

# 指定管理者議案説明資料

所管 都市局市街地整備部住宅課

施設の名称（所在地）	市営住宅（北区、西区及び手稲区）
選定方法	公募

## 1 施設の概要

(1) 設置条例	札幌市営住宅条例
(2) 設置目的	住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸することにより、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため。
(3) 施設の事業内容	住宅に困窮する低所得者に対する住宅の賃貸
(4) 現在の指定管理者	エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社
(5) 指定管理費	223,146千円（29年度予算額）

## 2 指定管理者として指定する団体の概要

名称	エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社	
所在地	札幌市中央区南1条西4丁目20番地	
代表者名	代表取締役社長 堂守 貴志	
設立年月日	昭和61年12月26日	
設立目的	不動産の管理業務その他の事業を営むことを目的とする。	
資本金	20,000千円（主な株主：堂守貴志等）	
職員数	1,075人（平成29年9月30日現在） ※役員を除く。	
事業概要 （平成28年度）	(1) マンション、ビル等の管理業務等及びこれらに附帯する設備の管理業務 (2) 不動産の売買仲介業務並びに賃貸借仲介業務 (3) 損害保険代理業及び自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業等	
決算 （平成28年度）	売上高	4,145,339,566円
	営業利益	408,507,968円
	経常利益	413,196,731円
	当期純利益	277,385,310円

## 3 指定期間

平成30年4月1日から平成35年3月31日まで

## 4 選定結果

別紙のとおり

## 5 事業計画

項目	事業内容
運営方針	公営住宅の設置目的を理解し、公正中立な立場で老朽化が進む施設の管理を効率的に行うことは当然のこととし、単なる施設管理にとどまらず、人的支援にも踏み込んで、入居者が安心、安全に暮らせる住環境の整備に尽力することを基本的な管理方針及び事業目標とする。
入居者の満足度が高まる取組	(1) 窓口センターの受付時間延長及び相談業務の拡大 (2) 「住まい方」相談 (3) 郵便ポスト見守り (4) 合鍵保管者情報、緊急連絡先登録サービス (5) 見守り事業者の斡旋
自治会活動の活性化につながる取組	(1) 自治会作成資料の作成補助業務 (2) 終活セミナーの開催 (3) 特殊詐欺防止

## 6 収支計画

(単位：千円)

項目	金額（消費税及び地方消費税を含む。）					
	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	合計
施設総収入	491,864	496,419	500,973	500,973	500,973	2,491,202
指定管理業務に係る収入	491,864	496,419	500,973	500,973	500,973	2,491,202
指定管理費	491,864	496,419	500,973	500,973	500,973	2,491,202
利用料金	0	0	0	0	0	0
その他の収入	0	0	0	0	0	0
自主事業等収入	0	0	0	0	0	0
(うち指定管理業務充充分)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
施設総支出	491,815	496,362	500,922	500,923	500,916	2,490,938
指定管理業務に係る支出	491,815	496,362	500,922	500,923	500,916	2,490,938
自主事業等支出	0	0	0	0	0	0
収支の差額	49	57	51	50	57	264

※ 指定管理費の合計額が、債務負担行為設定額となる。

## 別紙

# 市営住宅（北区、西区及び手稲区）の指定管理者の

## 選定結果について

### 1 選定委員会開催経過

第1回 平成 29 年 7 月 10 日 募集要項、選定方法等について

第2回 平成 29 年 10 月 6 日 書類審査

第3回 平成 29 年 10 月 24 日 面接審査、選定

### 2 選定委員会委員

委員 8 名（市職員 1 人、外部委員 7 人）

委員長 佐藤 敬宏 住宅担当部長

委員 森 傑 北海道大学大学院工学研究院 教授

委員 平川 登美雄 公益社団法人北海道マンション管理組合連合会 専務理事

委員 大和 真祐 公認会計士

委員 宮本 優子 社会保険労務士

委員 山田 和夫 入居者代表

委員 長内 吉雄 入居者代表（採点は不参加）

委員 今野 美智子 入居者代表

### 3 応募団体

3 団体（民間事業者 3 団体）

団体名（届出順）

エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社

株式会社東急コミュニティー

株式会社日動

### 4 選定結果（指定管理者候補者）

(1) 選定された団体 エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社

代表者 堂守貴志 札幌市中央区南 1 条西 4 丁目 20 番地

(2) 選定の理由

エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社の提案については、全ての採点項目において期待以上又は期待どおりの評価を得ており、総合的に高い評価になっている。

特に、類似業務についての豊富な実績を有していることや、北区、西区及び手稲区の現指定管理者として、平成 26 年度から平成 28 年度までの業務において適切な運営がなされていることについて高い評価を得ている。

以上の点から、エムエムエスマンションマネジメントサービス株式会社は市営住宅（北区、西区及び手稲区）の選定基準に照らし、最も高い評価を得て、指定管理者の候補として選定された。

(3) 評価結果

選定基準	配点	候補者	東急コミュニティー	日動
①平等利用の確保	5点	3.2点	3.4点	2.6点
②施設の効用発揮	60点	38.2点	40.6点	30.8点
③安定経営能力	65点	46点	47.8点	39.6点
④管理経費の縮減	30点	26点	26点	12.3点
⑤その他(※)	40点	32.6点	23点	20点
合計	200点	146点	140.8点	105.3点
得点率	—	73.0%	70.4%	52.7%

※管理運営評価の選定への反映が実施された場合は、対象団体の『⑤その他』の得点には、当該制度による加点または減点を含む。