

平成 20 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 賃貸住宅再編整備事業	5

II 受託事業

1 都営住宅等受託事業	6
2 区営住宅等受託事業	10
3 区市町村提携住宅事業	11
4 都民住宅受託事業	11
5 東京都各局職員住宅等管理事業	12
6 民間住宅受託事業	12

III 「J K K東京お客さまセンター」の開設と組織再編

13

IV 役員に関する事項

14

<参考> 管理戸数等総括

15

I 公社住宅事業

1 公社住宅管理事業

公社賃貸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、様々な募集広告活動により入居促進を図り、高い水準の利用率を確保しました。

(1) 管理戸数等

平成20年度末における管理戸数等は次のとおりです。

平成20年度は、コーシャハイム仲池上など一般賃貸住宅(建替)2団地181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	171団地 61,897 戸	新規管理開始団地 181戸 〔 コーシャハイム仲池上 65戸 コーシャハイム西馬込 116戸 〕
都 民 住 宅	282団地 16,526 戸	公社施行型 62団地 9,127戸 民間活用型 220団地 7,399戸
農住モデル賃貸住宅	11団地 217 戸	
賃 貸 住 宅 計	464団地 78,640 戸	
ケア付き高齢者住宅	1団地 370 戸	
合 計	465団地 79,010 戸	

※長期分譲住宅については、長期割賦契約に基づく償還終了に伴い、平成20年度中に管理を終了しました。

賃 貸 施 設	50団地 391 施設	店舗等
駐 車 場	201団地 23,760 区画	

(2) 賃貸住宅利用率

平成20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	61,897戸	60,730戸	98.1%	
都 民 住 宅	公社施行型	9,127戸	8,892戸	97.4%
	民間活用型	7,399戸	6,901戸	93.3%
農住モデル賃貸住宅	217戸	202戸	93.1%	
計	78,640戸	76,725戸	97.6%	

(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20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	平均改定額	平均改定率
継続家賃	引 き 上 げ	2,204戸	2,082円	2.4 %
	引 き 下 げ	896戸	△ 2,621円	△ 4.2 %
	据 え 置 き	405戸	0円	0.0 %
	合 計	3,505戸	640円	0.8 %

なお、居住の安定に配慮する観点から、一定の要件を満たす高齢者世帯等に対して、改定後の継続家賃を減額する特別減額制度を設けております。平成20年度の適用状況については次のとおりです。

区 分	高齢者世帯	心身障がい者世帯	一人親世帯	生活保護世帯	合 計
家賃特別減額	4,968 件	343 件	172 件	20 件	5,503 件

※過年度に継続家賃の改定を行った世帯を含む。

(4) 家賃及び分譲割賦金の収納状況

平成20年度末における家賃及び分譲割賦金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		40,467,527千円	39,769,248千円	98.3%
都 民 住 宅	公 社 施 行 型	11,997,018千円	11,771,743千円	98.1%
	民 間 活 用 型	9,410,751千円	9,276,641千円	98.6%
農 住 モ デ ル 賃 貸 住 宅		266,557千円	260,016千円	97.5%
賃 貸 施 設		1,472,262千円	1,357,594千円	92.2%
家 賃 計		63,614,115千円	62,435,242千円	98.1%
分 譲 割 賦 金		79,877千円	58,620千円	73.4%
合 計		63,693,992千円	62,493,862千円	98.1%

I 公社住宅事業

(5) 募集業務

インターネット受付や現地オープンルーム開設等、様々な募集広告活動を通じて入居促進に取り組みました。

また、コーシャハイム小竹町の新規募集において、募集戸数36戸のうち27戸に、当選率が一般世帯の5倍となる「子育て世帯倍率優遇」を適用しました。

①新規募集

団地名	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
コーシャハイム小竹町 (第1期)	平成20年12月	36戸	767件	※ 32.5倍

※子育て世帯倍率優遇を加味した抽選倍率

②あき家募集

区 分		募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
定期あき家募集 (一般賃貸住宅)		年6回 (4、6、8、10、12、2月)	208戸	4,850件	23.3倍
待機者募集 (都民住宅)	公社施行型	年1回 (5月)	102戸	802件	7.9倍
	民間活用型		68戸	595件	8.8倍
合 計			170戸	1,397件	8.2倍

区 分		募集時期	年間成約件数
先着順募集	一般賃貸住宅	通 年	3,288件
	公社施行型都民住宅		709件
	民間活用型都民住宅		713件
	農住モデル賃貸住宅		26件
合 計			4,736件

I 公社住宅事業

(6) 営繕業務

公社賃貸住宅の適切な維持管理及び機能向上を図るため、計画修繕等の営繕業務及び設備点検業務を着実に実施しました。

区分	執行状況		
計画修繕	延 90団地	屋上防水、外壁塗装 外構改善、給水管改修 高圧受変電設備改修	ほか
設備保守点検	昇降機保守点検 受水槽清掃	455基 203施設	ほか

安全・安心な住まいを提供するため、住環境の安全性確保を目的とした項目について、重点的に取り組みました。

区分	執行状況	備考
住宅用火災警報器設置	28,593戸	平成20年度中に対象住戸への設置を完了
昇降機震災対策	112基	平成21年度までに対象施設への対策を完了予定
直結給水方式切替	27団地	平成23年度までに145団地(累計)の実施を予定

窓口センターにおける発注状況は、次のとおりです。

区分	執行状況
小口・緊急修繕	28,857件
空家修繕	5,392戸

(7) 耐震診断・耐震改修

平成20年3月に策定した「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」に基づいて、公社賃貸住宅の耐震性向上への取組を進めています。

平成20年度は、平成21年2月に耐震診断結果等を公表するとともに、耐震診断の結果、優先順位が高い団地について耐震改修に着手しました。

区分	執行状況		
耐震診断	新規 40団地	300棟	
耐震改修	新規 6団地	21棟	平成21年度中に完了予定

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、お客様ニーズにかなった良質な住宅を供給するとともに、少子高齢社会や地域のまちづくりへの貢献、環境負荷低減など社会的要請への対応に取り組んでいます。

平成20年度は、コーシャハイム芦花公園(第2期)など、3団地451戸の建替住宅の建設に着手しました。

また、平成19年度以前に着手した継続事業6団地1,380戸のうち、コーシャハイム小竹町(第1期)96戸が竣工しました。

	事業年度	団地名	所在地	階層	戸数	竣工年月
新規事業	20	コーシャハイム芦花公園(第2期)	世田谷区	6	54戸	平成22年2月予定
	20	コーシャハイム久我山(第1期)	世田谷区	10	263戸	平成23年7月予定
	20	コーシャハイム小竹町(第2期)	練馬区	6	134戸	平成23年1月予定
	工事中 計 3団地				451戸	
継続事業	18	コーシャハイム小竹町(第1期)	練馬区	6	96戸	平成21年2月竣工
	竣工 計 1団地				96戸	
	17	コーシャハイム千石	文京区	5	187戸	平成21年6月予定
	18	コーシャハイム中野弥生町	中野区	14	390戸	平成22年3月予定
	19	コーシャハイム千歳烏山(第1期)	世田谷区	10	313戸	平成22年2月予定
	19	コーシャハイム太子堂(第2期)	世田谷区	6	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	8	293戸	平成22年7月予定
	工事中 計 5団地				1,284戸	
合 計 6団地				1,380戸		
総合 計 9団地				1,831戸		

※戸数及び竣工年月は現時点における見込みです。

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

東京都からの受託業務として都営住宅等の営繕業務及び募集業務等を行うとともに、指定管理者として入居者管理業務及び滞納整理業務等を実施しました。

① 管理戸数等

平成20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	262,153戸	都 営 住 宅 258,321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	45,616区画	
-------	----------	--

② 管理受託業務

ア 営繕業務

都営住宅等の良好な維持保全及び居住環境の向上を目指して、工事現場の安全管理の徹底を図りながら、東京都の基準・施策等に即した維持管理業務を実施しました。

区 分	執 行 状 況		
計 画 修 繕	延 1,512団地	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
施設財産維持保全	防災施設維持保全 特定建築物定期点検	3 施設 2,544 棟	ほか
環 境 整 備	植樹 剪定	2,985 m ² 107,985 本	ほか
諸 事 業	駐車場設置 昇降機設置	496 区画 58 基	ほか
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け 住宅設備改善 車椅子スロープ設置	4,154 戸 7 か所	ほか
そ の 他	住宅用火災警報器設置 昇降機震災対策	104,498 戸 542 基	ほか

窓口センターにおける発注状況は、次のとおりです。

小 口 ・ 緊 急 修 繕	88,198件
空 家 修 繕	9,721戸

II 受託事業

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)	3,007戸	109,477件	36.4倍
	定期使用住宅(若年ファミリー向)		440戸	4,806件	10.9倍
	定期使用住宅(多子世帯向)		60戸	107件	1.8倍
	若年ファミリー向け(あき家)		50戸	461件	9.2倍
	単身(あき家)	年2回 (8,2月)	453戸	24,627件	54.4倍
	単身車いす(あき家)		4戸	148件	37.0倍
	シルバーピア(あき家・新築)		123戸	10,906件	88.7倍
	ポイント方式		2,581戸	33,842件	13.1倍
直 接 受 付		年3回 (7,10,1月)	263戸	4,388件	16.7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、オープンルームの開設、一部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)	99戸	933件	9.4倍

区 分	募集時期	成約件数
先 着 順 募 集	通 年	373件

II 受託事業

③ 指定管理者業務

指定管理者業務の実施にあたって、法令・制度を踏まえた的確な申請書等の受付・審査、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、安全な住環境を確保するための住宅設備の点検と抜き打ち検査の実施など、円滑な推進に努めました。

ア 入居者管理業務

区分	執行状況	
申請書等受付	169,765 件	同居許可申請 使用承継許可申請 世帯員変更届 使用料減免申請 ほか
収入報告書受付	159,174 件	
高額所得者指導	明渡し指導個別説明会通知者数	233 人
不適正指導	1,544 件	
巡回管理人定期訪問	高齢者及び障がい者世帯への 定期訪問	延 229,136世帯

イ 滞納整理業務

収納計画	収納実績	執行率
7,300,000千円	8,330,033千円	114.1%

ウ 設備保守点検業務

区分	執行状況	
設備保守点検業務	昇降機保守点検 消防設備等保守点検 水道施設保守点検 受水槽清掃	3,177 基 204,759 戸 2,281 施設 2,260 基 ほか

エ 駐車場の利用に関する業務

設置区画数	利用区画数	利用率
45,616区画	36,875区画	80.8%

II 受託事業

(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く東京都の施策に資するため、都営住宅の耐震診断・耐震改修業務を受託しました。

区 分	執 行 状 況	
耐 震 診 断	新規	169団地
耐 震 改 修	新規	33団地 平成20年度は設計業務を実施 平成21年度中に改修工事を実施予定

(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受託しました。

区 分	執 行 状 況	
都 営 住 宅 ス ー パ ー リ フ ォ ー ム	新規	4 団地
	継続	6 団地 平成20年度中に完了

(4) 都営住宅建替等業務

都営住宅の建替えに係る除却工事と東京都が実施する工事の工事監理業務を受託しました。

区 分	執 行 状 況	
除 却 工 事	新規	8 団地
工事監理業務	建 替 工 事	新規 10 団地
	スーパ－リフォーム工事	新規 5 団地

2 区営住宅等受託事業

(1) 区営住宅等管理業務

平成20年度から、管理代行業務としては初めて、町田市営住宅の入居者管理、募集及び営繕などの各業務を受託しました。また、板橋区営住宅の指定管理者として入居者管理及び募集などの各業務を新たに受託しました。

① 管理戸数等

平成20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 514戸	町田市 (市営住宅)
指定管理者業務	6区 102団地 3,721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	9区 212団地 6,343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、目黒区 (区営住宅、借上型住宅、シルバーピア等)
合 計	1市15区 320団地 10,578戸	

② 営繕業務

区 分	執 行 状 況
計 画 修 繕	延 194 団地 屋上防水、外壁塗装 風呂釜取替 室内電気設備改修 ほか
小 口・緊 急 修 繕	2,736 件
空 家 修 繕	374 戸

③ 募集業務

区営住宅等の募集業務の実施状況は次のとおりです。

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)	46戸	895件	19.5倍
	中 野 区	年1回 (9月)	99戸	569件	5.7倍
	板 橋 区	年2回 (5、11月)	9戸	783件	87.0倍

II 受託事業

(2) 区営住宅大規模改修(スーパーリフォーム)業務

板橋区営住宅の大規模改修に係る設計業務を1団地受託しました。引き続き平成21年度に改修業務を受託します。

区 分	所在地	執 行 状 況
大規模改修設計業務	板橋区	1団地

(3) 区営住宅耐震診断業務

江東区営住宅の耐震診断を1団地受託しました。

区 分	所在地	執 行 状 況
耐震診断	江東区	1団地

3 区市町村提携住宅事業

平成18年度から着手した継続事業1団地21戸に加え、新たに1団地23戸の建設を受託しました。

事業年度	団地名	所在地	階層	戸数	竣工年月
18	豊玉北六丁目 (区営住宅・保育園)	練馬区	4	21戸	平成21年7月予定
20	渋谷本町三丁目 (区営住宅・高齢者センター等)	渋谷区	3	23戸	平成24年3月予定

※戸数及び竣工年月は現時点における見込みです。

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法人管理型都民住宅の募集業務を実施しました。各業務の執行状況は次のとおりです。

区 分	執行状況	内 訳
都民住宅収入認定業務	18,964件	公社施行型・民間活用型 9,094件 法人管理型 9,870件

区 分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率	
法人管理型都民住宅募集業務	あき家待機者	年1回 (5月)	473戸	760件	1.6倍

5 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執行状況は次のとおりです。
 なお、平成20年度から東京都総務局職員住宅の維持管理業務を新たに受託しました。

区 分	規 模	執 行 状 況
各局職員住宅等	81団地 3,017戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 763件 空家修繕 395件 昇降機保守点検 3基 ほか
教育庁施設	248施設	施設修繕 5,552件 昇降機保守点検 163基 ほか

6 民間住宅受託事業

(1) 民間住宅管理業務

当社が過去に供給した分譲住宅の管理組合等から受託した管理業務等は、次のとおりです。

区 分	規 模	内 訳
管理受託住宅	29団地 3,022戸	分 譲 住 宅 28団地 2,802戸 そ の 他 1団地 220戸

(2) マンション再生支援

マンションの円滑な建替え等に向けた支援として、マンション管理組合からコンサルティング業務を受託しました。

区 分	規 模	内 容
第 1 段 階	3件	再生支援相談(大規模修繕又は建替えに関する準備構想支援)
第 2 段 階	3件	勉強会の開催(マンション再生計画基本方針決定支援)

Ⅲ 「JKK東京お客さまセンター」の開設と組織再編

当社では、お客様に一層質の高いサービスを提供するとともに、より効率的な組織体制を構築するため、平成20年6月にコールセンター（「JKK東京お客さまセンター」）を開設するとともに、組織の再編を実施しました。

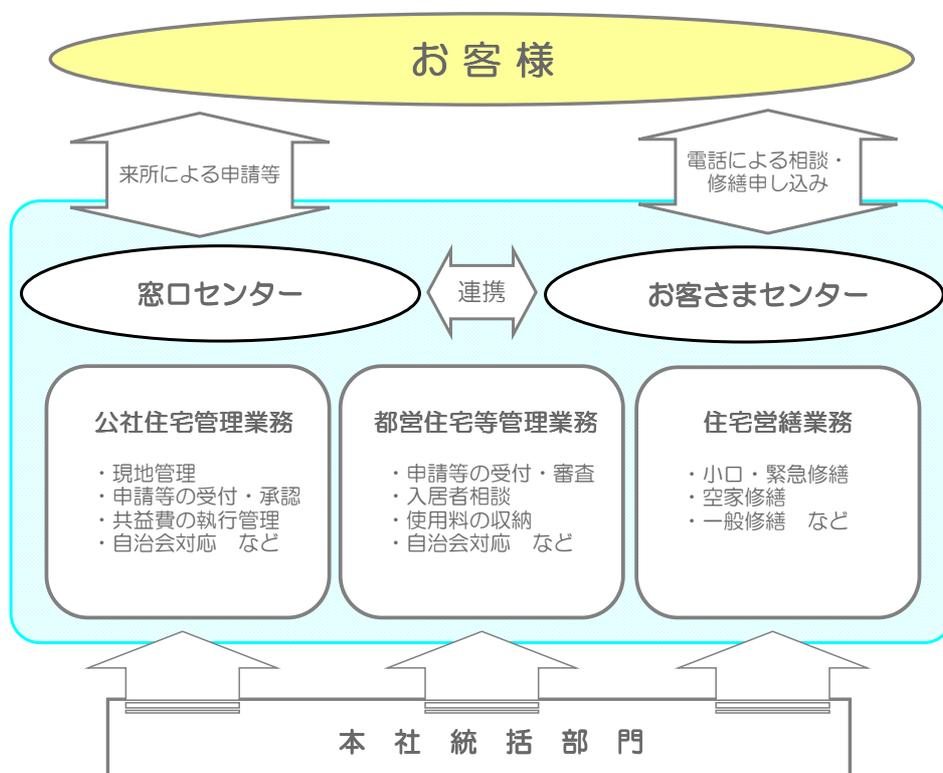
1 「JKK東京お客さまセンター」の開設

これまでは、用件ごとに問い合わせ先が異なっていましたが、入居者に対するサービスの一層の向上を図ることを目的として、「JKK東京お客さまセンター」を開設し、電話での問い合わせに一元的に対応することとしました。

1日あたり約2,000件の問い合わせに対して、オペレーターの適正配置や研修の充実などにより、円滑なお客様対応を行っています。

2 組織再編

これまでの「本社－支社－窓口センター」体制から、支社を廃止して「本社－窓口センター・お客さまセンター」体制へ組織階層をフラット化し、計画的業務や大量処理業務を本社に一元集約して効率性を高める一方、窓口センターの業務を対面によるお客様対応業務や現地対応業務に特化し、現地即応体制を整備しました。



<組織再編後のお客様対応体制イメージ図>

IV 役員に関する事項

平成20年度末現在における役員数は6名（常勤5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） 南雲 栄一	平成19年7月1日
理事（常勤） 小林 計代	平成20年8月1日
理事（常勤） 丸山 鉄雄	平成20年4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20年度中の役員の異動状況は次のとおりです。

1 就任

異動年月日	氏名
平成20年4月1日	理事（常勤） 丸山 鉄雄
平成20年7月1日	理事（非常勤） 加藤 英夫
平成20年8月1日	理事（常勤） 小林 計代

2 退任

異動年月日	氏名
平成20年6月30日	理事（非常勤） 泉 本和秀
平成20年7月31日	理事（常勤） 小関 尚久

<参考> 管理戸数等総括

1 住宅

平成21年3月31日時点

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 61,897戸	
		都民住宅	公社施行型	62団地 9,127戸
			民間活用型	220団地 7,399戸
			計	282団地 16,526戸
		農住モデル賃貸住宅	11団地 217戸	
	計	464団地 78,640戸		
	ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸		
	合計	465団地 79,010戸		
受託事業	都営住宅等	都 営 住 宅	— 258,321戸	
		東京都施行型都民住宅	— 3,832戸	
		計	— 262,153戸	
	区営住宅等	管理代行業務	6団地 514戸	
		指定管理者業務	102団地 3,721戸	
		管理受託業務	212団地 6,343戸	
		計	320団地 10,578戸	
	東京都各局職員住宅等	81団地 3,017戸		
	管理受託	分 譲 住 宅	28団地 2,802戸	
		そ の 他	1団地 220戸	
計		29団地 3,022戸		
	合計	— 278,770戸		
管理住宅 総合計		— 357,780戸		

2 施設等

種 別		規 模	
駐 車 場	公社賃貸住宅	一般賃貸住宅・賃貸施設	136団地 19,246区画
		公社施行型都民住宅	55団地 4,306区画
		農住モデル賃貸住宅	9団地 128区画
		計	200団地 23,680区画
		ケア付き高齢者住宅	1団地 80区画
	都営住宅等	都 営 住 宅	— 43,978区画
		東京都施行型都民住宅	— 1,638区画
		計	— 45,616区画
		区 営 住 宅 等	8団地 360区画
		管 理 受 託	1団地 27区画
	合計	— 69,763区画	
公 社 賃 貸 施 設		50団地 391施設	
東 京 都 教 育 庁 施 設		— 248施設	

平成20年度業務報告書について

平成20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21年6月24日

東京都住宅供給公社

監 事 野 澤 直 明

