

【年度評価様式】

令和4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				
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				

【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 1～2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。
- ④ 高齢者の死亡・施設入所による退去が21件で全退去者数の34%を占めた。
- ⑤ 40～50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4年度：退去者数61人・入居者数23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・向上に向けた取組みが適切に行われているか。	4	4	業務時間、業務体制については適正に実施されており、所得申告等各種書類作成に際し、会社への来所が困難な入居者については住戸訪問等の対応を実施している。
② 利用促進に向けた取組みが適切に行われているか。	4	4	退去者については、退去検査及び修繕を速やかに実施している。また、入居案内については、市の広報紙や自社ホームページへ掲載し入居促進に努めている。
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	施設、設備点検を適時実施しており、必要な修繕も速やかに実施している。
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	時間外、休日等でも管理人、町会等からの通報に対しては、携帯電話への転送により 24 時間の緊急連絡体制で対応している。
⑤指定管理料が適正に執行されているか。	3	4	予算額を超えた人件費の上昇について、節減を徹底すること等で事業達成に資する適正執行を行っている。また、修繕の契約方法について、設計書を作成する等改善を図っている。
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	早期修繕による空家の解消に努めている。また、来所が困難な高齢者に対して住戸へ出向き、手続きやサポートを行っている。
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	就業規則等労働法令を遵守しており、個人情報についても自社の情報公開要綱及び個人情報保護規定を制定し、データの複写及び事務所外への持ち出し禁止を徹底している。
総合評価	4	4	業務水準書等に基づき、適正な管理を実施しており、優れた業績をあげている。

○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