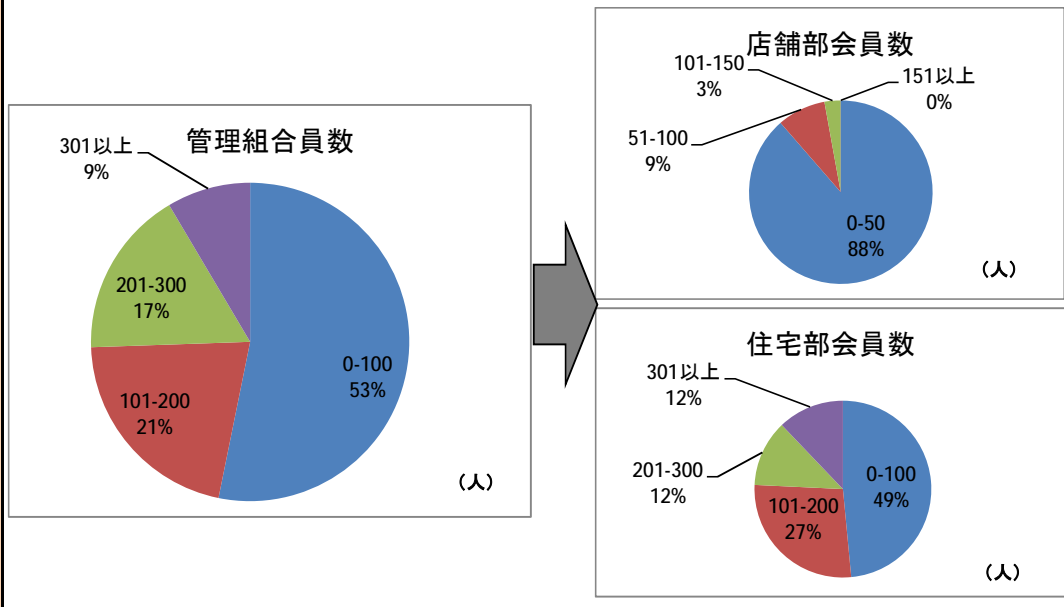


## H26 市街地再開発事業等により整備されたビル等の現状調査まとめ

(回答地区数:44地区 施設数:49施設)

### ◆建物管理・運営

管理組合の構成	組織体制	全体で一つの管理組合を構成し、部会を設置。(58%)	
		全体で一つの管理組合を構成し、部会なし。(26%)	
		区分所有法上の管理組合は構成されていない・管理組合なし。(8%)	
		棟別に管理組合を構成し、部会を設置。(5%)	
組合員数平均	棟別に運営管理委員会を設置し、部会なし。(3%)		
	約128.1人/棟 (有効回答47施設の平均)		
	うち施設 約28.7人/棟 (有効回答35施設の平均)		
	うち住宅 約137.9人/棟 (有効回答32施設の平均)		
管理会社の位置付け	位置づけ	区分所有法上の管理者は管理組合の理事長であり、管理会社は管理業務の受託者となっており、専門業務については、メンテナンス会社へ再委託。(76%)	
		区分所有法上の管理者(10%)	
		管理者は管理規約で決められ、区分所有者とは管理委託契約を締結しており、専門業務については業者に委託。(6%)	
		都市再開発法に基づき、管理規約で位置づけ。(5%)	
管理費用	徴収単価	有限責任事業組合法上の組合(3%)	
		物販店舗 2,126.6円/坪 (有効回答41施設の平均)※休業店舗を半額程度に設定している地区有	
		飲食店舗 2,281.9円/坪 (有効回答34施設の平均)	
		事務所 1,743.6円/坪 (有効回答23棟の平均)	
	徴収単価(物販販売)	徴収単価(事務所)	0以上-2000未満 62%
			2000以上-4000未満 25%
			4000以上-6000未満 10%
0-1000 33%			
1001-2000 37%			
2001-3000 17%			
3001以上 13%			
徴収単価(飲食店)	徴収単価(飲食店)	0-2000 67%	
		2001-4000 18%	
		4001-6000 12%	
	6001以上 3%		



	値上げ	9施設（全49施設）																												
	値下げ	16施設（全49施設）																												
	見直し理由	メンテナンス会社はそのまま業務・内容(清掃、警備廃止等)を見直したことによる値下げ。(19%)																												
		共用部分光熱費および補修修理費が増加したことによる値上げ。																												
		消費税分の値上げ(25%)																												
		発注方法の見直しを行い値下げ。(13%)																												
		収支バランスを考慮し値下げ。(25%)																												
市営駐輪駐車場の管理業務委託から外れた後、赤字が続いたことによる値上げ。(5%)																														
管理事務費	管理費総額に占める割合	約16%（有効回答39施設の平均）																												
	事務費	10,606千円（有効回答39施設の平均）																												
	担当人員	約3.1人（有効回答39施設の平均）																												
	<p><b>事務費</b> (千円)</p> <table border="1"> <tr><th>範囲</th><th>割合</th></tr> <tr><td>0-10000</td><td>57%</td></tr> <tr><td>10001-20000</td><td>23%</td></tr> <tr><td>20001-30000</td><td>15%</td></tr> <tr><td>30001以上</td><td>5%</td></tr> </table> <p><b>管理事務費の割合</b> (%)</p> <table border="1"> <tr><th>範囲</th><th>割合</th></tr> <tr><td>0-20</td><td>79%</td></tr> <tr><td>21-40</td><td>18%</td></tr> <tr><td>41以上</td><td>3%</td></tr> </table> <p><b>担当人員</b> (人)</p> <table border="1"> <tr><th>範囲</th><th>割合</th></tr> <tr><td>0-2</td><td>31%</td></tr> <tr><td>3-4</td><td>61%</td></tr> <tr><td>5-6</td><td>3%</td></tr> <tr><td>7以上</td><td>5%</td></tr> </table>		範囲	割合	0-10000	57%	10001-20000	23%	20001-30000	15%	30001以上	5%	範囲	割合	0-20	79%	21-40	18%	41以上	3%	範囲	割合	0-2	31%	3-4	61%	5-6	3%	7以上	5%
	範囲	割合																												
0-10000	57%																													
10001-20000	23%																													
20001-30000	15%																													
30001以上	5%																													
範囲	割合																													
0-20	79%																													
21-40	18%																													
41以上	3%																													
範囲	割合																													
0-2	31%																													
3-4	61%																													
5-6	3%																													
7以上	5%																													
省エネ節電等	対策 (※複数回答含む)	照明のLED化(88%)																												
		照明の間引き、タイマー調整(25%)																												
		空調熱源の電気からガスへの変更(6%)																												
		人感センサー設置(6%)																												
管理費の未収、滞納	滞納有り	25施設																												
	滞納件数	約6.7件（有効回答25施設の平均）																												
	滞納率	約3.5%（有効回答14施設の平均）																												
	<p><b>滞納件数</b> (件)</p> <table border="1"> <tr><th>範囲</th><th>割合</th></tr> <tr><td>0-10</td><td>83%</td></tr> <tr><td>11-20</td><td>4%</td></tr> <tr><td>21以上</td><td>13%</td></tr> </table> <p><b>滞納率</b> (%)</p> <table border="1"> <tr><th>範囲</th><th>割合</th></tr> <tr><td>0-4</td><td>79%</td></tr> <tr><td>5-8</td><td>14%</td></tr> <tr><td>10以上</td><td>7%</td></tr> </table>		範囲	割合	0-10	83%	11-20	4%	21以上	13%	範囲	割合	0-4	79%	5-8	14%	10以上	7%												
	範囲	割合																												
0-10	83%																													
11-20	4%																													
21以上	13%																													
範囲	割合																													
0-4	79%																													
5-8	14%																													
10以上	7%																													
対策と効果 (※複数回答含む)	書面や訪問して督促。(58%)																													
	訴訟。(32%)																													
	顧問弁護士に相談。(16%)																													
	訴訟及び代物弁済を検討中(5%)																													

長期修繕 計画と積立 金	計画有り	28施設（検討中の2施設含む）
	修繕積立金の徴収単価	
	店舗床	558.4円/坪（有効回答35施設の平均）
	住宅床	819.7円/坪（有効回答26施設の平均）
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>店舗床徴収単価</p> <p>(円/坪)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>住宅床徴収単価</p> <p>(円/坪)</p> </div> </div>	
大規模修繕	履歴の有無	27施設（全49施設）
	内容 (※複数回答含む)	外壁改修(48%) 設備改修(30%) トイレ改修(22%) EV更新(15%) 全体改修(11%) 内装改修(4%)
課題、ク レーム等	意見 (※複数回答含む)	大規模設備改修及び耐震補強等の進め方やスケジュール。(41%) 管理費の引き下げ要求や滞納問題。(25%) 敷地内における不法駐輪。(22%) 独居老人問題。(16%) 漏水。(6%) 役員の確保。(6%) 開館時間の延長。(3%) 相続放棄による所有者不在。(3%)
管理組合 運営、建物 管理上の 課題	意見 (※複数回答含む)	理事のなり手不足。(47%) 区分所有者の管理意識が低い、高齢化。(34%) 建物、設備機器の老朽化や耐震の問題が深刻。(28%) 空き店舗の対策。管理費の未納、滞納。(19%) 店舗・住宅の混合ビルのため店舗改修工事の調整が困難。(3%)
求める助 成制度、支 援制度	意見 (※複数回答含む)	大規模修繕に伴う支援・補助制度、大規模修繕に対する低利融資など支援助成制度の確立。(83%) 法律や制度の情報提供や相談窓口の設置。(17%) 耐震補強への助成。(13%) 省エネ設備更新への助成。(8%) 再々開発に関する準備作業への助成。(4%) 独居老人に対する市のサポート(4%) 不法駐輪問題に対する支援(4%) 他の再開発ビル管理会社との交流を深めたい。(4%)

◆商業施設運営

テナント会	有り	32施設うち2施設が法人化（全49施設）	
	加入率	約84%（有効回答31施設の平均）	
	会費	5883.2円/店（有効回答25施設の平均）	
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>テナント会加入率</p> <p>(%)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>テナント会会費</p> <p>(円/店)</p> </div> </div>		
販売促進	販促費の徴収単価		
	店舗床	6,427.6円/月（有効回答7施設の平均）	
	年間販促費	6,347千円（有効回答17施設の平均）	
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>年間販促費</p> <p>(円/月)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>店舗徴収単価</p> <p>(千円)</p> </div> </div>		
主な販促活動	抽選会、大売出し、ポイントカード事業。(53%) 商品券の発券(40%) 新聞折込広告、バス車内広告。(7%)		
売上状況	全体売り上げの把握	8施設（全49施設）	
	売上総額	約29億円（有効回答8施設の平均）	
	ピーク時からの割合	約74%（有効回答7施設の平均）	
空き店舗の状況と対策	空き店舗有り	32施設（有効回答42施設）	
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>全店舗数</p> <p>(%)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>空き店舗数</p> <p>(店舗)</p> </div> </div>	
		<div style="text-align: center;"> <p>空き床の割合</p> <p>(%)</p> </div>	

	核店舗の動向	有効回答19施設中10良好、4撤退の可能性あり。5施設で撤退済等 管理会社において購入した空き床を小規模な区画とし、新規テナントを誘致(管理会社において空き床2区画を4区画に分解し新規テナントを誘致)(25%) 各店舗にて対応のため、管理組合の対応は特になし。(25%) リーシング会社を活用しながらテナント誘致を行っている。(17%) 地下店舗の改革。(8%) イベント等の開催によるビル活性化の取り組み。内外装リニューアルを検討中。(8%) 空き床を公共施設に変更(買収)(8%) 管理会社において他の区分所有床を含め小規模区画を集約し、一体の区画として新規テナントを誘致。(8%)
	空き床解消の取り組み	テナントリーシングについて 権利者が独自に行っている
駐輪対策	不法駐輪対策	機械式駐輪場の導入。(64%) シルバー、警備会社による駐輪整理。(18%) 管理人や市による見回り。(15%) 駐輪場前に扉を設置し施設利用者以外の駐輪を抑えた。(3%)
		地域住民との連携
公共団体との連携	意見	市が一部の床を所有し、公共公益施設(市民サービスコーナー(住民票や証明書交付など市の出張窓口)、公民館、図書館、老人憩いの家、多目的ルームなど)を設置、運営している。(80%) 市のイベントへの協力、展示会などでホール等を無料で開放等。 公共施設がなく、非常に厳しい。(5%)
		商業施設運営上の課題
求める助成制度、支援制度	意見	リニューアル費用(エコ対策等)への補助、低利融資制度。(38%) 空き店舗活用への支援、アドバイス。(35%) テナントミックス計画や集客の為のコンサルティング派遣、販売促進事業の補助など(11%) 再々開発事業を実行に移す為の支援と公的助成。(8%) 国や府による支援措置が必要。(4%) 年ごとに増加する補修費用や建て替え費用の助成。(4%)

◆管理会社経営

管理会社	有り	26施設 (全49施設)
	総売上	約2,200万円 (有効回答21施設の平均)※全国規模の管理会社2社を除く
	営業利益	約3,695万円 (有効回答21施設の平均)※全国規模の管理会社2社
	経常利益	約7,309万円 (有効回答21施設の平均)※全国規模の管理会社2社
	主な事業	施設管理受託、駐車場運営、不動産管理受託
	職員数	約5.6人 (有効回答25施設の平均)※全国規模の管理会社2社を除く
	経営状況	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>総売り上げ</p> <p>(万円)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>職員数</p> <p>(人)</p> </div> </div>
行政との関係	出資比率	約45% (有効回答18施設の平均)
	出資金	101,211千円
		<div style="text-align: center;"> <p>出資金</p> <p>(千円)</p> </div>
人材確保	適切な人材確保	7施設 (全49施設)
	PMマネージャーの配置	3施設 (全49施設)
株主対策	対策	配当している(50%)
経営上の課題	意見 (※複数回答含む)	売り上げ低迷テナントの入れ替え。設備改修の方法、資金繰り。人材確保。(11%)
		対策は取っているが収支の改善にはいたらない。(6%)
		指定管理駐輪場事業の終了、他の事業及び新規事業の確保に課題あり。(11%)
		売上高アップのための新規事業の開拓及び既存事業の強化。(6%)
		修繕積立を行っていないことから、大規模修繕の費用負担に伴う資金調達。(6%)
		再開発事業でありながら行政の関係が断たれた。(6%)
求める助成制度、支援制度	意見	組合施行で建設された関係で、将来を見据えた管理対策を模索中。
		各種専門情報提供のためのシステム整備。(31%)
		低利融資、債務保証。(23%)
		建替えや修繕に対する補助金等の支援。(15%)
		テナントの誘致やあっせん。(15%)
		指定管理者制度の廃止(事業にあった制度の整備)。(8%)
		地元雇用の補助制度。(8%)