

議第 1 4 6 号 公の施設の指定管理者の指定について

1 趣旨

市営住宅等 1 0 2 施設の指定管理者を地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 4 4 条の 2 第 6 項の規定により、あらかじめ呉市議会の議決を経て、指定しようとするものです。

2 公の施設の概要

市営住宅等（全 1 0 3 施設）のうちの 1 0 2 施設を対象とするものです。

施設名	市営住宅等														
設置目的	健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し，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，又は転貸することにより，市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること等を目的として設置する。														
設置条例	呉市営住宅条例														
利用状況	入居者数 5, 7 4 3 人（平成 2 9 年 4 月 1 日時点） （管理戸数 3, 5 7 1 戸）														
指定管理業務に係る主要な決算の状況	<p>【呉市分】</p> <p>平成 2 8 年度</p> <table> <tr> <td>歳入</td> <td>6 5 4, 2 4 5 千円</td> </tr> <tr> <td>住宅使用料</td> <td>6 0 5, 8 9 2 千円</td> </tr> <tr> <td>駐車場使用料</td> <td>4 8, 3 5 3 千円</td> </tr> <tr> <td>歳出</td> <td>1 7 4, 1 5 6 千円</td> </tr> <tr> <td>指定管理料</td> <td>1 7 4, 1 5 6 千円</td> </tr> </table> <p>【指定管理者分】</p> <p>平成 2 8 年度</p> <table> <tr> <td>収入</td> <td>1 7 4, 1 5 6 千円</td> </tr> <tr> <td>支出</td> <td>1 7 3, 9 1 9 千円</td> </tr> </table> <p>※指定管理者の収支決算詳細については，別添「指定管理業務収支状況報告書」（参考資料 1）を参照</p>	歳入	6 5 4, 2 4 5 千円	住宅使用料	6 0 5, 8 9 2 千円	駐車場使用料	4 8, 3 5 3 千円	歳出	1 7 4, 1 5 6 千円	指定管理料	1 7 4, 1 5 6 千円	収入	1 7 4, 1 5 6 千円	支出	1 7 3, 9 1 9 千円
歳入	6 5 4, 2 4 5 千円														
住宅使用料	6 0 5, 8 9 2 千円														
駐車場使用料	4 8, 3 5 3 千円														
歳出	1 7 4, 1 5 6 千円														
指定管理料	1 7 4, 1 5 6 千円														
収入	1 7 4, 1 5 6 千円														
支出	1 7 3, 9 1 9 千円														
指定管理実績	平成 2 2 年 4 月 1 日～平成 2 5 年 3 月 3 1 日 株式会社くれせん・有限会社 呉上水工業共同体 平成 2 5 年 4 月 1 日～平成 3 0 年 3 月 3 1 日 株式会社くれせん														

※各市営住宅等の名称，所在地，構造・規模等については，別添「施設概要一覧表」を参照

3 指定管理者の業務の範囲

- (1) 施設の維持及び管理に関する業務
- (2) 入退去等に関する次に掲げる業務
 - ア 募集に関する業務

公募計画，募集案内，申込受付，抽選会，仮審査等

イ 入居業務

入居可能日の通知，入居説明会，鍵渡し，台帳整理等（入居決定は市）

ウ 入居者異動業務

同居承認申請等と異動届等の受付と仮審査（各種承認は市）

エ 退去（検査）業務

明渡届の受付，退去検査，関係書類の整理，未納家賃等の確認等（敷金還付は市）

(3) 適正な使用を確保するための次に掲げる業務

ア 一般管理業務

要望・苦情・相談の処理，入居者に対する居住指導，各種配布物発送等

イ 駐車場管理業務

申込書の受付，仮審査，通知等（使用許可は市）

ウ 家賃等決定通知業務

収入申告書送付，収入認定に係る電算入力，通知書等配布（家賃決定は市）

エ 家賃等収納業務

納入通知書送付，督促状送付，催告，滞納者名簿作成等（法的措置は市）

(4) 上記の業務に付随する業務

4 指定期間

平成30年4月1日から平成35年3月31日まで（5年間）

5 団体（候補者）の概要

団体名	株式会社くれせん
団体所在地	呉市西中央4丁目6番3号
代表者氏名	代表取締役 平尾 圭司
設立年月日	昭和46年2月8日
設立目的	事業概要に記載する事業を営むことを目的とする。
事業概要	次に掲げる事業等 (1) 建築物環境衛生総合管理業 (2) 建築物飲料水貯水槽清掃業 (3) 建築物ねずみ・こん虫等防除業 (4) 設備の設置・修理・保守・運転・遠隔監視に関する事業 (5) 建物の営繕及び管理業 (6) マンション管理業 (7) 駐車場の運営・管理 (8) 公園及び庭園の運営・管理 (9) サービス付き高齢者向け住宅の運営事業 (10) 建設業

資本金	22,000千円
従業員数	554人
役員	代表取締役 平尾 圭司 取締役 平尾 清史 鍋島 雅和 金本 壮史 監査役 平尾 眞弓
決算	平成28年度 売上高 21億5,779万円 営業利益 1,608万円 純利益 46万円

6 団体（候補者）から提出された事業計画書等の概要

管理運営上の基本方針	<p>公の施設の設置目的である「住宅に困窮する者に低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」ことを理解した上で、呉市営住宅では、住宅のセーフティーネットとしての役割を担い、利用者が安全で安心して生活できる住環境の維持・保全を行っていく。</p>
管理運営体制	<p>(1) 本社指定管理事業部に部長級の管理責任者1名を置き、業務全体の運営管理を担当する。</p> <p>(2) 入退去事務や電算業務など管理業務部門については、課長級の事務管理責任者1名と、個人情報保護に関する資格である個人情報保護士の資格を有する事務担当者4名を配置する。</p> <p>(3) 修繕・保守管理等を担当する施設保全業務については、実務責任者1名と建築士や甲種防火管理者資格を持つ常勤担当者2名及びサポート担当者1名を配置する。</p>
施設の維持管理	<p>(1) P D C Aサイクルに利用者のニーズを反映させ、計画的な施設の維持管理を行う。</p> <p>(2) 毎月1回ミーティングを開催して、不具合等について関係者が早期に認識するとともに、問題点を把握・解明し、適切な予算管理や目標管理を行う。</p> <p>(3) 直営で行う業務と委託する業務の役割分担を明確にし、維持管理業務を確実に執行できる体制づくりに努める。</p> <p>(4) 市営住宅は、築年数が30年以上の経年劣化が進んでいる建物が多くあるため、法定点検に加えて予防保全の観点から月1回の定期巡回点検を継続実施することで損傷箇所を早期に発見し、修繕を行う。</p>
利用促進の取組	<p>(1) 利用者ニーズや地域の声を取り入れるため、アンケートの実施、「あいさつ+ひと声」による「生の声」の収集及び市営住宅以外での意見収集の取組を行う。</p> <p>(2) 利用者ニーズの把握や今までに蓄積したノウハウを活用して、利用者トラブルの未然防止を図るとともに、共有した情報をサービス内容に反映させ、施設管理運営の質を向上させるよう努める。</p>

経費削減の取組	<p>(1) P D C A マネジメントサイクルを着実に実行することや、職員が何役もこなせるマルチワーク体制を実現することにより、適正に経費削減を行う。</p> <p>(2) 全ての業務において、まずは現地の確認を行い、現場の把握をすることで不要な工事を抑制するなど工事件数と修繕費の削減を行う。 具体的には、これまでの経験を生かし、現地確認のみで完了するものや、担当職員自ら修理を行えるものを判断することにより、修繕費の削減を図る。</p> <p>(3) 会社全体で、多数の地場企業との取引実績を持つスケールメリットを生かして、コストパフォーマンスに優れた取引業者を選択して、業務を発注することで、購入費用や外注費の抑制に努める。</p>
---------	---

7 団体（候補者）から提出された期間中の収支計画

別添「指定管理業務収支計画書」（参考資料2）のとおり。

8 選定委員会による審査結果の概要

(1) 応募者

団体名	団体所在地	代表者
株式会社くれせん	呉市西中央4丁目6番3号	平尾 圭司

(2) 審査基準

応募者が、(1)に掲げる1者であったため、募集要項においてあらかじめ示したとおり、採点による審査を行わず、各基準ごとにその適否を審査したものです。

審査基準	判定
<p>① 事業計画書の内容が、利用者の平等性が確保されるものであること。</p> <p>【主な評価の視点】 利用者の平等な利用の確保</p>	適・否
<p>② 事業計画書の内容が、施設の適切な維持及び管理が図られるものであること。</p> <p>【主な評価の視点】 設置目的と運営に関する実施基準及び管理の基準の合致 利用者へのサービス提供 業務の適切な再委託</p>	適・否
<p>③ 事業計画書の内容が、利用しようとする者の利用促進が図られるものであること。</p> <p>【主な評価の視点】 サービス向上や改善へ向けての実現可能な具体策 苦情や要望の管理への反映</p>	適・否
<p>④ 事業計画書の内容が、管理経費の削減が図られるものであること。</p>	適・否

<p>【主な評価の視点】 適正な管理が行える収支計画 収支積算と事業計画の整合 管理経費の縮減のための工夫</p>	
<p>⑤ 事業計画の内容が適正であり，施設の管理を安定して行う能力を有するものであること。</p> <p>【主な評価の視点】 指定管理業務遂行に必要な知識や資格を有する人材の確保 従業員の研修体制 利用者等の苦情，通報，相談等に対する処理体制 施設等の維持・補修に係る施工，安全管理，巡回等の体制 安定的に事業継続可能な経営基盤 個人情報の適切な管理体制</p>	適・否
<p>⑥ 施設の性質又は目的に応じた基準を有するものであること。</p> <p>【主な評価の視点】 雇用や発注等での地域との連携や貢献意識 環境への配慮及び社会的弱者への配慮</p>	適・否
<p>総合判定</p>	<p>適・否 ※否は失格</p>

(3) 審査結果

応募者	株式会社くれせん	<p>【評価した点】 ・苦情や要望を管理に反映する工夫がされていること。 ・配置人員数・内訳，勤務形態等が適正であること。 ・利用者等の苦情，通報，相談等に対して円滑な窓口受付，処理体制を明確にしている（平常時・緊急時・災害時も含む）。 ・法人としての地域貢献や社会的弱者への配慮がされていること。</p>
総合判定	適	
【内訳】		
審査基準①	適	
審査基準②	適	
審査基準③	適	
審査基準④	適	
審査基準⑤	適	
審査基準⑥	適	

(4) 選定委員会委員名簿

	氏名	所属等
委員長	香川 治子	呉市教育委員会教育委員
副委員長	宮崎 崇文	呉工業高等専門学校助教
委員	古江 由紀枝	呉市民生委員児童委員協議会会長
	松本 美幸	税理士
	出本 宏	公認会計士・税理士
	山崎 裕	呉市都市部長
	今村 清司	呉市土木部副部長

9 選定の理由

当該施設については、指定管理者の公募を行ったところ、応募者が1者であったため、当該者を指定管理者とすることの適否につき、呉市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例施行規則（平成18年呉市規則第1号）第3条の規定に基づく選定委員会において審査を行いました。

その結果、応募者である株式会社くれせんが指定管理者として適当であると認められたため、当該団体を指定管理者の候補者として選定したものです。

施設概要一覧表

地区	番号	名称	所在地	設置年	構造・規模		管理戸数	入居者数	主要な共同施設 (※2)
					構造(※1)	棟数			
中 央	1	八幡アパート	呉市八幡町11番内	H7	高耐	1	45	82	児,集,駐
	2	東鹿田住宅	呉市東鹿田町24番内	S43	簡耐	9	33	46	集,駐
	3	東鹿田(災害)住宅	呉市東鹿田町24番内	S43	簡耐	3	13	4	
	4	東鹿田アパート	呉市東鹿田町24番内	S44	中耐	1	16	15	駐
	5	東鹿田(災害)アパート	呉市東鹿田町24番内	S43	中耐	1	16	16	
	6	東愛宕アパート	呉市東愛宕町1番内	S47	中耐	1	16	21	集
	7	公園アパート	呉市西中央4丁目8番内	S45 ~S48	中耐	4	122	140	児,集,駐
	8	東二河アパート	呉市西中央3丁目5番内	S44 ~S45	中耐	4	149	202	児,集,駐
	9	山の手アパート	呉市山手2丁目2番内, 3番内, 11番内, 13番内, 14番内, 15番 内及び16番内	S44 ~H8	中耐 高耐	11 1	202	262	駐
	10	伏原アパート	呉市伏原1丁目4番内	H4	中耐	1	30	51	集,駐
吉 浦	11	池ノ浦アパート	呉市吉浦池ノ浦町4番内, 5番 内, 9番内及び10番内	H9 ~H22	高耐	4	144	313	児,集,駐
宮 原	12	宮原7丁目アパート	呉市宮原7丁目1番内	S60	中耐	1	20	40	駐
	13	宮原9丁目アパート	呉市宮原9丁目1番内及び2番 内	S58 ~S59	中耐	3	52	101	集,駐
	14	坪ノ内アパート	呉市坪ノ内町9番内及び10番 内	H15 ~H25	高耐	4	200	394	児,集,相,駐
警 固 屋	15	棚田アパート	呉市警固屋7丁目12番内	S43 ~S44	中耐	5	95	94	児,集,駐
	16	警固屋9丁目アパート	呉市警固屋9丁目7番内	S56	中耐	2	32	59	児,集,駐
阿 賀	17	百目田アパート	呉市阿賀北6丁目13番内, 15 番内及び16番内	S48 ~H13	中耐 高耐	4 1	161	258	児,集,駐
	18	阿賀南9丁目アパート	呉市阿賀南9丁目30番内	S49	中耐	1	25	59	児,駐
	19	東浜アパート	呉市阿賀中央3丁目12番内	S45 ~S47	中耐	5	139	148	児,集,駐
	20	郷アパート	呉市阿賀北6丁目2番内及び3 番内	H3 ~H4	中耐	3	49	90	児,集,駐
	21	阿賀駅前アパート	呉市阿賀中央6丁目2番内	H4	高耐	1	35	58	集
広	22	三坂地アパート	呉市広三芦1丁目4番内	S44	中耐	2	39	57	駐
	23	大新開アパート	呉市広大新開1丁目10番内及 び11番内	S49 ~S52	中耐	5	136	253	児,集,駐
	24	東大川アパート	呉市広本町2丁目6番内	S44	中耐	1	40	52	集,駐
	25	白岳アパート	呉市広白岳3丁目6番内	S49 ~S56	中耐	2	24	50	駐

広	26	広駅前アパート	呉市広駅前1丁目3番内	S53 ～S54	中耐	4	72	159	児,集,駐
	27	小坪アパート	呉市広小坪1丁目26番内	S52 ～S53	中耐	2	60	112	児,集,駐
	28	中新開アパート	呉市広中新開1丁目2番内及 び3番内	S50 ～S51	中耐	5	162	325	児,集,駐
	29	広公園アパート	呉市広大新開2丁目2番内	S61 ～S62	中耐	3	60	125	児,集,駐
仁 方	30	皆実アパート	呉市仁方皆実町1番内及び2 番内	S48 ～S57	中耐	3	44	98	駐
	31	皆実住宅	呉市仁方皆実町7番内	S55	低耐	1	8	20	駐
	32	西神アパート	呉市仁方西神町34番内及び3 5番内	S63 ～H1	中耐	3	56	123	児,集,駐
昭 和	33	桜ヶ丘住宅	呉市焼山桜ヶ丘3丁目5番内	S40 ～S41	簡耐	12	43	30	駐
	34	焼山住宅	呉市焼山政畝1丁目4番内	S41	簡耐	11	38	39	児,集,駐
	35	此原第1住宅	呉市焼山此原町8番内	S41	簡耐	7	28	14	児,駐
	36	此原第2住宅	呉市焼山此原町15番内	S41 ～S44	簡耐	11	42	34	集,駐
	37	宮ヶ迫住宅	呉市焼山宮ヶ迫1丁目29番 内, 38番内及び39番内	S45 ～S49	簡耐	14	69	62	集,駐
	38	宮ヶ迫アパート	呉市焼山宮ヶ迫1丁目30番内 及び39番内	S45 ～S48	中耐	6	162	261	駐
下 蒲 刈	39	御坊迫第2住宅	呉市下蒲刈町下島2068番地	S53	簡耐	1	5	2	駐
	40	御坊迫第3住宅	呉市下蒲刈町下島2081番地 の1	S57	簡耐	1	5	13	駐
	41	柳谷第1住宅	呉市下蒲刈町下島1787番地	S53	簡耐	3	6	7	
	42	柳谷第2アパート	呉市下蒲刈町下島1700番地	S57	中耐	1	16	17	駐
	43	柳谷第3住宅	呉市下蒲刈町下島1700番地	S56	簡耐	1	5	4	駐
	44	柳谷第4住宅	呉市下蒲刈町下島1798番地 の16	S59	簡耐	1	4	1	駐
川 尻	45	川尻東第1住宅	呉市川尻町東1丁目13番内	S47	低耐	1	12	17	児,駐
	46	川尻東第2アパート	呉市川尻町東1丁目13番内	S48	中耐	1	24	44	駐
	47	川尻東第3アパート	呉市川尻町東1丁目13番内	S49	中耐	1	18	24	駐
	48	川尻東第4アパート	呉市川尻町東1丁目13番内	S49	中耐	1	6	7	駐
	49	川尻東第5住宅	呉市川尻町東3丁目8番内	S48	低耐	1	4	1	駐
	50	川尻東第6住宅	呉市川尻町東3丁目5番内	S47	低耐	1	4	7	駐
	51	川尻東第7住宅	呉市川尻町東1丁目6番内	S46 ～S48	低耐	6	28	11	駐
	52	川尻東第8アパート	呉市川尻町東2丁目2番内	H10 ～H11	高耐	2	51	113	児,集,駐
	53	川尻東第9アパート	呉市川尻町東1丁目28番内	S52 ～S53	中耐	2	24	43	児,駐
	54	川尻駅前アパート	呉市川尻町西2丁目19番内	H10	中耐	1	16	42	児,駐

川 尻	55	川尻小用第1アパート	呉市川尻町小用1丁目3番内	S49	中耐	1	8	11	駐
	56	川尻小用第2住宅	呉市川尻町小用1丁目5番内	S51	低耐	1	4	17	児, 駐
	57	川尻小用第3アパート	呉市川尻町小用1丁目5番内	S51	中耐	1	12	18	駐
音 戸	58	坪井アパート	呉市音戸町坪井2丁目13番内	H5	中耐	1	16	36	駐
	59	栗尻アパート	呉市音戸町坪井2丁目4番内	S56	中耐	1	32	42	駐
	60	南隠渡アパート	呉市音戸町南隠渡2丁目7番内	S46	中耐	1	16	17	
	61	竹田浜アパート	呉市音戸町波多見2丁目28番内	S53 ~S54	中耐	2	32	57	駐
	62	大浦崎アパート	呉市音戸町波多見6丁目19番内	S59	中耐	1	16	22	駐
	63	藤脇アパート	呉市音戸町藤脇1丁目3番内	H6	中耐	1	8	17	駐
	64	古恵アパート	呉市音戸町早瀬3丁目1番内	S60	中耐	1	8	23	駐
	65	中ノ坪アパート	呉市音戸町田原3丁目20番内	H9	中耐	2	12	25	駐
	66	渡子アパート	呉市音戸町渡子3丁目15番内	S48 ~S49	中耐	2	24	26	駐
	67	西栗尻住宅	呉市音戸町坪井2丁目7番内	H5	簡耐	1	8	9	駐
	68	有清第1住宅	呉市音戸町有清1丁目13番内	S63	低耐	1	4	6	
	69	有清第2住宅	呉市音戸町有清1丁目14番内	S63	低耐	1	8	11	
倉 橋	70	室尾住宅	呉市倉橋町11368番地の2	S52	簡耐	2	4	4	
	71	須川津ノ田アパート	呉市倉橋町3575番地の5	S57	中耐	1	9	6	
	72	オノ木東アパート	呉市倉橋町176番地の1・2	S61	中耐	1	9	24	駐
	73	上河内アパート	呉市倉橋町1266番地	H8	中耐	1	12	16	児, 駐
蒲 刈	74	小市第1アパート	呉市蒲刈町向839番地1	S60	中耐	1	6	14	駐
	75	小市第2アパート	呉市蒲刈町向837番地3	H5	中耐	1	6	14	駐
	76	三ノ木アパート	呉市蒲刈町大浦1347番地	H6	中耐	1	6	8	駐
	77	港谷アパート	呉市蒲刈町田戸1026番地1	H8	中耐	1	6	18	駐
	78	前田住宅	呉市蒲刈町宮盛920番地	H11	低耐	1	9	2	駐
	79	刈浜第2住宅	呉市蒲刈町向3101番地	S54	簡耐	1	5	4	駐
	80	刈浜第3住宅	呉市蒲刈町向3068番地	S63	簡耐	2	8	13	駐
	81	上り田第2アパート	呉市蒲刈町宮盛1323番地1	H5	中耐	1	6	20	駐
	82	段原住宅	呉市蒲刈町宮盛1982番地	H16 ~H17	木造	5	5	7	駐
	83	西沖住宅	呉市蒲刈町宮盛205番地9	H16	低耐	2	6	7	駐
安 浦	84	安浦源道尻住宅	呉市安浦町安登東2丁目8番内	S44 ~S45	簡耐	8	39	22	児, 集, 駐
	85	安浦女子畑第1住宅	呉市安浦町大字女子畑623番地	S53	簡耐	1	4	2	児, 集, 駐
	86	安浦女子畑第2住宅	呉市安浦町大字女子畑617番地の1	S53	簡耐	1	3	1	駐
	87	安浦女子畑第3住宅	呉市安浦町大字女子畑617番地の1	S53	簡耐	1	4	0	駐
	88	安浦女子畑第4住宅	呉市安浦町大字女子畑617番地の1	S53	簡耐	1	4	4	駐

安 浦	89	安浦女子畑第5アパート	呉市安浦町大字女子畑617番地の1	S54	中耐	1	18	16	駐
	90	安浦女子畑第6アパート	呉市安浦町大字女子畑617番地の1	S55	中耐	1	18	42	駐
	91	安浦新開南アパート	呉市安浦町中央4丁目4番内	H6	中耐	1	12	21	児, 駐
	92	安浦ひらき第1アパート	呉市安浦町中央北2丁目16番内	H8	中耐	1	24	42	児, 駐
	93	安浦ひらき第2アパート	呉市安浦町中央北2丁目13番内	H10	中耐	1	30	51	児, 駐
	94	安浦ひらき第3アパート	呉市安浦町中央北2丁目16番内	H12	高耐	1	41	64	児, 駐
	95	安浦水尻アパート	呉市安浦町水尻1丁目4番内	H12	高耐	1	85	172	児, 集, 駐
	96	安浦浦尻住宅	呉市安浦町内海南4丁目6番内	S47 ~S49	簡耐	20	40	48	駐
豊 浜	97	大浜住宅	呉市豊浜町大字大浜496番地	H11	低耐	1	4	13	駐
豊	98	沖友住宅	呉市豊町沖友1550番地2	H5	低耐	1	4	8	児, 駐
	99	御手洗住宅	呉市豊町御手洗397番地	H1	低耐	1	4	12	駐
	100	久比住宅	呉市豊町久比2023番地2	S62	低耐	1	4	5	駐
	101	平和住宅	呉市豊町久比2803番地1及び2808番地1	S56 ~S62	低耐	2	4	7	児, 駐
	102	中大浦アパート	呉市豊町大長4782番地3	H9	低耐 中耐	1 1	13	44	児, 駐

※1 「高耐」は高層耐火構造（階数6以上）を、「中耐」は中層耐火構造（階数3～5）を、「低耐」は低層耐火構造（階数2以下）を、「簡耐」は簡易耐火構造（階数2以下）を、「木造」は木造（階数2以下）を示す。

※2 「児」は児童遊園を、「集」は集会所を、「駐」は駐車場を、「相」は高齢者生活相談所を示す。

指定管理業務収支状況報告書（28年度）

施設の名称：市営住宅等

指定管理者名：株式会社くれせん

《市委託事業分》

【収入(a)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考(計画との差の理由など)
(1)指定管理料	181,356,000	174,156,000	-7,200,000	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考(計画との差の理由など)
(1)人件費	36,120,000	35,920,000	-200,000	
職員人件費	36,120,000	35,920,000	-200,000	
パート	0	0	0	
福利厚生費	0	0	0	
(2)管理費	145,236,000	137,999,000	-7,237,000	
光熱水費	617,000	0	-617,000	賃借料に含まれる
修繕料	94,713,000	86,548,500	-8,164,500	
一般修繕費	40,000,000	38,544,313	-1,455,687	自社職員による修繕
空家修繕費	32,000,000	35,475,187	3,475,187	新規入居者増加及び戸当たり増
計画修繕費	15,513,000	12,529,000	-2,984,000	前年度施工
緊急修繕費	7,200,000	0	-7,200,000	緊急修繕未実施
委託料	38,341,000	39,320,848	979,848	
除草・樹木せん定等費	2,080,000	2,673,000	593,000	除草面積増加
小型量水器取替費	8,580,000	8,137,800	-442,200	量水器単価値下げ
住宅火災報知器取替	1,296,000	2,135,311	839,311	設置個数錯誤
駐車場管理費	1,030,000	776,952	-253,048	
上水道設備保守管理費	885,000	893,970	8,970	
緊急通報システム保守管理費	864,000	921,888	57,888	
パスカードシステム保守管理費	305,000	308,880	3,880	
貯水槽清掃管理費	4,010,000	4,039,200	29,200	
建築基準法第12条点検業務	19,291,000	19,433,847	142,847	
建築物等点検	4,360,000	5,132,160	772,160	一括再委託
建築設備点検	5,841,000	4,514,943	-1,326,057	
昇降機点検	9,090,000	9,786,744	696,744	
防火設備点検	0	0	0	
その他支出	11,565,000	12,129,652	564,652	
旅費	0	0	0	
消耗品費	103,000	524,045	421,045	
印刷製本費	514,000	555,660	41,660	
燃料費	1,851,000	781,813	-1,069,187	ガソリン単価値下げ
原材料費	0	0	0	
通信運搬費	720,000	1,365,811	645,811	発送物増加
賃借料・使用料	4,937,000	4,920,283	-16,717	
指定管理者総合賠償保険料	514,000	702,450	188,450	
備品費	103,000	0	-103,000	
その他	248,000	387,030	139,030	
租税公課	2,575,000	2,892,560	317,560	
(3)市への負担金	0	0	0	
計	181,356,000	173,919,000	-7,437,000	

収支(a-b) ①	0	237,000	237,000	
-----------	---	---------	---------	--

《自主事業分》

【収入(c)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考 (計画との差の理由など)
計				

【支出(d)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考 (計画との差の理由など)
計				

収支 (c-d) ②				
------------	--	--	--	--

指定管理者収支計 (①+②)	0	237,000	237,000	
----------------	---	---------	---------	--

参 考 資 料 2

指定管理業務収支計画書

施設の名称：市営住宅等

指定管理者名：株式会社くれせん

《市委託事業分》

【収入(a)】

(単位：円)

項目	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	備考欄
(1) 指定管理料	184,629,000	180,073,000	182,500,000	182,461,900	180,352,000	
指定管理料	184,629,000	180,073,000	182,500,000	182,461,900	180,352,000	
計	184,629,000	180,073,000	182,500,000	182,461,900	180,352,000	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	備考欄
(1) 人件費	37,445,000	37,445,000	37,885,000	37,885,000	37,885,000	
職員人件費	37,300,000	37,300,000	37,740,000	37,740,000	37,740,000	正規職員9人
パート	0	0	0	0	0	サポート要員1人
福利厚生費	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	
(2) 管理費	147,184,000	142,628,000	144,615,000	144,576,900	142,467,000	
光熱水費	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	
電気使用料	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000	
上下水道使用料	156,000	156,000	156,000	156,000	156,000	
ガス使用料	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	
修繕料	88,120,000	83,800,000	86,200,000	89,430,000	86,510,000	
一般修繕費	34,000,000	34,000,000	34,000,000	34,000,000	34,000,000	年間1000件
空家修繕費	34,000,000	34,000,000	34,000,000	34,000,000	34,000,000	年間100件
集中検針盤取替費	4,590,000	0	3,400,000	3,280,000	1,110,000	
給湯器交換費	5,930,000	6,200,000	5,200,000	6,150,000	5,300,000	
高架貯水槽改修費	2,400,000	2,400,000	2,400,000	4,800,000	4,900,000	
緊急修繕費	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	
委託料	41,287,000	41,101,000	40,688,000	37,419,900	38,230,000	
除草・樹木せん定等費	2,569,000	2,569,000	2,569,000	2,569,000	2,569,000	
水道量水器交換取替費	10,339,500	7,900,500	9,557,000	7,099,000	4,860,000	
駐車場管理費	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	駐車場整備
上水道設備保守管理費	860,000	860,000	860,000	860,000	860,000	簡易専用水道検査
緊急通報システム定期点検費	912,000	912,000	912,000	912,000	912,000	シルバーハウジング用住戸
パトシステム保守管理費	308,000	308,000	308,000	308,000	308,000	駐車場入退場管理
浄化槽・貯水槽清掃管理費	3,453,000	3,453,000	3,453,000	3,453,000	3,453,000	浄化槽法定点検
火災報知器交換取替費	890,000	3,887,000	1,529,500	363,400	4,278,000	
消火器交換費	985,500	1,291,500	949,500	805,500	990,000	
簡易専用水道浄化槽法定	1,095,000	1,095,000	1,125,000	1,125,000	1,125,000	高架水槽等清掃
建築基準法第12条点検業務	19,145,000	18,095,000	18,695,000	19,195,000	18,145,000	
建築物等点検	4,350,000	3,300,000	3,300,000	4,350,000	3,300,000	
建築設備点検	2,048,000	2,048,000	2,048,000	2,048,000	2,048,000	
昇降機点検	9,147,000	9,147,000	9,147,000	9,147,000	9,147,000	
防火設備点検	3,600,000	3,600,000	4,200,000	3,650,000	3,650,000	
その他保守管理費	230,000	230,000	230,000	230,000	230,000	害虫駆除・じんかい処理
その他支出	17,417,000	17,367,000	17,367,000	17,367,000	17,367,000	
住宅連絡人報酬	4,900,000	4,900,000	4,900,000	4,900,000	4,900,000	113人報酬費
旅費	195,000	195,000	195,000	195,000	195,000	安芸灘大橋通行料等
消耗品費	43,000	43,000	43,000	43,000	43,000	
印刷製本費	665,000	665,000	665,000	665,000	665,000	市営住宅入居のしおり等
燃料費	830,000	830,000	830,000	830,000	830,000	ガソリン代
原材料費	840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	事務用品、コピー、プロバイダー料等
通信運搬費	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	1,120,000	郵便・切手代、電話料金等
賃借料・使用料	4,700,000	4,700,000	4,700,000	4,700,000	4,700,000	事務所家賃、車・複写機等
指定管理者総合賠償保険料	285,000	285,000	285,000	285,000	285,000	
備品購入費	150,000	100,000	100,000	100,000	100,000	書棚等
租税公課	3,300,000	3,300,000	3,300,000	3,300,000	3,300,000	
その他	389,000	389,000	389,000	389,000	389,000	
(3) 市への負担金	0	0	0	0	0	
計	184,629,000	180,073,000	182,500,000	182,461,900	180,352,000	
収支(a-b) ①	0	0	0	0	0	

《自主事業分》

【収入(c)】

(単位：円)

項目	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	備考欄
計	0	0	0	0	0	

【支出(d)】

(単位：円)

項目	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	備考欄
計	0	0	0	0	0	

収支(c-d) ②	0	0	0	0	0	
-----------	---	---	---	---	---	--

指定管理者収支計(①+②)	0	0	0	0	0	
---------------	---	---	---	---	---	--