

令和元年(2019年) 5月 27日

箕面市長 様

大阪府中央区博労町三丁目2番8号

株式会社東急コミュニティー

マンション西日本事業部

事業部長 石田 裕彦

事業報告書

平成30年(2018)年度

目 次

(1)業務の実施状況	1
(2)市営住宅等の利用状況	3
(3)家賃、利用料金等の徴収の状況	4
(4)経費の収支状況	5
(5)安全管理対策の状況	6
(6)自主事業に関する事項	7

(1) 業務の実施状況

①空家募集入居申込(応募)

区分		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	累計	備考
一般	募集戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
	申込者数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
	募集倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
	入居決定者数	-	-	-	1	-	-	-	-	3	-	-	1	5	
特定	募集戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
	申込者数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
	募集倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	入居決定者数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	

②特定入居(入居決定者数)

区分	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	累計	備考
火災等その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
住宅替え	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	

③退去届

区分	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	累計	備考
受付数	1	0	0	1	3	2	2	0	3	0	2	2	16	

④各種申請及び届出

区分		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	累計	備考
同居承認申請	受付数	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	2	5	
	承認数	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3	
入居承継承認申請	受付数	1	0	0	0	1	2	1	1	1	0	1	0	8	
	承認数	0	1	0	0	1	1	2	1	1	0	1	0	8	
入居者異動届	受付数	0	2	0	1	1	0	2	2	1	0	1	2	12	
保証人変更届	受付数	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
保証人住所・氏名変更届	受付数	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	
模様替(増改築承認申請)	受付数	0	1	1	0	2	0	0	0	1	0	0	0	5	
	承認数	0	1	1	0	2	0	0	0	1	0	0	0	5	
家賃再認定・減免申請	受付数	3	1	1	1	4	1	2	2	0	1	72	20	108	
	承認数	3	1	1	1	3	1	2	2	0	1	0	92	107	
駐車場利用申込	受付数	0	0	1	3	1	0	0	1	1	1	4	0	12	
駐車場返還届	受付数	2	1	0	0	3	0	1	1	1	2	2	0	13	

⑤その他

区分		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	累計	備考
火災処理件数	受付数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
単身死亡による処理件数	受付数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

(2)市営住宅等の利用状況

平成31年3月31日時点

①市営住宅入居件数

住宅名	戸数	入居戸数	空室	備考
瀬川	64	64	0	
如意谷	24	23	1	
桜ヶ丘南	45	40	5	
桜ヶ丘	48	47	1	
北芝	126	117	9	
牧落	60	60	0	
アルセ箕面	0	0	0	借上期間満了(H29.11.30)
トーシンコーポ箕面	5	2	3	借上期間満了(H30.11.30)
パルコスモス	7	6	1	
リヴィエール白島	15	14	1	
アネシス箕面	12	12	0	
ソレーユ関西	7	6	1	
グラシア箕面	12	10	2	
ローズコート箕面	6	5	1	
合計	431	406	25	

②駐車場区画

住宅名	区画数	利用者数	空き区画	備考
瀬川	24	24	0	
如意谷	16	9	7	
桜ヶ丘南	36	20	16	外部貸し2区画
桜ヶ丘	36	26	10	
北芝	42	25	17	
牧落	30	27	3	
アルセ箕面	0	0	0	借上期間満了(H29.11.30)
トーシンコーポ箕面	0	0	0	借上期間満了(H30.11.30)
パルコスモス	3	3	0	
リヴィエール白島	9	8	1	
アネシス箕面	8	8	0	
ソレーユ関西	3	2	1	
グラシア箕面	9	5	4	
ローズコート箕面	4	2	2	
合計	220	159	61	

(3)家賃、利用料金等の徴収の状況

《現年度分》

(出納閉鎖の5/31付け収入票までを反映)

①市営住宅使用料

区分	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	累計
直営分 調定額	6,200,300	6,098,838	6,070,100	6,074,144	6,050,974	5,996,760	6,017,423	6,000,900	5,982,222	5,907,400	5,904,700	5,887,193	72,190,954
牧落分 調定額	1,671,500	1,671,500	1,671,500	1,671,500	1,663,516	1,644,000	1,616,000	1,616,000	1,616,000	1,616,000	1,655,714	1,671,500	19,784,730
借上分 調定額	2,263,100	2,193,500	2,193,500	2,193,035	2,255,900	2,231,373	2,227,600	2,227,600	2,194,700	2,167,700	2,113,100	2,113,100	26,374,208
合計調定額	10,134,900	9,963,838	9,935,100	9,938,679	9,970,390	9,872,133	9,861,023	9,844,500	9,792,922	9,691,100	9,673,514	9,671,793	118,349,892
直営分 収納額	6,138,600	5,981,338	5,972,300	6,006,044	5,981,974	5,937,760	5,899,623	5,826,900	5,822,122	5,719,000	5,676,500	5,576,193	70,538,354
牧落分 収納額	1,616,000	1,588,000	1,644,000	1,644,000	1,636,016	1,616,500	1,588,500	1,560,500	1,560,500	1,560,500	1,544,714	1,588,500	19,147,730
借上分 収納額	2,174,900	2,193,500	2,193,500	2,193,035	2,255,900	2,212,773	2,227,600	2,179,100	2,176,100	2,149,100	2,094,500	2,160,952	26,210,960
合計収納額	9,929,500	9,762,838	9,809,800	9,843,079	9,873,890	9,767,033	9,715,723	9,566,500	9,558,722	9,428,600	9,315,714	9,325,645	115,897,044
徴収率	98.0%	98.0%	98.7%	99.0%	99.0%	98.9%	98.5%	97.2%	97.6%	97.3%	96.3%	96.4%	97.9%

②駐車場使用料

区分	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	累計
直営分 調定額	608,600	600,000	600,000	608,709	612,000	612,000	612,000	603,000	603,000	597,000	591,000	591,000	7,238,309
牧落分 調定額	196,000	196,000	189,000	189,000	186,967	175,000	175,000	175,000	175,000	175,000	178,000	189,000	2,198,967
借上分 調定額	211,500	211,500	218,400	221,370	229,500	220,500	220,500	213,900	211,500	211,500	211,500	211,500	2,593,170
合計調定額	1,016,100	1,007,500	1,007,400	1,019,079	1,028,467	1,007,500	1,007,500	991,900	989,500	983,500	980,500	991,500	12,030,446
直営分 収納額	599,000	597,000	599,000	600,709	600,000	599,000	592,000	591,000	591,000	581,000	576,000	582,000	7,087,709
牧落分 収納額	189,000	182,000	182,000	182,000	179,967	161,000	161,000	161,000	168,000	168,000	167,500	175,000	2,076,467
借上分 収納額	211,500	211,500	218,400	212,370	220,500	211,500	211,500	204,900	202,500	202,500	202,500	211,500	2,521,170
合計収納額	1,000,500	987,500	988,400	991,079	1,006,467	972,500	954,500	956,900	961,500	961,500	946,000	968,500	11,695,346
徴収率	98.5%	98.0%	98.1%	97.3%	97.9%	96.5%	94.7%	96.5%	97.2%	97.8%	96.5%	97.7%	97.2%

③共益費

区分	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	累計
借上分 調定額	349,000	349,000	349,000	344,999	345,000	342,400	342,000	342,000	335,000	328,000	328,000	328,000	4,082,399
借上分 収納額	341,077	341,000	341,000	330,352	330,000	327,400	327,000	327,000	320,000	313,000	313,000	291,648	3,902,477
徴収率	97.7%	97.7%	97.7%	95.8%	95.7%	95.6%	95.6%	95.6%	95.5%	95.4%	95.4%	88.9%	95.6%

(4) 経費の収支状況

(自 平成30年4月1日～至 平成31年3月31日)

(単位:円)

項目	予算	決算	対比	備考
指定管理料	40,551,136	40,551,136	0	
駐車場使用料	11,383,969	11,534,096	150,127	
合計(収入)	51,935,105	52,085,232	150,127	

人件費	責任者	11,941,400	11,941,400	0	
	事務担当	3,240,000	3,240,000	0	
	技術担当	1,146,000	1,146,000	0	
	応援要員	1,052,000	1,052,000	0	
小計(人件費)		17,379,400	17,379,400	0	
事務費	交通費				
	消耗品費	4,417,217	4,451,252	34,035	
	印刷製本費				
	通信運搬費				
	車両リース費	0	0	0	
	燃料費(車両)	0	0	0	
	事務所賃料等	680,400	680,400	0	
	水光熱費(事務所)	388,800	338,959	-49,841	
	機械警備(事務所)	174,960	174,960	0	
	HP作成・維持費	110,160	110,160	0	
	公営住宅管理システム	414,720	414,720	0	
	抽選会場費	6,480	0	-6,480	
	事務所備品費	388,800	533,520	144,720	
公営住宅管理イニシャル	591,280	591,280	0		
小計(事務費)		7,172,817	7,295,251	122,434	
修繕費	空家修繕	3,589,920	3,589,920	0	
	一般・緊急修繕	9,888,480	9,888,480	0	
小計(修繕費)		13,478,400	13,478,400	0	
維持管理費	給水施設保守	415,728	412,425	-3,303	
	貯水槽清掃	302,400	162,000	-140,400	
	簡易専用水道	70,200	42,120	-28,080	
	雑排水管清掃	0	0	0	
	エレベーター保守	3,142,800	3,142,800	0	
	消防設備点検	915,840	915,840	0	
	樹木管理	3,084,480	3,084,480	0	
	特殊建築物定期調査	70,848	141,696	70,848	
	水質調査	0	0	0	簡易専用水道(調査)に含む
	緊急通報装置監視	1,583,712	1,583,712	0	
	管理員委託業務	910,000	910,000	0	
	巡回点検	816,480	816,480	0	
	未収督促	388,800	388,800	0	
	日常管理	648,000	648,000	0	
	緊急対応	1,555,200	1,555,200	0	
小計(維持管理費)		13,904,488	13,803,553	-100,935	
合計(支出)		51,935,105	51,956,604	21,499	
収支差額(収入-支出)		0	128,628	128,628	

※金額は消費税を含んだ額とします。

(5)安全管理対策の状況

①各種修繕工事実施状況

修繕区分		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	累計	備考
空家修繕	戸数	0	0	0	3	0	0	0	2	3	0	0	0	8	

修繕区分		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	累計	備考
一般・緊急修繕	件数	26	24	16	23	26	25	13	18	20	21	18	15	245	
その他修繕	件数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

②各種保守管理実施状況

保守区分	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備考
給水施設	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	
エレベーター	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	
警備実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	実施	
消防設備点検			実施						実施				
雑排水洗浄													
貯水槽清掃												実施	
簡易専用水道検査												実施	
樹木管理												完了	

③安全管理対策状況

- ・緊急連絡対応 ・管理センターの業務時間外はコールセンターへ自動転送し対応
- ・緊急通報装置による異常対応(借上住宅の一部住戸)
- ・巡回点検(1回/月)
- ・協力会社への指導
- ・空家修繕住戸の品質(履行)確認
- ・保守点検の履行確認
- ・災害対応マニュアル策定、体制構築
- ・計画修繕工事の提案(雑排水管等)

(6) 自主事業に関する事項

① 駐車場空き区画の外部貸し実施状況

1. 桜ヶ丘南住宅駐車場

区画 : 2区画

賃料 : 月額9,720円(税込)

2. 桜ヶ丘住宅駐車場

区画 : 0区画

3. 上記住宅以外について、箕面市との打合せ、入居者・自治会への 広報準備等及び市場調査を実施

② 経費の収支状況

(単位:円)

項目	H30.4~H31.3
駐車場使用料	223,560
合計(収入)	223,560

項目	H30.4~H31.3
管理委託料	22,356
広告料	0
合計(支出)	22,356

※金額は消費税を含んだ額とします。

