



# 令和元年度業務報告書

大阪市住宅供給公社

## 2 議案第 2 号

### 令和元年度 大阪市住宅供給公社業務について

令和元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 2 年 6 月 24 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

福島住宅について、5月に供用廃止のうえ大阪市との土地の賃貸借契約を解除しました。また、平成30年度に特定優良賃貸住宅をオーナーから取得し、「コーシャハイツ瓜破」として管理運営している住宅について、オーナー住戸であった3戸の引き渡しを受けて改修を行い、一般賃貸住宅として令和2年1月から管理を開始しました。

(令和2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					
一般賃貸住宅	31団地	2,020 戸	30団地	1,921 戸	93.2 %	99.4 %	(財)大阪市住宅協会時代建設分 410戸 コーシャハイツ等 1,448戸 分譲住宅の賃貸転用分 63戸	3戸増加 1団地 102戸減少
併存賃貸住宅	1団地 (1団地)	14 戸	1団地 (1団地)	14 戸	9.5 %	100.0 %	港区 八幡屋住宅内	増減なし
特定優良賃貸住宅	12団地 (7団地)	697 戸	12団地 (7団地)	697 戸	96.3 %	99.6 %		増減なし
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	97.7 %	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	96.9 %	99.4 %	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	99.2 %	99.8 %	コーシャハイツ法円坂37号館	増減なし
計	37団地	3,166 戸	36団地	3,067 戸	94.7 %	99.5 %		

※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)

令和元年度は、6 団地 196 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、令和元年度は、2 団地において8戸が早期管理終了しました。これにより、令和元年度末の管理戸数は、1 団地 89 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。

(令和2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)	6団地	239 戸	1団地	89 戸	90.9 %	99.6 %	特定優良賃貸住宅	5団地 150戸減少
留 学 生 向 け 借 上 賃 貸 住 宅	1団地	54 戸	0団地	0 戸	100.0 %	85.9 %	特定目的借上公共賃貸住宅	1団地 54戸減少
計	7団地	293 戸	1団地	89 戸	92.6 %	98.4 %		

※管理戸数等の期末については、R2.3.31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、3回のキャンペーンを実施しました。

また、空戸が多くあったコーシャハイツ瓜破において、空家募集強化対策を実施し空戸の減少に努めました。オーナー住戸であった3戸については、住戸改修後の新家賃を決定し募集を開始した結果、すべての住戸で契約を締結することができました。

宅建業者へ積極的な営業活動を行った結果、新たに19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。

子育て世帯をはじめとする中堅層に対し、募集住戸の情報が確実に届くよう、区役所や子育て関連施設等を訪問し「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。また、入居促進のため、保育士等就職フェアに参加するなど、法人を対象に公社賃貸住宅のPRに努めました。

#### 【空家募集強化対策】

種 別	実 施 期 間
「コーシャハイツ瓜破」空家募集強化対策	平成31年4月12日(金) ~ 令和元年6月28日(金)

#### 【キャンペーン】

種 別	実 施 期 間
夏 の キ ャ ン ペ ー ン	令和元年7月12日(金) ~ 令和元年9月27日(金)
秋 の キ ャ ン ペ ー ン	令和元年10月11日(金) ~ 令和元年11月29日(金)
冬 の キ ャ ン ペ ー ン	令和元年12月13日(金) ~ 令和2年3月27日(金)

### 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、多様化するライフスタイルのなかで子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズの変化に対応するため、居室の仕様変更やリノベーションによる間取り変更などの手法により住戸改修に取り組みました。

種 別		件 数 等		内 訳 等
一	般 補 修	1,386 件		緊急補修など
	空 家 補 修	693 件		退去跡補修(内装・鍵)
	保 守 点 検	延べ	188 団地	昇降機設備、消防用設備、給湯器など
	計 画 工 事	6 団地		外壁改修その他工事、鉄部塗装など
住 戸 改 修	和室洋室化工事	6 団地	13 戸	コーシャハイツ港2号棟、中加賀屋など
	リノベーション工事	3 団地	10 戸	コーシャハイツ港1号棟、中野、相生

## (2) 賃貸施設管理事業

当会社が保有する建物・施設や土地の経営管理を行いました。

(令和2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	56.6 %	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 %	(鳴野ジョッピンセンター、グリーンビューつるみ、中津、佃)

## 2. 民間賃貸住宅管理事業

当会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。1 団地 11 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ました。

また、用途廃止により 3 団地において 6 戸が早期に管理終了しました。

(令和2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 )	3 団地	42 戸	2 団地	25 戸	特定優良賃貸住宅 ( 民 間 施 行 型 )	1 団地 17 戸 減 少

※管理戸数等の期末については、R2.3.31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

会社の前身である（財）大阪市住宅協会時代に建設した既存賃貸住宅は、建物や設備の老朽化が進んできており、改修による継続利用や建替えなどストック活用等の取り組みを進めています。

八幡屋住宅においては、現行の耐震基準を満たしていない A・B 棟の賃貸住宅居住者の安全確保のため、公社住宅や市営住宅等への移転を進め、令和元年 9 月に移転対象世帯全 34 戸の移転が完了しました。区分所有区画については、不動産鑑定評価をもとに買取りすることとしており、令和 2 年 3 月末で 14 区画中 6 区画の所有権移転が完了しました。

北八幡屋住宅においては、全区分所有者の合意を得られたことから、耐震診断を令和 2 年 2 月から実施しています。

塚本住宅においては、区分所有者集会を開催し、耐震診断の実施についての協議を開始しました。

福島住宅においては、令和元年 5 月に供用廃止のうえ大阪市との土地の賃貸借契約を解除しました。

法円坂住宅の建替余剰地（史跡指定地）においては、令和 2 年 2 月に 13,161.53 m<sup>2</sup>のうち 6,824.23 m<sup>2</sup>を大阪市に売却しました。

### 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 月から令和 2 年 1 月まで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いました。また、令和 2 年 2 月からあらためて同業務を受託しています。

#### (2) 長期割賦事業

過去に当会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。

(令和2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	21 戸	令 和 3 年 4 月
シ テ ィ コ ー ボ 住 之 江 WEST	67 戸	令 和 20 年 6 月

## 5. 大阪市営住宅管理等受託事業

大阪市営住宅（令和2年3月31日現在111,862戸）を対象に、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うとともに、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 1,097件、承認 1,179件
		保証人変更	申請 338件、受理 333件
		改姓	申請 217件、受理 218件
		名義変更	申請 1,643件、承認 1,661件
		入居契約・鍵渡し	4,085件
		退去	4,829件
	家賃関係事務	家賃減額	区分変更 2,350件
		減免	決定 24,874件
		滞納収納	郵送 381件、持参 13,896件
		高額所得処理	通知 367件
	各 種 承 認	工作物等設置届出	1,359件
		工作物等設置承認(個人)	受付 151件、承認 150件
		工作物等設置承認(共用部)	受付 81件、承認 81件
	事 故 ・ 苦情等の処理	火災(全焼・半焼・ボヤ・水損・類焼)	11件
人身事故(室内・プレイルット・駐車場など)		139件	
その他苦情処理(ペット、騒音問題など)		10,967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 99.60 %	
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2,757戸、応募13,720件	
	福祉目的募集 (5月)	公営住宅、改良住宅 募集 641戸、応募 1,891件	
	親子近居等募集 (11月)	公営住宅、改良住宅 募集 803戸、応募 5,150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 642件	
	随 時 募 集	公営住宅、改良住宅	応募 978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 308件	
市営住宅駐車場管理業務	管理区画	30,307 区画	
	契約区画	17,464 区画	
	目的外使用	155 区画	
	契 約 率	57.6 %	
	収 納 率	99.74 %	
	介護目的等による月極駐車場	154 区画	
	被災者向け駐車場	1 区画	

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	30,386 件
		集会所緊急補修	168 件
		団地緑化	547 件
		遊戯具補修	37 件
		防犯灯補修	149 件
		公共用地補修	34 件
		ブロック塀安全対策	109 件
		屋外水銀灯改修	825 件
	空 家 補 修	新規貸付・建替推進・耐震改修	3,870 戸
	施 設 保 全	給排水衛生設備保守点検	112,641 戸
		電気設備保守点検	130,862 戸
		専用水道水質検査	0 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	3,638 棟
		水槽清掃	2,777 槽
		外壁点検	56,408 戸
	計 画 補 修 ( 設 計 ・ 工 事 監 理 )	外壁改修	20,839 戸
		屋上防水改修	8,749 戸
排水管・流司改修		1,400 戸	
給水管改修		6,125 戸	
外壁改修に伴う避雷設備撤去		13,292 戸	
分電盤改修		9,465 戸	
自動火災報知設備改修		3,741 戸	



## 6. 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、当社はアクティオ株式会社と共同事業体を構成し、令和元年度から同5年度までの期間で大阪市から指定管理者として指定を受け、下表の各業務の運営を行いました。

利用者の利便性の向上等のため、デジタルサイネージやキャッシュレス決済システムを導入するとともに、住まいのミュージアムに係る広報活動として、新聞広告の掲載や、テレビ番組の取材の積極的な受け入れにくわえ、日本古来の芸能文化に関心のある方々に向けて、乙女文楽や狂言等のイベントを開催しました。一方、夏以降は日本と韓国間の国際情勢の影響を受け、同国からの入館者が減少しました。

また、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、セミナー・イベントの中止や住まいのミュージアムの臨時休館など、2月下旬から順次一部の事業を中止したことにより施設全体の年間利用者も減少しました。

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 39,797件 (情報提供含む) 専門家相談 541件
住 宅 に 関 す る 各 種 情 報 提 供 業 務		提供件数 32,112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 67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 140,998件
住 ま い の ラ イ ブ ラ リ ー 運 営 事 業		利用者数 29,186人
ホ ー ル ・ 研 修 室 等 の 施 設 管 理 運 営 業 務		平均利用率 68.7%
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 54,422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 414,959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 14,504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 451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 3,149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31年4月1日～令和2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 145戸 木造耐震改修補助申請 125戸 マンション診断補助申請 8棟 マンション耐震設計申請 3棟 マンション耐震改修申請 1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 14件 198戸 家賃補助交付決定 12人 除却補助交付決定 84件169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31年4月1日～令和2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 171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（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建物管理の業務や駐車場の運営を行いました。

## II 組織

### 1. 役員等

#### (1) 役員名簿

(令和2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 31 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

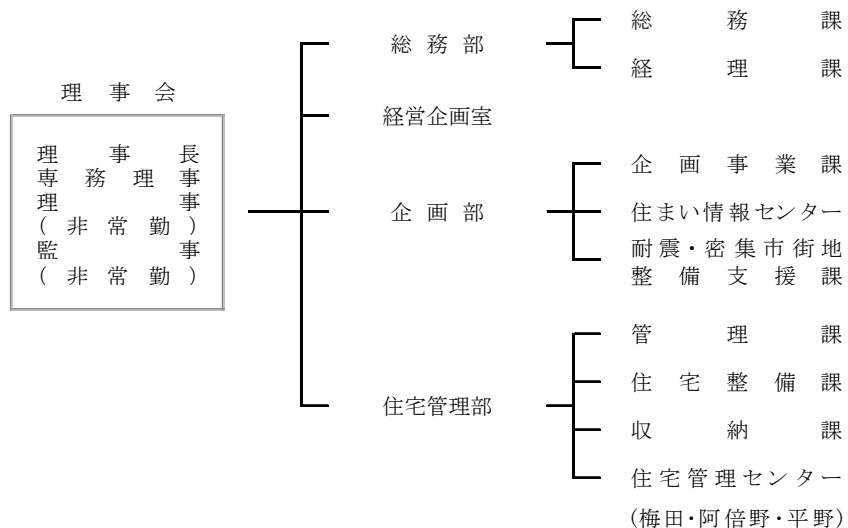
#### (2) 役員の異動

就任

職 名	氏 名	就 任 年 月 日
専 務 理 事 ( 常 勤 )	黒 川 幸 太 郎	平 成 31 年 4 月 1 日

### 2. 組織

(令和2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
令和元年度 第1回	令和元年6月27日	元議案第1号	平成30年度 業務報告	議決
		元議案第2号	平成30年度 決算報告	議決
第2回	令和2年3月27日	元議案第3号	令和2年度 事業計画	議決
		元議案第4号	令和2年度 資金計画	議決
		元議案第5号	令和2年度 予定貸借対照表及び予定損益計算書	議決
		元議案第6号	職員就業規程の一部を改正する規程	議決
		元議案第7号	職員給与規程の一部を改正する規程	議決
		元議案第8号	契約規程の一部を改正する規程	議決