指定管理者評価表

令和4年6月17日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等（市内19団地）
所在地	芦屋市陽光町5番1号他
指定管理者の名称	日本管財株式会社
指定期間	平成30年4月1日～令和5年3月31日
施設概要	市営住宅，改良住宅及び従前居住者用住宅
業務概要	市営住宅等の維持管理業務 市営住宅等の入退去に関する事業等

収支の状況	事業計画上の金額	実績額
R２年度収入	108,280,700 円	158,050,061 円
R２年度支出	108,280,700 円	158,050,666 円
R２年度収支	0 円	-605 円
R３年度収入	108,531,500 円	154,922,510 円
R３年度支出	108,531,500 円	155,488,906 円
R３年度収支	0 円	-566,396 円
所管課・記入者	都市建設部建設総務課　三好　一示	
評価対象期間	令和3年4月1日～令和4年3月31日	

評価項目	説明	点数	得点率	評価
1　全般的事項	満点	22	86%	C
事業計画等	年次事業計画書は，適切に作成され提出されたか	19		
計算書類等	指定管理者の計算書類等は，適切に作成され提出されたか			
月次報告等	月次報告書は，適切に作成され提出されたか			
事業報告書	事業報告書は，適切に作成され提出されたか			
次年度準備	次年度の年次事業計画書は，適切に作成され提出されたか			
2　適正な施設の管理	満点	38	84%	A
施設保守・運営管理	施設の保守，管理が適正に実施されているか	32		
従業員管理	適正な労働環境が保持されているか			
危機管理	事故・緊急時の体制が十分に整備されているか			
個人情報管理	個人情報の管理が適正であるか			
研修計画	従業員研修が十分に実施されているか			
3　事業収支・指定管理者の財政基盤・内部統制	満点	26	84%	A
事業収支	事業収支は適切に算出され，計画に沿っているか	21.75		
財政基盤	財政基盤は安定的にサービスを提供できる状態にあるか			
内部統制	業務運営に関する内部統制は有効に機能しているか			
4　サービスの質の維持・向上	満点	18	89%	A
事業計画性，透明性	事業が計画的に，かつ透明性を確保して実施されているか	16		
サービス向上	サービス向上の取組がされているか			
住民・利用者の参画	住民または利用者とのパートナーシップを推進しているか			
	加重平均後合計評価		85%	A

利用状況等	項目名	令和2年度 実績	令和3年度 目標	令和3年度 実績
	貸室利用件数	件	件	件
	施設利用件数	件	件	件
	自主事業開催数	回	回	回
	自主事業参加者数	人	人	人
	駐車場利用件数	件	件	件

利用満足度調査結果		回答者数	総合的な満足度（とても満足・まあまあ満足の割合）	実施時期
	R2年度	440 人	57.2 %	令和3年1月23日～令和3年3月9日
	R3年度	460 人	56.5 %	令和4年2月4日～令和4年2月28日

総合評価	評価の理由，次期指定に向けての課題等
A	施設の保守・維持管理及び事務管理について、受付・相談等に適切に対応しており評価できる。事業計画・事業報告に関して、改善する試みはあるものの結果に結びつていないため、次年度の課題として改善が望まれる。

※　評価は，得点率によりS～Dの5段階評価とする。

［1 全般的事項］ A：要求事項を完全に満たした（得点率100%） B：要求事項を満たした（90%以上） C：要求事項を満たさなかった（90%未満）

［2 適正な施設の管理］［3 事業収支・指定管理者の財政基盤・内部統制］［4 サービスの質の維持・向上］

S：極めて優れた成果を上げた（得点率90%以上） A：優れた成果を上げた（75%以上90%未満） B：一定の成果を上げた（60%以上75%未満）

C：期待された成果を上げられなかった（50%以上60%未満） D：成果を上げていない（50%未満）

※　目標値を大幅に上回る成果を上げたなど加点事由がある場合には，所管課の判断で加点したうえで総合評価を行う。

自主事業

令和4年6月17日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等（市内19団地）

自主事業の内容	実施時期	進捗状況	指示事項等
1 事業計画書に記載のあるもの（内容，金額等）			
単身高齢者の見守活動の実施	通年	架電・受電・訪問	対象者のリストアップ 対応記録作成・保存
2 事業計画書に記載のないもの（内容，金額等）			

サービス向上策

令和4年6月17日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等（市内19団地）

サービスの向上策	実施時期	進捗状況	指示事項等
１ 事業計画書に記載のあるもの			
該当なし			
２ 事業計画書に記載のないもの			

収支状況

令和4年6月17日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等(市内19団地)

令　和　３　年　度　　（単位;円）

収　入

項　　目	事業計画	実　績
指定管理料	108,531,500	154,922,510
計	108,531,500	154,922,510

支　出

項　　目	事業計画	実　績
人件費	36,722,400	41,694,115
設備等維持管理費	42,975,900	40,882,050
一般修繕費	15,840,000	15,816,398
その他管理費等	2,420,000	2,420,000
空家修繕費	0	38,896,000
給湯器取替工事費	0	7,495,010
事務費	10,573,200	8,285,333
計	108,531,500	155,488,906
収　支	0	−566,396

令　和　２　年　度　　（単位;円）

収　入

項　　目	事業計画	実　績
指定管理料	108,280,700	158,050,061
計	108,280,700	158,050,061

支　出

項　　目	事業計画	実　績
人件費	36,471,600	41,196,736
設備等維持管理費	42,975,900	40,731,238
一般修繕費	15,840,000	15,839,498
その他管理費等	2,420,000	2,420,000
空家修繕費	0	41,756,000
給湯器取替工事費	0	8,013,061
事務費	10,573,200	8,094,133
計	108,280,700	158,050,666
収　支	0	−605

アンケート結果

令和4年6月17日現在

公の施設の名称	芦屋市営住宅等（市内19団地）

利用者アンケート結果

令和3年度　入居者サービスアンケート（住宅管理センター実施分）の集計結果（アンケート回収数：　518枚，回収率：　34.4%）

（1）住宅別回答者数について

①市営住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
南芦屋浜団地	371	98	26.4%
高浜町1番住宅	341	163	47.8%
大東町4番住宅	18	7	38.8%
大東町5番住宅	29	13	44.8%
大東町11番住宅	28	12	42.8%
大東町14番住宅	77	20	25.9%
大東町15番住宅	25	5	20.0%
大東町16番住宅	72	21	29.1%
大東町17番住宅	60	13	21.6%
宮塚町2番住宅	19	7	36.8%
楠町	42	23	54.7%
翠ヶ丘町5番	34	17	50.0%
翠ヶ丘町23番住宅	17	11	64.7%
（合計）13団地	1133	410	36.1%

②改良住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
上宮川町	197	49	24.8%
若宮町	88	13	14.7%
（合計）2団地	285	62	21.7%

③従前居住者用住宅

住宅名	入居者数	回収数	回収率
精道町	15	12	80.0%
津知町	24	10	41.6%
清水町	20	13	65.0%
大原町住宅	25	11	44.0%
（合計）4団地	84	46	54.7%

	総入居者数	総回収数	回収率
合　計	1502	518	34.4%

（2）年齢階層について

年齢	人数	構成比
30歳未満	0	0.0%
30歳代	2	0.3%
40歳代	31	6.0%
50歳代	42	8.1%
60歳代	66	12.7%
70歳以上	375	72.6%
合計	516	100.0%

（3）入居期間について

入居年数	回答数	構成比
30年以上	27	5.2%
20年～29年	136	26.3%
10年～19年	69	13.3%
10年未満	301	58.2%
合計	517	100%

（4）住宅管理センターの対応等について

①窓口での言葉遣い		②窓口での説明		③窓口での申請手続き		④電話対応		⑤電話説明		⑥修繕・補修対応	
とても良い	164	とてもわかりやすい	133	とても早い	132	とても早い	102	とてもわかりやすい	100	すぐに対応してくれた	216
良い	280	わかりやすい	292	早い	287	早い	249	わかりやすい	250	すぐの対応ではない	51
悪い	4	わかりにくい	18	遅い	10	遅い	10	わかりにくい	15	依頼したことがない	196
とても悪い	5	とてもわかりにくい	3	とても遅い	4	とても遅い	3	とてもわかりにくい	3	有効回答計	463
行ったことがない	37	行ったことがない	35	行ったことがない	46	したことがない	108	したことがない	105		
有効回答数	490	有効回答数	481	有効回答数	479	有効回答数	472	有効回答数	473		

481

⑦修繕・補修の仕上がり		⑧緊急コールセンター		⑨総合評価		⑩高齢者巡回（対象：65歳以上の単身入居世帯）			
とても良い	69	知っている	225	とても満足	89	知っている	237	継続してほしい	195
良い	151	知らない	244	満足	171	知らない	76	利用したい	31
良くない	20	有効回答数	469	普通	181	有効回答計	313	特に必要なし	38
とても良くない	5			不満	11	認知度	75.7%	どちらとも云えない	50
依頼したことがない	189			とても不満	8			有効回答計	314
有効回答数	434			有効回答数	460			利用希望度	71.9%
				満足度	56.5%				

※回収率・構成比・満足度・認知度は小数点2ケタ以下を切り捨てている。
※満足度＝「（とても満足＋満足）」÷「有効回収数」
※認知度＝「知っている」÷「有効回収数」
※利用希望度＝「（継続希望＋利用したい）」÷「有効回収数」
※入居者数は，令和4年1月末時点で集約している。
※回答数については，令和4年2月28日時点締切り後の総数。