

令和7年度 業務報告書

大阪市住宅供給公社

8 議案第 1 号

令和 7 年度 大阪市住宅供給公社業務について

令和 7 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. 旧賃貸住宅ストック活用事業
3. 長期割賦事業
4. 大阪市営住宅等指定管理業務
5. 大阪市立住まい情報センター指定管理業務
6. 耐震・密集市街地整備支援受託業務
7. 住まい情報センター等建物管理業務

II 組織

1. 役員等
2. 組織

III. 理事会

1. 理事会開催状況

令和 8 年 6 月 29 日提出

大阪市住宅供給公社
理事長 栗屋 千恵子

I 業務

1. 賃貸住宅等管理事業

「安全・安心・快適な住まいとサービスの提供」という経営理念のもと、新婚子育て世帯をはじめとする中堅層世帯の多様化する居住ニーズに適した住環境の整備に取り組むとともに、住宅ストックの適切な維持管理と更新、公社施設の有効活用を行うなど、ソフト・ハード・環境の面からゆとりある住まいの提供に努めました。

(1) 賃貸住宅管理事業

①管理戸数

令和7年度においては、下表のとおり賃貸住宅の管理を行いました。
管理戸数の増減はありません。

種 別	管 理 戸 数 等				利用率 ※ ¹	収納率	内 訳 等	備 考
	期 首		期 末					
一 般 賃 貸 住 宅	35 団地	2,783 戸	35 団地	2,783 戸	94.7%	99.8%	(財)大阪市住宅協会時代建設分 410 戸	増減なし
							コーシャハイツ等 2,310 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	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	1 団地 (1 団地)	66 戸	1 団地 (1 団地)	66 戸	96.4%	99.9%		増減なし
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	1 団地 (1 団地)	111 戸	1 団地 (1 団地)	111 戸	96.6%	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	98.6%	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%	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	94.9%	99.8%		

※ 団地数（ ）書きは、一般賃貸住宅の管理団地数の内数

※¹ 利用率＝収入家賃額／満室分の設定家賃額

②募集活動

「新婚・子育て世帯家賃補助制度」を運用し、引き続き中堅層世帯への支援及び入居促進に取り組みました。加えて、ひとり親世帯の入居時や、既入居世帯の世帯人数の変化に伴う公社賃貸住宅間の住替え時には、転居にかかる初期費用の負担を軽減する補助も引き続き実施するなど、さまざまな居住支援に取り組みました。

公社賃貸住宅物件情報の公社ホームページや民間の不動産情報サイトへの掲載、子育て関連施設などでのパンフレットの配架に加え、公式 SNS (Instagram・Youtube・Facebook) を活用し、公社賃貸住宅の魅力や各種支援制度、公社の活動に関する情報の発信を継続しました。また、DX 推進の一環として、一部住戸において 360 度カメラを活用したルームツアーをホームページ上で試行的に公開し、オンラインでの内覧体験の向上を図りま

した。

また、新たに、新生活のライフスタイル提案のため、リノベーションや家具の販売なども手がける地元の株式会社シンプルハウスと協働で、実際の募集住戸へのヴィンテージ家具の設置によって空間を演出し、その写真を SNS で発信することで、公社ブランドの認知向上を図りました。

これらの取組に加え、入居促進キャンペーンを効果的に実施した結果、中期経営計画で目標とする公社賃貸住宅（旧賃貸住宅を除く）の平均入居率は、目標である 96.3%を上回る 96.7%を達成しました。

また、令和 6 年 1 月に発生した能登半島地震の被災者に対して、令和 7 年 12 月 31 日まで公社賃貸住宅 3 戸を無償で提供しました。

【補助実績】

対象世帯	補助内容等	補助件数
① 新婚世帯 ・入居時点で、入籍後 1 年以内の世帯 ・入居から 1 か月以内に入籍する世帯	・家賃キャッシュバック（2 年間） ①+② 同時、または、 ①→③ のリレーで補助期間 4 年間	35 件
② 子育て世帯 ・入居申込み現在で、18 歳以下の子がいる世帯 （※18 歳に達する日以降の最初の 3 月 31 日までの間にある子）		60 件 （①+②同時 5 件含）
③ 入居後の子育て世帯 ・契約日から 5 年以内に子育て世帯となった世帯		9 件 （①→②リレー 3 件含）
④ 保証会社による家賃保証制度の利用世帯	・初回保証料キャッシュバック	230 件
⑤ ひとり親世帯 ・各自治体の児童扶養手当の支給対象世帯	・契約月の家賃等免除 ・一時金 5 万円支給	10 件
⑥ 既入居世帯の公社賃貸住宅間の住替え世帯 ・既入居世帯で、世帯人員の増減に伴い、新たに別の公社賃貸住宅に住替える世帯		0 件

※ ①～③は 27 団地限定、④～⑥は全ての公社賃貸住宅対象

①～③、⑤、⑥は保証会社の利用必須

③の件数は、令和 7 年度内入居後から令和 7 年度末までに申請があった件数

【キャンペーン】

実施期間	対象住戸	キャンペーン内容	補助件数
令和 7 年 9 月 12 日 ～ 令和 7 年 11 月 28 日	長期間空家※となっている住戸 7 団地（15 戸）	対象住戸の新規契約者に対し、 ・家賃キャッシュバック ・引越し祝い金支給 ・初月日割り家賃等免除	6 件
令和 8 年 2 月 6 日 ～ 令和 8 年 3 月 27 日	長期間空家※となっている住戸 5 団地（16 戸）	対象住戸の新規契約者に対し、 ・家賃キャッシュバック ・引越し祝い金支給 ・初月日割り家賃等免除	10 件

※ 空戸情報公開日から 100 日以上が経過した住戸

③維持・管理

ア 住戸改修

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取組みとして、従来の二間続きの和室を洋室に変更する工事と子育て世帯向け仕様変更工事を引き続き実施しました。

令和5年度及び6年度に大阪公立大学と連携して実施した5戸のリノベーション住戸について、実際の生活を把握し今後の取組につなげるため、入居世帯5世帯のうち協力が得られた3世帯を対象に、同大学と共同で住まい方や住み心地等に関するインタビューを実施しました。

住まいの快適性向上と環境負荷の低減をめざして、コーシャハイツ阿倍野筋の8住戸において令和6年度に実施した「内窓設置」と「ガラス交換」の2つの工法による窓サッシの断熱改修工事については、自動温湿度計による室内環境の測定、電気使用量の比較や実施住戸入居者へのアンケート調査などのモニタリングを実施し、今後の効果検証に向けて、データ集計等を進めました。また、業界紙やSNSなどで改修工事の内容及び国や大阪市の補助金制度についての情報発信にも取り組みました。

イ 計画的な維持修繕

入居者の安全・安心・快適な暮らしの実現と良好な資産維持に向けて、計画的な修繕・改修を進めました。緊急補修や空家補修を適切に実施するとともに、建物外壁や機械式駐車場設備、給水ポンプ、昇降機設備の改修などの計画修繕を実施しました。

また、住宅の基幹設備である自動火災報知設備の更新に合わせて、カメラ付きインターホンの設置、住棟エントランス改修、オートロック化改修、ユニットバスの改修など、住環境の快適性や利便性の向上に資する改修を実施しました。

加えて、消費電力の削減や長寿命化による環境への負荷の低減を図るLED照明を設置しました。

ウ 防災機能の付加

入居者及び地域の安全・安心の確保を目的に、コーシャハイツ北山に新たな防災倉庫を設置し、加えて、昨年度設置したコーシャハイツ相生及び中野の防災倉庫には簡易トイレを追加しました。

また、防災倉庫設置団地で実施した防災講座終了後、入居者等と共に現地の防災倉庫の設置場所へ移動し、実際の備蓄物を提示しながら使用方法を説明することで、災害対応能力の向上を図りました。

さらに、区役所と連携し、コーシャハイツ相生、中野、高見及び西島において、居住者の防災意識向上を目的とした防災講座を開催しました。

また、設置可能なコーシャハイツ 26 団地への A E D の設置と全国 A E D マップへの登録を完了させることで、災害時の備えや対応力の向上に向けた各種防災対策を推進しました。

【実施内容】

種 別		件 数 等	内 訳 等
一 般 補 修		1,555 件	緊急補修など
空 家 補 修		780 件	退去跡補修（内装・鍵）
保 守 点 検		延べ 199 団地	昇降機設備・消防用設備・給湯器 など
計 画 改 修 工 事		9 団地	照明設備・自動火災報知設備・エントランス改修・昇降機設備 など
住戸改修	和 室 洋 室 化 工 事	4 団地 5 戸	コーシャハイツ諸口、弁天、瓜破、港（2号棟）
	子育て向け仕様変更工事	3 団地 24 戸	コーシャハイツ中野、相生、港（1号棟）
防災機能の強化	防 災 倉 庫	1 団地	コーシャハイツ北山
	防 災 講 座	4 団地	コーシャハイツ相生、高見 38、中野、西島
	A E D （自動体外式除細動器）	21 団地	コーシャハイツ港 ほか

④その他（地域連携と生活支援サービスの充実にに向けた取組）

高齢者や子育て世帯を含む全ての入居者が安心して暮らせる住環境の実現に向けて、区役所や社会福祉協議会等と連携し、地域交流の活性化につながる取組を実施しました。

また、実施にあたり、此花区・阿倍野区・平野区の各区役所及び区社会福祉協議会等と地域課題や連携の実施について協議を行い、集会所を活用した地域交流イベントを開催しました。

【実施内容】

種 別	件 数 等	内 訳 等
み ん な の 勉 強 会	1 団地	コーシャハイツ高見 38
ふ れ あ い 喫 茶	1 団地	コーシャハイツ高見 38
そ の 他 交 流 イ ベ ン ト	2 団地	コーシャハイツ高見 38、西島
移 動 ス ー パ ー	1 団地	コーシャハイツ相生

(2) 賃貸施設等管理事業

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%	賃貸店舗 1 か所 (グリーンビューつるみ 17 区画)
	駐 車 場 管 理	52.3%	99.8%	公社賃貸住宅附帯駐車場 以外の駐車場管理 6 か所 (グランコート 3 3、テオコート 3 4、西加賀屋、今里、佃、グリーンビューつるみ)
賃 貸 宅 地	定期借地土地	100%	99.9%	定期借地権付分譲住宅 4 か所 (グランコート 3 3、テオコート 3 4、ネスタワン鶴見東、シティコボ 昭和町) 事業用定借 2 か所 (平林西、高見第 7)
	賃 貸 住 宅 内 施 設 土 地	100%	100%	公社賃貸住宅内 事務所・店舗 1 か所 (塚本)
	店 舗 用 土 地	100%	100%	店舗用土地 4 か所 (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. 旧賃貸住宅ストック活用事業

公社の前身である「財団法人大阪市住宅協会」が建設した賃貸住宅において、建物の老朽化や耐震性能の観点から、改修による継続利用や建替えを進めることで、ストックの有効活用に引き続き取り組みました。

ア 西野田・加賀屋住宅

過年度に実施した耐震診断の結果を踏まえ、活用方針を『継続居住』と定め、うえで耐震補強工事を完了しており、引き続き住宅として活用しました。

イ 八幡屋住宅

現行の耐震基準を満たしていない当該住宅のA・B棟の賃貸住宅入居者は過年度に移転を完了しています。区分所有区画については、令和7年4月に実施した不動産評価委員会の鑑定評価に基づき1区画を買い取ったため、全14区画中10区画の買取りが完了しました。なお、C・D・E・F棟については、現行の耐震基準を満たしていることから、引き続き住宅として活用しました。

ウ 北八幡屋住宅

『ZEH-M Oriented』『大阪市子育て安心マンション認定制度』『大阪市防災力強化マンション認定制度』の取得を条件に建設事業提案競技で選定した事業者と設計業務委託契約を締結し、『①子育て世帯が安心して住み続けられる住まい、②環境にやさしく周辺地域と調和する住まい、③災害時に防災拠点となる住宅』をテーマに設計協議を進めました。10月には解体撤去工事請負契約および監理業務委託契約を締結し、解体工事に着手しました。

エ 塚本住宅

令和7年4月に開催された区分所有者集会において、建替え事業パートナーが選定され、以降、権利者で構成される「塚本住宅ビル建替え委員会」において、事業パートナーを中心として建替えに向けた協議を進めました。賃貸住宅入居者については、5月に移転説明会及び個別面談を実施し、移転手続きを進めました。

3. 長期割賦事業

過去に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。

種 別	対象戸数	最終償還年月
あべのドルチェ	4戸	令和13年6月
シティコーポ住之江WEST	52戸	令和19年6月

4. 大阪市営住宅等指定管理業務

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、市内全地区の指定管理者としての指定を受けて、最終年度となる令和7年度において以下の指定管理業務を実施しました。

住まい情報センター5階にある募集センターでは、入居者募集に関する業務及び市営住宅計画改修業務の設計・工事監理業務を行いました。また、市内3か所（梅田・阿倍野・平野）の各住宅管理センターでは、入退去等の手続き、居住に関する各種手続き、入居者への指導・連絡、家賃・駐車場使用料等の収納並びに施設及び敷地の管理に関する業務など、多岐にわたる市営住宅の管理業務を行いました。

また、当社の自主事業の取り組みとして市営住宅の集会所を活用し、「スマホセミナー」や「防災教室」など、自治会や各種団体と連携したイベントの開催や、移動スーパー事業者の斡旋、高齢者向けの見守りなど、住民が安心して暮らせるよう、生活に役立つ情報の提供と地域コミュニティの活性化に取り組みました。

なお、平野住宅管理センターの指定管理者について令和8年度から他事業者に移行するため、平野住宅管理センター所管の市営住宅管理業務の停滞を招かず、引き続き円滑に業務が実施できるよう、平常業務と並行して次期指定管理者へ丁寧な業務引継ぎを行いました。

種 別		内 訳 等	
大 阪 市 営 住 宅 等 指 定 管 理 業 務			
A 地区	募集センター	市内全域 【477 団地 110,272 戸】	入居者の募集に関する業務（申込受付審査 26,407 件） 計画改修業務における設計・工事監理業務（91 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 52,376 戸】	入退去等の手続に関する業務 （入退去手続 5,848 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 5,394 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 55,023 件） 施設管理に関する業務 （空家及び経常補修等 16,714 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 【184 団地 33,996 戸】	入退去等の手続に関する業務 （入退去手続 3,585 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 4,307 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 35,446 件） 施設管理に関する業務 （空家及び経常補修等 10,036 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 【50 団地 23,900 戸】	入退去等の手続に関する業務 （入退去手続 2,157 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 2,229 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 25,383 件） 施設管理に関する業務 （空家及び経常補修等 6,332 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. 大阪市立住まい情報センター指定管理業務

アクティオ株式会社との共同事業体として、令和6年度から令和10年度までの5年間、大阪市から指定管理者の指定を受け、以下の業務を実施しました。

令和7年度の住まいのミュージアム（愛称：大阪くらしの今昔館）の入館者数は約35万5千人と令和6年度（35万2千人）を上回る多くの方が来館されました。

種 別	内 訳 等	実 績
住 情 報 プ ラ ザ		
住 ま い に 関 す る 相 談 事 業		一般相談 28,028 件 (情報提供含む) 専門家相談 513 件
住 宅 に 関 す る 各 種 情 報 提 供		提供件数 20,753 件
住まいに関するセミナー等の普及・啓発事業		実施回数 65 回
住 ま い の ラ イ ブ ラ リ ー 事 業		利用者数 27,326 人
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 アクセス数 20,125 件
ホ ー ル ・ 研 修 室 等 の 運 営 事 業		平均利用率 62.9%
住 ま い の ミ ュ ー ジ ア ム (愛 称 : 大 阪 く ら し の 今 昔 館)	展 示 事 業	利用者数 355,721 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事務局業務)	大阪市マンション管理支援機構から委託を受け、機構の事務局業務	セミナー等参加者数 547 人

6. 耐震・密集市街地整備支援受託業務

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について、公募により令和6年度から令和7年度まで大阪市から委託を受け、令和7年度において下表のとおり各種申請受付・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等にかかる補助申請確認等業務		
耐震化促進事業関連業務	住宅の耐震化に関する相談業務 耐震診断・改修費補助(空家利活用改修補助を含む)の申請受付・確認業務 等	木造耐震診断補助申請 93 戸 木造耐震改修等補助申請 141 戸 空家利活用改修補助申請 7 戸 マンション診断補助申請 4 棟
民間老朽住宅建替支援事業関連業務	建替・解体等相談業務 建替アドバイザーの派遣受付・調整業務 建替建設費補助・除却費補助制度の申請受付・確認業務 従前居住者家賃補助制度の申請受付・確認業務 等	建設費補助交付決定 6 件 66 戸 家賃補助交付決定 1 件 除却補助交付決定 138 件 321 戸
大阪市ブロック塀等撤去促進事業関連業務	ブロック塀撤去に関する相談業務申請受付・確認業務 等	補助申請件数 42 件

7. 住まい情報センター等建物管理業務

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年度までの5年間、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8年3月31日現在)

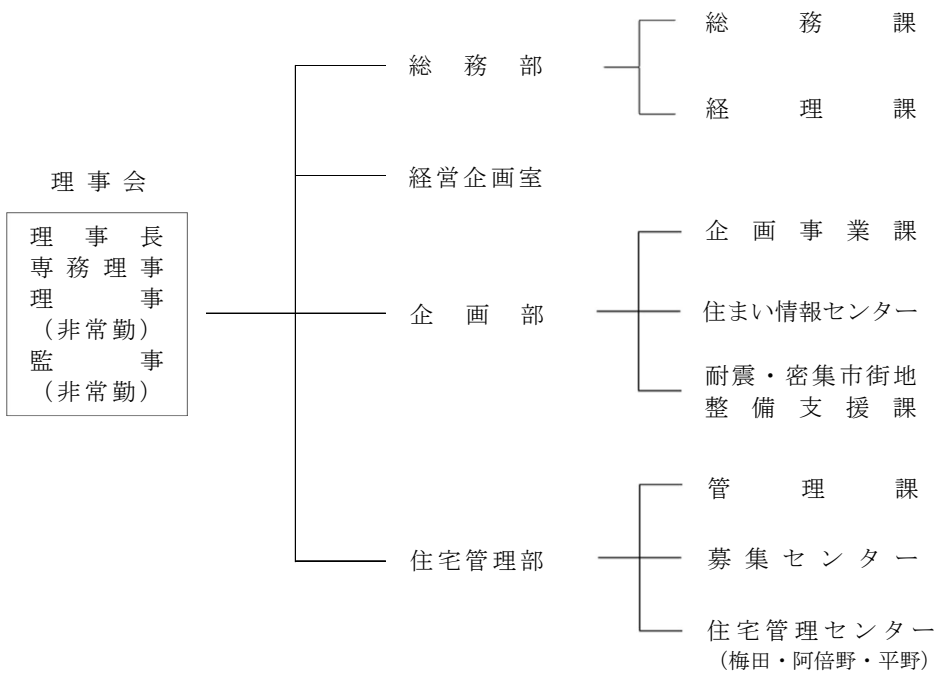
職 名	氏 名	就任年月日
理 事 長 (常 勤)	田 中 義 浩	令 和 4 年 4 月 1 日
専 務 理 事 (常 勤)	山 本 幸 洋	令 和 6 年 4 月 1 日
理 事 (非常勤)	難 波 里 美	平 成 18 年 7 月 1 日
理 事 (非常勤)	瀬 渡 章 子	平 成 28 年 4 月 1 日
理 事 (非常勤)	岸 本 達 司	令 和 6 年 4 月 1 日
監 事 (非常勤)	坪 田 聡 司	平 成 19 年 4 月 1 日
監 事 (非常勤)	川 西 絵 理	平 成 19 年 4 月 1 日

(2) 令和7年度中の役員の異動

なし

2. 組織

(令和8年3月31日現在)



Ⅲ 理事会

1. 理事会開催状況

開催日時等		議案番号	議案	摘要
第1回	令和7年6月30日	7 議案第1号	令和6年度 大阪市住宅供給公社 業務報告	可決
		7 議案第2号	令和6年度 大阪市住宅供給公社 決算報告	可決
第2回	令和8年3月27日	7 議案第3号	令和8年度大阪市住宅供給公社 事業計画	可決
		7 議案第4号	令和8年度大阪市住宅供給公社 資金計画	可決
		7 議案第5号	令和8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	可決
		7 議案第6号	大阪市住宅供給公社処務規程の一部改正	可決
		7 議案第7号	大阪市住宅供給公社契約規程の一部改正	可決