

# 指定管理者制度導入施設 モニタリングシート

施設名称	沖縄県営住宅(北部地区)	対象年度	令和5年度
------	--------------	------	-------

## 【目次】

I. 履行確認		
1. 維持管理業務	.....	1
(1) 保守・点検		
(2) 小規模修繕		
(3) 防犯・防災対策		
(4) 料金徴収業務		
2. 運營業務	.....	2
(1) 利用実績		
1) 住宅入居率		
(2) 情報管理		
II. サービスの質の確認・評価	.....	3
III. 財務状況の確認・評価	.....	4
1. 事業収支		
(1) 収入		
(2) 支出		
2. 経営分析指標		
IV. 総合評価	.....	6
1. 目標		
2. 評価結果		
附表 経営状況分析シート	.....	7

## 指定管理者制度導入施設 モニタリングシート

施設名称	沖縄県営住宅(北部地区)	対象年度	令和5年度
指定管理者	沖縄県住宅供給公社・株式会社山浩商事 指定管理業務共同企業体 指定期間:令和2年4月～令和7年3月	所管課	土木建築部 住宅課

### I. 履行確認・評価

#### 1. 維持管理業務

##### (1) 保守・点検

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
保守・点検	○		沖縄県営住宅等 指定管理者業務 仕様書のとおり実施	現場及び業務報 告書にて確認	事業計画どおり に実施	関係法令等に基づき今後 も適切な点検に努めるこ と。

##### (2) 小規模修繕

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
維持修繕	○		沖縄県営住宅等 指定管理者業務 仕様書のとおり実施	現場及び業務報 告書にて確認	事業計画どおり に実施	老朽化している団地が多 く、今後も修繕、計画修繕 等適切に実施すること。

##### (3) 防犯・防災対策

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
防火管理	○		沖縄県営住宅等 指定管理者業務 仕様書のとおり実施	現場及び業務報 告書にて確認	消防訓練を実施 した団地 0/8(団地)	今後は県営住宅防火管理 要領に基づき、防火管理 を適切に実施すること。

##### (4) 料金徴収業務

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
使用料徴収	○		沖縄県営住宅等 指定管理者業務 仕様書のとおり実施	現場及び業務報 告書にて確認	事業計画どおり に実施	今後も徴収率向上に努め ること。

※必要に応じて項目を追加・削除して記入すること。

※「事業計画」欄は、当初の年間事業計画を記載するものとし、変更した場合には変更後の内容も記載すること。

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入すること。

1. 維持管理業務 取組改善案	老朽化している団地が多いことから、保守・点検の徹底、及び台風災害等に対応するため 計画修繕・緊急修繕に努める。 県営住宅防火管理要領に基づき、消防訓練の実施に努める。
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

※「1. 維持管理業務」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(R5年度)の主な取組改善案を記入すること。

2. 運営業務

(1) 利用実績

[1] 入居率等]

	R4年度実績	事業計画 (目標値)	R5年度実績	整合性の検証		現状分析 ・課題
				前年比	計画比	
住宅入居率	98.4%	97.5%	98.4%	100.0%	100.9%	指定管理者と連携を図り、迅速な空家修繕等に努める。
入居率等を①利用状況の評価項目とする場合に本欄を使用する。			評価(①利用状況)	A		

【評価基準 (①利用状況)】

目標値に対する達成率

S : 110%以上

A : 100%以上、110%未満

B : 80%以上、100%未満

C : 80%未満

(2) 情報管理

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
基本協定書の個人情報取扱特記事項のとおり	○		個人データは県営住宅電算システムで適正に管理	電子データは指定管理者と県とを専用回線で接続している県営住宅電算システムで管理されている。また、各種紙媒体は別途ファイリングを行うなど適切に管理されている。	事業計画どおり適切に実施	今後も入退去者情報等を適正に管理していく。

※「事業計画」欄は、当初の年間事業計画を記載するものとし、変更した場合には変更後の内容も記載すること。

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入すること。

2. 運営業務 取組改善案	入居者が退去時において負担すべき修繕費(原状回復費)や公共料金を未払いのまま退去して発生した空家については、次の入居案内が遅れるケースがあるため、退去修繕費への敷金の充当や計画修繕などの対策により、入居率の向上を図る。
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※「2. 運営業務」「3. 自主事業」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(R5年度)の主な取組改善案を記入すること。

II. サービスの質の確認・評価

北部地区

アンケート実施方法	全世帯配布 939世帯	回答者数	252	アンケート内容	別紙参照
-----------	-------------	------	-----	---------	------

評価項目	第三者(利用者等)評価			指定管理者	現状分析・課題	
	令和4年度評価	令和5年度目標	令和5年度評価			
維持管理業務	(満足度)73%(※1) ・満足28% ・やや満足45% ・やや不満16% ・不満11%	(満足度)90%(※1)	(満足度)74%(※1) ・満足28% ・やや満足46% ・やや不満16% ・不満10% (改善要望) ・修繕対応に時間が掛かり過ぎ。 ・公園内の遊具がほとんど使えないので、子供が遊べる環境を作って欲しい。	B	(要望への対応) 緊急・一般修繕の要望に、本社及び自治会と連携して対応している。また定期的に団地敷地・建物を巡回し、危険個所の早期発見・是正に務めている。 (自己評価) 概ね迅速に対応出来ている。また県住宅課と協議して計画的な取替・改善等を行っており、住環境の改善に取り組んでいる。	入居者からの要望等には現地調査を行い、県、指定管理者と連携し、入居者に不平等が生じないように対応を行っており、引き続き入居者が快適に暮らせるように努めてほしい
運営業務	(満足度)97%(※1) ・満足54% ・やや満足43% ・やや不満3% ・不満0%	(満足度)90%(※1)	(満足度)94%(※1) ・満足55% ・やや満足39% ・やや不満5% ・不満1% (改善要望) ・色々な手続きの説明が理解出来ない。 ・人に依っては早い口調で説明を終わらせようとする。	S	(要望への対応) 障害者や高齢者に配慮した、分かり易い言葉で丁寧な対応を心掛けるよう、職員の指導を図った。 (自己評価) 家賃納付の相談などにも丁寧に話を聞き、相談員と連携して家賃減免などの制度に結びつけることが出来た	引き続き入居者等からの苦情、要望等を汲み取り、業務改善に努めてほしい。
駐車場について	(満足度)61%(※1) ・満足28% ・やや満足33% ・やや不満22% ・不満17%	(満足度)90%(※1)	(満足度)61%(※1) ・満足27% ・やや満足35% ・やや不満23% ・不満15% (改善要望) ・1世帯2台以上の駐車場が欲しい。 ・駐車場が狭い ・駐車場が遠い	C	(要望への対応) 原則として駐車場は1世帯1区画であることを丁寧に説明し入居者に理解に務めた。 その他の問い合わせにも、分かり易く丁寧な対応を心掛けている。 (自己評価) 違法駐車は事故を招く危険性があることから、自治会と協力しながら危険性の排除に取り組めた	引き続き入居者等からの苦情、要望等を汲み取り、業務改善に努めてほしい。
緊急時の対応	(満足度)85%(※1) ・満足34% ・やや満足51% ・やや不満11% ・不満4%	(満足度)90%(※1)	(満足度)85%(※1) ・満足35% ・やや満足50% ・やや不満9% ・不満6% (改善要望) ・台風時の火災報知器の誤作動が多い ・土日・祝日の緊急時の連絡先が分からない。 ・防災訓練をして欲しい	A	(要望への対応) 平日夜間・休日の緊急的な修繕は修繕業者と連携し早急な修繕を実施。 台風時も24時間体制で職員が修繕受付を行っている。 (自己評価) 県住宅課と連携し災害状況の把握・早期の復旧に向けた体制を構築している。また自治会要望にも適切に対応し、危険個所の是正、住環境の向上に取り組む	引き続き、緊急時においては、入居者の安心安全のための対応にあたってほしい。
総合評価 (各評価項目の平均)	(満足度)79%(※1)	(満足度)90%(※1)	(満足度)79%	評価 (②満足度) B	(自己評価) 管理仕様書に基づき適切に対応している。評価の低い項目については改善要望に向き合い、迅速かつ細やかなサービスの向上に努める。	これまで培ってきたノウハウを活かし、県営住宅のより良い環境づくりのため、入居者からの苦情や要望に適切に対処しており、引き続き入居者の立場にたった親切丁寧な対応を心がけてほしい。

※評価項目については、施設の態様に応じて適宜設定すること。  
 ※「現状分析・課題」欄は具体的に記入すること。

【評価基準 (②満足度)】

総合評価においては各評価項目の満足度の平均  
 各評価項目においてはそれぞれの満足度  
 S : 90%以上  
 A : 80%以上、90%未満  
 B : 70%以上、80%未満

※満足度とは、指定管理者が提供するサービスに対する利用者の満足度のことをいうものとし、回答選択肢のうち、中位を超える割合により算定するものとする。

II. サービスの質の確認・評価 取組改善案	接客対応や緊急時の対応についてきめ細やかなサービスの提供ができた。さらに、入居者が家賃等の支払いや各種申請等の手続について、出張所を積極的に活用できるようサービスの向上に努める。また、緊急修繕についても業者間の連携を密にし迅速に対応出来るよう努め、入居者への利用サービスの向上に努める。
---------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※「II. サービスの質の確認・評価」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(a+1年度)の主な取組改善案を記入すること。

Ⅲ. 財務状況の確認・評価

1. 収支

(1) 収入

単位:千円

収入項目	R4年度実績	事業計画	R5年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項
利用料金収入	0	0	0	—	—	
指定管理料(業務管理費)	19,165	19,165	19,165	100%	100%	
指定管理料(修繕費)	111,457	100,000	105,000	94%	105%	追加配当5000千円
合計(A)	130,622	119,165	124,165	95%	104%	

(現状分析・課題)

県営住宅の指定管理者制度は利用料金制ではなく、基本協定書で定められた業務管理費を指定管理料として支払っている。また、修繕費については別途年度協定に基づいて支払っている。

(2) 支出

単位:千円

支出項目	R4年度実績	事業計画	R5年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項
人件費	15,334	10,843	15,532	101.3%	143.2%	
賃金	401	116	529	131.9%	—	
旅費	40	237	44	110.0%	18.6%	
需用費	1,098	905	918	83.6%	101.4%	
役員費	464	731	735	158.4%	100.5%	
委託料	1,426	1,482	1,264	88.6%	85.3%	
使用料及び賃借料	3,591	2,815	3,716	103.5%	132.0%	
修繕費	111,457	100,000	105,000	94.2%	105.0%	
管理人手当	2,142	1,803	1,771	82.7%	98.2%	
水道管理費	0	20	0	—	0.0%	
負担金	0	0	0	—	—	
その他	474	213	21	—	—	保険料分
合計(B)	136,427	119,165	129,530			

(現状分析・課題)

県営住宅の指定管理者制度は利用料金制ではなく、基本協定書で定められた業務管理費を指定管理料として支払っている。また、修繕費については別途年度協定に基づいて支払っている。

※「事業計画」欄は、当初の年間事業計画を記載するものとし、変更した場合には変更後の内容も記載すること。

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入すること。

2. 経営分析指標

単位:千円

評価指標	R4年度実績	事業計画	R5年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項
事業収支(C) (収入(A)-支出(B))	-5,805	0	-5,365	92.4%	-	
収益率 (事業収支(C)/収入合計(A))	-4.4%	0.0%	-4.3%	97.2%	-	
利用料金比率 (利用料金収入/収入(A))						利用料金制は導入していない。
人件費比率 (人件費/支出(B))	61.4%	56.6%	63.3%	103.1%	111.9%	支出Bのうち、業務管理費で計算
外部委託費比率 (外部委託費合計/支出(B))	5.7%	7.7%	5.2%	90.2%	66.6%	支出Bのうち、業務管理費で計算
利用者あたり管理コスト (支出(B)/利用者数)	130	113	123	94.9%	108.7%	管理戸数1,053戸 (R6.3.31時点)
利用者あたり自治体負担コスト (指定管理料/利用者数)	124	113	118	95.1%	104.2%	管理戸数1,053戸 (R6.3.31時点)
(現状分析・課題) 県営住宅の指定管理者制度は利用料金制ではなく、基本協定書で定められた業務管理費を指定管理料として支払っている。また、修繕費については別途年度協定に基づいて支払っている。						

※「事業計画」欄は、当初の年間事業計画を記載するものとし、変更した場合には変更後の内容も記載すること。

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入すること。

評価(③財務状況)	B	<b>【評価基準(③財務状況)】</b> 収益率(事業収支/収入合計) A: 0%以上 B: -5%以上、0%未満 C: -5%未満
-----------	---	--------------------------------------------------------------------------------

Ⅲ. 財務状況の確認・評価 取組改善案	県営住宅の指定管理者制度は利用料金制ではなく、基本協定書に基づき業務管理費・修繕費を支払っているため、その範囲で支出を行う必要がある。今後も計画どおりとなるよう経費節減に努める必要がある。
------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

※「Ⅲ. 財務状況の確認・評価」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(R5年度)の主な取組改善案を記入すること。

【経営分析指標の評価の考え方】

評価指標	計算方法	評価の考え方
事業収支	収入-支出	事業収支がマイナスの場合、継続性の面で課題となるため、県、指定管理者で協力して黒字化のための方策を協議する必要がある。 ※計画や過年度実績に対し変動がある場合には、その要因を整理すること。
収益率	事業収支/収入	計画、過年度実績、類似施設と比較して、安定したものとなっているか、適切な範囲内となっているか確認する。 ※計画や過年度実績に対し変動がある場合には、その要因を整理すること。 ※計画等に対し上昇している場合、必要な変動費が十分に充てられているか確認すること。また、計画等に対し減少している場合、当初の収支見込が適切であったか精査すること。
利用料金比率	利用料金収入/収入	指定管理者の主な収入源がどこにあり、それが安定したものであるかを確認する。 ※過年度実績に対し増減がある場合には、利用料金そのものの増減によるものか、自主事業等その他収入の増減によるものかなど、その要因を整理すること。
人件費比率	人件費/支出	過年度実績や類似施設と比較して、適切な範囲内となっているか確認する。 ※変動がある場合には、人件費そのものの増減によるものか、その他支出項目の増減によるものか、その要因を整理すること。 ※人件費の減少がある場合には、それによって効率が低下していないかを確認する。また、人件費の増加がある場合には、求められる管理水準に対し必要な措置が確認すること。
外部委託費比率	外部委託費合計/支出	過年度実績や類似施設と比較して、適切な範囲内となっているか確認する。 ※増減がある場合には、外部委託の範囲が仕様書等に定める適切な範囲内となっているか、外部委託の活用が業務の効率化に繋がっているか確認する。
利用者あたり管理コスト	支出/利用者数	利用者1人当たりに対する管理コストについて、過年度実績や類似施設と比較することにより、当該施設の効率性を確認する。(コストが抑えられていても利用者が減少していないか、あるいは利用者は増加しているがコストがかかり過ぎていないかなど) ※変動がある場合には、その要因を整理すること。 ※過年度に対し上昇している場合、現状の利用者数に対して支出が過大になっていないか確認する。また、過年度に対し減少している場合、現状の利用者数に対し、必要な変動費が十分に充てられているか確認する。
利用者あたり自治体負担コスト	指定管理料/利用者数	利用者1人当たりに対する県の財政負担を確認する。 過年度実績や類似施設との比較により、当該施設の効率性を確認する。

IV. 総合評価

1. 目標

評価項目	評価指標	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	備考
成果指標	①入居率	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	
	②満足度	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	
財務指標	③財務状況	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	

2. 評価結果

評価項目	評価指標	R4年度実績	事業計画 (目標値)	R5年度実績	R5年度実績		現状分析・課題	評価 (点数)	取組改善案	R6年 目標値	
					前年比	計画比					
成果指標	①入居率	98.4%	97.5%	98.4%	100%	100.9%	指定管理者と連携を図り、迅速な空家修繕等に努める。	A (10点)	入居者が退去時に負担すべき修繕費や公共料金を未払いのまま退去した空家については、次の入居案内が遅れるケースがあるため、敷金で相殺するなどの対策により、入居率の向上を図る。	97.5%	
	②満足度	79.0%	90.0%	79.0%	100%	88%	これまで培ってきたノウハウをいかし、県営住宅のより良い環境づくりのため、入居者からの苦情や要望に適切に対処しており、引き続き入居者の立場にたった親切丁寧な対応を心がけてほしい。	B (0点)	入居者からの要望等は現地調査を行うなどして汲み取り、引き続きサービスの向上・業務改善を図る。また、台風災害等時の緊急対応について、入居者へ周知徹底を図るなど、入居者の安全・安心の確保を図る。	90.0%	
財務指標	③財務状況	-4.4%	1.0%	-4.3%	98%	-430%	県営住宅の指定管理者制度は利用料金制ではなく、基本協定書及び年度協定書に基づき業務管理費・修繕費を支払っているため、その範囲で支出を行わなければならない。今後は計画に沿った収支となるよう経費節減に努める必要がある。	B (0点)	県営住宅の指定管理者制度は利用料金制ではなく、基本協定書及び年度協定書に基づき業務管理費・修繕費を支払っているため、その範囲で支出を行う必要がある。計画に沿った収支となるよう指定管理者と連携を図り、経費節減に努める。	1.0%	
活動指標	④重点取組事項	98.9%	99.2%	99.0%	100%	100%	県営住宅使用料は県営住宅の管理運営に係る費用の財源である。県営住宅使用料全体の徴収率は全国平均に比べ低い水準となっていることから、徴収率向上に努める必要がある。	A (5点)	入居者に専門相談窓口や家賃減免制度の周知を行うとともに、滞納が見込まれる場合は通知、電話及び訪問などにより接触し諸制度の活用を促し引き続き滞納を防ぎ徴収率向上に努める必要がある。	99.2%	
総合評価		概ね適正に管理運営されている。							B (15点)		

※重点取組事項の「評価指標」には具体的な取組内容を記載すること。

※「総合評価欄」には、モニタリングの実施結果に基づき、施設の管理運営が適正に行われているか所見を記載すること。

※「現状分析・課題」、「取組改善案」は6-I～IIIから転記する。

※「α+1年度目標値」は、「取組改善案」を踏まえ、現年度の目標を可能な限り数値目標として設定する。

【評価基準】

①利用状況

目標値に対する達成率

- S : 110%以上
- A : 100%以上、110%未満
- B : 80%以上、100%未満
- C : 80%未満

②満足度

総合評価における満足度（各評価項目の平均値）

- S : 90%以上
- A : 80%以上、90%未満
- B : 70%以上、80%未満
- C : 70%未満

③財務状況

収益率（事業収支/収入合計）

- A : 0%以上
- B : -5%以上、0%未満
- C : -5%未満

④重点取組事項

目標に対する評価

- S : 目標を大きく上回る
- A : 目標を概ね達成
- B : 目標を下回る
- C : 目標を大きく下回る

【総合評価基準】

総合評価基準	
S	40点以上 かつ各評価項目においてC評価がないこと
A	25点以上
B	10点以上
C	5点以下

【各評価項目点数】

	① 利用状況	② 満足度	③ 財務状況	④ 重点 取組事項
S	20	20	-	10
A	10	10	5	5
B	0	0	0	0
C	-10	-10	-5	-5

経営状況分析シート【施設名称:沖縄県営住宅(北部地区)】

指標			直営	指定管理(平成18年度から指定管理者制度)													
				単位	H17	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
成果指標	管理戸数	目標															
		実績	戸	1,050	994	994	988	1,037	1,005	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053	1,053
		目標比 H17比	%		95%	95%	94%	99%	96%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
財務指標	指定管理料	千円	22,940	14,991	14,112	14,112	14,515	15,551	15,551	15,551	15,551	15,551	15,839	19,165	19,165	19,165	19,165
	原負担割合(指定管理料/管理費計)	%		96.9%	96.8%	97.6%	102.3%	104.1%	111.3%	110.7%	102.9%	97.9%	80.0%	77.1%	76.8%	78.1%	
	利用料金収入	千円	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	利用料金比率(利用料金/収入計)	%	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	収入計	千円	22,940	14,991	14,112	14,112	14,515	15,551	15,551	15,551	15,551	15,551	15,839	19,165	19,165	19,165	19,165
	管理費計	千円	22,940	15,475	14,573	14,466	14,182	14,943	13,970	14,053	15,117	16,178	23,952	24,861	24,970	24,970	24,529
	収支	千円	0	-484	-461	-354	333	608	1,581	1,498	434	-339	-4,787	-5,696	-5,805	-5,364	
	収益率(収支/収入計)	%	0	-3.2%	-3.3%	-2.5%	2.3%	3.9%	10.2%	9.6%	2.8%	-2.1%	-25.0%	-29.7%	-30.3%	-28.0%	
/単位	一戸あたり管理コスト	円	21,848	15,568	14,661	14,642	13,676	14,869	13,267	13,346	14,356	15,364	22,746	23,610	23,713	23,294	
	一戸あたり指定管理料	円	21,848	15,081	14,197	14,283	13,997	15,474	14,768	14,768	14,768	15,042	18,200	18,200	18,200	18,200	
	一戸あたり利用料金収入	円	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

※平成17年度は全地区に係る委託料について、現行の管理数で案分した数値を記入。

