

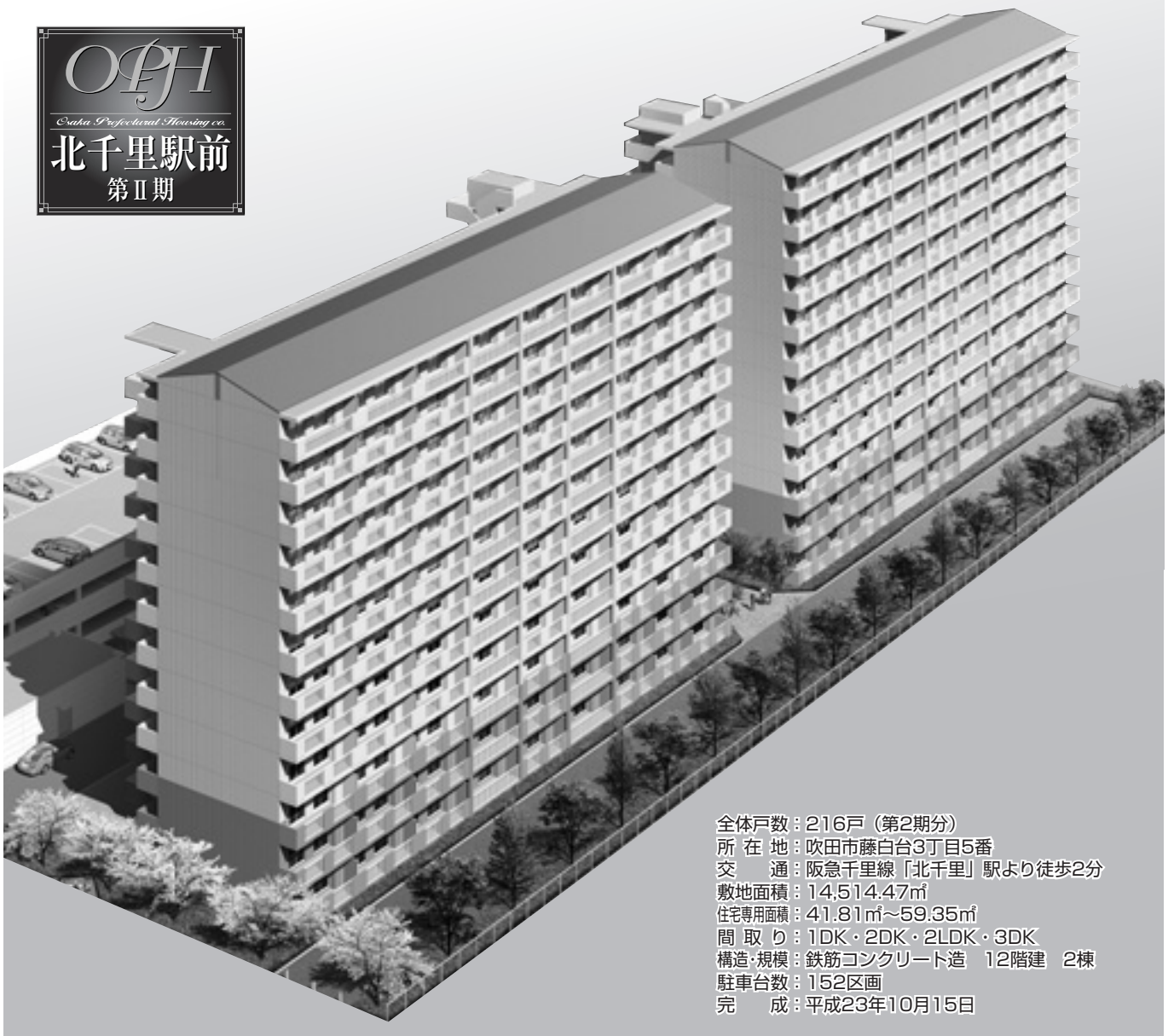
賃貸住宅だより

「住んでみたい」「住み続けたい」

安全・安心で快適な住まいと住環境の提供をめざします



大阪府住宅供給公社



全体戸数：216戸（第2期分）
 所在地：吹田市藤白台3丁目5番
 交通：阪急千里線「北千里」駅より徒歩2分
 敷地面積：14,514.47㎡
 住宅専用面積：41.81㎡～59.35㎡
 間取り：1DK・2DK・2LDK・3DK
 構造・規模：鉄筋コンクリート造 12階建 2棟
 駐車台数：152区画
 完成：平成23年10月15日

●家賃改定についてお知らせします	2
●平成24年4月 公社賃貸住宅の家賃改定実施概要	3
●家賃改定のQ & A	5
●入居中の各種申請や届出は？	7
●結露と火災の季節です	8
●動物の飼育について	9
●大阪府警察からのお知らせ	10
●関西電力からのお知らせ	11

家賃改定についてお知らせします

皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

公社賃貸住宅の家賃改定につきましては、前回の改定（平成21年4月）より概ね3年を経過いたしましたので、家賃改定を平成24年4月1日付で実施いたします。

つきましては、家賃改定について、その概要を皆様にお知らせし、あわせてQ&Aにより具体的な説明をさせていただきます。

居住者の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

皆様にお支払いいただきます新しい家賃の額がいくらになるかということにつきましては、平成24年2月下旬頃に公社より郵送いたします書面にて個別にお知らせいたしますので、そちらをご覧くださいますよう、よろしくをお願いいたします。

家賃改定に関するお問い合わせ専用ダイヤル

住宅経営課 企画グループ

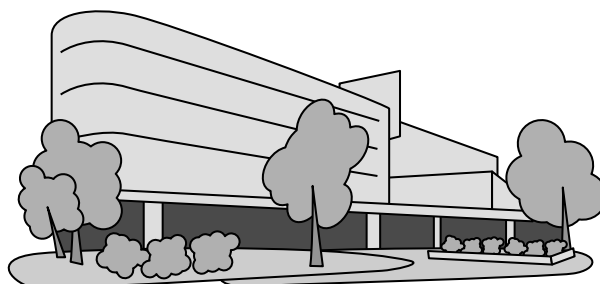
TEL. **06-7711-5599** (直通)

月曜日～金曜日 午前10時～午後5時

土・日曜日・祝日 休業

※家賃改定に関するお問い合わせ以外はお答えできかねますのでご了承下さい。

他のお問い合わせについては、06-6203-5451(本社代表)又は、所管の管理センターまでご連絡下さい。



平成24年4月 公社賃貸住宅の家賃改定実施概要

皆様がお住まいの公社賃貸住宅の家賃は、地方住宅供給公社法施行規則におきまして、近傍同種の住宅の家賃（以下「市場家賃」といいます。）を基準として決定することとされております。

家賃は、公社賃貸住宅居住者間、あるいは民間賃貸住宅居住者との間に不公平が生じることのないようにするために、改定をおこなう必要があります。

家賃改定の基本方針

- ① 不動産鑑定機関が賃貸事例比較法（※）によって算出した市場家賃を基に、新たに入居する者の家賃（以下「基準家賃」といいます。）を設定します。
- ② 継続居住者の家賃については、家賃の急激な上昇を抑制する観点から一定の減額措置をおこないます。
- ③ 家賃改定による継続入居者の敷金の取扱については、特例として家賃が引上げとなっても敷金については変更を行いません。ただし超える額を預かっている場合は返還いたします。

※賃貸事例比較法

賃料を求める鑑定手法の一つです。多くの賃貸事例を収集・選択し、その中から適切な住宅の選択を行い、選択した住宅と鑑定賃料を求める対象住宅との構造や設備、面積、築年数、駅までの距離等の地域要因、個別的要因について比較考量し、選択した住宅の家賃に必要な補正をおこなうことにより対象住宅の賃料を求める手法です。

対象団地

平成24年4月1日時点において、管理開始後3年以上経過した団地についておこないます。

※但し、建替事業等実施中団地や家賃の見直しを行ってから3年を経過していない住宅を除きます。

家賃改定の実施について

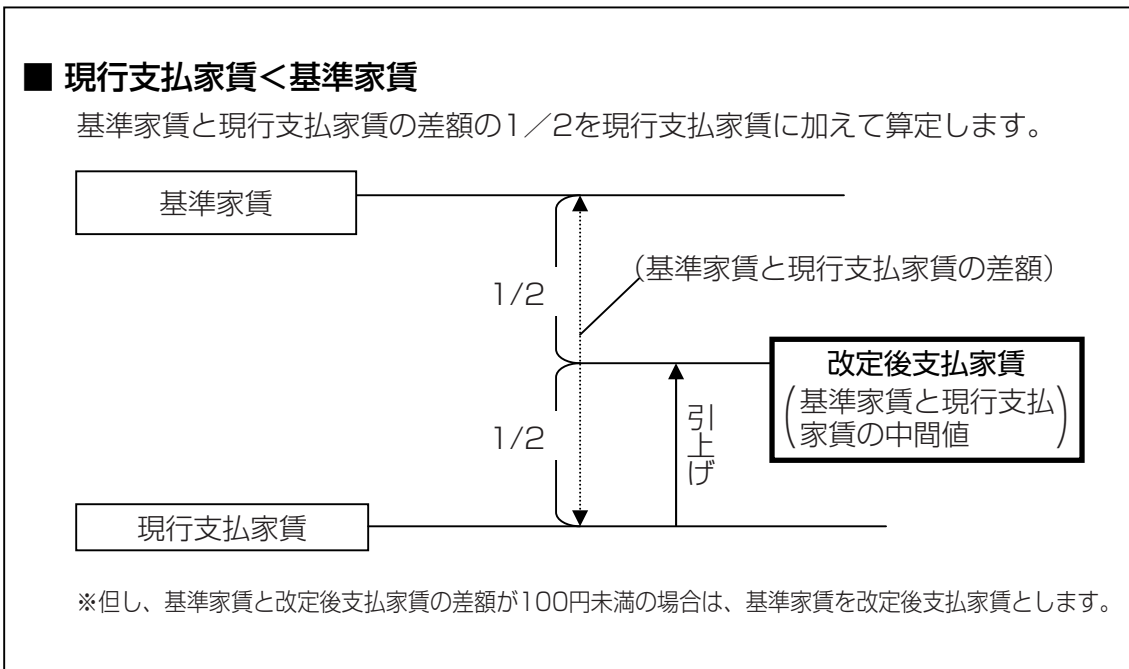
○ 改定期日

平成24年4月1日

○ 改定となる団地及び改定後家賃の算定方法

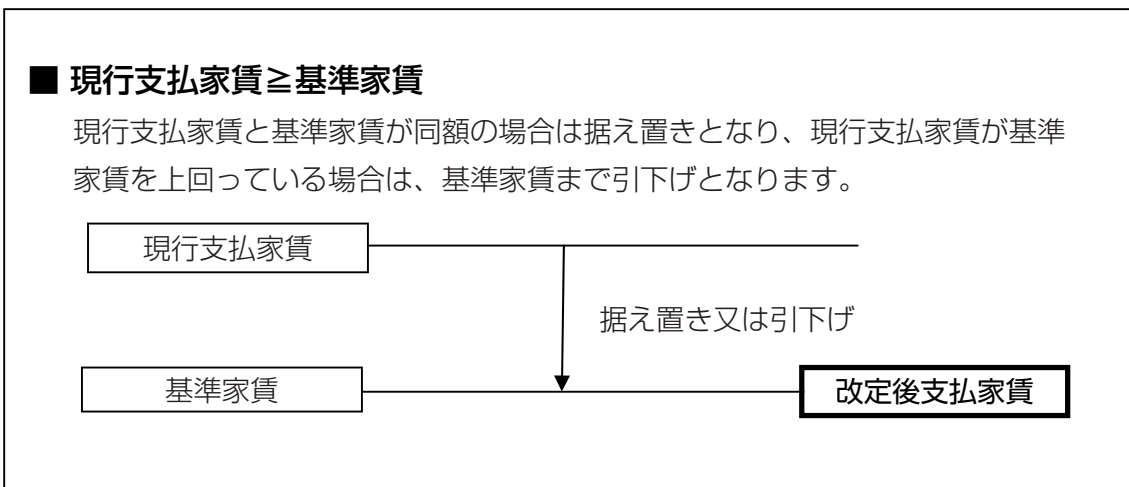
① 引上げとなる団地

現在お支払いいただいている家賃が、今回算出した基準家賃を下回っている団地



② 据え置き又は引下げとなる団地

現在お支払いいただいている家賃が、今回算出した基準家賃と同額以上となっている団地



家賃改定のQ & A

Q₁

家賃改定を行う必要はあるのですか。

A

地方住宅供給公社法施行規則において、公社賃貸住宅の家賃は、近傍同種の家賃（市場家賃）と均衡を失しないよう定めることとなっています。また、公社賃貸住宅の家賃が市場家賃に比べて高ければ多くの空家が発生し、住宅を有効に活用できなくなります。一方、市場家賃に比べて低ければ、民間の住宅にお住まいの府民との間で公平性を欠く状態となってしまいます。

このことから、公社賃貸住宅の家賃は賃貸住宅市場の家賃と均衡を図る必要があり、概ね3年毎に家賃改定を実施しております。

Q₂

私の家賃はいくらになるのですか。

A

平成24年2月下旬頃に公社より家賃改定通知書を送付いたします。いましばらくお待ち下さい。

Q₃

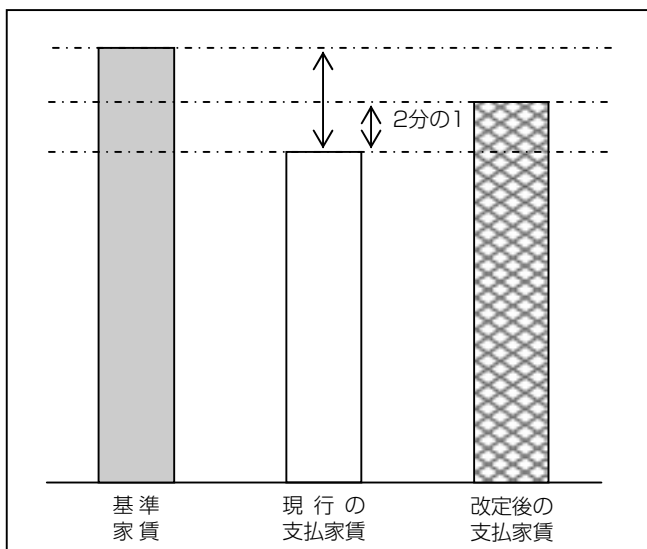
家賃改定に伴う減額措置は行われるのですか。

A

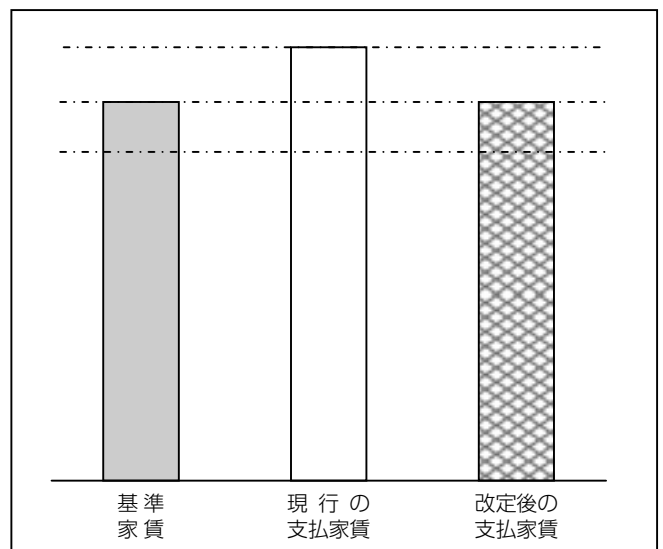
家賃の急激な上昇を抑制する観点から、改定後の支払家賃は現在お支払いの家賃と基準家賃との差額ではなく、その2分の1を現在お支払いの家賃に加算した額を改定後の支払家賃とします。

なお、基準家賃が現行の支払家賃を下回る場合は基準家賃が適用されます。

引上げとなる団地の家賃改定（概念図）



引下げとなる団地の家賃改定（概念図）



※特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅にお住まいの方は、上記の方法によらず、基準家賃を基に算出した大阪府が認定する入居者負担額が改定後支払家賃となる場合があります。

Q₄**私は収入が少ないので、家賃を減額してもらえますか。****A**

公社賃貸住宅は、府営住宅などの公営住宅とは異なり、お客様それぞれの収入に応じて家賃を変動させる制度を備えた住宅ではありません。よって、減額措置はありません。

Q₅**今後も家賃改定はおこなわれるのですか。****A**

家賃改定は、概ね3年を経過するごとに、今後も同様に行う予定です。

Q₆**家賃を預金口座からの引き落としで支払っています。家賃改定に際して何か手続きは必要ですか。****A**

口座振替をご利用される方は、特に手続きの必要はありません。
なお、家賃は、当月分を当月28日（土・日・祝日にあたる場合は金融機関の翌営業日。2月のみ26日）に引き落としいたします。改定後家賃の第1回目の引落とし日は平成24年5月1日となります。

Q₇**家賃を「家賃通帳」で支払っています。「新しい家賃通帳」は、いつ頃届きますか。****A**

平成24年4月中旬までにお届けいたします。

Q₈**家賃改定に伴う敷金はどのようになりますか。****A**

家賃が引上げとなっても特例として敷金の変更はおこないません。家賃が引下げとなり、お預かりしている額が敷金を超える場合は返還します。なお返還日は6月15日の予定です。

入居中の各種申請や届出は？

入居者の皆さんには、入居中つぎのようなことがあれば手続きが必要となってきます。

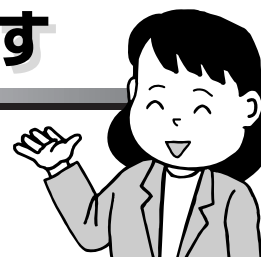
もし、手続きを怠りますと不利益をこうむる場合もありますので、手続き関係を再確認しておきましょう。



状 況	手 続 書 類
当初からの同居家族以外の親族や被扶養者を同居させる場合	同居承認申請書
名義人が死亡・離婚等により退去し、入居当初からの同居者が引き続き居住する場合 (前入居者の債務、その他一切の義務を継承していただきます。)	名義変更申請書
連帯保証人を変更しようとするとき	連帯保証人変更承認申請書
家族の増減、転勤等により転居の必要があるとき (申請書の有効期間は届出の日より1年間)	住宅替承認申請書
家族が結婚、出生、転居、死亡などにより転入・転出した場合	同居者異動届
住宅の一部を模様替えしようとするとき (ルームエアコンなど消費電力の大きな器具を設置する場合など)	模様替承認申請書
住宅を退去するとき	住宅退去届 (退去する日の30日前までに)
住戸の補修を必要とするとき	補修申請書
特別な事情で家族全員が長期(6ヶ月以内)に住宅を留守にするとき、あらかじめ留守番人を決めて届ける	留守番届
入居の証明が必要なとき (身分証明書・印鑑が必要。代理人が請求する場合は委任状が必要)	入居証明書

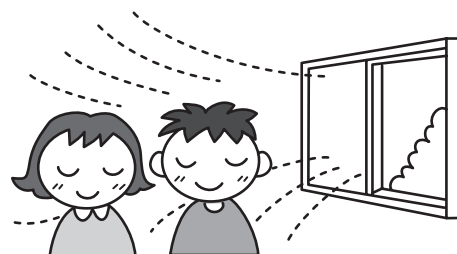
※この他にも各種手続き、添付書類等が必要な場合もありますので各管理センターまたは巡回管理員にご相談ください。

結露と火災の季節です



結露発生の原因、対策どうすれば？

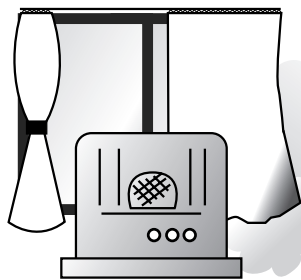
- ① 先ずは水蒸気の発生を極力おさえましょう
(ストーブにやかんを乗せたままにしない、室内で洗濯物を乾かさなないなど)
- ② 暖房する部屋と他の部屋との温度差を小さくしましょう
- ③ 特に台所や浴室は換気扇や換気窓を活用して通風・換気をよくしましょう
- ④ 窓ガラスや壁についた水滴は、乾いた布でこまめに拭き取りましょう



防火のポイント

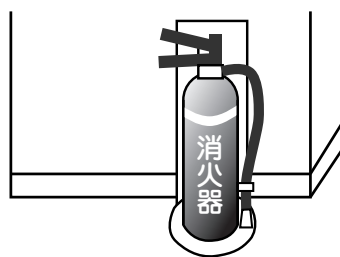
③つの習慣

- ① 寝たばこは、絶対やめましょう
- ② ストーブは、燃えやすいものから離れた位置で使用しましょう
- ③ ガスコンロなどのそばを離れるときは、必ず火を消しましょう



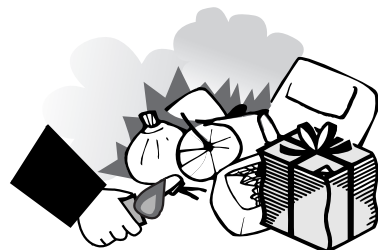
③つの対策

- ① 寝具、衣類及びカーテンからの火災を防ぐために、防災品を使用しましょう
- ② 火災を小さいうちに消すために、住宅用消火器等を設置しましょう
- ③ お年寄りや身体の不自由な人を守るために、隣近所の協力体制を作りましょう



放火に注意!

- ① ゴミは収集日の決められた時間に出しましょう
- ② 郵便受けに郵便物・チラシ類をためないようにしましょう
- ③ 自転車やバイクのカゴに燃えやすいものを入れたままにないようにしましょう
- ④ 廊下や階段など共用部分には、古新聞・古雑誌等の可燃物を置かないようにしましょう



動物の飼育について

公社住宅内で、犬、ネコなどの動物を飼育することはできません。迷惑行為により、入居者の共同生活に著しい被害を与え、公社の指導に従っていただけない場合は、住宅を明け渡していただくことがあります。

一部団地で動物飼育が認められているケースがありますが、管轄の管理センターへの届出等一定の手続きにより認められたものであり、原則は禁止されています。

例外的に

動物の飼育について、団地居住者の合意形成がなされた場合には、居住者の意思を尊重しようとの考えから、公社では、動物を飼育しようとする者が「飼育の会」を結成し、動物を嫌いな人も含めた団地居住者の皆様が合意できる「飼育ルール」をつくることにより、これを厳守する前提で、当該団地での動物飼育を認めております。

●団地居住者の合意ってなに？

団地居住者で組織する団体の会員の8割以上の議決（同意書への記名押印）但し、団地居住者世帯の8割以上の合意をもって議決があったものとみなします。

●飼育の会ってなに？

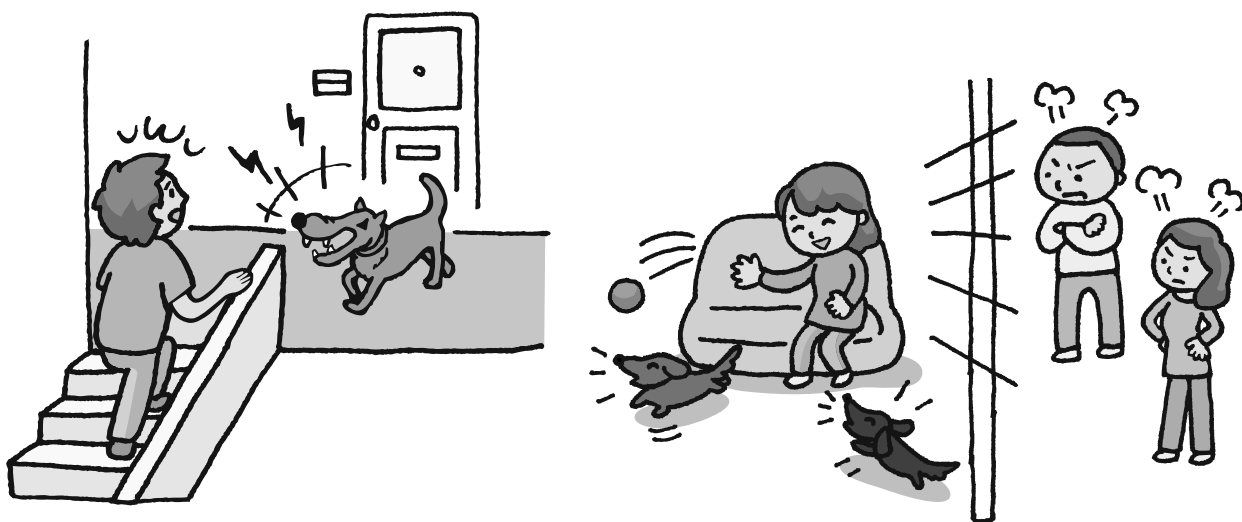
動物を飼おうとする方々や入会を希望する方々で構成し、役割として会則や飼育ルールの作成、動物の嫌いな方々への説明や納得するまでの話し合い、動物の飼育に

よるトラブルの解決にあたるなどの対応を行います。

※飼育の会を結成するだけでは、動物飼育は認められません。

●飼育のルールってなに？

例：猫を室内から出さないで飼う、団地内にある犬の糞は「飼育の会」が責任をもって処理する、エレベータを利用しないなど。



動物飼育は、誓約書にあるように禁止です。

動物飼育が認められている場合に限って、当該団地についてのみ動物飼育を認めるものです。動物飼育が認められていない公社住宅内で、犬、ネコなどの動物の飼育をすると

住宅を明け渡していただくことがあります。

大阪府警察からのお知らせ

子どもの安全を守ろう

大阪府下では、現在多くの方に子どもの安全見まもり隊活動に従事していただき、主に登・下校時、通学路や遊び場等での子どもの安全を守るためにご尽力いただいています。皆様にも是非子どもの安全見まもり隊活動へのご参加をお願いします。

日常生活の中でも、買物の行き帰りや植木の水やり等の際に、住宅内の階段や踊り場など、建物の外から死角となりやすい場所に目を配るなどして子どもの安全を見守りましょう。

お子さんと約束しましょう ～5つの約束～

- 1 一人で遊びません。
- 2 知らない人について行きません。
- 3 連れて行かれそうになったら大きな声を出します。
- 4 誰とどこで遊ぶ、いつ帰るかを言ってから出かけます。
- 5 お友達が連れて行かれそうになったら、すぐに大人の人に知らせます。



お子さんが留守番中にも注意！

宅配業者や器具の点検等を装ってドアを開けさせ、家に侵入する手口があります。

特にお子さんだけで留守番をしているときは要注意です。

お子さんに「玄関には必ず鍵をかける」「知らない人が来てもドアを開けない」などの点を日頃から指導してください。

甘い「もうけ話」にはご用心！

ダイレクトメールや電話での未公開株や社債、外貨購入名目による詐欺的な投資勧誘には十分注意して下さい。

こんな電話には 要注意！



注意するポイント

- ダイレクトメールや電話での勧誘にはすぐに応じない。
- もうけ話を安易に信じない。
- 一人で決めずに家族や知人に相談してみる。
- 少しでも不審に思った場合は、取引を見合わせることも含め、慎重に対応する。

～振り込みは 慌てず 急がず まず相談～

関西電力からのお知らせ

ご家庭における今冬の節電のお願い

今冬の電力需給は、非常に厳しくなる見込みです。弊社は、引き続き供給力確保に向けて全力を尽くしてまいります。広域的な停電を回避するため、やむを得ず、お客さまに再度節電のご協力をお願いすることといたしました。ご不便とご迷惑をおかけしまして誠に申し訳ございません。何卒、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

◎ご家庭における節電のポイント

平成24年3月23日（金）までの平日、9時～21時の間、
10%以上の節電にご協力をお願いいたします。

特にご家庭でのご使用が増える夕方以降の時間帯（18時～21時）のご協力をお願いいたします。



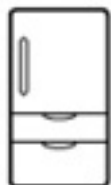
照明

不要な照明をできるだけ消してください。



エアコン

重ね着などをして、室温20℃を目安に設定してください。窓には厚手のカーテンを掛けてください。



冷蔵庫

冷蔵庫の設定を「弱」に変え、扉を開ける時間をできるだけ減らし、食品をつめこまないでください。



電気カーペット

設定温度は低めにしてください。人のいるところだけをあたため、断熱マットなどを敷くと効果的です。



テレビ

画面の輝度を下げ（標準→省エネモード）、必要な時以外は消してください。



電気こたつ

設定温度は低めにしてください。こたつ布団に、上掛けなどを併用してください。

※暖房の控え過ぎによる体調不良などにご注意いただき、無理のない範囲で節電にご協力をお願いいたします。

※暖房器具をご使用の際は、「ご使用上の注意」等をご確認いただき、安全にお使いください。

節電に関するお問い合わせについて

関西電力ホームページ

<http://www.kepco.co.jp/>

節電お問い合わせ専用
ダイヤル（通話料無料） **0120-911-777**

【受付時間】

平日（月～金）9:00～20:00／土日祝9:00～17:30

※お電話がつながりにくい場合がございますので、あらかじめご了承ください。

※一部のIP電話からは、ご利用いただけない場合がございます。お問い合わせの際には、番号をよくお確かめのうえ、おかけ間違いのないようお願いいたします。

※耳やことばがご不自由なお客さまにつきましては、FAXによるお問い合わせも承っております。

FAX 0120-911-011 【受付時間
平日（月～金）9:00～17:30】

「住んでみたい」「住み続けたい」

安全・安心で快適な住まいと住環境の提供をめざします

大阪府住宅供給公社

公社案内図



地下鉄御堂筋線淀屋橋駅下車⑧番出口徒歩約5分、堺筋線北浜駅下車④番出口徒歩約3分

※お車でお越しの際には、来場用の駐車場はございませんので、近隣のコインパーキングをご利用下さい。