

【年度評価様式】

令和7年度 県営住宅等（八戸地区）の管理運営状況

令和7年度事業報告時

県所管課	青森県三八県土整備事務所 建築指導課
指定管理者	(株) 東北産業 代表者 上山 貢
指定期間	令和7年4月1日～令和8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 5	73.00%	71.89%	(指定前の実績)	
	R 6	72.00%	70.13%	97.40%	97.55%
	R 7	70.50%	67.19%	95.30%	95.81%
	R 8				
収入申告回収率	R 5	100.00%	99.67%	(指定前の実績)	
	R 6	100.00%	99.54%	99.54%	99.87%
	R 7	100.00%	99.76%	99.76%	100.22%
	R 8				
【増減理由】					
<p>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。</p> <p>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おり、令和7年度の未申告者は、4人から2人と昨年度より半減しましたが目標達成には至っておりません。</p>					

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	広報誌やフリーペーパーに掲載するほか、入居公開部屋を設けて、入居率向上に努めている。管理人会議や町内会からの相談など、住人の声を聴いている。
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土整備事務所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。	4	4	収支報告書のとおり適正に予算を執行している。人員削減により人件費や車に係る経費を節減し、収支差額を黒字とした。
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している。
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を強化している。
総合評価	3	3	管理業務仕様書等に基づき適正に管理している。今後も連携を取りながら、県営住宅の適正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