

(別紙2)

指定管理料積算参考資料〔会津若松市市営住宅〕

1 管理運営経費

- (1) 指定管理者が行う業務の範囲に係る市の過去5年度の決算額（消費税及び地方消費税等を含む。）は、次のとおりです。なお、より詳細な項目については市公式ホームページで公表している「指定管理者が担うと思われる業務の過去の決算額」をご確認ください。

(単位：千円)

項 目	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	備 考
報償費	75	94	94	97	89	市営住宅管理人記念品
需用費	14,251	14,455	17,255	15,118	17,479	
消耗品費	3,057	2,518	2,764	2,539	2,436	事務用、現場用、コピー用紙、トナーカートリッジ等
印刷製本費	417	278	458	458	490	納入通知書、督促状、封筒
光熱水費	4,653	4,984	5,034	4,694	4,940	電気料、ガス代、水道料金
修繕料	6,124	6,675	8,999	7,427	9,613	給排水設備・給排水管、床・天井・建具等、台所関係、換気設備、浴室関係、ガス設備・ガス管、受水槽関連、玄関関係（インターホン含む）、照明器具、トイレ関係、公園遊具・物置・駐輪場・集会所等関係、配電設備関係、側溝関係、外灯等共用部照明関係、外壁等、屋外排水関係、構造・内装・設備等その他、洗面台排水設備
役務費	868	743	1,075	829	966	
通信運搬費	484	463	635	594	694	後納郵便代、
手数料	384	280	440	235	272	排水管清掃、口座振替、自動振込
委託料	25,966	25,756	26,458	27,135	27,822	
給排水施設維持管理及び清掃	15,400	15,620	15,730	16,060	16,390	
廃棄物運搬処分	163	97	244	229	94	
樹木伐採・除草	1,749	1,535	1,725	1,716	1,958	
昇降機保守管理	6,354	6,354	6,354	6,354	6,695	

消防用設備点検	2,035	2,035	2,145	2,156	2,310	
清掃	265	115	260	620	375	
工事請負費	53,100	47,087	49,525	50,366	53,699	空家修理、住宅修理・改修、給排水設備修理・改修、外灯改修、通路等舗装・修理、駐車場関係、フェンス設置・修理、壁修理・庇部、雪止め等、遊具修理・改修、側溝蓋マンホール設置・修理、構造・設備等その他改修、駐輪場関係、軒下・軒天修理、ベランダ部修理、電気設備改修
合 計	94,260	88,135	94,407	93,545	100,055	

(2) 上記のほか、指定管理料の見積に当たっては、次の費用について検討してください。

- ① 指定管理者が行う業務に従事する従業員等に係る人件費
- ② 指定管理者制度の導入に伴い新たに委託する業務（建築基準法第12条に基づく定期報告、遊具の定期点検、害虫駆除等。従来は市職員が直営で実施）に係る経費
- ③ 指定管理者が業務に使用する車両のリース費用等の計上
- ④ 指定管理者の一般管理費（本社経費等）及び適正利潤の計上

(3) 令和9年度から令和12年度までの間で、仕様の変更等により増減が見込まれるものは、次のとおりです。

- ① 増額要因
 - ・ 特になし
- ② 減額要因
 - ・ 城前団地建替事業や政策空家による入居可能戸数の減

(4) 応募要項7(1)に掲げる指定管理料上限額の算定に当たっては、上記のほか、今後見込まれる物価スライドとして、下記の事項を反映しています。

- ① 賃金の上昇による人件費の増
- ② エネルギー価格の高騰による需用費の増
- ③ 労務単価の上昇による委託料の増
- ④ 資材費や労務単価の上昇による工事請負費の増

指定管理業務関連の決算額

No.	項目	負担区分	R2年度決算額	R3年度決算額	R4年度決算額	R5年度決算額	R6年度決算額	合計額
1	市営住宅管理人記念品の購入	管	74,800	94,336	94,336	96,525	89,100	449,097
2	電気料	管	4,644,179	4,809,908	4,871,454	4,546,269	4,790,681	23,662,491
3	都市ガス代	管	0	117,042	116,256	104,719	108,297	446,314
4	水道料金	管	8,624	57,355	46,585	43,000	41,206	196,770
5	消火器及び火災警報器購入	管	1,289,200	1,092,040	810,350	795,000	766,570	4,753,160
6	トナーカートリッジの購入（指定管理）	管	245,740	130,526	226,050	476,520	432,190	1,511,026
7	給水設備・給水管修繕	管	409,200	726,000	1,787,500	838,508	1,117,710	4,878,918
8	住宅内の床・天井・建具等修繕	管	1,158,140	549,284	732,189	892,215	701,360	4,033,188
9	台所関係修繕	管	172,700	666,270	402,380	926,200	1,471,530	3,639,080
10	換気設備修繕	管	290,400	543,400	1,031,800	582,230	578,930	3,026,760
11	排水設備・排水管修繕	管	331,100	525,800	380,600	312,400	530,750	2,080,650
12	浴室関係修繕	管	259,204	296,683	540,100	428,120	339,120	1,863,227
13	ガス設備・ガス管修繕	管	1,003,200	0	143,000	137,500	446,325	1,730,025
14	受水槽関連修繕	管	130,900	0	739,882	203,500	594,000	1,668,282
15	玄関関係修繕（インターホン含む）	管	540,381	1,227,600	933,596	339,460	172,845	3,213,882
16	照明器具修繕	管	18,700	418,000	261,690	484,000	307,780	1,490,170
17	トイレ関係修繕	管	116,600	286,787	122,100	152,900	426,800	1,105,187
18	公園遊具・物置・駐輪場・集会所等関係修繕	管	222,860	82,500	97,900	678,454	682,660	1,764,374
19	配電設備関係修繕	管	126,500	112,200	139,700	203,060	411,400	992,860
20	側溝関係修繕	管	0	0	101,200	199,958	546,837	847,995
21	外灯等共用部照明関係修繕	管	360,140	797,500	296,780	38,500	134,200	1,627,120
22	外壁等修繕	管	448,910	85,400	0	230,010	73,700	838,020
23	屋外排水関係修繕	管	0	180,455	360,800	0	221,430	762,685
24	構造・内装・設備等その他修繕	管	469,513	177,716	915,409	597,192	569,954	2,729,784
25	洗面台排水設備修繕	管	66,000	0	12,100	182,600	286,000	546,700
26	納入通知書の印刷	管	247,500	247,500	252,450	264,000	270,600	1,282,050
27	封筒の印刷	管	140,250	0	169,950	155,100	185,900	651,200
28	督促状の印刷	管	29,700	30,250	35,200	38,500	33,000	166,650
29	現場用消耗品購入（指定管理）	管	536,654	327,534	453,060	262,467	250,725	1,830,440
30	事務用消耗品購入（指定管理）	管	216,231	107,358	233,792	107,803	130,592	795,776
31	コピー用紙代	管	616,773	732,801	870,205	686,045	727,258	3,633,082
32	作業服等購入（指定管理）	管	151,975	127,380	170,830	211,299	128,480	789,964
33	住宅使用料等口座振替手数料	管	158,785	155,650	153,021	138,501	157,531	763,488
34	排水管清掃手数料	管	202,125	102,300	263,200	74,800	90,200	732,625
35	郵便局自動払込手数料	管	22,680	22,400	23,470	21,600	24,730	114,880
36	後納郵便代（指定管理者）	管	484,292	463,241	634,548	594,006	694,044	2,870,131
37	市営住宅給水施設維持管理及び清掃業務委託	管	15,400,000	15,620,000	15,730,000	16,060,000	16,390,000	79,200,000
38	廃棄物運搬処分業務委託	管	163,075	96,580	243,930	229,069	93,500	826,154
39	樹木伐採・除草業務委託	管	1,749,000	1,534,500	1,724,800	1,716,000	1,958,000	8,682,300
40	昇降機保守管理業務委託	管	6,354,480	6,354,480	6,354,480	6,354,480	6,695,040	32,112,960
41	市営住宅消防用設備点検業務委託	管	2,035,000	2,035,000	2,145,000	2,156,000	2,310,000	10,681,000
42	清掃業務委託	管	264,550	115,280	260,370	620,070	374,550	1,634,820
43	空家修理工事	管	28,729,800	32,280,600	32,855,900	29,357,900	38,491,200	161,715,400
44	住宅修理・改修工事	管	18,214,900	9,493,000	9,346,700	13,184,600	6,823,300	57,062,500
45	給水設備改修工事（指定管理分）	管	1,079,100	0	475,200	2,457,400	1,357,400	5,369,100
46	外灯改修工事	管	650,100	1,306,250	1,439,900	2,007,500	899,800	6,303,550
47	通路等舗装・修理工事	管	823,900	811,800	323,400	499,400	497,200	2,955,700
48	駐車場関係工事（指定管理分）	管	0	0	0	0	854,700	854,700
49	排水設備改修工事（指定管理分）	管	0	0	347,600	493,900	794,200	1,635,700
50	フェンス設置・修理工事	管	495,000	390,500	904,200	465,300	498,300	2,753,300
51	壁修理・庇部、雪止め等工事	管	760,100	0	0	0	458,700	1,218,800
52	遊具修理・改修工事	管	377,300	694,100	499,400	0	495,000	2,065,800
53	給排水設備修理工事	管	851,400	436,700	338,800	0	268,400	1,895,300
54	排水設備修理工事	管	228,800	496,100	938,300	0	0	1,663,200
55	側溝蓋マンホール設置・修理工事	管	0	486,200	499,400	499,400	974,600	2,459,600
56	構造・設備等その他改修工事	管	0	495,000	1,141,800	1,400,300	720,500	3,757,600
57	駐輪場関係工事	管	315,700	196,900	0	0	264,000	776,600
58	軒下・軒天修理工事	管	313,500	0	277,200	0	0	590,700
59	ベランダ部修理工事	管	260,700	0	0	0	132,000	392,700
60	電気設備改修工事	管	0	0	137,280	0	169,400	306,680

※単位は円です。

※上表の決算額には、指定管理者の人件費、自動車などの物品の費用、一般管理費などは含まれていません。

※上表の決算額には、遊具点検や害虫の駆除などは市職員自らが実施していたため、含まれておりません。

※負担区分の「管」は、指定管理者が担うと想定する業務に対応する経費であることを示します。

※建築基準法第12条に基づく定期報告も市職員自らが実施していたため、上表には含まれておりません（指定管理移行後は、遊具点検・害虫駆除とともに指定管理者の業務となります）。

※除雪業務は市が実施するため、上表には含まれておりません。

※トナーカートリッジの購入は指定管理者2/3・市1/3、後納郵便代は指定管理者30/31・市1/31の割合で按分することを想定しています。