

# 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	494,320千円（令和4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	1,215人（令和4年3月31日現在） ※役員を除く。	
事業概要 （令和3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及び賃貸借仲介業務 (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 （令和3年度）	売上高	4,207,763,960円
	営業利益	269,110,659円
	経常利益	277,462,444円
	当期純利益	196,035,044円

## 3 指定期間

令和5年4月1日から令和10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
基本方針	入居者・自治会・指定管理者による“協同管理”で経費の削減を図り、サービスの向上に努めることを事業目標とする。
維持管理業務計画	(1) 実施計画の「見える化」、スタッフ間の情報交換による「情報の共有化」 (2) 意識の共有とチームワークによる統括運営 (3) 統括責任者による業務監督 (4) PDCA 管理サイクルでの検証 (5) ライフサイクルコスト (LCC) の最適化、協同管理による施設の長寿命化
自治会や入居者の声を把握しサービスに反映させる取組	(1) 24 時間 365 日の受電体制で受付し、情報をデータベース化し、入居者ニーズに迅速かつ正確に対応する。 (2) データ分析で早期周知、予防が必要と思われる情報は、自治会と相談しながら都度、情報提供し、安全確保・事故防止に努める。

## 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。）					
	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	合計
施設総収入	500,834	500,834	500,834	500,834	500,834	2,504,172
指定管理業務に係る収入	500,834	500,834	500,834	500,834	500,834	2,504,172
指定管理費	500,834	500,834	500,834	500,834	500,834	2,504,172
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当分)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
施設総支出	481,783	521,164	497,191	497,292	506,516	2,503,946
指定管理業務に係る支出	481,783	521,164	497,191	497,292	506,516	2,503,946
自主事業等支出	0	0	0	0	0	0
収支の差額	19,051	-20,330	3,643	3,542	-5,682	225

※ 指定管理費の合計額が、債務負担行為設定額となる。

## 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

- (1) 第1回 令和4年7月7日 募集要項、選定方法等について  
 (2) 第2回 令和4年10月14日 書類・面接審査、選定

## 2 選定委員会委員

委員9名（外部委員8人、市職員1人）

委員長	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 理事
委員	高崎 智子	高崎公認会計士事務所 公認会計士
委員	熊谷 知直	熊谷総合労務事務所 社会保険労務士
委員	小林 正勝	山口団地連合自治会 会長
委員	佐京 道子	光星9号棟自治会 会長
委員	杉山 正晃	北野641自治会 会長
委員	辻本 英樹	四つ葉自治会 会長
委員	藍原 満	札幌市都市局市街地整備部住宅担当部長

## 3 応募団体

2団体（民間事業者2団体）

団体名（届出順）

エムエムエスマンションマネージメントサービス株式会社（※現指定管理者）

株式会社東急コミュニティー

## 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ージメントサービス株式会社  
 札幌市中央区南1条西4丁目20番地  
 代表取締役社長 堂守 貴志

## (2) 選定の理由

エムエムエスマンションマネージメントサービス株式会社の提案については、全ての項目で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、収支計画において基準管理費用に比べて5%程度の費用縮減を図るものとなっていること並びに北区、西区及び手稲区の現指定管理者として令和元年度から令和3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ー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
1 平等利用の確保	5点	3.3点	3.7点
2 施設の効用発揮	70点	49.5点	51.4点
3 安定経営能力	65点	48.1点	49.5点
4 管理経費の縮減	30点	26.7点	26.1点
5 その他 (※)	30点	28.1点	23.1点
合計	200点	155.7点	153.8点
得点率	—	77.9%	76.9%

※ 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又は減点を含む。