

【指定期間評価様式】

指定期間（令和6～7年度）中の県営住宅等（下北地区）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 代表者 藤林 吉明
指定期間	令和 6年 4月 1日～令和 9年 3月 31日 ※ただし令和 8年 4月 1日～令和 9年 3月 31日の期間は今回の評価から除く

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、浄化槽、遊具、屋外広告物、建築物、樹木等）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 6		80.8%		-0.5%
	R 7		77.3%		-3.5%
	平均				
	R 5 (参考)		81.3%		
収入申告回収率	R 6		99.45%		-0.55%
	R 7		98.88%		-0.57%
	平均				
	R 5 (参考)		100%		
<p>【増減理由】</p> <p>～入居率について～ 高齢者世帯(夫婦のみ)や単身世帯の希望者が多く3LDK(3名以上応募可)のような住戸への応募が少なく長期間空家となっています。空家があっても条件が合わず申込みができない方が多くいるといった状況です。</p> <p>～収入申告について～ 住戸訪問や文書送付、電話等で提出を促しましたが、令和6年度は1名、令和7年度は2名の未提出がありました。</p>					

3 指定期間中の評価結果

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	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。
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	積極的な広報活動により、入居申込希望者への周知が図られている。
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。
⑤指定管理料が適正に執行されているか。	4	4	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の努力が行われ、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銘菓目標達成に向けた取組み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。	4	4	個人情報に関して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	広報活動に積極的に取り組み、対応方法など民間賃貸住宅の知識を活かし、適正な維持管理である。

○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

○評価方針

- ・指定管理者自己評価及び県所管課評価の数値は令和〇〇年度及び〇〇年度の平均評価点数の少数第一位を四捨五入した点数とする。
- ・コメント欄には令和〇〇年度評価に対して令和〇〇年度評価はどのように推移したのか（業務水準が改善した、現状維持で推移、等）を中心に記述すること。