

【年度評価様式】

令和6年度 県営住宅等（むつ地区）の管理運営状況

県所管課	青森県下北県土整備事務所 建築指導課
指定管理者	トーリン・トラストイン共同管理者 代表会社 (株)トーリン 代表取締役 藤林 吉明
指定期間	令和6年4月1日～令和9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・返還手続等を行った。
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った。
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・現金収納等を行った。
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、返還手続等を行った。
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（防災設備、屋外広告物、建築物、浄化槽、遊具、樹木）等を行った。

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 5		81.3%	(指定前の実績)	
	R 6	92%	80.8%	-11.2%	-0.5%
	R 7				
	R 8				
収入申告回収率	R 5		100%	(指定前の実績)	
	R 6	100%	99.45%	-0.55%	-0.55%
	R 7				
	R 8				

【増減理由】

入居率に関しては、むつ地区では単身入居可の需要が非常に高く、問い合わせのほとんどが単身高齢者または単身生活保護者です。4団地中単身可住戸があるのが3団地ありますが、戸数が少ないため公募に出すことは稀なため、公募に出した際は多数の応募のため抽選になり、入居が叶わない方も多くいます。

収入認定に関しては、未提出者に対し文書送付や電話連絡等で提出を促しましたが1名の未提出があり目標達成となりませんでした。

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。	3	3	減免制度の入居者への積極的な説明や手続きの対応が行われている。また、統合された組織体制により適切な業務管理が行われている。
②利用促進に向けた取組が適切に行われているか。	3	3	積極的な広報活動や認知しやすい看板設置などによる情報発信により、入居申込希望者の増加が図られている。
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。	3	3	定期的な点検や団地の見回りが実施されており、団地内の環境保全に努めている。
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	管理人との協力体制及び組織一体として対応できる緊急時連絡体制が整備されている。また、定期的に団地を見回することで未然の事故等防止に努めている。
⑤指定管理料が適正に執行されているか。	3	3	限定的な委託料の範囲内での広報活動や修繕等、計画的かつ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。	3	3	広報活動や入居者への声掛けなどにより成果目標達成に向けた取組が継続して行われている。
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	社会保険及び雇用保険への加入並びに労働法令について適正に遵守されている。個人情報に関しては書類の厳重な保管等により徹底した管理が行われている。
総合評価	3	3	関係法令への十分な理解、広報活動の積極的な取組み、対応方法の検討など、民間賃貸住宅のノウハウも活かした柔軟かつ適切な管理運営である。

○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。