

業 務 報 告 書

平 成 29 年 度

自 平成29年4月1日

至 平成30年3月31日

兵 庫 県 住 宅 供 給 公 社

目 次

1 役員に関する事項	-----	1
2 組織・機構及び部別職員数	-----	2
3 理事会に関する事項	-----	4
4 監査の状況	-----	5
5 事業の概要	-----	6

1 役員に関する事項

(1) 期末現在の役員

(H30. 3. 31現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	小南正雄	平成29年4月1日	
専務理事	飯塚功一	平成27年4月1日	兵庫県県土整備部住宅参事併任
常務理事	大内誠	平成28年4月1日	兵庫県県土整備部参事
常務理事	竹田茂	平成27年4月1日	兵庫県県土整備部参事
理事	藤原俊平	平成27年4月1日	兵庫県企画県民部企画財政局長
監事	千家喜平	平成28年4月1日	
監事	高畠利文	平成29年4月1日	兵庫県出納局長

(2) 期中における役員の変動

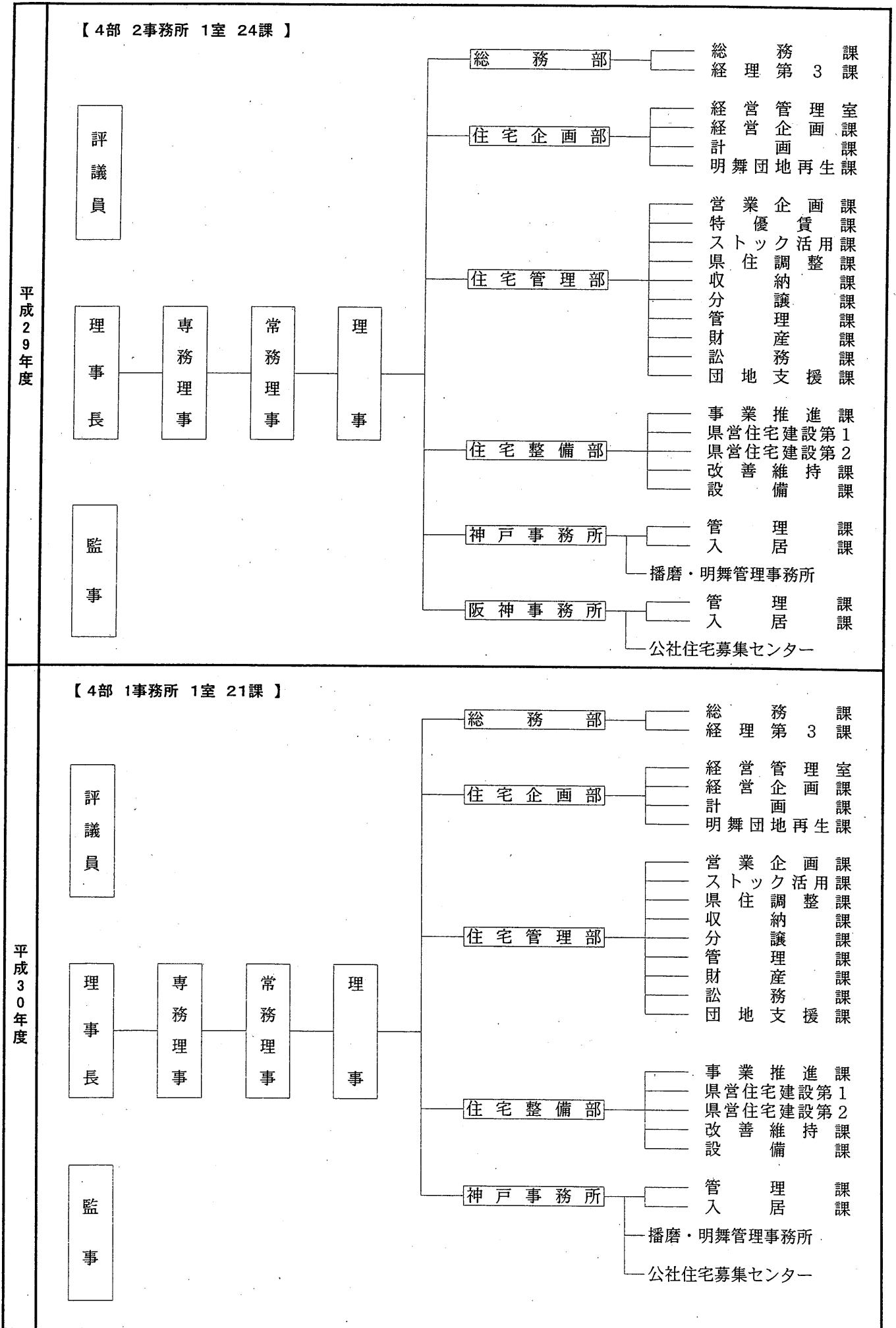
就任			退任		
役職名	氏名	年月日	役職名	氏名	年月日
理事長	小南正雄	平成29年4月1日	専務理事	飯塚功一	平成30年3月31日
監事	高畠利文	平成29年4月1日	常務理事	大内誠	平成30年3月31日
			常務理事	竹田茂	平成30年3月31日

(参考)

(H30. 4. 1現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	小南正雄	平成29年4月1日	
専務理事	山下孝文	平成30年4月1日	兵庫県県土整備部住宅参事併任
常務理事	黒川朗	平成30年4月1日	兵庫県県土整備部参事
常務理事	藪本和法	平成30年4月1日	兵庫県県土整備部参事
理事	藤原俊平	平成27年4月1日	兵庫県企画県民部企画財政局長
監事	千家喜平	平成28年4月1日	
監事	高畠利文	平成29年4月1日	兵庫県出納局長

2 組織・機構及び部別職員数



(2) 部別職員数

区分	役員	顧問	総務部	住宅企画部	住宅管理部	住宅整備部	神戸事務所	播磨・明姫管理事務所	阪神事務所	公社住宅募集センター	合計
役員	7 (2) ◇①③										7 (2) ◇①③
顧問		1 ①									1 ①
部長			1 (1)	1 ◇	2 ◇	1 (1)					5 (2) ◇②
事務所長							1 (1)	1	1 (1)	1	4 (2)
参事				1 ◇			1 (1)				2 (1) ◇①
副部長・室長 副所長幹				3 ◇	6 ◇	3 (3)	3 (1)		2		17 (4) ◇④
課専門長員			3 (1)	4 ◇	13 ◇	4 (2)	2 (1)	1		1	28 (4) ◇⑨
課長補佐					2 (2)	1 (1)			2		5 (3)
主査			5	7 ◇	13 ◇	12 (4)	1		1	1	40 (4) ◇⑪
主任				1 ◇	3 ◇	2 (1)					6 (1) ◇⑫
一般職員				3 ◇	4 ◇	2 (2)					9 (2) ◇⑬
事務(技術)員 補助員 任期付職員			5	1	11	2	8	3	6	4	40
嘱託 (技術参与・技術 嘱託含む)					7 ⑦	10 ⑩	10 ⑩	2 ②	5 ⑤	2 ②	36 ③⑥
管理員							16 ⑬	5 ⑤	14 ⑭		35 ③⑤
日々雇用職員					4 ④	1 ①	1 ①	3 ③		1 ①	10 ⑩
H29年度計	7 (2) ◇①③	1 ①	14 (2)	21 ◇⑬	65 (2) ◇⑮⑪	38 (14) ⑪	43 (4) ⑲	15 ⑩	31 (1) ⑲	10 ③	245 (25) ◇⑳⑧⑤
(参考) H30年度計	7 (2) ◇①③	1 ①	16 (3) ①⑬	21 ◇⑮	61 (2) ⑮⑧	39 (14) ⑩	46 (3) ⑳	12 ⑦		15 ⑦	218 (24) ◇⑳④①

注) () は県派遣職員、◇は県併任職員、○は非常勤、□は公社住宅サービスへの派遣職員で、それぞれ内書で記載した。
明舞団地再生課長(県職員)及び公営住宅課、住宅管理課の日々雇用等は含まない。

3 理事会に関する事項

議 決 年 月 日	議決番号	議 案	備 考
平成29年4月1日	第1号	兵庫県住宅供給公社旅費規程の一部改正について	原案可決
平成29年5月19日	第1号	兵庫県住宅供給公社個人情報の保護に関する規程の一部改正について	同 上
平成29年6月16日	第1号	平成28年度業務報告について	同 上
	第2号	平成28年度決算について	同 上
平成30年3月16日	第1号	平成29年度事業計画及び資金計画の変更について	同 上
	第2号	平成30年度事業計画及び資金計画について	同 上
	第3号	平成30年度予定貸借対照表・予定損益計算書について	同 上
	第4号	兵庫県住宅供給公社組織規程等の一部改正について	同 上
平成30年3月30日	第1号	兵庫県住宅供給公社就業規程等の一部改正について	同 上
	第2号	兵庫県住宅供給公社職員手当支給規程の一部改正について	同 上

4 監 査 の 状 況

実 施 年 月 日	要 旨
平成29年4月20日	公認会計士平成28年度会計監査
平成29年5月11日・18日・25日・30日	公認会計士平成28年度会計監査
平成29年5月31日	公社監事平成28年度決算予備監査
平成29年6月1日・5日・8日	公認会計士平成28年度会計監査
平成29年6月13日	公社監事平成28年度決算監査
平成29年7月13日・27日	公認会計士平成29年度会計監査
平成29年8月24日	公認会計士平成29年度会計監査
平成29年9月5日	公社監事業務監査
平成29年9月21日	公認会計士平成29年度会計監査
平成29年10月19日	公認会計士平成29年度会計監査
平成29年10月24日・25日	公社監事業務監査
平成29年11月14日	公社監事監査（播磨・明舞管理事務所）
平成29年11月15日	公社監事監査（神戸事務所）
平成29年11月16日	公認会計士平成29年度会計監査
平成29年11月24日	公社監事監査（阪神事務所）
平成29年11月29日	公認会計士平成29年度会計監査 （神戸事務所、播磨・明舞管理事務所）
平成29年11月30日	公認会計士平成29年度会計監査（阪神事務所）
平成29年12月11日・12日・13日	公社監事業務監査
平成29年12月14日	公認会計士平成29年度会計監査
平成30年1月25日	公認会計士平成29年度会計監査
平成30年2月22日	公認会計士平成29年度会計監査
平成30年3月15日	公認会計士平成29年度会計監査

5 事業の概要

平成25年度に策定した「新経営改善計画」に基づき、公社賃貸住宅・施設管理事業の安定した収益確保、借上型特定優良賃貸住宅の収支改善、ケア付き高齢者住宅の入居促進、分譲宅地の販売促進など、経営の安定化に向けた取り組みを推進した。

平成29年度に実施した業務の概要については、次のとおりである。

(1) 公社賃貸住宅等整備及び管理事業

① 建設工事等

・公社賃貸住宅等においては、「芦屋浜高層（若葉）住宅」の外壁補修・塗装他工事や明舞立体駐車場エレベーター設備改修工事等、計12件の工事を実施した。
また、県企業庁等から多田浄水場系建築施設外壁補修・塗装他工事等、計6件の工事を受託し、実施した。

種別	契約件数	工事請負契約額(円)			出来高(執行額)		左の内訳(円)		完成件数
		過年度分	本年度分	計	金額(円)	割合(%)	過年度執行分	本年度執行分	
公社賃貸住宅等	12 (11)	5,832,000	492,235,488	498,067,488 (541,129,032)	167,978,288 (535,297,032)	33.7 (98.9)	0	167,978,288	9 (9)
県企業庁等受託事業	6 (16)	57,780,000	61,391,895	119,171,895 (700,916,520)	119,171,895 (666,246,520)	100.0 (95.1)	23,110,000	96,061,895	6 (15)
計	18 (27)	63,612,000	553,627,383	617,239,383 (1,242,045,552)	287,150,183 (1,201,543,552)	46.5 (96.7)	23,110,000	264,040,183	15 (24)

※()の数字はH28年度の実績を示す

② 公社住宅等管理
ア. 公社賃貸住宅

- ・ 住吉宮の前（事業主体変更、1戸）の神戸市への移管、稲葉荘（市委託、40戸）の尾崎市への移管により41戸減少し、公社賃貸住宅の管理戸数は5,362戸となった。また、アメニティコート西宮いしぎの直接供給型ひょうご県民住宅部分（44戸）を一般賃貸へ種別変更したことで、公社直接供給型ひょうご県民住宅の管理戸数は44戸減少し51戸となった。
- ・ 入居状況は、民間斡旋業者の活用や借上げ社宅化の推進で1.6ポイント上昇し、82.2%となった。

H30.3.31現在

住宅種別	地区	神戸地区（明舞地区内の神戸市内物件除く）		阪神地区		播磨・明舞地区		合計		入居戸数	年度未入居率
		団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数		
		一般賃貸住宅	17 (18)	1,010 (1,011)	28 (28)	2,376 (2,332)	15 (15)	1,107 (1,107)	60 (61)		
一般賃貸委託	-	-	7 (8)	366 (406)	-	-	7 (8)	366 (406)	366 (406)	100.0% (100.0%)	
公社直接供給型	0 (0)	25 (25)	0 (0)	26 (70)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	51 (95)	45 (86)	88.2% (90.5%)	
高年齢者向け	0 (0)	103 (103)	0 (0)	171 (171)	0 (0)	60 (60)	0 (0)	334 (334)	320 (313)	95.8% (93.7%)	
住宅市街地整備	-	-	3 (3)	118 (118)	-	-	3 (3)	118 (118)	116 (108)	98.3% (91.5%)	
公社賃貸住宅合計	17 (18)	1,138 (1,139)	38 (39)	3,057 (3,097)	15 (15)	1,167 (1,167)	70 (72)	5,362 (5,403)	4,405 (4,355)	82.2% (80.6%)	

※1 一般賃貸住宅と公社直接供給型住宅が混在する住宅は、一般賃貸住宅としてその団地数を一般賃貸住宅欄に記載した。

※2 () の数字はH28年度の実績を示す。

(備考) 直接供給型ひょうご県民住宅＝国の特定優良賃貸住宅供給促進事業を活用し、公社が建設した住宅。
直接供給型ひょうご県民高年齢者住宅＝国の高年齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業を活用し、公社が建設した住宅。
住宅市街地整備事業住宅＝国の住宅市街地総合整備事業を活用し、公社が建設した住宅。

イ. 民間提携賃貸住宅等
 ii 民間提携賃貸住宅

- ・借上型の管理戸数は、契約期限前の早期返還を促進するために導入した「住宅返還バリエーション 助成制度」等による借上契約期限前返還等により、4団地41戸となった。
- ・入居状況は、空き住戸の返還を推進することにより、5.1ポイント上昇し、90.0%となった。

ii ケア付き高齢者住宅

- ・運営事業者と連携したイベント開催等を通じPRに努めたが、パストラル加古川の入居数が対前年比2戸減となったこと等により入居率は0.6ポイントの減となった。

iii 定期借地権付分譲住宅等

- ・定期借地権付分譲住宅の西宮名塩、三木青山（7）において、借地権者からの土地買取希望により、土地を売却した。

iv 施設等（事務所・店舗・集会所）

- ・平成29年4月1日に一般賃貸住宅（市委託）の稲葉荘（40戸）を尼崎市へ移管したため、附帯する集会所1ヶ所（68.37㎡）が減少した。

住宅種別	地区	神戸地区		阪神地区		播磨・明舞地区		合計		入居戸数	年度未入居率	
		団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数			
民間提携賃貸住宅	借上型	ひょうご県民住宅	0 (0)	0 (0)	3 (21)	27 (391)	1 (2)	14 (23)	4 (23)	41 (414)	36	87.8%
		尼崎市特定優良賃貸住宅	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	(348)	(84.1%)
		ひょうご県民住宅	1 (1)	9 (9)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	9 (9)	9
民間提携賃貸住宅合計	管理受託型	尼崎市特定優良賃貸住宅	0 (0)	0 (0)	0 (2)	0 (15)	0 (0)	0 (0)	0 (2)	0 (15)	(24)	(100.0%)
		民間提携賃貸住宅合計	1 (1)	9 (9)	3 (23)	27 (406)	1 (2)	14 (23)	5 (26)	50 (438)	45 (372)	45
ケア付き高齢者住宅		0 (0)	0 (0)	1 (1)	134 (134)	1 (1)	208 (208)	2 (2)	342 (342)	310 (312)	310	90.6% (91.2%)
定期借地権分譲住宅等		1 (1)	1 (1)	12 (12)	160 (161)	7 (7)	15 (16)	20 (20)	176 (178)	-	-	-
施設等 (事務所・店舗・集会所)		4,965.04㎡ (4,965.04㎡)		14,960.41㎡ (15,028.78㎡)		26,608.65㎡ (26,608.65㎡)		46,534.10㎡ (46,602.47㎡)				

※1（ ）の数字はH28年度の実績を示す。

（備考）民間提携賃貸住宅＝国の特定優良賃貸住宅供給促進事業を活用し、民間の土地所有者が住宅金融公庫等の融資を受けて建設した建物等を公社が20年間借上げし、賃貸住宅として管理する住宅。

ケア付高齢者住宅＝終身利用方式による介護付き有料老人ホーム。

③ 公社賃貸住宅募集
了 賃貸住宅

区	分	受付期間	内容
常時募集PR (一般賃貸住宅)		随 時	公社HP・ツイッター (通年)、A4版リーフレット製作・配布 (通年)、民間斡旋業者を活用したPR、兵庫ジャーナル (1月、2月、3月)、新聞折込チラシ (12月:朝日・毎日・読売、2月・読売)
常時募集PR (ひょうご県民住宅)		随 時	公社HP・ツイッター (通年)、A4版リーフレット製作・配布 (通年)、民間斡旋業者を活用したPR
常時募集PR (ひょうご県民高齢者住宅)		随 時	公社HP・ツイッター (通年)、A4版リーフレット製作・配布 (通年)、民間斡旋業者を活用したPR

イ ケア付き高齢者住宅

区	分	受付期間	内容
常時募集PR		随 時	特別案内会 (通年)、新聞広告 (読売、朝日、産経) 4・9・10・12・1・2月、ひょうご県議会だより4・11月、いなみの祭協賛広告11月、著名人による講演会 (養老孟司) 3月、姫路市広報9・12・3月、高砂市広報11月等々

④ 公社賃貸住宅家賃・割賦金収入

・滞納者への夜間訪問の実施や退去滞納者に対する法律事務所への債権回収業務委託等の結果、公社賃貸住宅及び店舗・事務所等全体の収納率は0.2ポイント上昇し96.8%となった。

区	分	要収入額 (円) (A)	収入額 (円) (B)	不納欠損額 (円) (C)	収入未済額 (円) (A) - (B) + (C)	収入割合 (B) / (A)
公社賃貸住宅 家賃・割賦金収入	本年度分	4,465,944,111 (4,887,923,470)	4,424,529,847 (4,841,642,220)	0 (0)	41,414,264 (46,281,250)	99.1% (99.1%)
	過年度分	158,186,719 (199,197,621)	51,116,018 (70,378,472)	20,303,889 (16,913,680)	86,766,812 (111,905,469)	32.3% (35.3%)
	計	4,624,130,830 (5,087,121,091)	4,475,645,865 (4,912,020,692)	20,303,889 (16,913,680)	128,181,076 (158,186,719)	96.8% (96.6%)

※ () の数字はH28年度の実績を示す

⑤ 公身分譲住宅 (宅地)

- ・ 現地での集客イベントの開催に加え、公社独自の「ひょうごエコすまいる助成制度」の活用等により販売促進を図った。
- ・ 平成29年度は、北淡ウイズタウンで3件、和田山弥生が丘で4件の契約となった。

種別	団地名	募集区画数	受付期間	申込受付件数	倍率	契約件数	残区画数
宅地分譲	北淡ウイズタウン	41	随時	3	1.0	3	38
	和田山弥生が丘	13	随時	4	1.0	4	9
合計		54	—	7	1.0	7	47

⑥ 保有地処分

- ・ 加古川市神野用地について、一部土地の売却処分を行った。

用地箇所	面積 (㎡)	売買契約年月日	所有権移転年月日	売却先
加古川市神野町神野字大林156番23	336.92			
” 本畑227番5	384.16			
” 本畑231番1	1,041.72	H29.8.7	H29.9.1	株式会社マルアイ
” 北山1821番9	36.80			
計4筆	1,799.60			
加古川市神野町神野字大林156番1	4,940.94			
” 156番17	26.18			
” 156番22	364.10			
” 北山1821番1	758.11			
” 8	40.90			
計5筆	6,130.23		H29.8.25	
合計9筆	7,929.83		H29.10.5	加古川市土地開発公社

(2) 県営住宅整備事業及び管理事業

① 県営住宅整備工事

- ・ H28年度契約分は、県営明石舞子南住宅の建替事業に係る設計業務委託や県営仁川高層住宅外壁等改修工事等、計8件が平成29年度に完成し、H28年度契約分の案件は全て完成した。
- ・ H29年度契約分は、県営明石舞子北住宅や県営明石大久保南住宅の建替事業に係る設計業務委託や県営伊丹鶴田鉄筋住宅外壁等改修工事等、計34件の業務委託及び工事を受託し、うち22件が完成した。

工事内容	契約 件数	契 約 額 (円)			出 来 高 (執行額)		左 の 内 訳 (円)		完成 件数
		過年度分	本年度分	計	金額 (円)	割合 (%)	過年度執行分	本年度執行分	
設計委託	13 (6)	0 (76,118,400)	179,290,800 (2,376,000)	179,290,800 (78,494,406)	7,700,400 (78,494,400)	4 (100)	0 (0)	7,700,400 (78,494,000)	4 (6)
計画修繕	16 (2)	0 (272,160,000)	734,728,320 (98,538,120)	734,728,320 (370,698,120)	480,952,280 (370,689,120)	65 (100)	0 (106,560,720)	480,952,280 (264,137,400)	13 (2)
解体除却	3 (0)	0 (0)	57,616,920 (0)	57,616,920 (0)	57,616,920 (0)	100 (0)	0 (0)	57,616,920 (0)	3 (0)
駐車場整備	2 (0)	0 (0)	7,516,800 (0)	7,516,800 (0)	7,516,800 (0)	100 (0)	0 (0)	7,516,800 (0)	2 (0)
合 計	34 (8)	0 (348,278,400)	979,152,840 (100,914,120)	979,152,840 (449,192,526)	553,786,400 (449,183,520)	57 (100)	0 (106,560,720)	553,786,400 (342,631,400)	22 (8)

※ () の数字はH28年度の実績を示す

② 県営住宅等家賃調定収納

・県から維持管理業務として、保守点検業務、募集業務、家賃収納業務等を受託した。

・家賃収納については、滞納初期段階での督促、夜間督促、生活保護世帯の住宅扶助費代理納付の推進等により、0.44ポイント上昇し、93.91%となった。

区	分	調定取扱額 (A)	収納取扱額 (B)	不納欠損額 (C)	収納未済額 (A) - (B) + (C)	収納割合 (B) / (A)
		円	円	円	円	%
県営住宅 使用料	本年度分	12,535,200,558	12,187,141,932	0	348,058,626	97.22 (97.07)
	過年度分	526,991,384	102,276,976	0	424,714,408	19.41 (18.62)
	計	13,062,191,942	12,289,418,908	0	772,773,034	94.08 (93.64)
特別賃貸 住宅 使用料	本年度分	10,492,687	10,139,987	0	352,700	96.64 (97.23)
	過年度分	866,500	353,250	0	513,250	40.77 (29.88)
	計	11,359,187	10,493,237	0	865,950	92.38 (93.28)
ひょうご 県民住宅 使用料	本年度分	146,414,093	144,114,964	0	2,299,129	98.43 (97.98)
	過年度分	5,212,407	775,935	0	4,436,472	14.89 (15.19)
	計	151,626,500	144,890,899	0	6,735,601	95.56 (94.82)
借上県営 住宅 使用料	本年度分	392,275,587	384,095,148	0	8,180,439	97.91 (97.26)
	過年度分	48,485,646	4,332,669	0	44,152,977	8.94 (13.03)
	計	440,761,233	388,427,817	0	52,333,416	88.13 (89.11)
合 計	本年度分	13,084,382,925	12,725,492,031	0	358,890,894	97.26 (97.09)
	過年度分	581,555,937	107,738,830	0	473,817,107	18.53 (18.13)
	計	13,665,938,862	12,833,230,861	0	832,708,001	93.91 (93.47)

※1 () の数字はH28年度の実績を示す

※2 県下全域の県営住宅の家賃調停収納状況を表記

④ 入居者募集状況

募集時期	募集戸数	受付期間	申込受付件数	倍率	入居時期
4月募集	56	平成29年4月17日～4月21日	332	5.9	平成29年6月～
5月募集	73	平成29年5月29日～6月2日	504	6.9	平成29年7月～
6月募集	75	平成29年6月26日～6月30日	710	9.5	平成29年8月～
7月募集	84	平成29年7月24日～7月28日	587	7.0	平成29年9月～
8月募集	72	平成29年8月28日～9月1日	463	6.4	平成29年10月～
9月募集	88	平成29年9月25日～9月29日	529	6.0	平成29年11月～
10月募集	66	平成29年10月23日～10月27日	398	6.0	平成29年12月～
11月募集	62	平成29年11月27日～12月1日	358	5.8	平成30年1月～
12月募集	73	平成29年12月18日～12月22日	315	4.3	平成30年2月～
1月募集	61	平成30年1月29日～2月2日	145	2.4	平成30年3月～
2月募集	62	平成30年2月26日～3月2日	121	2.0	平成30年4月～
3月募集	94	平成30年3月26日～3月30日	331	3.5	平成30年5月～
市町推薦	124	平成29年4月1日～平成30年3月31日	124	1.0	平成29年4月～平成30年3月
計	990	—	4,917	5.0	—

※ 公社指定管理分のみ表記

⑤ 県営住宅等補修工事

区分	事務所	神		戸		阪		神		播磨・明舞		合計	
		件	円	件	円	件	円	件	円	件	円	件	円
県営住宅		5,107	531,184,111	4,132	601,680,932	1,211	149,763,598					10,450	1,282,628,641
特別賃貸 ひょうご県民住宅		23	2,670,380	12	730,231	14	2,219,628					49	5,620,239
合計		5,130	533,854,491	4,144	602,411,163	1,225	151,983,226					10,499	1,288,248,880
												(8,362)	(847,905,610)
												(110)	(14,983,652)
												(8,472)	(862,889,262)

※1 ()の数字はH28年度の実績を示す
 ※2 公社指定管理分のみ表記

(3) 芦屋浜高層住宅共有財産等管理
 ・当公社、県、都市再生機構(UR)、アステム(民間)の四者で構成する「芦屋浜高層住宅四者管理協議会」から、当区内の施設等の維持管理等を引き続き受託し実施した。

区分	物件概要	芦屋浜センタービル	会議室及び集会所	駐車場	住棟専有付帯設備
物件概要	1棟 4,991.09㎡	会議室 2, 集会所 6	13箇所 (収容可能台数 1,033台)	52棟 3,381戸にかかるとる付帯施設	
業務概要	①建物・専用水道施設・電気 工作物の維持管理運営 ②集中監視通報施設の監視及 び維持管理運営 ③光熱費の検針・徴収	維持管理運営	維持管理運営	①防災施設・エレベーター等 集中監視通報施設の維持管 理運営 ②住棟外敷地清掃 ③外灯の維持管理 ④共用電力・水道料の検針・ 徴収	