

平成 24 年度

業 務 報 告 書

 東京都住宅供給公社

目 次

I 公社住宅事業

1 公社住宅管理事業	1
2 建設事業	6

II 受託事業

1 都営住宅等受託事業	8
2 区営住宅等受託事業	12
3 東京都各局職員住宅等管理事業	14
4 都民住宅受託事業	14
5 民間住宅受託事業	15

III 役員に関する事項

<参考> 管理戸数等総括	17
--------------	----

I 公 社 住 宅 事 業

1 公社住宅管理事業

公社住宅等を適切に維持管理して、安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、募集広告活動の充実により入居促進を図り、高い水準の利用率を維持しました。

(1) 管理戸数等

平成24年度末における管理戸数等は、次のとおりです。

平成24年度は一般賃貸住宅（建替え）のコーシャハイム久我山（第1期）263戸が新たに管理開始となりました。

種 別		規 模	内 訳 等
公 社 賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	171 団地 62,652 戸	新規管理開始団地 263戸 ・コーシャハイム久我山(第1期) 263戸
	公社施行型都民住宅	62 団地 9,127 戸	
	民間活用型都民住宅	186 団地 6,403 戸	
	農住モデル賃貸住宅※	0 団地 0 戸	
	計	419 団地 78,182 戸	
	ケア付き高齢者住宅	1 団地 370 戸	
	合 計	420 団地 78,552 戸	
	賃 貸 施 設	46 団地 374 施設	店舗等
	駐 車 場	198 団地 24,005 区画	

※ 農住モデル賃貸住宅は、4 団地95戸の借上期間満了により、平成24年度中に全ての管理を終了しました。

(2) 賃貸住宅利用率

賃貸住宅の平成24年度末における利用戸数と年間利用率は以下のとおりです。

住 宅 種 別	管理戸数 (平成24年度末)	利用戸数 (平成24年度末)	年間利用率 ^{※1}
一 般 賃 貸 住 宅	62,652 戸	60,600 戸	96.3 %
公 社 施 行 型 都 民 住 宅	9,127 戸	8,673 戸	94.6 %
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	6,403 戸	5,484 戸	87.0 %
農 住 モ デ ル 賃 貸 住 宅	0 戸 ^{※2}	0 戸 ^{※2}	96.0 %
合 計	78,182 戸	74,757 戸	94.7 %

※1 年間利用率は家賃収入ベースです。

※2 農住モデル賃貸住宅は、平成24年度中に管理を終了しました。

(3) 一般賃貸住宅の家賃改定

<募集家賃>

一般賃貸住宅の募集家賃（新たに入居される方に適用する家賃）については、市場家賃の動向を踏まえ毎年設定しており、平成24年度の平均改定率は△0.7%でした。

<継続家賃>

継続家賃（入居中の方の家賃）については、入居から3年ごとに改定して適正な家賃設定に努めており、平成24年度の平均改定率は△0.9%でした。

なお、継続家賃の改定に当たっては、入居者の居住の安定に配慮する観点から、激変緩和措置を講じています。

区 分		対象戸数	家賃額（平均）		平均改定率
			改定前	改定後	
継 続 家 賃	引 き 上 げ	1,292戸	62,917円	64,044円	1.8 %
	引 き 下 げ	2,091戸	71,988円	69,948円	△ 2.8 %
	据 え 置 き	1,047戸	76,795円	76,795円	0 %
	合 計	4,430戸	70,479円	69,844円	△ 0.9 %

<家賃特別減額>

平成22～24年度の家賃改定により引き上げ対象となった世帯のうち、一定の要件を満たす高齢者世帯等に対しては、居住の安定に配慮する観点から、改定後の継続家賃を減額する特別減額制度を適用しています。

引き上げ対象	特別減額 適用世帯	内 訳			
		高齢者 世帯	障がい者 世帯	一人親 世帯	生活保護 世帯
33,129 戸	6,526件	5,864件	385件	202件	75件

(4) 家賃の収納状況

平成24年度末における家賃の収納状況は次のとおりです。

種 別		調定額	収納額	収納率
一 般 賃 貸 住 宅		42,276,827千円	41,635,333千円	98.5%
都民住宅	公社施行型	12,204,423千円	11,967,646千円	98.1%
	民間活用型	8,068,200千円	7,930,763千円	98.3%
農住モデル賃貸住宅		14,843千円	11,336千円	76.4%
賃 貸 施 設		1,134,783千円	1,113,189千円	98.1%
合 計		63,699,076千円	62,658,267千円	98.4%

(5) 募集業務

インターネットによる申込み受付のほか、ホームページでの物件情報の充実やオープンルームの開設、各種キャンペーンの実施などにより、入居促進を図りました。

また、少子高齢社会への対応として、新規募集では「子育て世帯倍率優遇制度」を、あき家募集では一般賃貸住宅の先着順募集に「子育て世帯等優先申込制度（ファミリーウィーク）」及び「高齢者等優先申込制度（シルバーウィーク）」を引き続き適用しました。

さらに、一部住宅において複数戸賃貸など新たな入居促進策に取り組むこと等により、あき家戸数の縮減に取り組みました。

① 新規募集

団地名	所在地	募集時期	募集戸数 (うち子育て世帯 優遇対象)	応募件数 (うち子育て世帯)	当選者数 (うち子育て世帯)	※ 当選倍率
コーシャハイム久我山 (第1期)	世田谷区	平成24年5月	149 戸 (117 戸)	1,172 件 (206 件)	149 件 (81 件)	7.9倍

※ 当選倍率…応募者数÷当選者数

② あき家募集

<待機者募集(都民住宅)>

区分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
公社施行型	年1回 (5月)	40戸	238件	6.0倍
民間活用型		25戸	192件	7.7倍
合 計		65戸	430件	6.6倍

<先着順募集>

区 分		募集時期	新規募集戸数	成約件数※
一 般 賃 貸 住 宅		通 年	4,137件	3,592件
(うち高齢者世帯等優先)			(481 件)	(139 件)
(うち子育て世帯等優先)			(696 件)	(172 件)
都民住宅	公 社 施 行 型		874件	754件
	民 間 活 用 型		742件	425件
農住モデル賃貸住宅			0件	0件
合 計		5,753件	4,771件	

※ 成約件数には、前年度から募集しているものの成約を含みます。

(参考) J K Kねっとユーザー登録

インターネットで住宅の申込み等をする際には、事前にユーザー登録をお願いしています。希望する方には募集情報等をメールで配信しています。

平成24年度末におけるユーザー登録者は21,166名でした。

(6) 地域コミュニティ活動に対する支援

団地内の高齢者や子育て世帯を対象としたコミュニティサロンの開設など、団地自治会が実施する「地域コミュニティ活動」に対して、集会所使用料を一定の範囲内で無償とするなどの支援を実施しました。

(7) 営繕業務

安全・安心で快適な住まいを提供するため、計画修繕等を着実に実施し、賃貸住宅ストックの適切な維持管理を行いました。

区 分	規 模
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装 敷地整備、給湯器取替 共用灯改修 ほか 延 239 団地
一 般 修 繕	23,274 件
空 家 修 繕	5,190 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 483 基 受水槽清掃 105 施設 ほか

なお、計画修繕では、住まいの安全性確保を目的として、直結給水方式への切替えや昇降機設備の改善に重点的に取り組みました。

区 分	規 模	備 考
直 結 給 水 方 式 切 替	11 団地	
昇降機停電時自動着床装置設置	132 基	平成25年度までに277基(累計)の実施を予定

高齢者や身体障がい者等からの申込みにより住戸内の手摺りの設置や浴室扉の取替えなどを行う住宅設備改善を実施しました。

区 分	規 模
高齢者・身体障がい者向け 住宅設備改善	932 戸

(8) 耐震改修

「都営住宅耐震化整備プログラム」の改定（平成24年7月）を踏まえ、公社賃貸住宅の耐震化率を平成32年度までに100%とすることを目標として、「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」を改定しました（平成24年8月）。改定後のプログラムに基づき、耐震改修を順次実施しました。

区 分	規 模	
耐 震 改 修	設 計	新規 6団地 43棟
		継続 5団地 43棟
	工 事	新規 6団地 48棟
		継続 14団地 68棟

2 建設事業

(1) 一般賃貸住宅の再編整備

既存ストックの再編整備を的確に推進し、お客様ニーズを捉えた良質な住宅を供給するとともに、少子高齢社会への対応や地域のまちづくりとの連携、環境負荷低減など、社会的な要請への対応に取り組んでいます。

平成24年度は、継続事業のコーシャハイム千歳烏山（第2期）など6団地1,123戸の建替住宅の建設を進めました。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月	
継続事業	21	コーシャハイム千歳烏山 (第2期)	世田谷区	4棟	192戸	平成25年10月予定
	21	コーシャハイム方南町	杉並区	2棟	170戸	平成26年2月予定
	22	コーシャハイム三宿	世田谷区	1棟	202戸	平成25年12月予定
	22	コーシャハイム向原 (第2期)	板橋区	2棟	393戸	平成26年5月予定
	23	コーシャハイム久我山 (第2期)	世田谷区	2棟	88戸	平成26年6月予定
	23	コーシャハイム板橋加賀	板橋区	1棟	78戸	平成26年8月予定
合 計 (6団地)			12棟	1,123戸		

(2) サービス付き高齢者向け住宅等の整備

「少子高齢対策事業の方針」(平成23年3月)に基づき、一般賃貸住宅の建替えなどを通じて高齢者向け住宅を供給するとともに、高齢者生活支援施設や子育て支援施設などの福祉施設の誘致に取り組んでいます。

平成24年度は、(仮称)コーシャハイム千歳烏山サービス付き高齢者向け住宅1団地71戸の整備に向けて事業に着手しました。

<新規事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月
24	(仮称) コーシャハイム千歳烏山 サービス付き高齢者向け住宅	世田谷区	2棟	71戸	平成26年2月予定

<継続事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月
23	(仮称) コーシャハイム向原 サービス付き高齢者向け住宅	板橋区	1棟	50戸	平成26年2月予定

(3) 住棟改善モデル事業

首都大学東京との共同研究として、建替対象の既存住棟を活用し、エレベーターの設置や住戸面積の拡張など既存ストックの有効活用を図るためのモデル事業に取り組んでいます。

<継続事業>

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月
23	(仮称) コーシャハイム千歳烏山 住棟改善住宅	世田谷区	1棟	23戸	平成25年11月予定

Ⅱ 受 託 事 業

1 都営住宅等受託事業

(1) 都営住宅等管理業務

都営住宅等の管理受託者及び指定管理者として、公平・公正に都営住宅の管理を行うとともに、安全・安心で快適な住まいの提供に努めました。

① 管理戸数等

平成24年度末における管理戸数等は次のとおりです。

区 分	規 模	内 訳
都 営 住 宅 等	261,198 戸	都 営 住 宅 257,307 戸
		東京都施行型都民住宅 3,891 戸
駐 車 場	47,185 区画	都 営 住 宅 45,546 区画
		東京都施行型都民住宅 1,639 区画

※都営住宅には、福祉住宅及び引揚者住宅を含みます。

② 管理受託業務

ア 営繕業務

都営住宅等を良好に維持保全し、居住環境の向上を図るため、工事現場の安全管理の徹底を図りながら、東京都の計画・施策等に基づき維持管理を実施しました。

区 分	規 模
計 画 修 繕	外壁塗装、道路改修 屋内給水管改修 室内電気設備改修 ほか 延 1,678 団地
一 般 修 繕	小口・緊急修繕 65,965 件 ほか
空 家 修 繕	8,588 戸
施設財産維持保全	防災施設維持保全 3 施設 特殊建築物定期点検 2,088 棟 ほか
環 境 整 備	剪 定 116,007 本 ほか
諸 事 業	駐 車 場 設 置 24 区画 昇 降 機 設 置 33 基
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け 住宅設備改善 6,246 戸 車椅子スロープ設置 1 か所 ほか
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置 174 基 ほか

イ 募集業務

都営住宅等の募集業務として、募集案内の作成、抽選、入居資格審査、説明会及び入居手続などを行いました。

また、ポイント方式募集では、住宅困窮度判定や実態調査を行いました。

<都営住宅>

区 分		募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
定期募集	世帯向(一般募集住宅)	年2回 (5、11月)	2,950戸	82,865件	28.1倍
	定期使用住宅(若年ファミリー向)		1,390戸	4,386件	3.2倍
	定期使用住宅(多子世帯向)		60戸	68件	1.1倍
	若年ファミリー向け(あき家)		50戸	330件	6.6倍
	単身(あき家)	年2回 (8、2月)	442戸	23,146件	52.4倍
	単身車いす(あき家)		14戸	199件	14.2倍
	シルバーピア(あき家・新築)		95戸	8,491件	89.4倍
	ポイント方式		2,580戸	30,326件	11.8倍
直 接 受 付		年3回 (7、10、1月)	310戸	4,367件	14.1倍

<東京都施行型都民住宅>

東京都施行型都民住宅の入居促進に向けて、交通機関などを利用した募集広告活動を実施するとともに、先着順募集においてインターネットによる申込み受付を行いました。

区 分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
定 期 募 集	年2回 (6、12月)	173戸	522件	3.0倍

区 分	募集時期	新規募集戸数	許可件数 [※]
先 着 順 募 集	通年	138戸	240件

※ 許可件数には、前年度から募集しているものの許可を含みます。

③ 指定管理者業務

法令・制度を踏まえた的確な申請書等の受付、巡回管理人による高齢者世帯等への支援、きめ細やかな納付指導による滞納の縮減、保守点検における履行確認の徹底と抜き打ち検査の実施など、指定管理者業務の適正かつ的確な実施に努めました。

また、入居者の高齢化の一層の進展などを踏まえ、安否確認要請への対応マニュアルを改定し、迅速かつ的確な対応を図るとともに、地元区市との間で緊急時対応における相互の情報提供や協力等に係る協定書を締結するなど連携強化に取り組みました。

ア 入居者に関する業務

区 分	実 施 状 況
申 請 書 等 受 付	同居申請 使用承継申請 世帯員変更届 使用料減免申請 ほか 186,203 件
収 入 認 定	収入認定件数 147,105 件 (認定率 96.2%)
高 額 所 得 者 指 導	明渡し指導個別説明会通知数 40 件
不 適 正 指 導 等	不適正指導件数 1,039 件
巡 回 管 理 人 業 務	高齢者及び障がい者世帯への 定期訪問 延 201,902 世帯

イ 収納業務及び滞納整理業務

区 分	実 施 状 況
収 納 業 務	収納額 69,347,990千円 (収納率 96.7%)
滞 納 整 理 業 務	収納額 8,585,400千円

ウ 設備保守点検業務

区 分	実 施 状 況
昇 降 機 保 守 点 検	3,417 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	218,289 戸
水 道 施 設 保 守	2,096 施設
受 水 槽 清 掃	1,987 基 ほか

エ 駐車場の利用に関する業務

区 分	実 施 状 況
利用状況	35,887区画 (利用率 76.1%)
利用者の募集	新規公募 756 区画 定期公募 11,922 区画
申請書等受付	利用申込 登録事項変更届 ほか 11,043件

④ 東日本大震災等の避難者受入れに係る都営住宅等※(応急仮設住宅)管理業務

東日本大震災等の避難者を受け入れた都営住宅、東京都施行型都民住宅、公社住宅、東京都職員住宅及び東京都が国から借り上げた国家公務員宿舎3団地733戸について、管理業務を適切に実施しています。建物管理などのほか、生活福祉に関する情報の提供や担当機関への紹介・取次ぎ、住まい方についての相談業務を実施しました。

※都営住宅等：都営住宅、東京都施行型都民住宅、公社住宅、東京都職員住宅、国家公務員宿舎

【参考】都営住宅等への入居状況(平成25年3月31日現在)

区 分	入居人数	入居世帯数
都 営 住 宅 等	3,562名	1,460世帯

(2) 都営住宅耐震診断・耐震改修業務

「東京都耐震改修計画」及び「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づいて都営住宅の耐震化を進めるため、耐震診断・耐震改修を実施しました。

区 分		実 施 状 況	
耐 震 診 断	新 規	4 団地	
	継 続	0 団地	
耐 震 改 修	設 計	新 規	85 団地
		継 続	77 団地
	工 事	新 規	124 団地
		継 続	42 団地

(3) 都営住宅スーパーリフォーム業務

都営住宅スーパーリフォームに係る設計、工事及び入居者移転折衝等を実施しました。

区	分	実施状況
新	規	1団地
継	続	4団地

(4) 都営住宅建替等業務

都営住宅の建替えに係る工事監理と既存住棟の除却工事を実施しました。

区	分	実施状況				
工	事	監	理	業	務	29団地
除	却	工	事	24団地		

2 区営住宅等受託事業

2市12区の区営住宅等について、管理代行業務、管理受託業務又は指定管理者業務として、住宅の営繕のほか入居者管理及び入居者募集等を実施しました。

(1) 管理戸数等

平成24年度末における区営住宅等の管理戸数は次のとおりです。

区 分	区 市 町 村	規 模
管 理 代 行 業 務	1市 町田市	6団地 514戸
管 理 受 託 業 務	1市 立川市 10区 中央区、新宿区、文京区、墨田区、江東区、 大田区、渋谷区、杉並区、足立区、葛飾区、	226団地 7,141戸
指 定 管 理 者 業 務	2区 練馬区、江戸川区	23団地 863戸
合 計	2市 12区	255団地 8,518戸

(2) 営繕業務

2市12区の区営住宅等について、営繕業務を実施しました。

区 分	実 施 状 況
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装 給湯器取替 延 90 団地 室内電気設備改修 ほか
一 般 修 繕	2,678 件
空 家 修 繕	310 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 141 基 受水槽清掃 179 施設 ほか

(3) 入居者に関する業務等

町田市営住宅について、申請書等の受付業務等を実施しました。

<申請書等受付>

区 分	業 務 内 容	実 施 状 況
町 田 市	申 請 書 等 受 付	310 件

(4) 入居者募集業務

町田市営住宅について、入居者募集業務を実施しました。

区 分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
町 田 市	年4回 (6、9、12、3月)	52戸	935件	18.0倍

3 東京都各局職員住宅等管理事業

東京都各局職員住宅等及び教育庁施設の維持管理を次のとおり実施しました。

区 分	規 模	実 施 状 況
都職員住宅等	71団地 2,717戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 966件 空家修繕 240件 昇降機保守点検 10基
教育庁施設	241施設	施設修繕 5,660件 特殊建築物定期点検 69施設 ほか

4 都民住宅受託事業

東京都からの受託業務として、都民住宅の収入認定業務及び指定法人管理型都民住宅の募集業務を実施しました。

<都民住宅収入認定業務>

区 分	実施状況
公社施行型・民間活用型	5,554件
指定法人管理型	6,313件
合 計	11,867件

<指定法人管理型都民住宅募集業務>

区 分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
あき家待機者	年1回 (5月)	114戸	153件	1.3倍

5 民間住宅受託事業

(1) 民間住宅管理業務

管理組合からの委託による分譲住宅の管理は平成24年度末に終了しました。

区 分	規 模
分譲住宅	4団地 100戸

(2) マンション再生支援

マンション再生に関するコンサルティング業務を管理組合から受託し、老朽化したマンションの円滑な建替え等を支援しました。

区 分	規 模	内 容
第 1 段 階	1件	再生相談段階(検討準備に関する支援)
第 2 段 階	3件	大規模修繕又は建替えの方向性の検討段階(方向性の決議までの支援)
第 6 段 階	1件	マンション建替事業推進の支援(再建マンション入居までの支援)

※ マンション再生は、準備段階から事業完了まで長期にわたるため、受託範囲を6段階に区分し、業務を受託しています。

Ⅲ 役員に関する事項

平成24年度末における役員数は6名（常勤5名、非常勤1名）です。

職名	氏名	就任年月日
理事長（常勤）	河島均	平成23年8月1日
理事（常勤）	野澤直明	平成23年8月1日
理事（常勤）	小林計代	平成20年8月1日
理事（常勤）	清水文夫	平成22年4月1日
理事（非常勤）	田崎輝夫	平成24年7月1日
監事（常勤）	岸上隆	平成23年8月1日

なお、平成24年度中の役員の異動状況は次のとおりです。

就任

職名	氏名	就任年月日
理事（非常勤）	田崎輝夫	平成24年7月1日

退任

職名	氏名	退任年月日
理事（非常勤）	松井多美雄	平成24年6月30日

<参考> 管理戸数等総括(平成24年度末)

1 住宅

種 別		規 模	
公社住宅事業	公社賃貸住宅	一般賃貸住宅	171団地 62,652戸
		公社施行型都民住宅	62団地 9,127戸
		民間活用型都民住宅	186団地 6,403戸
		農住モデル賃貸住宅	0団地 0戸
	計	419団地 78,182戸	
	ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸	
合 計		420団地 78,552戸	
受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	— 257,307戸
		東京都施行型都民住宅	— 3,891戸
	計		— 261,198戸
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)		3団地 733戸
	区営住宅等	管理代行業務	6団地 514戸
		管理受託業務	226団地 7,141戸
		指定管理者業務	23団地 863戸
	計		255団地 8,518戸
東京都各局職員住宅等		71団地 2,717戸	
分 譲 住 宅		4団地 100戸	
合 計		— 273,266戸	
管理住宅 総合計		— 351,818戸	

2 施設等

種 別		規 模		
駐車場	公社住宅事業	公 社 賃 貸 住 宅 等	198団地 24,005区画	
	受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	— 45,546区画
			東京都施行型都民住宅	— 1,639区画
		計		— 47,185区画
		応急仮設住宅(国家公務員宿舎)		3団地 270区画
	区 営 住 宅 等		8団地 363区画	
計		— 47,818区画		
合 計		— 71,823区画		
公 社 賃 貸 施 設		46団地 374施設		

※ 農住モデル賃貸住宅は、平成24年度中に管理を終了しました。

※ 分譲住宅は、平成24年度末に管理を終了しました。

平成24年度業務報告書について

平成24年度業務報告書について監査の結果、適正妥当であることを認証する。

平成25年6月27日

東京都住宅供給公社

監事 岸上

