

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41団地 156棟 2,866戸 その他集会所、児童遊園、駐車場などの共同施設										
			施設内容 (所在地) 県内12市 (設置目的) 国および地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。 (設置年月) 昭和30年度～										
3	募集概要	募集方法	公募										
		募集要項配布期間	令和6年11月12日 ～ 令和6年12月11日										
		申請受付期間	令和6年12月10日 ～ 令和6年12月11日										
		指定期間	令和7年4月1日 ～ 令和12年3月31日（5年間）										
		管理業務内容	① 入居者の募集、入居および退去に関する業務 ② 家賃等の収納に関する業務 ③ 納付遅延者等への指導および連絡等に関する業務 ④ 入居者への指導および連絡に関する業務 ⑤ 県営住宅等の維持および修繕に関する業務 ⑥ その他、知事が必要と認める業務										
		管理料参考額	1,531,745,000円（消費税および地方消費税を含む。）										
4		応募状況	<table><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><tr><td>兵庫県西宮市六湛寺町9番16号</td><td>日本管財株式会社</td><td>—</td></tr></table> 合計 1 者			申請者		グループの構成 （グループ申請の場合）	所在地	名称	兵庫県西宮市六湛寺町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												
兵庫県西宮市六湛寺町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	滋賀県指定管理者等選定委員会県営住宅部会において、申請書類の内容について申請者からヒアリングを実施し、あらかじめ定めた審査基準に基づく審査・採点を行い、その採点結果を基に指定管理者の候補者を選定する。										
		選定委員会委員 *委員長 (50音順、敬称略)	稲田 ますみ（弁護士） *岡井 有佳（立命館大学理工学部教授） 谷口 郁美（社会福祉法人滋賀県社会福祉協議会副会長） 土野池 正義（公益社団法人滋賀県建築士会副会長） 山本 憲宏（公認会計士）										
		審査基準	別紙参照										
		審査経過	第1回滋賀県指定管理者等選定委員会県営住宅部会 （開催日）令和6年8月1日 （内 容）申請要項および審査基準の検討 第2回滋賀県指定管理者等選定委員会県営住宅部会 （開催日）令和6年11月6日 （内 容）公募に対し申請者がいなかったことを報告 再公募実施のため申請要項および審査基準の検討 第3回滋賀県指定管理者等選定委員会県営住宅部会 （開催日）令和6年12月18日 （内 容）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

【評価結果】

○選定基準に基づく採点結果

申請者	選定基準 1 (配点:130)	選定基準 2 (配点:270)	選定基準 3 (配点:290)	選定基準 4 (配点:250)	選定基準 5 (配点:60)	合 計
日本管財株式会社	107	215	214.5	218	40	794.5

※点数は各委員の平均値 (1,000点満点)

○各委員の採点結果

申 請 者	A 委 員	B 委 員	C 委 員	D 委 員	合計	平均値
日本管財株式会社	778	836	782	782	3,178	794.5

※1名欠席のため、4名で開催(定数は充足)

○提示額

申 請 者	提 示 額
日本管財株式会社	1,480,875,000円

【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。

・選定基準1については、入居審査や入居手続の公平性が確保されていることが評価された。

・選定基準2については、県営住宅の設置目的を十分に理解できていることや業務委託に対する県内事業者への配慮が評価された。

・選定基準3については、適正な経費が確保されていることが評価された。

・選定基準4については、安定的な運営が可能となる経理的基盤や類似施設の管理実績が評価された。

・選定基準5については、「滋賀県ワーク・ライフ・バランス推進企業」の登録や障害者雇用の促進等に関する取組等が評価された。

【指定管理者選定委員会の概要】

(入居者等に対するサービス向上の取組について)

・高齢者の見守り活動として定期的に訪問し、健康状態を確認するとしている点が、孤独死の防止につながる。

・外国人入居者に対し、通訳を配置して居住ルールの周知徹底などに努めるとしており、他の入居者や近隣住民とのトラブル防止効果が期待できる。

(人員体制・人員配置計画について)

・新たに滞納整理業務専属として1名増員し、収納率向上に貢献しようとする姿勢は評価できる。

(財務状況について)

・財務状況は健全であり、安定的な運営が行われている。

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。

別紙 《審査基準》

選定基準	審査項目	審査内容	確認する書類	配点	計
1 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 (第1号)	・ 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	・ 参加意欲はあるか	・ 事業計画書 1. (1)申請理由	10	130
		・ 設置目的にふさわしいか	・ 事業計画書 2. (5) 提案④その他	10	
	・ 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	・ 入居者募集において公平性を確保されているか	・ 事業計画書 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	・ 事業計画書 1. (3)入居申込手続き	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	・ 事業計画書 1. (4)退去手続き	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	・ 事業計画書 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	40	
2 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 (2号)	・ 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	・ 事業計画書 2. (1)管理運営にあたっての理念	20	270
		・ 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	・ 事業計画書 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	20	
		・ 職員の採用、確保方策は適切か また、人権に配慮されているか	・ 事業計画書 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	20	
		・ 業務委託は県内業者に配慮し、適正に行われているか	・ 事業計画書 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 単身高齢者への見守りおよび親族等連絡先の確認 提案② 外国人入居者の団地内活動に対する理解や参加の促進 提案③ 緊急時の対応	・ 事業計画書 2. (5)入居者、県民に対するサービス向上の取り組み 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	・事業計画書 2. (6) 管理事務所	20	
		・災害時および緊急時の対策は適正に計画されているか	・事業計画書 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	・事業計画書 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	20	
		・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	・事業計画書 2. (9) ①施設、設備の修繕 ②施設、設備の保守点検 ③団地パトロール	20	
	・施設の活性化に寄与する新たな取組やチャレンジ性のある提案	・新規性やチャレンジ性があり、県営住宅の活性化に寄与することが期待される、魅力的な提案であるか。	・事業計画書 2. (10) 県営住宅の活性化への取り組み	10	
		・提案内容が自主事業である場合は、自主事業承認基準を満たすことが見込まれるか。	・事業計画書 2. (10) 県営住宅の活性化への取り組み	10	
3 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(3号)	・県営住宅の管理にかかる経費と業務内容の整合性	・業務を行うにあたり適正な経費が確保されているか	・収支計画書 収入 委託料 支出 (1) 人件費 (2) 管理事務費 (3) 保守点検費 (4) 強制執行費 (5) 修繕費 (6) 特定施設維持管理費	70	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	・収支計画書 支出合計	150	
		・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	30	
	・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	・経費の縮減が具体的に示されているか	・事業計画書 3. 管理経費の縮減に向けた取り組み	40	
4 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・執行体制が確保されているか	・事業計画書 4. (1) 組織図	20	
		・現場における責任の所在が明確で、人員配置は	・事業計画書	20	

(4号)		十分であるか	4.(2)①人員体制 ②人員配置計画		250
		・職員の育成、研修体制は具体的に示されているか	・事業計画書 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 ・当該業務を安定確実に実行す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	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	
	・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	
	・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	・事業計画書 4.(4)環境への配慮	10	
		・円滑な業務引き継ぎに向けての計画は適正か	・事業計画書 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	・事業計画書 4.(6)自己評価、モニタリングの取組み	10	
5 滋賀県が締結する契約に関する条例の目的達成に資する事項 (グループ申請の場合は、代表企業について該当する項目がある場合に加点を行う。)	・地域経済の活性化への配慮、行政目的の実現を図るための契約の活用	・県内に本店を有する事業者であるか	定款	10	60
		・「滋賀県ワーク・ライフ・バランス推進企業」の登録を受けていること、または次世代育成支援対策推進法に基づく基準適合一般事業主として厚生労働大臣の認定を受けていること。	・「滋賀県ワーク・ライフ・バランス推進企業」の登録を受けている場合には、同登録証(県発行)の写し ・次世代育成支援対策推進法に基づく基準適合一般事業主として厚生労働大臣の認定を受けている場合には、同認定通知書(労働局発行)の写し	10	
		・高齢者雇用確保措置について、労使協定の締結または就業規則の労働基準監督署への届出をしていること。	・労使協定または就業規則の該当箇所の写し	10	
		・障害者の雇用の促進等に関する取組のうち、次のいずれかに該当しているか。 ①障害者の雇用に関する状況の報告義務がある事業者であって法定雇用率が達成されていること。 ②障害者の雇用に関する状況の報告義務がない事業者であって障害者を雇用していること。 ③「しが障害者施設応援企業」の認定を受けていること。 ④障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく基	・(障害者の雇用に関する状況の報告義務がある事業者) 障害者雇用状況報告書の写し ・(障害者の雇用に関する状況の報告義務がない事業者) 申立書の写し ・「しが障害者施設応援企業」の認定を受けている場合には、同認定通知書(県発行)の写し ・障害者の雇用の促進等に関する	10	

		準適合事業主として厚生労働大臣の認定を受けていること。	法律に基づく基準適合事業主として厚生労働大臣の認定を受けている場合には、同認定通知書（労働局発行）の写し		
		・「滋賀県女性活躍推進企業」の認証を受けていること、または女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく基準適合一般事業主として厚生労働大臣の認定を受けていること。	・「滋賀県女性活躍推進企業」の認証を受けている場合には、同認証通知（県発行）の写し ・女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく基準適合一般事業主として厚生労働大臣の認定を受けている場合には、同認定通知書（労働局発行）の写し	10	
		・環境マネジメントシステムのうち、次のいずれかの認証・登録を受けていること。 ①国際標準化機構が定めた規格ISO14001に適合している旨の認証 ②一般財団法人持続性推進機構（平成23年9月30日以前に登録・更新した場合は、財団法人地球環境戦略研究機関持続性センター）の実施するエコアクション21の認証・登録 ③特定非営利活動法人KES環境機構の実施するKES・環境マネジメントシステム・スタンダードの登録 ④一般財団法人エコステージ協会の実施するエコステージの認証	・①については、審査登録機関の証明書の写しを、①以外については、その認証証・登録証の写し	10	
			合計	1000	1000

・審査基準および配点に基づく、選定すべき候補者の決定は、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。

また、選定基準ごと（滋賀県が締結する契約に関する条例の目的達成に資する事項を除く）の採点合計および総合計点が6割未満の場合は、指定管理業務実施への支障が懸念されるとして、失格とする。

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	令和6年11月30日現在 3,000,000千円
従業者数	令和6年11月30日現在 総数 7,733人（常勤5,254人、非常勤2,479人）
うち県内	総数 89人（常勤69人、非常勤20人）
主たる業務内容	・建物管理運営業務 - ビル管理業務 - 保安警備 ・住宅管理運営事業
類似施設の管理に関する過去の業務実績	・賃貸物件管理実績数 126,408戸（令和6年4月1日）
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	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		
			（年） A		うち 一般財源 B	単年度 換算 C=B/A	令和7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	1,480,875	0	0	0	0	単身高齢者訪問 事業や軽作業サ ービスの実施、 通訳の配置、外 国人専用ダイア ルの設置などの 取組が提案され ており、入居者 サービスの向上 が期待できる。	多くの公営住 宅管理実績に 基づく、マニ ュアルに則っ た業務の平準 化が図られる など、効率化 が期待でき る。	安定的な経 営基盤と豊 富な類似施 設の管理実 績から、安 定した管理 が期待でき る。