

平成25年度

業務報告書

自 平成25年4月 1日
至 平成26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、1区画の販売数となりました。また、定期借地権付分譲用地1区画の譲渡を行いました。

区分 団地名	平成25年度			平成24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	1	4,750,000	—	5	52,997,000	
	飛騨市 サニーハイツ花もも	0	0	—	0	0	
	計	1	4,750,000	—	5	52,997,000	

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

〔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	81	35	—	35
サニーハイツ 花もも	飛騨市 古川町	40,405	H2 H4	95	94	1	—	1
合 計					175	36	—	36

定期借地権付分譲用地の譲渡

団地名	戸数	売上額(円)
サニーハイツ花の木 (恵那市)	1	5,800,000
計	1	5,800,000

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
			25年度	24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	148,131,844	148,018,044	113,800	0.0
福 社 ・ 医 療 施 設	54,016,866	53,611,992	404,874	0.7
計	202,148,710	201,630,036	518,674	0.2

※繰延建設補助金収入を含む。滞納額は平成25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491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242,666千円となりました。

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
			25年度	24年度			
愛宕賃貸住宅 (岐阜市)	239	228	95.3	94.9	9	113	—
別府賃貸住宅 (瑞穂市)	91	45	49.4	55.4	4	76	42
メゾン東大垣 (大垣市)	96	68	70.8	76.0	—	94	40
サニーハイツ花みずき (各務原市)	65	60	92.3	93.8	—	77	—
計	491	401	81.6	83.7	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	108,002,700	106,751,266	1,251,434	1.1
	別府賃貸住宅	28,326,610	27,935,654	390,956	1.3
	メゾン東大垣	43,570,150	43,385,150	185,000	0.4
	サニーハイツ花みずき	36,346,550	36,129,550	217,000	0.5
	計	216,246,010	214,201,620	2,044,390	0.9
家賃収入 (店 舗)	愛宕賃貸住宅	6,006,858	5,914,096	92,762	1.5
	別府賃貸住宅	1,894,858	1,894,858	0	0.0
	計	7,901,716	7,808,954	92,762	1.1
付帯収入 (駐車場) (物 置)	愛宕賃貸住宅	9,909,029	9,865,219	43,810	0.4
	別府賃貸住宅	2,856,801	2,814,134	42,667	1.4
	メゾン東大垣	3,636,230	3,615,372	20,858	0.5
	サニーハイツ花みずき	2,116,200	2,106,295	9,905	0.4
	計	18,518,260	18,401,020	117,240	0.6
小 計		242,665,986	240,411,594	2,254,392	0.9
	共益費及び水道料	27,432,286	27,204,045	228,241	0.8
合 計		270,098,272	267,615,639	2,482,633	0.9

※繰延建設補助金収入(別府住宅)を含む。滞納額は平成25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37名3,970千円（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	38	31	32	37
滞納金額(円)	3,686,004	2,482,633	2,197,679	3,970,958

④修繕工事等の執行状況

工 事 名	事業費(円)	備 考
計 画 修 繕	92,772,653	別府耐震補強工事等
維 持 修 繕	43,881,997	小修繕・諸設備管理等
計	136,654,650	

⑤入居促進策

空き家率が高い団地については、その対策として各団地の実情に応じてリフォーム等を行い快適な住宅を提供すると共に、子育て支援、新婚支援、フリーレント制度等の既存の各種入居促進策のPRに加え、住み替えキャンペーンや駅に近いことに着目したJR定期券利用者支援キャンペーンなど新たな入居促進策を創設し取り組みました。また年度末の異動時期には、より積極的なPR活動に努め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30件で土地賃貸料として7,210千円となりました。

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	119,626	119,626	0	0.0
サニーハイツ花の木 (恵那市)	15	1,425,600	1,411,400	14,200	1.0
サニーハイツ花もも (飛騨市)	7	4,252,271	4,239,271	13,000	0.3
サニーハイツレンゲローズ (垂井町)	7	1,412,721	1,356,021	56,700	4.0
計	30	7,210,218	7,126,318	83,900	1.2

※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	14	578,172	578,172	0	0.0
岩井団地 (岐阜市)	10	5	176,000	176,000	0	0.0
ワーショップ24 (大垣市)	283	257	12,396,867	12,392,867	4,000	0.0
計	314	276	13,151,039	13,147,039	4,000	0.0

※契約数は、年間の平均値

4 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、割賦金元金償還金及び利息等を併せて632,610千円の調定額となりました。その中に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による2件の全額繰上償還と1件の一部繰上償還、256,160千円を含みます。また、1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(%)
56	53	632,609,905	553,675,279	78,934,626	12.4

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、また滞納者の連帯保証人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60,182千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8名で滞納額は756,047千円となりました。

(金額単位：千円)

期首件数	期末件数	期首滞納額	当期増加高	当期減少高	期末滞納額	備考
7	8	737,294	78,935	60,182	756,047	※法的措置1件を含む

※滞納者8名については、貸倒引当金620,116千円余を積立済です。

5 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12団地4,438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1,534,243千円で受託しました。

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	46.9	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	57.7	昭和54年11月	
岐阜市 田神住宅	250	96.8	昭和55年4月	
各務原市 尾崎住宅	1,126	69.0	昭和55年4月	
大垣市 荒崎住宅	310	75.8	昭和62年4月	
大垣市 藤江住宅	200	93.5	昭和62年4月	
垂井町 宮代住宅	200	75.5	昭和62年4月	
多治見市 旭ヶ丘住宅	408	84.3	昭和62年4月	
土岐市 泉北住宅	254	85.8	昭和62年4月	
高山市 赤保木住宅	96	63.5	昭和63年4月	
岐阜市 白木町住宅	50	98.0	昭和63年7月	
岐阜市 夕陽ヶ丘住宅	30	90.0	昭和63年10月	
本巣郡 北方住宅	642	89.8	平成25年4月	
計	4,438	75.0		

※入居率は平成26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・維持修繕	1,392,935,997	外壁塗装、屋上防水改修、ベランダ浴室防水改修工事等
防犯環境対策等	957,720	防犯環境対策費等
管理事務費	140,349,143	人件費・役務費・経常的維持管理・駐車場管理等
計	1,534,242,860	

(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, 925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116,794千円で受託しました。

①管理受託戸数

地区名		管理戸数
全県下	県職員住宅	1,268
	教職員住宅	657
計		1,925

②修繕工事等の執行状況

工事名	事業費(円)	備考
大規模改修工事等	95,511,105	屋上防水改修工事・解体工事・小修繕等
管理事務費	21,282,858	人件費・役務費・需用費等
計	116,793,963	

(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3,649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320,656千円で受託しました。

①管理受託戸数

団地数	管理戸数
31	3,649

②修繕工事等の執行状況

工事名	事業費(円)	備考
計画修繕費等	254,206,704	量水器取替工事・解体撤去工事・小修繕・退去修繕等
管理事務費	66,449,101	人件費・役務費・需用費等
計	320,655,805	