

【年度評価様式】

令和5年度 県営住宅等（八戸地区）の管理運営状況

令和5年度事業報告時

県所管課	三八地域県民局 地域整備部 建築指導課 建設管理課
指定管理者	(株) 東北産業 代表者 上山 貢
指定期間	令和5年4月1日～令和6年3月31日

1 管理業務の実施状況

業務区分	概要
入退去管理業務	入居者の募集・申込受付、入居者資格予備審査、抽選の実施、入居予定住戸修繕、入居手続、退去手続、退去検査、敷金等の精算・返還手続、等を行う。
家賃決定のための収入認定業務	入居者への収入申告書の配付回収・予備審査、収入認定通知書の発送、申告関係書類の保管、等を行う。
滞納家賃等の収納、納付指導業務	納入通知書の配付・再発行、家賃減免申請の受付・予備審査、滞納家賃等の納付指導・現金収納、等を行う。
駐車場の管理業務	駐車場の利用募集案内、利用承認申請書等の受付・予備審査、抽選の実施、パトロール業務、返還手続、等を行う。
施設の維持修繕及び保守点検業務	施設の経常的修繕・空家修繕、保守点検（給水施設、防災設備、浄化槽、遊具、樹木等）等を行う。

2 管理施設の利用状況

利用指標	年度	計画	実績	計画対比	前年度対比
県営住宅入居率 (一時入居含む)	R 2	81.50%	77.58%	(指定前の実績)	
	R 3	78.00%	75.30%	96.54%	97.06%
	R 4	76.00%	72.39%	95.25%	96.14%
	R 5	73.00%	71.89%	98.48%	99.31%
収入申告回収率	R 2	100.00%	99.50%	(指定前の実績)	
	R 3	100.00%	99.39%	99.39%	99.89%
	R 4	100.00%	99.47%	99.47%	100.08%
	R 5	100.00%	99.67%	99.67%	100.20%

【増減理由】

入居者の高齢化による高階層の団地の人気の低下、単身者向けの住戸が少ない等、ニーズとのミスマッチにより公募時の申込数自体が増加しておらず、入居率を押し下げている。

回収率については、未申告者に対し督促状や電話による督促の強化をする等、回収率アップに向けての取組を行っているが、未申告者5人のうち3人程の常連（高額所得者に近い）の未申告者がおり目標達成には至っていない。（未提出者は昨年度5名、今年度3名と減少している）

3 評価結果

評価項目	指定管理者自己評価	県所管課	
		評価	コメント
①サービスの維持・向上に向けた取組みが適切に行われているか。	3	3	サービスの維持・向上を図るため、定期的にミーティングを行い、職員のスキルアップに取り組んでいる。
②利用促進に向けた取組みが適切に行われているか。	3	3	広報誌や住宅情報雑誌に掲載するほか、入居公開部屋を設けて、入居率向上に努めている。管理人会議や町内の親睦会に参加するなど、住人の声が聞こえるようになっている。
③施設、設備及び備品の維持管理及び修繕が適切に行われているか。	3	3	毎月のパトロールや定期的な検査を実施することで、安全で安心感のある環境を確保している。
④緊急時の対応・安全管理などの危機管理が適切に行われているか。	3	3	定期的に見回りを行い、修繕が必要な場合は速やかに県民局に連絡し対応している。災害や事故発生時にすぐ行動できるように、緊急連絡網を整備している。
⑤指定管理料が適正に執行されているか。	3	3	物価や賃金の上昇に伴い、赤字が発生してしまったが、適正に予算を執行しているので、3点と評価した。
⑥成果目標達成のための努力が行われ、成果が上がっているか。	3	3	入居率・収入申告率の指標が目標数値の95%を上回っており、管理人会議や未申告者への催告等、目標達成のために努力されている。
⑦その他法令等を遵守した管理運営が行われているか。	3	3	福利厚生が充実しており、労働時間や最低賃金など労働法令を遵守している。相談や情報等を共有することで、個人情報保護の体制が強化されている。
総合評価	3	3	物価や賃金の上昇で赤字が発生してしまったが、総合的に判断して「3」とした。今後も連携を取りながら、県営住宅の適切な管理運営に努めてもらいたい。

○評価基準

- 5 (秀) : 業務水準書等の内容を上回り、特筆すべき実績をあげている
- 4 (優) : 業務水準書等の内容を上回り、優れた実績をあげている
- 3 (良) : 業務水準書等の内容が満たされている
- 2 (可) : 業務水準書等の内容が満たされず、一部改善を要する
- 1 (不可) : 業務水準書等の内容が満たされず、重大な改善を要する