

## 議第 1 1 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 3 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 4 施設）のうちの 1 0 3 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 4, 6 1 6 人（令和 4 年 4 月 1 日時点） （管理戸数 3, 6 0 9 戸）
指定管理業務に係る主要な決算の状況	令和 3 年度 【呉市分】 歳入 5 9 7, 2 9 1 千円 住宅使用料 5 5 6, 2 2 0 千円 駐車場使用料 4 1, 0 7 1 千円 歳出 1 7 8, 6 8 2 千円 指定管理料 1 7 8, 6 8 2 千円 【指定管理者分】 収入 1 7 8, 6 8 2 千円 支出 1 7 8, 6 0 4 千円 ※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
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 平成 3 0 年 4 月 1 日～令和 5 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

令和5年4月1日から令和10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	663人

役員	代表取締役 平尾 圭司 取締役 平尾 清史 金本 壮史 監査役 平尾 眞弓
決算	令和3年度 売上高 24億3,143万円 営業利益 3,379万円 純利益 2,882万円

## 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>(1) 市営住宅等の設置目的を十分に理解した上で、関係法令等の遵守を前提に、全ての入居希望者に平等な入居機会の提供に努めるとともに、仕様書等に基づく適切な管理運営を行うことで、入居者の快適で安全・安心な住環境を確保する。</p> <p>(2) 13年間蓄積した管理経験を生かして、市営住宅等に係る中長期経営計画の策定に資するスキームづくり、市営住宅等建物の効果的な維持管理、家賃等滞納対策の強化、市営住宅入居率の向上、単身高齢者の生活サポート及び情報セキュリティに対する意識の向上に取り組む。</p>
管理運営体制	<p>(1) 本社指定管理事業部の総括責任者1名（代表取締役）の下に相談役1名を配置し、次に掲げる業務のサポートを行う。</p> <p>(2) 管理責任者1名を配置し、業務全体の運営管理を担当する。</p> <p>(3) 入退去事務や電算業務など管理業務部門については、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管理責任者1名と、事務担当者3名を配置する。</p> <p>(4) 修繕・保守管理等を担当する施設維持保全業務については、2級建築士や甲種防火管理者の資格を持つ常勤担当者3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) 家賃等について、口座振替の推奨、電話・訪問催告の適宜実施、集金等のサポート、滞納者の個別の状況に応じた納付折衝、法的措置への移行基準等の見直し提案による滞納事案への早期対応等を図ることで、収納率の向上に努める。</p> <p>(2) 家賃の支払に困窮する入居者に対しては、家賃減免制度や関係機関と連携を取りながら各種支援制度を案内する。また、日頃から滞納者と円滑なコミュニケーションを取り、世帯の状況把握に努めることで、滞納解消に向けた的確な対応を行う。</p> <p>(3) 様々な機会を捉えて利用者ニーズの把握に努め、PDCAサイクルに反映させることで施設の維持管理業務を改善し、サービス水準及び利用者満足度の向上に努める。</p> <p>(4) 予算管理のためのミーティングを毎月1回以上開催して、計画に大きな乖離<sup>かい</sup>や大幅な遅れがあった場合は、問題点を把握・解明して対策</p>

	<p>を講じることで目標達成に努める。</p> <p>(5) 直営で行う業務と委託する業務の区分を明確にし、維持管理業務を確実に執行できる体制づくりに努める。再委託先は地元事業者を優先し、業務に必要な資格や専門的な知識・技術を有する事業者を選定する。なお、ライフライン（電気・ガス・水道）の修繕に係る業務については、緊急対応体制を構築する必要があるため、夜間・休日においても迅速に対応できる事業者を地域ごとに選定する。</p>
利用促進の取組	<p>(1) 募集対象住宅の自社ホームページへの掲載及び窓口でのタブレットを活用した住居内部の動画閲覧等による情報発信，希望者への事前の部屋の見学対応，各市営住宅の入居率，抽選応募倍率等の現状分析による各種提案，定期募集時の補充募集等による募集機会の拡大等の取組により入居率の向上に努める。</p> <p>(2) 利用者ニーズや地域の声を吸い上げるため，年1回のアンケート，巡回点検時等の「生の声」の収集，自治会等地域団体の会合での意見収集，住宅連絡人との定期連絡及び各市営住宅での出前相談会を実施する。収集した意見等を分析して緊急性・重要性が高いと判断されるものは即時対応し，その他の意見等も含めて今後の業務改善に役立てる。</p>
経費縮減の取組	<p>(1) 市営住宅は築年数が40年～50年の経年劣化が進んでいる建物が多くあるため，月1回の定期巡回点検により損傷箇所を早期に発見し，損傷規模が小さいうちに修繕を行うことで，設備の故障，異常等の緊急事態を未然に防ぐとともに，コスト高となる緊急での修繕を減らし，計画的な修繕を実施することで経費縮減に努める。</p> <p>(2) 経費縮減策やPDCAサイクルを着実に実行することで外部に支払う費用の抑制に努める。また，専門分野以外の業務は全職員が行えるように各種研修の継続実施により，少人数体制を実現し，業務品質を維持した上で人件費を削減する。</p> <p>(3) 現場調査により修繕工事の内容を正確に把握して再委託先へ発注することで，不必要な工事を抑制する。さらに，過去の同様の事案との比較を行い，工事内容を精査することで経費縮減に努める。</p> <p>(4) 計画修繕や空き家修繕は，市営住宅又は地域ごとに類似の工事を一括発注することで，スケールメリットを生かして効率的な修繕を実施し，経費縮減を図る。</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、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>ア 事業計画書の内容が、利用しようとする者の平等利用が図られるものであること。</p> <p>【主な評価の視点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の平等利用の確保</li> </ul>	適・否
<p>イ 事業計画書の内容が、市営住宅等の適切な維持・管理が図られるものであること。</p> <p>【主な評価の視点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅等の設置目的との整合性</li> <li>・利用者サービスの向上</li> <li>・業務の適切な再委託</li> </ul>	適・否
<p>ウ 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】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の入居率向上のための具体的な提案</li> <li>・利用者のニーズや課題の具体的な解決策</li> </ul>	適・否
<p>エ 事業計画書及び収支計画書の内容が、適切かつ管理経費の縮減が図られるものであること。</p> <p>【主な評価の視点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適正な管理が行える収支計画</li> <li>・管理経費縮減のための工夫</li> <li>・収支積算と事業計画との整合性及び管理費用の適切な配分</li> </ul>	適・否
<p>オ 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】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適正な配置人員数・内訳、勤務形態等</li> <li>・指定管理業務遂行に必要な知識・資格を有する人材の確保</li> <li>・従業員の研修体制</li> <li>・入居者等の苦情や要望等の処理体制及び管理運営への反映の工夫</li> <li>・施設等の維持・補修に係る施工、安全管理、巡回等の体制</li> <li>・安定的に事業継続可能な経営基盤</li> <li>・個人情報保護の取組</li> </ul>	適・否
<p>カ その他施設の設置目的又は性格等に応じて別に定める基準</p> <p>【主な評価の視点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃等の収納率向上のための具体策</li> <li>・家賃の支払に困窮する入居者への相談・支援体制</li> <li>・雇用や発注等での地域との連携や貢献</li> </ul>	適・否

・環境への配慮，社会的弱者への配慮等	
総合判定	適・否 ※否は失格

(3) 審査結果

応募者	株式会社くれせん	<b>【評価した点】</b> ・市営住宅の入居率向上のための具体策が示されていること。 ・収納率向上に向けた適切な取組がなされていること。 ・家賃の支払に困窮する入居者に対して，適切な相談・支援体制が整備されていること。 ・法人としての地域貢献や社会的弱者への配慮がなされていること。
総合判定	適	
<b>【内訳】</b>		
審査基準ア	適	
審査基準イ	適	
審査基準ウ	適	
審査基準エ	適	
審査基準オ	適	
審査基準カ	適	

(4) 選定委員会委員名簿

	氏名	所属等
委員長	山根 直行	呉市社会福祉協議会常務理事（兼）事務局長
副委員長	村石 雅昭	広島県宅地建物取引業協会呉支部長
委員	古江 由紀枝	呉市民生委員児童委員協議会会長
	武内 盟子	広島県建築士会呉地区支部事業委員長
	松本 美幸	税理士
	下倉 玲子	呉工業高等専門学校准教授
	荻野 晋	呉市都市部長

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。

10 インセンティブ制度の導入

家賃等の収納率向上を図るため，収納率が基準値を下回った場合に指定管理料を減額するこれまでの「ペナルティ制度」に加えて，新たに，収納率等が目標値を上回った場合に報奨金を支給する「インセンティブ制度」を導入します。

報奨金は，過度の徴収を防ぐため，各年度100万円の上限を設けます。

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	1	八幡アパート	呉市八幡町11番内	H7	高耐	1	45	66	児, 集, 駐
	2	東鹿田住宅	呉市東鹿田町24番内	S43	簡耐	9	33	21	集, 駐
	3	東鹿田(災害)住宅	呉市東鹿田町24番内	S43	簡耐	3	13	9	
	4	東鹿田アパート	呉市東鹿田町24番内	S44	中耐	1	16	10	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	14	
	6	東愛宕アパート	呉市東愛宕町1番内	S47	中耐	1	16	15	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	114	児, 集, 駐
央	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	140	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	209	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	280	児, 集, 駐
天応	12	天応大浜アパート	呉市天応大浜3丁目2番内	R2	中耐	3	44	63	駐, 集
宮原	13	宮原7丁目アパート	呉市宮原7丁目1番内	S60	中耐	1	20	30	駐
	14	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	91	児, 集, 駐
	15	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	357	児, 集, 相, 駐
警固屋	16	棚田アパート	呉市警固屋7丁目12番内	S43 ~S44	中耐	5	95	60	児, 集, 駐
	17	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	42	児, 集, 駐
阿賀	18	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	203	児, 集, 駐
	19	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	46	児, 駐
	20	東浜アパート	呉市阿賀中央3丁目12番内	S45 ~S47	中耐	5	139	92	児, 集, 駐
	21	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	66	児, 集, 駐
	22	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	50	集
広	23	三坂地アパート	呉市広三芦1丁目4番内	S44	中耐	2	39	39	集, 駐
	24	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	224	児, 集, 駐
	25	東大川アパート	呉市広本町2丁目6番内	S44	中耐	1	40	34	集, 駐

広	26	白岳アパート	呉市広白岳3丁目6番内	S49 ~S56	中耐	2	24	36	駐
	27	広駅前アパート	呉市広駅前1丁目3番内	S53 ~S54	中耐	4	72	134	児,集,駐
	28	小坪アパート	呉市広小坪1丁目26番内	S52 ~S53	中耐	2	60	73	児,集,駐
	29	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	250	児,集,駐
	30	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	107	児,集,駐
仁 方	31	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	84	駐
	32	皆実住宅	呉市仁方皆実町7番内	S55	低耐	1	8	20	駐
	33	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	87	児,集,駐
昭 和	34	桜ヶ丘住宅	呉市焼山桜ヶ丘3丁目5番内	S40 ~S41	簡耐	12	43	16	集,駐
	35	焼山住宅	呉市焼山政畝1丁目4番内	S41	簡耐	11	38	21	児,集,駐
	36	此原第1住宅	呉市焼山此原町8番内	S41	簡耐	7	28	8	児,駐
	37	此原第2住宅	呉市焼山此原町15番内	S41 ~S44	簡耐	11	42	23	集,駐
	38	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	40	集,駐
	39	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	187	駐
下 蒲 刈	40	御坊迫第2住宅	呉市下蒲刈町下島2068番地	S53	簡耐	1	5	0	駐
	41	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	12	駐
	42	柳谷第1住宅	呉市下蒲刈町下島1787番地	S53	簡耐	3	6	1	駐
	43	柳谷第2アパート	呉市下蒲刈町下島1700番地	S57	中耐	1	16	23	駐
	44	柳谷第3住宅	呉市下蒲刈町下島1700番地	S56	簡耐	1	5	2	駐
	45	柳谷第4住宅	呉市下蒲刈町下島1798番地 の16	S59	簡耐	1	4	0	駐
川 尻	46	川尻東第1住宅	呉市川尻町東1丁目13番内	S47	低耐	1	12	22	児,駐
	47	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	36	駐
	48	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	23	駐
	49	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	4	駐
	50	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
	51	川尻東第6住宅	呉市川尻町東3丁目5番内	S47	低耐	1	4	6	駐
	52	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	9	駐
	53	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	97	児,集,駐
	54	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	40	児,駐

川尻	55	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	41	児, 駐
	56	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	6	駐
	57	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	8	児, 駐
	58	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	17	駐
音戸	59	坪井アパート	呉市音戸町坪井2丁目13番内	H5	中耐	1	16	35	児, 駐
	60	栗尻アパート	呉市音戸町坪井2丁目4番内	S56	中耐	1	32	28	駐
	61	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	10	
	62	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	48	児, 駐
	63	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	21	児, 駐
	64	藤脇アパート	呉市音戸町藤脇1丁目3番内	H6	中耐	1	8	13	児, 駐
	65	古恵アパート	呉市音戸町早瀬3丁目1番内	S60	中耐	1	8	15	駐
	66	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	23	駐
	67	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	24	駐
	68	西栗尻住宅	呉市音戸町坪井2丁目7番内	H5	簡耐	1	8	4	駐
	69	有清第1住宅	呉市音戸町有清1丁目13番内	S63	低耐	1	4	1	児
	70	有清第2住宅	呉市音戸町有清1丁目14番内	S63	低耐	1	8	9	
倉橋	71	室尾住宅	呉市倉橋町11368番地の2	S52	簡耐	2	4	3	
	72	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	
	73	オノ木東アパート	呉市倉橋町176番地の1・2	S61	中耐	1	9	25	駐
	74	上河内アパート	呉市倉橋町1266番地	H8	中耐	1	12	15	児, 駐
蒲刈	75	小市第1アパート	呉市蒲刈町向839番地1	S60	中耐	1	6	18	駐
	76	小市第2アパート	呉市蒲刈町向837番地3	H5	中耐	1	6	11	駐
	77	三ノ木アパート	呉市蒲刈町大浦1347番地	H6	中耐	1	6	12	児, 駐
	78	港谷アパート	呉市蒲刈町田戸1026番地1	H8	中耐	1	6	13	駐
	79	前田住宅	呉市蒲刈町宮盛920番地	H11	低耐	1	9	3	駐
	80	刈浜第2住宅	呉市蒲刈町向3101番地	S54	低耐	1	5	2	駐
	81	刈浜第3住宅	呉市蒲刈町向3068番地	S63	低耐	2	8	7	駐
	82	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	17	駐
	83	段原住宅	呉市蒲刈町宮盛1982番地	H16 ~H17	木造	5	5	9	駐
	84	西沖住宅	呉市蒲刈町宮盛205番地9	H16	低耐	2	6	6	駐
安浦	85	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	11	児, 集, 駐
	86	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
	87	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
	88	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

安 浦	89	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	3	児, 駐
	90	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	19	駐
	91	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	27	駐
	92	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	16	児, 駐
	93	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
	94	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	64	児, 駐
	95	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	57	児, 駐
	96	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	133	児, 集, 駐
	97	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	34	駐
豊 浜	98	大浜住宅	呉市豊浜町大字大浜496番地	H11	低耐	1	4	11	駐
豊	99	沖友住宅	呉市豊町沖友1550番地2	H5	低耐	1	4	5	児, 駐
	100	御手洗住宅	呉市豊町御手洗397番地	H1	低耐	1	4	6	駐
	101	久比住宅	呉市豊町久比2023番地2	S62	低耐	1	4	1	駐
	102	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	9	児, 駐
	103	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	37	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。

参考資料 1

指定管理業務収支状況報告書（令和3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
(1) 指定管理料	185,840,000	178,681,900	-7,158,100	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考
(1) 人件費	37,887,000	36,220,815	-1,666,185	
職員人件費	37,740,000	36,100,000	-1,640,000	
福利厚生費	147,000	120,815	-26,185	
(2) 管理費	147,953,000	142,382,854	-5,570,146	
光熱水費	366,000	328,335	-37,665	
修繕料	91,085,700	82,070,821	-9,014,879	
一般修繕費	34,630,000	34,261,399	-368,601	
空家修繕費	34,630,000	32,315,372	-2,314,628	
計画修繕費	14,492,700	15,319,150	826,450	
緊急修繕費	7,333,000	174,900	-7,158,100	
委託料	38,112,800	41,625,989	3,513,189	
除草・樹木選定等	2,616,600	3,003,330	386,730	
小型量水器取替	7,230,500	6,497,700	-732,800	
駐車場維持補修費	509,300	714,670	205,370	
上水道設備保守費	875,900	910,525	34,625	
緊急通報システム保守費	928,900	938,960	10,060	
パスカードシステム保守費	313,700	0	-313,700	
火災報知器取替	370,100	357,192	-12,908	
連結送水管耐圧試験費	50,900	50,820	-80	
消火器取替	820,400	654,005	-166,395	
簡易専用水道浄化槽法定点検	1,145,800	1,666,069	520,269	
貯水槽清掃管理費	3,516,900	4,114,000	597,100	
建築基準法第12条点検	19,346,800	22,169,015	2,822,215	
建築物等点検	5,203,000	5,203,000	0	
建築設備点検	1,160,700	3,237,355	2,076,655	
昇降機点検	9,316,400	9,967,980	651,580	
消防用設備等点検	3,666,700	3,760,680	93,980	
その他保守管理費	387,000	549,703	162,703	
その他支出	18,388,500	18,357,709	-30,791	
住宅連絡人報酬	4,912,000	4,975,480	63,480	
旅費	198,500	198,500	0	
消耗品費	43,800	111,861	68,061	
印刷製本費	677,300	891,506	214,206	
燃料費	845,400	807,030	-38,370	
原材料費	855,500	988,870	133,370	
通信運搬費	1,140,700	1,038,114	-102,586	
賃借料・使用料	4,787,000	4,323,440	-463,560	
指定管理者総合賠償保険料	290,300	832,080	541,780	
備品購入費	101,800	0	-101,800	
その他	396,200	117,225	-278,975	
租税公課	4,140,000	4,073,603	-66,397	
(3) 市への負担金	0	0	0	
計	185,840,000	178,603,669	-7,236,331	

収支(a-b) ①	0	78,231	78,231	
-----------	---	--------	--------	--

《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				

【支出(d)】

(単位：円)

項 目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備 考
計				

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

指定管理者収支計 (①+②)	0	78,231	78,231	
----------------	---	--------	--------	--

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  
 団体名 株式会社くれせん

《市委託事業分》

【収入(a)】

(単位：円)

項目	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	備考
(1) 指定管理料	204,100,300	198,990,500	198,518,300	199,580,400	198,181,100	
指定管理料	204,100,300	198,990,500	198,518,300	199,580,400	198,181,100	
計	204,100,300	198,990,500	198,518,300	199,580,400	198,181,100	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	備考
(1) 人件費	37,945,000	37,945,000	38,345,000	38,345,000	38,545,000	
職員人件費	37,800,000	37,800,000	38,200,000	38,200,000	38,400,000	
福利厚生費	145,000	145,000	145,000	145,000	145,000	
(2) 管理費	166,155,300	161,045,500	160,173,300	161,235,400	159,636,100	
光熱水費	408,000	408,000	408,000	408,000	408,000	
電気使用料	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	
上下水道使用料	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	
ガス使用料	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	
修繕料	110,151,200	103,347,400	103,826,700	105,158,300	101,845,000	
一般修繕費	34,000,000	34,000,000	34,000,000	34,000,000	34,000,000	
空家修繕費	37,000,000	37,000,000	37,000,000	37,000,000	37,000,000	
量水器取替	10,722,000	6,614,000	6,782,500	9,677,500	5,477,000	
集中検針盤取替	1,573,000	451,000	0	0	0	
風呂釜取替	5,478,000	5,885,000	5,252,500	5,005,000	5,709,000	
給湯器取替	0	1,111,000	0	0	0	
高置貯水槽改修費	3,025,000	5,126,000	3,190,000	5,654,000	3,025,000	
駐車場維持補修費	506,000	506,000	506,000	506,000	506,000	
消火器取替	3,859,200	1,822,400	2,418,700	1,849,200	0	
火災報知器取替	0	0	0	2,186,600	4,615,000	
パスカードシステム取替	5,566,000	0	0	0	0	
揚水ポンプ取替	1,089,000	3,499,000	7,344,000	1,947,000	4,180,000	
緊急修繕費	7,333,000	7,333,000	7,333,000	7,333,000	7,333,000	
委託料	36,306,100	38,000,100	36,608,600	36,339,100	38,033,100	
緊急通報システム保守費	940,500	940,500	940,500	940,500	940,500	
遊具点検費	544,500	544,500	544,500	544,500	544,500	
パスカードシステム保守費	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000	
連結送水管耐圧試験	0	726,000	60,500	0	726,000	
増圧ポンプ点検	165,000	165,000	165,000	165,000	165,000	
上水道設備保守費	911,000	911,000	911,000	911,000	911,000	
浄化槽法定点検	180,400	180,400	180,400	180,400	180,400	
浄化槽維持管理費	2,015,000	2,015,000	2,015,000	2,015,000	2,015,000	
除草・樹木剪定等	4,377,500	4,377,500	4,377,500	4,377,500	4,377,500	
貯水槽保守費	4,356,000	4,356,000	4,356,000	4,356,000	4,356,000	
ドレン清掃費	0	0	0	0	0	
建築基準法第12条点検	22,277,200	23,245,200	22,519,200	22,310,200	23,278,200	
建築物等点検	4,521,000	5,489,000	4,730,000	4,521,000	5,489,000	
建築設備点検	2,145,000	2,145,000	2,178,000	2,178,000	2,178,000	
昇降機点検	11,123,200	11,123,200	11,123,200	11,123,200	11,123,200	
消防用設備等点検	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000	
その他保守管理費	319,000	319,000	319,000	319,000	319,000	
その他支出	19,290,000	19,290,000	19,330,000	19,330,000	19,350,000	
住宅連絡人報酬	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	
旅費	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	
消耗品費	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	
印刷製本費	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	
燃料費	880,000	880,000	880,000	880,000	880,000	
原材料費	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	
通信運搬費	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	
賃借料・使用料	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000	
指定管理者総合賠償保険料	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	
備品購入費	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	
租税公課	4,240,000	4,240,000	4,280,000	4,280,000	4,300,000	
その他	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	
(3) 市への負担金	0	0	0	0	0	
計	204,100,300	198,990,500	198,518,300	199,580,400	198,181,100	
収支(a-b) ①	0	0	0	0	0	

《自主事業分》

【収入(c)】

(単位：円)

項目	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	備考
計	0	0	0	0	0	

【支出(d)】

(単位：円)

項目	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	備考
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	
-------------------	---	---	---	---	---	--