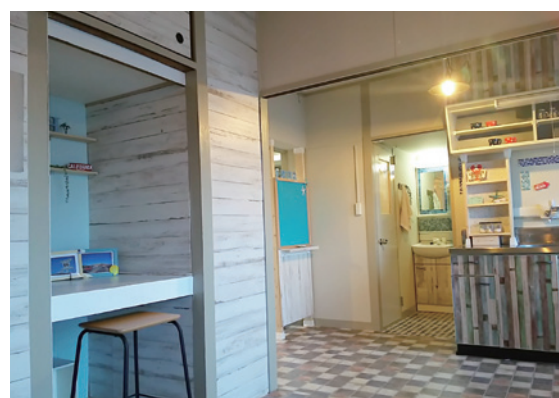


# 賃貸住宅だより



OSAKA-KANSAI  
JAPAN  
EXPO2025

World Expo 2025  
Candidate

- DIY 団地カスタマイズ ～事例紹介します～ ..... 1
- 家賃改定についてお知らせします ..... 3
- 平成30年4月 公社賃貸住宅の家賃改定実施概要 ..... 4
- 家賃改定のQ&A ..... 6
- 当公社が家賃と同時に共益費を徴収し団地共用部分の  
維持管理を行っている住宅の入居者の皆様へ ..... 8
- 駐車場の使用料金改定についてお知らせします ..... 9
- 家賃等口座振替について ..... 10
- 共用の場所に個人の所有物を置かないようにしましょう ..... 10

～自分らしく彩る団地暮らし～

# DIY 団地カスタマイズ

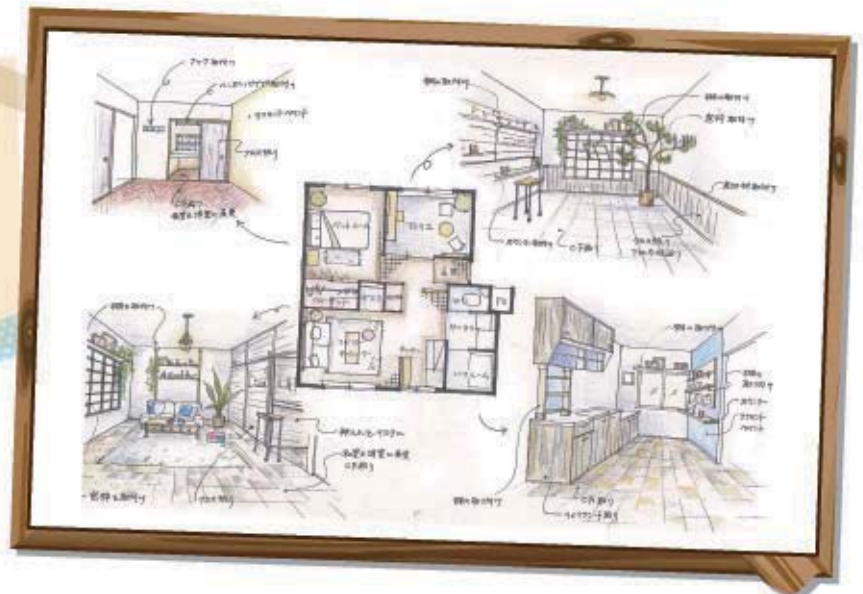
簡単なDIYを気軽に、それが団地カスタマイズです。公社住宅では、「自分の手で作ったり修理したりするDIY」ができるよう、住宅内部の一部においてDIYを行った場合の原状回復義務が緩和されました。(対象団地に限りま)



団地の1室をDIYカスタマイズ。  
**Renovation Plan** を  
紹介します!

公社職員が香里三井C団地を  
DIYでカスタマイズしました!

「西海岸インテリアを  
思う存分楽しむ家」  
がコンセプトです。



## キッチン壁

ターコイズブルーに塗り替えた壁に、棚を設置して調理スペースと収納力をアップ。



## リビング

壁紙とタイル柄クッションフロアで西海岸のリビングを再現。押入れをデスクスペースに改良。



## ベッドルーム

畳にクッションフロアを敷いて和室を洋室化。たまご色のペイントで落ち着いた寝室に。



## サニタリー

洗面所まわりにはタイルシールで縁取りを。ブルーをアクセントにした爽やかな空間に。

## こんなこともできます DIY CUSTOMIZE



ハンガーパイプの取付



カーテンレールの取替



スイッチプレートの取替



ふすま紙の貼り替え

## アトリエルーム1

床にクッションシートを貼り、  
木で作った窓枠を取り付けて  
さわやかな雰囲気に。  
壁には木板柄の壁紙で腰壁  
ふうにかスタマイズ!



## アトリエルーム2

洋室の壁を薄いグリーンに  
ペインティング。  
棚とカウンターを取り付け  
てアトリエスペースに。



## キッチン

リメイクシートを貼って  
温かみのあるキッチンに。  
カップボードを設置したり  
吊戸棚をアレンジして  
使いやすくなりました♪



## 団地カスタマイズのお約束

現在、ご入居中のお客様が「団地カスタマイズ」を行う場合は、「DIY届出書」のほかに  
新たに「賃貸借契約変更確認書」の締結が必要です。詳しくは担当の管理センターまでご連絡下さい。

「団地カスタマイズ」手続きについての問い合わせ先

北浜管理センター サービス課、  
千里管理センター・泉北ニュータウン管理センター 入居サービス課 (裏表紙参照)

団地カスタマイズ

検索

# 家賃改定について お知らせします



## 入居者の皆様のご理解とご協力をお願いいたします

入居者の皆様にお支払いいただいている家賃につきましては、前回の改定（平成27年）より概ね3年が経過いたしましたので、不動産鑑定士による近傍同種の家賃（市場家賃）の調査結果を基に、平成30年4月1日に家賃改定を実施させていただきます。

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。

入居者の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

入居者の皆様にお支払いいただきます家賃の額が変わる場合には、平成30年2月上旬頃に公社より郵送いたします「家賃等改定通知書」にて個別にお知らせいたしますので、通知書をご覧くださいますよう、よろしくお願いいたします。

なお、家賃に変更がない方には、改めて通知書はお送りいたしません。

## 料金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.06-7669-5599**（直通）

設置期間 平成30年**3月30日**（金）まで  
月曜日～金曜日 午前10時～午後5時（土・日曜日・祝日は除く）



※家賃改定（共益費含む）及び駐車場使用料金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ください。

他のお問い合わせについては、裏表紙記載の所管の管理センター等までご連絡ください。

平成  
30年

4月

# 公社賃貸住宅の 家賃改定実施概要

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。

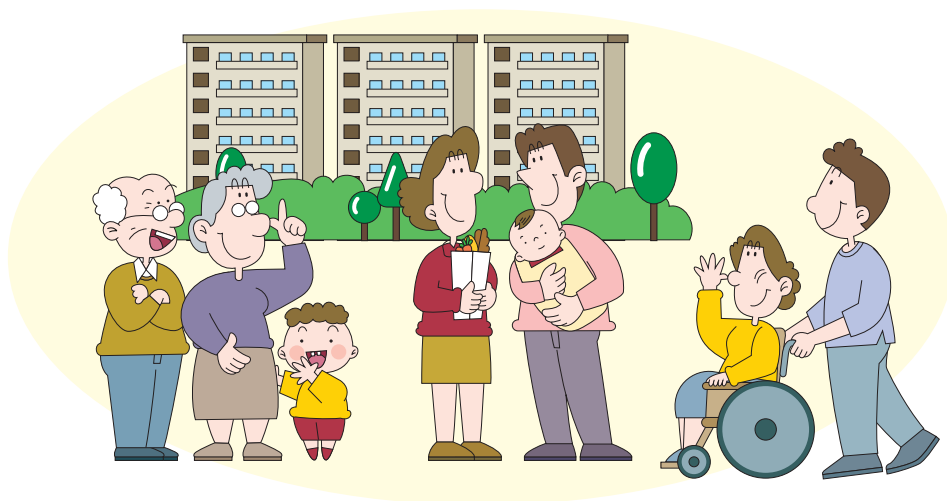
家賃は、民間賃貸住宅入居者との間に不公平が生じることのないようにするために、改定を行う必要があります。

## 家賃改定の基本方針

- 1 不動産鑑定士が賃貸事例比較法（※）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 継続入居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行います。
- 3 家賃改定による継続入居者の敷金の取扱いについては、特例として家賃が引上げとなっても敷金の変更は行いません。ただし引下げとなり、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行うことにより対象住宅の賃料を求める手法です。



# 家賃改定の実施について

▶ 改定日 平成30年4月1日

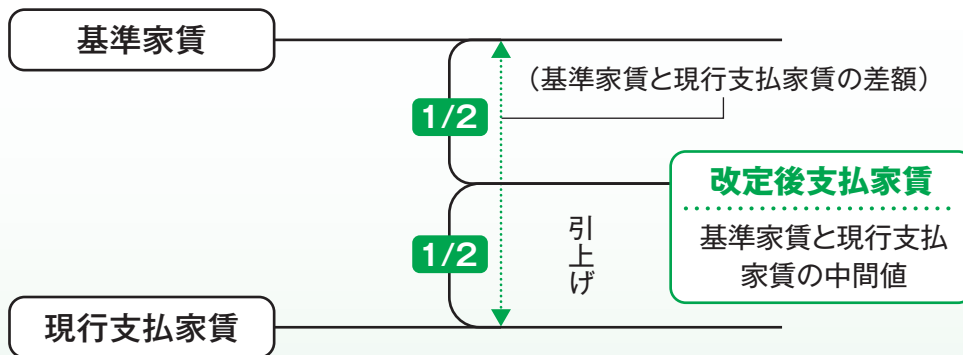
▶ 改定後家賃の算定方法

## 1 引上げとなる住宅

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住宅

### ■ 現行支払家賃 < 基準家賃

基準家賃と現行支払家賃の差額の1/2を現行支払家賃に加えて算定します。



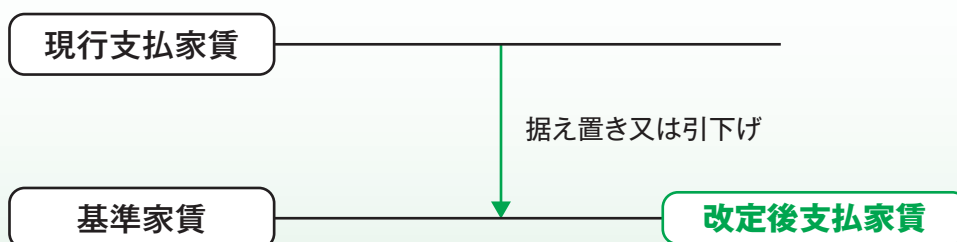
※ただし、基準家賃と改定後支払家賃の差額が100円未満の場合は、基準家賃を改定後支払家賃とします。

## 2 据え置き又は引下げとなる住宅

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住宅

### ■ 現行支払家賃 ≥ 基準家賃

現行支払家賃と基準家賃が同額の場合は据え置きとなり、現行支払家賃が基準家賃を上回っている場合は、基準家賃まで引下げとなります。



# 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）と均衡を失わ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方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30年2月上旬頃に公社より「家賃等改定通知書」を郵送いたします。いましばらくお待ちください。

なお、家賃に変更がない方には、改めて通知書はお送りしません。

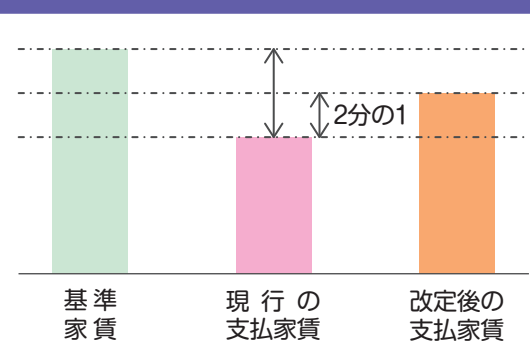
**Q3** 家賃改定に伴う減額措置は行われるのですか。

**A**

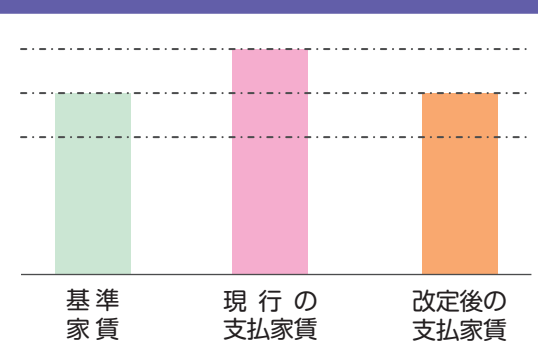
家賃の急激な上昇を抑制する観点から、改定後の支払家賃は現在お支払いの家賃と基準家賃との差額ではなく、その2分の1を現在お支払いの家賃に加算した額を改定後の支払家賃とします。

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。

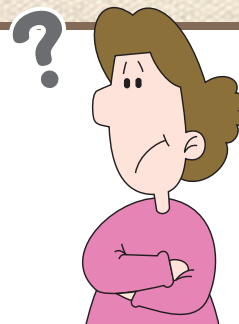
引上げとなる住宅の家賃改定（概念図）



引下げとなる住宅の家賃改定（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。

ただし、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅等、所得に応じて家賃の負担を軽くする措置がとられている住宅もあります。

**Q5** 今後も家賃改定は行われるのですか。

**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、改定後家賃の第1回目の引落とし日は平成30年5月1日となります。

※ただし、機関保証制度をご利用の場合は、引落とし日は保証会社の定めによります。

**Q7** 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行いません。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いたします。

なお、返還日は5月下旬の予定です。



# 当公社が家賃と同時に 共益費を徴収し団地共用部分の維持管理を 行っている住宅の入居者の皆様へ

## || 共益費改定についてのお知らせ ||

団地共用部分の維持管理のため、入居者の皆様にご負担いただいております共益費の額は、団地毎の収支状況等（毎年5月末日までにお知らせしております。）を総合的に勘案し、原則として家賃の改定に併せて概ね3年ごとに見直しすることとしております。

本年4月が共益費の額の改定時期となっておりますが、共益費の額が変更となる場合に限り、平成30年2月上旬頃に公社より郵送いたします「家賃等改定通知書」または「共益費改定通知書」にて個別にお知らせいたしますので、通知書をご覧くださいませよう、よろしくお願いいたします。

入居者の皆様のご理解をお願いいたします。

※団地自治会が共益費を徴収し、団地共用部分の維持管理を行っている住宅は除きます。

※共益費の額に変更がない方には、改めて通知書はお送りいたしません。

※団地共用部の維持管理の主な内容

- ・共用部分及び共同施設の電気、水道及びガス使用料
- ・共用部分及び共同施設の清掃に要する費用
- ・団地内の樹木、芝生、砂場、公園、緑地等の維持管理に要する費用
- ・その他団地入居者の共通の利益を図るために必要と認められる費用

## 料金改定に関するお問い合わせ専用ダイヤル

**TEL.06-7669-5599** (直通)

設置期間 平成30年**3月30日** (金)まで

月曜日～金曜日  
午前10時～午後5時  
土・日曜日・祝日は除く

※家賃改定（共益費含む）及び駐車場使用料金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ください。

他のお問い合わせについては、裏表紙記載の所管の管理センター等までご連絡ください。

# 駐車場の使用料金改定についてお知らせします

入居者の皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

## 1 基本方針

公社駐車場使用料は地方住宅供給公社法施行規則において「近傍同種の施設の賃貸料の額と均等を失しないよう、地方公社が定める」と規定されており、周辺の駐車場使用料との格差をなくすために、近傍同種駐車場の料金水準調査に基づき、使用料を改定します。

使用料の設定は100円刻みとし、改定額の上限を2,000円とします。

## 2 改定日

**平成30年4月1日**

(平成30年2月上旬頃、対象の方に改定通知書を送付いたします。)

## 3 保証金の取扱いについて

駐車場使用料金が引上げとなっても特例として保証金の変更は行いません。

駐車場使用料金が引下げとなり、お預かりしている額が保証金を超える場合は返還いたします。

なお、返還日は5月下旬の予定です。

## 4 使用料お支払いの取扱いについて

口座振替をご利用されている方につきましては、追加のお手続きは不要です。

また、納付書をご利用されている方につきましては、4月中旬までに新しい納付書を送付させていただく予定です。

## 料金改定に関するお問い合わせ専用ダイヤル

**TEL.06-7669-5599 (直通)**

設置期間 平成30年**3月30日**(金)まで

月曜日～金曜日  
午前10時～午後5時  
土・日曜日・祝日は除く

※家賃改定(共益費含む)及び駐車場使用料金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ください。

他のお問い合わせについては、裏表紙記載の所管の管理センター等までご連絡ください。

# 家賃等口座振替について

## ▶ 再振替について

当会社では、当月分の各種料金（例：家賃、駐車場使用料）を当月28日に口座振替しておりますが、預金残高不足により口座振替できなかった方に対し、翌月8日にもう一度口座振替を行う「再振替」を実施しております。



**1 回 目：当月28日（2月分のみ2月26日）**  
**再 振 替：翌月 8 日（1月及び5月は15日）**

なお、振替日が金融機関の休業日の場合は翌営業日となります。振替日  
前日までに振替口座へのご入金をお願いいたします。

## ▶ 振替日に振替ができなかった場合について

納付書を送付しますので、納付書裏面に記載の金融機関の窓口でお支払いください。  
（納付書はゆうちょ銀行及びコンビニエンスストアではお取り扱いできません。）

※振替は当月分のみです。前月分等は納付書でお支払いください。

## ▶ 延滞損害金の支払い方法について

振替できなかったことにより発生する延滞損害金を請求する場合があります。

その場合、上記納付書でお支払いいただいた翌月の初旬に延滞損害金用の納付書を送付しますので、上記と同様に納付書裏面に記載の金融機関の窓口でお支払いください。

お問い合わせ先

収納管理課 収納・債権管理グループ **06-6203-5645**



## 共用の場所に個人の所有物を置かないようにしましょう

住宅敷地内の空地や住宅の共用場所（階段・廊下など）に個人の所有物を置かないでください。

空地や階段・廊下など共用場所は、緊急時の消防活動や避難経路のための場所です。

災害防止の面からも、共用場所に個人の不要物や所有物を置かないでください。

また、住宅のベランダ（バルコニー）は緊急時の避難通路となります。妨げとなる物を置かないようにしましょう。



# 管理センター所在地

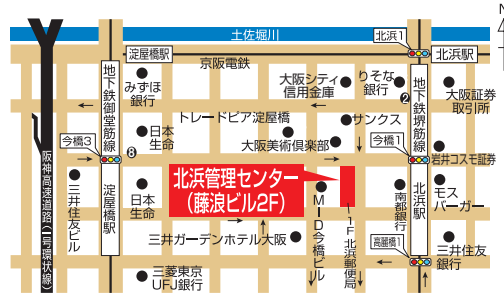
## 営業時間

月曜日～土曜日 午前9時～午後5時45分  
※日曜、祝日、年末年始は休み

電話番号をよく確認のうえおかけください。

## 北浜管理センター

- 所在地 〒541-0042 大阪市中央区今橋2-3-21 藤浪ビル2階
- 電話 サービス課 (駐車場・退去・各種申請・相談関係) 06(7669)9110  
施設課 (修繕関係) 06(7669)9111

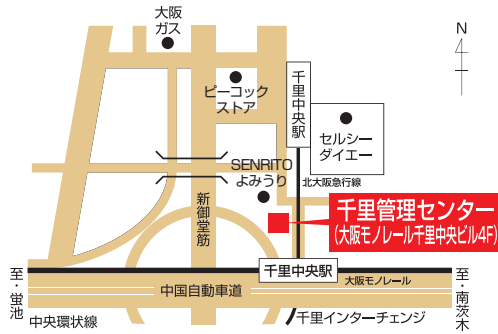


地下鉄御堂筋線  
淀屋橋駅下車  
⑧番出口徒歩約5分、  
堺筋線北浜駅下車  
②番出口徒歩約3分

●最寄駅  
京阪電鉄、  
地下鉄堺筋線  
「北浜」駅

## 千里管理センター

- 所在地 〒560-0082 豊中市新千里東町1-1-5 大阪モノレール千里中央ビル4階
- 電話 管理課 (駐車場・退去・相談関係) 06(6833)6314  
入居サービス課 (府営住宅募集・各種申請・届出・家賃関係) 06(6833)6942  
施設課 (修繕関係) 06(6833)6351



●最寄駅  
大阪モノレール・  
北大阪急行  
「千里中央」駅

## 泉北ニュータウン管理センター

- 所在地 〒590-0115 堺市南区茶山台1-2-1 泉ヶ丘センタービル2階
- 電話 管理課 (駐車場・退去・相談関係) 072(343)5560  
入居サービス課 (住宅募集・各種申請・届出・家賃関係) 072(343)5561  
施設課 (修繕関係) 072(343)5563



●最寄駅  
泉北高速鉄道  
「泉ヶ丘」駅

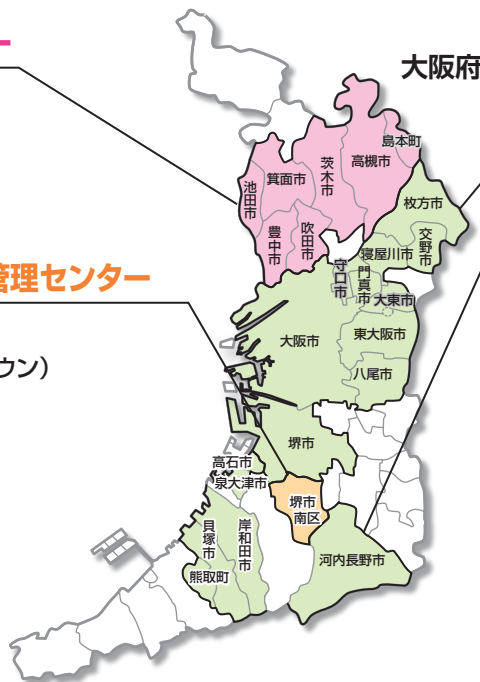
※千里管理センター及び泉北ニュータウン管理センターにおいて、H28年度まで家賃収納課で行っていた業務をH29年度より入居サービス課にて行っています。

## 千里管理センター

- 管理区域  
豊中市、池田市、吹田市、  
高槻市、茨木市、箕面市、  
島本町

## 泉北ニュータウン管理センター

- 管理区域  
堺市南区 (泉北ニュータウン)



## 北浜管理センター

- 管理区域  
大阪市、東大阪市、大東市、八尾市、枚方市、  
守口市、寝屋川市、門真市、交野市、  
堺市 (南区を除く)、河内長野市、岸和田市、  
泉大津市、貝塚市、高石市、熊取町

夜間・休日  
「緊急連絡センター」

TEL・FAX  
06(6203)6000

夜間・休日に、断水・浸水・火災等の緊急を要する事故が発生した時は、緊急連絡センターへご連絡ください。