



廿日市市公共施設包括管理業務委託 事業者説明会資料

2024年11月29日

会社概要

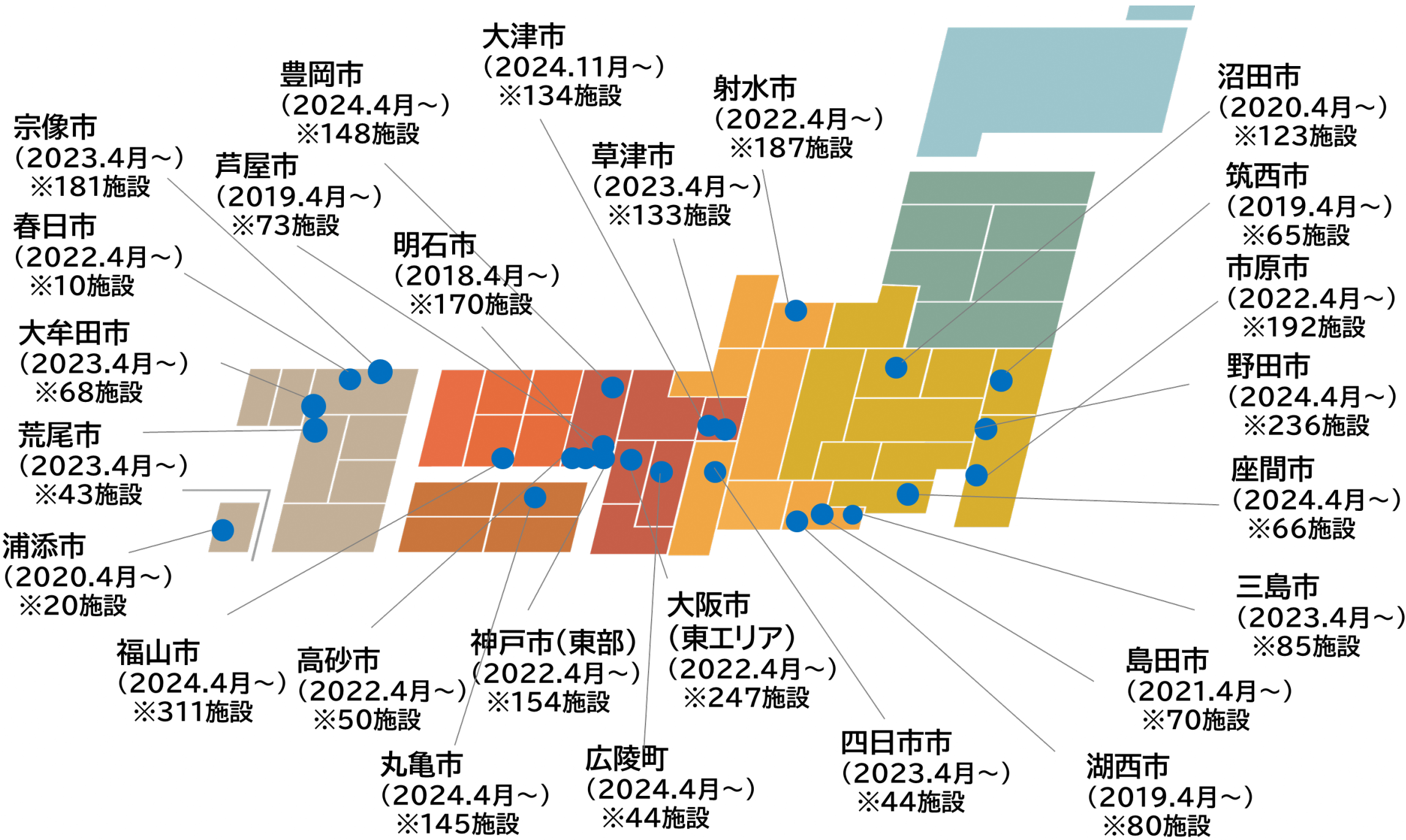
会社商号	日本管財株式会社
代表取締役	福田 慎太郎
設立年月日	1965年(昭和40年)10月27日
本社所在地	東京都中央区日本橋2-1-10 柳屋ビルディング
本店所在地	兵庫県西宮市六湛寺町9-16
近隣拠点 【広島営業所】	広島県広島市中区八丁堀15番8号 三菱UFJ信託銀行広島ビル 7F
資本金	30億円
従業員	5,235名(2024年3月末時点)
事業内容	建物管理運営事業 住宅管理運営事業 ほか



同種の管理実績

全国 **26** 自治体(2024年11月末時点)

※その他、9 自治体(廿日市市含む)で契約候補者として選定済



業務概要

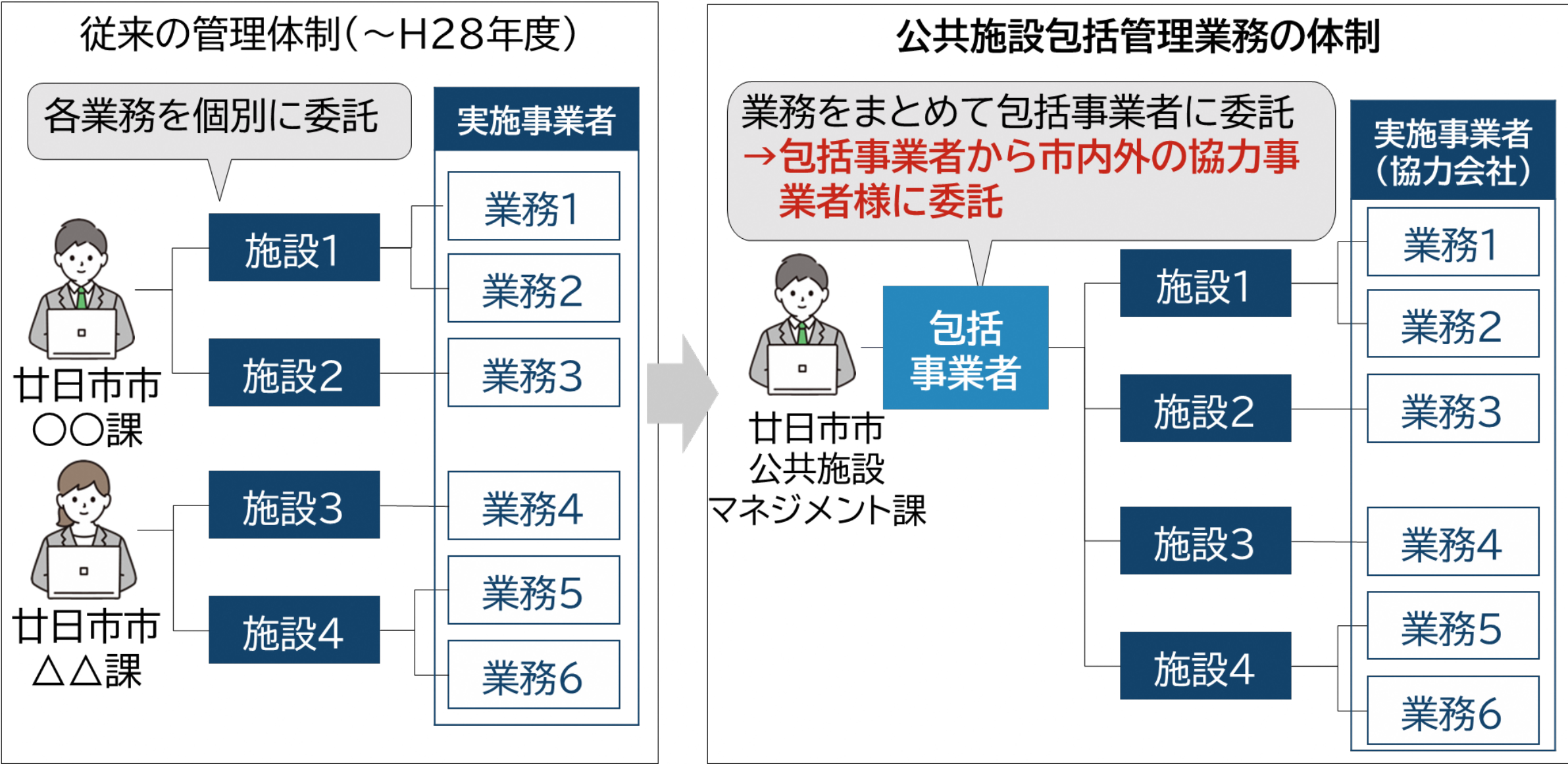
業務名称	廿日市市公共施設包括管理業務
履行期間	2025年4月1日から2030年3月31日(5年間)
業務内容	① 保守点検業務 ② 営繕業務(1件あたり130万円未満のものが対象) ※1 ③ 巡回点検業務 ④ 修繕計画等作成業務 詳細は9Pに記載
対象	廿日市市内の公共施設(99施設) ※2 詳細は7、8Pに記載

※1 他の営繕業務はこれまで同様、市から直接発注します。

※2 対象施設・業務については現時点であり、今後変更の可能性があります。

包括管理業務について

- 包括管理は、複数の公共施設における設備保守点検等の施設管理業務をまとめて1つの事業者と契約する手法です。(廿日市市では既に**2期8年間導入済み**)
- 包括事業者は、全体的な業務のマネジメント・巡回点検・各施設の一元的な情報管理等を実施し、保守点検や営繕業務は市内事業者などに委託し、実施します。
- **2025年4月より、包括事業者は、現行事業者から日本管財株式会社へ変更となります。**



業務開始後の総合窓口(廿日市市包括管理センター)

- 本業務の円滑な実施にあたって、市内に「廿日市市包括管理センター」を設置予定です。
- ※設置場所や連絡先(電話番号・メールアドレス等)は調整中ですので、確定次第ご展開させていただきます。

営業時間内 		営業時間外 
廿日市市 包括管理センター	受付 窓口	自社コールセンター
未定	所在地	兵庫県西宮市 東京都中央区
7名	人員 体制	技術職員 25名
月～金 (祝日・年末年始除く)	営業日	年中無休
【平日】 8:30-17:30	対応 時間	【平日】 17:30-翌8:30 【休日】 8:30-翌8:30

設備・防災の知識と技術ノウハウを有する弊社本部職員が365日常時対応。
※夜間・休日の連絡は全てこちらに自動転送



【営業時間内】

包括管理センターで受付し、センター内担当者が各施設への訪問や営繕等対応を実施します。

【営業時間外】

包括管理センターへのお電話がコールセンターに自動転送され、24時間365日弊社の技術スタッフが対応します。
コールセンターの者から協力事業者様に緊急対応を依頼することがございます(緊急対応可能な事業者様のみ)。

業務責任者及び業務担当者(管理センター内勤務)

- 本日説明会に参加しております業務責任者の村上を筆頭に、総員7名の自社スタッフが管理センターにて、常勤予定です。

■業務責任者のご紹介

氏名	村上 淳（53歳）		
実務経験	【ビルメンテナンス等の実務経験】	16 年	
	【業務担当者の監督経験】	6 年 6 か月	
保有資格	・宅地建物取引士 ・認定CPA	・防火管理者 甲種 ・普通救命講習	
業務実績(抜粋)	神戸市学校園包括管理業務(東部)の業務責任者として勤務経験あり ⇒市有施設154施設の保守点検及び修繕業務(年間契約金額:約2.8億円)における総合的な窓口や全体業務管理とともに、管理センター4名のマネジメントを実施。		

■業務責任者及び業務担当者の役割イメージ

業務責任者及び業務担当者の役割		
	1 名	・ 現地の総合窓口です。 ・ 保守点検・営繕業務の監修や報告書等の内容確認、市との調整等を行います。 ・ 直接現場対応することもあります。
業務責任者		
	5 名	・ 市からの不具合依頼への対応、事業者様への営繕依頼等に関わります。 ・ 建物の巡回点検等も行います。
業務担当者(営繕・巡回)		
	1 名	・ 保守点検の日程確認のお電話をすることがあります。 ・ 管理センターでの電話対応、報告書の受取り等も行っています。
業務担当者(事務管理)		

本業務の対象施設一覧①

No.	対象施設名称	所在地
1	市庁舎分館	下平良1-1-4
2	大野支所庁舎	大野1-1-1
	市民活動支援センターおおの	
3	佐伯支所庁舎	津田1989
4	吉和支所	吉和1886-1
	吉和ふれあい交流センター 吉和歴史民俗資料館	
5	宮島支所庁舎	宮島町1165-6
6	消防本部・廿日市消防署	串戸1-9-33
7	廿日市消防署西分署	阿品台4-1-21
8	大野消防署	大野1-1-6
9	宮島消防署	宮島町381-2
10	廿日市学校給食センター	宮内工業団地1-63
11	玖島の里づくり交流拠点施設 (旧玖島小学校)	玖島4323
12	吉和福祉センター	吉和1771-1
13	宮島福祉センター	宮島町960-2
14	吉和診療所	吉和1171-1
15	宮島診療所	宮島町1185-1.2
16	廿日市商工保健センター	本町5-1
17	宮島商工会館	宮島町527-1
18	宮島おもてなしトイレ	宮島町中之町536-1
19	おおの自然観察の森	大野字矢草2723
20	中央市民センター(公民館)	天神11-29
21	平良市民センター(公民館)	平良2-7-6
22	原市民センター(公民館)	原439-2
23	宮内市民センター(公民館)	宮内1553
24	地御前市民センター(公民館)	地御前3-10-5

No.	対象施設名称	所在地
25	佐方市民センター(公民館)	佐方1-4-28
26	阿品市民センター(公民館)	阿品2-23-8
27	串戸市民センター(公民館)	串戸2-13-13
28	阿品台市民センター(公民館)	阿品台4-1-41
29	宮園市民センター(公民館)	宮園3-1-5
30	四季が丘市民センター(公民館)	四季が丘5-13-3
31	玖島市民センター(公民館)	玖島4347-1
32	友和市民センター(公民館)	友田407-1
	佐伯保健センター	
33	さいき文化センター	津田4218
	津田市民センター(公民館)	
34	浅原市民センター(公民館)	浅原2654-3
35	浅原交流拠点施設(体育館含む)	浅原2662-3
36	大野西市民センター(公民館)	丸石2-5-17
37	大野東市民センター(公民館)	宮島口東2-12-5
38	宮島まちづくり交流センター(公民館)	宮島町412
39	宮島まちづくり交流センター杉之浦 (公民館)	宮島町993-1
40	佐方会館	佐方本町2-11
41	市民活動センター	住吉2-2-16
42	佐方保育園	城内3-5-16
43	平良保育園	平良1-21-8
44	原保育園	原967
45	宮内保育園	宮内1508-2
46	宮園保育園	宮園1-1
47	地御前保育園	地御前4-4-30
48	阿品台東保育園	阿品台東3-37

本業務の対象施設一覧②

No.	対象施設名称	所在地
49	阿品台西保育園	阿品台西6-63
50	友和保育園	友田30-1
51	津田保育園	津田4160-1
52	吉和保育園	吉和1513
53	深江保育園	深江2-11-25
54	池田保育園	物見西3-7-10
55	いもせ保育園	大野原2-10-3
56	梅原保育園	梅原2-5-12
57	平良児童館	陽光台1-4-1
58	友和児童館	友田30-1
59	津田児童館	津田4109
	佐伯子育て支援センター	
	佐伯社会福祉センター	
60	大野東児童館	大野840-6
61	大野西児童館	大野原4-3-11
62	廿日市第1・第2児童会	本町2-13
63	廿日市第3児童会	本町2-13
64	地御前児童会	地御前4-3-1
65	佐方第1・第2児童会	佐方10-1
66	阿品台東児童会	阿品台東2-1
67	宮園児童会	宮園1-1-2
68	四季が丘第1児童会	四季が丘8-1-1
69	大野東児童会	大野720
70	大野西第1・第2児童会	大野原4-2-60
71	廿日市小学校	本町2-13
72	平良小学校	陽光台1-4-1

No.	対象施設名称	所在地
73	原小学校	原433
74	宮内小学校	宮内1518
75	地御前小学校	地御前4-3-1
76	佐方小学校	佐方10-1
77	阿品台東小学校	阿品台東2-1
78	阿品台西小学校	阿品台西1-1
79	金剛寺小学校	地御前2-22-1
80	宮園小学校	宮園1-1-2
81	四季が丘小学校	四季が丘8-1-1
82	友和小学校	友田19
83	津田小学校	津田2740
84	吉和小学校	吉和1555-1
85	吉和中学校(小中一貫校)	
86	吉和学校給食センター	
87	大野東小学校	大野720
88	大野西小学校	大野原4-2-60
89	大野中学校(小中一貫校)	
90	廿日市中学校	桜尾3-9-1
91	七尾中学校	平良2-2-34
92	阿品台中学校	阿品台東1-1
93	野坂中学校	地御前北1-3-1
94	四季が丘中学校	四季が丘2-1-1
95	佐伯中学校	津田69-1
96	大野東中学校	大野414
97	宮島小学校	宮島町779-2
98	宮島中学校(小中一貫校)	
99	宮島学校給食センター	

本業務における対象各種業務

■保守点検業務

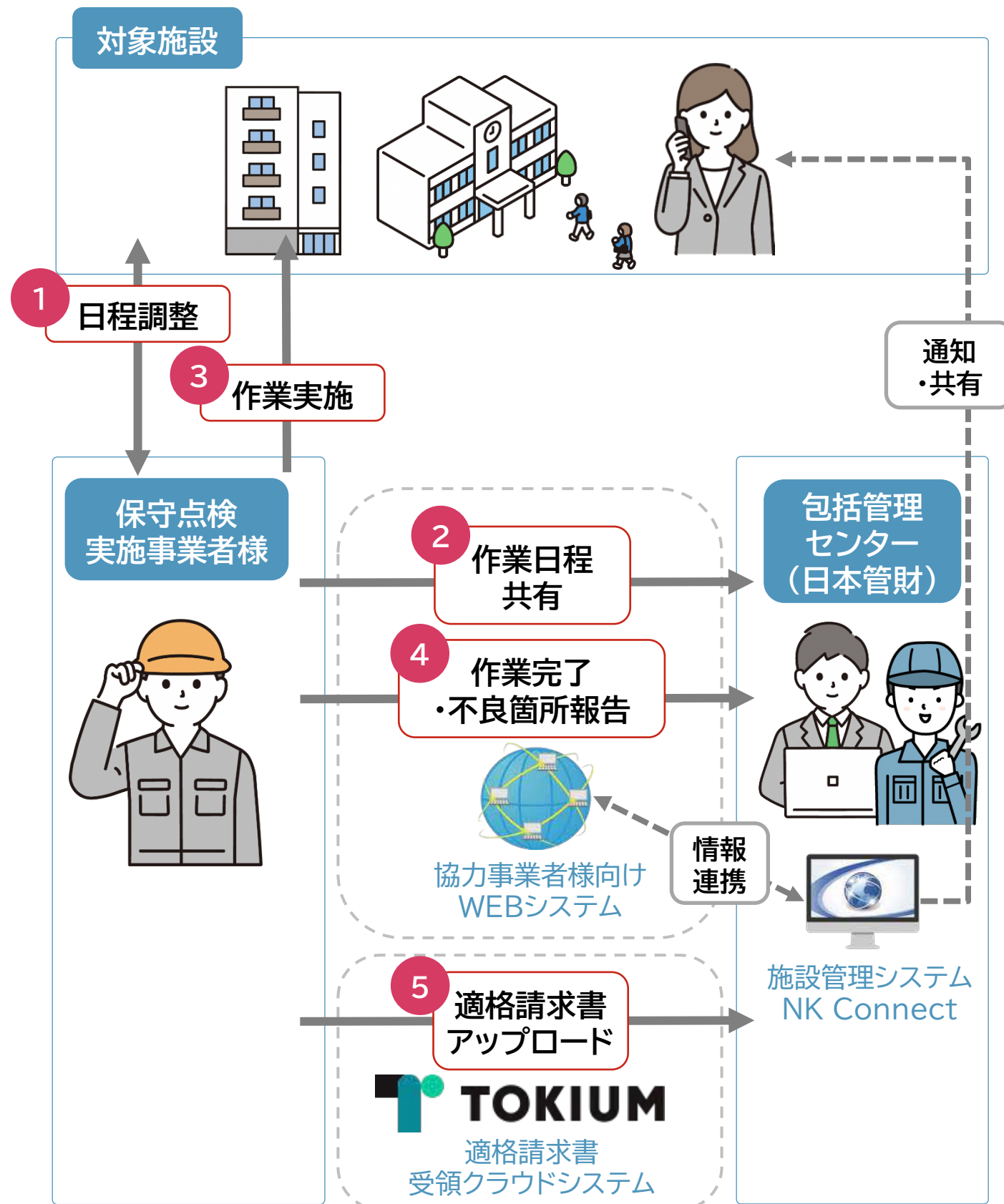
No.	対象業務名称
1	自家用電気工作物保守点検業務
2	消防用設備等保守点検業務
3	空調設備保守点検業務
4	グリストラップ清掃業務
5	自動扉開閉装置保守点検業務
6	昇降機等保守点検業務
7	受水槽・高架水槽保守点検業務
8	プール循環器保守点検業務
9	地下タンク等漏洩検査業務
10	遊具点検業務
11	特定建築物定期点検業務
12	建築設備定期点検業務
13	防火設備定期点検業務
14	オーバースライダー保守点検業務

■営繕業務

対象施設の建築物及び設備等に関する営繕
(1件あたり130万円未満の営繕が対象)

大分類	小分類
建物外部	屋根/外壁/外構 等
建物内部	ドア/窓/自動扉 等
建築内部	床/壁/天井/階段 等
電気設備	受変電/自家発電/通信設備/照明設備 等
空調設備	空調/排煙/換気設備 等
給排水衛生設備	給水設備/排水設備/衛生器具 等
昇降機	エレベーター/ 小荷物専用昇降機 等
消防設備	誘導灯/煙感知器/消火器 等
その他	プール設備/遊具 等

保守点検業務実施の流れのイメージ



協力事業者様向けWEBシステム

- 各保守点検の作業予定日時については、原則各施設と日程を調整いただき、「協力事業者様向けWEBシステム」にて弊社に日程をご共有いただくようお願いいたします。
- 作業完了後には、作業実施日時や完了報告書及び不良箇所等について、同システム上でのご格納をお願いいたします。

一括	作業年月	取消年月日	建物名	業務担当者	支払予定金額	作業内訳	作業予定日(開始)	作業予定日(終了)	完了申請	請求書出力済	個別書類提出	発注会社	作業指示書番号	作業報告	報告書
☐	発行年月		作業内容	立会人	支払申請金額		作業実施日(開始)	作業実施日(終了)			提出予定日	完了確認	契約番号		
☐			特殊建築物定期調査報告業務		0						必要		20000846227		
☐					0								0002210		
☒			建築物定期検査報告業務	テスト太郎	1,000,000		2023/07/10 09:00	2023/07/14 17:00			2023/07/25		20000846227		
													000221081-012		

最初の日付を入力 2023/07/10 09:00 最後の日付を入力 2023/07/14 17:00

開始時間を入力 終了時間を入力

作業完了報告書をPDFファイルにて添付

予定通り作業完了しました。

請求書受領クラウドシステム『TOKIUM』

TOKIUM 適格請求書受領クラウドシステム

インボイス制度、電子帳簿保存法に対応するため、専用のクラウドシステムを利用して、適格請求書の受領を行います。

適格請求書はシステムへPDFでアップロード

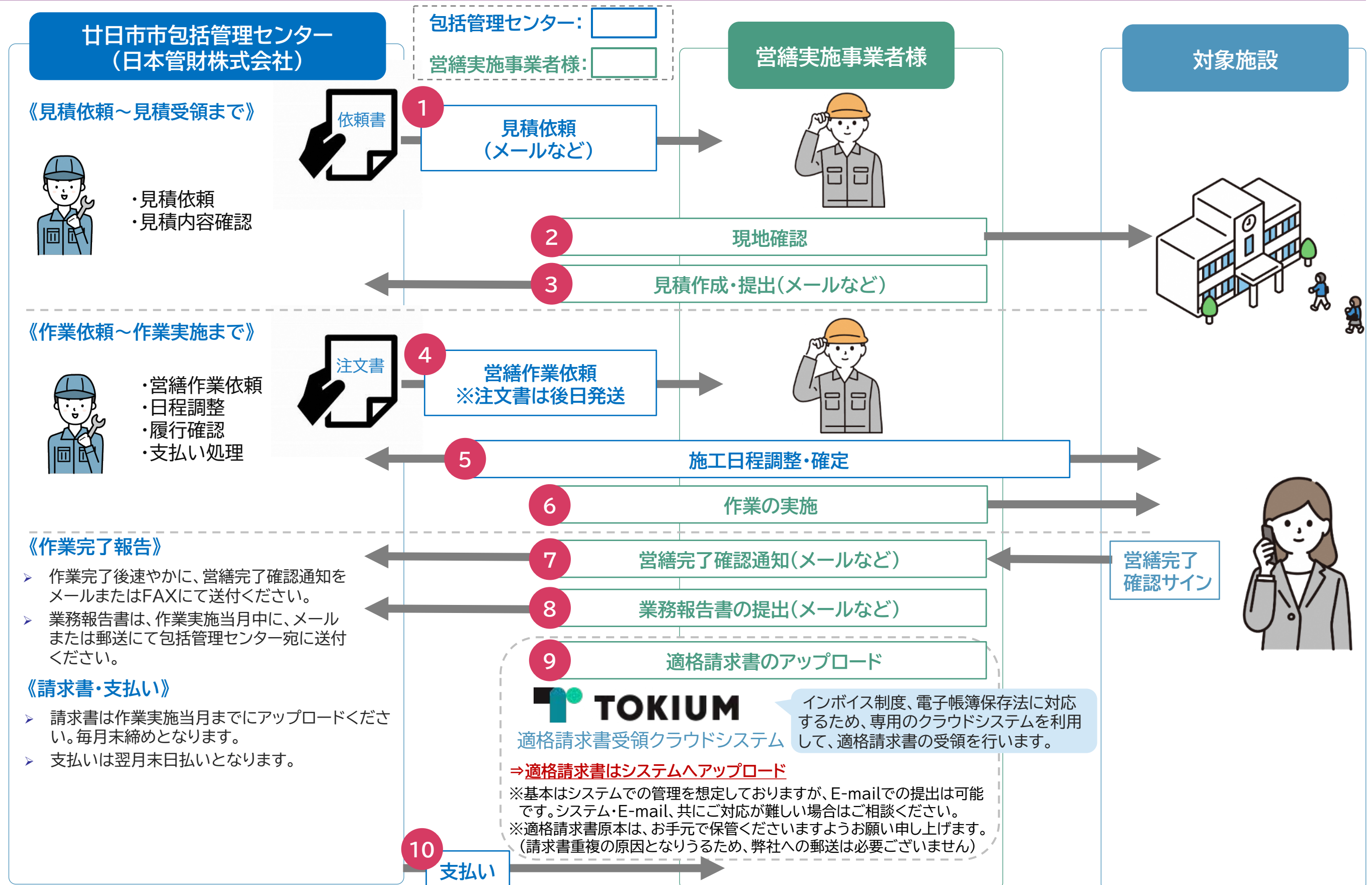
※基本はシステムでの管理を想定しておりますが、E-mailでの提出は可能です。
システム・E-mail、共にご対応が難しい場合はご相談ください。
※適格請求書原本は、お手元で保管くださいますようお願い申し上げます。
(請求書重複の原因となりうるため、弊社への郵送は必要ございません)



請求書アップロード期日: 作業実施当月(月末締め)

支払期日: 翌月末日払い

営繕業務実施の流れのイメージ



今後の流れ

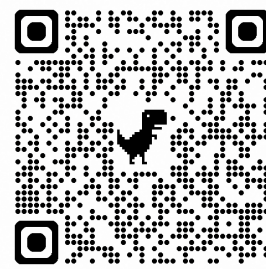
アンケート回答のお願い

QRコードを読み取り、アンケートにご回答をお願いします。

回答期限:12月8日(日)

URLの場合:

<https://forms.gle/aoLUru311odJYXGx7>



※QRコードやURLでの対応が難しい場合は、下記お問い合わせ先の「北口」宛まで、ご連絡お願いいたします。

個別面談について

個別面談

日程	12月9日(月)・12月10日(火) 12月16日(月)・12月17日(火)	会場	廿日市市庁舎分館2F会議室 住所:廿日市市下平良1-1-4
時間	①9:00～9:45 ②10:00～10:45 ③11:00～11:45 ④13:15～14:00 ⑤14:15～15:00 ⑥15:15～16:00 ⑦16:15～17:00		
内容	業務の流れのご説明、現行仕様の確認、御見積のお願い、事業者登録書類のご説明等		

※会場の詳細については、次ページをご確認ください。

お問い合わせ先

本業務の内容及びアンケートについて

日本管財株式会社
西日本開発営業部

北口 耕麻(きたぐち こうま)

〒651-0087
兵庫県神戸市中央区御幸通7丁目1番15号
三宮ビル南館6階
電話番号:080-7154-1332
E-mail:kouma_kitaguchi@nkanzai.co.jp

アンケート及び個別面談実施後の流れ

- アンケート及び個別面談を実施いただいた後に、弊社購買部西日本発注センター(契約部門)から見積依頼のお願いをさせていただく場合がございます。(保守点検業務は本業務開始前、営繕業務は本業務開始後のご連絡)
- 保守点検業務については、御見積を受領後、弊社にて廿日市市様に「委託候補先」として申請します。
- 廿日市市様の承認を得次第、正式に貴社に発注のご連絡をすると共に、事業者登録のご依頼をいたします。

事業者登録に必要な資料

①委託業務電子商取引(Web取引)に関する同意申込書

会社商号、電話番号、メールアドレス等のご記入をお願いします。

②反社会的勢力の排除に関する誓約書

内容をご確認頂き、記名・押印をお願いします。

③高所作業時の実施基準及び注意事項

内容をご確認頂き、記名・押印をお願いします。

④秘密保持に関する書類 ⑤会社案内

⑥商業登記簿謄本

⑦3年度分の財務諸表

(※⑥⑦は保守点検実施事業者様のみのご提出)

※初めてのお取引となる事業者様については、初回の契約の際に、事業者登録が必要となります。お手数ではございますが、登録手続きにご協力くださいますようお願いいたします。



日本管財株式会社は協力事業者の皆様と共に本業務を実施してまいります。何卒、ご理解ご協力をお願い申し上げます。

登録書類について

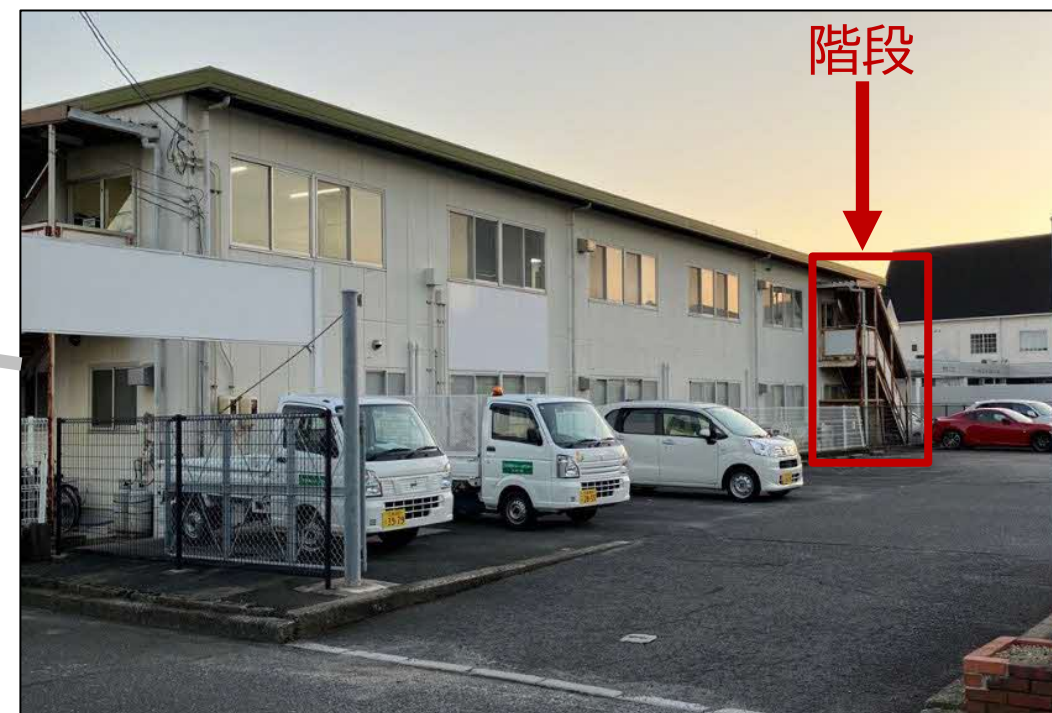
日本管財株式会社
購買部 西日本発注センター

佐藤 能彦(さとう よしひこ)

〒541-0053
大阪府大阪市中央区本町4丁目3番9号
本町サンケイビル9階
電話番号:080-7324-8583
E-mail:yoshihiko_sato@nkanzai.co.jp

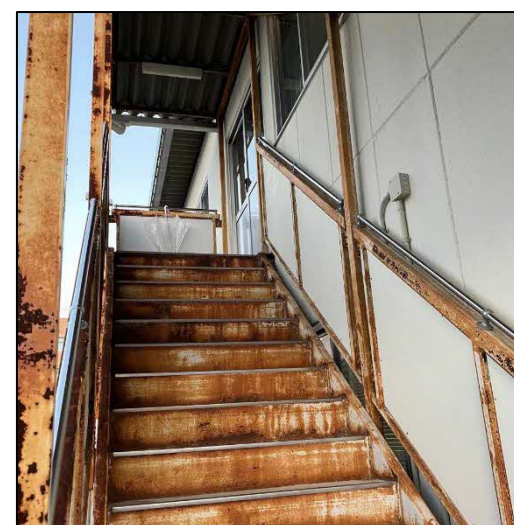
個別面談会場

会場:市庁舎分館2F
住所:下平良1-1-4



会場外観

※矢印の階段より
昇降ください。



階段



会議室

出典:国土地理院ウェブサイト
(<https://maps.gsi.go.jp/#18/34.349464/132.332653/&base=std&ls=std&disp=1&vs=c1g1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f1>)