

平成28年度

業務報告書

自 平成28年4月 1日
至 平成29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、5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。

団地名	区分	平成28年度		平成27年度		備考
		戸数	売上額(円)	戸数等	売上額(円)	
分譲 宅 地	恵那市 サニーハイツ花の木	5	14,710,000	6	22,880,000	
	飛騨市 サニーハイツ花もも	0	0	0	0	
	計	5	14,710,000	6	22,880,000	

〔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	28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	95	21	—	21
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					189	22	—	22

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	5,385,000
計	1	5,385,000

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
			28年度	27年度	
賃貸住宅	108	106	98.1	98.1	
福祉・医療施設	13	12	92.3	84.6	
計	121	118	97.5	96.7	

※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	176,794,469	176,676,469	118,000	0.06
福 祉 ・ 医 療 施 設	53,088,744	53,088,744	0	0.0
計	229,883,213	229,765,213	118,000	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241,167千円となりました。

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
			28年度	27年度			
愛宕賃貸住宅 (岐阜市)	239	205	85.8	88.7	9	113	—
別府賃貸住宅 (瑞穂市)	90	46	51.1	50.0	4	76	42
メゾン東大垣 (大垣市)	96	49	51.0	57.2	—	94	40
サニーハイツ花みずき (各務原市)	65	51	78.5	84.6	—	77	—
計	490	351	71.6	74.8	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	119,284,908	118,072,947	1,211,961	1.0
	別府賃貸住宅	33,736,039	33,270,595	465,444	1.3
	メゾン東大垣	38,245,891	38,031,808	214,083	0.5
	サニーハイツ花みずき	36,737,751	36,340,246	397,505	1.0
	その他の収入	4,101,843	—	—	—
	計	232,106,432	225,715,596	2,288,993	0.9
家賃収入 (店 舗)	愛宕賃貸住宅	6,068,076	5,739,815	328,261	5.4
	別府賃貸住宅	2,992,500	2,992,500	0	0.0
	計	9,060,576	8,732,315	328,261	3.6
合 計		241,167,008	234,447,911	2,617,254	1.0

※繰延建設補助金収入(別府住宅)を含む。滞納額は平成28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29名3,629千円（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	32	26	29	29
滞納金額（円）	4,053,777	2,617,254	3,041,239	3,629,792

④修繕工事等の執行状況

工 事 名	事業費(円)	備 考
維 持 修 繕	36,256,678	退去修繕・小修繕等
諸 設 備 管 理	20,331,577	共用部管理費
計 画 修 繕	125,690,400	愛宕賃貸住宅手摺改修工事
計	182,278,655	

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する他、定期借家制度や家賃保証会社など入居者が利用しやすい制度を導入し、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29件で土地賃貸料として7,233千円となりました。

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	121,200	120,400	0	0.0
サニーハイツ花の木 (恵那市)	14	1,401,300	1,401,300	0	0.0
サニーハイツ花もも (飛騨市)	7	4,252,800	4,252,400	6,500	0.2
サニーハイツレンガローズ (垂井町)	7	1,458,000	1,442,800	97,500	6.7
計	29	7,233,300	7,216,900	104,000	1.4

※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	12	493,344	493,344	0	0.0
岩井団地 (岐阜市)	7	7	258,012	258,012	0	0.0
ワークショップ24 (大垣市)	283	251	11,655,017	11,655,017	0	0.0
計	311	270	12,406,373	12,406,373	0	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、1件が償還満期を迎え、3件の繰上償還がありました。割賦金償還元金及び利息等の調定額は273,223千円となりました。

(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(%)
38	34	273,223,047	263,652,079	9,570,968	3.5

割賦金の滞納については、長期滞納者からの回収に尽力し、法的措置1件、任意売却1件により大きな債権回収が出来ました。年度末では滞納者4名で86,130千円の滞納額がありますが、最大限に回収できるよう債権管理に努めています。

(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
4	4	223,777	9,571	147,218	0	86,130

※滞納者4名については、納期未到来分も含めて貸倒引当金99,010千円を積立済。

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、高齢者への元気電話相談サービス業務等を1,101,091千円で受託しました。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	45.4	昭和54年11月	
岐阜市 加野住宅	480	49.3	昭和54年11月	
岐阜市 田神住宅	250	94.4	昭和55年4月	
各務原市 尾崎住宅	1,126	61.3	昭和55年4月	
大垣市 荒崎住宅	310	68.7	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	63.0	昭和62年4月	
多治見市 旭ヶ丘住宅	408	80.8	昭和62年4月	
土岐市 泉北住宅	254	73.2	昭和62年4月	
高山市 赤保木住宅	96	62.5	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	90.0	昭和63年10月	
本巣郡 北方住宅	642	86.2	平成25年4月	
計	4,438	69.1		

※入居率は平成29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	960,335,486	小修繕、長寿命化工事等
管理事務費	140,755,556	人件費・役務費・経常的維持管理・駐車場管理等
計	1,101,091,042	

(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, 706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151, 275千円で受託しました。

①管理受託戸数

地区名		管理戸数
全県下	県職員住宅	1,046
	教職員住宅	660
計		1,706

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	130,565,650	外壁改修工事・解体工事・小修繕等
管理事務費	20,710,000	人件費・役務費・需用費等
計	151,275,650	

(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, 617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338, 765千円で受託しました。

①管理受託戸数

団地数	管理戸数
31	3,617

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	272,325,294	量水器取替工事・解体工事・小修繕・退去修繕等
管理事務費	66,440,195	人件費・役務費・需用費等
計	338,765,489	

(4) 大垣市営住宅管理受託事業

大垣市和合団地外20団地1, 452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163, 288千円で受託しました。

①管理受託戸数

団地数	管理戸数
21	1,452

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	125,402,231	量水器取替工事・小修繕・退去修繕等
管理事務費	37,886,111	人件費・役務費・需用費等
計	163,288,342	

6 その他の事業

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	2,900,000	「空き家・すまい総合相談室」