

# オフィスマーケット共有（定期情報報告）業務 事業者募集要領

## 1. 案件名称

オフィスマーケット共有（定期情報報告）業務委託

## 2. 事業目的・概要

神戸市の都心エリア（概ね、①三宮駅周辺エリア、②旧居留地エリア、③元町～神戸駅エリア）を対象に、同エリアの業務床の状況分析・活性化に、連携して取り組む。

## 3. 委託期間

契約締結日から平成32年3月31日まで

## 4. 委託料（上限）

1,500,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

※後述の6.（1）は1,000,000円程度、（2）は500,000円程度を想定している。

※契約期間終了時に、成果物の検査終了後に精算する。

## 5. 事業者選定

「12. 選考方法」により、評価結果の上位3者以内を受託候補者として選定する。

## 6. 委託業務の内容

### （1）オフィス市況調査分析及び仲介等実績報告

以下の情報提供を行うものとする。期間は、「平成31年4～6月期」「平成31年7～9月期」「平成31年10～12月期」「平成32年1～3月期」とし、各期末から2か月を超えない期間内に下記書類を提出し、神戸市と面談し報告を実施するものとする。ただし、最終期の提出期限は平成32年3月31日とする。

#### 1) 神戸市内：①ビルリスト（様式1号）

②契約（仲介）実績リスト（様式2号）

③引合いリスト（様式3号）

#### 2) 兵庫県内（神戸市除く）及び大阪市内：

①契約（仲介）実績リスト（様式2-2号）

※「別紙 データリスト」の定めるところにより作成すること。

#### 3) 上記各期間のデータと共に、データに基づく傾向分析や企業動態等をまとめた定期報告書（様式4号）の作成。

### （2）連携事業（提案事項）

「神戸市オフィス誘致パートナー企業」の呼称を使用し、神戸市へのオフィス誘致を目的とした、事業者の強みを活かした事業の企画・実施。

例) 誘致セミナーの開催、連名での広報活動、自社HPにて神戸市特集ページ開設 等

## 7. 応募資格

以下の要件をすべて満たす法人であること。

- (1) 代表者及び役員に破産者及び禁固以上の刑に処せられている者がいる団体でないこと。
- (2) 会社更生法及び民事再生法などによる手続きをしている団体でないこと。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2項に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う団体でないこと。
- (4) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する団体でないこと。
- (5) 企画提案時において、本市から指名停止措置を受けている団体でないこと。
- (6) 過年度にわたって豊富な引合いや仲介実績があること。
- (7) 全国主要都市と比較することができるだけのネットワークや拠点をもっていること。
- (8) 独自に空室率などの市場統計を算出することが出来るなど、多面的な視点で企業動向の分析が可能であること。

## 8. 応募書類

- (1) 参加申込書（別紙）：1部
- (2) 企画提案書（様式は任意だが、A4サイズとする）：5部（併せてデータ提出）
- (3) 団体等の概要がわかる資料（会社概要、パンフレットなど）：5部
- (4) 事業費見積書：1部原本、1部印刷

## 9. 企画提案書の記載事項

- (1) 企業規模（事業所数、従業員数、売上高など）
- (2) オフィス賃貸借の仲介実績（可能な限り数値を示して記述のこと）
- (3) 過去の同種業務または公開されているオフィスマーケット分析の実績の有無
- (4) 連携事業に対する提案
- (5) 事業実施スケジュール・体制
- (6) 事業費

※直接経費、一般管理費、消費税を項目ごとに積算すること。また、単価を示せるものは示すこと。

※事業実施に必要な交通費、宿泊費は直接経費の中に算入すること（実費精算は行わない）

## 10. 応募手続き

提出期限までに、「8. 応募書類」を下記へ郵送または持参すること。

**提出期限** 平成31年5月10日（金） 17:00 必着

### 【応募書類提出先・問い合わせ先】

〒650-8570

神戸市中央区加納町6丁目5番1号（神戸市役所1号館23階）

神戸市企画調整局 医療・新産業本部 企業誘致部 企業立地課（担当：蓬莱・田村）

TEL：078-322-5329 FAX：078-322-6072 E-mail：corp\_re@office.city.kobe.lg.jp

## 11. 質問および回答

(1) 質問事項のある場合は E-mail により、下記のとおり送付してください。(電話・Fax による受付は行いません。) なお、E-mail のタイトルは必ず「オフィスマーケット共有業務に関する質問」としてください。

- ・ E-mail 送付先 : corp\_re@office.city.kobe.lg.jp
- ・ 質問期限 : 平成 31 年 4 月 8 日 (月) 17:00 まで

(2) 質問は E-mail にて回答し、必要に応じて、下記のホームページにおいて公開します。  
神戸市企業進出総合サイト START UP! KOBE (<http://kobe-investment.jp/>)

## 12. 選考方法

### (1) 選定方法

- 1) 本企画提案については、本業務に係る選定委員会において審査を行い、その意見を受けて選定する。
- 2) 選定委員は、選定基準に沿って、応募者の企画提案書に基づき審査を行う。
- 3) 審査の結果、評価点が最も高い事業者を契約候補者として選定する。なお、評価点が最も高い事業者が複数いる場合は、内容点のうち「D：連携事業に対する提案内容・意欲」の項目の合計得点が最も高い事業者とする。

### (2) 選定基準

審査は、次に示す評価項目に基づき、総合的に公平かつ客観的な審査を行う。

- A：応募者の受託適性（企業規模、事業実施体制）・・・10 点
- B：オフィス賃貸借の仲介実績（十分な量のデータが期待できるか）・・・20 点
- C：オフィスマーケットの分析実績・・・20 点
- D：連携事業に対する提案内容・意欲・・・40 点
- E：事業費・・・10 点

### (3) 選考結果の通知

選考結果が決定次第、応募者全員に対して、文書で通知するとともに、本市ウェブサイトの結果を公表する。審査結果は、各提案者の順位と点数を公表する（社名は契約候補者名のみを公表）。応募者からの選定結果に係る問合せに対して、神戸市は、当該応募者の評価項目ごとの点数の詳細、順位についてのみ回答することを応募者は予め同意する。

### (4) その他

次のいずれかに該当する者は失格とする。

- ・ 「7. 応募資格」を満たしていない者
- ・ 提出書類に虚偽の記載をした者
- ・ 提出書類に必要事項の記載のなかった者
- ・ 提出期限内に所定の書類を提出しなかった者

## 13. スケジュール(予定)

- (1) 実施要領等の交付開始 : 平成 31 年 3 月 19 日 (火)
- (2) 質問期限 : 平成 31 年 4 月 8 日 (月) 17 時

- (3) 質問への回答 :平成 31 年 4 月 15 日 (月)
- (4) 応募書類の提出期限 :平成 31 年 5 月 10 日 (金) 17 時
- (5) 選定委員会 :平成 31 年 5 月中旬
- (6) 選定結果通知 :平成 31 年 5 月下旬
- (7) 契約締結 :平成 31 年 5 月下旬

#### 14. その他

- ・ 提出書類等の作成経費については、全て応募者の負担とする。
- ・ 応募者からの提出物は、返却しない。
- ・ 評価の方法や評価結果に関する不服申し立て、及び選定委員会での審査の内容についての問い合わせは一切受け付けない。
- ・ 本市は、受注者が業務の実施にあたり、上記項目に反した場合には、契約金額の一部または全部を返還させることができる権利を有する。
- ・ 上記のほか、本市から、当該業務の遂行に関する書類の提出を求められた場合は、受注者は速やかに書類の提出に応じなければならない。
- ・ 受託候補者を 3 者以内選定した後、本市との協議により提案業務内容を精査し、その後、委託契約締結に向けた交渉を行うものとする。(委託契約の締結については、本市所定の「委託契約約款」に基づくものとする。)
- ・ 本公募要領に定めのない事項については、別途協議によるものとする。
- ・ 本事業は、平成 31 年度予算の成立を前提とする。

## （別紙）データリスト

### 1. 神戸市内ビルリスト

- ①ビルコード ※
- ②ビル名
- ③所在地（情報秘匿の場合は、町丁目までの記載で可）
- ④竣工年
- ⑤規模（階数、標準階床面積、平均募集賃料）
- ⑥空室の状況（期末時点）

※対象は、事業者が把握している全物件とする。ただし、規模については、適切な下限を設けることが出来る。また、事業者が把握するストック総数自体が、事業者の秘匿すべき情報にあたる場合は、総数の2/3を下回らない範囲で一部を省略することができる。その際は、(1)築浅で大規模な物件、(2)空室面積の多い物件は優先的にリスト抽出し、下位の物件を省略すること。

※様式は、別紙様式1のとおりとする。

※抽出区域のエリアマップを添付すること。

※基本的に、納品はEXCEL 又はCSV形式で行うこと。

※「①ビルコード」は、事業者名の頭文字アルファベットと、連番の組み合わせとして付番すること。

（例：神戸商会在抽出した14番目のビル＝「K014」）

※②③は、特段の事情がある場合は省略可とする。

### 2. 契約（仲介）実績リスト

- ① 企業名
- ② 本社所在地（やむを得ない場合は町名まで可）
- ③ 地方拠点
- ④ 業種
- ⑤ 事業内容
- ⑥ 企業規模（従業員数・資本金・売上高）
- ⑦ 移転形態（①新設 ②域外転出 ③域外転入 ④域内移動 ⑤館内増減床・移動 ⑥廃止）
- ⑧ 移転理由（①新設 ②拡張 ③縮小 ④廃止）（詳細コメント記載のこと）
- ⑨ 移転元、移転先のビルコード又は、町名
- ⑩ 移転等の時期
- ⑪ 仲介実績の別
- ⑫ 床面積

※対象は、事業者が仲介した案件とするが、わかる情報は可能な範囲で記載をすること。

※様式は、別紙様式2及び2-2のとおりとする。

※基本的に、納品はEXCEL 又はCSV形式で行うこと。

※守秘義務等により支障がある場合は、①⑥の記載は省くことが出来る。

### 3. 引合いリスト

- ① 企業名
- ② 本社所在地（やむを得ない場合は町名までで可）
- ③ 地方拠点
- ④ 業種
- ⑤ 事業内容
- ⑥ 企業規模（従業員数・資本金・売上高）
- ⑦ 移転形態（①新設 ②域外転出 ③域外転入 ④域内移動 ⑤館内増減床・移動 ⑥廃止）
- ⑧ 移転理由（①新設 ②拡張 ③縮小 ④廃止）（詳細コメント記載のこと）
- ⑨ 移転先の候補
- ⑩ 移転等の時期

※対象は、事業者の案件とする。

※様式は、別紙様式3のとおりとする。

※基本的に、納品は EXCEL 又は CSV 形式で行うこと。

※守秘義務等により支障がある場合は、①⑥の記載は省くことが出来る



# タイトル (オフィスマーケット状況報告書)

調査期間(2019年4月～2019年6月)

作成者(神戸商事株式会社不動産事業部)

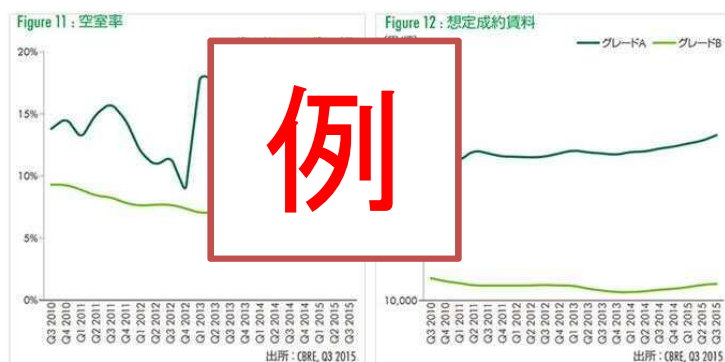
作成日(2019.6.30)

## 各エリアのマーケット状況サマリー(第1四半期)

様式1・2・3を踏まえて、あるいは各様式ではわからない、全体的な市況や他都市との比較をまとめてください。

- ・空室率(規模やグレード別)
- ・募集賃料(相場)
- ・エリア別市況
- ・ビル規模別市況
- ・新規供給
- ・他都市と比較し、神戸エリアの動向
- ・その他(市況をもとに、どういった企業が進出可能性があるか等)※内容は神戸市との協議による

など、図表や前期比、分析コメントを用いて詳述する



	空室率	対前期比	想定成約賃料	対前期比
オールグレード	6.8%	-1.2pts	10,580 円/坪	-0.2%



# 神戸エリアの移転・新設・拡充等のデータサマリー(第1四半期)

様式2(仲介実績リスト)に基づき、市況を数値的に分析し、次の項目等を図表を用いてまとめてください。

- ・業種、企業規模
- ・本社、支社等所在地
- ・移転、新設、撤退等理由
- ・移転先ビル(名称orビルコード)
- ・移転元から移転先の概要
- ・その他(市況をもとに、こういった企業が進出可能性があるか等)※内容は神戸市との協議による

例

主なトピックス

・〇〇株式会社(東京都渋谷区)は5/12付でK014の403号(150平米)に入居決定。神戸支店として開設し、12名の正社員が勤務予定。関西圏では初めての進出となる。

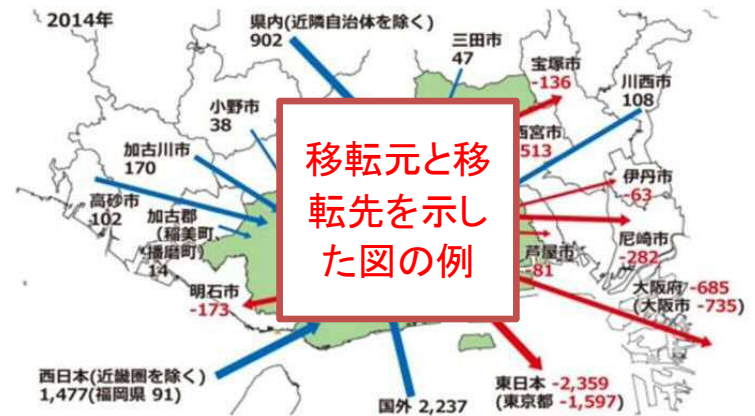


表1 入居理由



表2 移転元エリア(表1中、「移転」54%について)

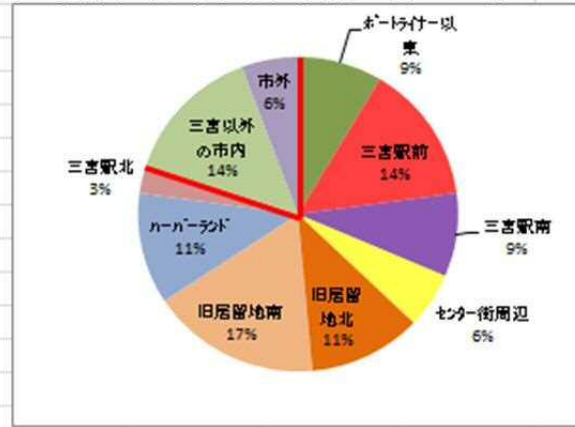


表3 進出先別入居理由

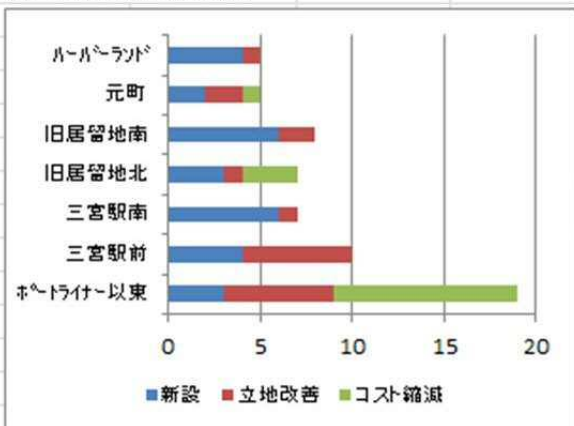
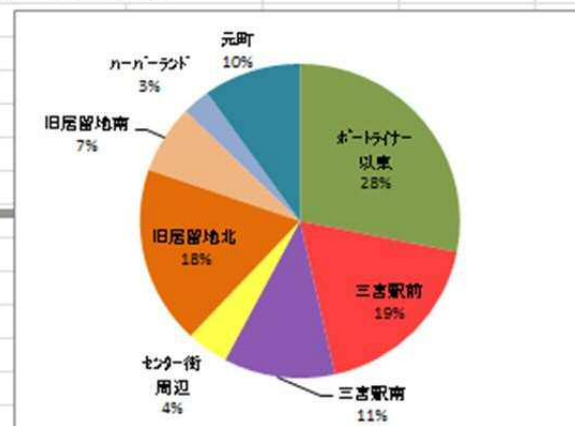


表4 進出先エリア



# 兵庫県(神戸除く)、大阪エリアの移転・新設・拡充等のデータサマリー (第1四半期)

様式2-2(仲介実績リスト)に基づき、市況を数値的に分析し、次の項目等を図表を用いてまとめてください。

- ・業種、企業規模
- ・本社、支社等所在地
- ・移転、新設、撤退等理由
- ・移転先ビル(名称orビルコード)
- ・移転元から移転先の概要
- ・その他(市況をもとに、どういった企業が進出可能性があるか等)※内容は神戸市との協議による

例

主なトピックス

・〇〇株式会社(東京都千代田区)は6/15付でK519の1202号(1500平米)に入居決定。大阪支社として開設し、120名の正社員が勤務予定。

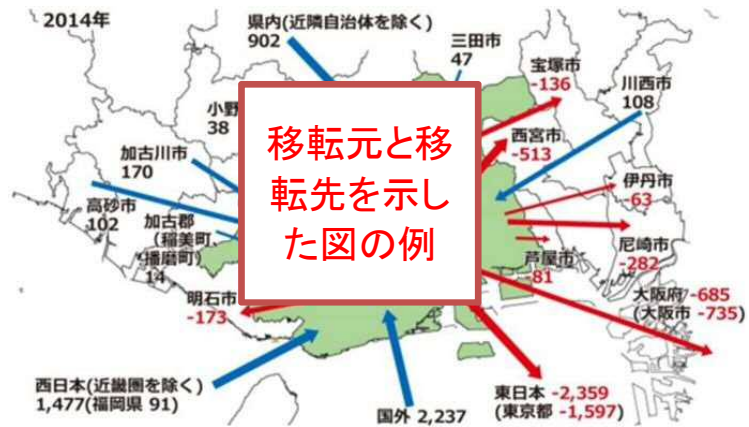


表1 入居理由

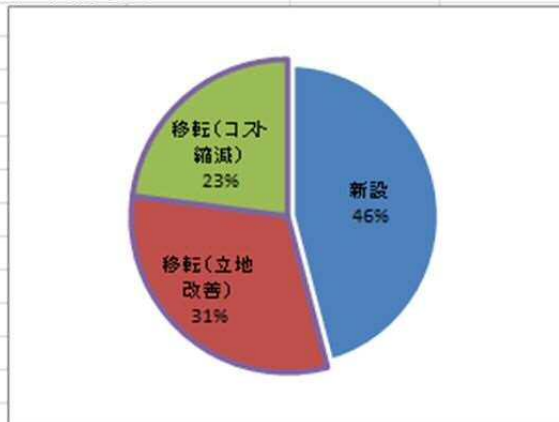


表2 移転元エリア(表1中、「移転」54%について)

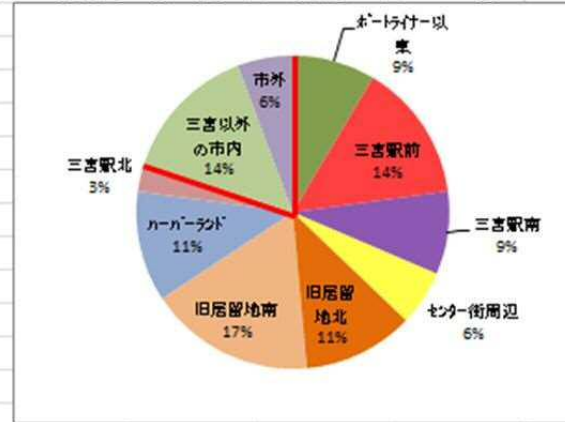


表3 進出先別入居理由

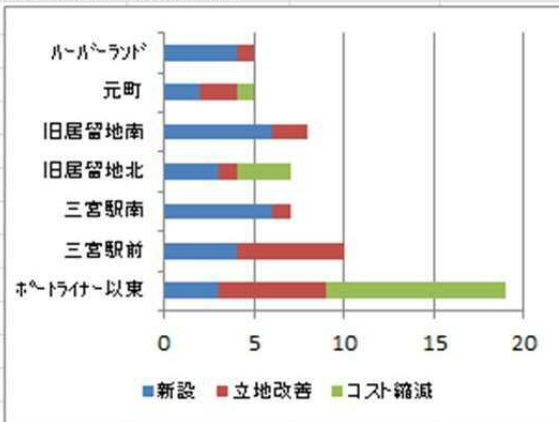
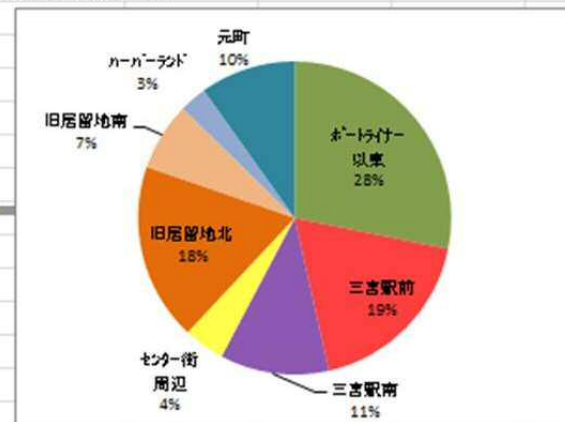


表4 進出先エリア



## 引合い情報

様式3に基づき、市況を数値的に分析し、次の項目等を図表を用いてまとめてください。

(移転・新設・拡充等のサマリーと手法は同じ)

- ・業種、企業規模
- ・本社、移転検討事業所の所在地
- ・移転、新設、撤退等検討理由
- ・引合いのあったビル
- ・その他(市況をもとに、どういった企業が進出可能性があるか等)※内容は神戸市との協議による

### 例

・株式会社△△より(東京都・大阪に支社あり)K056の201号(50平米)についてお問合せあり。(総務部長〇〇氏)  
現在のオフィスが手狭のため、グレードが高く、広い面積が確保できる駅近ビルを検討している。

その他、集計データの元となる、ビルの立地エリア、規模(床面積や基準階面積、築年数など)等を記載すること。