

令和7年度目黒区営住宅等指定管理者事業報告書

令和7年度目黒区営住宅等指定管理者事業報告書を目黒区営住宅条例第52条、目黒区立区民住宅条例第38条、目黒区三田地区整備事業住宅条例第42条、目黒区立従前居住者用住宅条例第39条、および目黒区営住宅等指定管理者基本協定書第27条に基づき下記のとおり報告します。

記

1. 入居者に関わる状況
2. 施設の管理業務に関わる実施状況
3. 管理経費の収支状況
4. 使用料等の収納に関する状況
5. 入居者・利用者等からの要望・苦情とその対応状況
6. サービス向上実施状況
7. アンケート実施結果状況
8. その他

以上

1. 入居者に関わる状況（令和8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	9	15	48
区民住宅	6	0	0	6
三田整備事業住宅	6	0	0	1
従前住宅	6	0	3	0
合計	613	9	18	55

（2）各種届出等処理状況

	世帯変更	同居許可	使用承継	工作物設置	その他 返還・再認定等
区営住宅	20	2	6	8	28
区民住宅	0	0	0	0	0
三田整備事業住宅	0	0	0	1	0
従前住宅	0	0	0	0	4
合計	20	2	6	9	32

2. 施設の管理業務に関わる実施状況（令和8年3月31日現在）

（1）計画修繕・個別改善実施状況

①計画修繕

住宅名	工事内容	工事期間
東が丘一丁目アパート	カメラ付きドアホン設置	令和8年2月16日～17日
八雲五丁目アパート	カメラ付きドアホン設置	令和8年2月18日～20日
青葉台二丁目アパート	カメラ付きドアホン設置	令和8年2月25日～27日
東が丘一丁目アパート	自転車置き場塗装	令和7年4月14日～21日
東が丘一丁目第2アパート	自転車置き場塗装	令和7年5月13日～28日
上目黒四丁目アパート	階段クラック補修	令和7年4月8日～11日
下目黒五丁目アパート	花壇擁壁クラック補修	令和7年4月8日～11日
上目黒一丁目アパート	非常用自家発電機保守整備	令和7年7月4日
ホーム月光原	湧水ポンプ更新	令和7年8月25日
三田フレンズ共用部等	加圧ポンプユニット更新	令和7年12月22日
三田フレンズ共用部等	ガラスブロック防水改修	令和7年6月18日

②個別改善

住宅名	工事内容	工事期間
上目黒四丁目アパート	増圧ポンプ更新	令和7年6月16日
碑文谷四丁目アパート	増圧ポンプ更新	令和7年6月17日
八雲五丁目アパート	増圧ポンプ更新	令和8年1月23日・29日
青葉台二丁目アパート	増圧ポンプ更新	令和8年1月16日

（2）小規模修繕実施状況

	小規模（一般）修繕	空家修繕	夜間・休日対応
区営住宅	234	41	21
区民住宅	3	1	0
三田・従前住宅	11	0	0
三田フレンズ（共用部）	19	0	2
合計	267	42	23

(3) 区内業者発注状況 (令和8年3月31日現在)

	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 (%)
	金額 (円)		金額 (円)		金額 (円)		金額 (円)	
区営住宅	207	76%	51	19%	15	5%	273	100%
	75,805,613		13,949,595		16,913,897		106,669,105	
区民住宅	6	100%					6	100%
	701,206						701,206	
三田・従前	14	88%			2	12%	16	100%
	399,190				467,610		866,800	
三田フレンズ共用部	17	55%	9	29%	5	16%	31	100%
	760,650		1,640,100		3,417,260		5,818,010	
合計	244	75%	60	18%	22	7%	326	100%
	77,666,659		15,589,695		20,798,767		114,055,121	

(4) 環境維持管理実施状況 (令和8年3月31日現在)

	区営住宅	区民住宅	三田・従前	三田フレンズ
清掃	===	===	1施設	1施設
			日常：2回/週	日常：休館日を除く毎日
			定期：2回/年	定期：1～4回/年
害虫駆除	===	===	===	1施設
				1回/月
防災（消防点検）	14団地 23施設	1団地 1施設	1団地 1施設	1施設
	2回/年	2回/年	2回/年	2回/年
機械警備	===	===	1団地 1施設	1施設 2箇所
			毎日	毎日
植栽	14団地	1団地	1団地	1施設
	1回/2年	1回/年	1回/年	2回/年

3.管理経費の収支状況（令和7年度）

（1）基本協定書第7条に基づく業務経費（詳細は別紙内訳のとおり）

単位：（円）

① 受入額

項 目	金 額 (円)
基本協定第7条（1）（2）の業務	28,067,928 円
基本協定第7条（3）（4）の業務	141,663,667 円
合 計	169,731,595 円

② 支出額

項 目	金 額 (円)
基本協定第7条（1）（2）の業務	28,787,617 円
基本協定第7条（3）（4）の業務	128,103,149 円
合 計	156,890,766 円

③ 残額

項 目	金 額 (円)	
基本協定第7条（1）（2）の業務	162,004 円	※
基本協定第7条（3）（4）の業務	13,560,518 円	
合 計	13,722,522 円	

※別紙内訳②区営住宅計画修繕③区営住宅個別改善の計は、予算超過したため、残額0円とし、⑨の三田フレンズ計画修繕の残額のみとしている。

（2）一般管理経費

① 受入額

	金 額	備 考
一般管理経費（区営）	28,318,649 円	
一般管理経費（三田）	6,168,830 円	
計	34,487,479 円	

② 支出額（区営）

経費区分		内訳	金額	備考
人件費	常勤職員	5,413,000 円 × 2 人	10,826,000 円	所長・副所長
	常勤職員	3,510,000 円 × 3 人	10,530,000 円	フロント担当者
計			21,356,000 円	
事務費	職員交通費×5名		633,600 円	
	管理者窓口水道光熱費		150,000 円	
計			783,600 円	
一般 管理費	通信費	パソコン等リース料	336,600 円	
		郵便代	233,860 円	
		電話回線等使用料	299,860 円	
	印刷費	募集パンフレット印刷代等	687,400 円	
		H P 維持管理費等	165,000 円	
	車輜費	車輜リース料 駐車場代等	770,000 円	
	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）	3,093,250 円	
		その他費用	593,079 円	
計			6,179,049 円	
合計			28,318,649 円	

③ 支出額（三田）

経費区分		内訳	金額	備考
一般 管理費	通信費	パソコン等リース料	162,000 円	
		電話回線等使用料	78,000 円	
	その他	委託費（３人分人件費、職員交通費等）	5,356,860 円	
		その他費用	571,970 円	
計			6,168,830 円	
合計			6,168,830 円	

④ 残額

	金 額	備 考
一般管理経費（区営）	0 円	
一般管理経費（三田）	0 円	
計	0 円	

令和7年度管理業務経費の収支状況

令和8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	年間	執行率	予算金額残
					件数	実施金額		
①区営住宅 維持管理	一般修繕	19,762,113	4,943,000	24,705,113	234	19,140,127	77%	5,564,986
	空家修繕	35,889,618	6,446,000	42,335,618	41	42,713,755	101%	-378,137
	受水槽清掃費	88,000	0	88,000	1	88,000	100%	0
	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	429,000	0	429,000	13	423,500	99%	5,500
	消防設備保守費	3,048,100	0	3,048,100	33	2,597,100	85%	451,000
	昇降機保守費	14,028,960	0	14,028,960	204	13,441,560	96%	587,400
	電気保守	230,736	0	230,736	1	230,736	100%	0
	太陽光発電設備定期点検	62,700	0	62,700	1	62,700	100%	0
	自動ドア保守	137,500	0	137,500	4	134,200	98%	3,300
	樹木剪定費	8,915,492	0	8,915,492	16	10,480,217	118%	-1,564,725
	上目黒一丁目アパート電気料	722,856	0	722,856	12	722,856	100%	0
	遊具点検	77,000	0	77,000	1	77,000	100%	0
	夜間・休日初動対応費	113,454	0	113,454	2	113,400	100%	54
	有資格者点検	7,345,800	0	7,345,800	1	7,345,800	100%	0
	消費税調整額	2	0	2	0	0	0%	2
	①区営住宅 維持管理 計	90,861,231	11,389,000	102,250,231	565	97,580,851	95%	4,669,380
②区営住宅 計画修繕工 事 経費含	カメラ付きドアホン設置(東一)	1,312,905	0	1,312,905	2	1,387,584	106%	-74,679
	カメラ付きドアホン設置(八雲)	2,516,200	0	2,516,200	2	2,516,200	100%	0
	カメラ付きドアホン設置(青二)	1,847,703	0	1,847,703	2	1,773,024	96%	74,679
	自転車置き場塗装(東一)	560,453	0	560,453	2	560,453	100%	0
	自転車置き場塗装(東二)	2,313,553	0	2,313,553	2	2,313,552	100%	1
	階段クラック補修(上四)	2,216,280	0	2,216,280	2	2,216,280	100%	0
	花壇擁壁クラック補修(下五)	356,532	0	356,532	2	356,532	100%	0
	非常用自家発電機保守整備(上一)	1,264,725	0	1,264,725	2	1,264,725	100%	0
	消費税調整額	0	0	0	0	0	==	0
	②区営住宅 計画修繕 計	12,388,351	0	12,388,351	16	12,388,350	100%	1
③区営住宅 個別改善工 事 経費含	増圧ポンプ更新(上四)	3,119,655	0	3,119,655	2	3,119,655	100%	0
	増圧ポンプ更新(碓四)	3,011,250	0	3,011,250	2	3,011,250	100%	0
	増圧ポンプ更新(八雲)	4,167,570	0	4,167,570	2	4,769,820	114%	-602,250
	増圧ポンプ更新(青二)	2,119,920	0	2,119,920	2	2,399,364	113%	-279,444
	③区営住宅 個別改善 計	12,418,395	0	12,418,395	8	13,300,089	107%	-881,694
②、③計		24,806,746	0	24,806,746	24	25,688,439	104%	-881,693
①+②+③ 区営住宅 合計		115,667,977	11,389,000	127,056,977	589	123,269,290	97%	3,787,687
④区民住宅 維持管理	一般修繕	550,000	0	550,000	3	248,698	45%	301,302
	空家修繕	3,300,000	0	3,300,000	1	320,056	10%	2,979,944
	消防設備保守費	56,100	0	56,100	2	56,100	100%	0
	受水槽清掃費	55,000	0	55,000	1	55,000	100%	0
	排水管清掃費	74,800	0	74,800	1	74,800	100%	0
	樹木剪定費	55,000	0	55,000	1	55,000	100%	0
	夜間・休日初動対応費	15,127	0	15,127	2	15,120	100%	7
	盲球交換費	9,570	0	9,570	0	0	0%	9,570
	消費税調整額	1	0	1	0	0	0%	1
	④区民住宅 維持管理 計	4,115,598	0	4,115,598	11	824,774	20%	3,290,824
⑤区民住宅 計画修繕 経費含								
	⑤区民住宅 計画修繕 計	0	0	0	0	0	==	0
④+⑤ 区民住宅 合計		4,115,598	0	4,115,598	11	824,774	20%	3,290,824
⑥三田・従前 維持管理	一般修繕	1,000,000	0	1,000,000	11	283,140	28%	716,860
	空家修繕	2,750,000	0	2,750,000	0	0	0%	2,750,000
	日常清掃費	277,200	0	277,200	15	277,200	100%	0
	消防設備保守費	66,000	0	66,000	2	66,000	100%	0
	昇降機保守費	818,400	0	818,400	12	818,400	100%	0
	機械設備	277,200	0	277,200	12	277,200	100%	0
	排水管清掃費	74,800	0	74,800	1	74,800	100%	0
	樹木剪定費	437,233	0	437,233	1	133,100	30%	304,133
	盲球交換費	10,000	0	10,000	0	0	0%	10,000
	夜間・休日初動対応費	15,127	0	15,127	2	15,120	100%	7
	有資格者点検	280,500	0	280,500	1	280,500	100%	0
	消費税調整額	1	0	1	0	0	0%	1
	⑥三田・従前 維持管理 計	6,006,461	0	6,006,461	57	2,225,460	37%	3,781,001

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
⑦三田・従前 計画修繕 経費含	湧水ポンプ更新(月光原)	437,233	0	437,233	2	437,233	100%	0
	⑦三田・従前計画修繕 計	437,233	0	437,233	2	437,233	100%	0
⑧+⑦ 三田・従前 合計		6,443,694	0	6,443,694	60	2,700,626	42%	3,743,068
⑩三田フレン ズ維持管理	一般修繕	2,310,000	0	2,310,000	19	2,184,765	95%	125,235
	光熱水費	11,000,000	0	11,000,000	58	9,277,798	84%	1,722,202
	電気保守	704,000	0	704,000	13	704,000	100%	0
	消防設備保守	861,300	0	861,300	3	861,300	100%	0
	自動ドア保守	223,500	0	223,500	4	212,850	95%	10,650
	シャッター保守	198,000	0	198,000	2	198,000	100%	0
	昇降機保守	1,966,800	0	1,966,800	12	1,966,800	100%	0
	ライフケアシステム保守	297,000	0	297,000	2	297,000	100%	0
	空調設備保守	561,046	0	561,046	4	561,046	100%	0
	害虫駆除	326,700	0	326,700	12	326,700	100%	0
	水管検査	68,200	0	68,200	2	68,200	100%	0
	火"ン"保守	206,250	0	206,250	4	207,625	101%	-1,375
	簡易専用水道検査	9,900	0	9,900	1	9,900	100%	0
	受水槽清掃	46,750	0	46,750	1	46,750	100%	0
	排水管清掃	813,450	0	813,450	3	828,850	102%	-15,400
	日常清掃	4,171,200	0	4,171,200	12	4,171,200	100%	0
	定期清掃	1,273,800	0	1,273,800	12	1,273,800	100%	0
	特別清掃	786,500	0	786,500	9	786,500	100%	0
	樹木剪定	357,500	0	357,500	5	379,500	106%	-22,000
	機械整備	2,328,480	0	2,328,480	24	2,328,480	100%	0
	有資格者点検	781,000	0	781,000	3	781,000	100%	0
	消費税調整額	1	0	1	0	0	0%	1
	⑩三田フレンズ 維持管理 計	29,291,377	0	29,291,377	205	27,472,064	94%	1,819,313
⑨三田 フレンズ 計画修繕 経費含	加圧ポンプユニット更新	2,698,080	0	2,698,080	2	2,529,450	94%	168,630
	ガラスブロック防水改修	125,869	0	125,869	2	132,495	105%	-6,626
	⑨三田フレンズ 計画修繕 計	2,823,949	0	2,823,949	4	2,661,945	94%	162,004
⑧+⑨ 三田フレンズ 合計		32,115,326	0	32,115,326	209	30,134,009	94%	1,981,317
①～⑨合計		158,342,595	11,389,000	169,731,595	868	156,890,766	92%	12,840,829

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		90,861,231	11,389,000	102,250,231	565	97,580,851	95%	4,669,380
②区営住宅計画修繕・③区営住宅個別改善		24,806,746	0	24,806,746	24	25,688,439	104%	0
④区民住宅維持管理		4,115,598	0	4,115,598	11	824,774	20%	3,290,824
⑤区民住宅計画修繕		0	0	0	0	0	-	0
⑥三田・従前居住者用住宅維持管理		6,006,461	0	6,006,461	57	2,225,460	37%	3,781,001
⑦三田・従前居住者用住宅計画修繕		437,233	0	437,233	2	437,233	100%	0
⑧三田フレンズ維持管理		29,291,377	0	29,291,377	205	27,472,064	94%	1,819,313
⑨三田フレンズ計画修繕		2,823,949	0	2,823,949	4	2,661,945	94%	162,004
合 計		158,342,595	11,389,000	169,731,595	868	156,890,766	92%	13,722,522

※②区営住宅計画修繕③区営住宅個別改善の計は、予算超過したため、残額0円とし、⑨三田フレンズ計画修繕の残額のみとしている。

基本協定第7条(1)(2)・・・②、③、⑤、⑦、⑧		28,067,928	0	28,067,928	30	28,787,617	103%	162,004
基本協定第7条(3)(4)・・・①、④、⑥、⑨		130,274,667	11,389,000	141,663,667	838	128,103,149	90%	13,560,518
合 計		158,342,595	11,389,000	169,731,595	868	156,890,766	92%	13,722,522

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		34,487,479	0	34,487,479	12	34,487,479	100%	0

4. 使用料等の収納に関する状況（令和8年3月31日現在）

（1）使用料収納状況

上段：令和7年度分収納状況

下段：過年度分収納状況

	調定額(円)	収入額(円)	未納額(円)	収納率
区営住宅	178,363,960	174,355,220	4,008,740	97.8%
	19,404,080	1,821,400	17,582,680	9.4%
区民住宅	0	0	0	-
	6,328,435	0	6,328,435	0.0%
三田整備事業	3,965,160	3,965,160	0	100.0%
	30,950	30,950	0	100.0%
従前住宅	1,374,130	1,374,130	0	100.0%
	0	0	0	-

（2）共益費収納状況

上段：令和7年度分収納状況

下段：過年度分収納状況

	調定額(円)	収入額(円)	未納額(円)	収納率
区営住宅	2,842,910	2,783,000	59,910	97.9%
	75,860	11,500	64,360	15.2%
区民住宅	0	0	0	-
	310,670	0	310,670	0.0%
三田整備事業	132,000	132,000	0	100.0%
	2,500	2,500	0	100.0%
従前住宅	100,190	100,190	0	100.0%
	0	0	0	-

（3）滞納状況

	3ヶ月未満		3ヶ月以上		退去者	
	滞納者数	対前年	滞納者数	対前年	滞納者数	対前年
区営住宅	59	+11	17	2	8	±0
区民住宅	0	±0	0	±0	4	±0
三田整備事業	0	-1	0	±0	0	±0
従前住宅	0	±0	0	±0	0	±0

5. 入居者・利用者からの要望・苦情とその対応状況

令和8年3月31日現在

単位：件数

	区営住宅		区民住宅		三田・従前		三田フレンズ（共用部）		合計	
	要望等	苦情	要望等	苦情	要望等	苦情	要望等	苦情	要望等	苦情
1 接遇・対応	1								1	0
2 修繕	61		1				4		66	0
3 設備	96	1			4		3		103	1
4 駐輪場	2	1			5		1		8	1
5 樹木・環境	17	5							17	5
6 共用部	54	10			2		3	1	59	11
7 清掃	3				1		1		5	0
8 近隣	3	1							3	1
9 その他	117	11			14	2	2	1	133	14
合計	354	29	1	0	26	2	14	2	395	33

（1）苦情

- ・ 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）

（2）修繕要望

- ・ 水漏れ（天井・台所シンク下・縦管・脱衣所下）
- ・ 汚水桝に繋がる配管が破断
- ・ 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・換気扇・台所棚下灯の不具合

（4）共用部要望

- ・ 共用庭の放置物
- ・ 躯体とELV隙間から雨が吹き込む（簡易ポリ板設置）
- ・ 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）
- ・ BS放送が見れない
- ・ 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

- ・ 情報共有（住宅課・生活福祉課・包括支援センター・権利擁護センター等）
- ・ ゲリラ雷雨土嚢設置緊急出動。今後の予防策として、防水板を設置
- ・ 警察から立会依頼（出先で死亡した入居者の室内確認）
- ・ カスハラ事案（不当な金銭要求）
- ・ 安否確認
- ・ 退去立会
- ・ スズメバチの巣駆除
- ・ 入居者の操作ミス（ボタン押し間違い、電池未交換、省エネモード、水栓が閉、排水口目詰まり等）

6. サービスの向上実施状況

公営住宅の窓口HPリニューアル	入居者・区民の方への情報を提供 「住まいのしおり」、「入居者だより」、「提出書式」のダウンロード可能
パノラマ募集（VRモデルルーム）の作成	上記HP内の物件概要欄に室内イメージを作成
ふれあいサポートの実施	80歳以上単身者を対象に2回/年実施 対象者115名中90名面談・電話にて確認（対前年比+6名）
出張マルシェの実施 ★写真添付	2物件で実施し、来場者数19名
健康相談ダイヤル	既設置済（利用者11名）
お悩みハンドブックの掲載	上記HP内に掲載済
入居者アンケートの実施	WEB回答増加：今回23名（前回11名）
連絡先マグネットの配布	全入居者に配布済
防災パンフレットの配布	全入居者に配布済
消防訓練の実施 ★写真添付	入居者参加のもと1回/年実施しました→防災意識の高まりで、自己所有のヘルメットを被っての参加者が増えました
台風・大雨時の事前注意喚起 ★写真添付	注意喚起文書掲示、被害が予想される側溝清掃を実施しました。 昨年7月・9月のゲリラ雷雨発生時には、土嚢設置に緊急出動しました。 今後の予防策として、防水板を設置し、入居者へ操作方法の説明を実施しました。

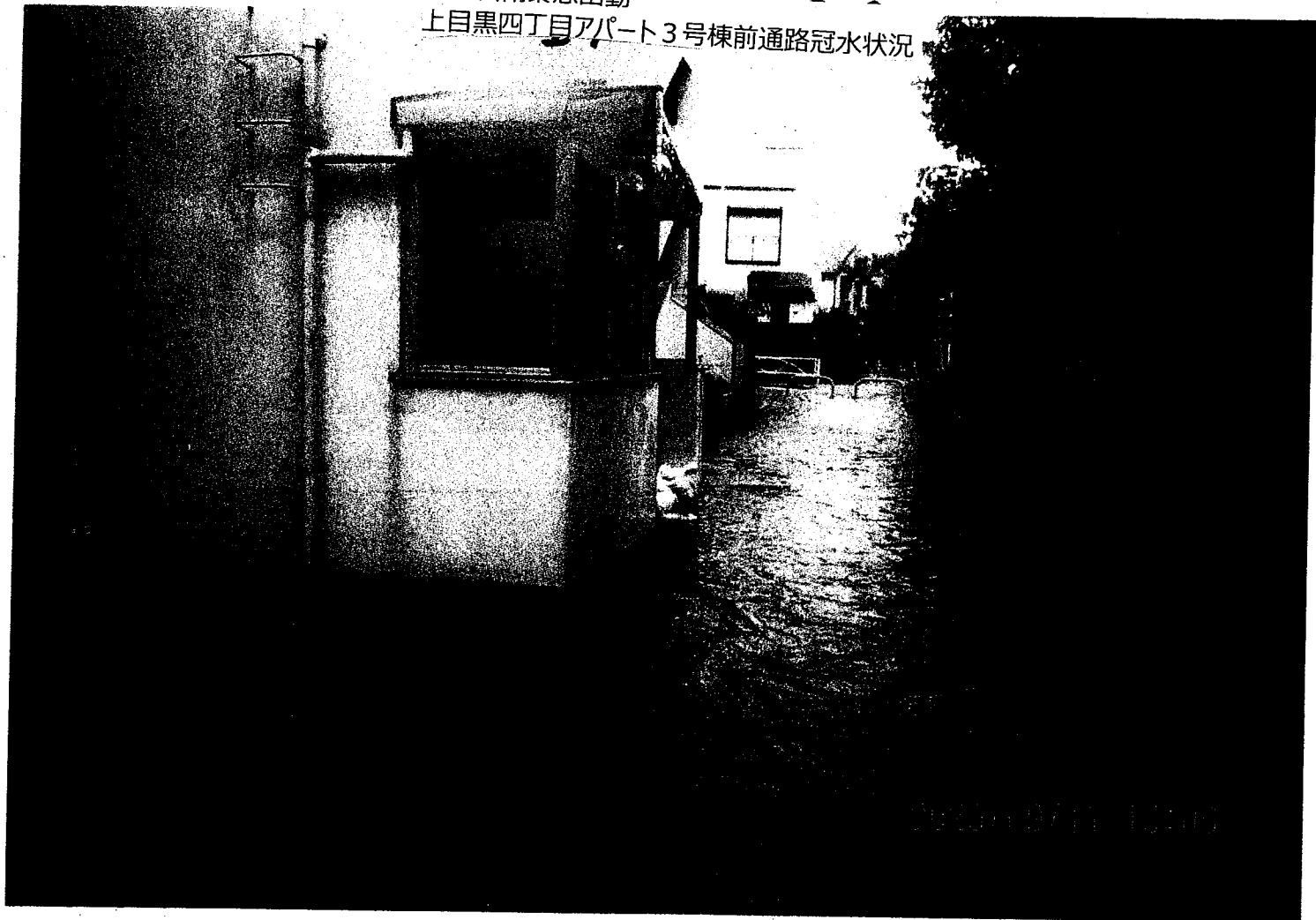
出張マルシェ（上目黒一丁目アパート）



消防訓練（清水町アパート）

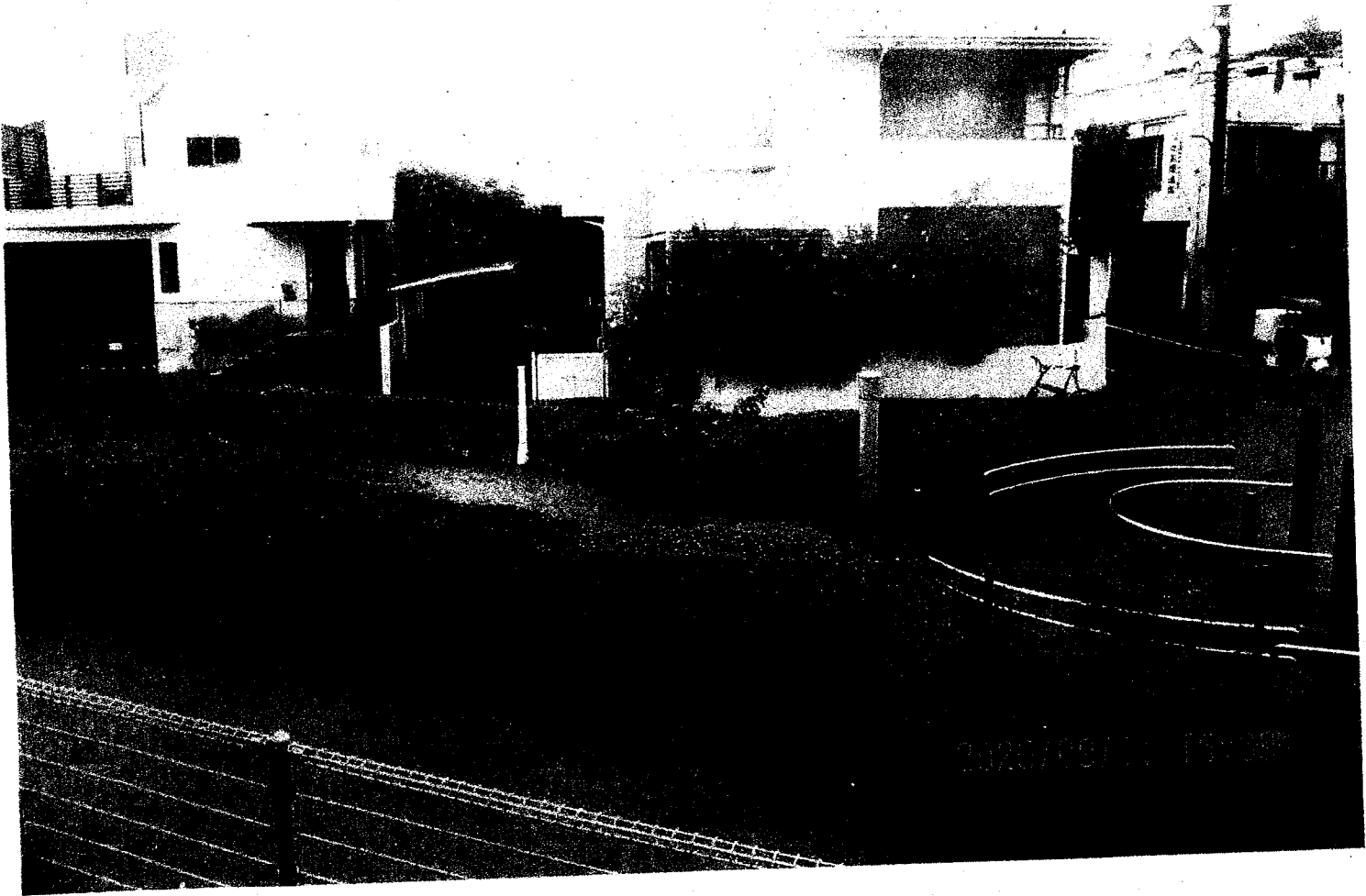


ゲリラ雷雨緊急出動
上目黒四丁目アパート3号棟前通路冠水状況



2013.9.11 13:00

ゲリラ雷雨緊急出動
上目黒四丁目アパート1号棟前蛇崩緑道冠水状況

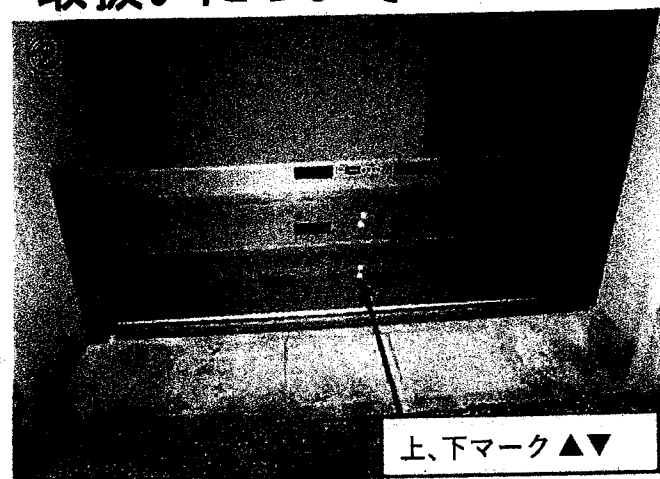


ゲリラ雷雨緊急出動

上目黒四丁目アパート3号棟ELVホール土嚢設置状況

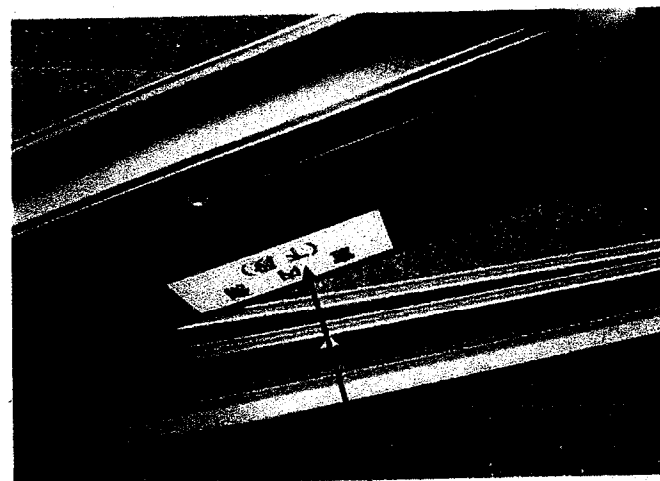
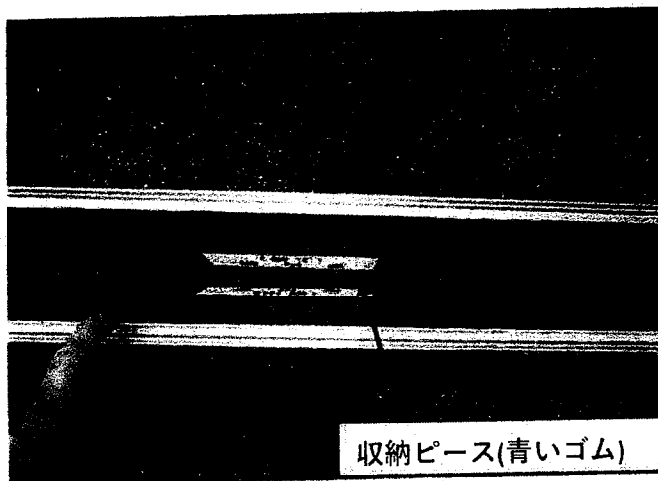


防水板(オクダケ) 取扱いについて



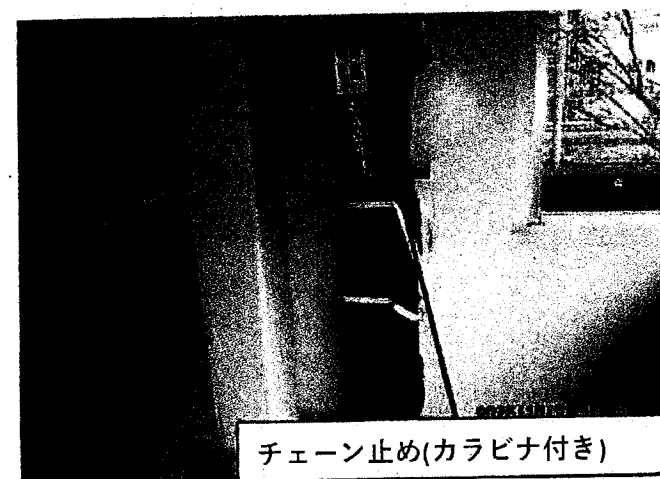
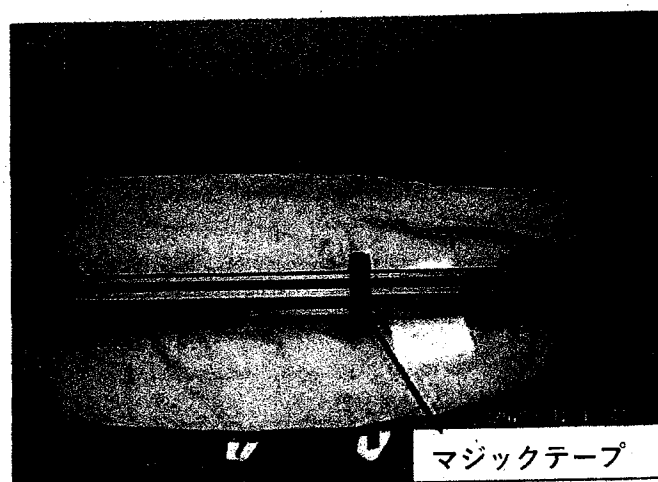
①②セット方法

*左右のレールにパネルを下から順に嵌め込んでいく。
(室内側の表示がある方を室内側にし、▲の向きに注意)



③④片付け方法

*収納ピース(中央)に上段、中段のパネルを上にして嵌めてから、下段パネルを逆さにして嵌める



⑤⑥収納方法

*左右の収納ピースを嵌めて、中央の収納ピースをマジックテープでとめる
*収納袋に収めてから、エレベーターホールのフックに立て掛けて、チェーンを掛ける

7. アンケート実施状況

区営住宅名	配布数 (空室不在除く)	総回収数 (Web回答含む)	Web 回答数	回収率
青葉台一丁目アパート	76	30	2	39%
青葉台二丁目アパート	23	7	2	30%
上目黒一丁目アパート	59	20	3	34%
上目黒四丁目アパート	43	22	4	51%
清水町アパート	57	25	1	44%
下目黒五丁目アパート	10	2	1	20%
中町一丁目アパート	27	15	1	56%
東が丘一丁目アパート	17	8	2	47%
東が丘一丁目第2アパート	46	13	0	28%
碑文谷アパート	32	20	2	63%
碑文谷四丁目アパート	18	10	0	56%
三田一丁目アパート	10	5	0	50%
南一丁目アパート	85	28	4	33%
目黒本町四丁目アパート	17	13	1	76%
八雲五丁目アパート	30	20	0	67%
合 計	550	238	23	43%

※Web回答は去年の11から23に倍増

【令和7年度】区営住宅入居者アンケート集計結果

配布数: 550件/回答数: 238件/回答率: 43%

問1	使用者年齢		件数	シェア	問2	心配事・お困りごと		件数	シェア
	60歳未満		43	17%		健康面		103	30%
	60歳代		39	16%		防犯対策		61	17%
	70歳代		69	27%		災害対策(地震・水害・火災等)		64	18%
	80歳代		74	30%		金銭面		68	19%
	90歳以上		24	10%		特にない		55	16%
	合計		249	100%		合計		351	100%
問3	相談できるところ		件数	シェア	問4	共用部に必要だと思うもの		件数	シェア
	親族・友人		180	69%		防犯センサーライト		51	14%
	くらしの相談窓口		5	2%		防犯カメラ		132	36%
	各地区包括支援センター		30	12%		太陽光発電設備		27	8%
	健康相談ダイヤル		8	3%		非常用発電機		74	21%
	お悩みハンドブック		3	1%		防災倉庫		33	9%
	特にない		34	13%		特にない		43	12%
	合計		260	100%		合計		360	100%
問5	居室内の修繕依頼		件数	シェア	問6	修繕の結果		件数	シェア
	台所の水漏れ		27	13%		たいへん満足		37	31%
	トイレの水漏れ		16	8%		満足		36	30%
	給湯器・風呂釜の不具合		35	17%		普通		32	26%
	換気扇の劣化		16	8%		やや不満		5	4%
	照明スイッチの劣化		12	6%		不満		11	9%
	その他		101	48%		合計		121	100%
	合計		207	100%					
問7	高齢者見守り訪問について		件数	シェア	問8	公営住宅の窓口への訪問・電話経験		件数	シェア
	満足、このまま継続		48	26%		ある		126	55%
	月1回電話や訪問を希望		9	5%		ない		103	45%
	不要		23	13%		合計		229	100%
	80歳以下・高齢者世帯等の希望者も訪問		8	4%					
	対象ではない		96	52%					
	合計		184	100%					
問9	公営住宅の窓口職員の対応		件数	シェア	問10	コールセンター職員対応		件数	シェア
	よかった		69	50%		よかった		18	13%
	まあよかった		21	15%		まあよかった		6	4%
	普通		42	30%		普通		15	11%
	やや悪かった		6	4%		やや悪かった		0	0%
	悪かった		2	1%		悪かった		4	3%
	合計		140	100%		夜間、休日に電話していない		96	69%
						合計		139	100%
問11	今後希望するサービス		件数	シェア					
	各種申請のオンライン化		42	29%					
	出張マルシェ(野菜等の出張販売)		47	32%					
	防犯・防災講習会		17	12%					
	まちの保健室(看護師による健康相談等)		39	27%					
	合計		145	100%					

18

主な意見に対する対応の方向性

住宅名	主な意見	対応の方向性
青葉台一丁目	①この住宅は無駄な電気が多い。だから自治会費が高い。出入り口に防犯カメラを付ければ無駄な灯をつけなくとも良いと思う ②カメラ付きインターホンへ変更してほしい (他に同趣旨の意見1件)	①防犯カメラ設置に関する提案実施 ②優先順位を検討のうえ予算化予定
青葉台二丁目	①全体的に古いため、部屋のあちこちに劣化が進んでる。特にトイレ、お風呂場、脱衣所の防水パッキンなどの劣化により壁が腐食してきている。	①無記名のため、申し出があった場合、確認の上、点検対応する
上目黒一丁目	①住人の高齢化が激しく、班の掃除に問題が出ている。出席者が減るばかり。委託を検討していただきたい (他に同趣旨の意見3件) ②共用廊下シートとB2Fバイク上の灯火(電灯)の修繕を依頼したが進展がない	①自治会内のことなので、自治会で議論いただく ②共用廊下シートは応急修繕対応済み。本修繕は業者に依頼予定。B2Fの電灯は原因不明で調査中
上目黒四丁目	①高齢者(独居)多く、自治会機能しづらくなり、新旧役員交代時、各棟での役割分担がバラバラ徹底せず、新入居者には自治会への協力が不可欠であることを念達して欲しい (他に同趣旨の意見1件) ②庭の大木の落葉の掃除が大変です。集会所の大木の掃除をお願いしたいです。 (他に同趣旨の意見2件)	①入居時に概略は説明済み。詳細は自治会に対応いただく ②シルバー人材センターを活用して落葉清掃対応済み
清水町	①住居者が高齢者が多く、ゴミ当番等々の順番が早く回ってくる。自治会運営役員になるととても大変。何か方法はないか (他に同趣旨の意見1件) ②防犯カメラは絶対付けて欲しい。駐輪場から自転車盗られた。	①自治会内のことなので、自治会で議論いただく ②防犯カメラ設置に関する提案実施
下目黒五丁目	①入居して直ぐに風呂場の床塗装が剥がれて修繕をお願いしましたが同じ塗装をただけなのでまた直ぐに剥がれてしまった。床がボロボロで入浴時にとても気分が悪いので床を防水床に替えて欲しい	①無記名のため、申し出があった場合、確認の上、点検対応する
中町一丁目	①このアパートは空き地が多く、また高齢者も多く、草刈りや植栽剪定に労力を要する。2年に1度の区の剪定では間に合わない (他に同趣旨の意見1件)	①剪定は原則として2年周期で中高木を目黒区負担で実施
東が丘一丁目	①排水管清掃は毎年必ずやらなければいけないものなので、区の方で発注して頂き、料金は住宅使用料と合わせて引かれるようになるとありがたいです。	①自治会内のことなので、自治会で議論いただく
東が丘第2	①駐輪場に停めている自転車にいたずらされた(壊された)事がある。防犯カメラの設置があると安心 ②樹木や植栽が多いので、その手入れが大変です。樹木等を減らすとか区の手入れを増やしてもらえると助かる	①防犯カメラ設置に関する提案実施 ②剪定は原則として2年周期で中高木を目黒区負担で実施
碑文谷	①月に一度の割合で廊下と両脇階段の掃除があり、1時間ほど掛かります。毎月ですので時間や体調が悪い時大変です。アパート規則に盛り込まれているが除外は無理なのではないでしょうか? ②カメラ付きインターホン設置を無償でお願いします。(他に同趣旨の意見1件)	①自治会内のことなので、自治会で議論いただく ②優先順位を検討のうえ予算化予定
碑文谷四丁目	①防犯カメラの設置をお願いします。敷地内に自由に出入りでき、住人の方をすべて把握しているわけではないので不審者がいてもわかりません。防犯の意味でもカメラの設置をお願いします。	①防犯カメラ設置に関する提案実施
三田一丁目	①洗面所、台所の蛇口など古いので新しいものに変えられたらいいと思う。	①無記名のため、申し出があった場合、確認の上、点検対応する

住宅名	主な意見	対応の方向性
南 一丁目	①内装の修繕をしていただきたい。塗装の剥がれは酷く、カビも発生するので健康面に影響がある。壁のひび割れは、地震対策として大変不安。お風呂場と台所の窓が隙間があるので、冬は外気が入り極寒です。 (他に同趣旨の意見2件) ②2号棟の方が水漏れで困っています。上の階からの水漏れです。火災保険を棟ごとに入ってはどうかと思います。 (他に同趣旨の意見2件)	①無記名のため、申し出があった場合、確認の上、点検対応する ②自治会内のことなので、自治会で議論いただく
目黒 町	①各階の汚れがひどい。今まで一回もしてないと思います。	①自治会内のことなので、自治会で議論いただく
八雲 五丁目	①入居して30年。浴室のパイプ周り、天井等の劣化がひどく、いつ破損するか不安です。 ②玄関ドアに不具合がある。強い風がふくと開く。鍵もドアのノブも回しにくい。	①無記名のため、申し出があった場合、確認の上、点検対応する ②無記名のため、申し出があった場合、確認の上、点検対応する

8. その他の事項

(1) 組織体制・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。

【本社】 本社バックアップ機能

- ・グループ経理部
- ・グループ総務部
- ・グループ人材戦略部
- ・グループ人事部
- ・グループIT推進部
- ・監査部

等

- ①入金・支払・会計チェック
- ②法令管理・危機管理
- ③研修・労務管理統括
- ④個人情報保護・コンプライアンスチェック

【夜間等時間外入居者窓口】 当社設備緊急センター

『24時間365日』緊急連絡・緊急修繕等の問合せ窓口

【統括部門】 公共住宅事業部

- ・企画統括（企画チーム、営業チーム）
- ・エリアセンター3拠点（東日本、西日本第一、西日本第二）

【協力】

- ・東京中央支店
- ・リフォーム事業部
- ・関連事業部
- ・CRM推進部

- ①契約管理業務
- ②発注管理・品質管理
- ③技術管理・提案業務
- ④空室修繕
- ⑤予算管理・業務運営支援
- ⑥業務履行管理
- ⑦会計・経理チェック
- ⑧スタッフ指導
- ⑨小修繕・緊急修繕業務

【統括部署】 東日本運営部

東日本運営部

都心部の公営住宅

神奈川エリアの公営住宅

千葉・埼玉・北エリアの公営住宅

目黒区公営住宅の窓口スタッフ

運営チームマネージャー 1名（兼務）

管理スタッフ 1名（兼務）

事務スタッフ 2名（兼務）

- ①管理運営支援統括
- ②入居者管理業務支援
- ③設備保守管理業務支援
- ④会計・経理チェック
- ⑤庶務担当

【目黒公営住宅の窓口指定管理者】

窓口責任者 1名

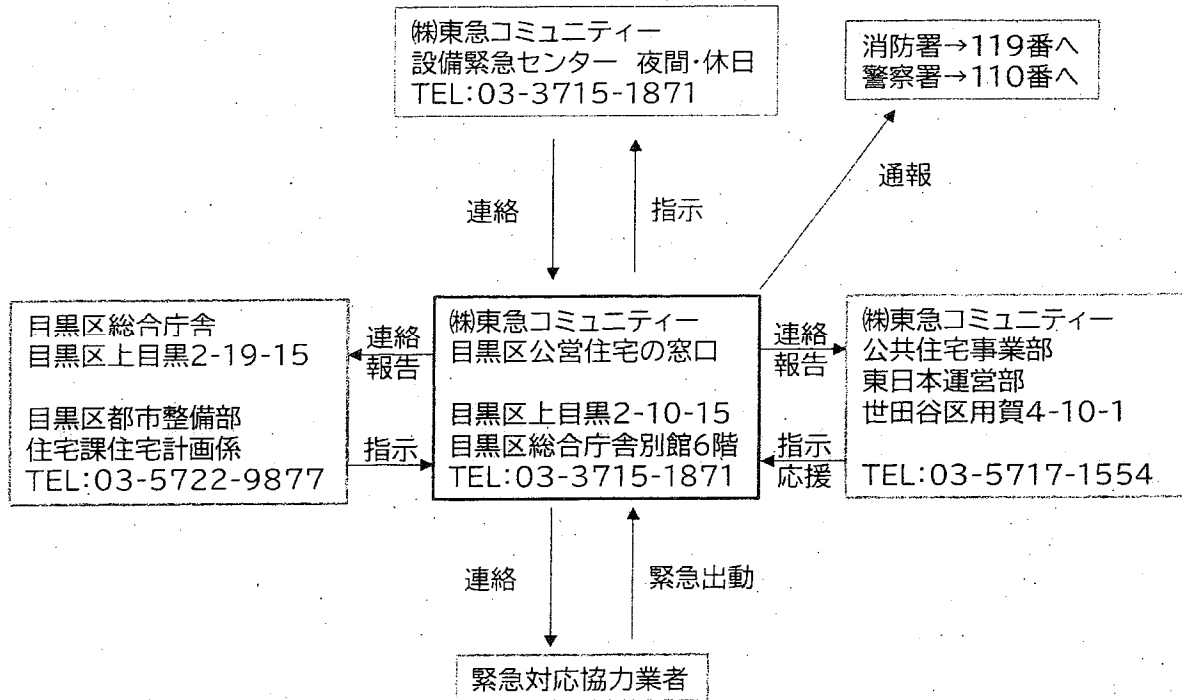
窓口職員 4名

【保有資格・能力】
建築士（1級）
宅地建物取引士 他

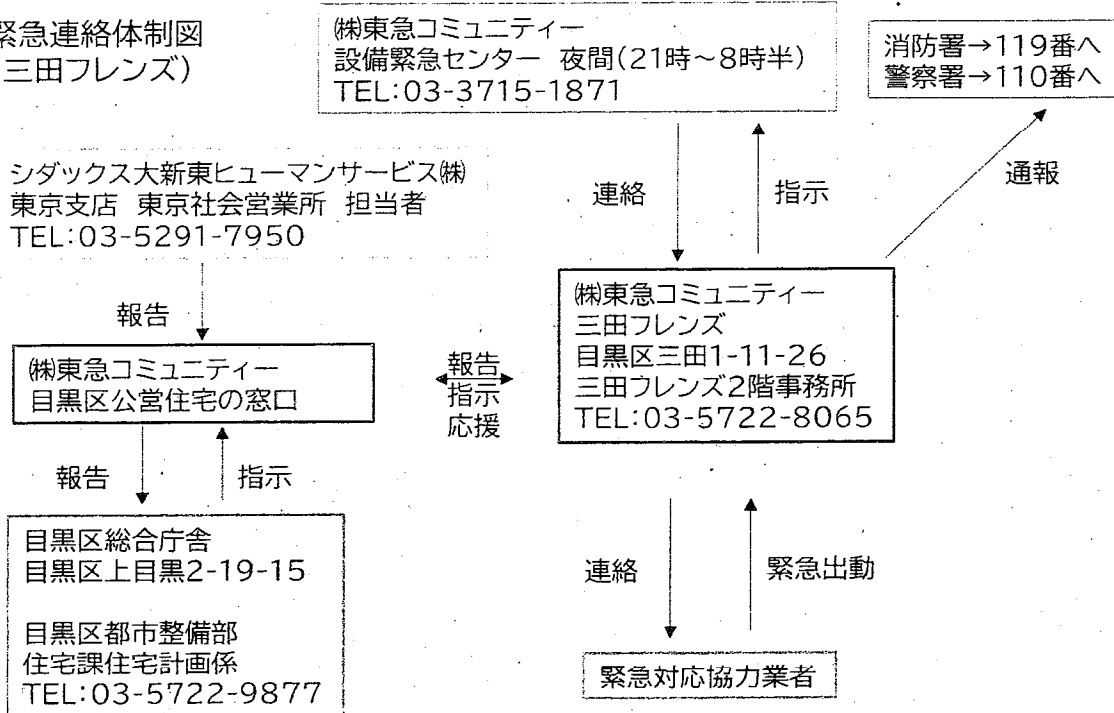
- ①目黒区との連絡調整
- ②施設維持管理業務
- ③入居者募集関連業務
- ④入居者管理業務 等

(2) 緊急連絡体制図

緊急連絡体制図(区営住宅等)



緊急連絡体制図 (三田フレンズ)



(3) 入居者募集に関する業務実施状況

区営住宅	募集時期	令和7年10月
	募集戸数	34戸
	パンフレット配布数	1,293部
	申込者数	512人(対前年比104%)
	応募倍率	15.1倍(2住戸を除き応募者あり)
	抽選日	令和7年12月

都営住宅	募集時期	年4回(5月・8月・11月・2月)
	パンフレット配布数	4,137部

※令和7年度に都営住宅(地元割当)の募集はありませんでした。

区民住宅	募集時期	随時
	内見者数	1

(4) 令和7年度研修内容

NO	研修名	実施期間
1	コンプライアンス研修	毎月(チーム会議にて)
2	独占禁止法・下請法研修	令和7年3月3日～令和7年4月30日
3	業務監査・DX説明会	令和7年5月19日・23日
4	安否確認	令和7年5月22日AM10:00
5	令和7年～令和12年中期経営計画説明会	令和7年5月29日・30日
6	東急不動産HD共通 令和7年度上期コンプライアンス全般研修	令和7年5月22日～6月12日
7	人事部ストレスチェック	令和7年6月11日～6月24日
8	東急不動産HD令和7年度上期 情報セキュリティ研修	令和7年6月16日～7月15日
9	経理研修(会計・経理の基礎知識)	令和7年6月30日～8月29日
10	DE&I e-Learning	令和7年8月1日～10月31日
11	東急不動産HD令和7年度上期 機密情報の適正な管理研修	令和7年8月19日～9月18日
12	カスタマーハラスメント研修	令和7年8月20日～10月31日
13	安否確認	令和7年9月19日AM10:00
14	ハラスメント防止セミナー「アクティブ・バイスタンダー」	令和7年9月30日～10月31日
15	東急不動産HD共通 令和7年度下期コンプライアンス全般研修	令和7年11月6日～11月27日
16	東急不動産HD令和7年度下期 情報セキュリティ研修	令和7年11月17日～12月19日
17	東急不動産HD令和7年度下期「機密情報の適正な管理研修」	令和8年1月7日～1月30日
18	個人情報保護研修・DX共有(全社員対象) ※集合研修	令和8年1月26日
19	東急不動産HD令和7年度「災害対応研修」	令和8年1月9日～1月30日
20	東急コミュニティーグループ 独占禁止法・取適法研修	令和8年2月26日～4月30日

(5) 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

(6) 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7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。

(7) 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