

令和5年度目黒区営住宅等指定管理者事業報告書

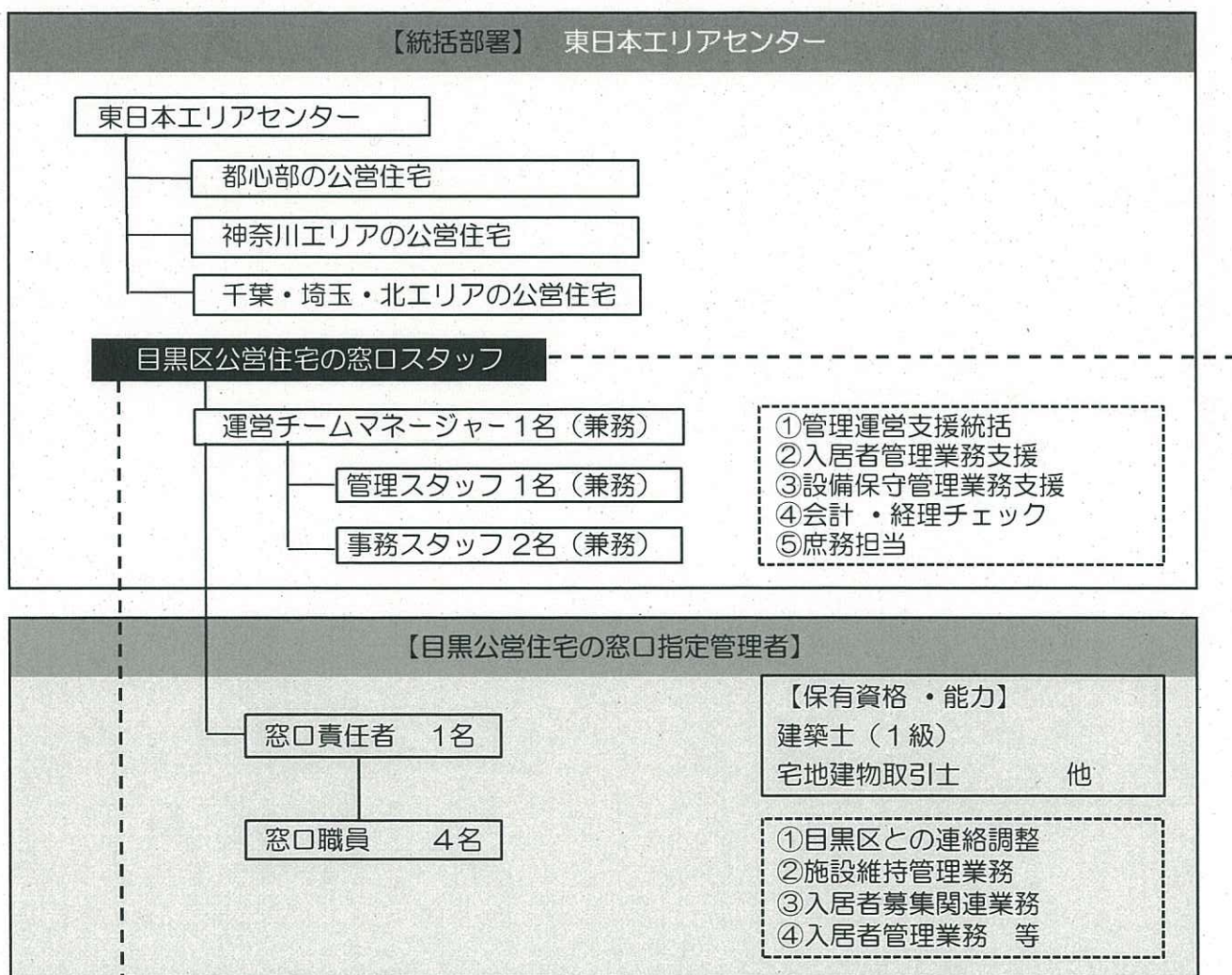
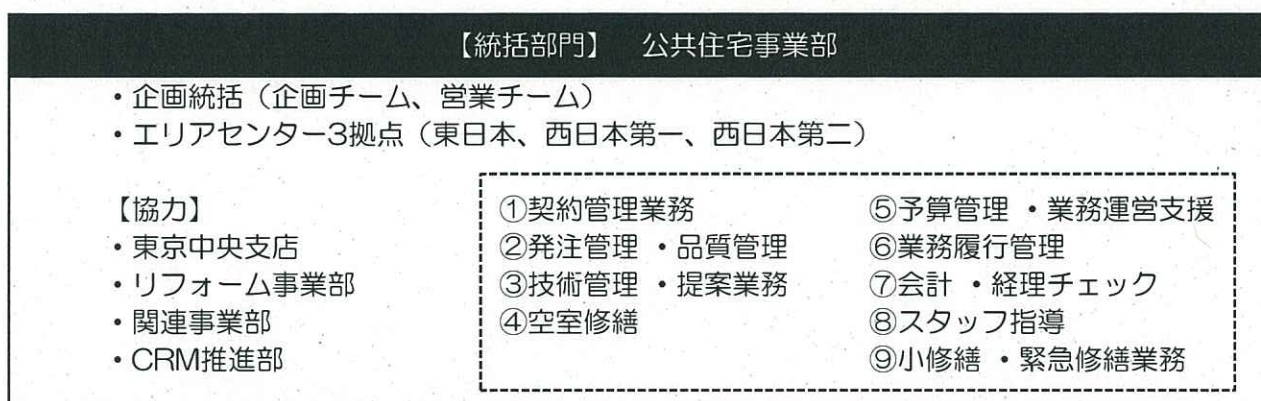
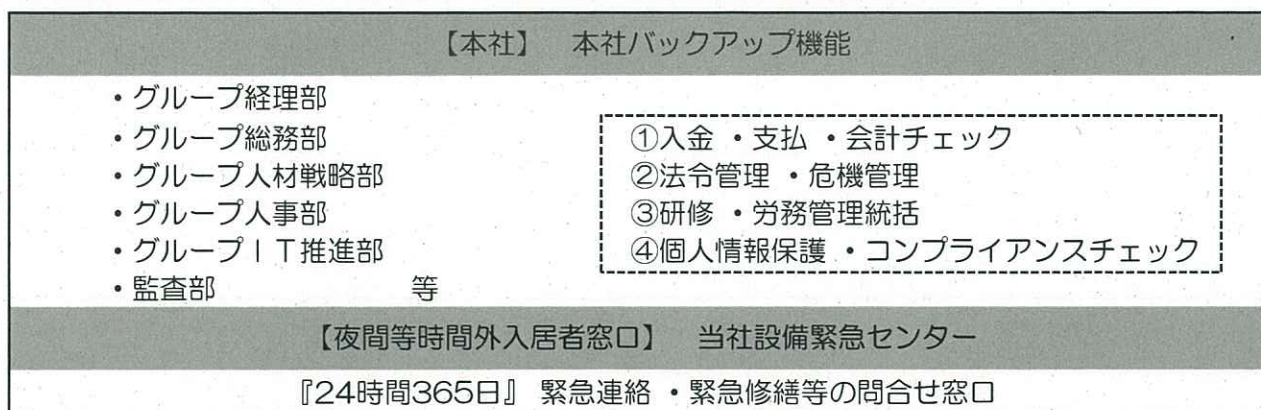
記

1. 組織体制
2. 入居者に関わる状況
3. 施設の管理業務に関わる実施状況
4. 使用料の収納に関する状況
5. 入居者募集に関する業務実施状況
6. 苦情・要望の対応状況
7. サービス向上努力事項実施状況
8. アンケート実施結果状況
9. 令和5年度主な活動状況
10. 管理経費の収支状況
11. その他

以上

1. 組織体制（1） 執行体制

組織的なバックアップ・連携により安定的に管理運営を実施しました。



(2) 資格者の状況 公共住宅事業部 東日本エリアセンター

令和6年3月31日現在

資格名称	人
2級土木施工管理技士	1
熱エネルギー管理員	1
カラーコーディネーター検定3級	1
ビジネス実務法務2級	2
ビジネス実務法務3級	2
フォークリフト運転者	1
ホームヘルパー2級	2
安全運転管理者	1
衛生管理者	1
玉掛け技能者	1
警備員指導教育責任者	3
高等学校教諭2級普通免許	2
自衛消防業務追加講習	1
珠算能力検定3級	1
初級システムアドミニストレーター	1
小学校教諭一種免許状	1
上級救命技能認定	2
上級救命講習	2
情報処理技術者1種	1
情報処理技術者2種	1
損害保険商品専門(総合)	3
損害保険上級	4
損害保険特級(税務)	4
損害保険特級(法律)	4
損害保険特級一般(特級へ読替)	1
損害保険普通	18
損害保険募集人(旧初級)	21
大型自動車免許証	4
大型特殊自動車免許証	1
中学校教諭一種免許状	2
賃貸不動産経営管理士(民間資格)	2
防火管理者(甲・乙種)	10
労務管理士	1
1級パイプ工技士	8
1級管工事施工管理技士	8
1級計装士	1
1級建築士	3
1級建築施工管理技士	5
1級電気工事施工管理技士	6
1級土木施工管理技士	1
2級管工事施工管理技士	7
2級建築士	10
2級建築施工管理技士(仕上げ)	3
2級電気工事施工管理技士	2
2級土木施工管理技士(土木)	3
エネルギー管理士	3
監理技術者がラス工事業	3
監理技術者タイル・レンガ・ブロック工事業	4
監理技術者とび・土工工事業	3
監理技術者屋根工事業	4
監理技術者管工事業	2
監理技術者建具工事業	3
監理技術者建築工事業	5

資格名称	人
監理技術者講習修了	10
監理技術者左官工事業	3
監理技術者石工工事業	3
監理技術者大工工事業	4
監理技術者鉄筋工事業	3
監理技術者鉄鋼構造物工事業	4
監理技術者電気工事業	5
監理技術者電気通信工事業	1
監理技術者塗装工事業	3
監理技術者内装仕上工事業	4
監理技術者熱絶縁工事業	3
監理技術者板金工事業	3
監理技術者防水工事業	3
建築物環境衛生管理技術者	14
建築物環境衛生管理技術者（講習会）	1
甲種第1類消防設備士	6
甲種第2類消防設備士	3
甲種第3類消防設備士	3
甲種第4類消防設備士	16
甲種第5類消防設備士	2
第2種冷凍機械責任者	6
第3種冷凍機械責任者	14
第一種電気工事士	17
第三種電気主任技術者（試験合格）	8
第三種電気主任技術者（申請取得）	1
第二種電気工事士（資格取得時）	42
第二種電気主任技術者	1
電気通信主任技術者(伝送交換)	1
防火管理技能者（東京都条例）	8
1級FP(ファイナンシャル・プランニング)技能士	1
2級FP(ファイナンシャル・プランニング)技能士	9
2級ボイラー技士	29
3級FP(ファイナンシャル・プランニング)技能士	9
DD第3種	1
ITパスポート	2
TOEIC Listening & Reading(600～699)	1
TOEIC Listening & Reading(800～899)	1
インテリアコーディネーター	1
インテリアプランナー	2
福祉サービス管理員	2
サービス介助士	2
ビルクリーニング技能士1級	3
フルハーネス型墜落制止用器具特別教育	25
ボイラー整備士	2
マンションリフォームマネージャー	4
マンション維持修繕技術者	16
マンション管理士	12
エネルギーサルマー検定3級	25
安全衛生推進者養成講習	2
一般旅行業務取扱主任者	1
乙種第1類危険物取扱者	1
乙種第2類危険物取扱者	2
乙種第3類危険物取扱者	1
乙種第4類危険物取扱者	43
乙種第4類消防設備士	9
乙種第5類危険物取扱者	2

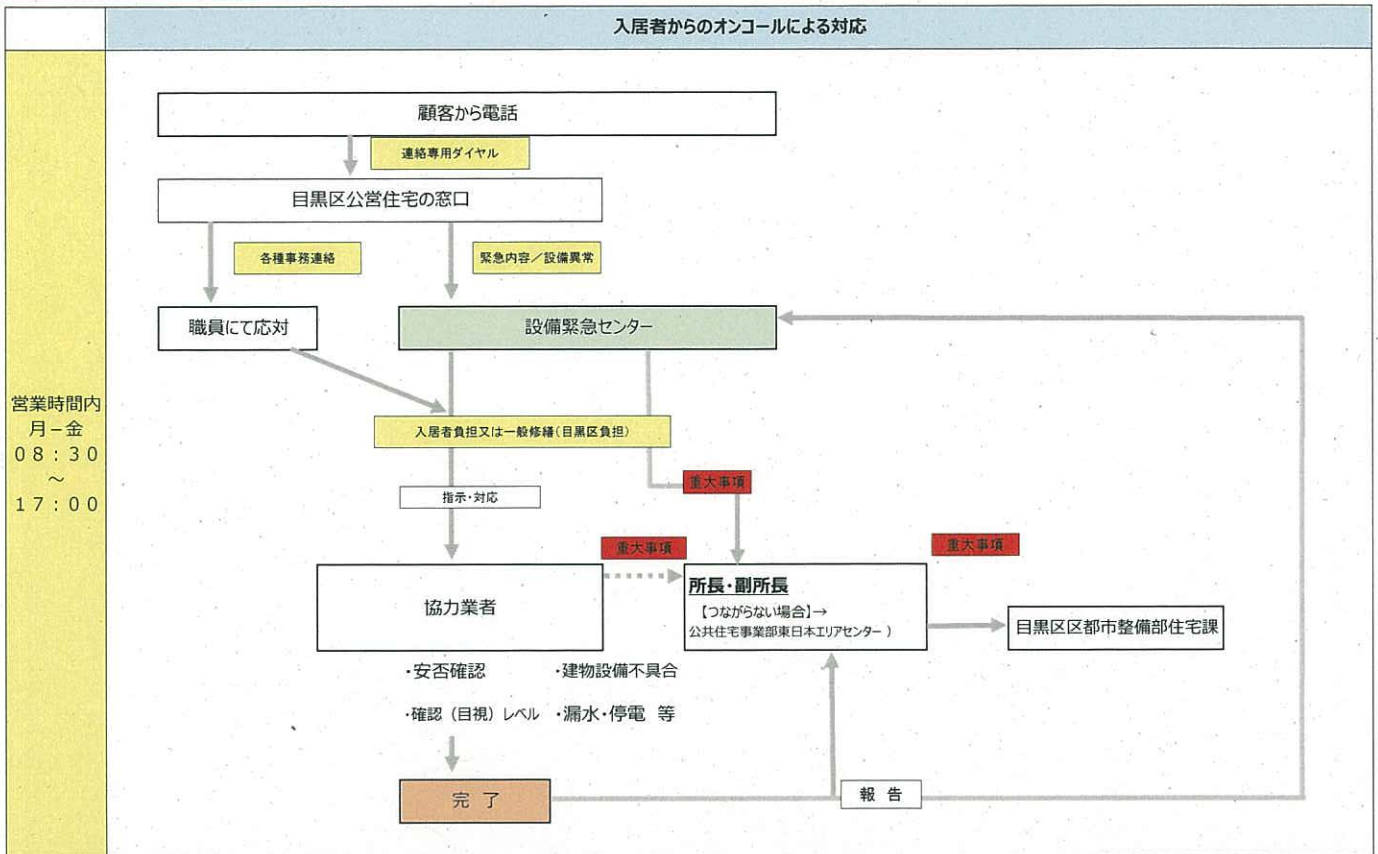
資格名称	人
乙種第6類危険物取扱者	2
乙種第6類消防設備士	13
乙種第7類消防設備士	4
乙種防火管理者講習	1
管理業務主任者	43
管理業務主任者登録実務講習	7
給水装置工事主任技術者	1
区分所有管理士	9
警備員指導教育責任者1号	5
建診ドクター（社内認定）	3
建築設備士	1
個人情報保護士	3
交通誘導検定2級	1
甲種危険物取扱者	1
甲種防火管理者講習	71
行政書士	2
高圧電気工事技術者	1
高圧電気取扱特別講習	6
国内旅行業務取扱管理者	2
酸素欠乏・硫化水素危険作業主任者	23
酸素欠乏危険作業主任者	1
司書	2
事前講習（管理計画認定制度）	3
自衛消防技術試験	21
自衛消防業務新規講習	12
実用英語技能検定2級	5
実用英語技能検定3級	1
実用英語技能検定準1級	1
実用英語技能検定準2級	2
食品衛生責任者	4
足場の組立て等の業務に係る特別教育	2
損害保険大学課程専門コース（税務）	2
損害保険大学課程専門コース（法律）	2
損害保険募集人一般（火災）	31
損害保険募集人一般（基礎）	33
損害保険募集人一般（自動車）	29
損害保険募集人一般（傷害疾病）	30
大気関係第2種公害防止管理者	1
大気関係第4種公害防止管理者	1
第1種消防設備点検資格者	5
第2種消防設備点検資格者	5
第一種衛生管理者	16
第二種衛生管理者	11
宅建士が業務管理者になる為の指定講習（賃貸住宅管理業務管理者講習）	15
宅地建物取引士	47
調理師	2
賃貸不動産経営管理士（国家資格）	4
低圧電気取扱特別講習	12
電話応対技能検定（もしもし検定）4級	19
統括安全衛生責任者教育講習	1
日商簿記検定2級	14
日商簿記検定3級	38
認定CPP（個人情報管理者資格）	5
認定電気工事従事者	10
販売士検定試験2級	1
秘書検定2級	9

資格名称	人
秘書検定3級	1
評価者講習（マンション管理適正評価制度）	12
不動産コンサルティング技能	1
普通ファイナンシャルプランナー(AFP)	5
普通救命講習	106
普通自動車免許証	248
福祉住環境コーディネーター2級	8
福祉住環境コーディネーター3級	13
丙種危険物取扱者	13
保守点検担当者	39
防火管理業務教育担当者	4
防災センター要員講習修了	25
防災管理者講習	21
防災士	4
総計	1,683

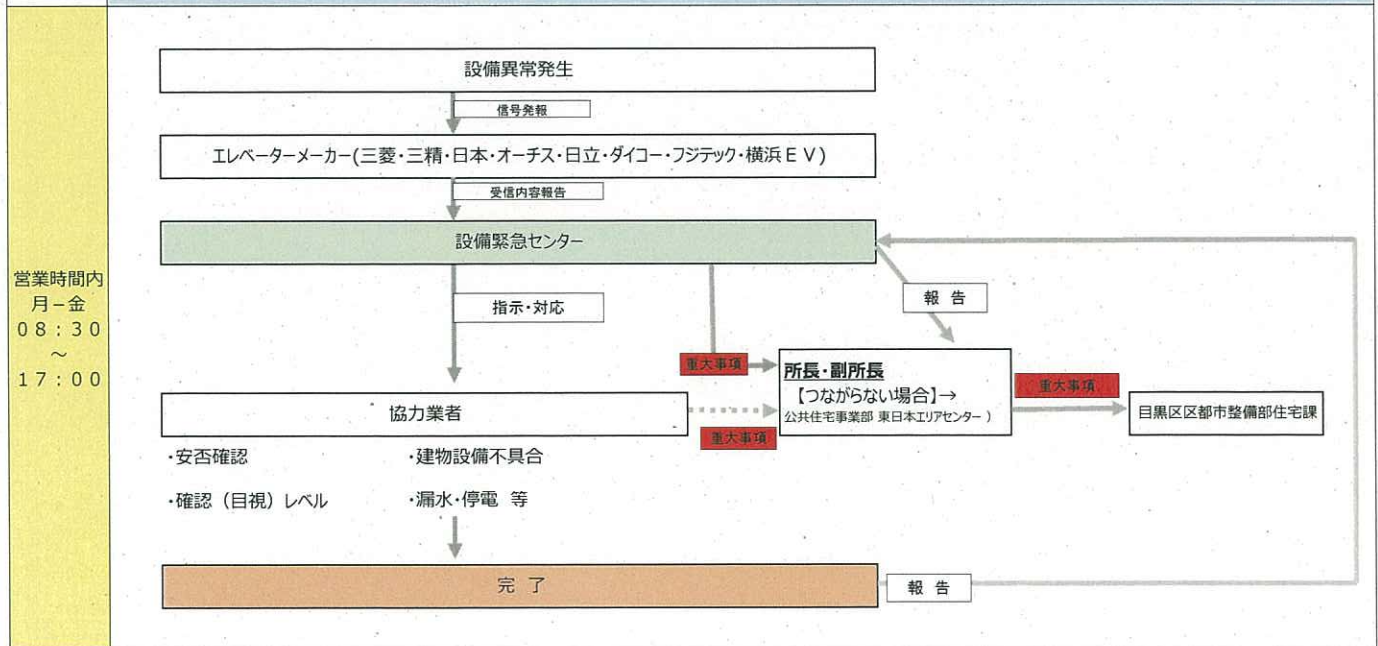
(3) 緊急時連絡体制 (令和6年3月31日現在)

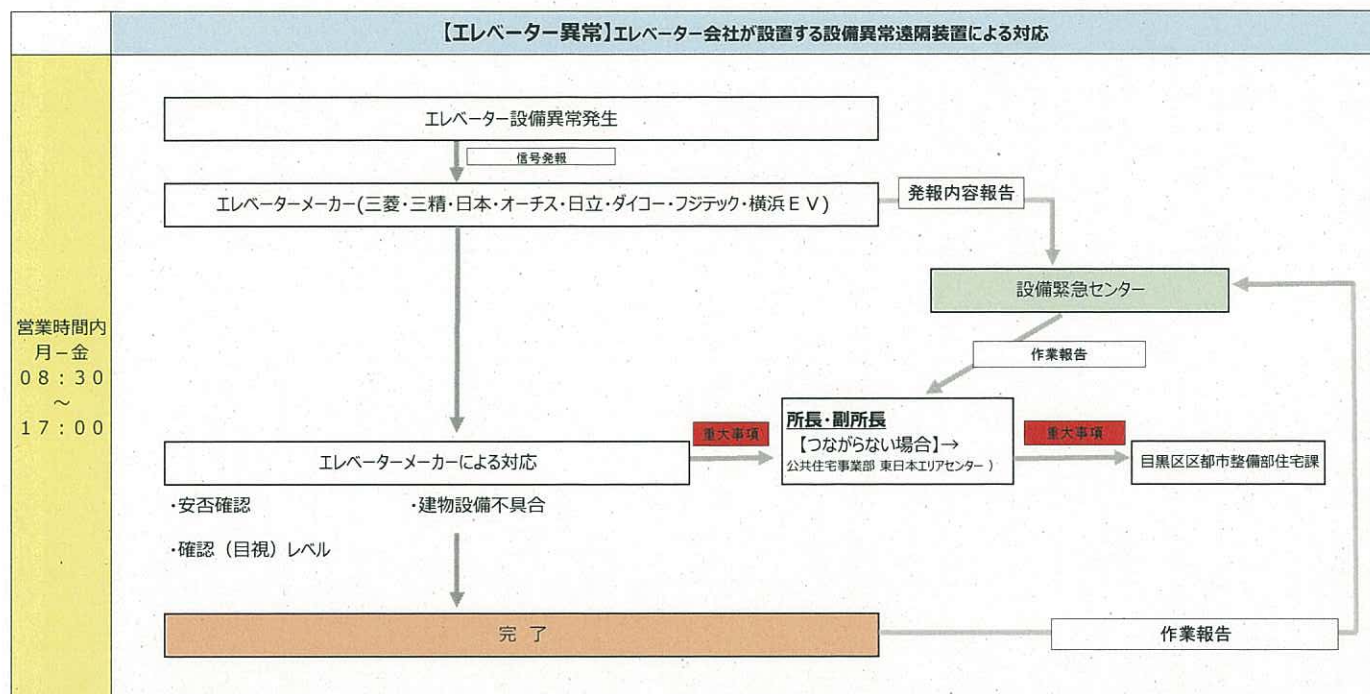
営業時間内

目黒区公営住宅等指定管理者 緊急対応フロー図



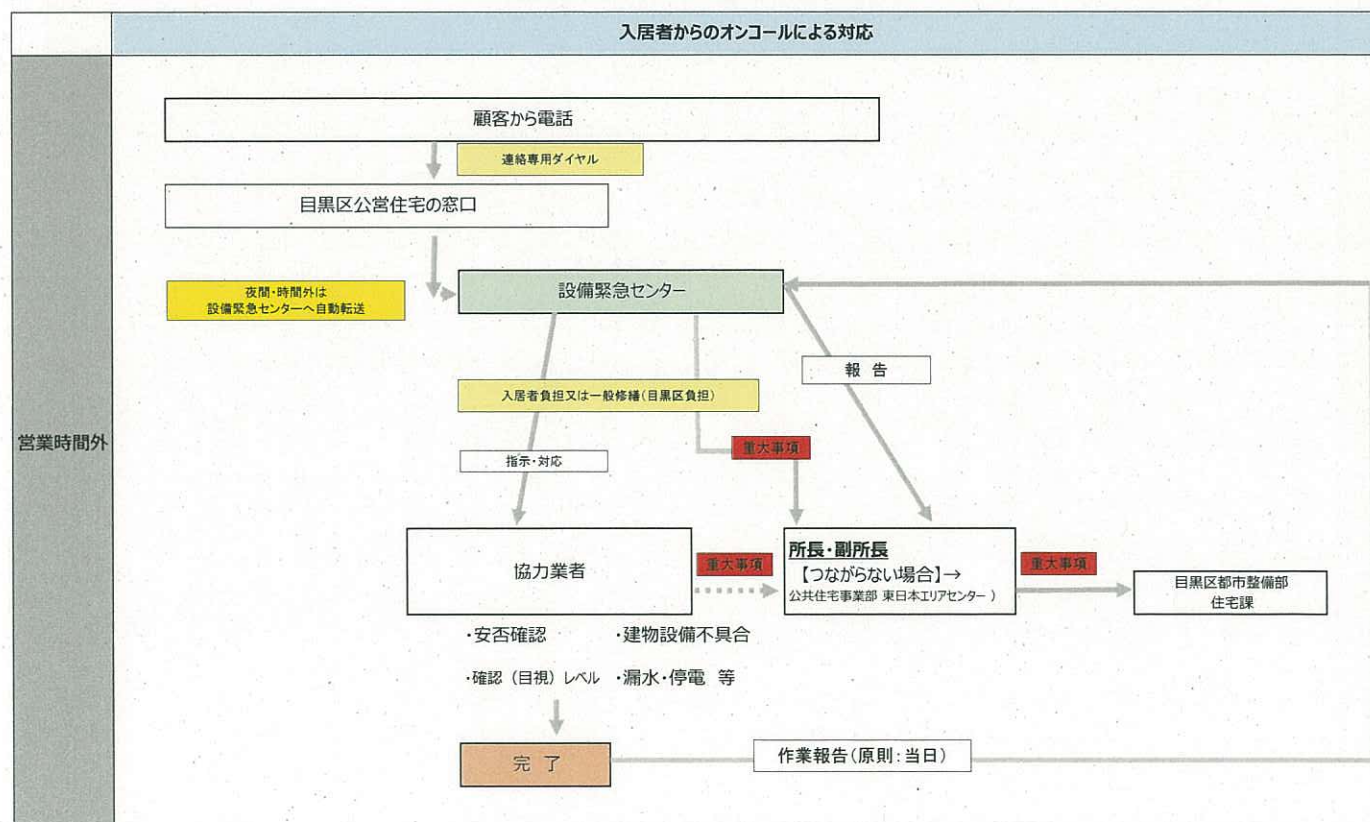
【エレベーター設備以外】エレベーター会社が設置する設備異常遠隔装置による対応

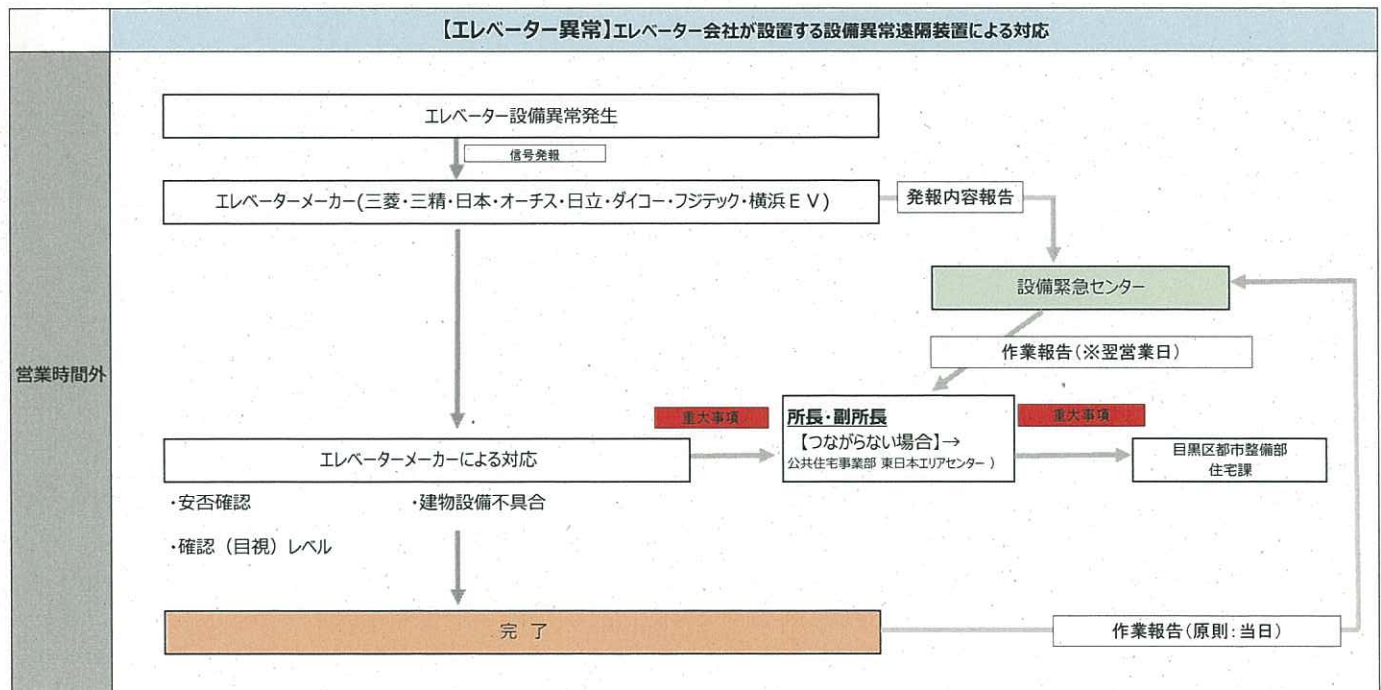
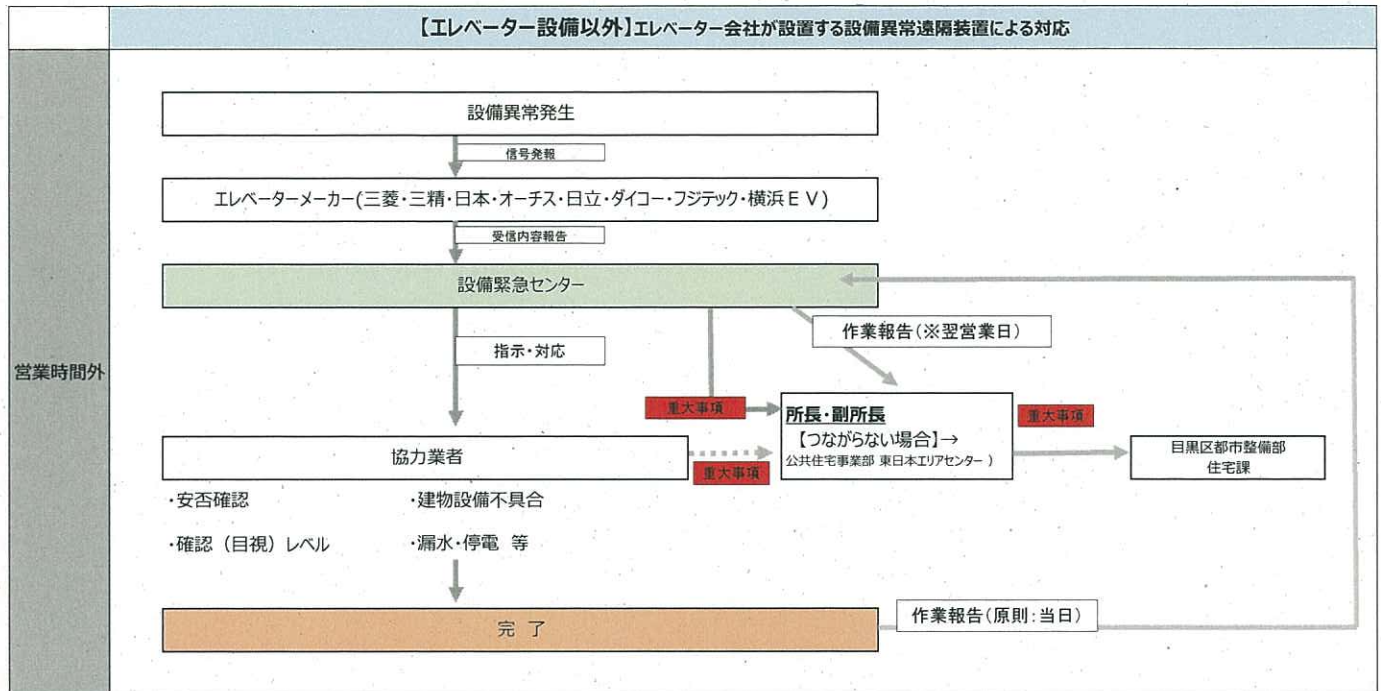




営業時間外

目黒区営住宅等指定管理者 緊急対応フロー図





2. 入居者に関わる状況（令和6年3月31日現在）

（1）入退去状況

	管理戸数	新規入居世帯数	退去世帯数	空き室数
区営住宅	595	26	13	29
区民住宅	6	0	0	6
三田整備事業	7	0	1	1
従前住宅	6	1	0	1
合計	614	27	14	37

（2）各種届出処理状況

	世帯変更	同居許可	使用承継	工作物設置	その他 返還・再認定
区営住宅	23	7	6	18	35
区民住宅	0	0	0	0	0
三田整備事業	0	0	0	0	1
従前住宅	0	0	0	2	4
合計	23	7	6	20	40

3. 施設の管理業務に関わる実施状況

（1）区営住宅等計画修繕・個別改善

	住 宅	実 施 内 容	実 施 期 間
計 画 修 繕	上目黒四丁目アパート	L字溝の隆起 私道集会室前他	令和5年8月30日
	上目黒四丁目アパート	バリカー交換	令和5年8月31日
	東が丘一丁目アパート	外構花壇擁壁クラック補修パール舗補修含	令和6年3月22日～27日
	碑文谷四丁目アパート	カメラ付きドアホン設置	令和5年6月19日～24日
	八雲五丁目アパート	集会室前舗床ブロックの不陸	令和5年8月28日
	南一丁目アパート	カメラ付きドアホン設置	令和6年2月26日～3月7日
	東が丘一丁目第2アパート	共用部消火器交換	令和5年6月12日
	上目黒一丁目アパート	自動ドア交換	令和5年8月8日～9日・24日
	青葉台一丁目アパート	外部階段ステップ劣化	令和5年9月18日～19日
	青葉台一丁目アパート	公衆便所脇擁壁クラック補修	令和5年8月18日
	青葉台一丁目アパート	ゴミ置き場前排水溝陥没・コンクリート補修	令和5年7月5日～6日
	清水町アパート	屋上灌水システム撤去	令和5年12月5日～7日
	碑文谷アパート	各種バッテリー交換	令和5年6月12日
	目黒本町四丁目アパート	LED化改修工事	令和6年3月15日
	青葉台一丁目アパート	LED化改修工事	令和6年3月11日～28日
個 別 改 善	上目黒一丁目アパート	加圧給水ポンプユニット更新工事	令和5年8月21日～22日

(2) 小規模修繕（令和6年3月31日現在）

	小口修繕件数	あき家修繕件数	夜間・休日対応
区営住宅	257	32	35
区民住宅	2	0	0
三田・従前	16	4	0
合計	275	36	35

(3) 管理経費の発注状況（定期保守契約を除く）

	区内業者		区外業者		メーカー		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
区営住宅	227 件	72%	79 件	25%	8 件	3%	314 件	100%
	43,127,829 円		26,283,619 円		156,475 円		69,567,923 円	
区民住宅	5 件	100%	0 件	0%	0 件	0%	5 件	100%
	167,420 円		0 円		0 円		167,420 円	
三田・従前	19 件	95%	0 件	0%	1 件	5%	20 件	100%
	3,513,205 円		0 円		12,980 円		3,526,185 円	
合計	251 件	74%	79 件	23%	9 件	3%	339 件	100%
	46,808,454 円		26,283,619 円		169,455 円		73,261,528 円	

発注件数の74%を区内業者に発注。

上記表以外に自社対応した371件の抜粋。（対前年度比+16件）

- ・ 集会室の窓ガラスが割られ、警察に被害届を提出
- ・ 子供ベランダ転落事故注意チラシ配布・掲示
- ・ 猛暑のため、熱中症に注意チラシを掲示
- ・ 各種掲示（関係者以外立入、路上飲み、ゴミ・タバコの吸い殻不法投棄、不審者、共用部喫煙、生活騒音、契約車両以外の不法駐車等）
- ・ 大雨対策。（グレーチング・側溝清掃）
- ・ 大雨による雨漏り
- ・ 廊下に使用禁止の石油ストーブが置かれ処分依頼
- ・ 退去立会
- ・ 安否確認
- ・ 風呂場天井の管球が切れたが、足が悪く自分でできないとのことで、次回訪問時に交換対応
- ・ 放置自転車処分相談
- ・ 自治会からの要望事項現地調査
（換気扇が構造上入居者では交換できないため、計画修繕工事として予算計上を実施）

New



(4) 保守点検・日常清掃等実施状況

※ 1 = 団地により年 4 回

※ 2 = 概ね 2 年毎実施

(令和6年3月31日現在)

業務	実施回数	区営住宅	区民住宅	三田・従前
受水槽清掃	年 1 回	1 団地	1 団地	-
		1 施設	1 施設	-
簡易専用水 水質検査	年 1 回	1 団地	-	-
		1 施設	-	-
消防設備保守	年 2 回	14 団地	1 団地	1 団地
		23 施設	1 施設	1 施設
昇降機保守	月 1 回 (※ 1)	14 団地	-	1 団地
		18 施設	-	1 施設
給水装置保守	年 1 回	11 団地	1 団地	-
		14 施設	1 施設	-
排水管清掃	年 1 回	-	1 団地	1 団地
		-	1 施設	1 施設
日常清掃	週 2 回	-	-	1 団地
		-	-	1 施設
機械警備	毎日	-	-	1 団地
		-	-	1 施設
樹木剪定	(※ 2)	6 団地	1 団地	1 団地
		10 施設	1 施設	1 施設

4. 使用料の収納に関する状況

(1) 使用料収納状況

上段：令和5年度分収納状況

下段：過年度分収納状況

(令和6年3月31日現在)

	調定額	収入額	未納額	令和5年度 収納率
区営住宅	174,306,230	170,648,200	3,658,030	97.9%
	18,850,350	1,816,000	17,034,350	9.6%
区民住宅	0	0	0	-
	10,277,135	166,800	10,110,335	1.6%
三田整備事業	5,816,640	5,816,640	0	100.0%
	0	0	0	-
従前住宅	2,103,020	2,077,620	25,400	98.8%
	0	0	0	-

(2) 共益費収納状況

上段：令和5年度分収納状況

下段：過年度分収納状況

(令和6年3月31日現在)

	調定額	収入額	未納額	令和5年度 収納率
区営住宅	2,830,500	2,806,340	24,160	99.1%
	102,680	26,000	76,680	25.3%
区民住宅	0	0	0	-
	441,340	5,500	435,840	1.2%
三田整備事業	162,000	162,000	0	100.0%
	0	0	0	-
従前住宅	117,420	115,420	2,000	98.3%
	0	0	0	-

(3) 滞納状況

(令和6年3月31日現在)

	滞納者数 (前年比増減)					
	3ヶ月未満		3ヶ月以上		退去者	
区営住宅	44	(- 6)	15	(+ 1)	7	(- 3)
区民住宅	0	(± 0)	0	(± 0)	5	(- 2)
三田整備事業	0	(± 0)	0	(± 0)	0	(± 0)
従前住宅	1	(+ 1)	0	(± 0)	0	(± 0)

5. 入居者募集に関する業務実施状況

実施項目	実施時期・頻度	内容・実績等
New 都営住宅 (目黒区 地元割当)		・令和5年5月新規募集（3戸） ・配布部数：772部 ・抽選日：令和5年6月29日 ・申込数：410人 ・応募倍率：136.7倍
区営住宅募集	・令和5年10月募集 ・募集戸数15戸 ・前回と同様に住宅別募集 ・事故住宅の一部及び西部地区の家族向け住宅を和室から洋室に変更することにより、応募者の選択の幅を上げられた。 和室を洋室に変更しました	・配布部数：1,336部（対前年109%） ・抽選日：令和5年12月6日 ・申込数：494人 ・応募倍率：32.9倍 ・資格審査方法を下記の通り変更し、最終入居者の使用許可日を4カ月短縮しました。 （前回8/16→今回4/16） - 募集戸数の半数に資格審査書類提出依頼書類提出日時の指定化 - 令和5年度内に全戸の合否判定を実施
今回募集のお勧め住戸（一例） Before  ※写真は、イメージです。 ➡ After  配布担当：公営住宅の窓口 総合庁舎別館6階		
都営住宅募集	年4回 (5月・8月・11月・2月)	配布総部数：4,499部
区民住宅募集	随時募集	内覧希望：0件、入居：0件 ※借上げ物件返還に伴い、募集対象は東が丘一丁目住宅のみ。

6. 苦情・要望の対応状況（件数）

（令和6年3月31日現在）

内容	区営住宅		区民住宅		三田・従前	
	苦情	要望	苦情	要望	苦情	要望
1 接遇・対応	0	0	0	0	0	1
2 修繕	1	101	0	0	0	6
3 設備	7	178	0	3	0	14
4 駐輪場	0	2	0	0	0	0
5 樹木・環境	3	18	0	1	0	1
6 共用部	19	83	0	2	1	4
7 清掃	2	6	0	0	0	1
8 近隣	3	6	0	0	0	0
9 その他	3	192	0	1	1	6
計	38	586	0	7	2	33

【苦情40件・要望626件の概要】

苦情	40 件
要望	626 件

（1） 苦情

- ・ 集会室の窓ガラスに2か所穴をあけられた（警察に被害届提出）
- ・ 住宅の樹木が隣地に越境（スポット剪定を実施）
- ・ ゴミの不法投棄、出し方（注意文による注意喚起）
- ・ ガス臭い（退去し、ガス閉栓済の住戸、詳細不明）

（2） 修繕要望

- ・ 水漏れ（天井・台所シンク下・縦管・脱衣所下）
- ・ トイレの床がふかふか・トイレが逆流
- ・ 玄関扉が歪んでドアが開けにくい

（3） 設備要望

- ・ 水栓・シャワー水漏れ
- ・ 給湯器の不具合
- ・ ガス定期点検でガス管腐食による交換
- ・ 給水ポンプ圧力タンク封入圧力低下

（4） 共用部要望

- ・ 大雨被害（台所・集会室天井から漏水）
- ・ ELV停止（落ち葉・部品劣化）
- ・ 共用部照明不点灯（マグネットスイッチ故障）
- ・ 各種掲示（関係者以外立入、路上飲み、不法投棄、鳥の餌やり、共用部喫煙、生活騒音、入居者以外の駐輪等）
- ・ 廊下前の私物放置

（5） その他要望

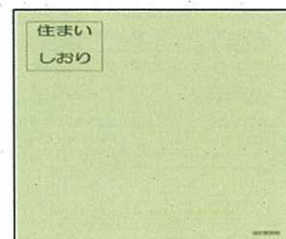
- ・ 情報共有（住宅課・生活福祉課・権利擁護センター等）
- ・ 安否確認
- ・ 退去立会

7. サービス向上努力事項実施状況

	項目	内容
New	ホームページでの様々なコンテンツの提供	・ 入居者以外の区民向け時節柄のコンテンツを提供開始 ・ 区営住宅抽選結果を抽選会終了後、準備が整い次第公開
	窓口サービスの提供	・ 老眼鏡・杖フォルダー設置 ・ 申請書設置（住民票・課税証明書・委任状等） ・ 目黒区地図・防災行動マニュアル・ハザードマップ設置 ・ 資源とごみの分け方・出し方設置
New	高齢者見守りサービス （単身高齢者への定期的な訪問等）	・ 下期より80歳以上の単身者を訪問 ・ 対象者107名中85名（79%）安否確認 ・ 訪問時に「防災行動マニュアル」を配布 ・ 「入居者だより」で、「非常通報システム」の記事を掲載しました ・ 他部署との連携強化（生活福祉課・高齢福祉課等）
	健康相談ダイヤルの設置	・ 平成31年4月開設 ・ 健康、医療、介護、育児等24時間365日無料受付 ・ 令和5年度利用者：10名（引き続きPR実施）
New	認知症サポーター講習会の実施	・ 目黒区認知症サポーター養成講座のチラシを各住宅連絡員に配布 ・ 職員全員認知症サポーター講習を受講
	レクリエーション会の開催	・ 日本レクリエーション協会のレクリエーション提案のチラシを各住宅連絡員に配布
	滞納会議の実施	・ 住宅課と指定管理者と役割分担を定め定期的に開催
	防災対応カードの作成・配布	・ 防災行動マニュアルを各住宅連絡員に配布
	防火教室・防災訓練の実施	・ コロナ禍明けにより、資料配布から対面式防災訓練を各住宅年1回実施
	「みんなの避難地図」作成会	・ 水害ハザードマップを各住宅連絡員に配布
	「特殊詐欺防止講習」	・ 特殊詐欺防止チラシを各住宅連絡員に配布
	入居者アンケートの実施及び活用	・ 実施時期：令和6年2月 ・ 配布数：563 回収数：241 回収率：43% ・ 連絡員による未配布・配布遅延等個別対応を実施
New	住まいのしおり改訂版作成	・ 令和6年2月に改訂版を作成し、全戸に配布しました



「防災行動マニュアル」



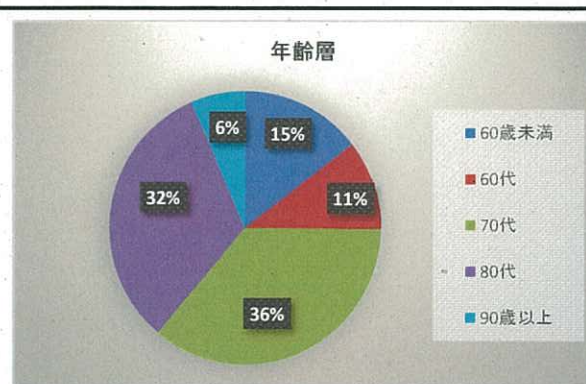
「令和6年2月改訂版」

8. アンケート実施結果状況

問1 年齢層

	件数	割合(%)
60歳未満	36	15
60代	26	11
70代	89	36
80代	80	32
90歳以上	16	6
合計	247	100

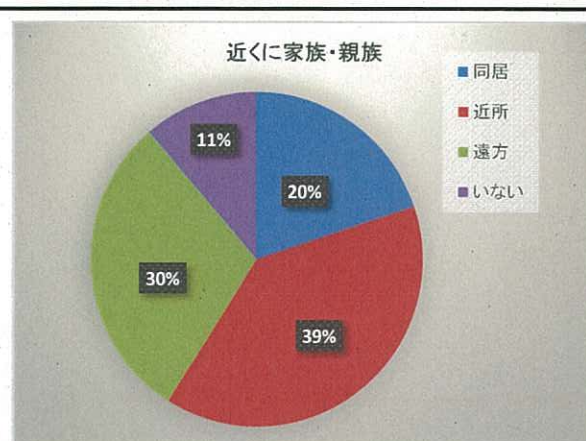
※使用者の約75%が70代以上の高齢者



問2 近くに家族・親族

	件数	割合(%)
同居	48	20
近所	97	39
遠方	74	30
いない	28	11
合計	247	100

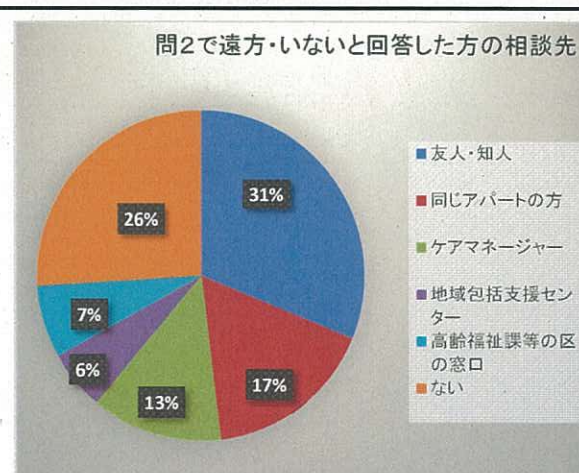
※約40%が遠方・いない



問3 問2で遠方・いないと回答した方の相談先 (複数回答可)

	件数	割合(%)
友人・知人	48	31
同じアパートの方	26	17
ケアマネージャー	20	13
地域包括支援センター	9	6
高齢福祉課等の区の窓口	12	7
ない	40	26
合計	155	100

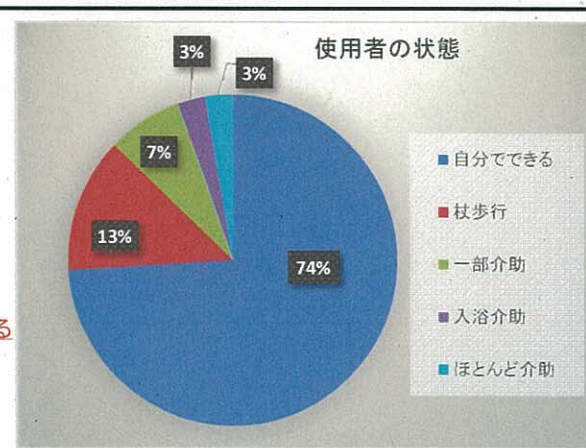
※約26%の方が相談先がない



問4 使用者の状態

	件数	割合(%)
自分ができる	191	74
杖歩行	34	13
一部介助	19	7
入浴介助	7	3
ほとんど介助	7	3
合計	258	100

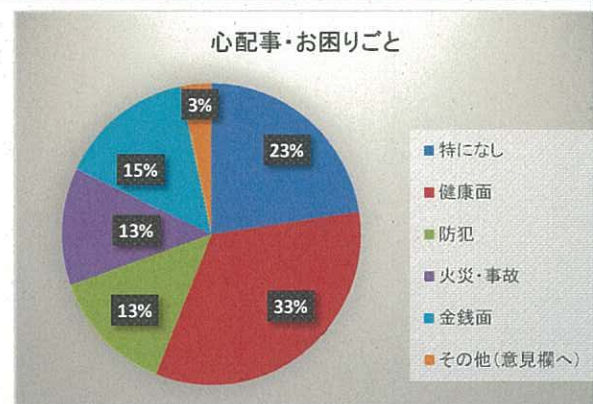
※約74%の方は身の回りのことが自分ができる



問5 心配事・お困りごと（複数回答可）

	件数	割合(%)
特になし	86	23
健康面	118	33
防犯	49	13
火災・事故	46	13
金銭面	53	15
その他（意見欄へ）	12	3
合計	364	100

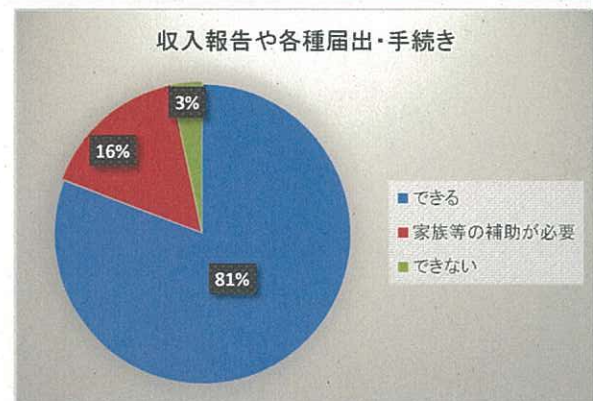
※入居者の高齢化で健康に対する不安が
33%と最多



問6 収入報告や各種届出・手続き

	件数	割合(%)
できる	194	81
家族等の補助が必要	37	16
できない	8	3
合計	239	100

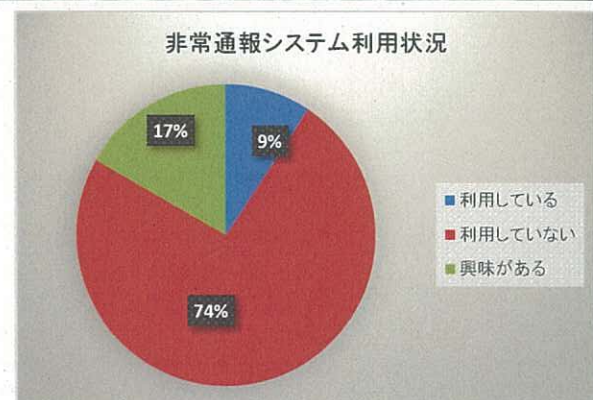
※入居者の高齢化は進んでいるが、81%が
収入報告や各種届出・手続きができる



問7 非常通報システム利用状況

(一人暮らし・高齢者世帯)		件数	割合(%)
利用している		24	9
利用していない		190	74
興味がある		43	17
合計		257	100

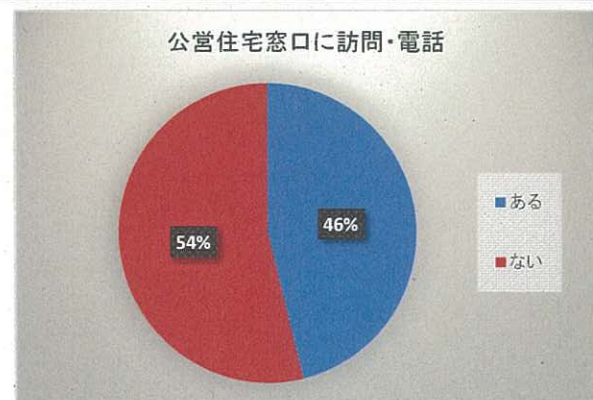
※利用中・興味有26%



問8 公営住宅の窓口に訪問・電話

	件数	割合(%)
ある	109	46
ない	127	54
合計	236	100

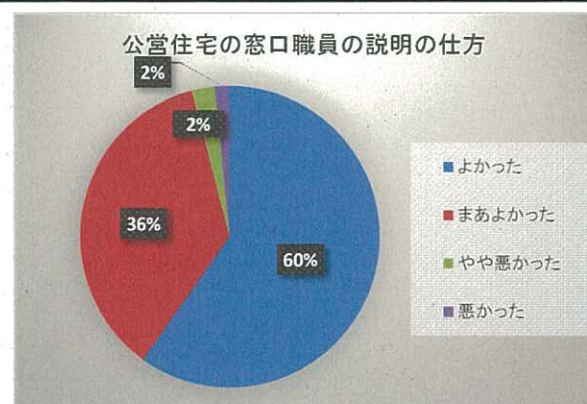
※公窓訪問・電話経験有は全体のほぼ半数



問9 公営住宅の窓口職員の説明の仕方

問8であると回答した方	件数	割合(%)
よかった	73	60
まあよかった	44	36
やや悪かった	3	2
悪かった	2	2
合計	122	100

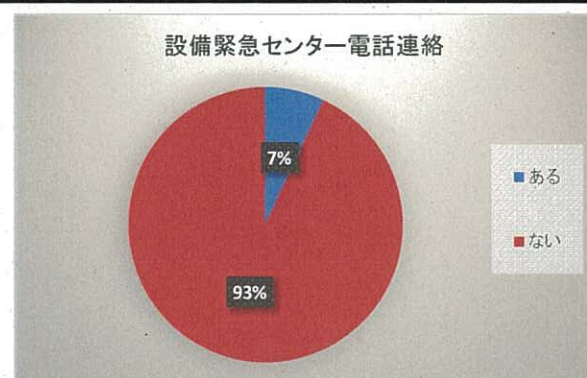
※9.6%は公営住宅の窓口の対応に満足



問10 設備緊急センターに電話連絡

	件数	割合(%)
ある	18	7
ない	239	93
合計	257	100

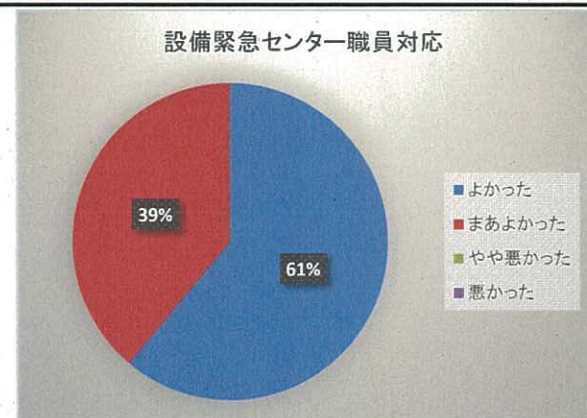
※設備緊急センター利用はごく少数



問11 設備緊急センター職員対応

問10であると回答した方	件数	割合(%)
よかった	11	61
まあよかった	7	39
やや悪かった	0	0
悪かった	0	0
合計	18	100

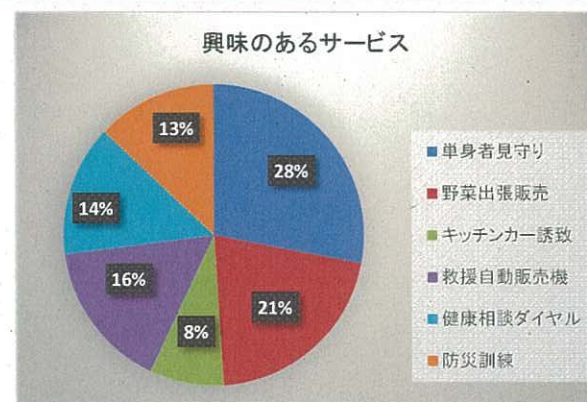
※回答者全員が設備緊急センターの対応に満足



問12 興味のあるサービス（複数回答可）

	件数	割合(%)
単身者見守り	81	28
野菜出張販売	63	21
キッチンカー誘致	24	8
救援自動販売機	48	16
健康相談ダイヤル	42	14
防災訓練	39	13
合計	297	100

※単身高齢者が多く、単身者見守りが最多



9. 令和5年度主な活動状況

- (1) 都営住宅（目黒区地元割当）入居者募集→令和5年5月新規実施
- (2) 社会的弱者の方への合理的な配慮
 - （新規）改正障害者差別解消法 Online研修実施
 - （復活）高齢者見守り（80歳以上単身者）を令和5年下期より復活
107名中85名（79%）安否確認し、未確認者は電話連絡実施
お困りごと、体調等お声がけを実施
訪問時に「防災行動マニュアル」を配布
 - （新規）職員全員「認知症サポーター講習」受講
- (3) 区営住宅資格審査迅速化
 - （新規）令和5年度中に募集住戸全員の資格審査を完了
最終使用許可日では、前回8/16→今回4/16と4カ月間短縮
- (4) 自治会からの設備更新要望書対応
 - （新規）八雲五丁目アパート自治会からの要望内容確認のため、現地調査し、換気扇が
特殊な設置状況で、瞬間湯沸し器の排気ガス換気不良の懸念があり、交換を提案し
令和6年度予算要求を実施
- (5) 「住まいのしおり」令和6年2月改訂版作成
 - （新規）令和6年2月「収入認定通知書」を配布時に全戸配布実施
- (6) 公営住宅窓口HPへのコンテンツ追加
 - （新規）時節的内容掲載（火災予防・ヒートショック予防・子どもの転落防止・
特殊詐欺防止「だまされないで」）

10. 管理経費の収支状況

令和5年度管理業務経費の収支状況

令和6年3月31日

単位：(円) 税込		当初予算金額	追加予算金額	合計予算金額	累計 件数	年間 実施金額	執行率	予算金額残
①区営住宅 維持管理	一般修繕	19,762,113	0	19,762,113	257	18,522,309	94%	1,239,804
	空家修繕	35,889,618	0	35,889,618	31	29,458,801	82%	6,430,817
	受水槽清掃費	85,305	0	85,305	1	88,000	103%	-2,695
	簡易専用水道検査費	9,900	0	9,900	1	9,900	100%	0
	ポンプ保守費	423,500	0	423,500	13	423,500	100%	0
	消防設備保守費	2,188,450	0	2,188,450	33	2,188,450	100%	0
	昇降機保守費	13,398,000	0	13,398,000	206	13,419,780	100%	-21,780
	電気保守	205,656	0	205,656	1	205,656	100%	0
	太陽光発電設備定期点検	62,700	0	62,700	1	29,700	47%	33,000
	自動ドア保守	121,660	0	121,660	4	121,660	100%	0
	樹木剪定費	7,250,932	0	7,250,932	14	8,162,557	113%	-911,625
	上目黒一丁目アパート電気料	722,856	0	722,856	12	722,856	100%	0
	夜間・休日初動対応費	113,400	0	113,400	2	113,400	100%	0
	有資格者点検	7,345,800	0	7,345,800	1	7,345,800	100%	0
①区営住宅 維持管理 計		87,579,890	0	87,579,890	577	80,812,369	92%	6,767,521
②区営住宅計 画修繕工事経 費含	し字溝の隆起 私道集会所前他(上4)	541,948	0	541,948	2	541,948	100%	0
	バルコニー交換(上4)	146,278	0	146,278	2	146,278	100%	0
	外構花壇擁壁クラック補修(東1)A-J補修含	2,284,095	0	2,284,095	2	1,534,720	67%	749,375
	カメラ付きドアホン設置(碑4)	1,590,185	0	1,590,185	2	1,603,063	101%	-12,878
	集会所前舗床ブロックの不陸(八雲)	423,247	0	423,247	2	423,247	100%	0
	カメラ付きドアホン設置(南)	6,954,200	0	6,954,200	2	6,342,710	91%	611,490
	共用部消火器交換(東2)	95,920	0	95,920	3	143,913	150%	-47,993
	自動ドア交換(上1)	2,110,240	0	2,110,240	2	2,110,240	100%	0
	外部階段ステップ劣化(青1)	1,516,735	0	1,516,735	2	1,516,735	100%	0
	公衆便所脇擁壁クラック補修(青1)	393,272	0	393,272	2	393,272	100%	0
	ゴミ置き場前排水溝陥没・コンクリート補修(青1)	431,640	0	431,640	2	431,640	100%	0
	屋上漏水システム撤去(清水)	376,366	0	376,366	2	376,366	100%	0
	LED化改修工事(本四)		1,098,044	1,098,044	3	1,098,044	100%	0
	LED化改修工事(青一)		3,176,151	3,176,151	2	3,513,070	111%	-336,919
	各種バッテリー交換(碑)	63,547	0	63,547	2	35,970	57%	27,577
②区営住宅 計画修繕 計		16,927,673	4,274,195	21,201,868	32	20,211,216	95%	990,652
③区営住宅個 別改善工事経 費含	加圧給水ポンプユニット更新工事(上1)	7,074,100	0	7,074,100	2	7,014,150	99%	59,950
	③区営住宅 個別改善 計	7,074,100	0	7,074,100	2	7,014,150	99%	59,950
①+②+③ 区営住宅 合計		111,581,663	4,274,195	115,855,858	611	108,037,735	93%	7,818,123
④区民住宅維 持管理	一般修繕	550,000	0	550,000	2	79,750	15%	470,250
	空家修繕	3,300,000	0	3,300,000	0	0	0%	3,300,000
	消防設備保守費	56,100	0	56,100	2	56,100	100%	0
	受水槽清掃費	54,934	0	54,934	1	55,000	100%	-66
	排水管清掃費	18,700	0	18,700	1	74,800	400%	-56,100
	樹木剪定費	55,000	0	55,000	1	55,000	100%	0
	夜間・休日初動対応費	15,120	0	15,120	2	15,120	100%	0
	管球交換費	9,570	0	9,570	1	9,570	100%	0
	④区民住宅 維持管理 計	4,059,424	0	4,059,424	10	345,340	9%	3,714,084
	一般修繕	188,581	0	188,581	16	349,935	186%	-161,354
⑤三田・従前 居住者用住宅 維持管理	空家修繕	2,750,000	697,400	3,447,400	4	3,085,500	90%	361,900
	日常清掃費	277,200	0	277,200	15	277,200	100%	0
	消防設備保守費	40,920	0	40,920	2	40,920	100%	0
	昇降機保守費	726,000	0	726,000	12	726,000	100%	0
	機械整備	277,200	0	277,200	12	277,200	100%	0
	排水管清掃費	18,700	0	18,700	1	74,800	400%	-56,100
	樹木剪定費	99,000	0	99,000	1	115,500	117%	-16,500
	管球交換費	10,000	0	10,000	0	0	0%	10,000
	夜間・休日初動対応費	15,120	0	15,120	2	15,120	100%	0
	有資格者点検	280,500	0	280,500	1	280,500	100%	0
	⑤三田・従前居住者用住宅 維持管理 計	4,683,221	697,400	5,380,621	66	5,242,675	97%	137,946
①～⑤合計		120,324,308	4,971,595	125,295,903	687	113,625,750	91%	11,670,153
①区営住宅維持管理		87,579,890	0	87,579,890	577	80,812,369	92%	6,767,521
②区営住宅計画修繕		16,927,673	4,274,195	21,201,868	32	20,211,216	95%	990,652
③区営住宅個別改善		7,074,100	0	7,074,100	2	7,014,150	99%	59,950
④区民住宅維持管理		4,059,424	0	4,059,424	10	345,340	9%	3,714,084
⑤三田・従前居住者用住宅維持管理		4,683,221	697,400	5,380,621	66	5,242,675	97%	137,946
合 計		120,324,308	4,971,595	125,295,903	687	113,625,750	91%	11,670,153
基本協定第7条(1)(2)…②、③		24,001,773	4,274,195	28,275,968	34	27,225,366	96%	1,050,602
基本協定第7条(3)(4)…①、④、⑤		96,322,535	697,400	97,019,935	653	86,400,384	89%	10,619,551
合 計		120,324,308	4,971,595	125,295,903	687	113,625,750	91%	11,670,153
単位：(円) 税込		当初予算金額	追加予算金額	合計予算金額	累計 件数	年間 実施金額	執行率	予算金額残
一般管理経費		27,865,847	0	27,865,847	12	27,865,847	100%	0

令和5年度管理経費の収支状況

1 基本協定書第7条に基づく業務経費

(1) 受入額

項 目	金 額 (円)
基本協定第7条(1)(2)の業務	28,275,968 円
基本協定第7条(3)(4)の業務	97,019,935 円
合 計	125,295,903 円

(2) 支出額

項 目	金 額 (円)
基本協定第7条(1)(2)の業務	27,225,366 円
基本協定第7条(3)(4)の業務	86,400,384 円
合 計	113,625,750 円

(3) 残額

項 目	金 額 (円)
基本協定第7条(1)(2)の業務	1,050,602 円
基本協定第7条(3)(4)の業務	10,619,551 円
合 計	11,670,153 円

2 一般管理経費

(1) 受入額

	金 額	備 考
一般管理経費	27,865,847 円	
計	27,865,847 円	

(2) 支出額

経費区分		内訳	金額	備考
人件費	常勤職員	5,012,000 円 × 2 人	10,024,000 円	所長・副所長
	常勤職員	3,250,000 円 × 3 人	9,750,000 円	フロント担当者
計			19,774,000 円	
事務費	従業員交通費× 5 名		633,600 円	
	管理事務所水道光熱費		151,698 円	
計			785,298 円	
一般 管理費	通信費	パソコン等リース料	330,000 円	
		郵便代	165,000 円	
		電話回線等使用料	165,000 円	
	印刷費	募集パンフレット印刷代等	330,000 円	
		H P 維持管理費等	165,000 円	
	車両費	車両リース料	770,000 円	
		駐車場代等		
	その他	委託費（本社経費、間接諸 経費、カスタマーセンター費用、 当社利益等）	4,840,000 円	
		その他費用	541,549 円	
計			7,306,549 円	
合計			27,865,847 円	

11. その他

(1) 職員研修

研修	内容	対象者	実施回数
New 改正障害者差別解消法	令和6年4月1日改正の「改正障害者差別解消法」(Online研修)	全職員	適宜
LGBT・D&I	LGBT・D&Iとは何か、職場での対応について正しい知識の習得しました。 (e-ラーニング)	全職員	年1回
独禁法研修	独禁法と下請法との相違点、共通点、留意点の理解を促進しました。 (e-ラーニング)	全職員	年1回
経理研修	実務ベースの当社会計ルールや金銭取り扱いの考え方を習得しました。 (e-ラーニング)	全職員	年1回
接遇研修	当社の策定する5つの原則(迅速な行動、公平な対応、確かな対話、細心の気配り、最善のアドバイス)に基づきお客様に接する際のホスピタリティ精神を学習しました。	全職員	年1回
人権啓発	障害者差別解消法における「合理的配慮」「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」等の内容を再確認し人権を啓発しました。	全職員	年1回
関係法令研修	公営住宅法、東京都・目黒区営住宅条例等、管理運営に必要な諸制度の知識を習得しました。	全職員	年1回
関係法令改正研修	改正民法等、関係法令・条例等が改正された際の変更点や変更により当社の業務がどのように変わるかを確認しました。	全職員	随時実施
普通救命講習受講	救急に関する知識と人工呼吸・心臓マッサージ・AED・止血方法等の救命技能を身につけるため受講しました。	適宜	適宜
New 認知症サポーター講習受講	職員全員認知症・高齢者へホスピタリティ溢れる対応を習得しました。 ※認知症サポーター講習とは…厚生労働省が推奨する認知症の正しい理解や対応方法を学べる講座。	全職員	適宜
甲種防火管理者講習	防火・防災対応のため習得しました。	適宜	適宜

(2) 安全・危機管理に関する対応

研修	内容	実施回数
New カスタマーハラスメント研修	カスタマーハラスメントの現状と対応(Online講習)	適宜
ITセキュリティ研修	ITセキュリティ研修 (e-ラーニング)	1回/年
東急不動産HD合同震災対応訓練	自然災害多発に備え、安否確認訓練、事務所被害報告訓練を実施	2回/年
安否確認訓練	災害時の従業員の安否状況確認	2回/年
標的型攻撃メール訓練	サイバーセキュリティの脅威に対抗する知識を得るため一斉実施ではなく、アトランダムに個人ごとに実施	2回/年
安全衛生研修	事故防止策などの意識徹底「安全衛生だより」を使用	1回/月
労災事例研修	原因・再発防止策を検証	1回/月
ストレスチェック検査	厚生労働省策定の調査票を利用したWeb検査	1回/年

(3) 個人情報取扱に関する対応

研修	内容	対象者	実施回数
個人情報保護研修	e-ラーニングによる個人情報保護教育テキストを活用した個人情報保護に関する研修を実施します。e-ラーニングはパソコンを使用して行い、事例や判断の根拠となる法令等について具体的に学びます。1回の学習毎にテストを実施し、一定の点数となるまで繰り返し学習することにより、知識の定着を図りました。	全職員	年1回
チェックシート (コンプライアンス・個人情報等)	個人情報やコンプライアンス全般に関する最新時事をトピックとして取上げ、問題形式で解き、理解することで意識・知識の向上と定着を図ります。自分が個人情報漏洩・コンプライアンス違反のリスクがある場面で、どのように行動すべきか学びました。	全職員	月1回
基本コンプライアンス研修	当社規程・制度に基づく社会規範・企業倫理の教育と併せて、目黒区営住宅等の設置目的・各住宅及び入居者特性等の概要についての研修を実施しました。	全職員	年1回
東急不動産HDコンプライアンス研修	コンプライアンス研修(e-ラーニング)	全職員	年1回
東急不動産HDコンプライアンス通信	コンプライアンス事例・企業不祥事例紹介	全職員	月1回
プライバシーマーク更新	一般財団法人日本情報経済社会推進協会 (JIPDEC)2008年に初回登録し、7回更新		

(4) 区との連携

内容	頻度	目的・効果等
滞納対策会議	毎月1回 担当者	住宅課と指定管理者と役割分担を定め 対策強化
事務連絡会	毎月1回 MGR、所長、担当者	管理業務の実務報告、相談等
連絡調整会	年2回 MGR、所長	住宅課、指定管理者業務調整等

(5) 情報公開に関する対応

項目	内容
情報公開請求の対応	令和5年度に実績はないものの、「情報管理基本方針」及び「情報管理規程」を整備し、「目黒区情報公開条例」及び当社規程等に基づき、適切かつ迅速に情報公開があった場合に対応します。

(6) 環境保護に関する対応

当社独自に「環境マネジメント規程」を定め、環境マネジメントシステムに基づく環境方針の計画→評価→運用→確認→反映を循環するPDCAサイクルを構築しています。

項目	内容
カーシェアの活用	目黒区総合庁舎に設置された電気自動車のカーシェアを積極的に活用
公共交通機関の利用	外出の際には、電車・バス・自転車を利用
省資源化	コピーは原則両面印刷。必要書類はデータ保存を徹底し、ペーパーレス化
節電対策	LED照明の利用。不在時コピー機器及びパソコンの電源OFF。クールビズ・ウォームビズの実施。
備品購入	エコマーク認定ユニフォーム等の購入。事務用品のグリーン購入。環境にやさしいリサイクル品の購入。
再利用可能な資源の調達	社内インフラを活用し、使用済みファイルや事務所什器等の共有
リサイクル活動	ペットボトル等の資源物の分別回収
PETボトルリサイクル推奨マーク	透明ファイル、ボールペン等社内事務用品等
再生紙使用マーク	メモ帳、コピー用紙、封筒等
グリーンマーク	コピー用紙、封筒等
エコマーク	文房具、作業着等広く利用