

平成27年度

業務報告書

自 平成27年4月 1日
至 平成28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、6区画の販売数となりました。

区分 団地名	平成27年度		平成26年度		備考	
	戸数	売上額(円)	戸数等	売上額(円)		
分譲 住宅 地	恵那市 サニーハイツ花の木	6	22,880,000	3	14,350,000	
	飛騨市 サニーハイツ花もも	0	0	0	0	
	計	6	22,880,000	3	14,350,000	

〔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	27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	90	26	—	26
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				211	184	27	—	27

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㎡ 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
			27年度	26年度	
賃貸住宅	108	106	98.1	98.1	
福祉・医療施設	13	11	84.6	92.3	
計	121	117	96.7	97.5	

※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	175,048,113	175,048,113	0	0.0
福 社 ・ 医 療 施 設	51,988,138	51,988,138	0	0.0
計	227,036,251	227,036,251	0	0.0

※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490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244,927千円となりました。

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
			27年度	26年度			
愛宕賃貸住宅 (岐 阜 市)	239	212	88.7	92.0	9	113	—
別府賃貸住宅 (瑞 穂 市)	90	45	50.0	51.6	4	76	42
メゾン東大垣 (大 垣 市)	96	55	57.2	64.5	—	94	40
サニーハイツ花みずき (各務原市)	65	55	84.6	84.6	—	77	—
計	490	367	74.8	78.2	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	100,760,140	99,483,064	1,277,076	1.2
	別府賃貸住宅	27,494,320	27,071,688	422,632	1.5
	メゾン東大垣	35,206,400	34,833,620	372,780	1.0
	サニーハイツ花みずき	32,750,970	32,552,770	198,200	0.6
	計	196,211,830	193,941,142	2,270,688	1.1
家賃収入 (店 舗)	愛宕賃貸住宅	4,504,668	4,159,510	345,158	7.6
	別府賃貸住宅	2,841,998	2,841,998	0	0.0
	計	7,346,666	7,001,508	345,158	4.6
付帯収入 (駐車場) (物 置)	愛宕賃貸住宅	8,861,272	8,815,410	45,862	0.5
	別府賃貸住宅	2,908,434	2,869,618	38,816	1.3
	メゾン東大垣	2,956,723	2,929,315	27,408	0.9
	サニーハイツ花みずき	2,098,106	2,085,744	12,362	0.5
	計	16,824,535	16,700,087	124,448	0.7
小 計		220,383,031	217,642,737	2,740,294	1.2
共益費及び水道料		24,544,701	24,244,272	300,429	1.2
合 計		244,927,732	241,887,009	3,040,723	1.2

※繰延建設補助金収入(別府住宅)を含む。滞納額は平成27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32名4,053千円（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	35	29	32	32
滞納金額（円）	4,529,102	3,040,723	3,516,048	4,053,777

④修繕工事等の執行状況

工 事 名	事業費(円)	備 考
維 持 修 繕	52,789,937	小修繕・諸設備管理等
計	52,789,937	

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、若者支援、フリーレント制度等の既存の各種入居促進策を積極的にPRして入居率の向上に努めています。

(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7,228千円となりました。

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	120,400	120,400	0	0.0
サニーハイツ花の木 (恵那市)	15	1,413,200	1,404,700	8,500	0.6
サニーハイツ花もも (飛騨市)	7	4,252,400	4,252,400	0	0.0
サニーハイツソングローズ (垂井町)	7	1,442,800	1,442,800	0	0.0
計	30	7,228,800	7,220,300	8,500	0.1

※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	565,399	565,399	0	0.0
岩井団地 (岐阜市)	10	6	230,593	230,593	0	0.0
ラクショップ24 (大垣市)	283	241	11,280,692	11,276,692	4,000	0.0
計	314	260	12,076,684	12,072,684	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、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、322,068千円の繰上償還があり、割賦金償還元金及び利息等で548,538千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(%)
45	38	548,538,384	540,657,647	7,880,737	1.4

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。年度末では滞納者4名で223,777千円の滞納額がありますが、法的措置1件により115,000千円が平成28年度に回収できることが確定しています。

(金額単位：千円)

期首件数	期末件数	期首滞納額	当期増加高	当期回収高	不納欠損額	期末滞納額
3	4	226,946	112,516	72,038	43,647	223,777

※滞納者4名については、貸倒引当金116,473千円を積立済。

※当期増加高は当期滞納額7,881千円と、当期破綻債権と区分した104,635千円の合計

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1,159,441千円で受託しました。

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	42.3	昭和54年11月	
岐阜市 加野住宅	480	48.7	昭和54年11月	
岐阜市 田神住宅	250	90.8	昭和55年4月	
各務原市 尾崎住宅	1,126	59.2	昭和55年4月	
大垣市 荒崎住宅	310	66.7	昭和62年4月	
大垣市 藤江住宅	200	88.5	昭和62年4月	
垂井町 宮代住宅	200	54.5	昭和62年4月	
多治見市 旭ヶ丘住宅	408	75.0	昭和62年4月	
土岐市 泉北住宅	254	74.4	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	82.0	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	81.9	平成25年4月	
計	4,438	66.1		

※入居率は平成28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	1,019,780,913	小修繕・長寿命化工事等
管理事務費	139,660,421	人件費・役務費・経常的維持管理・駐車場管理等
計	1,159,441,334	

(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, 837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129,793千円で受託しました。

①管理受託戸数

地区名		管理戸数
全県下	県職員住宅	1,199
	教職員住宅	638
計		1,837

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	109,056,760	外壁改修工事・解体工事・小修繕等
管理事務費	20,735,823	人件費・役務費・需用費等
計	129,792,583	

(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, 627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325,661千円で受託しました。

①管理受託戸数

団地数	管理戸数
31	3,627

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	259,221,157	量水器取替工事・屋上防水改修工事・小修繕・退去修繕等
管理事務費	66,440,194	人件費・役務費・需用費等
計	325,661,351	

(4) 大垣市営住宅管理受託事業

大垣市和合団地外21団地1, 453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177,958千円で受託しました。

①管理受託戸数

団地数	管理戸数
22	1,453

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	140,042,753	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	37,915,170	人件費・役務費・需用費等
計	177,957,923	

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実施しました。

事業名	事業費(円)	備考
空き家等相談体制整備事業	6,449,000	「空き家・すまい総合相談室」