

奈良市営住宅管理システム更改事業

入 札 説 明 書

令和 7 年 6 月

奈良市都市整備部

住 宅 課

1 目的と背景

奈良市（以下「本市」という。）では、平成 27 年度より奈良市営住宅管理システムを導入し、運用している。現行契約が令和 7 年 3 月末で終了し、再リースの契約が令和 8 年 3 月末に終了するにあたり、単なるソフトウェア及びハードウェアの更新に留まるのではなく、事務の効率化・業務改善、経費削減に資する奈良市営住宅管理システムへの更改が不可欠である。

本市の方向性に合致した市営住宅管理システムへ更改するため、総合評価落札方式一般競争入札により提供事業者の選定を行う。

2 趣旨

奈良市営住宅管理システム更改事業の入札については、下記の事項を熟知のうえ、入札すること。

3 入札概要

スケジュール	本書該当 番号	日時
公告	—	6 月 26 日(木)
入札説明書等の配布	—	6 月 26 日(木)から 7 月 11 日(金)まで
入札参加申請書等の受付	11	6 月 26 日(木)から 7 月 11 日(金)17 時まで
参考図書の閲覧	12	6 月 30 日(月)から 7 月 9 日(水)まで ※土、日、祝日を除く 9 時から 17 時まで（正午から 13 時までを除く）
質問書受付	9	6 月 27 日(金)から 7 月 9 日(水)17 時まで
質問に対する回答 ※公開先：奈良市公式 HP [https://www.city.nara.lg.jp/]	9	7 月 16 日(水)
入札参加資格審査結果通知	11	7 月 18 日(金)
業務企画提案書等受付	13	7 月 22 日(火)から 8 月 8 日(金)17 時まで
プレゼンテーション審査	14	8 月 19 日(火)以降～8 月下旬 ※実施日は「入札参加資格審査結果通知」にて通知
入札書受付	15	8 月 8 日(金)から 8 月 18 日(月)17 時まで
開札	15	8 月 19 日(火)16 時
落札者決定通知	16	8 月下旬

4 予算額

63,500,000 円

5 事業範囲

(1) 事業内容

- ① 奈良市営住宅管理システムの構築
- ② 運用保守

(2) 事業の実施

既存システムへ影響をきたすことがないように、本市担当者並びに既存事業者と十分に協議のうえ、安全かつ円滑に本事業を実施すること。

なお、事業計画を策定したうえで、本事業を実施することになるが、次の点に特に留意すること。

- ① 構築作業の詳細は、現行環境を考慮し、本市担当者並びに既存事業者と協議の上、策定すること。
- ② 構築作業の過程において既存システムの設定作業が必要となる場合は、受注者の責任において作業費の負担と、作業調整を行うこと。
- ③ 計画の策定においては、構築作業の実施を休日及び業務時間外に行うなど業務の停止が発生しない計画とすること。
- ④ 計画については、状況により都度変更が生じる場合があるため、その際は、本市担当者と協議を行い、対応すること。
- ⑤ その他、必要となる事項については、本市担当者と協議のうえ、対応すること。

(3) 仕様

詳細は、「奈良市営住宅管理システム更改事業入札仕様書」のとおり

(4) 本稼働の予定日

令和 8 年 4 月 1 日

6 契約方法

(1) 契約名

奈良市営住宅管理システム更改事業の賃貸借契約

(2) 契約形態

賃貸借契約

(3) 賃貸借契約期間

- ・ 契約期間：契約日～令和 13 年 3 月末日
- ・ 構築準備期間：契約日～システムの稼働日前日

(4) 契約条項

「奈良市営住宅管理システム更改事業賃貸借契約書（案）」の通り。

(5) 付帯事項

(ア) この契約が解除された場合には、本市と協議のうえ、落札者の負担により速やかにシステムを削除することとする。

(イ) 本契約は契約期間終了後、本市の必要に応じて賃貸借期間の延長が可能であること。

7 参加資格要件

本入札に参加できる者は、単独事業者又は共同企業体のいずれかによるものとし、次に掲げるそれぞれの要件を全て満たすものとする。

(1) 単独事業者の要件

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- ② 奈良市物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領(平成 8 年 4 月 1 日施行)に基づき、指名停止を受けている者でないこと。
- ③ 市税（奈良市外の事業者にあつては国税）を滞納していないものであること。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立て及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者（会社更生法の規定による更生計画認可又は民事再生法の規定による再生計画認可の決定を受けている者を除く）。
- ⑤ 奈良市暴力団排除条例（平成 24 年奈良市条例第 24 号）第 6 条に規定する措置の対象でないこと。なお、本市が行う事務事業からの暴力団排除に関する合意書（平成 22 年 4 月 1 日発効）に基づき、所轄警察署長に照会する場合がある。
- ⑥ 令和 2 年 4 月 1 日以降、令和 7 年 4 月 1 日までの間に、地方公共団体に対して本事業と同等の作業遂行実績があること。
- ⑦ 入札公告日において、情報セキュリティマネジメントについて ISO/IEC27001(JISQ27001)認証又はそれと同等の認証を受けていること。
- ⑧ 入札公告日において、個人情報の取り扱いに関し、プライバシーマーク認証又はそれと同等の認証を受けていること。

(2) 共同企業体の要件

- ① 共同企業体（以下「JV」という。）を構成するすべての事業者について、7(1)①～⑤を満たすことが必要である。7(1)⑥～⑧については、システムを保有する事業者が満たすことが必要である。
- ② JV を結成する場合は、代表者を決める必要がある。なお、JV を構成する全ての事業者は、複数の JV に所属することができない。また、JV に所属しながら単独で入札への参加についても、行うことができない。
- ③ 参加申請や質問等は代表者が代表して行うものとし、市からの通知や回答等についても代表者のみに行う。
- ④ 参加申請書については、（様式第 2 号）を使用すること。また、（様式第 6 号）提案パッケージ導入実績については、まとめて 1 つの調書とすること。会社概要（様式自由）については、JV を構成する全ての事業者について提出すること。

8 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 契約締結までに前期「7 参加資格要件」を満たさなくなった場合
- (2) 期限までに提出書類が提出されない場合
- (3) 2 案以上の提案をした場合
- (4) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (5) 著しく信義に反する行為があった場合
- (6) 契約を履行することが困難と認められる場合
- (7) 提出書類の記載内容が法令違反等著しく不適當である場合
- (8) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- (9) 提出書類に不備がある場合（軽微な場合を除く。）

9 質問の受付及び回答

この入札説明書に対し質問がある場合は、「19 問い合わせ先」まで提出すること。
ただし、落札者決定後に不知又は不明を理由とする異議を申し立てることはできない。

(1) 受付方法

メールにて必要事項を明記の上、「（様式第 7 号）質問書」を添付ファイルとして送信し、電話にて到達確認の連絡を行うこと。（来訪・遠隔会議等による問い合わせには対応しない。）メールの件名を「奈良市営住宅管理システム更改事業に関する質問」とし、本文に「商号又は名称」「担当者名」「電話番号」「メールアドレス」を明記すること。

(2) 受付期間

令和 7 年 6 月 27 日（金）から令和 7 年 7 月 9 日（水）17 時まで

(3) 質問に対する回答

令和 7 年 7 月 16 日（水）に、奈良市ホームページにおいて掲載する。

10 入札保証金に関する事項

入札に際しては、奈良市契約規則第 4 条に定める所定の入札保証金を納めなければならない。ただし、同条第 2 項第 2 号に該当する場合は、これを免除する。

11 入札参加申請書類に関する事項

提出書類

①	（様式第 1 号）入札参加申請書
②	（共同企業体での参加の場合） （様式第 2 号）入札参加申請書（共同企業体用）
③	（共同企業体での参加の場合） （様式第 3 号）共同企業体協定書
④	（共同企業体での参加の場合） （様式第 4 号）共同企業体に係る委任状

⑤	(様式第 5 号) 提案パッケージ一覧
⑥	(様式第 6 号) 提案パッケージ導入実績及び実績が確認できる書類 (契約書、仕様書等の写し) ※実績の証明書類として、契約書の写し等、契約の実績がわかるものを添付すること。
⑦	第三者認証を受けていることを証明する書類 ※入札公告日において、システムを保有する事業者が次の証明をいずれも受けていること。 ○ISO/IEC27001(JISQ27001)認証又はそれと同等の認証 ○個人情報の取り扱いに関し、プライバシーマーク認証又はそれと同等の認証
⑧	「入札参加資格審査結果通知書」 郵送用の返信用封筒 (切手付き)
⑨	令和 7 年度奈良市・奈良市企業局物品購入等入札参加資格者でない者にあつては、以下の書類を各 1 部提出すること。 ①納税証明書の写し ・奈良市内の業者 (奈良市外の業者で市内に支店・営業所を有するものを含む。) [奈良市市民税課で証明] - 当該年度分と過去 2 年分の市・県民税 (法人にあつては法人市民税) 及び固定資産税 (入札参加申請時において当該年度分が確定していない場合は、過去 2 年度分) ・奈良市外の事業者 [国税納税地を管轄する税務署で証明] - 納税証明書の写し「その 3」「その 3 の 2」「その 3 の 3」 ②商業登記履歴事項全部事項証明書の写し (発行後 3 か月以内のもの)

(1) 提出部数

各 1 部

(2) 提出期間

令和 7 年 6 月 26 日 (木) から令和 7 年 7 月 11 日 (金) 17 時まで

(3) 提出方法

郵送で提出すること。なお、書留等の配達記録が残る方法にて、提出期間内に必着とする。また、郵送で提出した旨を後記「19 問い合わせ先」まで電話連絡し、到達確認をすること。

(4) 提出場所

「19 問い合わせ先」に記載の場所

(5) 入札参加資格審査結果通知

入札参加資格の審査結果は、令和 7 年 7 月 18 日 (金) までに単独事業者の場合は事業者、共同企業体の場合は共同企業体の代表者に対し、書面により通知する。なお、参加資格の確認がされた入札参加者数等の情報は公表しない。

1 2 参考図書の閲覧

参考図書の閲覧を次の要領で実施する。

(1) 参考図書

入札仕様書別紙 8 閲覧許可資料一覧

(2) 閲覧期間

令和 7 年 6 月 30 日（月）から令和 7 年 7 月 9 日（水）まで。ただし、日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 条）に規定する休日を除く。

(3) 閲覧時間及び場所

①時間

9 時から 17 時まで。ただし、正午から 13 時までを除く。

②場所

奈良市二条大路南一丁目 1 番 1 号

奈良市都市整備部住宅課（奈良市役所 北棟 6 階）

(4) 閲覧方法

次のとおりに実施する。

①申込期間

令和 7 年 6 月 26 日（木）から令和 7 年 7 月 7 日（月）17 時まで

②申込方法

メールの件名を「奈良市営住宅管理システム更改事業に関する参考図書閲覧」とし、本文に「商号又は名称」「担当者名」「電話番号」「メールアドレス」「希望日時」を明記すること。

希望する閲覧日の 2 日前（日曜日、土曜日、及び国民の祝日に関する法律に規定する休日を除く。）までに電子メールにて申込を行うこと。また、電子メール送信後、必ず着信を電話にて市に確認すること。

閲覧期間中の申込回数については回数制限を設けないが、申込中の閲覧が終了した翌日以降に、次回閲覧の申込を行うこと。

・提出先 奈良市 都市整備部 住宅課

・E-Mail : juutaku@city.nara.lg.jp

・電 話 : 0742-34-5172（直通）

③注意事項

参考図書の複写及び写真撮影は不可とする。また、参考図書の内容に係る質問は不可とする。

1 3 業務提案関係書類に関する事項

(1) 提出書類

No.	書 類 名	紙媒体 部数	電子媒体形式 CD-R 又は DVD-R 1 枚
1	提案書（必要な場合は添付資料） ※「別添 2 提案書作成要領及び提案書審査項目」 を参照して作成すること。	11 部	PDF 形式
2	業務体制表（様式自由） ※体制表には、以下の役割が明確になるように 記載すること。また、各事業者の会社概要が分 かる資料を添付すること。 ○システムの構築を行う事業者（「システム構 築事業者」） ○システムの運用保守を行う事業者（「運用保 守事業者」）	11 部	PDF 形式
3	工数一覧表（様式第 8 号）	11 部	PDF および 提供した形式
4	委任状（様式第 9 号）	1 部	—
5	辞退届（様式第 10 号）	1 部	—
6	機能等証明書（様式第 11 号）	11 部	PDF および 提供した形式
7	入札結果郵送用の返信封筒（切手付き）	1 部	—

(2) 提出部数

上記(1)に記載

(3) 提出期限

令和 7 年 7 月 22 日（火）から令和 7 年 8 月 8 日（金）17 時まで

(4) 提出方法

郵送もしくは持参で提出すること。なお、郵送は、書留等の配達記録が残る方法にて、提出期間内に必着とする。また、郵送で提出した旨を後記「19 問い合わせ先」まで電話連絡し、到達確認をすること。持参する場合は、事前に「19 問い合わせ先」まで電話連絡して調整すること。

(5) 提出場所

「19 問い合わせ先」に記載の場所

(6) 履行義務

提出された提案書の中で、評価対象となった事項は履行義務が生じることとなる。このことを認識した上で、提案書を作成すること。

(7) 入札を辞退する場合

「（様式第 1 号）入札参加申請書」、または「（様式第 2 号）入札参加申請書（共同企業体用）」を提出した者で、本入札に参加しないことになった場合は、15(2)

入札書の到達期限までに、「（様式第 10 号）辞退届」を提出すること。

1 4 審査方法

(1) 審査の種類

本入札の技術点は、提案書審査とプレゼンテーション審査により決定する。参加事業者が 1 者の場合も、所定の審査の上、決定するものとする。

(ア)提案書審査

「13(1)提出書類」について、「別添 2 提案書作成要領及び提案書審査項目」に基づいて書類審査を行う。なお、機能等証明書の必須項目において、一つでも「×：プログラムの根幹の修正が必要等で対応できないもの」がある場合は、プレゼンテーション審査の対象外とすることもある。

(イ)プレゼンテーション審査

プレゼンテーション（40 分以内）、質問（20 分以内）を実施し、「別添 1 落札者決定基準」に基づき審査を行う。なお、プレゼンテーション審査にかかる説明資料は、入札参加資格審査決定通知とともに送付する。本審査は奈良市役所で開催する。

(2) 留意事項

- ① 提案内容については、奈良市情報公開条例（平成 19 年奈良市条例第 45 号）第 7 条に定める不開示情報に該当するものが含まれていることから、プレゼンテーションは非公開で行う。
- ② プレゼンテーションで使用する資料は、提出された提案書のみとする。提案書にない追加資料の配布は禁止とする。
- ③ プレゼンテーションにおいては、プロジェクター、スクリーン、パソコン等を使用できるものとする。プロジェクター及びスクリーンは本市が用意するが、パソコンは提案者側で用意すること。
- ④ プレゼンテーション出席者は、配置予定の管理者を含む 10 名以内とする。
- ⑤ 理由なく遅刻又は欠席した場合は、参加辞退したものとみなす。

(3) 審査に関するスケジュール

「3 入札概要」にて示すとおり

(4) 審査結果

審査結果については、(1)(ア)及び(イ)の審査に参加したすべての事業者に通知する。

1 5 入札価格に関する事項

本入札における価格点は奈良市物品購入等郵便入札試行要領に準ずる郵便入札により決定する。

(1) 入札書の郵送方法

- ① 入札書（様式第 12 号）に必要事項を記載し、(2)の到達期限までに、一般書留又

は簡易書留により郵送する。この場合において、郵送に要する費用は、入札参加者の負担とする。

② 入札書は、郵便入札用封筒（様式第 13 号）のとおり記載した封筒に入れて封印する。

③ 入札保証金を必要とする場合は、入札保証金を納付したことを確認できる書類を同封しなければならない。

(2) 入札書の到達期限

令和 7 年 8 月 18 日（月）17 時まで

(3) 入札書の送付先

〒630-8012 奈良市役所内郵便局留め

(4) 入札書の記入方法

入札書に記載する金額は総額とし、事業に係るすべての費用を記載する。入札者は、消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった金額の 110 分の 100 に相当する金額を入札書に記載すること。

落札決定にあたっては、入札書に記載された金額に当該金額の 100 分の 10 に相当する額を加算した金額（当該金額に 1 円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札価格とする。

(5) 開札の場所及び日時

開札の場所 奈良市役所 中央棟 3 階 入札室

開札の日時 令和 7 年 8 月 19 日（火）16 時

(6) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。無効の入札書を提出した者を落札者としていた場合には落札決定を取り消す。

① 入札に参加する資格のない者のした入札

② 入札保証金を必要とする場合において、(1)③の書類が同封されていない入札

③ 委任状の提出がない代理人等による入札（年間を通じて委任されている者を除く。）

④ 入札書に署名又は記名押印のない入札

⑤ 入札金額その他重要事項の記載が不明確な入札

⑥ 同一の入札参加者が 2 通以上の入札書を提出した入札

⑦ 入札金額を訂正した入札

⑧ 入札書に業務名のない、または間違いのある入札

⑨ 入札書の日付が開札日でない入札

⑩ その他市長の定める入札条件に違反した入札

⑪ 入札参加資格等に関して虚偽の申請を行った者が提出した入札

(7) 開札の立会い

① 入札参加者の中から立会人を 1 名選任し、開札立会依頼書（様式第 14 号）を送付する。

- ② 開札の立会いは、入札参加者又は、入札参加者から委任を受けた代理人が行う。
この場合において、代理人が立会いを行う場合は、開札用委任状（様式第 15 号）を必要とする。
 - ③ 開札日時になっても立会人が参集しない場合は、当該開札事務執行者及び開札事務従事者でない職員が立ち会う。
 - ④ 立会人は、当該開札終了後、開札確認書（様式第 16 号）により、公正かつ適正な入札であったことを確認する。
- (8) その他
- ① 本入札資料を通じて知りえた情報は、本入札参加以外の目的では使用しないこと。
 - ② 提出された書類は返却しない。また、提出書類は本入札にのみ使用し、他の目的には使用しない。
 - ③ 入札参加者及び契約の相手方が本件調達に関して要した費用は全て当該入札参加者及び当該契約の相手方が負担する。

1 6 落札者の決定方法

「別添 1 落札者決定基準」に基づき、決定された者を落札者とし、落札決定の旨を通知する。

1 7 価格内訳書の提出

落札者は落札決定の通知を受けた後速やかに価格内訳書（様式第 17 号）を電子メールにて送付すること。メールの件名を「奈良市営住宅管理システム更改事業に関する価格内訳書の提出」とし、本文に「商号又は名称」「担当者名」「電話番号」「メールアドレス」を明記すること。

- ・提出先 奈良市 都市整備部 住宅課
- ・E-Mail : juutaku@city.nara.lg.jp
- ・電 話 : 0742-34-5172（直通）

1 8 留意事項

- (1) 提出書類は、いかなる理由を問わず返却しないものとし、本市の定める保存期間満了後、本市の責においてすべて処分するものとする。また、本市はこれを本選定以外では使用しない。なお、提出書類や審査結果（不採用となった事業者の名称、採点結果を含む。）は、奈良市情報公開条例（平成 19 年奈良市条例第 45 号）により情報公開の対象となる場合がある。
- (2) 提出書類は、審査を行う作業に必要な範囲において、複製を作成する場合がある。
- (3) 本入札の参加にあたって使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限定する。
- (4) 契約を締結することとなった場合、提出書類に記載された内容は、特別の理由が

あると本市が認めた場合を除き、原則として変更できないものとする。

- (5) 本書に記載がないものは、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）及び地方自治法施行令並びに奈良市契約規則によるものとする。

19 問い合わせ先

〒630-8580

奈良市二条大路南一丁目 1 番 1 号

奈良市都市整備部住宅課（奈良市役所 北棟 6 階）

電 話：0742-34-5172（直通）

F A X：0742-34-4871

E-Mail：juutaku@city.nara.lg.jp