

平成29年度

# 業務報告書

自 平成29年4月 1日  
至 平成30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、8区画の販売数となりました。

区分 団地名	平成29年度		平成28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	8	34,160,000	5	14,710,000	
	飛騨市 サニーハイツ花もも	0	0	0	0	
	計	8	34,160,000	5	14,710,000	

〔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	29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	103	13	—	13
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	197	14	—	14

### 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(戸)		入 居 率(%)		備 考
		29年度	28年度	29年度	28年度	
賃 貸 住 宅	108	105	106	97.2	98.1	
福 祉 ・ 医 療 施 設	13	13	12	100.0	92.3	
計	121	118	118	97.5	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	175,581,249	175,459,249	122,000	0.06
福 祉 ・ 医 療 施 設	55,444,824	55,444,824	0	0.00
計	231,026,073	230,904,073	122,000	0.05

※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住宅、店舗あわせて236,428千円となりました。 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	物置戸数
		29年度	28年度	29年度	28年度			
愛宕賃貸住宅 (岐阜市)	239	202	205	84.5	85.8	9	113	—
別府賃貸住宅 (瑞穂市)	90	50	46	55.6	51.1	4	76	42
メゾン東大垣 (大垣市)	96	45	49	46.9	51.0	—	94	40
サニーハイツ花みずき (各務原市)	65	45	51	69.2	78.5	—	77	—
計	490	342	351	69.8	71.6	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 (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	120,762,192	118,487,646	2,274,546	1.8
	別府賃貸住宅	36,470,649	36,141,333	329,316	0.9
	メゾン東大垣	36,593,738	36,192,743	400,995	1.0
	サニーハイツ花みずき	33,744,994	33,352,295	392,699	1.1
	計	227,571,573	224,174,017	3,397,556	1.4
家賃収入 (店 舗)	愛宕賃貸住宅	5,864,065	5,492,611	371,454	6.3
	別府賃貸住宅	2,992,500	2,992,500	0	0.0
	計	8,856,565	8,485,111	371,454	4.1
合 計		236,428,138	232,659,128	3,769,010	1.5

※繰延建設補助金収入(別府住宅)を含む。滞納額は平成29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4,981千円（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	29	26	26	29
滞納金額（円）	3,629,792	3,769,010	2,417,428	4,981,374

### ④修繕工事等の執行状況

工 事 名	事業費（円）	備 考
維 持 修 繕	42,251,166	退去修繕・小修繕・設備改修工事等
諸 設 備 管 理	22,363,748	共用部管理費
計	64,614,914	

### ⑤入居促進策

新規の入居者にとって入居時の負担が減るよう、家賃保証会社制度の導入、敷金額の減額、定期借家制度の導入など、利用しやすい制度を取り入れ、また現地看板の刷新、広報、民間不動産会社の活用などで公社の住宅をPRし、入居率の向上に努めています。ハード面については共用部の清掃の強化、古くなったガス管等を改修するなど建物のケアに努めています。

#### (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7,178千円となりました。

#### 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	121,200	0	0.0
サニーハイツ花の木 (恵那市)	14	1,346,400	1,346,400	0	0.0
サニーハイツ花もも (飛騨市)	7	4,252,800	4,252,800	0	0.0
サニーハイツレンゲローズ (垂井町)	7	1,458,000	1,399,500	58,500	4.0
計	29	7,178,400	7,119,900	58,500	0.8

※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月極の駐車場の貸付に加え、民間会社を活用して時間貸し制度を開始し、次の収入がありました。

団 地 名	台数	契約	調 定 額 (円)	収入済額 (円)	未 収 金 (円)	滞 納 額 (円)	滞 納 率 (%)
サニーハイツ花かいどう (岐阜市)	21	10	432,130	432,130	—	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	237	11,061,844	11,061,844	—	0	0.0
軒先パーキング事業(大垣市、瑞穂市)	—	—	39,376	27,293	12,083	0	0.0
計	311	254	11,791,362	11,779,279	12,083	0	0.0

※契約数は、年間の平均値

※軒先パーキング事業は平成29年9月開始。使用料金は民間会社が徴収し、公社に対しては翌月払い。

#### 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、約定償還に加え、債務者に対する繰上償還の奨励を積極的に行った結果、4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237,508千円となりました。

##### (1) 当年度分の割賦金の回収状況

期首件数	期末件数	調定額(円)	収入済額(円)	滞納額(円)	滞納率(%)
34	30	237,508,261	236,671,653	836,608	0.3

##### (2) 滞納債権の回収状況

割賦金の滞納の回収に尽力し、任意売却により2件の債権で全額回収が出来ました。また法的措置を実施済の1件について、残債権は不納欠損となりました。年度末では滞納者1名となり、早期に解消す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	備考
4	1	86,130	6,545	56,274	35,564	837	

※滞納者1名については、納期未到来分も含めて貸倒引当金2,062千円を積立済。

#### 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、高齢者への元気電話相談サービス業務等を1,333,376千円で受託しました。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	47.7	昭和54年11月	※近の島住宅には政策空家152戸を含む。
岐阜市 加野住宅	480	48.5	昭和54年11月	
岐阜市 田神住宅	250	95.6	昭和55年4月	
各務原市 尾崎住宅	1,126	60.1	昭和55年4月	
大垣市 荒崎住宅	310	65.8	昭和62年4月	
大垣市 藤江住宅	200	97.0	昭和62年4月	
垂井町 宮代住宅	200	64.0	昭和62年4月	
多治見市 旭ヶ丘住宅	408	78.6	昭和62年4月	
土岐市 泉北住宅	254	72.0	昭和62年4月	
高山市 赤保木住宅	96	58.3	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	86.6	昭和63年10月	
本巣郡 北方住宅	642	88.4	平成25年4月	
計	4,438	69.0		

※入居率は平成30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	1,197,082,078	小修繕、長寿命化工事等
管理事務費	136,293,519	人件費・役務費・経常的維持管理・駐車場管理等
計	1,333,375,597	

(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, 649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134,917千円で受託しました。

①管理受託戸数

地区名		管理戸数
全県下	県職員住宅	1,025
	教職員住宅	624
計		1,649

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	113,915,422	室内改修工事・解体工事・小修繕等
管理事務費	21,002,000	人件費・役務費・需用費等
計	134,917,422	

(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, 610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320,852千円で受託しました。

①管理受託戸数

団地数	管理戸数
31	3,610

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	256,523,446	量水器取替工事・給水設備改修工事・小修繕・退去修繕等
管理事務費	64,329,092	人件費・役務費・需用費等
計	320,852,538	

(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160,791千円で受託しました。

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	122,942,054	量水器取替工事・浴室改修工事・小修繕・退去修繕等
管理事務費	37,849,074	人件費・役務費・需用費等
計	160,791,128	

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」