

審査基準

1 評価項目及び配点

評価項目	点数	提案項目
本四会社における利益額（15年間）	30点	家賃設定、リノベーション費用、 手数料率、共益費の取扱い
本四会社における利回り（15年間）	20点	
特定賃貸借契約の契約更新回数	20点	当初契約期間の長さ、更新回数
管理内容	5点	管理実施内容
管理費用負担	5点	管理費用分担
小規模修繕	10点	入居者入替時修繕想定費用（単価）
リノベーション保証	10点	保証期間（工事保証・設備保証）体制
リノベーション内容の魅力度	10点	リノベーション内容
合計	110点	

2 評価の着目点

評価項目	着目点
本四会社における利益額（15年間）	15年間の本四会社のトータル利益額が多いほど評価する。
本四会社における利回り（15年間）	15年間の本四会社のトータル利回りが高いほど評価する。
特定賃貸借契約の契約更新回数	契約更新回数が少なく長期で契約できるほど収益の安定化が見込めるため、更新回数の少ない提案を評価する。
管理内容	別表1の「賃貸住宅の維持保全の費用負担に関する事項」において、標準的な管理項目の他、応募者が独自で追加した項目及び応募者の費用負担の項目で評価する。 共益費の充当を想定する項目は、本四及び応募者のどちらも負担がないものとする。
管理費用負担	
小規模修繕	入居者の入退去の際に発生する、本四が費用負担すべき補修内容について、工事単価を提案。 費用負担が少ないものを評価するため、合計単価が安価な提案を評価する。
リノベーション保証	リノベーションにおける工事保証の長さを評価する。
リノベーション内容の魅力度	一般的な賃貸住宅で家賃アップや入居率アップに寄与する設備等のリノベーション内容を相対的に評価する。 応募者が1社の場合、別表2の周辺の賃貸住宅の設備を参考にした標準レベルの設備と比較し評価する。

3 評価基準

評価項目		評点
本四会社における利益額 (15年間)	相対評価	30点×(当該提案利益額/最高提案利益額) 小数点以下切り捨て
本四会社における利回り (15年間)	絶対評価	10%以上 : 20点 9~8%台 : 15点 7~6%台 : 10点 5~4%台 : 5点 4%台以下 : 0点
特定賃貸借契約の契約更新回数 【例】契約期間 更新なし : 15年 更新1回 : 当初10年、更新5年	絶対評価	更新なし : 20点 更新1回 : 10点 更新2回 : 5点 更新3回以上 : 0点
管理内容(通常管理)	相対評価	内容充実 : 10点
管理費用負担(通常管理)		内容普通 : 5点
小規模修繕 入退去時の補修について、貸主が 負担すべき項目	相対評価	単価総合計で比較 5点×(最低提案額/当該提案額) 小数点以下切り捨て
リノベーション保証	絶対評価	15年 : 10点 14~5年 : 5点 5年未満 : 3点
リノベーション内容の魅力度 1社応札の場合、標準設備レベル と比較	相対評価	魅力がある : 10点 普通 : 5点 魅力がない : 0点