

平成24年度

業務報告書

自 平成24年4月 1日
至 平成25年3月 31日

岐阜県住宅供給公社

業 務 報 告 書

I 事業概要

1 分譲事業

分譲事業については、恵那市「サニーハイツ花の木」他1団地において分譲を行った結果、5区画の販売数となりました。

区分 団地名	平成24年度			平成23年度		備考
	戸数	売上額(円)	前年比(%)	戸数等	売上額(円)	
分譲地 恵那市 サニーハイツ花の木	5	52,997,000	—	16	38,320,000	
飛騨市 サニーハイツ花もも	0	0	—	1	0	
垂井町 サニーハイツレンゲローズ	0	0	—	0	20,390,000	
計	5	52,997,000	—	17	58,710,000	

※平成24年度花の木の売上額は平成23年度契約8区画を加えた13区画の引渡によるもの。

※平成23年度花の木16件のうち8件については平成24年度の引渡。

売上額は平成22年度契約1件を加えた9区画の引渡によるもの。

花ももの1件は事業用定期借地用地。レンゲローズの売上額は平成22年度契約2件を引き渡したものの。

〔保有宅地状況〕

(完成土地)

団地名	所在地	面積 (㎡)	取得年度 造成年度	全体 区画数	24年度ま での実績	残戸数(区画)			
						計	分譲住宅	分譲宅地	
サニーハイツ 花の木	恵那市 武並町	118,317	H3~H4 H5~H7	116	80	36	—	36	
サニーハイツ 花もも	飛騨市 古川町	40,405	H2 H4	95	94	1	—	1	
サニーハイツ レンゲローズ	不破郡 垂井町	27,761	H5 H7~H8	61	61	0	—	0	
合 計					272	235	37	—	37

2 高齢者向け優良賃貸住宅管理事業

JR岐阜駅前の「岐阜シティ・タワー43」において、高齢者の方が安心して暮らして頂ける福祉・医療等の生活支援施設を併設したサービス付き高齢者向け住宅「ラッシュールメゾン岐阜」の管理を行いました。

(1) 施設の概要

所在地	岐阜市橋本町2丁目地内
建物構造・規模	鉄筋コンクリート造43階（公社持分：3階・6階～14階）
施設概要	6階～14階 サービス付き高齢者向け住宅 108戸 7,749.27㎡
	3階 福祉・医療施設等 13施設 3,914.83㎡

(2) 入居状況

区分	部屋数等	入居 部屋数等	入居率(%)		備考
			24年度	23年度	
賃貸住宅	108	106	98.1	98.1	
福祉・医療施設	13	13	100.0	100.0	
計	121	119	98.3	98.3	

※入居戸数及び入居率は、年間の平均値

(3) 家賃等収入の状況

区分	調定額(円)	収入済額(円)	滞納額(円)	滞納率(%)
賃貸住宅	146,786,529	146,786,529	0	0.0
福祉・医療施設	54,394,938	53,990,064	404,874	0.7
計	201,181,467	200,776,593	404,874	0.2

※繰延建設補助金収入を含む。滞納額は平成24年度増加分。

3 公社賃貸住宅管理事業

(1) 一般賃貸住宅管理事業

公社が保有する愛宕賃貸住宅外3団地において、住宅492戸、店舗13戸駐車場及び物置の貸付を行い、その管理事業収入は249,163千円となりました。

団地別の内訳は次のとおりです。

①入居状況

団地名	住宅戸数	入居戸数	入居率(%)		店舗戸数	駐車場台数	物置戸数
			24年度	23年度			
愛宕賃貸住宅 (岐阜市)	239	227	94.9	97.4	9	113	—
別府賃貸住宅 (瑞穂市)	92	51	55.4	60.8	4	76	42
メゾン東大垣 (大垣市)	96	73	76.0	77.0	—	94	40
サニーハイツ花みずき (各務原市)	65	61	93.8	84.6	—	77	—
計	492	412	83.7	84.9	13	360	82

※入居戸数及び入居率は、年間の平均値

②家賃等収入の状況

区分	団地名	調定額 (円)	収入済額 (円)	滞納額 (円)	滞納率 (%)
家賃収入 (住宅)	愛宕賃貸住宅	107,698,470	106,750,324	948,146	0.8
	別府賃貸住宅	32,148,290	31,449,971	698,319	2.1
	メゾン東大垣	46,659,010	46,361,010	298,000	0.6
	サニーハイツ花みずき	36,807,500	36,807,500	0	0.0
	計	223,313,270	221,368,805	1,944,465	0.8
家賃収入 (店舗)	愛宕賃貸住宅	4,871,486	4,871,486	0	0.0
	別府賃貸住宅	1,894,858	1,894,858	0	0.0
	計	6,766,344	6,766,344	0	0.0
付帯収入 (駐車場) (物置)	愛宕賃貸住宅	9,895,620	9,842,096	53,524	0.5
	別府賃貸住宅	3,265,944	3,181,105	84,839	2.5
	メゾン東大垣	3,914,477	3,876,191	38,286	0.9
	サニーハイツ花みずき	2,007,943	2,007,943	0	0.0
	計	19,083,984	18,907,335	176,649	0.9
小計		249,163,598	247,042,484	2,121,114	0.8
共益費及び水道料		27,698,364	27,481,721	216,643	0.7
合計		276,861,962	274,524,205	2,337,757	0.8

※繰延建設補助金収入(別府住宅)を含む。滞納額は平成24年度増加分。

③家賃の滞納状況

家賃の徴収については、滞納者に対し随時督促を行う等その解消に鋭意努力していますが、年度末において38名3,686千円(共益費、水道料及び前年度以前を含む)の滞納状況となっています。

区分	前年度末滞納状況	当期増加高	当期減少高	今年度末滞納状況
滞納件数	46	32	40	38
滞納金額(円)	5,429,540	2,337,757	4,081,293	3,686,004

④修繕工事等の執行状況

工 事 名	事業費(円)	備 考
計 画 修 繕	17,559,787	花みずき共用廊下防風スクリーン設置工事等
維 持 修 繕	46,882,526	小修繕・諸設備管理等
計	64,442,313	

⑤空き家対策

空き家率が高い団地については、その対策として入居者の意向を尊重したリフォーム工事を実施すると共に、収入基準の緩和や子育て支援、新婚支援、フリーレント制度等を積極的にPRして入居率の向上に努めました。

(2) 賃貸宅地管理事業

定期借地権付分譲住宅等購入者に対する土地賃貸であり、サニーハイツ花の木他3団地31件で土地賃貸料として7,858千円となりました。

①賃貸料収入の状況

団 地 名	戸数	調 定 額(円)	収入済額(円)	滞納額(円)	滞納率(%)
サニーハイツ花かいどう (岐阜市)	1	132,230	132,230	0	0.0
サニーハイツ花の木 (恵那市)	16	1,733,207	1,722,307	10,900	0.6
サニーハイツ花もも (飛騨市)	7	4,436,273	4,429,773	6,500	0.1
サニーハイツレンゲローズ (垂井町)	7	1,556,400	1,530,600	25,800	1.7
計	31	7,858,110	7,814,910	43,200	0.5

※年度末時の契約者数

(3) その他施設の管理事業

公社住宅団地の住民に対し駐車場を貸付け、次の収入がありました。

団 地 名	台数	契約数	調 定 額(円)	収入済額(円)	滞 納 額(円)	滞納率(%)
サニーハイツ花かいどう (岐阜市)	21	13	585,943	585,943	0	0.0
岩井団地 (岐阜市)	10	5	176,000	176,000	0	0.0
計	31	18	761,943	761,943	0	0.0

4 ワークショップ24施設管理事業

ソピア・フラッツにおいて入居率の向上に努めると共に、管理経費の更なる削減に努力し、県有施設へ円滑に移行できるよう対処しました。

(1) 施設の概要

所在地	大垣市今宿6丁目地内
建物構造・規模	鉄筋鉄骨コンクリート造10階建 延床面積14,801.78㎡
施設概要	1階～2階 5店舗・インフォメーションセンター
	3階～6階 技術開発室91室・ミーティングルーム3室 会議室6室・工房2室
	7階 ソピアキャビン(キャビン50室・和室4室) (平成19年度より利用休止:平成22年9月から再稼働)
	8階～10階 ソピア・フラッツ(賃貸住宅)64戸
施設の所有	駐車場 283台 1階～10階 公社持分を平成24年8月1日に県有化 ※駐車場を除く

(2) 入居状況

区分	部屋数等	入居 部屋数等	入居率(%)		備考
			24年度	23年度	
ソピア・フラッツ	64	48	75.0	76.5	
技術開発室	91	22	24.1	24.1	
駐車場	283	253	89.3	97.5	

※入居戸数及び入居率は、ソピアフラッツ・技術開発室については平成24年7月末までの平均値。

駐車場については年間の平均値

(3) 家賃等収入の状況

区分	調定額(円)	収入済額(円)	滞納額(円)	滞納率(%)
ソピア・フラッツ	12,275,130	12,275,130	0	0.0
技術開発室	18,706,399	18,706,399	0	0.0
1・2階店舗	1,816,007	1,816,007	0	0.0
ソピア・キャビン	3,525,827	3,525,827	0	0.0
駐車場	11,679,867	11,679,867	0	0.0
計	48,003,230	48,003,230	0	0.0

※繰延建設補助金収入を含む。滞納額は平成24年度増加分。

5 タウンビル事業

タウンビル事業に係る長期割賦金の回収状況は、債務者に対する繰上償還の推進を積極的に行った結果5件の全額繰上償還があったほか、割賦金元金償還金及び利息等を併せて1,265,929,977円、5,929千円の調定額となりました。また、4件が償還満期を迎えました。

(1) 割賦金の回収状況

期首件数	期末件数	調定額(円)	収入済額(円)	滞納額(円)	滞納率(%)
66	56	1,265,929,977	1,083,049,769	182,880,208	14.4

割賦金の滞納については、滞納者への督促の励行や個別納付相談の実施を行い、また滞納者に対しての法的措置1件を行いました。本年度中に滞納額81,985千円を回収しましたが、長引く景気の低迷等による影響もあり、年度末では滞納者7名で滞納額は737,294千円となりました。

(金額単位：千円)

件数	期首滞納額	当期増加高	当期減少高	期末滞納額	備考
7	636,398	182,881	81,985	737,294	※法的措置1件を含む

※滞納者7名については、貸倒引当金554,418千円余を積立済です。

6 管理受託住宅管理事業

(1) 県営住宅管理受託事業

岐阜市近の島住宅他11団地3,796戸の県営住宅に係る入居者募集、入退去事務、施設の維持修繕業務等管理事務を1,087,804千円で受託しました。

内訳は次のとおりです。

①管理受託戸数

住宅名	管理戸数	入居率(%)	受託開始年月	備考
岐阜市 近の島住宅	392	—	昭和54年11月	※近の島住宅 建物の老朽化及び 居住水準の低下により、 大規模な居住環境の整備改善が必要 なため平成13年4月より募集停止 (平成25年4月より再開)
岐阜市 加野住宅	480	60.6	昭和54年11月	
岐阜市 田神住宅	250	95.2	昭和55年4月	
各務原市 尾崎住宅	1,126	71.7	昭和55年4月	
大垣市 荒崎住宅	310	86.7	昭和62年4月	
大垣市 藤江住宅	200	90.0	昭和62年4月	
垂井町 宮代住宅	200	80.5	昭和62年4月	
多治見市 旭ヶ丘住宅	408	84.0	昭和62年4月	
土岐市 泉北住宅	254	90.5	昭和62年4月	
高山市 赤保木住宅	96	64.5	昭和63年4月	
岐阜市 白木町住宅	50	94.0	昭和63年7月	
岐阜市 夕陽ヶ丘住宅	30	96.6	昭和63年10月	
計	3,796	—		

※入居率は平成25年3月31日現在

②修繕工事等の執行状況

工事名	事業費(円)	備考
計画修繕	812,449,400	屋根防水改修工事・浴室ベランダ防水工事等
維持補修等	181,377,979	小修繕・諸設備管理等
防犯環境対策等	3,151,180	防犯環境対策費等
管理事務費	90,825,581	人件費・役務費・経常的維持管理・駐車場管理等
計	1,087,804,140	

(2) 県職員・教職員宿舍管理受託事業

岐阜市鷺山第1県職員宿舍外1, 944戸の県職員・教職員宿舍に係る施設の維持修繕業務等管理事務を107,539千円で受託しました。

①管理受託戸数

地区名		管理戸数
全県下	県職員住宅	1,269
	教職員住宅	675
計		1,944

②修繕工事等の執行状況

工事名	事業費(円)	備考
一般修繕等	55,516,710	小修繕等
大規模改修工事	27,571,000	屋上防水改修工事・解体工事等
消防用設備管理費	3,250,000	消防用設備点検
管理事務費	21,201,905	人件費・役務費・需用費等
計	107,539,615	

(3) 岐阜市営住宅管理受託事業

岐阜市大洞緑団地外30団地3, 664戸の岐阜市営住宅に係る入退去事務・施設の維持修繕業務等管理事務を283,478千円で受託しました。

①管理受託戸数

団地数	管理戸数
31	3,664

②修繕工事等の執行状況

工事名	事業費(円)	備考
建物等修繕料	143,603,492	小修繕・退去修繕等
維持補修工事費	44,750,000	量水器取替工事・解体撤去工事等
手数料・委託料	12,719,257	樹木剪定手数料等
その他事業費	15,334,213	報償費・事業用品費等
管理事務費	67,071,632	人件費・役務費・需用費等
計	283,478,594	

7 その他受託事業

発注業務支援、公営住宅管理等業務を下記のとおり受託しました。

業務名	事業内容	委託者名	調定額(円)
加野東下水処理施設組合 発注支援業務	加野東団地汚水処理施設等解体工事の発注支援業務、工事設計及び工事監督業務	加野東下水処理施設組合	1,856,000
ハイタウン北方住宅管理業務	ハイタウン北方に係る入居者の募集、入退去事務、施設の維持修繕管理業務	北方町施設管理公社	4,195,449
計			6,051,449