

令和4年度業務報告書

大阪市住宅供給公社

令和 4 年度 大阪市住宅供給公社業務について

令和 4 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. 協会時代の住宅のストック活用事業
3. その他事業
4. 大阪市営住宅等指定管理業務
5. 住まい情報センター管理運営業務
6. 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
7. 耐震・密集市街地整備支援関連業務
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 5 年 6 月 29 日提出

大阪市住宅供給公社
理事長 田中 義浩

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・快適な住まいとサービス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4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、住居確保給付金の申請に必要な書類の証明（実績6件）を行いました。

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	33団地	2,382 戸	34団地	2,637 戸	94.1 %	99.7 %	(財)大阪市住宅協会時代建設分 410戸 コーシャハイツ等 2,164戸 分譲住宅の賃貸転用分 63戸	増減なし 1団地 255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	—	—	港区 八幡屋住宅内	増減なし
特定優良賃貸住宅	7団地 (5団地)	333 戸	4団地 (3団地)	142 戸	96.6 %	99.9 %		3団地(2団地) 191戸減少
高齢者向け 優良賃貸住宅	5団地 (5団地)	245 戸	3団地 (3団地)	181 戸	96.1 %	99.9 %		2団地(2団地) 64戸減少
地域優良賃貸住宅 (一般型)	1団地	46 戸	1団地	46 戸	98.3 %	100 %	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	99.0 %	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	94.6 %	99.7 %		

※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募集活動

効果的に良好な入居率を維持するために、中堅層世帯の入居促進の強化、空き住戸対策の強化、保証会社の利用促進に向けたキャンペーンを実施し、新規入居者の獲得を図りました。また、民間不動産情報サイトへの物件掲載に加えて、新たにトップページの注目度の高い場所へのバナー広告の掲出や公社物件の専用ページを設けるなど、物件情報収集の主な手段となっているインターネットによる情報発信を強化するとともに、入居者募集にかかるポスターや、地下鉄駅構内の電照看板のデザインの見直しを実施するなど効果的な情報発信に努めました。

【キャンペーン】

実施期間	種 別	対象住宅	キ ャ ン ペ ー ン 内 容	件 数		
R4.4.8(金) ～ R4.6.24(金)	新婚・子育て・ 若年世帯の入居促進	27団地	家賃キャッシュバック	28件		
			機関保証初回保証料キャッシュバック	28件		
			引越祝い金	14件		
R4.7.8(金) ～ R4.9.30(金)	新婚・子育て・ 若年世帯の入居促進	27団地	家賃キャッシュバック	42件		
			機関保証初回保証料キャッシュバック	42件		
			引越祝い金	22件		
	空き住戸対策	10団地	家賃キャッシュバック	9件		
			機関保証初回保証料キャッシュバック	9件		
			引越祝い金	2件		
保証会社の利用促進	公社賃貸住宅 全団地	機関保証初回保証料キャッシュバック	9件			
		R4.10.14(金) ～ R4.11.25(金)	新婚・子育て・ 若年世帯の入居促進	27団地	家賃キャッシュバック	19件
					機関保証初回保証料キャッシュバック	19件
引越祝い金	10件					
保証会社の利用促進	公社賃貸住宅 全団地	機関保証初回保証料キャッシュバック	9件			
		R4.12.9(金) ～ R5.3.31(金)	新婚・子育て・ 若年世帯の入居促進	27団地	家賃キャッシュバック	46件
					機関保証初回保証料キャッシュバック	46件
引越祝い金	21件					
空き住戸対策	7団地		家賃キャッシュバック	13件		
			機関保証初回保証料キャッシュバック	13件		
			引越祝い金	4件		
保証会社の利用促進	公社賃貸住宅 全団地	機関保証初回保証料キャッシュバック	21件			

※新婚: 申込み時点で入籍後1年以内、または契約日から1か月以内に入籍する新婚世帯

※子育て: 申込み時点で同一世帯に小学6年生以下のお子様がいる世帯

※若年世帯: 申込み時点で契約者が40歳未満の世帯(単身世帯を除く)

③管理状況

緊急補修および空家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、子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住を促進するため、中堅層の居住ニーズに対応した住戸改修を行いました。

住戸改修では従来からの、二間続きの和室を洋室化する工事や、古く陳腐化した間取りを刷新する工事および不人気の3DK間取りの2LDK化などのリノベーション工事を継続して実施しました。加えて、子どもの住宅内での小さな事故を防ぐために、ドアにおける指はさみやコンセント部における感電の防止など安全に配慮した子育て向け仕様への変更工事も行いました。

種 別		件 数 等	内 訳 等
一	般 補 修	1,736 件	緊急補修など
	空 家 補 修	593 件	退去跡補修(内装・鍵)
	保 守 点 検	延べ 204 団地	昇降機設備、消防用設備、給湯器など
	計 画 工 事	5 団地	昇降機、電気容量改善、自動火災報知設備等
住 戸 改 修	和室洋室化工事	5 団地 7 戸	コーシャハイツ港1号棟・2号棟、苅田、弁天、高見36
	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、加賀屋
	子育て向け仕様変更工事	4 団地 9 戸	コーシャハイツ港1号棟・2号棟、中野、相生

(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。

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	53.5 %	100 %	公社賃貸住宅附帯駐車場 以外の駐車場 (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 %	100 %	公社賃貸住宅(協会時代建設分)内 事務所・店舗 (塚本)
	店 舗 用 土 地	100 %	100 %	(鴨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. 協会時代の住宅のストック活用事業

公社の前身である(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棟について賃貸住宅居住者の移転が過年度に完了しており、区分所有区画については不動産鑑定評価をもとに買い取りを実施しており、令和5年3月末で14区画中7区画の買い取りが完了しています。

北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ことから、賃貸住宅居住者の安全確保のため、令和4年度までに対象世帯17戸の移転を完了しました。なお、区分所有区画についても、過年度に全3区画の買い取りが完了していることから、公的団体としての役割や採算性を踏まえた活用手法の検討を進めています。

塚本住宅においては、令和4年9月から区分所有者との意見交換会を開催し、耐震診断の実施について協議してきました。令和4年12月に、区分所有者集会を開催し、耐震診断の実施に係る合意を得ることができたため、令和5年2月から耐震診断業務を進めています。

3. 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5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	9 戸	令 和 13 年 6 月
シ テ ィ コ ー ポ 住 之 江 WEST	62 戸	令 和 20 年 6 月

4. 大阪市営住宅等指定管理業務

大阪市営住宅等指定管理業務について、公募により、大阪市から令和3年度から令和7年度までの5年間、以下の3地区の指定管理者として指定を受けました。令和4年度は、募集センター（住まい情報センター5階）において入居者の募集に関する業務、計画改修業務における設計・工事監理業務を行い、市内3か所（梅田・阿倍野・平野）の住宅管理センターにおいて、入退去等の手続に関する業務、居住の上での各種手続き及び入居者への指導、連絡等に関する業務、家賃・駐車場使用料等の収納に関する業務、施設管理に関する業務、敷地管理に関する業務などを行いました。

種 別		実 績	
A 地 区	募集センター	市内全域 【483団地 110,660戸】	入居者の募集に関する業務(申込受付審査 21,367件) 計画改修業務における設計・工事監理業務(127件)
	梅田住宅管理センター	北区、都島区、福島区、 此花区、中央区、西区、 港区、西淀川区、 淀川区、東淀川区、 東成区、旭区、城東区、 鶴見区 【243団地 52,920戸】	入退去等の手続に関する業務 (入退去手続 5,418件) 居住の上での各種手続き及び入居者への指導、連絡等に関する業務 (承認申請・届出 6,184件) 家賃・駐車場使用料等の収納に関する業務 (収入申告・福祉減免申請・応能減額申請の受付審査 57,682件) 施設管理に関する業務 (空家及び経常補修等 15,592件) 敷地管理に関する業務のほか、上記に付随する業務及びその他関連して市営住宅等の管理に必要とされる業務を実施
B 地 区	阿倍野住宅管理センター	大正区、天王寺区、 浪速区、生野区、 阿倍野区、住之江区、 住吉区、東住吉区、 西成区 【186団地 34,440戸】	入退去等の手続に関する業務 (入退去手続 3,252件) 居住の上での各種手続き及び入居者への指導、連絡等に関する業務 (承認申請・届出 3,282件) 家賃・駐車場使用料等の収納に関する業務 (収入申告・福祉減免申請・応能減額申請の受付審査 36,944件) 施設管理に関する業務 (空家及び経常補修等 11,664件) 敷地管理に関する業務のほか、上記に付随する業務及びその他関連して市営住宅等の管理に必要とされる業務を実施
C 地 区	平野住宅管理センター	平野区 【54団地 23,300戸】	入退去等の手続に関する業務 (入退去手続 1,958件) 居住の上での各種手続き及び入居者への指導、連絡等に関する業務 (承認申請・届出 1,909件) 家賃・駐車場使用料等の収納に関する業務 (収入申告・福祉減免申請・応能減額申請の受付審査 26,026件) 施設管理に関する業務 (空家及び経常補修等 6,449件) 敷地管理に関する業務のほか、上記に付随する業務及びその他関連して市営住宅等の管理に必要とされる業務を実施

5. 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。

住まいのミュージアム（愛称：大阪くらしの今昔館）では、大阪市による特定天井脱落対策工事が実施されたため、工事期間（令和3年9月～令和4年9月）については、9階・10階常設展示室が閉鎖となり、企画展示室にて町家（薬屋）座敷を実物大で再現し展示を行うこととし、8階ロトндаには9階の江戸時代のまちなみの展示を映像で紹介する「まちなみシアター」を設置し、今昔館の魅力を積極的に発信しました。

10月29日からの全面開館以降、海外からの入国制限の撤廃や国内で全国旅行支援が実施されることにより来館者数が増加し、前年度の入館者数60,628人を大きく上回りました。

種 別	内 訳 等	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 34,298件 (情報提供含む。) 専門家相談 539件
住 宅 に 関 す る 各 種 情 報 提 供 業 務		提供件数 26,362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 46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 33,590件
住 ま い の ラ イ ブ ラ リ ー 運 営 事 業		利用者数 22,475人
ホ ー ル ・ 研 修 室 等 の 施 設 管 理 運 営 業 務		平均利用率 60.9%
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 192,279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	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營業務	セミナー等参加者数 309人

6. 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

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確認等業務について、公募により令和2年8月から令和5年7月まで大阪市から委託を受け、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5年7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・確認業務	認定件数 2,224件 補助対象者件数 15,408件

7. 耐震・密集市街地整備支援関連業務

耐震化促進事業及び民間老朽住宅建替支援事業等にかかる補助申請確認等業務について、公募により令和3年度から令和5年度まで大阪市から委託を受け、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 令和3年4月1日～令和6年3月31日	
	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 138戸 木造耐震改修等補助申請 101戸 空家利活用改修補助申請 10戸
	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	建設費補助交付決定 4件30戸 家賃補助交付決定 3人 除却補助交付決定 197件362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	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

8. 住まい情報センター等建物管理

住まい情報センター等建物について、東宝ビル管理株式会社と共同事業体を構成し、公募により令和3年度から令和7年度まで、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5年3月31日現在)

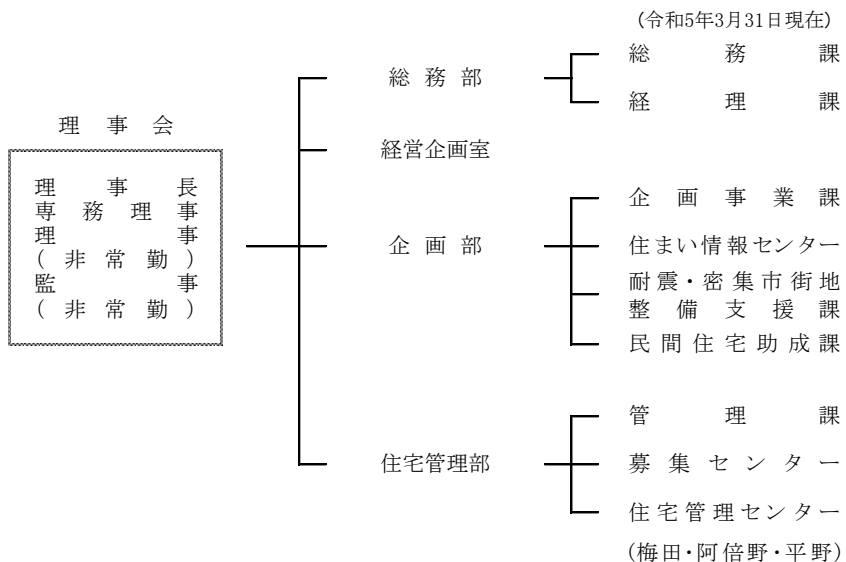
職 名	氏 名	就 任 年 月 日
理 事 長 (常 勤)	田 中 義 浩	令 和 4 年 4 月 1 日
専 務 理 事 (常 勤)	黒 川 幸 太 郎	平 成 31 年 4 月 1 日
理 事 (非 常 勤)	難 波 里 美	平 成 18 年 7 月 1 日
理 事 (非 常 勤)	馬 場 昭 彦	平 成 22 年 10 月 1 日
理 事 (非 常 勤)	瀬 渡 章 子	平 成 28 年 4 月 1 日
監 事 (非 常 勤)	坪 田 聡 司	平 成 19 年 4 月 1 日
監 事 (非 常 勤)	川 西 絵 理	平 成 19 年 4 月 1 日

(2) 役員の異動

なし

2. 組織

(令和5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4年度 第1回	令和4年5月17日	4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の変更	議決
第2回	令和4年6月23日	4議案第2号	令和3年度 大阪市住宅供給公社 業務報告	議決
		4議案第3号	令和3年度 大阪市住宅供給公社 決算報告	議決
第3回	令和5年3月29日	4議案第4号	令和5年度 大阪市住宅供給公社 事業計画	議決
		4議案第5号	令和5年度 大阪市住宅供給公社 資金計画	議決
		4議案第6号	令和5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
		4議案第7号	大阪市住宅供給公社 理事会会議規程の一部を改正する規程	議決
		4議案第8号	大阪市住宅供給公社 職業就業規程の一部を改正する規程	議決