

平成 25 年 度

千葉市住宅供給公社業務報告書

千葉市住宅供給公社

目 次

経営の概要	1
1 特定優良賃貸住宅管理供給事業	2
2 駐車場管理受託事業	3
3 介護保険等住宅改修審査受託事業	4
4 すまいアップコーナー受託事業	4
5 市営住宅等管理受託事業	5

I 経営の概要

平成25年度は、「第2次経営改善計画」(平成22～25年度)の最終年度として、各事業に取り組み、また、平成23年度から受託した駐車場管理受託事業等により赤字経営から脱却しました。

なお、今年度から特定優良賃貸住宅が順次管理期間満了となり、主たる事業の一つが縮小していくことに対応するため、新たに「第3次経営改善計画」を策定いたしました。

当期の決算状況は、市営住宅等管理受託事業の業務増等により、公社全体の総収入は23億8,233万円と前年比3,816万円の増加となりましたが、管理期間満了となった特優賃住宅4団地の入居率が落ち込み、家賃収入等が減少したことにより、当期純利益は前年比1,718万円減の、1,618万円を計上しました。

II 事業の概要

25年度に当公社が実施した各事業の主な内容は、次のとおりです。

1 特定優良賃貸住宅管理供給事業

25年度中に管理期間満了を迎えた4団地95戸を含む、30団地1,027戸の入居者募集、家賃収納及び維持管理などの管理運営業務を実施した。

25年度の平均入居率は、一括借上が91.5%で対前年比1.0%の減であった。

(1)管理団地・戸数等、年平均入居率

区 分		団地数	管理戸数等	年平均入居率等		
				25年度	24年度	前年比
住宅	一括借上	29団地	1,000戸	91.5%	92.5%	△1.0%
	管理受託	1団地	27戸	88.0%	87.5%	0.5%
駐 車 場		16団地	613区画	81.1%	79.2%	1.9%

(2)入居促進策の実施状況

市の家賃補助制度に加え、公社としても年間を通じた積極的なキャンペーンを実施し、入居促進を図った。

(単位:件)

主体	施 策	25年度	24年度	前年比
市	中途入居者家賃減額補助	780	828	△ 48
	子育て支援制度「のびのびアシスト」*	368	342	26
公社	フリーレント(子育て、新婚世帯向け補助を含む)	92	108	△ 16
	エアコン提供	92	106	△ 14
	不動産業者媒介	42	60	△ 18

*「のびのびアシスト」とは、既存入居者を含めた子育て世帯(一定の条件を満たす世帯)の毎年3.5%の入居者負担額の上昇を一定期間(最長5年)据え置く制度。

(3)家賃収納状況(一括借上団地のみ)

団地数	戸 数	調 定 額	収 納 額	収 納 率		
				25年度	24年度	前年比
29団地	1,000戸	746,154,110円	742,055,765円	99.5%	99.4%	0.1%

2 駐車場管理受託事業

市有地を有効活用し、32か所2,626区画の管理を行った。

(1)市有地の管理

普通財産は、国有財産法に準じて市と「市有財産管理受託契約」を締結し、行政財産は「目的外使用許可」、道路予定区域等は「道路占用許可」により管理を行った。

(箇所、区画数は平成25年4月1日現在)

区 分	月 極		時 間 貸		計	
	箇所数	区画数	箇所数	区画数	箇所数	区画数
市有財産管理受託契約	24	1,936	2	66	26	2,002
目的外使用許可	1	123	1	320	2	443
道路占用許可	4	181	—	—	4	181
計	29	2,240	3	386	32	2,626

(2)駐車場の管理状況・収支

25年度は月極の契約率が向上し、千葉市への納入額は前年比638万円増の1億5,774万円となった。

区 分		25年度	24年度	前年比	
管理 状況	月 極	箇所数	29	29	0
		区画数	2,240	2,240	0
		年平均契約率(%)	91.8	90.2	1.6
	時 間 貸	箇所数	3	3	0
		区画数	386	386	0
		年平均稼働率(%)	14.1	13.7	0.4
収 支	収入(A) (千円)		265,247	261,610	3,637
	支出(B) (千円)		239,751	239,892	△141
	市納入額		157,744	151,359	6,385
	公社収益(A)-(B)(千円)		25,496	21,718	3,778

(3)料金収納状況

区分	箇所数	区画数	調 定 額	収 納 額	収 納 率		
					25年度	24年度	前年比
月極	29	2,240	244,760,895円	244,241,750円	99.8%	99.8%	0.0%
時間貸	3	386	—	33,709,800円	—	—	—

3 介護保険等住宅改修審査受託事業

千葉市保健福祉局より受託し、介護保険制度などからなる住宅改修申請の見積内容の審査、施工前の現地調査及び施工後の現地検査業務を実施した。

(単位:件)

事業(事業主体)	施工前 審査	施工後 確認	計		
			25年度	24年度	前年比
介護保険制度の居宅介護住宅改修費 (国)	208	199	407	396	11
高齢者住宅改修費支援サービス事業 (千葉市)	135	116	251	234	17
重度障害者住宅改造費助成事業 (千葉市)	49	45	94	69	25
計	392	360	752	699	53

*介護保険制度は、抽出検査を実施。

*受付件数で集計。

4 すまいアップコーナー受託事業

千葉市都市局より受託し、住宅関連相談等を実施した。

(単位:件)

区分	25年度	24年度	前年比	営業時間及び業務内容
住宅関連相談	485	652	△ 167	<ul style="list-style-type: none"> ・月、火、水、金曜日と第1・3日曜日10:00~15:00 ・公共賃貸住宅の募集情報を提供 ・民間賃貸住宅入居支援制度の運営 ・公的制度等に基づく住宅関連情報の提供
簡易相談	1,112	1,348	△ 236	
計	1,597	2,000	△ 403	

5 市営住宅等管理受託事業

公営住宅法第47条の「公営住宅管理代行制度」等に基づき、千葉市建設46団地6,904戸、民間借上5カ所93戸の計6,997戸及び駐車場34団地3,932区画の管理受託業務を実施した。

(1)管理団地・戸数等

(団地・箇所数は平成25年4月1日現在)

種 別	住 宅		駐 車 場	
	団地・箇所数	管理戸数	団地数	区画数
千葉市建設	46	6,904	34	3,932
民間借上	5	93	—	—
計	51	6,997	34	3,932

(2)空家定期募集状況

区分(期別)	募集戸数 (A)	応募件数 (B)	倍 率 (B)/(A)	入居戸数	辞退・ 失格等	
4月分(1期)	57	551	9.7	38	19	
7月分(2期)	52	469	9.0	39	13	
10月分(3期)	54	550	10.2	46	8	
1月分(4期)	58	478	8.2	48	10	
計	25年度	221	2,048	9.3	171	
	24年度	184	3,012	16.4	146	

(3)東日本大震災の罹災者への住宅提供状況

区分	管理戸数	延べ入居戸数	延べ退去戸数	在居戸数	入居対象者	備 考
市営住宅	17	42	35	7	市内罹災者及び県外からの避難者	管理戸数は、年度途中で17戸から15戸へ変更した。
東電住宅	30	35	17	18	福島県民で原発による避難者	

(4)住宅施設管理業務実施状況

修繕では緊急修繕及び空家修繕を実施、計画修繕工事では外壁改修、屋上防水改修及び給水設備改修等を実施した。また、法定点検等の業務委託では昇降機保守等を実施した。

(単位：件)

内 訳	25年度	24年度	備 考
修 繕	2,389	2,277	
緊急修繕(小口・住戸内外)	2,091	2,010	
空家修繕(入居募集前)	298	242	
〃 (生活保護)	0	25	(平成24年度にて終了)
計画修繕工事	13	8	
外壁改修	3	2	千城台第3団地8・9号棟 千城台第4団地1・2号棟 千城台第4団地3・5号棟
屋上防水改修	7	4	白旗団地1号棟 白旗団地2～6号棟 白旗団地7～11号棟 南町団地1～3号棟 千城台第3団地1・2号棟 千城台第3団地8号棟 千城台第3団地9号棟
給水設備改修	1	1	小中台富士見団地1～3号棟
給湯器改修	1	1	松ヶ丘、轟町第2、誉田2丁目第2団地
昇降機改修	1	0	鎌取団地2号棟
法定点検等の業務委託	85	87	
昇降機保守	8	8	
受水槽等清掃業務	4	4	
消防設備等点検業務ほか	2	2	
建築物等点検業務委託ほか	8	8	
夜間対応業務	1	1	
借上市営の共益業務	2	1	
外壁改修工事等設計業務	3	2	千城台第3団地8・9号棟
樹木剪定等業務	4	3	
残存物撤去処分	19	10	
その他	34	48	
計	2,487	2,372	

※下線標記団地はH24繰越明許を示す。