

平成 29 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

I 経営の概要	1
II 事業の概要	2
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・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業	4
4 すまいのコンシェルジュ受託事業	4
5 再生可能エネルギー等設備導入事業補助事業に係る事務受託事業	5
6 空き家の管理支援・解体促進支援事業	5
7 一般賃貸住宅管理受託事業【新規】	6
8 市営住宅等管理受託事業	7
III 役員の変動	9
IV 平成29年度 理事会の開催状況	10

I 経営の概要

平成29年度は、「第4次経営改善計画」(平成29～31年度)の初年度であり、特定優良賃貸住宅管理供給事業において、5団地152戸と、多くの管理が満了するため、建物所有者へのスムーズな管理移管を主眼に事業活動を実施した。

なお、民間空き家の管理不全への対応として取り組んでいる「空き家の管理支援・解体促進支援事業」を実施し、一定の効果があつた。

経営状況においては、平成29年度から市からの運営補助金の交付を受けずに自立した経営を進めたこと、また、特定優良賃貸住宅管理供給事業の終息に向けた影響を受けたことなどにより、一時的に約3,300万円の損失を計上することとなった。

II 事業の概要

29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

1 特定優良賃貸住宅管理供給事業

新規入居者獲得に向けた入居促進策に加え、管理期間満了まで1年未満となった団地について、一部用途廃止を実施し、入居率の低下抑制に努めた。しかしながら、管理期間満了による影響を受け、退去者が増加したことにより、平成29年度の平均入居率は、一括借上では、91.2%へ下落した。

なお、管理受託においても、一部用途廃止を進めることで入居率が大きく上昇した。

(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		
				29年度	28年度	前年比
住 宅	一括借上	11 団地	304 戸	91.2 %	94.5 %	△ 3.3 %
	管理受託	1 団地	15 戸	86.9 %	62.7 %	24.2 %
駐 車 場		5 団地	146 区画	67.1 %	74.4 %	△ 7.3 %

※管理戸数等は一部用途廃止後の数値

(2) 入居促進策の実施状況

市の家賃補助制度に加え、公社独自の施策を実施するとともに、管理期間満了が近い団地においては、単独補助の強化及び管理期間満了後の家賃等賃貸条件の早期決定などを実施した。

(単位:件)

主体	施 策	29年度	28年度	前年比
市	中途入居者家賃減額補助	257	452	△ 195
	子育て支援制度「のびのびアシスト」※	82	166	△ 84
公社	フリーレント(子育て、新婚世帯向け補助を含む)	30	47	△ 17
	エアコン提供	30	37	△ 7
	不動産業者媒介	8	20	△ 12
	公社による単独補助	30	47	△ 17

※「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。

*前年比で減少している理由は、管理期間満了による管理戸数減少に伴うものである。

2 駐車場管理受託事業

市有地を有効活用し、34か所2,666区画の管理を実施した。

(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」により管理を実施した。

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	6	221	—	—	6	221
計	31	2,280	3	386	34	2,666

(2)駐車場の管理状況・収支

平成29年9月をもって幕張第5駐車場を閉鎖したことにより、売上げ及び市への納付額が減少した。

区 分		29年度	28年度	前年比	備考		
管理状況 ※	月極	箇所数	31	30	1		
		区画数	2,280	2,257	23		
		年平均契約率(%)	90.8	91.5	△ 0.7		
	時間貸	箇所数	3	3	0		
		区画数	386	386	0		
		年平均稼働率(%)	14.7	14.1	0.6		
収 支	収 入 (A) (千円)		254,984	260,831	△ 5,847		
	支 出 (B) (千円)		225,541	234,650	△ 9,109		
			市納入額	134,689	153,490	△ 18,801	
			その他経費	90,852	81,160	9,692	
	公社収益(A)-(B)(千円)		29,443	26,181	3,262		

※管理状況には平成29年9月に閉鎖した幕張第5駐車場を含む。

3 介護・高齢者・障害者住宅改修審査受託事業

千葉県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		
			29年度	28年度	前年比
介護保険制度の居宅介護住宅改修費 (国)※	145	126	271	278	△7
高齢者住宅改修費支援サービス事業 (千葉市)	133	95	228	227	1
重度障害者住宅改造費助成事業 (千葉市)	36	27	63	61	2
計	314	248	562	566	△4

※介護保険制度は、抽出検査を実施。

*受付件数で集計。

4 すまいのコンシェルジュ受託事業

千葉県都市局より受託し、住宅関連相談等を実施した。

(単位:件)

区分	29年度	28年度	前年比	営業時間及び業務内容
住宅関連相談	476	472	4	・月曜日～金曜日、第1・3日曜日10:00～15:00 ・民間賃貸住宅入居支援制度の運営
簡易相談	1,344	1,586	(242)	・公的政策、制度等に基づく住宅関連情報の提供、及び千葉市の住環境に関するすまいの情報提供 ・住宅に関するセミナーの開催(年2回) 第1回 これてわかる!高齢者のすまい選び～第二の人生に向けた快適な暮らし～ 第2回 どうなる?どうする??私たちの空き家
計	1,820	2,058	(238)	平成29年度から名称を「すまいのコンシェルジュ」に変更し、子育て、高齢者、自治会、防災等の情報提供を拡充した。

5 再生可能エネルギー等設備導入事業補助事業に係る事務受託事業

千葉県環境局より受託し、住宅用再生可能エネルギー等設備導入事業補助金の申請受付、現地確認を実施した。

(単位:件)

区 分		市補助決定件数		
		29年度	28年度	前年比
住宅用	太陽光発電システム ※	104	475	△ 371
	家庭用燃料電池システム(エネファーム)	222	222	0
	定置用リチウムイオン蓄電システム	116	118	△ 2
	エネルギー管理システム(HEMS)	対象外	113	△ 113
	電気自動車充電設備	0	0	0
	太陽熱利用給湯システム(自然循環式)	0	1	△ 1
	太陽熱利用給湯システム(強制循環式)	0	0	0
	地中熱ヒートポンプシステム	0	0	0
計		442	929	△ 487
住宅用以外	太陽熱利用給湯システム	0	0	0

※平成29年度 新築、建売は対象外。

6 空き家の管理支援・解体促進支援事業

空き家の維持管理及び解体を行う事業者を公社に登録し、一般市民へ紹介する管理支援と、管理不全に伴う地域環境の悪化を防止し、建物所有者の経済的負担を軽減する解体促進支援事業を実施した。

(単位:件)

区 分	29年度	28年度	前年比	内 容
事業者紹介	15	19	△ 4	登録名簿業者の紹介
見積代行	2	3	△ 1	草刈、樹木伐採の見積代行
解体促進支援事業	2	0	2	北大宮台駐車場、長沼第2駐車場を開設

7 一般賃貸住宅管理受託事業【新規】

特定優良賃貸住宅の一括借上期間満了後の物件において、建物所有者と5年間の管理委託契約を締結して、一般賃貸住宅の管理受託事業を実施した。

団 地 名	管理開始月	管理戸数	平均入居率	事 業 内 容
ヴァン新検見川	29年4月	31 戸	64.5 %	・入居者募集業務 ・賃貸借契約の締結業務
リバーサイド瑞穂	30年2月	21 戸	52.4 %	・家賃等収納業務 ・維持管理業務

8 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に基づき、入居者への対応業務、空家入居者募集業務及び計画修繕業務等を実施した。

なお、平成29年度から団地の建替え、用途廃止等による入居者移転業務も実施した。

(1) 管理団地・戸数等

種 別	住 宅		駐 車 場	
	団地・箇所数	管理戸数	団地数	区画数
千葉県建設	45	7,033	36	4,100
民間借上	2	2	—	—
計	47	7,035	36	4,100

(2) 空家定期募集及び再募集の状況

募集期	募集戸数 (A)	応募件数 (B)	倍率 (B)/(A)	入居戸数
4月分(1期)	71	352	5	40
1期再募集(5月)	21	14	1	5
7月分(2期)	66	296	4	36
2期再募集(8月)	22	26	1	8
10月分(3期)	65	292	4	44
3期再募集(11月)	16	20	1	5
1月分(4期) ※	97	381	4	74
4期再募集(2月)	15	20	1	7
合 計	373	1401	4	219
()内は宮野木第2団地建替分 (4期定期募集と同時募集)	(52)	(195)	(4)	(47)

※1月分(4期)には、宮野木町第2団地(建替)分を含む。

(3) 入居状況

(平成30年3月31日現在)

管理戸数 (A)	入居戸数 (B)	空 家				入居率 (B)/(A)	入居率 (政策空家を除く) (B)/((A)-(C))
		一 般	政策(C)	募集中等	計		
7,035	5,709	523	691	112	1,326	81.2%	90.0%

(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、建物、設備の点検及び昇降機保守等を実施した。

(単位:件)

内 訳	29年度	28年度	実施団地等
修 繕	2,415	2,233	
緊急修繕(小口・住戸内外)	2,076	1,884	H28 補正予算による住戸改善15件を含む
空家修繕(入居募集前)	334	345	
住戸内手摺設置	1	0	高浜第1団地(34戸)
住宅用火災報知器取替	4	4	高浜第1団地外14団地(8,257個)
計画工事	6	10	
外壁改修	1	3	H28 補正予算による高浜第1団地9・10号棟
屋上防水改修	1	3	千城台第5団地17番6～8号棟
給水設備改修	1	1	H28 補正予算による桜木町第2団地
階段手摺設置	3	2	・高浜第1団地10号棟(3階段) ・高浜第2団地4～7・9・10・12～14号棟(39階段) ・高浜第3団地1～4・6～10号棟外2団地2棟 ※ (32階段) ※外2団地2棟:千城台第4団地4号棟、 千城台第5団地17番1号棟 合 計 5団地21棟74階段
自動火災報知設備取替	0	1	
法定点検等の業務委託	72	78	
昇降機保守	9	8	
受水槽等清掃業務	4	5	
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	7	8	
夜間対応業務	1	1	
外壁改修工事等設計業務	1	3	
樹木剪定等業務	6	5	
残存物撤去処分	9	10	
その他	33	36	
計	2,493	2,321	

Ⅲ 役員の変動

平成29年度における役員の変動は次のとおりである。

就任

理事	大 麻 精 一	平成29年4月1日
理事	森 雅 彦	平成29年4月1日
理事	竹 川 幸 夫	平成29年4月1日
監事	田 中 昌 夫	平成29年4月1日

退任

常務理事	山 本 喜 章	平成30年3月31日
理事	大 木 正 人	平成30年3月31日
理事	宍 倉 輝 雄	平成30年3月31日
理事	竹 川 幸 夫	平成30年3月31日

参 考

平成29年度 役員名簿 (平成30年3月31日現在)

役員名	氏 名	備 考
理 事 長	大 麻 精 一	
常務理事	山 本 喜 章	
理 事	大 木 正 人	千葉県総務局長
	宍 倉 輝 雄	千葉県総合政策局長
	森 雅 彦	千葉県財政局長
	竹 川 幸 夫	千葉県保健福祉局長
	服 部 卓 也	千葉県都市局長
監 事	田 中 昌 夫	千葉第一監査法人

IV 平成29年度 理事会の開催状況

開催日	議案	審議結果
平成29年5月26日	議案第8号 平成28年度業務報告について 議案第9号 平成28年度一般会計決算について 議案第10号 平成28年度市営住宅等管理会計決算について	原案可決
平成29年6月21日 (書面表決)	議案第11号 平成29年度一般会計補正予算について 議案第12号 平成29年度補正資金計画について	原案可決
平成29年12月19日 (書面表決)	議案第13号 職員の表彰 (永年勤続25年及び15年)	原案可決
平成30年3月23日	議案第1号 平成30年度事業計画について 議案第2号 平成30年度一般会計予算について 議案第3号 平成30年度市営住宅等管理会計予算について 議案第4号 平成30年度資金計画について 議案第5号 千葉県住宅供給公社個人情報保護規程の一部改正について 議案第6号 千葉県住宅供給公社役員の報酬及び期末手当並びに旅費に関する規程の一部改正について 議案第7号 千葉県住宅供給公社職員退職手当支給に関する規程の一部改正について	原案可決