

# 香川県教職員住宅賃貸人募集に係る契約予定者選定審査基準（別添）

香川県教職員住宅（池田住宅）賃貸人募集に係る企画提案の審査基準については、次のとおりとする。

## 1 審査基準

選定委員会委員は、下記の評価項目・配点に基づいて企画提案書及びプレゼンテーションの内容を審査し、採点する。

### （1）評価項目及び配点

| 評価項目      |           | 評価のポイント   | 配点         |
|-----------|-----------|---|------------|
| ① 立地条件    | 学校との距離    | ・両校に近く通勤が容易であるか   | 10         |
|           | 周辺環境      | ・周辺の生活利便性や居住環境は良好か  |            |
|           | 安全性       | ・防災面、防犯面で安全であるか   |            |
| ② 土地      | 面積・形状     | ・住宅に必要な面積を十分に確保しているか  | 10         |
|           | 施設配置等     | ・敷地内の動線計画が優れているか<br>・建物、通路、駐車場等の配置計画が優れているか                   |            |
| ③ 施設・設備   | 建物        | ・構造面（耐震、耐火、耐久性等）が優れているか                                       | 20         |
|           | 住宅性能      | ・性能面（防災、防犯、断熱性能等）が優れているか<br>・入居者のプライバシー（騒音、視線）や日照環境に配慮されているか  |            |
|           | 住宅設備      | ・仕様書に基づく設備を備えているか<br>・機能性等が優れているか                             | 10         |
|           | 付属施設・設備   | ・仕様書に基づく設備を備えているか<br>・入居者の利便性や安全性に配慮されているか                    |            |
| ④ 事業計画    | 事業継続の安定性  | ・協力会社、委託企業等の構成・役割が適切か<br>・保険の付保等、リスクへの対応方策が優れているか             | 10         |
|           | 事業収支の安定性  | ・予定している資金調達方法の確実性はどうか<br>・余裕のある安定的な収支計画となっているか                |            |
|           | 実績        | ・類似施設の管理運営業務の実績があるか   |            |
| ⑤ 実施体制    | 賃貸業務      | ・業務の管理体制は適切か<br>・鍵の管理や夜間・非常時の連絡体制は適切か                         | 10         |
|           | 維持管理業務    | ・日常的な維持管理を適切に実施できるか（清掃、点検、小規模な修繕等）<br>・経年劣化による修繕計画や維持管理方針は適切か |            |
| ⑥ 賃借料等    | 家賃        | ・上限価格内で、より安価であるものを評価する  | 20         |
|           | 共益費       | ・共益費の内訳は適切か<br>・入居者から徴収する金額について評価する                           | 10         |
|           | 室内クリーニング費 | ・室内クリーニング費の内訳は適切か<br>・入居者から徴収する金額について評価する                     |            |
| <b>合計</b> |           |   | <b>100</b> |

### （2）評価基準

|         | 配点 10 点の項目 | 配点 20 点の項目 |
|---------|------------|------------|
| 大変優れている | 10 点       | 20 点       |
| 優れている   | 8 点        | 16 点       |
| 普通      | 6 点        | 12 点       |
| やや劣っている | 4 点        | 8 点        |
| 劣っている   | 2 点        | 4 点        |