

平成 21 年度

業 務 報 告 書

(空白)

## 目 次

### 公社住宅事業

1 公社住宅管理事業	1
2 賃貸住宅再編整備事業	6

### 受託事業

1 都営住宅等受託事業	7
2 区営住宅等受託事業	11
3 東京都各局職員住宅等管理事業	13
4 区市町村提携住宅事業	12
5 都民住宅受託事業	13
6 民間住宅受託事業	14

役員に関する事項	15
----------	----

< 参考 > 管理戸数等総括	16
----------------	----

# 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21年度末における管理戸数等は次のとおりです。

平成21年度は、コーシャハイム小竹町（第1期）など一般賃貸住宅（建替）727戸が新たに管理開始となりました。

種 別	規 模	内 訳 等
一 般 賃 貸 住 宅	174団地 62,625 戸	新規管理開始団地 727戸 コーシャハイム小竹町(第1期) 96戸 コーシャハイム千石 187戸 コーシャハイム中野弥生町 390戸 コーシャハイム芦花公園(第2期) 54戸
都 民 住 宅	279団地 16,397 戸	公社施行型 62団地 9,127戸 民間活用型 217団地 7,270戸
農住モデル賃貸住宅	11団地 217 戸	
賃 貸 住 宅 計	464団地 79,239 戸	
ケア付き高齢者住宅	1団地 370 戸	
合 計	465団地 79,609 戸	
賃 貸 施 設	50団地 391 施設	店舗等
駐 車 場	204団地 24,011 区画	

### (2) 賃貸住宅利用率

平成21年度末における賃貸住宅の利用率は次のとおりです。

種 別	管理戸数	利用戸数	利用率	
一 般 賃 貸 住 宅	62,625戸	61,137戸	97.6%	
都 民 住 宅	公社施行型	9,127戸	8,762戸	96.0%
	民間活用型	7,270戸	6,764戸	93.0%
農住モデル賃貸住宅	217戸	202戸	93.1%	
合 計	79,239戸	76,865戸	97.0%	

### (3) 一般賃貸住宅の家賃改定状況

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います。

また、継続家賃（入居中の方の家賃）については3年ごとに改定を行い、適正な家賃設定に努めています。

平成21年度における継続家賃の改定状況は次のとおりです。

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	1,933戸	65,572円	-	-
	引き下げ	936戸	62,191円	59,969円	3.6%
	据え置き	373戸	71,653円	71,653円	0.0%
	合計	3,242戸	-	-	-

引き上げ対象1,933戸についての平均改定率は2.7%でしたが、現下の厳しい経済状況を考慮し、改定後の家賃負担の増額（引き上げ）分を免除しました。

なお、この取扱いは、平成22年9月までとしています。

#### <家賃特別減額>

平成19年度及び平成20年度の家賃改定により引き上げの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	心身障がい者世帯	一人親世帯	生活保護世帯
37,617戸	5,757件	5,177件	381件	158件	41件

### (4) 家賃の収納状況

平成21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		40,556,342千円	39,916,542千円	98.4%
都民住宅	公社施行型	12,049,668千円	11,826,105千円	98.1%
	民間活用型	9,359,954千円	9,225,612千円	98.6%
農住モデル賃貸住宅		259,247千円	253,615千円	97.8%
賃貸施設		1,425,130千円	1,311,391千円	92.0%
合 計		63,650,341千円	62,533,265千円	98.2%

(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交通広告の実施などの募集広告活動を通じて入居促進に取り組むとともに、あき家募集ではオープンルームの開設や各種キャンペーンの実施などにより利用率の向上を図りました。

新規募集

一般賃貸住宅の新規募集については、居室が2室以上ある住戸を対象として、引き続き「子育て世帯倍率優遇制度」を適用しました。対象住戸304戸に対して子育て世帯535件の応募がありました。

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)	抽選倍率
コーシャハイム千石	文京区	平成21年4月	49戸 (49戸)	462件 (113件)	18.6倍
コーシャハイム中野弥生町	中野区	平成21年11月	153戸 (127戸)	338件 (63件)	3.8倍
コーシャハイム千歳烏山 (第1期)	世田谷区	平成22年1月	96戸 (73戸)	496件 (107件)	9.6倍
コーシャハイム芦花公園 (第2期)	世田谷区	平成22年1月	32戸 (26戸)	454件 (119件)	29.0倍
コーシャハイム三軒茶屋	世田谷区	平成22年3月	35戸 (29戸)	432件 (133件)	27.5倍
合 計			365戸 (304戸)	2,182件 (535件)	11.8倍

子育て世帯倍率優遇を適用した倍率

あき家募集

< 定期あき家募集(一般賃貸住宅) >

一般賃貸住宅の定期あき家募集では、居室が2室以上ある住戸を対象として、「子育て世帯倍率優遇制度」を新たに導入しました。対象住戸152戸に対して444件の応募がありました。

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)	抽選倍率
年6回 (4、6、8、10、12、2月)	233戸 (152戸)	2,040件 (444件)	16.4倍

子育て世帯倍率優遇を適用した倍率

< 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)	97戸	786件	8.1倍
民間活用法		60戸	591件	9.9倍
合計		157戸	1,377件	8.8倍

< 先着順募集 >

一般賃貸住宅の先着順募集では、エレベーターが設置されていない住宅の1階及び2階住戸を対象として、「高齢者等優先募集」を新たに導入しました。高齢者等200世帯がこの制度を利用しました。

区分	募集時期	成約数 (うち高齢者等世帯)
一般賃貸住宅	通年	3,186件 (200件)
公社施行型都民住宅		714件
民間活用法都民住宅		635件
農住モデル賃貸住宅		18件
合計		4,553件

(6) 営繕業務

住宅及び付帯施設等を良好に維持保全し、住環境の向上を図るため、計画修繕等の営繕業務及び設備保守点検業務を着実に実施しました。

区 分	実 施 状 況		
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装、 外構改善、給湯器取替 共用灯改修 ほか	延 204 団地	
一 般 修 繕	小口・緊急修繕	21,656 件	ほか
空 家 修 繕		4,912 戸	
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 受水槽清掃	460 基 172 施設	ほか

また、住まいの安全性確保を目的として、昇降機の震災対策と直結給水方式への切替えについて、重点的に取り組みました。

区 分	実施状況	備 考
昇 降 機 震 災 対 策	144 基	平成21年度中に対象施設への対策を完了
直 結 給 水 方 式 切 替	18 団地	平成23年度までに143団地(累計)の実施を予定

(7) 耐震診断・耐震改修

平成20年3月に「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」を策定し、公社賃貸住宅の耐震性向上に向けて取り組んでいます。

対象となる全住棟824棟の耐震診断を完了するとともに、診断結果を踏まえ、優先順位が高い住棟から順次耐震化を進めました。

区 分		実 施 状 況		
耐 震 診 断		新規	23 団地	371棟
	設 計	新規	30 団地	55棟
耐 震 改 修	工 事	新規	18 団地	37棟
		継続	6 団地	21棟

## 2 賃貸住宅再編整備事業

既存ストックの再編整備事業を的確に推進し、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21年度は、コーシャハイム千歳烏山（第2期）など、2団地371戸の建替住宅の建設に着手しました。

また、平成20年度以前に着手した継続事業8団地1,735戸のうち、コーシャハイム千石など4団地944戸が竣工しました。

事業年度	団地名	所在地	棟数	戸数	竣工年月	
新規事業	21	コーシャハイム千歳烏山 (第2期)	世田谷区	4棟	201戸	平成24年2月予定
	21	コーシャハイム方南町	杉並区	2棟	170戸	平成24年12月予定
	計		2団地	6棟	371戸	
継続事業	17	コーシャハイム千石	文京区	2棟	187戸	平成21年6月
	18	コーシャハイム中野弥生町	中野区	2棟	390戸	平成22年1月
	19	コーシャハイム千歳烏山 (第1期)	世田谷区	4棟	313戸	平成22年2月
	20	コーシャハイム芦花公園 (第2期)	世田谷区	1棟	54戸	平成22年2月
	小計(竣工)		4団地	9棟	944戸	
	19	コーシャハイム三軒茶屋	世田谷区	2棟	101戸	平成22年4月予定
	19	コーシャハイム向原 (第1期)	板橋区	4棟	293戸	平成22年7月予定
	20	コーシャハイム久我山 (第1期)	世田谷区	3棟	263戸	平成23年10月予定
	20	コーシャハイム小竹町 (第2期)	練馬区	2棟	134戸	平成23年1月予定
	小計		4団地	11棟	791戸	
	計		8団地	20棟	1,735戸	
合計		10団地	26棟	2,106戸		

戸数及び竣工年月は平成21年度末における見込みです。

# 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。

#### 管理戸数等

平成21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 等
都 営 住 宅 等	262,338 戸	都 営 住 宅 258,506戸 東京都施行型都民住宅 3,832戸
都営住宅には、福祉住宅及び引揚者住宅を含みます。		
駐 車 場	46,260 区画	

#### 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、住環境の向上を図るため、工事現場の安全管理、東京都の計画・施策等に基づき維持管理業務を実施しました。

区 分	実 施 状 況
計 画 修 繕	外壁塗装、道路改修 屋内給水管改修 延 1,492 団地 室内電気設備改修 ほか
一 般 修 繕	小口・緊急修繕 64,131 件 ほか
空 家 修 繕	8,125 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 2,507 棟 ほか
環 境 整 備	植樹 1,634 m <sup>2</sup> 剪定 103,256 本 ほか
諸 事 業	駐車場設置 129 区画 昇降機設置 31 基 ほか
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け 住宅設備改善 3,904 戸 車椅子スロープ設置 10 か所 ほか
そ の 他	住宅用火災警報器設置 9,203 戸 昇降機震災対策 566 基 ほか

## イ 募集業務

### < 都営住宅 >

都営住宅等の募集業務として、公募計画案・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。

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)	3,000戸	104,767件	34.9倍
	定期使用住宅(若年ファミリー向)		940戸	6,009件	6.4倍
	定期使用住宅(多子世帯向)		60戸	99件	1.7倍
	若年ファミリー向け(あき家)		50戸	309件	6.2倍
	単身(あき家)	年2回 (8、2月)	454戸	27,867件	61.4倍
	単身車いす(あき家)		6戸	183件	30.5倍
	シルバーピア(あき家・新築)		71戸	8,747件	123.2倍
	ポイント方式		2,580戸	34,628件	13.4倍
直 接 受 付		年3回 (7、10、1月)	211戸	4,062件	19.3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、新聞折込み広告、交通広告、窓口センターでの先着順申込み受付を実施しました。

区 分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
定 期 募 集	年2回 (6月、12月)	98戸	986件	10.1倍

区 分	募集時期	成 約 数
先 着 順 募 集	通 年	140 件

### 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。

#### ア 入居者管理業務

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 177,014 件 (うち窓口センター 管轄外受付265件)
収 入 認 定	収入認定件数 155,986 件 (認定率 96.4%)
高 額 所 得 者 指 導	明渡し指導個別説明会通知数 228 件
不 適 正 指 導 等	不適正指導件数 1,594 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 218,084 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 69,747,581千円 (収納率 96.3%)
滞 納 整 理 業 務	収納額 8,560,819千円

#### ウ 設備保守点検業務

区 分	実 施 状 況
設 備 保 守 点 検 業 務	昇降機保守点検 3,250 基 消防設備等保守点検 206,261 戸 水道施設保守点検 2,247 施設 受水槽清掃 2,179 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	36,574区画 (利用率 79.1%)
申請書等受付	利用申込 登録事項変更届 ほか 13,604件

**(2) 都営住宅耐震診断・耐震改修業務**

「東京都耐震改修促進計画」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・耐震改修業務を実施しました。

区 分		実 施 状 況	
耐 震 診 断	新 規	290	団地
	継 続	100	団地
耐 震 改 修	設 計	106	団地
	工 事	29	団地
	新 規	19	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事業に係る設計及び工事と入居者移転折衝業務等を実施しました。

区 分	実 施 状 況	
ス ー パ ー リ フ ォ ー ム	新 規	4 団地
	継 続	4 団地

**(4) 都営住宅建替等業務**

都営住宅の建替え等に係る工事監理業務及び除却工事を実施しました。

区 分		実 施 状 況
工事監理業務	建 替 工 事	15 団地
	ス ー パ ー リ フ ォ ー ム 工 事	5 団地
除 却 工 事		19 団地

## 2 区営住宅等受託事業

### (1) 区営住宅等管理業務

町田市営住宅をはじめ1市14区の市・区営住宅等について、管理代行業務、指定管理者業務又は管理受託業務として、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。

なお、大田区、中野区、練馬区及び荒川区については、引き続き当社が指定管理者として管理業務を受託しました。

#### 管理戸数等

平成21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 等
管理代行業務	1市 6団地 519戸	町田市 (市営住宅)
指定管理者業務	6区 103団地 3,742戸	大田区、中野区、荒川区、板橋区、練馬区、江戸川区 (区営住宅、借上型住宅、シルバーピア等)
管理受託業務	8区 184団地 5,779戸	中央区、新宿区、文京区、墨田区、江東区、渋谷区、杉並区、葛飾区 (区営住宅、借上型住宅、シルバーピア等)
合 計	1市14区 293団地 10,040戸	

#### 営繕業務

1市14区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 155 団地 室内電気設備改修 ほか
一 般 修 繕	小口・緊急修繕 3,540 件 ほか
空 家 修 繕	429 戸

#### 入居者管理業務

町田市及び板橋区については、入居者管理業務を実施しました。

区 分	実 施 状 況
申 請 書 等 受 付	町 田 市 114件
	板 橋 区 104件

## 募集業務

町田市、中野区及び板橋区については、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
募集業務	町 田 市	年4回（6、9、12、3月）	48戸	1,078件	22.5倍
	中 野 区	年1回（9月）	108戸	604件	5.6倍
	板 橋 区	年1回（5月）	9戸	556件	61.8倍

### (2) 区営住宅大規模改修(スーパーリフォーム)業務

板橋区から区営住宅の大規模改修を受託しました。

区 分		実 施 状 況	
大 規 模 改 修 (スーパ-リフォーム)	板 橋 区	1 団地	1 棟

### (3) 区営住宅耐震診断業務

江東区ほか2区から区営住宅の耐震診断を受託しました。

区 分		実 施 状 況	
耐 震 診 断	文 京 区	2 団地	4 棟
	江 東 区	4 団地	5 棟
	江 戸 川 区	1 団地	1 棟

## 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業務の実施状況は次のとおりです。

区 分	規 模	実 施 状 況		
都 職 員 住 宅 等	77団地 2,889戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 空家修繕 昇降機保守点検	817件 335件 11基	ほか
教 育 庁 施 設	240施設	施設修繕 昇降機保守点検	5,915件 189基	ほか

#### 4 区市町村提携住宅事業

継続事業として2団地44戸の区営住宅等の建設を進め、1団地21戸が竣工しました。

事業年度	団 地 名		戸数	竣工年月	
継続事業	18	豊玉北六丁目区営住宅 (区営住宅・保育園)	練馬区	21戸	平成21年10月
	20	渋谷本町三丁目区営住宅 (区営住宅・高齢者センター等)	渋谷区	23戸	平成24年3月予定

戸数及び竣工年月は平成21年度末における見込みです。

#### 5 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	8,354件
法人管理型	9,170件
合 計	17,524件

##### < 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)	367戸	615件	1.7倍

## 6 民間住宅受託事業

### (1) 民間住宅管理業務

当社が過去に分譲した住宅の管理業務を管理組合から受託しています。

区 分	規 模
分 譲 住 宅	25団地 2,658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	3件	再生支援相談(準備段階)
第 2 段 階	3件	勉強会の開催(建替えと修繕の比較検討)
第 3 段 階	1件	事業協力者の選定までの支援(建替計画の検討)

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。

## 役員に関する事項

平成21年度末における役員数は5名（常勤4名、非常勤1名）です。

氏名	就任年月日
理事長（常勤） 幸田 昭一	平成19年4月1日
理事（常勤） 村松 満	平成21年9月1日
理事（常勤） 小林 計代	平成20年8月1日
理事（非常勤） 加藤 英夫	平成20年7月1日
監事（常勤） 野澤 直明	平成19年7月1日

なお、平成21年度中の役員の異動状況は次のとおりです。

### 就任

異動年月日	氏名
平成21年9月1日	理事（常勤） 村松 満

### 退任

異動年月日	氏名
平成21年8月31日	理事（常勤） 南雲 栄一
平成22年2月26日	理事（常勤） 丸山 鉄雄
平成22年3月31日	理事（常勤） 村松 満

## < 参考 > 管理戸数等総括（平成21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	174団地 62,625戸	
		都民住宅	公社施行型	62団地 9,127戸
			民間活用型	217団地 7,270戸
			計	279団地 16,397戸
		農住モデル賃貸住宅	11団地 217戸	
	計	464団地 79,239戸		
	ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸		
合 計		465団地 79,609戸		
受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	- 258,506戸	
		東京都施行型都民住宅	- 3,832戸	
		計	- 262,338戸	
	区営住宅等	管理代行業務	6団地 519戸	
		指定管理者業務	103団地 3,742戸	
		管理受託業務	184団地 5,779戸	
	計	293団地 10,040戸		
	東京都各局職員住宅等		77団地 2,889戸	
	分 譲 住 宅		25団地 2,658戸	
	合 計		- 277,925戸	
管理住宅合計		- 357,534戸		

### 2 施設等

種 別		規 模		
駐 車 場	公社住宅事業	公社賃貸住宅	一般賃貸住宅・賃貸施設	139団地 19,496区画
			公社施行型都民住宅	55団地 4,307区画
			農住モデル賃貸住宅	9団地 128区画
		計	203団地 23,931区画	
		ケア付き高齢者住宅	1団地 80区画	
	計	204団地 24,011区画		
	受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	- 44,625区画
			東京都施行型都民住宅	- 1,635区画
			計	- 46,260区画
		区 営 住 宅 等		9団地 377区画
計		- 46,637区画		
合 計		- 70,648区画		
公社住宅事業	公 社 賃 貸 施 設	50団地 391施設		
受 託 事 業	東 京 都 教 育 庁 施 設	- 240施設		

(空白)

## 平成21年度業務報告書について

平成21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22年 6 月 22 日

東京都住宅供給公社

監 事 野 澤 直 明

