令和２年度業務報告書

大阪市住宅供給公社

３議案第２号

令和２年度　大阪市住宅供給公社業務について

令和２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３年６月30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

令和２年度は管理戸数の増減はなく、下記賃貸住宅の管理を行いました。

新型コロナウイルス感染症の影響により、収入が減少し生活に困窮される方について、公社として、家賃支払時期の猶予（実績１件)、及び住居確保給付金の申請に必要な書類の証明（実績 57 件）を行いました。

（令和3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	2,025 戸	31団地	2,025 戸	94.8 %	99.6 %	(財)大阪市住宅協会時代建設分　410戸 コーシャハイツ等　1,552戸 分譲住宅の賃貸転用分　63戸	増減なし
併存賃貸住宅	1団地 (1団地)	14 戸	1団地 (1団地)	14 戸	－	－	港区 八幡屋住宅内	増減なし
特定優良賃貸住宅	11団地 (7団地)	593 戸	11団地 (7団地)	593 戸	95.9 %	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	98.1 %	99.9 %		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	98.5 %	99.8 %	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 %	100 %	コーシャハイツ法円坂37号館	増減なし
計	36団地	3,067 戸	36団地	3,067 戸	95.6 %	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
※コーシャハイツ高見37（104戸）は、令和元年度末に特定優良賃貸住宅としての管理が終了したため、一般賃貸住宅の31団地2,025戸に含みます

②民間すまいりんぐ（一括借上型）

令和２年度は、１団地 89 戸について 20 年間の借上期間が満了し、オーナーに引き継ぎを行いました。これにより、令和２年度中に全ての民間すまいりんぐ（一括借上型）の管理が終了しました。

（令和3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）	1団地	89 戸	0団地	0 戸	77.6 %	99.5 %	特定優良賃貸住宅	1団地 89戸減少

※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

窓口対応や住戸案内において、マスク着用の徹底、アルコール消毒、窓口での飛沫拡散防止パネルの設置などの新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を実施しました。

新規入居者を獲得するため、2 回のキャンペーンと「3 住宅限定」空家募集強化対策を実施し空戸の削減に努めました。

また、子育て世帯をはじめとする中堅層に対し、募集住戸の情報が届くよう、子育て関連施設（子育てプラザ等）へ積極的に営業を行いパンフレットの配架場所や部数を増やす活動を行いました。

【キャンペーン】

種　　別	実　施　期　間
夏の キャンペーン	令和 2年 7月 3日(金) ～ 令和 2年 9月25日(金)
冬の キャンペーン	令和 2年12月11日(金) ～ 令和 3年 3月26日(金)

【空家募集強化対策】

種　　別	実　施　期　間
「３住宅限定」空家募集強化対策※	令和 2年10月 9日(金) ～ 令和 2年11月27日(金)

※コーシャハイツ高見38、コーシャハイツ瓜破、桜宮リバーシティNAC

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、和室二間続きの一間を洋室へ改修しました。また、リノベーション工事では、比較的古い住宅の間取を中堅層向けに刷新するものや、隣接する居室をリビングダイニングと一体化し、より広いリビングダイニングに変更する住戸改修を実施しました。

種　　別		件　数　等	内　訳　等
一般補修		1,294 件	緊急補修など
空家補修		641 件	退去跡補修（内装・鍵）
保守点検		延べ 183 団地	昇降機設備、消防用設備、給湯器など
計画工事		11 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	7 団地 15 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	2 団地 3 戸	コーシャハイツ港1号棟、中野

(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。

新型コロナウイルス感染症の影響により、収入が減少し生活に困窮される方について、公社として、店舗使用料支払時期の猶予（実績１件)、及び家賃支援給付金の申請に必要な書類の証明（実績４件）を行いました。

（令和3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	55.4 %	100 %	公社賃貸住宅附帯駐車場 以外の駐車場管理 （ｸﾞﾗﾝｺｰﾄ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（ｸﾞﾗﾝｺｰﾄ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 %	100 %	公社賃貸住宅（協会時代建設分）内 事務所・店舗 （塚本、北八幡屋）
	店舗用土地	100 %	100 %	（鴫野ｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｾﾝﾀｰ、ｸﾞﾘｰﾝﾋﾞｭｰつるみ、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。1 団地 18 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。

（令和3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）	2 団地	25 戸	1 団地	7 戸	特定優良賃貸住宅（民間施行型）	1団地 18戸減少

３．協会時代の住宅のストック活用事業

公社の前身である㈶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移転は完了しており、不動産鑑定評価をもとに区分所有区画を買取りすることとしています。令和 2 年度は 1 区画の買取りを実施し、令和 3 年 3 月末で 14 区画中 7 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、各区分所有者の同意を得て実施した耐震診断の結果、令和 2 年 6 月に現行の耐震基準を満たしていないことが確認されました。その結果を受けて、賃貸住宅居住者の安全確保のため、令和 3 年 3 月に移転説明会を開催し、公社賃貸住宅や市営住宅等への移転を進めています。区分所有者については、公社への買取りを希望されたことから、不動産鑑定評価をもとに買取りすることとし、令和 3 年 2 月末で全 3 区画の所有権移転が完了しました。

塚本住宅においては、関係者と協議を行い、耐震診断の実施に向けて進めています。

法円坂住宅の建替余剰地(史跡指定地)については、13,161.53 ㎡のうち令和元年度に大阪市に売却した残りの 6,337.27 ㎡を令和 3 年 2 月に大阪市に売却し、一連の法円坂住宅の建替事業は完了しました。

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

令和 2 年 2 月から令和 4 年 4 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・地域優良賃貸住宅の補助申請確認等の業務を行いました。

(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。

（令和3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	10　戸	令和 13 年 6 月
シティコーポ住之江 WEST	65　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３年３月 31 日現在 111,657 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、空家補修及び施設保全の一般補修や、外壁改修、排水管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 1,042件、承認 1,122件
		保証人変更	申請 42件、受理 56件
		改姓	申請 207件、受理 225件
		名義変更	申請 1,638件、承認 1,609件
		入居契約・鍵渡し	2,853件
		退去	4,315件
	家賃関係事務	家賃減額	区分変更 3,134件
		減免	決定 25,819件
		滞納収納	郵送 373件、持参 10,578件
		高額所得処理	通知 385件
	各種承認	工作物等設置届出	1,276件
		工作物等設置承認（個人）	受付 277件、承認 235件
		工作物等設置承認（共用部）	受付 56件、承認 49件
	事故・苦情等の処理	火災（全焼・半焼・ボヤ・水損・類焼）	33件
		人身事故（室内・プレイロット・駐車場など）	189件
		その他苦情処理（ペット、騒音問題など）	12,151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 99.70 %
市営住宅募集業務	定期募集 親子近居等募集 （9月）	公営住宅、改良住宅、 市営すまいりんぐ(子育て応援型)、 特別賃貸住宅、再開発住宅	募集1,520戸、応募6,857件※
	定期募集 （2月）	公営住宅、改良住宅、市営すまいりんぐ(子育て応援型)、 特別賃貸住宅、再開発住宅	募集 1,555戸、応募 6,811件※
	福祉目的募集 （11月）	公営住宅、改良住宅	募集 684戸、応募 2,253件※
	11回落選実績保有者向け募集 （12月）	公営住宅、改良住宅	募集 200戸、応募 365件※
	随時募集	公営住宅、改良住宅	応募 594件※
		市営すまいりんぐ（子育て応援型）、 特定賃貸住宅、再開発住宅	応募 239件※
市営住宅駐車場管理業務	管理区画 29,437 区画	契約率	57.1 %
	契約区画 16,821 区画	収納率	99.84 %
	目的外使用 177 区画	介護目的等による月極駐車場	176 区画
		被災者向け駐車場	1 区画

※応募件数は無効申込みを含まない

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	28,278 件
			集会所緊急補修	123 件
			団地緑化	388 件
			遊戯具補修	30 件
			防犯灯補修	122 件
			公共用地補修	24 件
			ブロック塀安全対策	5 件
			屋外水銀灯改修	510 件
		空家補修	新規貸付・建替推進・耐震改修	4,015 戸
		施設保全	給排水衛生設備保守点検	112,201 戸
			電気設備保守点検	112,201 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	21 施設
			消防用設備保守点検(附帯駐車場含む)	3,789 棟
			消火器設置	2 台
			水槽清掃	2,693 槽
			外壁点検	60,229 戸
	計画補修（設計・工事監理）		外壁改修	17,031 戸
			屋上防水改修	7,180 戸
			排水管・流司改修	685 戸
			給水管改修	4,352 戸
			外壁改修に伴う避雷設備撤去	12,760 戸
			分電盤改修	6,196 戸
			自動火災報知設備改修	2,861 戸

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。

令和２年度は、令和元年度末から引き続いた新型コロナウイルス感染拡大の影響による緊急事態宣言の発出に伴い、大阪市からの指示により、住まいのミュージアムの臨時休館やセミナーの中止・延期等、業務の一部中止・変更をしました。業務にあたっては新型コロナウイルス感染拡大予防ガイドラインを遵守し、換気や来館者の手の触れる部分を定期的に消毒液で清拭する等の対策を講じました。

コロナ禍の中で、シンポジウムを会場とオンライン配信によるハイブリッド方式で実施しました。また、おおさか・あんじゅ・ネットで住まいに関する新型コロナウイルス感染症関連のウェブサイトをとりまとめたページを作成し随時情報更新しました。

住まいのミュージアムでは、展示解説動画の作成・配信によって、自宅で展示の魅力に触れていただく工夫や、広報活動を積極的に実施しました。

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 33,856件 （情報提供含む。） 専門家相談 492件
住宅に関する各種情報提供業務		提供件数 26,150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 39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 54,802件
住まいのライブラリー運営事業		利用者数 16,891人
ホール・研修室等の施設管理運営業務		平均利用率 43.7%
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 17,504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 51,533人

※機能の一部をおおさか・あんじゅ・ネットに統合し（令和2年10月1日リニューアル）、令和2年9月末ウェブサイトを終了しました

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、ＵＲ賃貸募集については、令和３年２月末で業務を終了しました。

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から委託を受けて機構の運営業務	セミナー参加者数 349人
ＵＲ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 1,749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。また、新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給事業にかかる補助申請受付等業務について、公募により令和2年8月1日から令和5年7月31日まで大阪市から委託を受けています。

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 令和2年4月1日～令和3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　116戸 木造耐震改修補助申請　47戸 マンション診断補助申請　9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　11件 101戸 家賃補助交付決定　10人 除却補助交付決定　78件135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 令和2年4月1日～令和3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　78件
大阪市新婚･子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度等にかかる補助申請確認等業務		公募による選定 令和2年8月1日～令和3年3月31日	
		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　1,923件 ※ 補助対象者件数 14,974件

※令和2年8月～令和3年3月分

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3年3月31日現在）

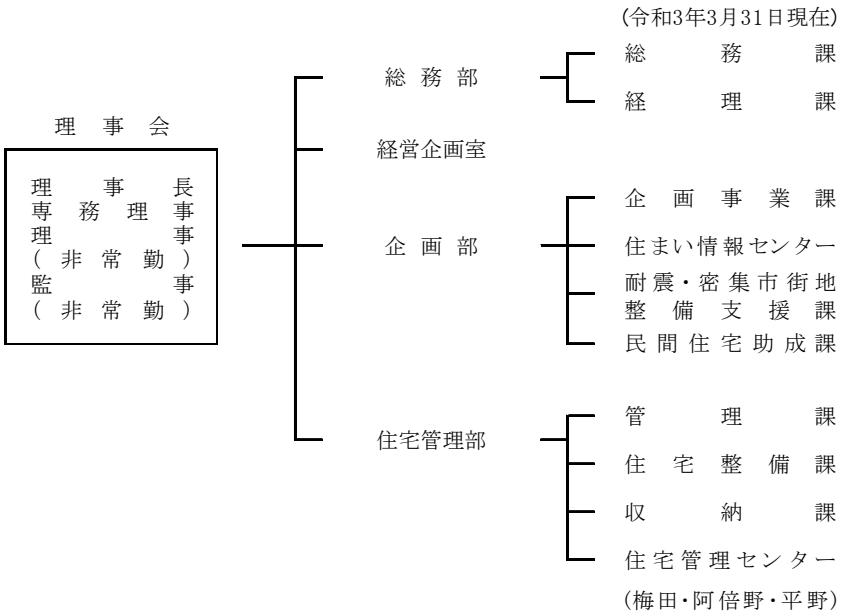
職　　名	氏　　名	就　任　年　月　日
理　事　長　（　常　勤　）	國　松　弘　一	平 成 30 年 4 月 1 日
専務理事　（　常　勤　）	黒　川　幸　太　郎	平 成 31 年 4 月 1 日
理　　事　（非常勤）	難　波　里　美	平 成 18 年 7 月 1 日
理　　事　（非常勤）	馬　場　昭　彦	平 成 22 年 10 月 1 日
理　　事　（非常勤）	瀬　渡　章　子	平 成 28 年 4 月 1 日
監　　事　（非常勤）	坪　田　聡　司	平 成 19 年 4 月 1 日
監　　事　（非常勤）	川　西　絵　理	平 成 19 年 4 月 1 日

(2)役員の異動

なし

２．組織

(令和3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2年度 第１回	令和２年５月11日	2議案第1号	大阪市住宅供給公社が達成すべき事業経営に関する中期計画	議 決
第２回	令和２年６月24日	2議案第2号	令和元年度　大阪市住宅供給公社　業務報告	議 決
		2議案第3号	令和元年度　大阪市住宅供給公社　決算報告	議 決
第３回	令和３年３月30日	2議案第4号	令和3年度　大阪市住宅供給公社　事業計画	議 決
		2議案第5号	令和3年度　大阪市住宅供給公社　資金計画	議 決
		2議案第6号	令和3年度 大阪市住宅供給公社 予定貸借対照表及び予定損益計算書	議 決
		2議案第7号	大阪市住宅供給公社　処務規程の一部を改正する規程	議 決