

平成 30 年度業務報告書

大阪市住宅供給公社

平成 30 年度 大阪市住宅供給公社業務について

平成 30 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

1. 賃貸住宅等管理事業
2. 民間賃貸住宅管理事業
3. 協会時代の住宅のストック活用事業
4. その他事業
5. 大阪市営住宅管理等受託事業
6. 住まい情報センター管理運営業務
7. 耐震・密集市街地整備支援関連業務等受託事業
8. 住まい情報センター等建物管理

II 組織

1. 役員等
2. 組織

III. 理事会

1. 理事会開催状況

令和元年 6 月 27 日提出

大阪市住宅供給公社
理事長 國松 弘一

I 業務

1. 賃貸住宅等管理事業

公社住宅等を適切に維持管理し、安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、精力的に募集広報活動に取り組むことにより入居促進を図り、利用率の維持・向上に努めました。

(1) 賃貸住宅管理事業

① 公社賃貸住宅

平成 30 年度は特定優良賃貸住宅(管理受託型)1 団地 40 戸をオーナーから取得（「コーシャハイツ瓜破」として管理運営）し、特定優良賃貸住宅制度の満了後は、同制度が満了となった他の 4 団地 520 戸と同様に、一般賃貸住宅として管理を行いました。

(平成31年3月31日現在)

平成31年5月31日現在

種 別	管 理 戸 数 等				利用率	収納率	内 訳 等	備 考
	期 首		期 末					
一 般 賃 貸 住 宅	28団地	1,460 戸	31団地	2,020 戸	91.5 %	99.5 %	(財)大阪市住宅協会時代建設分 512戸 コーシャハイツ等 1,445戸 分譲住宅の賃貸転用分 63戸	5団地(2団地) 560戸増加
併 存 賃 貸 住 宅	1団地 (1団地)	14 戸	1団地 (1団地)	14 戸	21.6 %	100.0 %	港区 八幡屋住宅内	増減なし
特定優良賃貸住宅	16団地 (9団地)	1,217 戸	12団地 (7団地)	697 戸	95.0 %	99.6 %		1団地 40戸増加 5団地(2団地) 560戸減少
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	6団地 (6団地)	342 戸	6団地 (6団地)	342 戸	98.1 %	99.8 %		増減なし
地域優良賃貸住宅 (一 般 型)	1団地	46 戸	1団地	46 戸	98.7 %	99.7 %	コーシャハイツ法円坂37号館	増減なし
地域優良賃貸住宅 (高 齢 者 型)		47 戸		47 戸	99.4 %	99.9 %	コーシャハイツ法円坂37号館	増減なし
計	36団地	3,126 戸	37団地	3,166 戸	93.7 %	99.6 %		

※団地数()書きは、一般賃貸住宅の管理団地数の内数

※収納率は住宅使用料(入居者負担額)分のみを表記

② 民間すまいりんぐ等（一括借上型）

平成 30 年度は、9 団地 281 戸について 20 年間の借上期間が満了し、各オーナーに引き継ぎを行いました。また、特定優良賃貸住宅制度の入居資格要件が要因で空戸となっている団地については、オーナーと戸別用途廃止の協議を行い、平成 30 年度は、9 団地において 53 戸が早期管理終了しました。これにより、30 年度末の管理戸数は、7 団地 293 戸となっています。

借上期間の満了時には、家賃補助がなくなるため、借上残存期間の短い団地については、新規入居者から敬遠され、新規契約の獲得が極めて困難になるといった課題があります。

新規入居者の確保を図るため、管理終了後の家賃水準の維持についてオーナーと継続的に協議を実施し、入居促進に努めました。

(平成31年3月31日現在)

種 別	管 理 戸 数 等				利用率	収納率	内 訳 等	備 考
	期 首		期 末					
民間すまいりんぐ (一括借上型)	15団地	573 戸	6団地	239 戸	89.6 %	99.6 %	特定優良賃貸住宅	9団地 334戸減少
留 学 生 向 け 借 上 賃 貸 住 宅	1団地	54 戸	1団地	54 戸	100.0 %	91.6 %	特定目的借上公共賃貸住宅	増減なし
計	16団地	627 戸	7団地	293 戸	90.3 %	99.4 %		

※管理戸数等の期末については、H31.3.31管理終了分を除いた数

※収納率は住宅使用料(入居者負担額)分のみを表記

③募集活動

新規入居者を獲得するため、季節ごとにキャンペーンを実施しました。

宅建業者へ積極的な営業活動を行った結果、新たに 20 社と「入居希望者紹介委託契約」を締結することができました。また、区役所等の公共施設を訪問し「空家入居者募集パンフレット」の設置場所や設置部数の増加を図りました。

特に空戸が多くあったコーシャハイツ瓜破・コーシャハイツ中野においては特別対策として、現地オープンルームを開催しました。

新たに取得したコーシャハイツ瓜破については、エントランスの改修工事を行ったほか、Wi-Fi や宅配ボックスを設置するなど物件価値の向上に取り組みました。また、一部の住戸タイプにおいて、間取りの使い勝手が悪く、空戸が多くあったコーシャハイツ中野については、リビングルームを広げる改修に加え、キッチンにカウンター収納を設置することで利便性の向上を図り、空戸の解消に努めました。

種 別	実 施 期 間
春 の キ ャ ン ペ ー ン	平成30年 4月13日(金) ～ 平成30年 6月29日(金)
夏 の キ ャ ン ペ ー ン	平成30年 7月13日(金) ～ 平成30年 9月28日(金)
秋 の キ ャ ン ペ ー ン	平成30年10月12日(金) ～ 平成30年11月30日(金)
冬 の キ ャ ン ペ ー ン	平成30年12月14日(金) ～ 平成31年 3月29日(金)

種 別	実 施 日	対 象 等
現 地 オ ー プ ン ル ー ム	平成30年10月27日(土)、28日(日)	コーシャハイツ瓜破、中野、喜連西

④管理状況

緊急補修を適切に実施するほか、良好な資産の維持のため計画修繕に取り組みました。

また、大阪北部地震及び台風 21 号による建物被害について、復旧工事を実施しました。

コーシャハイツ港1号館リノベーション住宅では、デザイン性を重視しつつ収納力の強化や間取りの工夫などによる使い勝手の向上を図ったプランの「シンプル・ナチュラルシリーズ」の供給に取り組みました。

種 別	件 数 等	内 訳 等
一 般 補 修	1,372 件	緊急補修など
空 家 補 修	570 件	退去跡補修(内装・鍵)
保 守 点 検	延べ 207 団地	昇降機設備、消防用設備、給湯器など
リノベーション工事	1 団地 3 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。

(平成31年3月31日現在)

(平成31年3月31日現在)

種 別		利 用 率	収 納 率	内 訳 等
賃 貸 店 舗 等	賃 貸 店 舗	93.5 %	100 %	グリーンビューつるみ 1団地 17区画
	駐 車 場 管 理	58.9 %	100 %	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か所)
賃 貸 宅 地	定 期 借 地 土 地	100 %	99.9 %	定期借地権付分譲住宅(グランコート33など4か所) 事業用定借(平林西、高見第7)
	賃 貸 住 宅 内 施 設 土 地	100 %	99.9 %	公社賃貸住宅(協会時代建設分)内 事務所・店舗 (塚本、店舗付八幡屋、北八幡屋)
	店 舗 用 土 地	100 %	100 %	(鳴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。2 団地 26 戸について 20 年間の管理期間が満了してオーナーに引き継ぎ、管理受託型 1 団地 40 戸をオーナーから取得(平成 30 年 7 月 26 日所有権移転)し、公社所有となりました。

1 団地 17 戸については民間指定法人に移管しました。また、用途廃止により 3 団地において 12 戸が早期に管理終了しました。

(平成31年3月31日現在)

(平成31年3月31日現在)						
種 別	管 理 戸 数 等				内 訳 等	備 考
	期 首		期 末			
民 間 す ま い り ん ぐ (管 理 受 託 型)	7 団地	137 戸	3 団地	42 戸	特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (民 間 施 行 型)	4団地 95戸減少

※管理戸数等の期末については、H31.3.31管理終了分を除いた数

3. 協会時代の住宅のストック活用事業

八幡屋住宅においては、耐震基準を満たしていないA・B棟の賃貸住宅居住者について、安全確保のため、平成30年3月に移転説明会を開催し、個別に移転先の意向を確認しながら、公社住宅や市営住宅への移転を進めてきました。多くの居住者は地元に残りたい意向があったことから、耐震基準を満たしているE・F棟へ移転しました。その結果、説明会から約1年で移転対象世帯34戸のうち31戸の移転が完了しました。残る3戸については、移転時期を調整しています。

また、区分所有区画については、平成29年度から今後の活用について区分所有者と協議を行ってきましたが、複数の区分所有者から公社に対し、買い取りの要請があったことから、不動産鑑定評価をもとに買い取りに応じることとしました。平成31年3月末で14区画中6区画と売買契約を締結し、うち3区画については所有権移転が完了しています。

福島住宅については、大阪市と土地の賃貸借契約の解除に向けた協議を進めてきました。

法円坂北側用地については、大阪市の平成31年度予算において、取得費用が計上されました。

西野田住宅については、平成30年度に新たに発生した空戸1戸をリフォームしたうえで、平成31年3月から入居を開始しています。

4. 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

平成29年5月から大阪市の委託を受け、特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅・地域優良賃貸住宅・留学生向け借上賃貸住宅の補助申請確認等の業務を行っています。

(2) 長期割賦事業

過去に当公社が分譲した住宅における譲渡代金の一部延払い金の回収業務を行いました。

(平成31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	23 戸	令 和 3 年 4 月
シ テ ィ コ ー ポ 住 之 江 WEST	70 戸	令 和 20 年 6 月

5. 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（平成 31 年 3 月 31 日現在 111,573 戸）を対象に、経常補修、空家補修等の一般補修や、外壁改修等の計画補修の設計・工事監理業務を行いました。

種 別		実 績
住 宅 補 修 事 業	一 般 補 修	
	経 常 補 修	建築・給水・電気ガス関係各所改修・ 附帯駐車場補修・敷地管理緊急補修
		31,455 件
		集会所緊急補修
		124 件
		団地緑化
		554 件
	空 家 補 修	遊戯具補修
		75 件
		防犯灯補修
		142 件
		公共用地補修
		9 件
	施 設 保 全	新規貸付・建替推進・耐震改修
		4,192 戸
		給排水衛生設備保守点検
		113,896 戸
		電気設備保守点検
		125,907 戸
		専用水道水質検査
		4 住宅
		電気工作物保守点検
		20 施設
	計 画 補 修 (設 計 ・ 工 事 監 理)	塵芥貯留排出装置保守点検
		22 施設
		消防用設備保守点検
		2,125 棟
		水槽清掃
		2,917 槽
		外壁点検
		52,274 戸
	計 画 補 修 (設 計 ・ 工 事 監 理)	外壁改修
		17,856 戸
		屋上防水改修
		6,766 戸
		排水管・流司改修
		1,117 戸
		給水管改修
		4,401 戸
	計 画 補 修 (設 計 ・ 工 事 監 理)	外壁改修に伴う避雷設備撤去
		9,285 戸
		分電盤改修
		7,020 戸
	計 画 補 修 (設 計 ・ 工 事 監 理)	自動火災報知設備改修
		3,311 戸

(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 か所）の運営のほか、大阪市営住宅の空家募集や家賃収納・滞納整理、市営住宅駐車場管理の業務を行いました。

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、特定賃貸住宅、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の運営			
	入居関係事務	同居申請		申請 964件、承認 1,058件	
		保証人変更		申請 377件、受理 360件	
		改姓		申請 230件、受理 229件	
		名義変更		申請 1,675件、承認 1,647件	
		入居契約・鍵渡し		3,994件	
		退去		4,725件	
		家賃関係事務	家賃減額		区分変更 2,380件
	減免		決定 26,120件		
	滞納収納		郵送 512件、持参 11,304件		
	高額所得処理		通知 391件		
	各 種 承 認	工作物等設置届出		1,393件	
		工作物等設置承認(個人)		受付 258件、承認 253件	
		工作物等設置承認(共用部)		受付 110件、承認 110件	
	事 故 ・ 苦情等の処理	火災(全焼・半焼・ボヤ・水損・類焼)		18件	
		人身事故(室内・プレイロット・駐車場など)		107件	
		その他苦情処理(ペット、騒音問題など)		11,671件	
家 賃 収 納 ・ 滞 納 整 理 業 務	対 象 住 宅	公営住宅、改良住宅、再開発住宅、特定賃貸住宅、特別賃貸住宅(市営すまいりんぐ)		収納率 99.63 %	
市 営 住 宅 募 集 業 務	定 期 募 集 (7 月 ・ 2 月)	公営住宅、改良住宅、すまいりんぐ(子育て応援型)、特別賃貸住宅、再開発住宅		募集2,759戸、応募14,682件	
	福祉目的募集 (5 月)	公営住宅、改良住宅		募集 644戸、応募 1,550件	
	親子近居等募集 (1 1 月)	公営住宅、改良住宅		募集 800戸、応募 5,562件	
	11回落選別枠募集 (4 月 ・ 9 月)	公営住宅、改良住宅		募集 400戸、応募 494件	
	随 時 募 集	公営住宅、改良住宅		応募 989件	
		すまいりんぐ(子育て応援型)、すまいりんぐ、特定賃貸住宅、再開発住宅		応募 302件	
市 営 住 宅 駐 車 場 管 理 業 務	管 理 区 画	30,433 区画	契 約 率	58.3 %	
	契 約 区 画	17,766 区画	収 納 率	99.74 %	
	目的外使用	142 区画	介護目的等による月極駐車場 被災者向け駐車場	141 区画 1 区画	

6. 住まい情報センター管理運営業務

住まい情報センター管理運営業務について、当公社は、平成 28 年度から平成 30 年度までアクティオ株式会社と共に共同事業体を構成し、大阪市から指定管理者として指定を受け、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 46,787件 （情報提供含む。） 専門家相談 569件	
住 宅 に 関 す る 各 種 情 報 提 供 業 務	提供件数 37,941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 97回	
広 報 事 業 （「 あ ん じ ゅ 」 の 発 行 「 お お さ か ・ あ ん じ ゅ ・ ネ ッ ト 」 等 ）	発行数 4回発行 アクセス数 181,386件	
住 ま い の ラ イ ブ ラ リ ー 運 営 事 業	利用者数 30,511人	
ホ ー ル ・ 研 修 室 等 の 施 設 管 理 運 営 業 務	平均利用率 74.7%	
住まい・まちづくりネットワーク事業の実施（住まい・まちづくり・ネット）	アクセス数 60,060件	
住 ま い の ミ ュ ー ジ ア ム （ 愛 称 ： 大 阪 く ら し の 今 昔 館 ） 運 営 業 務	展示業務 利用者数 621,296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 15,856人	

住まい情報センターの業務に関連して、次の業務も併せて行いました。

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から委託を受けて機構の運営業務	セミナー参加者数 501人
U R 賃 貸 募 集 業 務	UR都市機構から委託を受けてプラザでのUR物件の募集業務	利用者数 3,772人

7. 耐震・密集市街地整備支援関連業務等受託事業

大阪市が実施している民間住宅に対する各種助成制度について、当公社は大阪市からの委託を受け、各種申請受付・確認業務等を行いました。

種 別	内 訳 等	実 績
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	公募による選定 平成30年4月1日～平成31年3月31日	
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・確認業務 耐震事業者の紹介業務	木造耐震診断補助申請 355戸 木造耐震改修補助申請 83戸 マンション診断補助申請 3棟 マンション耐震設計申請 5棟
民 間 老 朽 住 宅 建 替 支 援 事 業 関 連 業 務	建替え相談業務 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・確認業務 狭あい道路沿道老朽住宅除却補助制度の申請 受付・確認業務	建設費補助決定 18件 259戸 家賃補助交付決定 23人 除却補助交付決定 66件168戸
大 阪 市 ブ ロ ッ ク 塀 等 撤 去 促 進 事 業 に か か る 補 助 申 請 確 認 等 業 務	随意契約 平成30年7月25日～平成31年3月31日	
	ブロック塀等の撤去に関する相談業務 補助申請受付・確認業務	補助申請件数 234件

8. 住まい情報センター等建物管理

大阪市立住まい情報センター等建物管理組合からの委託を受け、住まい情報センター等建物管理の業務や、駐車場の運営を行いました。

種 別	内 訳 等
住 ま い 情 報 セ ン タ ー 等 建 物 管 理	
建 物 管 理 業 務	区分所有者である大阪市(都市整備局・市民局・こども青少年局)と三井住友銀行からの委託を受け、住まい情報センター等の建物管理
駐 車 場 運 営 業 務	区分所有者である大阪市(都市整備局・市民局・こども青少年局)と三井住友銀行からの委託を受け、住まい情報センター等駐車場の使用料収納や維持管理

Ⅱ 組織

1. 役員等

(1) 役員名簿

(平成31年3月31日現在)

職 名	氏 名	就 任 年 月 日
理 事 長 (常 勤)	國 松 弘 一	平 成 30 年 4 月 1 日
専 務 理 事 (常 勤)	黒 川 幸 太 郎	平 成 30 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)	馬 場 昭 彦	平 成 22 年 10 月 1 日
理 事 (非 常 勤)	瀬 渡 章 子	平 成 28 年 4 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) 役員の異動

就任

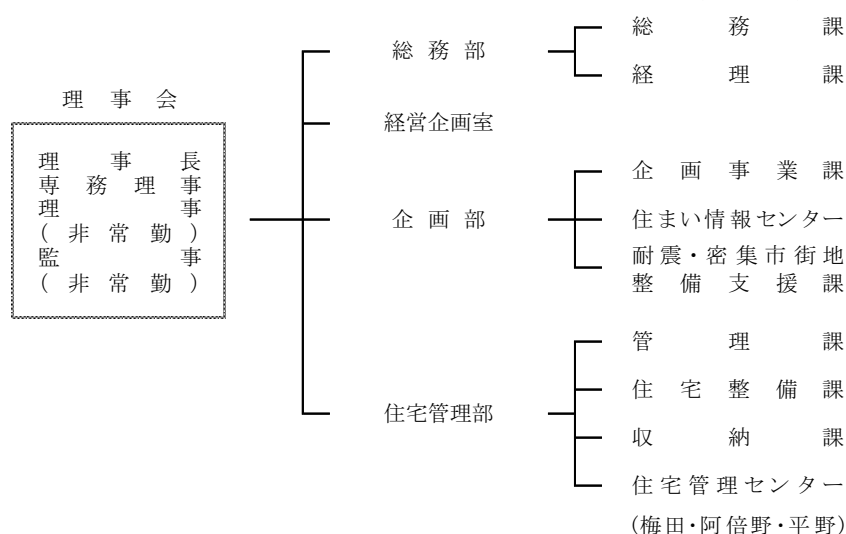
職 名	氏 名	就 任 年 月 日
理 事 長 (常 勤)	國 松 弘 一	平 成 30 年 4 月 1 日
専 務 理 事 (常 勤)	黒 川 幸 太 郎	平 成 30 年 4 月 1 日

退任

職 名	氏 名	退 任 年 月 日
専 務 理 事 (常 勤)	黒 川 幸 太 郎	平 成 31 年 3 月 31 日

2. 組織

(平成31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30年度 第1回	平成30年4月24日	30議案第1号	平成30年度 経営目標の設定	議決
第2回	平成30年6月28日	30議案第2号	平成29年度 業務報告	議決
		30議案第3号	平成29年度 決算報告	議決
第3回	平成31年3月28日	30議案第4号	平成31年度 事業計画	議決
		30議案第5号	平成31年度 資金計画	議決
		30議案第6号	平成31年度 予定貸借対照表及び予定損益計算書	議決
		30議案第7号	平成31年度 経営目標の設定	議決
		30議案第8号	職員就業規程の一部を改正する規程	議決