

広島県県営住宅（東広島・竹原地区）に係る指定管理者の候補者の選定について

住 宅 課

広島県県営住宅（東広島・竹原地区）の指定管理者について、広島県指定管理者選定委員会住宅部会（以下「住宅部会」）での審査を踏まえ、指定管理者の候補者を次のとおり選定した。

1 指定管理者候補者

候補者	株式会社くれせん
代表者	平尾 圭司
住所	呉市西中央四丁目6番3号
指定期間	令和7年4月1日から令和12年3月31日（予定）
申請提案額	278,250,000（5年間・予定）

【選定理由】

広島県県営住宅指定管理者選定委員会において、応募者から提出された書類やヒアリングを基に審査を行うとともに、指定管理者の候補者の選定を行った。

審査は、応募者の提案内容について、審査基準等を判断基準として行った。

その結果、指定管理者の候補者は、重点項目として設定した次の項目において、

- ① 『ア 入居者サービスの向上・確保』では、入居者との対話を繰り返しながら管理運営を行っていく姿勢
- ② 『ウ 維持管理水準の妥当性』では、管理する区域の規模に応じた新しい視点での業務実施への取組みなどが優れていると評価された。

2 施設の概要

所在地	東広島市及び竹原市に所在する県営住宅等
施設の設置目的	住宅に困窮する者に対して低廉な家賃で住宅を賃貸するなど、地域における多様な賃貸住宅の需要に対応し、居住水準の向上を図る。
現指定管理者	株式会社くれせん

3 応募者

応募者名		所在地	代表者名
A	株式会社くれせん	呉市西中央四丁目6番3号	平尾 圭司

4 広島県県営住宅指定管理者選定状況

(1) 住宅部会（東部ブロック）委員

部会長	奥野 功貴 (広島県土木建築局住宅課長)
委員	親泊 健 (親泊健公認会計士事務所 公認会計士)
	高橋 郁子 (高橋税理士社会保険労務士事務所 特定社会保険労務士)
	田村 耕一 (広島大学大学院人間社会科学研究科教授)
	俵 尚子 (広島県民生委員児童委員協議会 副会長)
	宮崎 昌二 (公益財団法人建築技術教育普及センター中国四国支部 事務局長)

※ 委員の順番は50音順

(2) 審査基準及び結果等

県営住宅は、入居者が日々生活される住宅であることから管理を安定して行われることが重要であり、また、入居者情報は所得、職業、家族構成等、最も詳細な個人情報であり極めて慎重に取り扱う必要があるため、『ア 入居者サービスの向上・確保』に配点の重点をおいた。

また、施設の設置目的を実現するためには、人的基盤及び財務基盤が安定している団体を選定し、地域において長期的に安定した運営を行うことが重要であるため、『エ 申請者の経営状況・信頼性』に配点の重点をおいた。

審査基準	審査の項目	配点 ウエイト	応募者 (※応募者名は3のとおり)	評価及び選定理由
			A	
ア 入居者サービスの向上・確保	a 施設及び附属設備の利用について円滑に管理運営される見込みか b 事務所の設置場所、窓口体制・受付時間等で、入居者等からの要望や苦情等への的確な対応ができるか c 緊急時の体制等、入居者の安全対策が取られているか d マイナンバー等個人情報の取扱いが適切に行え、管理体制が確保されているか	20	15.2	○休日の緊急連絡体制が整備されているなど、入居者への具体的な対応が想定されており、自治会を含む入居者との対話に重きを置いている点から、施設及び附属設備を適切且つ円滑に管理できると評価された。
イ 家賃及び駐車場使用料収納事務の取組体制の確保	e 収納率の向上に関する取組がなされているか f 安全な現金管理体制が取られているか	15	11.4	○滞納者へのマンツーマンの指導を実施するなど、収納率の向上への取組について具体的な方策を定めていることにより、実現性が見込めると評価された。
ウ 維持管理水準の妥当性	g 設備・機器等の保守点検は適切に実施されるか h 施設の修繕や設備交換に関する取組がなされているか	15	10.8	○清掃業務を入居者と共に行うことで、産廃の削減に努めるなど、管理する区域の規模に応じた新しい視点での業務実施への取組が評価された。
エ 申請者の経営状況・信頼性	i 職員の執行体制（安全管理、労災対策等）が安定し、配置数は適正か j 障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく法定雇用率を達成しているか k 組織全体における指定管理者の担当部署が明確に位置づけられるなど、組織・責任体制は確保されているか l 有資格者、経験者の配置状況は適切か m 業務や安全管理等に対する職員研修等の充実度はどうか n 再委託を行う場合の内容及び委託先は適切か o 不測の事態への対応（保険等）はどうか p 財務状況は健全か	20	14.2	○財務状況については、自己資本比率は相対的に高くはないが、中規模程度の業者ながら、障害者雇用率を達成している点が評価された。

オ 申請者の 取組姿勢	<p>q 管理運営に係る基本方針は県営住宅の目的を理解して的確に応えたものか r 自治組織との連携体制が適切か s 入居者に県営住宅の居住ルールを遵守させるための取り組み方法が的確か t 円滑な引継とその体制はどうか u 事業計画やプレゼンにおける申請者の取組姿勢はどうか</p>	10	8.4	○各種通知文の掲示や案内文の配布をマメに行うなど、管理規模に準じた取組姿勢が評価された。
カ 申請提案額	<p>最低提案額/申請提案額×10 (※小数点第1位まで求める。小数第2位切捨て) (指定管理期間の全体額(5年間分を合算)) なお、申請者の提案額が、管理費用基準額を上回る場合は失格</p>	10	10.0	○管理費用基準額内であった。 申請提案額：278,250,000円
キ 申請提案額の 実現性	<p>v 申請提案額と事業計画は整合しているか w 効率的な維持・管理業務の執行等、経費の効率化の内容はどうか</p>	10	8.0	○外国人居住者が多いことなど、地域・建物の特性の把握に努めながら、状況に応じた取組に実現性があると評価された。
合 計 点 数		100	78.0	

※本結果は、当日欠席の俵委員を除く5名の委員の平均点によるものである。