

議題第3

令和元年度

業務報告書

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 区営住宅等管理事業	-----	13
3 東京都各局職員住宅等管理事業	-----	14
4 その他受託事業	-----	14

III 役員に関する事項	-----	15
--------------	-------	----

<参考> 管理戸数等総括（令和元年度末）	-----	16
----------------------	-------	----

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、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

令和元年度は、一般賃貸住宅（建替え）のコーシャハイム中野フロント203戸が新たに管理開始となりました。

令和元年度末における管理戸数等は、次のとおりです。

種 別		規 模	備 考
公 社 賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	210 団地 67,561 戸	新規管理開始団地 コーシャハイム中野フロント 203戸 都民住宅(公社施行型)としての 管理終了に伴う一般賃貸住宅化 5団地 723戸
	公 社 施 行 型 都 民 住 宅	21 団地 3,526 戸	△5団地 △723戸
	小 計	231 団地 71,087 戸	
	民 間 活 用 型 都 民 住 宅	18 団地 732 戸	
計		249 団地 71,819 戸	
ケ ア 付 き 高 齢 者 住 宅		1 団地 370 戸	
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅		(4団地*) 224 戸	
合 計		250 団地 72,413 戸	—

※ サービス付き高齢者向け住宅は一般賃貸住宅の団地内にあるため、重複する4団地を団地数の合計から除いています。

種 別	規 模	備 考
賃 貸 施 設	52 団地 378 施設	店舗等
駐 車 場	205 団地 23,493 区画	

入居者等の利便性向上を図るため、インターネットで事前に予約することにより駐車場をシェア利用できるサービス（2団地）やサイクルシェアの拠点（2団地）の導入に取り組みました。

(2) 賃貸住宅利用率

賃貸住宅の令和元年度における年間利用率は、次のとおりです。

種 別	管理戸数	年間利用率 ※
一 般 賃 貸 住 宅 (公 社 施 行 型 都 民 住 宅 を 含 む)	71,087 戸	96.4 %
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	732 戸	94.3 %

※ 年間利用率は家賃収入ベースです。

(3) 一般賃貸住宅の家賃改定

① 募集家賃

一般賃貸住宅の募集家賃（新規の入居者に適用する家賃）については、市場家賃の動向を踏まえ毎年度設定しており、令和元年度の平均改定率は0.1%でした。

② 継続家賃

継続家賃（既存の入居者に適用する家賃）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、令和元年度の平均改定率は0.1%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。

令和元年度の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	5,212戸	92,342円	93,711円	1.5 %
	引 き 下 げ	6,130戸	48,272円	47,559円	△ 1.5 %
	据 え 置 き	25,335戸	57,569円	57,569円	—
	合 計	36,677戸	60,957円	61,032円	0.1 %

<家賃特別減額>

これまでの家賃改定により引き上げとなった世帯のうち、一定の要件を満たす高齢者世帯等を対象に、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家賃特別減額制度を適用しています。

令和元年度の家賃特別減額制度の適用状況は、次のとおりです。

特別減額 適用世帯	内 訳			
	高齢者 世帯	障がい者 世帯	ひとり親 世帯	生活保護 世帯
4,140件	3,825件	175件	46件	94件

(4) 家賃の収納状況

令和元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	51,810百万円	51,140百万円	98.7%
公 社 施 行 型 都 民 住 宅	4,645百万円	4,608百万円	99.2%
民 間 活 用 型 都 民 住 宅	1,471百万円	1,449百万円	98.5%
賃 貸 施 設	1,089百万円	1,080百万円	99.1%
合 計	59,017百万円	58,277百万円	98.7%

(5) 募集業務

少子高齢社会への対応として、子育て世帯を対象とした新規募集での抽選倍率優遇や子育て世帯、高齢者世帯等を対象としたあき家募集での優先申込みを実施しました。

また、ひとり親世帯や若年世帯に加え、新たに新婚世帯への入居支援に取り組むとともに、親世帯と子世帯等が助け合いながら安心して生活するための近居支援に取り組みました。

さらに、一部住宅において法人向け賃貸や空家リニューアルなどに引き続き取り組むとともに、ホームページでの物件情報の充実や募集キャンペーンの実施、PR誌の発行等によりお客様に情報を的確に伝えるなど、入居促進に努めました。

① 新規募集

コーシャハイム中野フロント（中野区）

募集時期	募集戸数	応募件数				当選者数				※1 当選倍率
令和元年 8月～9月	150戸	604件	内 訳	子育て	72件	132件	内 訳	子育て	19件	4.6倍
				近 居	74件			近 居	26件	
				子育て※2 ・近居	13件			子育て※2 ・近居	8件	
				一 般	445件			一 般	79件	

※1 当選倍率…応募件数÷当選者数

※2 子育て世帯倍率優遇及び近居世帯倍率優遇両方の条件を満たす場合の申込区分です。

② あき家募集

ア 先着順募集

種 別	募集時期	募集戸数 ※1	成約件数 ※2
一 般 賃 貸 住 宅	通 年	3,829戸	3,886件
（うち高齢者世帯等優先）		（419 戸）	（166件）
（うち子育て世帯等優先）		（2,106 戸）	（788件）
公 社 施 行 型 都 民 住 宅		203戸	217件
民 間 活 用 型 都 民 住 宅		47戸	49件
合 計		4,079戸	4,152件

※1 新たに先着順募集に公開した戸数です。

※2 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。

イ 近居優先入居世帯数

種 別	募集時期	登録件数	成約件数
一 般 賃 貸 住 宅	通 年	253件	107件

(6) 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。

また、自主防災活動を実施する自治会等に発電機など防災資機材の保管場所の提供を行うとともに、AEDの導入に係る費用の助成を行うなど、公社住宅における防災組織の設立・育成を支援しました。

さらに、2つの大学とそれぞれ協定を締結して、学生と自治会との交流促進など地域活動をサポートし、あわせて学生の公社住宅への入居支援を行うことで、地域に根差した活気あるコミュニティの形成に取り組みました。

(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。

計画修繕では、ブロック塀等の改修や共用灯のLED化に取り組みました。

また、一般修繕では、入居者自身で設置した浴槽・給湯設備について、ご希望により公社が更新しました。

区 分	規 模
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装、ブロック塀安全対策、 換気設備改修、給湯器取替、 共用灯改修（LED化）等 延 135 団地
一 般 修 繕	小口・緊急修繕 27,623 件 浴槽・給湯設備設置 738 件
空 家 補 修	5,157 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 508 基 受水槽清掃 77 施設

高齢者や身体障がい者の方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	1,372 戸

(8) 耐震改修

「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」に基づき、耐震化を順次実施しました。

区 分	規 模
建 物 除 却 工 事	継 続 1 団地 3 棟

2 建設事業

(1) 一般賃貸住宅の再編整備

「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」に基づき、建替え等を通じてお客様ニーズを踏ま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。

令和元年度は、(仮称)コーシャハイム大岡山など3団地487戸の建替事業に着手するとともに、継続事業6団地1,101戸のうち、コーシャハイム中野フロント203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	(仮称) コーシャハイム大岡山	大田区	2棟	117戸	令和6年1月予定 (2024年)	
	(仮称) コーシャハイム桜新町	世田谷区	2棟	133戸	令和5年11月予定 (2023年)	
	(仮称) コーシャハイム小金井本町	小金井市	1棟	237戸	令和5年9月予定 (2023年)	
	計 (3団地)	—	5棟	487戸	—	
継続事業	H27 (2015)	コーシャハイム中野フロント	中野区	1棟	203戸	令和元年5月 (2019年)
		小計 (竣工) (1団地)	—	1棟	203戸	—
	H28 (2016)	コーシャハイム新中野テラス	杉並区	1棟	85戸	令和2年7月予定 (2020年)
		コーシャハイム経堂フォレスト	世田谷区	2棟	98戸	令和2年10月予定 (2020年)
		(仮称) コーシャハイム大蔵(第1期)	世田谷区	5棟	381戸	令和3年11月予定 (2021年)
	H30 (2018)	(仮称) コーシャハイム松の木	杉並区	3棟	206戸	令和5年12月予定 (2023年)
		(仮称) コーシャハイム興野町 (一部住棟の建替え)	足立区	1棟	128戸	令和4年9月予定 (2022年)
		小計 (5団地)	—	12棟	898戸	—
		計 (6団地)	—	13棟	1,101戸	—
		合計 (9団地)	—	18棟	1,588戸	—

(2) 少子高齢対策事業

公社住宅の建替えにより創出した用地や建物内スペースを活用し、保育所などの子育て支援施設や特別養護老人ホームなどの高齢者支援施設等の誘致・整備に取り組んでいます。

令和元年度には、広町住宅用地、向原住宅用地及び茗荷谷住宅用地の3用地において特別養護老人ホームなどの福祉施設が開設しました。

事業年度	団地名	所在地	整備施設	開設年月
継続事業	H27 (2015)	広町住宅	中野区 ・特別養護老人ホーム ・介護老人保健施設 等	令和元年7月 (2019年)
	H27 (2015)	向原住宅	板橋区 ・特別養護老人ホーム ・地域包括支援センター 等	令和元年6月 (2019年)
			・生活介護事業所 ・発達障がい者支援センター 等	令和2年度予定 (2020年度)
		コーシャハイム中野 フロント	中野区 ・認可保育所 ・子育てひろば	令和2年4月 (2020年)
	H28 (2016)	茗荷谷住宅	文京区 ・地域密着型特別養護老人ホーム 等	令和2年3月 (2020年)
H29 (2017)	田端住宅	北区 ・認可保育所	令和2年4月 (2020年)	
計 (5箇所)		—		

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

当社は、都営住宅等の管理受託者及び指定管理者として、東京都と連携を図りながら、住宅セーフティネットである都営住宅等を公平・公正に管理するとともに、安全・安心で快適な住まいの提供に努めました。

令和元年度末における管理戸数等は、次のとおりです。

種 別	住 宅	駐 車 場
都 営 住 宅	252,158 戸	46,540 区画
東 京 都 施 行 型 都 民 住 宅	3,875 戸	1,623 区画
合 計	256,033 戸	48,163 区画

① 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	屋上防水、外壁塗装、敷地整備、給湯器取替、住宅用火災警報器取替 等 延 1,384 団地
一 般 修 繕	55,712 件
空 家 補 修	9,235 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 1,708 棟 等
環 境 整 備	剪定 100,738 本 等
諸 事 業	昇降機設置 34 基
施 策 事 業	高齢者・身体障がい者向け住宅設備改善 3,655 戸 等
そ の 他 事 業	昇降機停電時自動着床装置設置 174 基 灯具LED化（共用灯） 6,620 戸 ブロック塀安全対策 267 m 等

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。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。また、令和2年2月から「随時募集」を開始しました。

東京都施行型都民住宅については、入居促進に向けて、インターネットなどを利用した募集広告活動や先着順募集の申込み受付を行いました。

<都営住宅>

公募区分		募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
定期募集	世帯向	5、11月	4,600戸	62,601件	13.6倍
	若年夫婦・子育て世帯向 (定期使用住宅)	5、11月	1,500戸	2,184件	1.5倍
	単身者向	8、2月	438戸	21,338件	48.7倍
	単身車いす		12戸	125件	10.4倍
	シルバーピア		131戸	7,990件	61.0倍
	ポイント方式		2,580戸	13,694件	5.3倍
	居室内で病死等があった住宅	5、8、11、2月	816戸	5,957件	7.3倍
毎月募集		毎月	600戸	357件	0.6倍
随時募集		随時	190戸	160件	—

<東京都施行型都民住宅>

区 分	募集時期	募集戸数	応募件数	平均倍率
定期募集	6、12月	137戸	235件	1.7倍

区 分	募集時期	新規募集戸数	許可件数 [※]
先着順募集	通年	160戸	144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。

ウ 共益費徴収業務

入居者の高齢化の進行等を踏まえ、自治会等が担っている共益費の徴収や草刈りなどの共用部分の管理に関して、希望する団地について、公社が実施しました。

区 分	実施団地数
共益費徴収・共用部分管理	237 団地

② 指定管理者業務

当公社は、令和元年度から令和5年度までの5年間、都内全域の都営住宅等の指定管理者として指定を受けています。

ア 入居者に関する業務等

申請書等の受付・審査、巡回管理人による高齢者世帯等の支援などを適切に実施し、都営住宅等の公平・公正かつ適正な管理に努めました。

また、入居者等からの安否確認要請への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情報共有・協力等に係る協定などにより連携強化に取り組みました。

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 等 175,707 件
収 入 認 定	収入認定件数 131,706 件 (認定率 96.9%)
高 額 所 得 者 指 導	明渡し指導個別説明会通知数 197 件
不 適 正 指 導	不適正指導件数 815 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 202,423 回

複数の団地自治会による懇談会の開催や他団地の自治会の取組事例などを紹介する広報紙「すまいのきずな」の発行を通じて、自治会間の情報交流の場を提供するなど、自治会活動を支援しました。

イ 収納業務及び滞納整理業務

住宅使用料等の収納にあたっては、口座振替の利用促進や代理納付制度の活用を図り、高い収納率を維持しました。

区 分	実施状況
収 納 業 務	66,483,357千円 (収納率 97.4 %)
滞 納 整 理 業 務	収納額 8,277,417千円

ウ 設備保守点検業務

設備保守点検にあたっては、委託業者による保守点検の履行確認を徹底し、抜き打ち検査を実施するなど、安全管理に努めました。

区 分	実施状況
昇 降 機 保 守 点 検	3,827 基
消 防 設 備 等 保 守 点 検	236,160 戸
水 道 施 設 保 守	1,673 施設
受 水 槽 清 掃	1,655 基 等

エ 駐車場の利用に関する業務

都営住宅等の共同施設である駐車場の利用に関する業務を実施しました。

区 分	実施状況
利 用 状 況	31,190区画 (利用率 64.8%)
利 用 者 の 募 集	新規公募 888 区画 定期公募 19,600 区画
申 請 書 等 受 付	利用申込 登録事項変更届 等 14,197 件

③ 東日本大震災等の避難者を受け入れた都営住宅等(応急仮設住宅)の管理業務等

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について、建物管理などのほか、生活福祉に関する情報提供や関係機関への紹介・取次ぎ、住まい方についての相談業務を実施しました。

また、台風の被害により、居住継続が困難になった世帯に対して、東京都と連携し、都営住宅への受け入れなど被災者支援に取り組みました。

【参考】東日本大震災による都営住宅等への入居状況

区 分	入居世帯数	入居人数
都 営 住 宅 等	135世帯	291名

(2) 都営住宅耐震改修業務

東京都の「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、耐震改修を実施しました。

区 分		実施状況	
耐 震 改 修	設 計	新 規	3 団地
		継 続	4 団地
	工 事	新 規	6 団地
		継 続	3 団地

また、都営住宅併存店舗付住棟の耐震化を促進するため、店舗の所有者等への事業説明業務を実施しました。

区 分	実施状況
基礎調査、事業説明、補償費等算定	23 団地

(3) 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	34 団地	
除 却 工 事	新 規	30 団地
	継 続	19 団地

2 区営住宅等管理事業

11区2市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。

令和元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	規 模
管理代行業務	1市 〔町田市〕	6団地 514戸
管理受託業務	9区1市 〔中央区、新宿区、墨田区、江東区、大田区、 渋谷区、杉並区、足立区、葛飾区、立川市〕	192団地 6,980戸
指定管理者業務	2区 〔荒川区、練馬区〕	25団地 1,086戸
合 計	11区2市	223団地 8,580戸

(1) 営繕業務

区営住宅等の営繕業務を次のとおり実施しました。

区 分	実施状況
計 画 修 繕	屋上防水、外壁塗装 鉄部塗装、洗浄装置改修 室内電気設備改修 等 延 237 団地
一 般 修 繕	3,341 件
空 家 補 修	345 戸
設 備 保 守 点 検	昇降機保守点検 161 基 受水槽清掃 151 基 等

(2) 入居者に関する業務等

以下の事業主体の区営住宅等について、入居者に関する業務等を実施しました。

区・市	実施状況
渋谷区	駐車場管理(52区画)
町田市	入居者募集(80戸)、申請書等の受付・審査(340件)、駐車場管理(325区画)

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。

種 別	規 模	実施状況
都職員住宅等	56団地 2,465戸	総務局、交通局、水道局、下水道局、教育庁 小口・緊急修繕 666 件 空家補修 247 戸 昇降機保守点検 3 基
教育庁施設	246施設	施設修繕 5,744 件

4 その他受託事業

(1) 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入居資格審査業務を実施しました。

① 都民住宅収入認定業務

種 別	実施状況
公社施行型都民住宅 民間活用型都民住宅	182 件
指定法人管理型都民住宅	129 件
合 計	311 件

② 指定法人管理型都民住宅入居資格審査業務

区 分	実施状況
入 居 資 格 審 査	142 件

(2) マンション再生支援事業

老朽化した分譲マンションの建替えや大規模改修等への支援として、管理組合からの委託によりマンション再生に関するコンサルティング業務を実施しました。

区 分	規 模	内 容
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

令和元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）	中井敬三	令和元年7月1日
理事（常勤）	細渕順一	平成27年7月16日
理事（常勤）	永島恵子	平成30年4月1日
理事（常勤）	千葉裕	平成30年4月1日
理事（非常勤）	久保田浩二	令和元年6月13日
監事（常勤）	廣瀬秀樹	平成28年4月1日

なお、令和元年度中の役員の変動状況は、次のとおりです。

就任

職名	氏名	就任年月日
理事長（常勤）	中井敬三	令和元年7月1日
理事（非常勤）	久保田浩二	令和元年6月13日

退任

職名	氏名	退任年月日
理事長（常勤）	邊見隆士	令和元年6月23日
理事（常勤）	細渕順一	令和2年3月31日

<参考> 管理戸数等総括(令和元年度末)

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	210団地 67,561戸
		公社施行型都民住宅	21団地 3,526戸
		民間活用型都民住宅	18団地 732戸
	ケア付き高齢者住宅	1団地 370戸	
	サービス付き高齢者向け住宅	(4団地※) 224戸	
計		250団地 72,413戸	
受託事業	都 営 住 宅 等	— 256,033戸	
	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	1団地 151戸	
	区 営 住 宅 等	223団地 8,580戸	
	東京都各局職員住宅等	56団地 2,465戸	
計		— 267,229戸	
合 計		— 339,642戸	

※ サービス付き高齢者向け住宅は一般賃貸住宅の団地内にあるため、重複する4団地を団地数の合計から除いています。

2 施設等

種 別		規 模	
駐車場	公社住宅事業	公社賃貸住宅等	205団地 23,493区画
	受託事業	都 営 住 宅 等	— 48,163区画
		応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	1団地 81区画
		区 営 住 宅 等	9団地 377区画
計		— 48,621区画	
合 計		— 72,114区画	
公 社 賃 貸 施 設		52団地 378施設	

謄 本

令和元年度業務報告書について

令和元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。

令和2年6月24日

東京都住宅供給公社

監 事 廣 瀬 秀 樹 ⑩