

令和6年(2024)年6月14日

箕面市長 様

兵庫県西宮市六湛寺町9番16号  
日本管財株式会社  
代表取締役社長 福田 慎太郎

箕面市営住宅  
令和5年度指定管理事業報告書

(1) 業務の実施状況

① 入居者に係る業務

1) 入居者募集事務

- ・一般入居募集は行いませんでした（借上住宅から市営住宅への住替と借上住宅の転貸入居は実施しました）。種別、月ごとの情報は下表のとおりです。

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	
	入居決定者数	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	1	1	4	前年度募集入居18戸
特定	募集戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
	申込者数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
	募集倍率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	
	入居決定者数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	

- ・内覧を1件実施しました。内覧を行ったことで入居前の辞退を抑止することに努めました。

2) 入居手続き事務

- ・4件の新規入居者に対し、入居手続きを行いました（内、転貸1件、住替2件、災害1件）。
- ・借上住宅の住宅替手続きを行いました（借上住宅からの住宅替2件、）。
- ・特定入居にかかる入居手続きの数は下表のとおりです。

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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	
住宅替え	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	3	

3) 入居者等の退去業務

- ・業務期間中、31件の返還届を受理し、退去立会等を行いました。（借上住宅22件を含む）月ごとの受付数は下表のとおりです。

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	1	1	3	0	2	12	5	1	2	2	1	31	

4) 収納業務

- ・金融機関への引落データの提出、納付書の郵送を行いました。
- ・令和6年3月31日現在の預金口座振替利用者は242件（利用率69.34%）でした。  
また、新規入居者に対しては全件、預金口座振替利用を推奨し、結果、18件（内、住宅使用料16件、駐車場使用料2件）の手続きができました。
- ・預金口座振替手続の勧奨の案内を行った結果、18件（内、住宅使用料16件、駐車場使用料2件）の新規手続ができました。
- ・令和5年5月時点でのペナルティ・インセンティブについて

	現年度調定額 ①	現年度収納額 ②	過年度収納額 ③	収納率 ④=(②+③)/①
R1	117,669,198円	114,948,898円	1,330,958円	98.82%
R2	118,959,128円	117,252,415円	1,606,470円	99.92%
R3	114,913,070円	113,477,054円	2,087,964円	100.57%
R4	111,466,323円	110,964,523円	2,546,276円	101.83%
R5	87,225,366円	81,303,166円	1,561,600円	95.00%
R1～R4計	550,233,085円	537,946,056円	9,133,268円	99.42%

ペナルティ  $① * 0.99 - (② + ③) = \underline{\Delta 2,350,000 \text{ 円}}$

インセンティブ  $\{(② + ③) - ①\} * 0.5 = \underline{\Delta 1,577,000 \text{ 円}}$

両者とも正の値の場合のみ計上となります。平均の収納率についても99.42%となる為、インセンティブ及びペナルティ共に発生しません。

5) 滞納整理業務

- ・家賃等未納者に対し適宜、督促業務を行い、貴市に報告しました。
- ・夜間訪問は23回実施し124名に訪問しました。また、夜間訪問に代わり休日訪問を1回実施しました。
- ・令和6年3月31日現在の未納世帯数46件（内、退去者22件）  
未納額29,010,516円  
（うち現年度769,200円、過年度28,241,316円）  
現年度前年比 $\Delta 2,171,500$ 円と一定の成果は上がっていると考えます。

6) 収入超過者及び高額所得者の対応業務

- ・対象者29名（内、収入超過者28名、高額所得者1名）に対し、決定通知書の送付を行いました。高額所得者へは収入申告時に窓口で聞き取りを実施しました。

7) 入居者からの各種申請・届出に関する業務

- ・各種申請、届出に対し、適宜、審査を行い、貴市に上申しました。

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
同居承認申請	受付数	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	3
	承認数	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	3
入居承継承認申請	受付数	1	0	2	0	2	1	0	2	3	0	0	0	11
	承認数	1	0	1	0	1	3	0	1	3	0	0	0	10
入居者異動届	受付数	0	0	1	1	4	0	1	0	0	0	1	0	8
保証人変更届	受付数	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	3
保証人住所・氏名変更届	受付数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
模様替（増改築）承認申請	受付数	1	0	0	0	3	0	1	1	1	1	1	1	10
	承認数	1	0	0	0	3	0	1	1	1	0	2	0	9
家賃再認定・減免申請	受付数	1	0	1	2	1	0	0	0	0	0	32	1	38
	承認数	1	0	1	2	1	0	0	0	0	0	1	1	7

8) 入居者の維持保管義務違反に関する業務

- ・維持保管義務違反ではないかとの通報や巡回による疑義はありませんでした。

9) 家賃関係業務

- ・令和5年7月、297戸に収入申告書を送付し、7～12月までの間、収入申告の受付を行い、297戸の回収をしました（期間中12戸退去）。内容審査後、住宅管理システムに入力し、家賃決定通知を行いました。未提出はありませんでした。
- ・前年度に引続き収入申告書において入居者氏名、所得を予め印字したものを配布し入居者様の利便性を高めました。

10) 駐車場管理業務

- ・駐車場の利用申込、返還届に対し、手続きを行いました。
- ・期間中の申込、返還届は次のとおりです。

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
駐車場利用申込	受付数	1	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	2	6
駐車場返還届	受付数	0	1	1	1	1	0	7	4	0	0	0	0	15

- ・令和6年3月31日現在の契約台数123台（前年比△1台）

11) その他

- ・火災は発生しませんでした。単身死亡は2月に1件発生し、適切に対応しました。

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
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	受付数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1

② 施設管理に関する業務

1) 施設の適正な維持管理業務

・月1回団地を巡回し、適正に建物を維持管理しました。

2) 施設の維持修繕に関する業務

業務期間中 213 件の一般緊急修繕を行いました。空家修繕は 11 軒行いました（前年比一般修繕増減なし、空家修繕 4 戸減）

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
一般修繕	22	20	22	12	18	26	25	14	16	13	10	15	213
空家修繕	3	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	6	11

3) 保全台帳の整備に関する業務

・瀬川住宅 A～C 棟の給水管改修工事、牧落住宅給排水管改修工事・外壁等改修工事、桜ヶ丘南 B 棟外壁改修工事、北芝住宅 E 棟給排水管改修工事が完了しましたので、保全台帳に記載しました。

4) 設備の保守及び点検等維持管理業務

・別紙 1 のとおりの点検等を行いました。

(2) 市営住宅等の利用状況

1) 令和 6 年 3 月 31 日現在 団地ごとの利用状況

①市営住宅

団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	空家数
瀬川住宅	64戸	59戸	92.19%	5戸
如意谷住宅	24戸	22戸	91.67%	2戸
桜ヶ丘南住宅	45戸	44戸	97.78%	1戸
桜ヶ丘住宅	48戸	46戸	95.83%	2戸
北芝住宅	126戸	112戸	88.89%	14戸
牧落住宅	60戸	53戸	88.33%	7戸
合計	367戸	336戸	91.55%	31戸

## ②借上住宅

団地名	管理戸数	入居戸数	転貸住宅数	空家数
ソレーユ関西	7戸	5戸	2戸	2戸
グラシア箕面	12戸	7戸	4戸	5戸
ローズコート箕面	6戸	1戸	1戸	5戸
合計	25戸	13戸	7戸	12戸

### (3) 市営住宅、借上住宅及び牧落住宅の家賃、利用料金等の徴収の状況

#### ① 令和5年3月31日現在 団地ごとの収納状況

別紙2のとおり

### (4) 業務にかかる経費の収支状況

別紙3のとおり

### (5) 安全管理対策の状況

- ・ 予め計画した安全管理体制を構築しました。
- ・ 業務期間における事故、災害はありませんでした。
- ・ 業務期間における安否確認数は発生しませんでした。

### (6) 自主事業の実施状況及び経費の収支状況

#### ① 高齢者見守り活動

- ・ 一般社団法人 YDP により対象者 6 名（北芝住宅対象者 16 名は従来実施の為にカウントせず）に対し、月 1 回、見守りを行いました。
- ・ 安否確認を実施した 17 件については、結果異常ありませんでした。

#### ② オートメッセージサービスの無償提供

申込されている 6 件の世帯に対し安否確認を実施しています。

#### ② 軽作業サービスの実施

満 75 歳以上の単身高齢者、高齢者のみの世帯、障害者世帯を対象に、11 件の依頼があり対応しました。内容としては風呂の温度設定変更、大型ゴミの搬送、インターホンの電池交換、火災報知器の電池交換、網戸等の清掃等。

#### ④ 認知症サポーター養成講座の受講

- ・ R3 年度に管理センター職員 2 名認知症サポーター養成講座受講完了しています。

#### ⑤ 地域ケア会議の参加

- ・ 生活困窮者自立支援推進協議会の部会に R5. 9 月 8 日 R5. 11 月 17 日に参加しました。

⑥ 野菜即売会の開催

- ・関西スーパー系の移動販売「とくし丸」にて桜ヶ丘南住宅で毎週水曜日 5 時 45 分頃から実施しました。現在も継続して行っています。

⑦ 入居者だよりの発行

- ・7月、12月に「すまいる通信」を発行し、全世帯に配布しました。

⑧ 駐車場外部貸し

令和6年3月31日現在、桜ヶ丘住宅において区画を募集に出し、4台の契約を締結しています。

収 入	515,160円
支 出	0円
収支差額	515,160円





## 箕面市営住宅等指定管理者業務 収支報告書

令和4年度

指定管理料 40,851,600 円/年(税込)

項目	予算	実績	備考
(収入)			
指定管理料	37,137,818	37,137,818	
消費税	3,713,782	3,713,782	
駐車場利用料金	10,000,000	9,581,085	
消費税	1,000,000	958,000	
<b>合計</b>	<b>51,851,600</b>	<b>51,390,685</b>	
(支出)			
人件費	12,012,000	13,808,000	2名、賃金、社会保険料含む
事務管理担当職員	4,848,000	9,200,000	
庶務・受付	4,200,000		
施設保全担当職員	2,964,000	4,608,000	再委託
事務管理業務費	9,031,818	7,666,392	管理事務所関連費
家賃(共益費等を含む)	1,440,000	1,324,400	10坪相当坪12,000円
旅費(交通費)	20,000	2,129	住宅への移動交通費
水光熱費	360,000	299,760	管理事務所水光熱費
消耗品費	36,000	39,323	管理事務所内事務用品等
通信費	480,000	345,508	事務所内電話、インターネット、携帯電話
事務所レイアウト費	400,000	41,017	間仕切り部材減価償却費
什器備品費	60,000	26,225	電話機、シュレッダー減価償却費
車両費	600,000	393,459	1台配置、リース費、ガソリン代、駐車場費用
郵送費	237,818	177,042	家賃決定通知書、収入申告案内等
印刷製本費	500,000	79,240	入居募集案内・住まいのしおり・入居者だより・納付書等
ホームページ費用	300,000	55,770	専用ホームページ運用費
AEDリース料	68,000	76,800	管理事務所内に設置
パソコン端末リース料	144,000	13,348	パソコン端末、プリンター減価償却費
コピー機リース料	300,000	192,748	ランニングのみ計上
事務所警備料	120,000	90,000	管理事務所夜間セキュリティ
雑費	266,000	226,044	システムセキュリティ費等
住宅管理システム保守費	1,000,000	954,000	システム運用費
一般管理費	2,500,000	3,129,579	会社販管費等・本部経費(直接)
施設賠償責任保険	200,000	200,000	施設賠償責任保険
修繕費	15,180,304	16,313,243	住宅修繕費
一般修繕費	10,460,304	9,646,494	
空家修繕費	4,000,000	5,946,749	
時間外緊急コールセンター費	720,000	720,000	時間外夜間コールセンター
委託費	1,350,000	924,743	関連業務委託費
管理人報酬	1,000,000	627,273	管理人報酬
高齢者見守り事業	350,000	297,470	地域団体へ委託、きずな電話、軽作業サービス等
保守点検業務費	9,563,696	9,178,700	法定点検等費用
給水施設保守点検業務	120,000	60,000	下記合計
・受水槽・高架水槽清掃	0	0	
・給水施設点検	120,000	60,000	
・簡易専用水道検査	0	0	
排水管清掃	501,696	1,411,900	
消防設備点検	900,000	880,000	
エレベーター保守点検費	3,120,000	2,910,000	
樹木管理	3,000,000	2,850,000	
緊急通報設備費	1,562,000	826,800	
特殊建築物定期調査	120,000	0	令和3年度実施済み
建築設備定期検査	240,000	240,000	
税別 支出合計	47,137,818	47,891,078	
消費税	4,713,782	4,761,765	
<b>合計</b>	<b>51,851,600</b>	<b>52,652,843</b>	