

評 価 基 準

評価項目		着目点	点数	採点基準	
①本四会社の利回り		本四会社の利回りが高いほど評価する。	30点	絶対評価	12%以上：30点 11.5%以上～12%未満：20点 11%以上～11.5%未満：10点 10.5%以上～11%未満：5点 10.5%未満：失格 ※小数第2位を切り捨て。その結果10.5%未満となる場合は、失格
②マスターリース手数料率		手数料率が低いほど評価する。	20点	絶対評価	10%以下：20点 10%を上回り15%以下：5点 15%を上回っている：失格
③特定賃貸借契約の当初契約期間		当初契約期間が長いほど収益の安定性が高まるため、当初契約期間が長いほど評価する。	15点	絶対評価	16年以上～20年以下：15点 11年以上～15年以下：11点 7年以上～10年以下：7点 6年以下：3点
④想定する事業期間（最大）		事業期間が長いほど本四会社のトータルの収益額が大きくなるため、想定する最大の事業期間が長いほど評価する。	4点	絶対評価	16年以上～20年以下：4点 7年以上～15年以下：2点 6年以下：1点
⑤居室内の維持管理	入退去時の原状回復に伴う費用負担	入居者の入退去等に伴い生じる、本四会社が費用負担する補修内容について評価する。	4点	相対評価	単価総合計で比較 4点×（最低提案額/当該提案額） ※小数点第1位を切り捨て
	入居期間中の小修繕・日常メンテナンス	入居期間中の小修繕・日常メンテナンスに係る費用について、本四会社の負担とならない内容について評価する。	4点	絶対評価	特に充実：4点 充実：2点 左記以外：0点

⑥共用部分・建物全体の維持管理	管理項目・内容	「共用部分・建物全体の維持管理項目、費用負担区分」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。	2点	絶対評価	内容充実：2点、内容普通：1点
	費用負担区分		2点	絶対評価	内容充実：2点、内容普通：1点
⑦リノベーション保証		リノベーションにおける保証が長いほど評価する。	4点	絶対評価	5年を上回る：4点 3年を上回る～5年以下：3点 1年を上回る～3年以下：2点 1年以下：1点 保証なし：0点 以上の基準に基づき各項目を総合的に評価
⑧リノベーション工事の魅力度		モデル部屋の設備と比較した、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評価する。園地、自転車置場・物置について本四会社の収入増となる有効活用提案を行った場合は、内容により加点する。	15点	絶対評価	大いに魅力がある：15点 魅力がある：11点 普通：7点 あまり魅力がない：3点 魅力がない：0点
合計			100点		