

(様式1)

土木交通・警察・企業常任委員会
令和元年(2019年)12月16日(月)
土木交通部住宅課

指定管理者選定委員会における候補者の選定結果概要

(課名:住宅課)

1	施設名	滋賀県営住宅									
2	施設の概要	県内12市、42団地、172棟、2,898戸(平成31年4月1日現在)									
3	募集概要	募集方法	公募								
		募集要項配布期間	令和元年8月30日～令和元年9月30日								
		申請受付期間	令和元年9月27日、令和元年9月30日(持参の場合)								
		指定期間	令和2年4月1日～令和7年3月31日(5年間)								
		管理業務内容	<p>滋賀県営住宅の設置および管理に関する条例(昭和34年滋賀県条例第31号)第37条に定める業務</p> <p>(1) 入居者の募集、入居および退去の手続きに関する業務 (2) 家賃等の収納に関する業務 (3) 入居者への指導および連絡に関する業務 (4) 県営住宅および共同施設の維持および修繕に関する業務 (5) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める業務</p>								
	管理料参考額	1,036,883,000円(消費税および地方消費税を含む。)									
4	応募状況	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">申請者</th> <th rowspan="2">グループの構成 (グループ申請の場合)</th> </tr> <tr> <th>所在地</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>西宮市六湛寺町9番16号</td> <td>日本管財株式会社</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">合計 1者</p>		申請者		グループの構成 (グループ申請の場合)	所在地	名称	西宮市六湛寺町9番16号	日本管財株式会社	
申請者		グループの構成 (グループ申請の場合)									
所在地	名称										
西宮市六湛寺町9番16号	日本管財株式会社										
5	審査の概要および結果	審査方式	滋賀県土木交通部指定管理者選定委員会において、応募者からの申請書類の審査、申請者のプレゼンテーションおよび質疑応答を行い、審査基準に基づきあらかじめ定められた評価項目ごとに審査し、採点を行い、総合的に最も高い評価を得た者を指定管理者の候補者として選定する。								
		選定委員会委員 (50音順、敬称略)	滋賀県土木交通部指定管理者選定委員会(県営住宅部会) ※: 部会長 遠藤 健(大津市未来まちづくり部長) ※岡井 有佳(立命館大学理工学部教授) 谷口 郁美(滋賀県社会福祉協議会事務局長) 平井 建志(弁護士) 山川 賢記(公認会計士)								
		審査基準	別紙《県営住宅 審査の基準》参照								
		審査経過	令和元年 7月10日 第1回指定管理者選定委員会 (指定管理者募集要項および審査基準について検討) 令和元年 8月30日～令和元年9月30日 募集要項の配布 令和元年 9月10日 指定管理者公募説明会(参加者2者) 令和元年 9月27日、30日 申請受付(申請者1者) 令和元年 10月4日 第2回指定管理者選定委員会(財務状況の審査) 令和元年 10月23日 第2回指定管理者選定委員会 県営住宅部会 (事業計画のヒアリング、審査、指定管理者候補者選定)								

審査結果	指定管理者の候補者	日本管財株式会社																																					
	評価結果、選定理由、選定委員会の概要	<p>【評価結果】</p> <p>○選定基準に基づく採点結果</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>申請者</th> <th>選定基準1 (140点)</th> <th>選定基準2 (320点)</th> <th>選定基準3 (290点)</th> <th>選定基準4 (250点)</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日本管財株式会社</td> <td>98.4</td> <td>244.0</td> <td>166.4</td> <td>216.0</td> <td>724.8</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※点数は各委員の平均値 (1000点満点)</p> <p>○各委員の採点結果</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>申請者</th> <th>A委員</th> <th>B委員</th> <th>C委員</th> <th>D委員</th> <th>E委員</th> <th>合計</th> <th>平均値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日本管財株式会社</td> <td>768</td> <td>648</td> <td>778</td> <td>764</td> <td>666</td> <td>3,624</td> <td>724.8</td> </tr> </tbody> </table> <p>○提示額一覧表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>申請者</th> <th>提示額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>日本管財株式会社</td> <td>1,036,770千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>【選定理由】各選定基準において、特に評価されたものは以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定基準1については、参加意欲が認められ評価された。 ・選定基準2については、課題解決に向けた提案による入居者へのサービス向上に向けた取り組みが評価された。 ・選定基準3については、経費縮減についての提案が評価された。 ・選定基準4については、類似した施設の事業実績や安定的な経理的基盤が評価された。 <p>【指定管理者選定委員会の概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案課題について、単身高齢者だけでなく、単身高齢者等の孤立しがちな入居者を対象とすることで、より現状課題に即した提案をいただけるのではないかと。 ・審査が円滑に進むよう、審査基準の項目順序にあわせて、事業計画書を整理された。 ・ヒアリングにおいては、申請者に対して、入居者募集の方法や未収金回収の方法、近隣トラブルへの対応などについて質疑を行い、今後特段の支障なく県営住宅運営が行えることを確認した。 ・採点集計結果については、特に意見無し。 <p>上記の結果、日本管財株式会社を指定管理者の候補者として選定した。</p>							申請者	選定基準1 (140点)	選定基準2 (320点)	選定基準3 (290点)	選定基準4 (250点)	合計	日本管財株式会社	98.4	244.0	166.4	216.0	724.8	申請者	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	合計	平均値	日本管財株式会社	768	648	778	764	666	3,624	724.8	申請者	提示額	日本管財株式会社
申請者	選定基準1 (140点)	選定基準2 (320点)	選定基準3 (290点)	選定基準4 (250点)	合計																																		
日本管財株式会社	98.4	244.0	166.4	216.0	724.8																																		
申請者	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	合計	平均値																																
日本管財株式会社	768	648	778	764	666	3,624	724.8																																
申請者	提示額																																						
日本管財株式会社	1,036,770千円																																						

別紙 県営住宅 審査の基準

選定基準 (条例第38条第2項)	審査項目	審査内容	提案確認書類、項目 (事業計画書、収支計画書)				
			配点	小計	合計		
第1号 事業計画の内容が、県民および入居者の公平な利用を確保することができるものであること	公平な利用を図るための具体的手法および期待される効果 入居希望者、入居者に対して公平な機会を提供するための具体的提案およびその効果	・参加意欲はあるか	1. (1)申請理由	10	20	140	
		・設置目的にふさわしいか	2. (5) 提案④その他	10			
		・入居者募集において公平性を確保されているか	1. (2)入居者募集、広報手段	20			
		・入居審査や入居手続において公平性を確保されているか	1. (3)入居申込手続	30			
		・退去時の手続において、求めている水準が提案されているか	1. (4)退去手続	20			
	・入居者の指導に関して、求めている水準が提案されているか	1. (5)入居者指導①家賃収納 ②収入申告 ③住宅明け渡し ④入居者指導・連絡 ⑤駐車場の管理	50	120			
第2号 事業計画の内容が、県営住宅の効用を最大限に発揮させるものであること	県営住宅の設置目的および県が示した管理方針との整合性	・県営住宅の設置目的を理解し、適切な管理方針を定めているか	2. (1)管理運営にあたっての理念	20	190	320	
		・マイナンバーの取扱いおよび個人情報保護、情報セキュリティの取組みは適切か	2. (2)①個人情報保護の取組 ②県営住宅管理システムの管理体制	30			
		・職員の採用、確保方針は適切か また、人権に配慮されているか	2. (3)①職員の採用、障害者の雇用への対応 ②人権への配慮	30			
		・業務委託は県内業者に配慮し、適正に行われているか	2. (4)外部委託の考え方	20			
		・県が提起する課題についての解決提案 提案① 単身高齢者等孤立しがちな入居者の見守り 提案② 外国人対応 提案③ 緊急時の対応	2. (5)入居者、県民に対するサービス向上の取組み 提案① 提案② 提案③	30 30 30			
	入居者へのサービスの向上を図るための具体的提案およびその効果	・窓口業務におけるサービス向上についての取組みは適正か	2. (6)管理事務所	30	130		
		・災害時および緊急時の対策は適正に計画されているか	2. (7)①事件、事故の対応 ②災害発生時の体制・対応	20			
		・良好なコミュニティ形成のための取組みは適正か	2. (8)①入居者の苦情等トラブル処理 ②良好なコミュニティの形成 ③入居者の要望の把握および対応策	40			
		・施設・設備の修繕、保守点検において、求めている管理水準が提案されているか	2. (9)①施設、設備の修繕 ②施設、設備の保守点検 ③空地/トロール	40			
第3号 事業計画の内容が、県営住宅の管理にかかる経費の縮減が図れるものであること	県営住宅の管理にかかる経費と業務内容の整合性 県営住宅の管理にかかる経費の縮減のための具体的な提案およびその効果	・業務を行うに当たり適正な経費が確保されているか	収入(1) 廃料費 支出(1)~(6)	90	230	290	
		・管理料参考額に対してどの程度の経費縮減となっているか	支出合計	100			
		・良好な住宅管理の観点から、収支計画の内容が妥当か	収支計画書	40			
		・経費の縮減が具体的に示されているか	事業計画書 3.	60	60		
第4号 事業計画に沿った管理を安定して行う能力を有すること	安定的な運営が可能となる人的能力	・本社を含めた組織体制、責任・執行体制が示されているか	4. (1)組織図	20	80	250	
		・現場における責任の所在が明確で、人員配置は十分であるか	4. (2)①人員体制 ②人員配置計画	20			
		・職員の育成、研修体制は具体的に示されているか	4. (3)人材育成方針および研修計画	20			
	安定的な運営が可能となる経理的基盤	・財務状況は健全か	団体概要書、法人等の定款、法人の登記事項証明書、法人等の決算関係書類、法人等の予算関係書類、納税証明書等	120	120		
		・当該業務を安定確実に行える経営規模を有しているか ・金融機関、出資者等の支援体制は十分か	管理実績	30	30		
	類似施設の管理実績	・類似施設を良好に管理運営した実績はあるか	管理実績	30	30		
		その他適切な管理を行うための能力	・業務において環境配慮が具体的に示されているか	4. (4)環境への配慮	10		40
・円滑な業務引き継ぎに向けての計画は適正か			4. (5)円滑な業務引継ぎに向けての計画	20			
・自己評価やモニタリングに対する取組みの計画は適正か	4. (6)自己評価、モニタリングの取組み		10				

合計 1,000

・審査基準および配点に基づく、指定管理者の候補者の決定は、以下のア～ウの順に行うこととする。
 ア 各委員の採点を合計した点数が最も高い申請者
 イ 最も高い採点をした委員の数が最も多い申請者
 ウ 「第2号 施設の効用の最大化」と「第3号 経費の縮減」に関する選定基準に関する委員の採点を合計した点数が最も高い申請者
 なお、これによっても選定すべき候補者が決定しない場合は、選定委員会において協議し、選定すべき候補者を決定する。

団 体 概 要 書

項 目	内 容	
事業者（法人、団体）名	日本管財株式会社	
代表者職・氏名	代表取締役社長 福田 慎太郎	
団体の所在地	兵庫県西宮市六湛寺町9番16号	
設立年月日	昭和40年10月27日	
資本金	3,000,000千円（令和元年9月1日現在）	
従業者数	令和元年9月1日現在	7,641人
主たる業務内容	建物管理運営事業（ビル管理業務、保安警備） 住宅管理運営事業 環境施設管理事業 不動産ファンドマネジメント事業 その他の事業	
類似施設の管理に関する過去の業務実績	高松市営住宅(3,212戸) 松山市営住宅(3,922戸) 高知市営住宅(4,861戸) 徳島市営住宅PFI(300戸) 大阪府営（守口、寝屋川、門真）住宅(8,117戸) 神戸市営住宅(24,075戸)	
特記事項		

公の施設における指定管理者指定による効果

【課名:住宅課】

(単位:千円)

施設名	指定管理者名	募集方法	指定期間 (年) A	指定管理料総額(債務負担行為額)			増 減		今回の指定による効果の概要		
				うち 一般財源 B	単年度 換算 C=B/A	令和元年度 一般財源 D	増減 C-D	行政サービスの向上	管理運営の効率化	その他	
県営住宅	日本管財(株)	公募	5	1,036,770	6,580	1,316	2,332	△ 1,016	単身高齢者訪問事業や軽作業サービスの実施、外国人世帯との異文化交流会の開催、通訳の増員など更なる行政サービスの向上が期待できる。	住居と駐車場を一体管理することによる費用の削減や自社のノウハウを活かした保守点検費の削減など、より一層の管理運営の効率化が期待できる。	安定的な経理基盤と本県を含む類似施設の管理実績から安定した管理を行うことが期待できる。