

(別紙3)

R07住起第2254号-1

令和7年12月22日

(施設名) 米子市営住宅(万能町、大工町、東町、陰田町)

(指定管理者) 鳥取県住宅供給公社

(代表者名) 理事長 大場 尚志 様

米子市長 伊木 隆司 印

令和6年度米子市営住宅指定管理者業務評価書

施設名	米子市営住宅(万能町、大工町、東町、陰田町)
施設所管課	都市整備部 住宅政策課
指定管理者名	鳥取県住宅供給公社
指定期間	令和6年4月1日 ~ 令和11年3月31日(1年目)

【モニタリング終了後の総評】・事業計画書、収支予算書と実際の業務内容を比較して記入する。

・毎月の「運営状況チェック表(自己評価)」、半年ごとの「モニタリング評価表」で確認した内容等を記入する。

【施設所管課】

協定書の基準を遵守し、その水準に概ね沿った管理内容を実施している。

総じて良好な運営がなされていると判断する。

【第三者評価】

入居者アンケートでも概ね良い評価をいただいている。

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】

【第三者評価】

令和6年度下期「米子市営住宅」モニタリング評価表〔令和7年12月〕

施設名	米子市営住宅（万能町、大工町、東町、陰田町）	
施設所管課	都市整備部 住宅政策課	
指定管理者名	団体名	鳥取県住宅供給公社
	所在地	鳥取市田園町4丁目207番地
指定期間	令和6年4月1日～令和11年3月31日	
選定方法	公募・ <input type="checkbox"/> 非公募	
施設の設置目的	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安全と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。	
主な実施事業	なし	

評価項目	評価基準	評価	特記事項
I 履行の確認（60点）			
1 施設全般の管理運営に関する業務			
(1)管理体制	施設の管理体制が明確になっており、基準に基づいた適切な人員配置がなされているか 安全対策、危機管理体制などが十分に講じられているか	B	現地確認
(2)職員研修	職員の業務に必要な資質・能力の向上を図るための研修・教育が適切に行われたか	B	現地確認
(3)利用促進業務	利用者拡大のための利用促進業務が適切に行われたか	B	協定書に基づいて実施されている
2 利用者に関する業務			
(1)利用状況	利用者数・稼働率等は適切な水準であるか ※1	B	補足資料確認し適切な水準である
(2)利用者の要望把握等	利用者の要望の把握及びその実現策は適切に行われているか	B	アンケート等で要望把握し適切に対応している
3 保守点検及び清掃等の業務			
(1)保守点検業務	基準に基づき、保守点検が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	協定書に基づいて実施されている
(2)清掃・維持業務	基準に基づき、清掃業務・維持管理が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	協定書に基づいて実施されている

(3) 保安・警備業務	基準に基づき、保安・警備業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	—	委託業務対象外
(4) 修繕業務	基準に基づき、修繕業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	協定書に基づいて実施されている
4 自主事業の実施に関する業務	事業計画書に沿った自主事業が適切に行われたか	—	自主事業は該当なし
5 情報公開・個人情報に係る措置	情報公開・個人情報保護に係る措置は適切に行われたか	B	協定書に基づいて実施されている
6 管理目標	施設の現状を正しく認識し、今後の在り方についての提案は具体化されているか	B	聞き取りにより住宅の現状は把握されている
II サービスの質の評価 (25点)			
1 利用者満足度	利用者へのサービスの質を維持・向上させるための提案は具体化されているか 利用者アンケート等を実施し、その結果は妥当であるか	B	アンケート等で要望把握し適切に対応している 利用者は概ね満足している
2 維持管理業務	日常清掃業務や衛生管理、備品などの設備の維持管理は適正に行われ、良好な状態で施設の利用が行われているか	B	現地確認
3 運営業務	事業運営について、サービス水準の向上のための創意工夫が見られるか 利用許可などの利用者への接客・対応は適切であるか	B	現地確認のうえ利用者への接客・対応は適切である
4 自主事業	実施された事業内容は、施設の設置目的に沿い、サービス水準の向上に寄与する質の高いものであるか	—	自主事業は該当なし
5 施設の効用	施設の効用を最大限に発揮し、設置目的の達成に資することができる管理運営内容であったか	B	現地確認
III サービスの安定性の評価 (15点)			
1 事業収支	指定管理業務の事業収支は妥当であるか ※2	B	補足資料確認
2 経営状況	指定管理業務の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※3	B	補足資料確認
3 団体等の経営状況(年度ごと)	団体の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※4	B	補足資料確認

<p>【総評（所管課評価）】</p> <p>協定書の基準を遵守し、その水準に概ね沿った管理内容である。</p>	<p>合計点</p> <p>(51) 点 / (85) 点</p> <p>×100 = (60)</p> <p>平均点</p> <p>(3.0) 点</p>
---	--

※施設の性格や設置目的により、評価項目は追加、変更できる。

※評価区分 A（優良）＝協定書等の基準を遵守し、その水準よりも優れた管理内容である。（5点）

B（良好）＝協定書等の基準を遵守し、その水準に概ね沿った管理内容である。（3点）

C（課題含）＝協定書等の基準を遵守しているが、管理内容の一部に課題がある。（1点）

D（要改善）＝協定書等の基準を遵守しておらず、改善の必要な管理内容である。（0点）

※特記事項欄は、評価を行った確認方法（例：立入調査、台帳確認、資料等確認）と当該評価を行った理由を記載する。

※総評欄は、事業計画書等との整合性を検証し、評価、業務の改善方策等を記入する。

※合計点は小数点第1位を四捨五入、平均点は小数点第2位を四捨五入とする。

【補足資料】

1 利用状況

項目	本年度〔令和6年4月～令和7年3月〕 A	前年度〔令和5年4月～令和6年3月〕 B	対 比 A - B	対 比 A/B (%)	対比が±20%を超える場合は増減理由を記載
開館日数			0	0.0	
施設利用者数	80		80	#DIV/0!	
施設稼働率	0.9		0.9	#DIV/0!	
事業開催数			0	0.0	

2 事業収支

(1) 収 入

項目	本年度〔令和6年4月～令和7年3月〕 A	前年度〔令和5年4月～令和6年3月〕 B	対 比 A - B (円)	対 比 A/B (%)	対比が±20%を超える場合は増減理由を記載
利用料収入			0	0.0	
指定管理料	2,892,000		2,892,000	#DIV/0!	
自主事業収入			0	0.0	
			0	0.0	
			0	0.0	
			0	0.0	
その他			0	0.0	
合 計	2,892,000	0	2,892,000	#DIV/0!	

(2) 支 出

項目	本年度〔令和6年4月～令和7年3月〕 A	前年度〔令和5年4月～令和6年3月〕 B	対 比	対 比	対比が±20%を超える場合は増減理由を記載
人件費			0	0.0	
消耗品費			0	0.0	
光熱水費			0	0.0	
外部委託費			0	0.0	
管理費（人件費・事務費）	1,343,200		1,343,200	#DIV/0!	
修繕費	1,548,800		1,548,800	#DIV/0!	
その他			0	0.0	
合 計	2,892,000	0	2,892,000	#DIV/0!	

3 経営状況分析指標

項 目	本年度〔令和6年4月～令和7年3月〕 A	前年度〔令和5年4月～令和6年3月〕 B	対 比 A - B	対 比 A / B (%)	備 考
①事業収支	0	0	0	#DIV/0!	
②利用料金比率	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
③人件費比率	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
④外部委託費比率	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
⑤利用者当たり 管理コスト	36150.0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
⑥利用者当たり 自治体負担コスト	36150.0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	

①事業収支：（収入－支出）

事業全体が黒字で施設の管理運営ができていのかどうか確認する。赤字の場合は、管理継続性の面での課題を解決し、黒字化のための方策を検討する。

②利用料金比率：（利用料金収入/収入×100）

収入に占める利用料金の割合。指定管理者の収入源がどこにあり、それが安定したものであるかを確認する。

③人件費比率：（人件費/支出×100）

支出に占める人件費の割合。支出の中で人件費が減らされすぎていないか、又は費用がかかりすぎていないかを確認する。

④外部委託比率：（外部委託費合計/支出×100）

支出に占める外部委託費の割合。外部委託に過度にシフトしていないかを確認する。

⑤利用者当たり管理コスト：（支出/延べ利用者数）

利用者1人当たりにかかる費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

⑥利用者当たり自治体負担コスト：（指定管理料/延べ利用者数）

利用者1人当たりにかかる自治体の費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

4 団体等の経営状況（年度ごと下期に実施し、上期では行いません。）

項目	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	備考
①自己資本比率					0.80%	当団体は県が出資している公的団体である。資産的には県から譲り受けた米子市崎津地区の土地がかなりの部分を占めており、メガソーラーへの賃貸を行っているが、賃貸料は高くなく資本への繰り入れはそこまで多くない。また、市営住宅は社会政策的な意味合いから安価な家賃で提案しているものであり、利益があまり出ない形態である。
②流動比率					439.50%	
③固定長期適合率					84.00%	
④総資産経常利益率					0.80%	
評価	（以上の指標を参考に評価する。）					

※貸借対照表と損益計算書を基に計算する。太枠内に今年度の数値を記載し、左側に過去4年分を記載する。

①自己資本比率

総資産（資産合計）に占める自己資本（純資産合計）の割合を示した指標。どれだけ借金に頼らず経営をしているかを示す。比率が高いほど借金（負債合計）に頼る割合が低く、経営が安定していることを示す。一般的には、70%以上なら理想企業、40%以上なら倒産しにくいとされている。

自己資本比率（%）＝自己資本÷総資産×100 【例】800÷2,000×100＝40.0%

②流動比率

団体の短期的な支払能力を示す指標。1年以内に現金化できる資産を「流動資産」、1年以内に支払を要する負債を「流動負債」といい、「すぐに準備できるお金」と「すぐに返さないといけないお金」のバランスを比較する。流動資産（すぐに準備できるお金）の方が多いほど、支払能力が高いことを示す。100%以上であれば問題ない。100%未満であれば資金繰りが苦しいとされる。

流動比率（%）＝流動資産÷流動負債×100 【例】1,100÷700×100＝157.1%

③固定長期適合率

固定資産をどの程度、自己資本（純資産合計）と固定負債で賄っているかを示す指標。土地や建物など、この先1年以上換金できない、又は換金しない固定資産を返済義務のない自前の資金である自己資本（純資産合計）と長期で調達したお金（固定負債）でどれだけ賄えるかを見る。100%未満であれば問題ないが、100%以上の場合は固定資産の維持調達について流動負債にも依存していることを示すことから、資金繰りが苦しいと考えられるとされる。

固定長期適合率（%）＝固定資産÷（固定負債＋自己資本）×100 【例】900÷（500＋800）×100＝69.2%

④総資本経常利益率

団体の総合的な収益力を示す指標。団体の総資産（資産合計）に対して、どれだけ経常利益を稼ぎ出しているかを示す。比率が高いほど資本を効率的に運用し、収益を上げている。

総資本経常利益率＝経常利益÷総資産×100 【例】200÷2,000×100＝10.0%

※補足資料1～4の各比率については小数点第2位を四捨五入とする。

■貸借対照表（例）

【資産の部】		【負債の部】	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	400	買掛金	400
受取手形	500	短期借入金	300
有価証券	200	流動負債合計	700
流動資産合計	1,100	固定負債	
固定資産		社債	300
建物及び構築物	200	退職給付引当金	200
土地	500	固定負債合計	500
投資有価証券	200	負債合計	1,200
固定資産合計	900	【純資産の部】	
資産合計		資本金	600
2,000		利益剰余金	200
		純資産合計	800
		負債純資産合計	2,000

■損益計算書（例）

売上高	3,000
売上原価	1,200
売上総利益	1,800
販売費及び一般管理費	1,200
広告	700
人件費	500
営業利益	600
営業外収益	200
受取利息	200
その他	0
営業外費用	600
支払利息	200
社債利息	0
経常利益	200
特別利益	100
外国為替	100
特別損失	50
固定資産売却損	50
税引前当期純利益	250
法人税・住民税等	50
当期純利益	200

5 利用者からの苦情の内容とそれに対する市・指定管理者の対応や市から指定管理者への指導状況

特になし

6 利用者アンケートの結果

概ね満足しているとの回答であった