

A decorative border with a repeating geometric pattern surrounds the title text.

平成 26 年度 業務報告書

大阪市住宅供給公社

平成 26 年度 大阪市住宅供給公社業務について

平成 26 年度大阪市住宅供給公社業務について、次のとおり報告する。

I 業務概況

1. 賃貸住宅等管理事業
2. 民間賃貸住宅管理事業
3. 既存賃貸住宅ストック活用事業
4. 用地管理事業
5. その他事業
6. 大阪市営住宅管理等受託事業
7. 住まい情報センター管理運営業務
8. 民間住宅助成関連業務等受託事業
9. 住まい情報センター建物管理等

II 組織

1. 役員等
2. 組織

III. 理事会

1. 理事会開催状況

平成27年6月30日提出

大阪市住宅供給公社
理事長 齋 恒 三

I 業務概況

1. 賃貸住宅等管理事業

公社住宅等を適切に維持管理して、安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、募集広報活動の充実により入居促進を図り、高い水準の利用率を維持しました。

(1) 賃貸住宅管理事業

① 公社賃貸住宅

(平成27年3月31日現在)

種 別	管 理 戸 数 等		利 用 率	収 納 率	内 訳 等
一 般 賃 貸 住 宅	28 団地	1,270戸	86.1 %	99.5 %	(財)大阪市住宅協会時代建設分 594戸 コーシャハイツ 613戸 分譲住宅の賃貸転用分 63戸
併 存 賃 貸 住 宅	1 団地 (1) 団地	14戸	45.0 %	100.0 %	港区 八幡屋住宅内
特 定 優 良 賃 貸 住 宅	18 団地 (11) 団地	1,410戸	91.7 %	99.4 %	
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	6 団地 (6) 団地	342戸	98.0 %	99.1 %	
地 域 優 良 賃 貸 住 宅 (一 般 型)	1 団地	46戸	98.5 %	99.7 %	コーシャハイツ法円坂37号館
地 域 優 良 賃 貸 住 宅 (高 齢 者 型)		47戸	99.2 %	100.0 %	コーシャハイツ法円坂37号館
計	36 団地	3,129戸	91.0 %	99.4 %	

※団地数()書きは、一般賃貸住宅の管理団地数の内数

② 民間すまいりんぐ（一括借上型）

平成 26 年度は、14 団地 708 戸について 20 年間の管理期間が満了し、オーナーに引き継ぎを行いました。

管理期間の満了が近づいた物件は家賃補助を受けられる期間が短く、新規入居者の獲得が困難なため空家の増加が顕著になっています。

このことから、平成 26 年度は 41 団地のオーナーと交渉を進め、新規入居者を獲得するために 21 団地で管理終了後の募集家賃を決定していただきました。

また、現入居者の継続居住を図るために、16 団地で管理終了後の既入居者家賃も決定していただきました。

オーナー交渉にあたっては、長期的な空き住戸について、資格制限なく入居者を募集できるように用途廃止についても協議し、平成 26 年度 9 団地 40 戸を早期に管理終了しました。また、1 団地 70 戸について、管理期間満了前の全戸用途廃止を行いました。

(平成27年3月31日現在)

種 別	管 理 戸 数 等		利 用 率	収 納 率	内 訳 等
民 間 す ま い り ん ぐ (一 括 借 上 型)	46 団地 1 団地	1,952 戸 54 戸	93.0 %	99.3 %	特定優良賃貸住宅 1 団地54戸は留学生向け 借上賃貸住宅

③募集活動

新規入居者を獲得するために、季節ごとのキャンペーンを行い、合わせて現地オープンルームの開催やイベント等にブース出展したほか、路線バスへの大型広告の掲出やチラシの配布エリアを市外へ広げるなど、新たな募集活動にも取り組みました。

また、公式ホームページやフェイスブックにより積極的な情報発信を行うほか、平成27年10月中旬入居予定のS_noie（新境川住宅）について、タブロイド紙やフリーペーパーによる事前広告を行うなど、新たな広報媒体の活用に取り組みました。

種 別	実 施 期 間
公社賃貸住宅のキャンペーン	平成26年5月16日(金)～平成26年6月30日(月)
夏のキャンペーン	平成26年7月1日(火)～平成26年9月26日(金)
秋のキャンペーン	平成26年10月1日(水)～平成26年11月28日(金)
冬のキャンペーン	平成26年12月1日(月)～平成27年3月27日(金)

種 別	実 施 件 数	内 訳 等
現地オープンルーム	6 回	コーシャハイツ苅田ほか5団地
イベントブース出展等	7 回	マタニティセミナー、郵便局ロビー営業

④管理状況

緊急補修に対応するほか、良好な資産の維持のため計画修繕に取り組むとともに、資産の魅力のアップのためにリノベーション工事を行いました。

またコーシャハイツ高殿において、高齢者を介護するお客様の視点に立って改装を施した「家族見まもり(介護)型住宅」(1戸)のリフォーム工事を着手しました。

種 別	件 数	内 訳 等
一般補修	1,257 件	緊急補修など
空家補修	597 件	退去跡補修(内装・鍵)
保守点検	延 217 団地	昇降機設備、消防用設備、給湯器など
外壁補修	3 団地	コーシャハイツ中野ほか2団地
リノベーション工事	1 団地 4 戸	コーシャハイツ港 1号館

(2) 賃貸施設管理事業

当公社が保有する建物施設や土地の経営管理を行いました。

なお、高見第7用地を平成26年12月より事業用定期借地として貸し付けました。

(平成27年3月31日現在)

種 別	管理戸数等	利用率	収納率	内 訳 等
賃 貸 店 舗 等	賃 貸 店 舗	83.9 %	100 %	グリーンビューつるみ 1団地 17区画
	駐 車 場 管 理	64.8 %	99.8 %	公社賃貸住宅附帯駐車場 以外の駐車場管理 (グランコート33、テオコート34、西加賀屋など6カ所)
賃 貸 宅 地	定 期 借 地 土 地	100 %	100 %	定期借地権付分譲住宅(グランコート33など4カ所) 事業用定借(平林西、高見第7)
	賃 貸 住 宅 内 施 設 土 地	100 %	99.7 %	公社賃貸住宅(協会時代建設分)内 事務所・店舗 (川口、塚本、店舗付八幡屋、北八幡屋)
	店 舗 用 土 地	100 %	100 %	(鷗野ショッピングセンター、グリーンビューつるみ、中津、佃)

2. 民間賃貸住宅管理事業

当公社がオーナーから管理業務を受託している特定優良賃貸住宅の管理を行いました。また、11 団地 163 戸が管理終了しました。

(平成27年3月31日現在)

種 別	管理戸数等		内 訳 等
民 間 す ま い り ん ぐ (管 理 受 託 型)	17 団地	422 戸	特定優良賃貸住宅(民間施行型)

3. 既存賃貸住宅ストック活用事業

境川住宅建替工事は順調に進捗しており、平成26年度末には11階の躯体コンクリート工事が完了しました。平成27年9月中旬に完成し、10月中旬の入居を予定しております。

川口住宅では、平成26年度中に残る3区画中2区画の買収が完了しました。

4. 用地管理事業

此花区に所在する高見第7用地について、平成26年12月より定期借地による事業を開始しました。

(平成27年3月31日現在)

種 別	内 訳 等	
用 地 管 理 事 業		
保 有 用 地 に か か る 維 持 管 理 業 務	事 業 者 募 集	平成25年7月
	契 約 締 結	平成25年11月
	建 設 開 始	平成26年6月
	工 事 完 了	平成26年10月
	開 店	平成26年11月22日
	賃 料 収 入	平成26年12月以降
	契 約 終 期	平成46年11月

5. その他事業

(1) 民間すまいりんぐ供給事業等にかかる補助申請確認等業務

大阪市より委託を受け、特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅・特定目的借上公共賃貸住宅の補助申請確認等の業務を行いました。

(2) 長期割賦事業

分譲住宅の販売促進策として実施した譲渡代金の一部延払い金の回収を行いました。

(平成27年3月31日現在)

種 別	対 象 戸 数	最 終 償 還 年 月
あ べ の ド ル チ ェ	43 戸	平 成 33 年 9 月
シ テ ィ コ ー ポ 住 之 江 WEST	82 戸	平 成 50 年 7 月

6. 大阪市営住宅管理等受託事業

(1) 市営住宅整備事業

大阪市営住宅 99,977 戸（平成 27 年 3 月 31 日現在）を対象に、空家補修等の一般補修や施設保全、外壁改修・鉄部塗装等の計画補修の設計・工事監理のほか、集会所整備等の共同施設整備事業などを行いました。

種 別	実 績		
住 宅 補 修 事 業	一 般 補 修		
	経 常 補 修	23,409 件	
	空 家 補 修	3,162 戸	
	施 設 保 全	給排水衛生設備保守点検	101,905 戸
		電気設備保守点検	101,961 戸
		専用水道水質検査	1 住宅
		電気工作物保守点検	20 施設
		塵芥貯留排出装置保守点検	22 施設
		消防用設備保守点検	1,354 棟
		水槽清掃	2,044 槽
		外壁点検	33,816 戸
	計 画 補 修 (設 計 ・ 工 事 監 理)	外壁改修・塗装	11,331 戸
		屋上防水改修	3,634 戸
		排水管・流司改修	1,720 戸
		水圧改善	484 戸
高圧受変電設備改修		7 基	
高置水槽取替		68 槽	
風呂設備改修		708 戸	
自動火災報知設備改修	3,969 戸		
共 同 施 設 整 備 事 業	共 同 施 設 整 備	集会所整備	135 件
		団地緑化	486 件
		遊戯具整備	113 件
		防犯灯整備	76 件
		公共用地整備	194 件
駐車場敷地整備(設計監理)	1,646 台		

(2) 市営住宅管理事業

大阪市営住宅管理の総合的な窓口としての地域別の住宅管理センター（3カ所）の運営のほか大阪市営住宅の空家募集や家賃の収納、滞納整理業務等を行いました。

種 別		実 績	
住宅管理センター業務	対 象 住 宅	公営住宅、改良住宅、再開発住宅、 特別賃貸住宅(市営すまいりんぐ)	
	管 理 セ ン タ ー	梅田・阿倍野・平野住宅管理センター運営	
	入居関係事務	同居申請	申請 928件、承認 820件
		保証人変更	申請 205件、承認 196件
		改姓	申請 213件、承認 208件
		名義変更	申請 1,616件、承認 1,511件
		入居契約・鍵渡し	2,269件
		退去	4,071件
	家賃関係事務	家賃減額	区分変更 2,563件
		減免	決定 32,299件
		滞納収納	郵送 662件、持参 9,993件
		高額所得処理	通知 769件
	各 種 承 認	模様替え等承認申請	受付 5件、承認 5件
		工作物等設置承認(個人)	受付 1,921件、承認 1,921件
工作物等設置承認(共用部)		受付 67件、承認 66件	
事 故 ・ 苦 情 等 の 処 理	火災(全焼・半焼・ボヤ・水損・類焼)	31件	
	人身事故(室内・ブレイロッド・駐車場など)	110件	
	その他苦情処理(ペット、騒音問題など)	2,725件	
使用料収納業務・滞納整理業務	対 象 住 宅	公営住宅、改良住宅、再開発住宅、 特別賃貸住宅(市営すまいりんぐ) 収納率 99.55 %	
市営住宅募集業務	定 期 募 集 (7月・2月)	公営住宅	募集1,648戸、応募15,567件
		改良住宅	募集 203戸、応募 829件
		再開発住宅	募集 53戸、応募 65件
		特別賃貸住宅(市営すまいりんぐ)	募集 20戸、応募 15件
		特別賃貸住宅(市営すまいりんぐ子育て型)	募集 45戸、応募 50件
		店舗・店舗付住宅	募集 8戸、応募 32件
	随 時 募 集	公営住宅	募集 353戸、応募 219件
		改良住宅	募集 12戸、応募 11件
		再開発住宅	募集 4戸、応募 1件
		特別賃貸住宅(市営すまいりんぐ)	募集 154戸、応募 70件
		特別賃貸住宅(市営すまいりんぐ子育て型)	募集 13戸、応募 1件
		特定賃貸住宅	募集 80戸、応募 1件

(3) 駐車場事業

市営住宅内に設置された駐車場の管理・運営を行いました。

(平成27年3月31日現在)

種 別	管 理 区 画 等	内 訳 等	
市営住宅駐車場事業	管理代行	25,818 区画	
	契約台数	15,785 区画	
	目的外使用	285 区画	契約率 61.1 %
			収納率 98.4 %
		時間貸し(コインパーキング) 110 区画	
		介護目的等による月極駐車場 129 区画	
		被災者向け駐車場 46 区画	

7. 住まい情報センター管理運營業務

住まい情報センター管理運營業務について、当社は、平成24年度から平成27年度までアクティオ株式会社及び株式会社京都科学と共に共同事業体を構成し、指定管理者として受託しており、次の各業務の運営を行いました。

種 別	内 訳 等	年 間 実 績
住 情 報 プ ラ ザ 運 営 業 務		
住 ま い に 関 す る 総 合 相 談 の 業 務	一般相談	51,276件
	(情報提供含む) 専門家相談	483件
住 宅 に 関 す る 各 種 情 報 提 供 業 務	提供件数	44,434件
住 ま い に 関 す る セ ミ ナ ー 等 の 普 及 啓 発 事 業 の 実 施	実施回数	93回
住 ま い ネ ッ ト ワ ー ク 事 業 の 実 施 (お お さ か ・ あ ん じ ゅ ・ ネ ッ ト)	アクセス数	84,939件
広 報 事 業 (「 あ ん じ ゅ 」 の 発 行 等)	発行数	4回発行
住 ま い の ラ イ ブ ラ リ ー 運 営 事 業	利用者数	31,241人
ホ ー ル ・ 研 修 室 等 の 施 設 管 理 運 営 業 務	平均利用率	70.8%
住 ま い の ミ ュ ー ジ ア ム (大 阪 く ら し の 今 昔 館) 運 営 業 務	展示業務	利用者数 353,138人
大 阪 市 サ ー ビ ス カ ウ ン タ ー 運 営 業 務	梅田・難波・天王寺において情報提供業務	利用者数 16,616人

住まい情報センターの運営にあたって、下表の各業務を受託し、運営しました。

種 別	内 訳 等	年 間 実 績
住 情 報 関 連 業 務		
大 阪 市 マ ン シ ョ ン 管 理 支 援 機 構 運 営 業 務	大阪市マンション管理支援機構より委託を受けてプラザでの機構の運營業務	参加者数 503人
U R 賃 貸 募 集 業 務	UR都市機構より委託を受けてプラザでのUR物件の案内業務	利用者数 4,234人
大 阪 府 宅 地 建 物 取 引 業 協 会 案 内 業 務	大阪府宅地建物取引業協会より委託を受けてプラザでの協会の物件に関する案内業務	利用者数 837人

8. 民間住宅助成関連業務等受託事業

大阪市においては、新婚世帯や若年層の市内定住を促進し、活力のあるまちづくりを進めるために、また、大阪市内の民間の住宅等の耐震化や老朽した民間住宅の建て替えにより、安心して安全なまちづくりを促進するため、下表の各種助成制度が設けられています。

当公社は大阪市からの委託を受け、当該助成制度の各種申請受付・審査業務を行いました。

種 別	内 訳 等	実 績
民間住宅助成関連業務		
大阪市新婚世帯向け家賃補助制度等にかかる補助申請確認等業務	一般競争入札 平成25年12月1日～平成27年3月31日	
新婚世帯向け家賃補助関連業務	民間賃貸住宅に居住する新婚世帯に対しての家賃の一部補助についての申請受付・審査業務（平成23年度に新規受付は終了）	11,362件
新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給関連業務	初めて住宅を取得する新婚世帯及び子育て世帯を対象に住宅ローンの利子の一部補助についての申請受付・審査業務	認定件数 731件 補助対象者件数 2,006件
大阪市エコ住宅普及促進事業住宅購入・整備融資利子補給関連業務	「大阪市エコ住宅」の購入、改修等の住宅ローンの利子の一部補助についての申請受付・審査業務	認定件数 76件 補助対象者件数 147件
マンション購入資金融資関連業務	平成16年度に新規受付は終了し、現在は、融資償還元金残高に係る継続業務（繰上償還等の受付処理及び金融機関に対する預託金額算定に必要なデータ処理等）	継続分 1,123件
優良賃貸住宅建設資金融資関連業務	平成16年度に新規受付は終了し、現在は、償還中物件の現場調査、賃貸条件報告書審査業務等の維持管理業務	継続分 30件 656戸
民間分譲マンション購入融資利子補給関連業務	平成24年度に新規受付は終了し、現在は、書類の保存管理及び照会回答の業務	
耐震・密集市街地整備支援関連業務		
大阪市耐震化促進事業及び民間老朽住宅建替支援事業にかかる補助申請確認等業務	随意契約・一般競争入札 平成26年4月1日～平成26年5月31日(随契) 平成26年6月1日～平成27年5月31日(入札)	
耐震化促進事業関連業務	耐震化の相談業務 耐震診断・設計・改修補助の申請受付・審査 耐震事業者の紹介業務	木造耐震診断補助申請 230戸 木造耐震改修補助申請 134戸 マンション診断補助申請 11棟 マンション耐震設計申請 4棟
民間老朽住宅建替支援事業関連業務	建替え相談業務 ハウジングアドバイザーの派遣 建替建設費補助・建替従前居住者家賃補助制度の申請受付・審査 賃貸住宅建設資金融資の申請受付・審査	建設費補助申請 11件 223戸 建設費補助認定 10件 219戸 建設費補助決定 18件 461戸 家賃補助交付決定 38人 狭あい道路沿道老朽住宅除却 促進制度交付決定 30件 68戸

9. 住まい情報センター建物管理等

大阪市立住まい情報センター等の建物管理組合からの委託を受け、住まい情報センター建物管理の業務や、駐車場の運営を行うほか、大阪市マンション管理支援機構からの委託を受け、支援機構の事務的業務を行いました。

種 別	内 訳 等
東宝ビル管理(株)・大阪市住まい公社 住まい情報センター建物管理	
住まい情報センター建物管理業務	区分所有者である大阪市(都市整備局・子ども青少年局)と三井住友銀行からの委託を受け、住まい情報センター建物の維持管理等の建物管理
住まい情報センター駐車場運営業務	区分所有者である大阪市(都市整備局・子ども青少年局)と三井住友銀行からの委託を受け、住まい情報センター駐車場の使用料収納や維持管理
大阪市マンション管理支援機構	
大阪市マンション管理支援機構業務	分譲マンション管理に関する調査・研究・提言
	分譲マンション管理に関する相談支援
	分譲マンション管理に関する情報の収集と提供
	分譲マンションの良好な維持管理に関する普及啓発

II 組織

1. 役員

(1) 役員名簿

(平成27年3月31日現在)

職 名	氏 名	就 任 年 月 日
理 事 長 (常 勤)	齋 恒 三	平 成 26 年 7 月 1 日
副 理 事 長 (常 勤)	吉 村 敬	平 成 26 年 7 月 1 日
専 務 理 事 (常 勤)	酒 井 裕 一	平 成 26 年 4 月 1 日
理 事 (非 常 勤)	難 波 里 美	平 成 18 年 7 月 1 日
理 事 (非 常 勤)	大 森 敏 江	平 成 19 年 4 月 1 日
理 事 (非 常 勤)	馬 場 昭 彦	平 成 22 年 10 月 1 日
監 事 (非 常 勤)	坪 田 聡 司	平 成 19 年 4 月 1 日
監 事 (非 常 勤)	川 西 絵 理	平 成 19 年 4 月 1 日

(2) 役員の変動

就任

職 名	氏 名	就 任 年 月 日
理 事 長 (常 勤)	齋 恒 三	平 成 26 年 7 月 1 日
副 理 事 長 (常 勤)	吉 村 敬	平 成 26 年 7 月 1 日
専 務 理 事 (常 勤)	酒 井 裕 一	平 成 26 年 4 月 1 日

退任

職 名	氏 名	退 任 年 月 日
理 事 長 (常 勤)	吉 村 敬	平 成 26 年 6 月 30 日

2. 組織

(平成27年3月31日現在)



Ⅲ 理事会

1. 理事会開催状況

開催年月日等		議案番号	議案	摘要
平成26年度 第1回	平成26年5月30日	26議案第1号	平成26年度 事業計画(第1次変更)	議決
		26議案第2号	平成26年度 資金計画(第1次変更)	議決
第2回	平成26年6月30日	26議案第3号	平成25年度業務報告	議決
		26議案第4号	平成25年度決算報告	議決
		26議案第5号	理事長の報酬	議決
第3回	平成27年3月26日	26議案第6号	平成27年度 事業計画	議決
		26議案第7号	平成27年度 資金計画	議決
		26議案第8号	平成27年度 予定貸借対照表及び予定損益計算書	議決
		26議案第9号	処務規程の一部を改正する規程	議決