

Osaka Prefectural Housing Magazine

賃貸住宅だより

特集

「第1回住まい方のアイデアコンクール」受賞者発表!

DIYで、おしゃれな住まい

2015年
2月
No.78

発行

「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

大阪市中央区今橋2丁目3-21
住宅経営課 企画グループ TEL 06-6203-5453

- 特集DIYでおしゃれな住まい P1~3
- 外装吹き替え工事完了のお知らせ P4
- 家賃改定についてのお知らせ P5
- 家賃改定実施概要 P6~7
- 家賃改定のQ&A P8~9
- 共益費改定についてのお知らせ P10

特集

「第1回住まい方のアイデアコンクール」受賞者発表!

DIYで、 おしゃれな住まい

平成26年10月号で募集しておりました「第1回住まい方のアイデアコンクール」の受賞者が決定いたしました。グランプリに輝いたのは、DIYでおしゃれな住まいを実現された交野市・星田団地にお住まいのK様夫妻です。今回は、受賞した住まいのアイデアを皆様にご紹介いたします。



K様夫妻が民間の賃貸マンションから、星田団地へ引っ越してきたのは昨年8月のこと。入居前に、仕事でクロス貼りをされているご主人様のお父様に、クッションフロアを敷いてもらった以外は、すべて奥様が自分で手作りされたそうです。これは最近、はやりのDIYというもので「Do It Yourself」の略であり、専門業者ではなく自分たちの手で、室内の内装などを手掛けることをいいます。

未経験からはじめた奥様のDIY

奥様がDIYを始めたのは約3年前だそうで、友人の方が建てた新築の家に遊びに行ったのが、きっかけだったそうです。室内がナチュラルインテリアで統一されていて「私もこんな家に住みたい!」そう思って見ていると、友人に「今は、壁紙貼りもみんな自分でやってるよ」という話を聞いたのだとか。その後、インターネットや本を参考に、見よう見まねでDIYを始めたそうです。

日曜大工の経験も無く、知識もゼロだった奥様が、家具を造ろうとしているのを見て、ご主人様は「ちゃんとした物は、出来ないだろうと思っていたので、期待していなかったんです。でも、出来上がってみるとちゃんと使えたので」と驚きの表情で話されていました。それ以来、何かあると奥様にリクエストするようになったとか。

お父様から現場で余った角材などをもらって、何かの時に使えるようにストックしているという奥様。DIYを通じてお父様と共通の話題ができたり、ご主人様から信頼されたりと微笑ましい家族の“和”を、みた気がしました。

生活音や原状回復に配慮した手作り家具

当会社の住宅をはじめ民間の賃貸住宅でも、退去時には原状回復という規定があるのが一般的です。K様はその点もよく理解されていて、壁に釘を打って穴をあけるといったこともなく、おしゃれなカフェ風の見事なインテリアを実現されていました。

ほとんど0円!のシューズボックス

以前、勤めていたスーパーでもらった3つのリンゴの木箱。木箱が欲しいと言ったとき「何に使うの?」と同僚から不思議がられたそうです。



3段に重ね、たくさん入るように、取り外し可能な仕切りを付けていました。

収納不足を解消

玄関を開けた真正面に、2×4(ツーバイフォー)の木の角材を使って、板の壁を造り白のペンキで塗りました。表は、ご主人様の趣味の自転車をディスプレイしています。



その裏は、外した襖やパントリーの扉をはじめ季節の靴、DIYの工具を置く収納スペースになっています。空間を上手に活かしながら、おしゃれに造っていました。

※「2×4」とは、2 インチ ×4 インチという角材の寸法のことです。

タイル貼りも自作!キッチンカウンター

電子レンジなどの収納もできるキッチンカウンター。寸法を測り木の板で棚付きのカウンターを造り、その天板にネットで購入したタイルを貼って仕上げています。物が多いキッチンも、スッキリ片付いていました。



防音にも配慮した食洗機置き場



キッチン横に置かれた食洗機用の棚もDIYです。食洗機は音が気になるため、隣の住戸の方の迷惑にならないよう、内側に黒の防音シートを貼って対処したそうです。周囲への心配りもすばらしい。

掃除がしやすくなった洗濯機周り

市販の棚では、洗濯機の上部に圧迫感があり、不安定なうえ足元の間隙の掃除も大変。そこで、自転車をディスプレイした時と同じように、2×4の木の角材を使って棚を造っています。上部に開放感ができ足元の空間も広がりました。おかげで掃除機のヘッドが入り、掃除も楽になったそうです。



見せる収納で、使い勝手の良いキッチン

入居当初、キッチンに付いていたアルミ棚を外しました。原状回復のことを考え、新たにネジを打つのではなく、外したネジ穴を利用して、木製の棚を取り付けています。



包丁は、文房具屋さんで購入したマグネットに付け、海外のように見せる収納を楽しんでいます。

※セラミック製の包丁は、磁石にくっつかないため使用できません。



余った木の板で造ったという調味料棚は、とても使いやすいそうです。

出し入れしやすいキッチン・パントリー

もともとは観音開きだった収納スペース。その扉を外してレースカーテンにしています。床はテラコッタ風のクッションフロアを貼り、ベニヤ板と木の板で新たな収納棚を設置。凄いのは、壁に釘を打たずに棚を造っていること、そしてベニヤに白の漆喰を自分で塗っていることです。



ワイングラスやシャンパングラスも、お店のようにカッコ良く収納されていました。

※ちなみに、外した扉はキッチンのアルミ棚と同様、後で元に戻せるように自転車をディスプレイしている壁裏の収納スペースに保管しています。

壁に釘を打たずに、棚を造ったその方法とは!

今回、K様が造った自転車のディスプレイの壁やパントリーと洗濯機の棚は、既存の壁を一切いじらずに造られています。では、どのようにして造ったのか?聞いてみました。

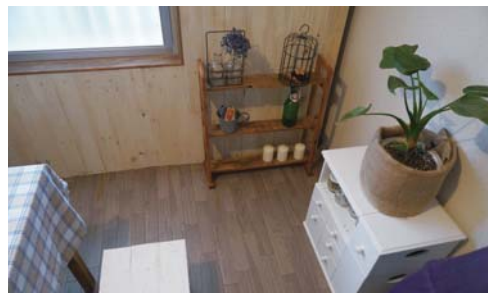
ポイントはこの白いプラスチック。この中にバネが入っています。床から天井までの寸法にあわせて2×4の角材をカット、その角材の上下にプラスチックを取り付けられ、つっぱり棒と同じ原理で柱ができます。

自転車のディスプレイ壁では、縦2本の柱を造り、横に2本の板を釘で打って止めます。すると漢字の「井」の字ができます。今度は、その横板に対し縦に板を数枚並べて釘を打ち、ペンキを塗れば壁の完成です。洗濯機置き場の棚も同じく、天井と床をつっぱり棒の原理で2本の柱を造ります。その柱に、2段の棚を造ったというわけです。

こういった原状回復に配慮した商品は、ホームセンターのDIYコーナーや、DIYショップなどで購入できるそうです。



夢がふくらむ未来の住まい



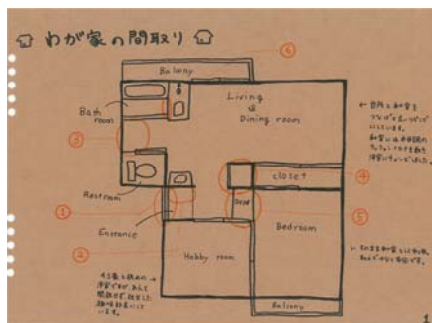
紹介したもの以外にも、テレビボードやメモストックができるキッチン照明、カーテンボックス、洋室の一面を木の壁に変更するなど、おしゃれなカフェや雑貨屋さんのような居心地の良い室内空間になっていました。

引っ越しを考え始めてから、民間の賃貸をはじめ色々見られていたそうですが、「星のブランコ」に代表されるように星田団地の周辺にある、山や川といった自然環境の良さに惹かれたそうです。部屋の内覧をしたときに、「こんなことやあんなこと、色々出来そう!」といった可能性を一番感じたのが、当会社だったそうです。

奥様の夢はどんどん膨らみ、今は「ゆくゆくは、自分で家を造ってみたい!」というのが目標だとか。私たちも、これからが楽しいな仲間まじいご夫婦の未来を応援しています。

受賞となったポイント

キッチン回りなどの収納不足を解消するだけでなく、室内をご自身の趣味にあった居心地の良い空間へとされており、原状回復への工夫を良く考えられていることが受賞のポイントとなりました。またアイデアが図や写真で詳細に示されており、分かりやすかったこともポイントでした。



《間取り図》



《写真例1》



《写真例2》

大阪府住宅供給公社では、今回の「住まい方のアイデアコンクール」をはじめ、今後様々な企画を予定しています。興味・関心のある企画がございましたら、どしどしご応募ください。皆様からのご応募を楽しみにお待ちしております。

お問い合わせ先: 経営企画課 企画グループ TEL.06-6203-5452

外装吹替え工事が完了しました

公社では、地域のまちなみと調和した景観の維持、増進のため団地のイメージアップの取り組みを行っております。今年度は、招提C団地と金岡東F団地の外装吹替え工事において、イメージアップを行いました。

公社では、地域のまちなみと調和した景観の維持、増進のため団地のイメージアップの取り組みを行っております。今年度は、招提C団地と金岡東F団地の外装吹替え工事において、イメージアップを行いました。

招提C団地では、ベランダの鼻先部分にブルーでアクセントを付け、晩秋の青空に白い外壁とアクセントのブルーが明るい印象に、金岡東F団地では、緑豊かな緑道の景観との調和を考慮した深緑のアクセントカラーで優しい印象に、それぞれ生まれ変わりました。

工事完了後のアンケート結果では、90%以上の入居者様から印象が良くなったとお声をいただきました。そのなかで、約60%の方が明るくなった、約20%の方から、アクセントカラーが良いとお声をいただいています。

今後も引き続き、入居者の皆様に愛着を持って住み続けていただける団地を目指し、維持管理に取り組んでいきます。



招提C 施工前



招提C 施工後



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24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27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27年2月下旬頃に公社より郵送いたします「家賃改定通知書」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せう、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。

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)

設置期間 平成27年3月31日(火)まで

月曜日～金曜日 10時～17時(土・日・祝日は休み)

※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27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。

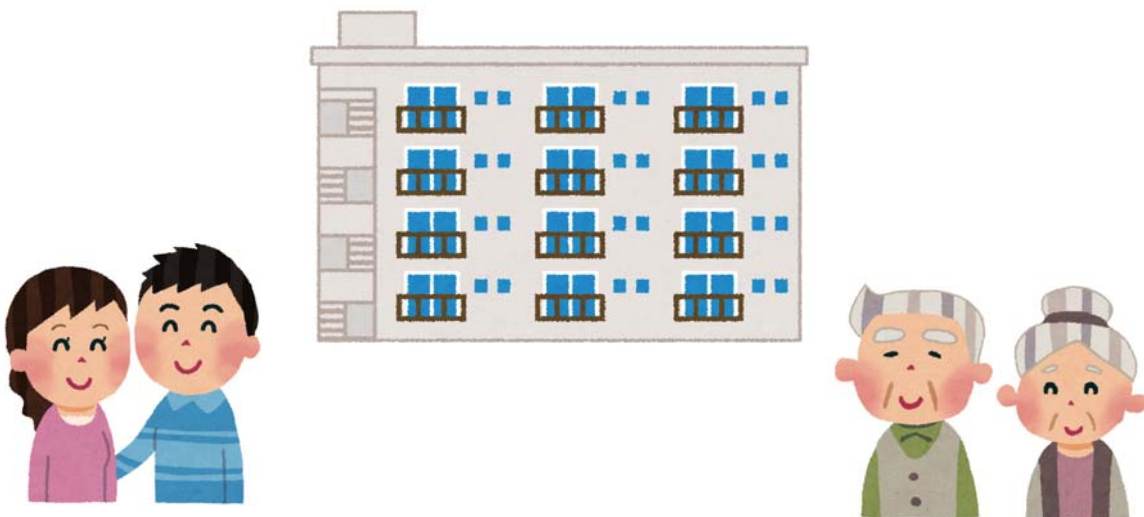
家賃は、公社賃貸住宅入居者間、あるいは民間賃貸住宅入居者との間に不公平が生じることをないようにするために、改定を行う必要があります。

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27年4月1日

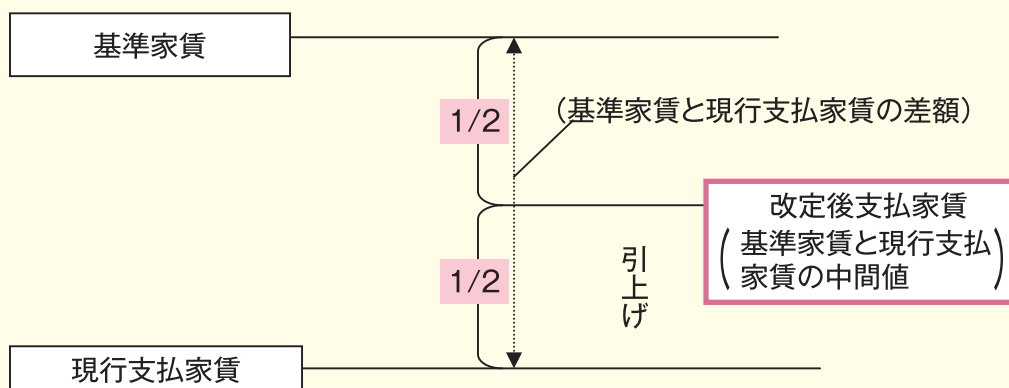
○ 改定後家賃の算定方法

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。



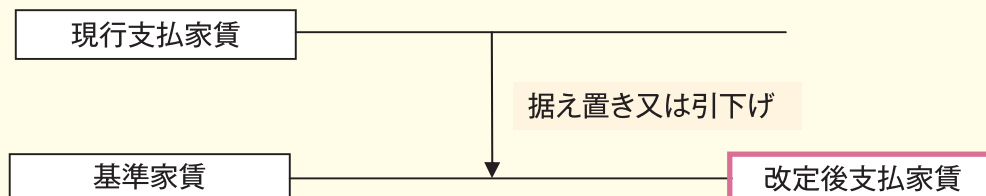
※ただし、基準家賃と改定後支払家賃の差額が100円未満の場合は、基準家賃を改定後支払家賃とします。

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ます。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27年2月下旬頃に公社より「家賃改定通知書」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

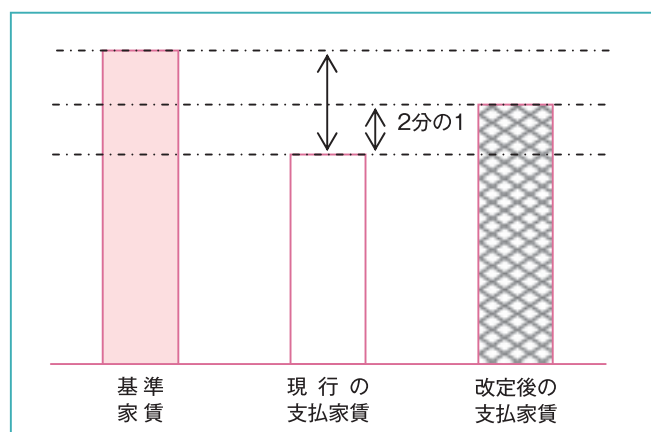
家賃改定に伴う減額措置は行われるのですか。

A

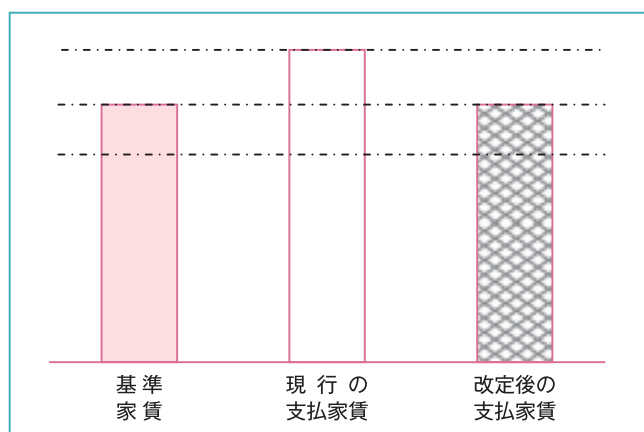
家賃の急激な上昇を抑制する観点から、改定後の支払家賃は現在お支払いの家賃と基準家賃との差額ではなく、その2分の1を現在お支払いの家賃に加算した額を改定後の支払家賃とします。

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27年4月28日となります。

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3年ごとに見直しすることとなっております。

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27年2月下旬頃に書面にて個別にお知らせいたしますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

※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場合は、お知らせはいたしません。

※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

2月口座振替についてのご注意事項

2月は26日(木)が振替日です

毎月28日(2月のみ26日)が振替日です。振替日に預金残高不足で振替できなかった場合は、再振替を実施します。再振替日は翌月8日(1月・5月は15日)です。

なお、振替日又は再振替日に口座振替ができなかった場合は、後日納付書を送付いたしますので、指定金融機関の窓口でお支払下さい。

- ※ 振替日・再振替日が土・日・祝日の場合は、翌営業日となります。
- ※ 納付書は郵便局ではお取り扱いできません。

お問い合わせ先

収納管理課 収納・債権管理グループ
電話 (06) 6203-5645

管理センター所在地

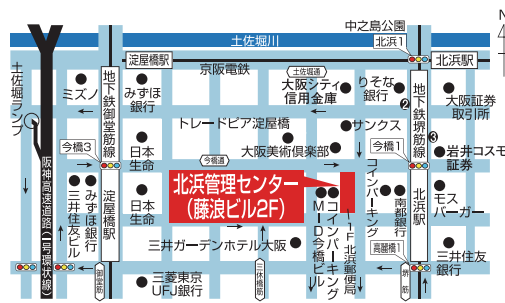
営業時間

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

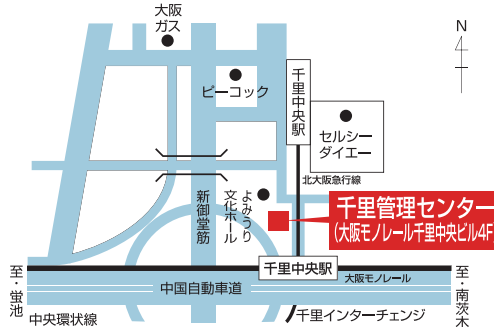
- 所在地 〒541-0042 大阪市中央区今橋2-3-21
藤浪ビル2階
- 電話 サービス課（駐車場・退去関係）06(7669)9110
（各種申請・相談関係） //
（募集関係）06(6203)5454
施設課（修繕関係）06(7669)9111



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
③番出口徒歩約3分
●最寄駅
京阪電鉄、
地下鉄御堂筋線
「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・退去関係）06(6833)6314
入居サービス課（各種申請・相談関係）06(6833)6942
家賃収納課（家賃関係）06(6833)6929
施設課（修繕関係）06(6833)6351
公社募集課（募集関係）06(7670)5170



●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

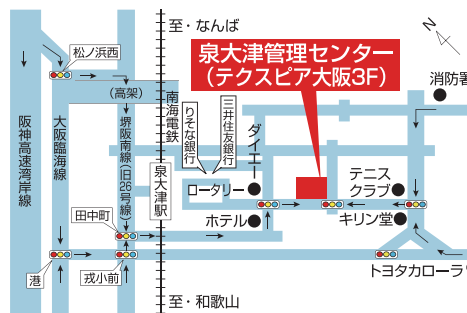
- 所在地 〒590-0115 堺市南区茶山台1-2-1
泉ヶ丘センタービル2階
- 電話 管理課（駐車場・退去関係）072(343)5560
入居サービス課（各種申請・相談関係）072(343)5561
家賃収納課（家賃関係）072(343)5562
施設課（修繕関係）072(343)5563
公社募集課（募集関係）072(297)0980



●最寄駅
泉北高速鉄道
「泉ヶ丘」駅

泉大津管理センター

- 所在地 〒595-0025 泉大津市旭町22-45
テクスピア大阪3階
- 電話 管理課（駐車場・退去関係）0725(28)0010
入居サービス課（各種申請・相談関係）0725(28)0002
家賃収納課（家賃関係）0725(28)0001
施設課（修繕関係）0725(28)0012
公社募集課（募集関係）0725(28)0011



●最寄駅
南海本線
「泉大津」駅

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）

泉大津管理センター

- 管理区域
岸和田市、泉大津市、貝塚市、
高石市、熊取町

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

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。