

【年度評価様式】

令和5年度 県営住宅等（弘前地区）の管理運営状況

県所管課	中南地域県民局 地域整備部 建築指導課
指定管理者	豊産管理株式会社 代表取締役 竹谷 佳野
指定期間	令和3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（エレベーター、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	R 2		80.1%	(指定前の実績)	
	R 3	80.1%	78.2%	-1.9%	-1.9%
	R 4	78.2%	75.2%	-3.0%	-3.0%
	R 5	75.2%	73.2%	-2.0%	-2.0%
収入申告回収率	R 2		99.8%	(指定前の実績)	
	R 3	100.0%	99.4%	-0.6%	-0.4%
	R 4	100.0%	99.3%	-0.7%	-0.1%
	R 5	100.0%	99.8%	-0.2%	0.5%

【増減理由】 入居率減の理由として、以下があげられる。

- ①建物の経年劣化により、古くなったというイメージがあること。
- ②申込み者は、給湯器設備（若年層は冷暖房設備完備等の要望がある）が完備された住戸を希望すること。設備無し団地の申し込みはごく僅か。
- ③近年入居した方は、新築(中古)を購入して5年程度で退去する傾向が増えてきました。
- ④1～2階の低階層に人気集中し、3階以上の高層階は敬遠され申し込みが少ない。
- ⑤高齢者の死亡・施設入所による退去が10件で全退去者数の22%を占めた。
- ⑥40～50代の退去者は新築(中古)購入及び高齢両親見守りのため実家帰省等の理由で退去する方が多い。

【参考】 令和5年度：退去者数46人・入居者数21人

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・向上に向けた取組が適切に行われているか。	4	4	事業計画で定めた人員及び体制で管理業務仕様書に基づいた業務を行っていることに加え、高齢世帯等へのサポートなど、サービスの維持、向上に向けた取組が行われている。
②利用促進に向けた取組が適切に行われているか。	4	4	入居者募集を広く周知しているほか、退去検査から次の募集まで速やかに実施しており、利用促進に向けた取組が行われている。
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。	4	4	建物、設備及び駐車場などの補修が必要な箇所は速やかに修繕しており、適時、点検を実施している。
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。	4	4	業務時間外でも住民等からの通報に対応し、消防設備等の設備を適時修繕しており、危機管理が適切に行われている。
⑤指定管理料が適正に執行されているか。	4	4	人件費や物価の上昇を会社全体で節減に取組むことや経費節減に努めることにより、指定管理料が適正に執行されている。
⑥成果目標達成のために努力が図られ、成果が上がっているか。	5	5	退去検査から次の募集まで速やかに実施しており、入居率は成果目標を達成できなかったものの、窓口業務等は適正に行われ、成果目標達成のための努力が図られている。
⑦その他法令等を遵守した管理運営が行われているか。	4	4	関係法令を遵守するほか、個人情報保護に係る規定を社内で定め、その他法令等を遵守した管理運営が行われている。
総合評価	4	4	管理業務仕様書等に基づき適正に管理しており、業務水準書等の内容を上回り、優れた実績を上げている。

○評価基準

- 5（秀）：業務水準書等の内容を上回り、特筆すべき実績を上げている。
- 4（優）：業務水準書等の内容を上回り、優れた実績を上げている。
- 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。