

羽曳野市 旧浅野家住宅活用に関するサウンディング型市場調査結果概要

◇サウンディング項目		A社	B社	C社	D社
No.	サウンディング内容	実施日：2024年12月11日	実施日：2024年12月11日	実施日：2024年12月16日	実施日：2024年12月17日
1	統轄事業者として、下記業務範囲を想定しています。 対応可能な領域についてお聞かせください。 ①使用者の契約管理 ②出納管理 ③緊急対応 ④小修繕 ⑤メンテナンス ⑥運営管理および企画提案 ⑦リーシング	・③⑤⑦⑧は可能 ・費用のバランスが取れるのであれば、⑤は是非やりたい。トイレ、芝生のメンテナンスもやらせてほしい。	・①～⑦まで可能 ・すぐ近くにショッピングセンターがあり、テナントの管理をしているため	①～⑦まで可能	①～⑦まで可能
2	借地借家権の伴わない貸し付けにて使用权を付与とした場合、過去に類似業務のご経験はありますか。	・借地借家権を伴わない事例はなし。転賃借もなし。 ・レンタルルームとしての事業は行っているが1日貸しのみ。 ・スキームを組んでいただき、契約やり方等を指定いただいたら対応可能。	・借地借家権を伴わない事例はなし。 ・駐車場の契約等、借地借家法に伴う転賃は有。	・借地借家権を伴わない事例はなし。 ・古民家の指定管理有	・借地借家権を伴わない事例はなし。 ・公共の施設の転賃借有。 ・指定管理有。 ・民間のマスターリースや運営代行は多数有。
3	入居者からの入金管理や各種支払いの出納管理は対応可能でしょうか。 またその場合、レポーティング業務も対応可能かお知らせください。	・スキームを組んでいただき、契約やり方等を指定いただいたら対応可能かもしれない。	・対応可能	・売原管理、口座預かりでの会計業務の実績があり可能	・売原管理、口座預かりでの会計業務の実績があり可能
4	24時間体制での緊急対応は可能でしょうか。 もし24時間対応が難しい場合は、対応可能な時間帯と対応可能な項目について教えてください。	・小規模多機能は泊りも想定しているので夜間も有人。ただし必ず宿泊が必要なわけではないため365日ではない。⇒見回り・点検は可能。	・機械警備の発注が前提であるが、対応可能 ・自社ではショッピングセンター営業時間しか人がいないので対応不可	・自社の24時間センター有。 ・地元の協力会社とのネットワーク有。	・機械警備の発注が前提であるが、対応可能
5	対価を伴わない小修繕業務について、対応可能な範囲を教えてください。	・月のメンテナンス費が運営事業者の費用の中でメンテナンス費を捻出できるのであれば可能。できることはしたいが、難しいこともあり相談したい。 ・取り決めの中で、業者リストがあればそこに連絡することはできる。	・依頼しているので業務が発生したらコストはかかる。常に実費精算を希望。	・部材を伴わないかつ二人までで対応できる小修繕行為であれば可能	・部材を伴わないかつ二人までで対応できる小修繕行為であれば可能
6	広場などの運営企画を含む、集客に関する企画立案は可能でしょうか。	・前向きに検討したい。	・自社の施設内でイベントはしているが、広場で定期的にイベント開催となると企画はできない。自社でのイベント企画は難しい。 ・広場でイベントがある場合に参加は可能。 ・定期的なイベントや、ショッピングセンターでのイベントとのコラボは可能。相互集客は大歓迎。ただし、数か月前から相談してほしい。⇒統括事業者にならなかった場合の方がアイデアは出しやすい。	・古民家の指定管理者としてイベント実施実績もあるので可能。ただし事業収支を考慮すると指定管理として赤字にならないような配慮が欲しい。	・企画立案は商業施設運営の実績もあるので可能。ただし事業収支を考慮すると黒字化するのは困難。
7	使用者に空きが出た場合、新たな使用者の誘致は可能でしょうか。	・経験はないがネットワークはあるので活動は可能である。ただ、広く募っての経験はない。 ⇒仲介業者が連れてきたもののアテンドも可能。	・自社にリーシング担当がいるため誘致は可能。ただし当社が得意な分野等でのリーシングになってしまう。 ・市外からも人が集まる場所であればリーシングしやすいが、地域の拠点となると難しい。	・協力会社が多数あるので、声かけ可能。	・テナント誘致業務を行っているので可能。ただし、入居者の採算性を考慮すると、困難と予想する。
8	その他、ご要望や気になる点がございましたら、ぜひご質問ください。	・統括事業者としても前向きに検討しているが主屋の事業者として参入できた場合に限る。 ・防災活動にも力を入れているため、統括事業者となれば地域防災の拠点としても検討したい。 ・統括事業者となった場合、テナントとのやり取りについての専門知識がないためなかなか難しい。 ・適切に運営すれば採算はとれると考えている。いかに小規模多機能の登録者数を増やせるか。9人のケアマネを持っているので登録者数を増やせるのではと考えている。 ・遅くとも3月には主屋の方向性を定めていきたい。 ・地域密着型となるため、小規模多機能型施設の設置が可能か羽曳野市高年介護課に確認が必要。審査会もある。 ⇒指定申請は2～3ヵ月程度。	・地域活性として興味はあり前向きに考えたいが、統括事業者や当社にリスク(特に金銭面)がかかることは避けたい。 ⇒表面的なコストだけでなく、自社の人件費等が担保されない等。 ⇒出納管理の委託であればリスクが少ないため対応可能。 ・未知の領域（古民家の扱い、近隣住民との関係等）に踏み込む形になるので、慎重にならざるを得ない。金銭的な面を含め、リスクを負わないスキームであれば参加しやすい。	・原則として社会貢献ととらえて積極的に参加したいが、リスクをとっての運営は難しい。 ⇒当初は指定管理者制度による管理で赤字にならないようにしていただきたい。軌道に乗ってからの収益還元という考えであれば参加しやすい。	下記の条件がないと検討できない。 ・来客数を想定できる情報開示 ・市の想定する使用料還元額