

平成26年度

# 業務報告書

自 平成26年4月 1日  
至 平成27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」外1団地において分譲を行った結果、3区画の販売数となりました。

| 区分<br>団地名                | 平成26年度 |            | 平成25年度 |           | 備考 |
|--------------------------|--------|------------|--------|-----------|----|
|                          | 戸数     | 売上額(円)     | 戸数等    | 売上額(円)    |    |
| 分譲宅地<br>恵那市<br>サニーハイツ花の木 | 3      | 14,350,000 | 1      | 4,750,000 |    |
| 飛騨市<br>サニーハイツ花もも         | 0      | 0          | 0      | 0         |    |
| 計                        | 3      | 14,350,000 | 1      | 4,750,000 |    |

[保有宅地状況]

(完成土地)

| 団地名           | 所在地        | 面積<br>(㎡) | 取得年度<br>造成年度   | 全体<br>区画数 | 26年度ま<br>での実績 | 残戸数(区画) |      |      |
|---------------|------------|-----------|----------------|-----------|---------------|---------|------|------|
|               |            |           |                |           |               | 計       | 分譲住宅 | 分譲宅地 |
| サニーハイツ<br>花の木 | 恵那市<br>武並町 | 118,317   | H3~H4<br>H5~H7 | 116       | 84            | 32      | —    | 32   |
| サニーハイツ<br>花もも | 飛騨市<br>古川町 | 40,405    | H2<br>H4       | 95        | 94            | 1       | —    | 1    |
| 合 計           |            |           |                | 211       | 178           | 33      | —    | 33   |

### 2 サービス付き高齢者向け住宅管理事業

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㎡<br>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<br>部屋数等 | 入居率(%) |       | 備考 |
|---------|------|------------|--------|-------|----|
|         |      |            | 26年度   | 25年度  |    |
| 賃貸住宅    | 108  | 106        | 98.1   | 98.1  |    |
| 福祉・医療施設 | 13   | 12         | 92.3   | 100.0 |    |
| 計       | 121  | 118        | 97.5   | 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       | 174,006,681 | 174,006,681 | 0        | 0.0      |
| 福 祉 ・ 医 療 施 設 | 48,238,674  | 47,887,745  | 350,929  | 0.7      |
| 計             | 222,245,355 | 221,894,426 | 350,929  | 0.1      |

※繰延建設補助金収入・共益費・支援管理費を含む。

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256,528千円となりました。

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<br>台 数 | 物置戸数 |
|----------------------|------|------|----------|------|------|--------------|------|
|                      |      |      | 26年度     | 25年度 |      |              |      |
| 愛宕賃貸住宅<br>(岐阜市)      | 239  | 220  | 92.0     | 95.3 | 9    | 113          | —    |
| 別府賃貸住宅<br>(瑞穂市)      | 91   | 47   | 51.6     | 49.4 | 4    | 76           | 42   |
| メゾン東大垣<br>(大垣市)      | 96   | 62   | 64.5     | 70.8 | —    | 94           | 40   |
| サニーハイツ花みずき<br>(各務原市) | 65   | 55   | 84.6     | 92.3 | —    | 77           | —    |
| 計                    | 491  | 384  | 78.2     | 81.6 | 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<br>(円) | 収 入 済 額<br>(円) | 滞 納 額<br>(円) | 滞 納 率<br>(%) |
|------------------------|------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| 家賃収入<br>(住 宅)          | 愛宕賃貸住宅     | 104,547,380  | 103,119,431    | 1,427,949    | 1.3          |
|                        | 別府賃貸住宅     | 28,786,810   | 28,183,210     | 603,600      | 2.0          |
|                        | メゾン東大垣     | 39,712,470   | 39,463,470     | 249,000      | 0.6          |
|                        | サニーハイツ花みずき | 33,142,500   | 33,086,000     | 56,500       | 0.1          |
|                        | 計          | 206,189,160  | 203,852,111    | 2,337,049    | 1.1          |
| 家賃収入<br>(店 舗)          | 愛宕賃貸住宅     | 4,567,232    | 4,227,117      | 340,115      | 7.4          |
|                        | 別府賃貸住宅     | 2,480,380    | 2,480,380      | 0            | 0.0          |
|                        | 計          | 7,047,612    | 6,707,497      | 340,115      | 4.8          |
| 付帯収入<br>(駐車場)<br>(物 置) | 愛宕賃貸住宅     | 9,235,649    | 9,176,260      | 59,389       | 0.6          |
|                        | 別府賃貸住宅     | 2,875,881    | 2,796,343      | 79,538       | 2.7          |
|                        | メゾン東大垣     | 3,424,251    | 3,410,547      | 13,704       | 0.4          |
|                        | サニーハイツ花みずき | 1,885,843    | 1,883,370      | 2,473        | 0.1          |
|                        | 計          | 17,421,624   | 17,266,520     | 155,104      | 0.8          |
| 小 計                    |            | 230,658,396  | 227,826,128    | 2,832,268    | 1.2          |
| 共益費及び水道料               |            | 25,870,573   | 25,545,067     | 325,506      | 1.2          |
| 合 計                    |            | 256,528,969  | 253,371,195    | 3,157,774    | 1.2          |

※繰延建設補助金収入(別府住宅)を含む。滞納額は平成26年度調定の内の滞納額。

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35名4,529千円（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 | 37        | 31        | 33        | 35        |
| 滞納金額（円） | 3,970,958 | 3,157,774 | 2,599,630 | 4,529,102 |

④修繕工事等の執行状況

| 工 事 名   | 事業費(円)     | 備 考          |
|---------|------------|--------------|
| 計 画 修 繕 | 28,000,000 | 愛宕住宅屋上防水改修工事 |
| 維 持 修 繕 | 63,352,459 | 小修繕・諸設備管理等   |
| 計       | 91,352,459 |              |

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外3団地30件で土地賃貸料として7,188千円となりました。

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 | 1,405,343 | 1,373,343 | 32,000   | 2.3    |
| サニーハイツ花もも (飛騨市)    | 7  | 4,251,600 | 4,232,100 | 19,500   | 0.5    |
| サニーハイツインゲローズ (垂井町) | 7  | 1,412,400 | 1,299,000 | 113,400  | 8.0    |
| 計                  | 30 | 7,188,969 | 7,024,069 | 164,900  | 2.3    |

※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  | 622,834    | 622,834    | 0        | 0.0    |
| 岩井団地 (岐阜市)        | 10  | 5   | 175,778    | 175,778    | 0        | 0.0    |
| ワークショップ24 (大垣市)   | 283 | 244 | 11,527,445 | 11,519,445 | 8,000    | 0.1    |
| 計                 | 314 | 263 | 12,326,057 | 12,318,057 | 8,000    | 0.1    |

※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、債務者に対する繰上償還の奨励を積極的に行った結果、6件、689,387千円の全額繰上償還があり、割賦金償還元金及び利息等で999,879千円の調定額となりました。

##### (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(%) |
|------|------|-------------|-------------|------------|--------|
| 53   | 45   | 999,879,814 | 964,058,654 | 35,821,160 | 3.5    |

割賦金の滞納については、長期滞納者への回収に尽力しました。本年度中に滞納額929,881千円を減少させ、年度末では滞納者3名で滞納額は226,946千円と大幅に状況が改善しました。

(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 |
|------|------|---------|---------|---------|---------|----|
| 8    | 3    | 756,047 | 400,780 | 929,881 | 226,946 |    |

※当期減少額には、償還条件変更額266,034千円及び不納欠損処理額502,588千円を含む。

※滞納者3名については、貸倒引当金176,880千円を積立済。

#### 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1,117,031千円で受託しました。

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   | 44.1    | 昭和54年11月 |    |
| 岐阜市 加野住宅   | 480   | 53.3    | 昭和54年11月 |    |
| 岐阜市 田神住宅   | 250   | 94.8    | 昭和55年4月  |    |
| 各務原市 尾崎住宅  | 1,126 | 64.1    | 昭和55年4月  |    |
| 大垣市 荒崎住宅   | 310   | 71.9    | 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   | 67.5    | 昭和62年4月  |    |
| 多治見市 旭ヶ丘住宅 | 408   | 80.1    | 昭和62年4月  |    |
| 土岐市 泉北住宅   | 254   | 78.7    | 昭和62年4月  |    |
| 高山市 赤保木住宅  | 96    | 65.6    | 昭和63年4月  |    |
| 岐阜市 白木町住宅  | 50    | 88.0    | 昭和63年7月  |    |
| 岐阜市 夕陽ヶ丘住宅 | 30    | 86.6    | 昭和63年10月 |    |
| 本巣郡 北方住宅   | 642   | 87.0    | 平成25年4月  |    |
| 計          | 4,438 | 71.0    |          |    |

※入居率は平成27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 | 939,522,018   | 外壁塗装、屋上防水改修、ベランダ浴室防水改修工事等 |
| 諸設備管理等    | 44,725,890    | 付帯設備管理、樹木伐採等              |
| 管理事務費     | 132,783,470   | 人件費・役務費・経常的維持管理・駐車場管理等    |
| 計         | 1,117,031,378 |                           |

(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, 840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97, 257千円で受託しました。

①管理受託戸数

| 地区名 |       | 管理戸数  |
|-----|-------|-------|
| 全県下 | 県職員住宅 | 1,202 |
|     | 教職員住宅 | 638   |
| 計   |       | 1,840 |

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 | 76,553,910 | 屋上防水改修工事・解体工事・小修繕等 |
| 管理事務費    | 20,703,553 | 人件費・役務費・需用費等       |
| 計        | 97,257,463 |                    |

(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, 644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324, 913千円で受託しました。

①管理受託戸数

| 団地数 | 管理戸数  |
|-----|-------|
| 31  | 3,644 |

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 | 257,620,907 | 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  | 67,292,400  | 人件費・役務費・需用費等             |
| 計      | 324,913,307 |                          |

(4) 大垣市営住宅管理受託事業

大垣市和合団地外22団地1, 459戸の大垣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176, 749千円で受託しました。

①管理受託戸数

| 団地数 | 管理戸数  |
|-----|-------|
| 23  | 1,459 |

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 | 138,336,120 | 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  | 38,413,824  | 人件費・役務費・需用費等             |
| 計      | 176,749,944 |                          |

## 6 その他の事業

国の補助事業である「空き家管理等基盤強化推進事業」を活用して、空き家等所有者からの空き家等の管理、活用（売買・賃貸）及び解体に関する相談に対応する窓口業務を開始しました。

| 事業名          | 事業費(円)    | 備考                         |
|--------------|-----------|----------------------------|
| 空き家等相談体制整備事業 | 3,724,700 | 「空き家・すまい総合相談室」、平成27年1月より開始 |