

モニタリング実施報告書

令和6年度（任意・定期）（指定管理者・本市）モニタリング実施報告書

施設名	那覇市営住宅等
所在地	那覇市内 20ヶ所
指定管理者	名称 株式会社レキオス 代表者 代表取締役社長 宜保文雄 住所 那覇市おもろまち4丁目19番地16 電話 (098) 941-3355
指定期間	令和4年4月1日～令和9年3月31日（5年度間）
モニタリングの実施方針・方法等	<ul style="list-style-type: none">・本施設の管理運営業務の確認にあたっては、管理運営状況を「業務報告書」、「事業報告書」、指定管理者のセルフモニタリング結果、指定管理者へのヒアリング等により把握しました。・その後、モニタリングシート等を確認した結果を「モニタリングの総合コメント」、「今後の業務改善に向けた方針」に記載しました。
担当部課（問合せ先）	まちなみ共創部市営住宅課 TEL：098-951-3262 内線 2336 E-mail：naha_b_zyu001@city.naha.lg.jp

モニタリング総合コメント（指定管理者・本市）

令和7年6月2日に令和6年度の指定管理業務について実地調査（ヒアリング）を実施した。

評価すべき点として、通常業務を適切に実施するだけでなく、建替事業に伴う説明会開催や新棟の限られた間取りへの入居調整など、不定期業務を手探りの中で自治会と連携をはかりながら移転作業を進めたこと、また、緊急修繕が増加する中で着実に空家修繕を実施し、施設の安全確保に向けた対策をとりながら入居案内を安定的に行ったことを高く評価する。

さらに空家待ち案内順位抽選会では、インターネットによる同時配信を行い、応募者が会場に足を運ばずとも抽選の様様を視聴可能とする無観客形式にて実施することで応募者の利便性向上、業務の負担軽減につなげた点も評価する。

家賃等の収納率について、高い水準を維持しているが、指定管理者の設定した目標値を達成できなかったことから、今後の収納率向上に向けた取り組みに期待し改善点として挙げる。

なお、財務面で予算額を超過したことについては今後を見据えた支出であり財務的

な安定性は確保されているとのことであるが、業務品質を維持できるよう、どのような支援が可能か検討したい。

今後も民間会社のノウハウを活かした創意工夫で、業務の効率性と正確性を向上させ、より良い市民サービスを提供し、市営住宅の安心・安全な住環境の整備及び管理を行うことを期待する。

今後の業務改善等に向けた方針（指定管理者・本市）

1 改善・是正事項

- ・家賃等の収納率向上に向けて、徴収スケジュールによる進捗管理は継続しつつ、数値目標の設定や課題解決に取り組むこと。

2 課題事項

- ・技術職（建築士等）による維持修繕及び保守管理業務体制の充実に努めること。

3 最重要事項

- ・民間会社のノウハウを活かした創意工夫で、業務の効率性と正確性を向上させ、より良い市民サービスを提供し、市営住宅の安心・安全な住環境の整備及び管理を行う。

4 その他

- ・予算額を超過したことについては、業務品質を維持できるよう、どのような支援が可能か検討。
- ・オンライン業務の安定化を支える人的基盤づくり。
- ・災害時や緊急対応に備えた、自治体や支援機関との連携強化。
- ・孤独死防止、防災啓発、コミュニティ形成に貢献する取組みの継続。

1 基本的考え方及び管理体制

「市民の平等な利用の保障」「安心安全な居住環境の提供」を基本理念とし、市営住宅の管理運営を行っています。

市営住宅の設置目的を常に意識し、特に高齢単身世帯や生活困窮者など、住宅確保要配慮者への対応に注力しています。

施設の管理においては、安全管理（防災・防火・緊急対応）や情報管理（個人情報保護・事故時の初動対応）を徹底し、入居者の安心につながる体制を整備しています。

また、業務担当は管理部門・施設部門の2グループ制とし、月次定例会を通じて市との密な情報共有と改善実施を行っています。

2 公の施設のサービス向上及び経費削減

住民サービス向上の取り組みとして、以下の点に注力しました。

- ・オンライン抽選導入による空家募集の透明性と利便性の向上
- ・空家修繕の迅速化（月20件超）の実現
- ・防火訓練・学習会の全団地実施による安全啓発

地域との協働では、自治会長会の定期開催、活動支援、防犯・美化活動への参画を通じ、地域コミュニティの活性化にも貢献しています。

経費削減の面では、Web化推進による紙媒体の縮小、広報費の見直し、修繕スケジュールの最適化等により、間接経費の抑制を図りました。

今後は、エネルギーコストの削減、外部委託の最適化、業務プロセスのIT化による更なる効率化にも取り組んでまいります。

3 団体の概要及び管理運営能力（経営状態）

株式会社レキオスは、「すみよい社会づくり」を企業理念に、住環境支援、不動産、情報通信の3分野で多角的な事業を展開する地域密着型企业です。

市営住宅等の指定管理業務においては、那覇市内20団地以上・5,800戸超の管理実績を持ち、5年以上にわたり安定的な運営を継続しております。

令和6年度の当該業務収支では、指定管理料75,159千円に対し、人件費等の高騰を背景に実支出が78,174千円となりましたが、これは現場体制維持やサービス水準の確保を優先した戦略的な支出であり、当社本体からの支援により財務的な安定性は確保されています。

また、法人全体の第29期（令和5年10月～令和6年9月）では、一部不動産プロジェクトの来期以降へのシフトにより売上高は1,928,602千円（前年比13.3%減）とな

りましたが、これは将来投資に向けた戦略的な調整であり、中核事業である情報通信事業や住環境支援事業は安定した成長を維持しています。

当社は、長期的な視点での経営と公共施設運営への責任を両立させ、引き続き安定した指定管理業務の遂行体制を維持してまいります。