

第2 事業の状況

1 業績等の概要

令和3年度における業績等の概要は次のとおりです。

(1) 一般会計

一般会計は、賃貸住宅等事業をはじめとする当社の主要事業を経理する会計であり、当社の経営状況は主に一般会計で表されます。

① 賃貸住宅等事業の状況

ア 管理事業

(ア) 公社賃貸住宅等管理

a 住宅及び施設の管理状況

住宅及び施設の管理状況は、公社住宅など 121 団地 20,999 戸、公益的施設(店舗 9 件、駐車場 149 件 16,416 区画、郵便局等 27 件)、賃貸土地等 20 件です。

b 募集・契約状況

○ 新規募集

[抽選]

団地名	募集戸数	申込者数	契約戸数
OPH長瀬さくらテラス	13	51 (12)	13 (3)

※ ()内は抽選倍率優遇制度対象の新婚・子育て世帯数で内数

○ 空家募集

[先着順申込分]

種別	募集期間	契約戸数(戸)
一般賃貸住宅(併存住宅含む)	随時	1,373
高齢者向け優良賃貸住宅		94
合計	—	1,467

(イ) 住戸改善事業

a 門真団地等 424 戸について、3ヶ所給湯化、洗面化粧台・網戸設置の住戸改善工事を実施しました。

b 喜連団地等 184 戸について、設備機器のリニューアル等の住戸リノベーション工事を実施しました。

c 茶山台団地 2 戸について、堺市と連携した若年者・子育て世帯向け住戸リノベーション工事を実施しました。

d 香里三井B団地2戸について、第28回「あすなる夢建築」大阪府公共建築設計コンクールの受賞作品のリノベーション工事を実施しました。

(ウ) 修繕事業の執行状況

公社賃貸住宅の修繕事業は、計画修繕(外装吹替、塗装替、屋上防水等)21件、一般修繕(経常修繕、空家修繕等)22,617件を実施しました。

イ 建替等事業

(ア) 建替工事

石橋西団地は、敷地内に池田市との連携による子育て支援施設を併設した OPH 石橋テラスとして令和3年4月から経営を開始しました。また、長瀬東・長瀬東B団地では既存の桜の木を活かした地域コミュニティや防災活動の拠点となる公園を整備した OPH 長瀬さくらテラスとして令和3年6月から経営を開始しました。

(イ) 建替等事業提案競技等

みのお・みのおB・みのおC団地及び金岡東・金岡東B団地では建替事業提案競技等を行い、みのお・みのおB・みのおC団地では事業者を選定しました。みのお・みのおB・みのおC団地では、「緑豊かなゆとりある住環境のある住まい」の実現に向けて、金岡東・金岡東B団地では「ペット共生住宅棟」の導入に向けて建替等事業を実施します。また、枚方団地では、「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」に参画した上で、建替事業者の選定・実施設計を行いました。

(ウ) 活用地の売却

長瀬東・長瀬東B団地の建替えにより生まれた活用地を売却(6,202.14㎡)しました。

ウ 耐震化事業

(ア) 耐震改修工事

千里山田西団地では耐震改修工事に着手し、原山台B団地では実施設計を継続して行いました。

②家賃及び分譲割賦金の収納状況

(単位：千円)

【住宅等区分】	団地数等	戸数(室数)等	収納予定額	収納額	未収額	収納率
【賃貸住宅等の家賃】						
一般賃貸住宅	114団地	18,889戸	9,593,435	9,505,900	87,534	99.1%
併存賃貸住宅	7団地	312戸	213,563	211,966	1,597	99.3%
特定優良賃貸住宅(公社建設型)	1(1)団地	12戸	11,568	11,568	0	100.0%
高齢者向け優良賃貸住宅	27(27)団地	1,786戸	1,883,401	1,877,034	6,367	99.7%
公益的施設①(駐車場)	149件	16,416区画	1,387,755	1,379,423	8,332	99.4%
公益的施設②(店舗・郵便局等)	36件	店舗9件、郵便局8件、会館1件、保育所賃貸用地5件、派出所等13件	430,650	428,619	2,030	99.5%
汚水処理施設		0件	257	233	24	90.7%
賃貸土地等		20件	168,864	168,204	660	99.6%
計		121団地(20,999戸) 16,416区画 205件	13,689,492	13,582,949	106,544	99.2%
【分譲住宅の割賦金】						
積立分譲住宅・一般分譲住宅	3団地	20戸	13,172	13,095	77	99.4%
【合計】		124団地(21,019戸) 16,416区画 205件	13,702,664	13,596,043	106,621	99.2%

※団地数の()は、一般賃貸住宅の内数です。

③ 決算の状況

ア 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	令和元年度	令和2年度	令和3年度
流動資産	15,215	13,654	14,075
固定資産	210,079	209,741	205,190
貸貸事業資産	208,936	209,327	204,835
事業用土地資産	718	24	0
その他事業資産	180	149	136
有形固定資産	107	81	73
無形固定資産	86	106	92
その他固定資産	620	620	290
貸倒引当金	△ 568	△ 566	△ 236
資産合計	225,294	223,396	219,265
流動負債	19,856	11,146	11,396
固定負債	146,936	150,858	145,843
負債合計	166,792	162,004	157,239
資本金	31	31	31
剰余金	58,471	61,361	61,995
資本合計	58,502	61,392	62,026
負債・資本合計	225,294	223,396	219,265

イ 損益計算書

(単位：百万円)

科目	令和元年度	令和2年度	令和3年度
事業収益	21,473	20,289	20,237
分譲事業収益	701	798	451
貸貸管理事業収益	13,871	14,123	13,928
その他事業収益	6,900	5,369	5,859
事業原価	18,435	17,373	18,110
分譲事業原価	35	710	472
貸貸管理事業原価	11,507	11,300	11,783
その他事業原価	6,893	5,363	5,854
一般管理費	829	879	883
事業利益	2,209	2,038	1,245
その他経常収益	266	27	193
その他経常費用	577	288	326
経常利益	1,898	1,777	1,112
特別利益	215	1,426	58
特別損失	137	314	536
当期純利益	1,976	2,890	634

(2) 府営住宅指定管理会計

府営住宅指定管理会計は、府より受託している府営住宅の管理業務における経理の明確化を図るために設置した特別会計です。

府営住宅及び駐車場等の管理業務については、平成 24 年度から令和 3 年度末まで指定管理者制度に基づき府より受託していました。令和 3 年度における管理の状況は以下のとおりです。

① 事業の状況

ア 住宅の管理状況

府営住宅の管理戸数(令和 3 年度末時点) 29,030 戸(特定公共賃貸住宅を含む)

イ 指定管理者業務

(ア) 入居者の募集・入居事務処理件数 9,609 件

(イ) 諸申請・届等の取扱件数 7,691 件

ウ 施設管理に関する業務の処理状況

(ア) 緊急修繕 5,095 件

(イ) 空家修繕 462 件

(ウ) 計画修繕等 190 件

エ 駐車場の管理運営状況

2 地区 68 住宅(令和 3 年度末時点)

(ア) 利用案内・申込受付 602 件

(イ) 車庫証明発行 749 件

(ウ) 迷惑駐車等の対応 146 件

オ 府営住宅用地管理に関する業務の状況

(ア) 土地使用許可に関する業務 101 件

(イ) 工作物等設置承認 6 件

② 決算の状況

ア 貸借対照表

(単位:百万円)

科目	令和元年度	令和2年度	令和3年度
流動資産	1,115	779	930
固定資産	59	45	35
賃貸事業資産	-	-	-
有形固定資産	37	27	24
無形固定資産	23	19	12
その他固定資産	-	-	-
資産合計	1,175	825	965
流動負債	1,015	800	907
固定負債	237	248	219
負債合計	1,253	1,047	1,126
剰余金	△ 78	△ 223	△ 161
資本合計	△ 78	△ 223	△ 161
負債・資本合計	1,175	825	965

イ 損益計算書

(単位:百万円)

科目	令和元年度	令和2年度	令和3年度
事業収益	2,511	2,054	2,513
事業原価	2,030	1,770	2,032
一般管理費	437	429	419
事業利益又は事業損失(△)	44	△ 145	61
その他経常収益	1	1	1
その他経常費用	0	1	-
経常利益又は経常損失(△)	45	△ 145	62
特別利益	-	-	-
特別損失	-	-	-
当期純利益又は当期純損失(△)	45	△ 145	62

2 経営改善等の取り組みと対処すべき課題

(1) 経営改善の取り組み

① 府の「財政再建プログラム(案)」等

府では、平成 20 年 6 月に「財政再建プログラム(案)」を策定し、その中で、出資法人が行っているすべての事業について改めてその必要性・効果を検証し、出資法人のあり方を見直すこととされました。

当公社に関しては、方向性は「存続」とされ、その考え方としては、「多額の債務を抱えていることから、建替計画の見直しや人件費削減等の取り組みにより計画的に債務の縮減を図り、経営改善を進めるとともに、人的・財政的な府の関与を段階的に軽減し、自立化をめざす」と示されました。

また、「財政再建プログラム(案)」の後継として、平成 22 年 10 月に公表された「大阪府財政構造改革プラン(案)」においても当公社の方向性は「存続」と位置づけられていますが、歳出改革における個別の事業評価・点検の中で「新規貸付は、平成 25 年度で終了。建設戸数削減等により貸付金の圧縮」(※1)「繰上償還時は、当該利子補給に係る借入残高の圧縮について努力」(※2)などの見直しが示されています。

その後、「大阪府財政構造改革プラン(案)」の後継として、平成 27 年 2 月に公表された「行財政改革推進プラン(案)」においても、当公社の方向性は「存続」と位置づけられ、「府としては、社会経済情勢の変化に伴う借入金利の動向などを注視しつつ、公社における家賃収入の確保や、公社債の発行などの安定的かつ低利な資金調達等により、経営改善への取り組みが進むよう、引き続き指導を行う」と示されています。

また、「行財政改革推進プラン(案)」終了後、「自律的で創造性を発揮する行財政運営体制の確立」に向けた改革の取り組みを継続するため、毎年度の府の取り組みをまとめている「大阪府行政経営の取組み」において指定出資法人の点検が実施されていますが、令和 5 年 2 月に策定された「令和 5 年度の大阪府行政経営の取組み」まで、毎年度、当公社の方向性は「存続」と位置づけられています。なお、令和 5 年 2 月に策定された「令和 5 年度 大阪府行政経営の取組み」の中では、「賃貸住宅事業の収益向上をめざすとともに、公社債の発行など安定的かつ低利な資金調達による収支改善に努め、引き続き借入金残高の縮減を進める」と示されています。

(※1) 府から低利で借り入れている老朽化した公社賃貸住宅の建替資金

(※2) 当該借入金については、民間金融機関からの借入金で府から利子補給を受けています。

利子補給とは、当公社が府から低利で借入れていた賃貸住宅建設資金を平成 21 年度末に民間金融機関の資金に借換えたことに伴い発生した手数料及び利子の差額に対する府からの補助で、令和 3 年度で終了しました。

② 「将来ビジョン 2050」の策定

当会社では、経営理念を「笑顔のくらしを！変革し続ける企業」と定めており、その経営理念を具体化した長期ビジョンとして、令和元年12月に「将来ビジョン 2050」を策定しました。

「将来ビジョン 2050」は、笑顔のくらしの実現に向け、今後予測される経営環境の変化へ備えるとともに、さらなる経営基盤の強化を図りながら、これから先のめざす将来像とその実現に向けた方向性などを描き示し、時代の変化へ柔軟に対応しながら新たな価値を創造することを目的としており、持続可能な開発目標(SDGs)の実現をめざしています。

[会社がめざす将来像]

1. **くらし** “生涯住み続けられる” 住環境の実現

ニーズにあった住まい・共用部・外構空間・サービス、やりがいづくりの創出など、一人ひとりの生活に寄り添うくらしづくりをめざします。

- ① 生涯住み続けられる環境づくり
- ② 快適な住まい・適応力のある住まいの供給
- ③ つながりや生涯活躍、孤立のない環境づくり

2. **まち** “住まう価値” が持続するまちづくりの実現

先進性のある新たな事業を展開し、価値のあるまちづくりをめざします。また、社会状況の変化に応じて柔軟に「まち」の再編を可能としたまちづくりをめざします。

- ① 複合機能を持つまちづくり
- ② エリア内で循環できるまちづくり
- ③ 生活に不便を感じないまちづくり

3. **社会** “日本の将来をリードする団地” として社会的課題を解決

社会（世の中）を変える技術・仕組み・サービスなどの検討をいち早く行い、積極的に採用することで社会的課題を解決し、日本の将来をリードする団地をつくっていくことをめざします。

- ① 多様な人が安心・充足する住まいとくらしづくり
- ② 誰もが社会参加できる共生社会の仕組みづくり
- ③ ダブルケア（親の介護と子育て）などの家族を支える環境づくり

[団地活用の考え方]

1. 建替え等による新しい価値の創造
2. ストックの長期有効活用
3. 団地で地域・まちを活性化

[事業方針]

1. “住宅” の供給から “生活” の提供へ
2. 「団地」 から 「地域・まち」 へ
3. 会社単独からパートナーシップへ

③「中期経営計画（令和4年度～令和13年度）」の策定

平成24年度に策定した「経営計画（平成24年度～令和3年度）」では借入金の縮減を重点目標として経営改善を行ってきました。一方で、借入金の縮減を優先したことにより、公社賃貸住宅ストックへの投資は抑制され、設備等の老朽化や時代のニーズへの対応の遅れによる空家の増加など負の影響も危惧される状況がありました。このため、令和2年度には「大阪府住宅供給公社における今後の事業検討委員会」において、「経営計画（平成24年度～令和3年度）」の成果と問題点を検証するとともに、今後の事業展開の在り方について検討されました。

「経営理念」、「将来ビジョン2050」、上記「大阪府住宅供給公社における今後の事業展開 意見書」を元に、「住まう・ビジョン大阪」等の府の関連指標を踏まえ、府の住宅・まちづくり政策への貢献と自立した経営体の確立に向け、取り組みを推進するため「中期経営計画（令和4年度～令和13年度）」を令和4年4月に策定しました。

〔経営のスタンス・考え方〕

「将来ビジョン2050」に掲げる”公社がめざす将来像”の実現に向け、安定した事業運営のための投資を行い、公的機関としての役割を果たすと同時に経営基盤の強化を進めることで、企業の社会的・経済的価値のさらなる向上を図り、全ての事業活動を通じてSDGsの実現に貢献し、安心・快適で新たな日常に対応した住まいを実現します。

〔経営の基本方針〕

I 大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献

1. 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供

(1) 誰もが暮らしやすい環境整備

- ・フェアハウジングの推進、アフォーダブル住宅の供給による居住の安定確保
- ・働き方やライフスタイルの変化、テレワークの進展のニーズ等に対応した居住環境の実現

(2) 地域のまちづくりとコミュニティ活性化

- ・地域に必要な施設の導入等、地域のまちづくりへ貢献

(3) 良質な住宅ストックの形成

- ・良質な賃貸住宅の供給と、安定した賃貸経営を図るため、「ストック活用計画(R4～R13)」に基づき実施

2. 公的機関として信用力を活かした住宅・まちづくり施策の推進

(1) 住宅確保要配慮者の居住支援

- ・「Osaka あんしん住まい推進協議会」を大阪府と共に事務局として運営
- ・居住支援の取り組みの発展（居住支援法人との連携等）

(2) 分譲マンションの管理の適正化

- ・「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」の構成団体として支援
- ・施策の実施主体である市（市域）・大阪府（町村域）を通じた支援（修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務等）

3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進

- (1) 技術力を活かした市町村からの受託業務
 - ・市町営住宅等の建替えや維持管理など、公共施設の老朽化に対応する技術職員が不足している市町村への支援方策の検討
- (2) 府営住宅の計画修繕業務（管理代行制度）
 - ・長年の技術と経験の蓄積を活かし、大阪府内すべての府営住宅の計画修繕を適正に実施
- (3) その他受託業務の拡大
 - ・府（市）営住宅や府（市）有施設の建替・改修等の工事監理・建築設計業務
 - ・特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の審査業務（大阪府から受託）

II 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

1. 経営・財務基盤の強化

- (1) 経営基盤の強化
 - ・住宅稼働率の向上や新たな収益確保により、安定した経常利益を確保
- (2) 財務基盤の強化
 - ・借入金残高の縮減、格付け【AA-】の維持
 - ・SDGs 債や SDGs ローンなど、社会的課題の解決等に向けた資金の調達

2. 組織体制の強化・人材戦略

- (1) 組織体制の強化
 - ・直轄部門の事業展開と新たな事業領域に合わせ、組織体制を強化
 - ・相乗効果を生み出す柔軟かつ機動的な組織体制を追求
- (2) 人材戦略
 - ・活力と多様性に富む人材ポートフォリオの構築
 - ・自律型人材の育成・キャリア支援と「働きがい」の向上

3. ESG 経営

- (1) 環境負荷の低減
 - ・SDGs への貢献や脱炭素社会の実現に向け、環境に配慮した事業活動を推進
- (2) 連携事業の推進（パートナーシップ）
 - ・市町等の行政、事業者、大学、NPO 等との連携事業を推進し、新たな価値を創出
 - ・連携デスク（部署横断型の一元窓口）を設置し、各部署と共に取り組みを推進
- (3) 広報活動（コミュニケーション）
 - ・様々なステークホルダーとの双方向のコミュニケーション
 - ・コーポレートブランド価値のさらなる向上
- (4) 働き方改革の推進
 - ・職員が心身ともに健康で、多様な人材が能力や個性を最大限発揮できる職場環境づくりを推進
 - ・健康経営やワーク・ライフ・マネジメントの推進

(5) DX (デジタルトランスフォーメーション) の推進

- ・新技術の導入等のデジタル化による入居者サービスの向上と職員の働き方の改革

(6) 内部統制の強化

- ・公正な職務の執行、情報の保存と管理、危機管理、財務の信頼性を確保する体制を確立

[数値目標 (重点)]

	成果測定指標	目標	主な施策
①	管理戸数の適正化	2 万戸以下 (R13)	・ストック (団地) の再編等
②	耐震化率の向上	95% (R7) 97% (R13)	・耐震改修
③	住宅稼働率の維持	92%以上 (R13)	・営業力の強化、効果的な広告 ・お客様満足度の向上
④	経常損益	黒字 (利益) を確保	・賃貸住宅事業の収益向上 ・新たな事業領域での活動
⑤	ストックへの投資	約 250 億円 (R4~R13)	・建替え、長期有効活用、耐震改修
⑥	借入金残高の縮減	1,200 億円以下 (R8) 1,100 億円以下 (R13)	・安定的で有利な資金の確保 ・SDGs 債による資金調達

【参考：当公社における経営改善に向けたこれまでの取り組み等】

◇『新経営計画(平成16年9月策定)』 《計画期間：平成16年度～23年度》

経営改善計画(平成13年)の見直しを行い、引き続き、自主努力を基本に経営改善に取り組む。

(基本的な考え方)

- 公社の経営全般にわたる経営計画とする。
- 今後の公社の役割と事業展開、経営改善の取り組みを示す。
- 経営の見通しを損益・資金収支の予測、財務状況の推移で示す。

(経営改善の取り組み)

- 公社資産の有効活用
- 経営の合理化・適正化
- 事業資金コストの軽減

◇『新経営計画の検証と対策(平成18年11月策定)』 《計画期間：平成18年度～23年度》

経営環境の変化を踏まえ、現計画の検証を行い、経営安定化に向けた対策を明らかにする。

(対策の考え方)

- 検証の結果、「借入金の着実な縮減」を改善目標に追加し、総合的な対策を実施。

[経営改善の更なる取り組み]

- ・ 賃貸住宅事業収支の改善
- ・ 借上特定優良賃貸住宅の収入等の確保
- ・ 建替計画の見直し

◇「大阪府住宅供給公社のあり方検討会」の提言(平成19年度)

(役割)

- ① 潜在的な需要はあるが、市場が十分に拡大していないため、民間が乗り出すにはリスクが大きいもの(市場の誘導・先導)
- ② 子育て向け賃貸住宅の供給など、現状においては、市場では十分対応できないもの(市場の補完)
- ③ 公的な信用力があれば、効率性が増すサービス(信用性)
- ④ 公共団体が自ら実施するよりも外部化した方が効率性が増すもの(行政の補完)

(経営形態のあり方)

- 踏まえるべき事項
 - ・ 今後、府のまちづくり政策との関係や団地ストックの再生、活用の観点から役割を担っていくべき。
- 経営形態のあり方
 - ・ 当面、税制上の特別措置や公益法人としての信用力など、現在の公社形態の利点を最大限活かしながら、府民へのベネフィットの提供と、更なる経営改善による自立化をめざすべき。
- 今後の取り組み
 - ・ 事業収支の確保、経営指標の向上、借入金の縮減に向け、賃貸住宅の中期的な管理計画を策定し、段階的に適正な事業規模に移行すべき。
 - ・ オフバランス手法など建替事業への民間資金や企画力の活用や、投資効果を高めるアセットマネジメント機能の確立など民間経営手法の導入を積極的に図るべき。

(組織のあり方)

- 自立的で機動的な経営や事業運営が可能な組織となるよう、次の観点から大胆かつ具体的な組織改革に取り組むべき。
 - ・経営戦略性や企画力の向上
 - ・機動的な事業遂行力の確保
 - ・組織の柔軟性や人材の確保
 - ・組織の効率化や業務の外部化

◇「自立化に向けた10年の取り組み」(平成20年6月策定) 《計画期間：平成20年度～29年度》

資金調達力や経営企画力を備えた、自立した経営体となることをめざす。

- 両輪となる計画を策定し、市場の誘導や府施策の補完といった公的機関の役割を最大限果たしつつ、経営改善に取り組む。

(両輪となる計画)

- ①「賃貸住宅中期管理計画」：賃貸住宅事業について、経営の観点から建替計画を抜本的に見直し、経営効率を重視しつつ政策課題に対応した管理を行う。
- ②「組織自立化推進計画」：当社が経営体として自らの力を発揮できる効率的で機動的な組織づくりに取り組む。

◇「経営計画(平成24年度～令和3年度)」(平成24年4月策定、平成29年4月改定)

(経営計画の概要)

平成24～29年度の戦略

自立した経営体をめざし、借入金残高1,500億円以下とする目標に向け財務体質の改善を優先

平成29年度以降の戦略

引き続き財務体質の改善を進めるとともに、団地再生事業や平成30年度から再開する建替事業、耐震化目標を踏まえた計画とする。

(計画への取り組み)

平成29年度末の借入金残高を1,500億円以下とする目標を堅持し、令和3年度末の借入金残高の目標を1,400億円以下とする。

(2) 管理事業等の最適な運営

① 公社住宅資産の活用

公的機関として求められている役割を果たすためには、将来にわたり安定的な賃貸住宅経営を行うことが必要であることから、賃貸住宅ストックの今後 15 年間を見通して、建て替えや改善等により、多様なニーズや時代の要請に的確に対応し有効活用しながら賃貸住宅経営の安定を図るための基本となる計画として「ストック活用基本計画」を平成 25 年度に策定しました。

また、本計画に基づき、平成 27 年 6 月に、「ストック再編計画」、「耐震化計画」、「長期有効活用計画」からなる、「ストック活用実施計画」を策定しました。

そして、令和 4 年 4 月に「ストック活用実施計画」の見直しに併せて「ストック活用基本計画」との一本化を図った「ストック活用計画」を策定しました。本計画のストック活用の方向性に基づき、ストックの建設年次や耐震性の有無により「ストック再編」と「長期有効活用」に分類し、さらに「長期有効活用」においては、「耐震化」、「機能向上」、「維持保全」に分類し、それぞれの観点から、長期的な視点により安定的な経営を図るとともに、適切な事業の実施に取り組みます。

② 府営住宅計画修繕業務の受託

府の計画修繕実施基準に基づいて実施してきた府営住宅計画修繕業務については、府営住宅の性能を維持し、劣化を予防、かつ最小限に抑え、常に良好な状態を保つため、平成 18 年度より公営住宅法に基づき受託しており、現在の管理代行制度のもとでの契約期間は令和 2 年度から 6 年度の 5 年間となっています。

③ 公社賃貸住宅稼働率の維持・向上

令和 4 年 4 月に公表した「中期経営計画(令和 4 年度～令和 13 年度)」に基づき、府の政策を補完する役割を担いつつ、資金調達力や経営企画力を備えた自立した経営体をめざして様々な取り組みを進め、特にお客様に対するサービスの向上や効果的な入居促進策の展開、リフォームによる居住・設備水準の向上などにより、稼働率の維持・向上に努めています。

今後についても、お客様のニーズに沿った対策をソフト・ハードの両面で実施し、更なる空家解消、稼働率の維持・向上に努めます。

(3) 府による損失補償について

当公社の借入金は、民間金融機関等からの借入金に対しては、一部を除いて府による損失補償が付与されています。これは、当公社が府の 100%出資により設立された指定出資法人であり、府の住宅まちづくり政策に沿った事業を推進していることによるものです。

損失補償に対する国の見解として、平成 21 年 6 月に総務省から地方公共団体宛に通知された「第三セクター等の抜本的改革等に関する指針」において、地方公共団体は、「損失補償」を行っている第三セクター等(地方住宅供給公社含む)が経営破たんしたときには、当初予期しなかった巨額の債務(財政負担)を負うリスクがあることから、既存の損失補償債務で他の方策による公的支援に移行することが困難であり、かつ、当該債務の借換えに際し、損失補償の更新が不可欠と認められるときなど特別な理由があるとき以外は、第三セクター等の資金調達に関する損失補償は行うべきではなく、他の手段による方法を検討すべきであるとしています。

当会社においては、今後とも府の住宅政策の一翼を担う公的機関であることから過去の民間金融機関等の借換えに伴うもの限り、引き続き府の損失補償が付与される予定です。

3 事業等のリスク

当公が行う事業活動において、今後リスク要因となる可能性のある主な事項を以下のとおり記載しています。記載した事項の中には、貸借対照表上、引当金の計上を行うなど決算書に反映しているものだけでなく、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断あるいは当公の事業活動を理解する上で、重要と考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しています。

なお、以下の記載事項のすべてが本債券への投資に係るリスク全般を網羅しているものではありませんので、この点にご留意ください。本項における将来に関する事項は、別段の表示がない限り、本説明書作成日(令和5年6月9日)現在において判断したものです。

(1) 当公の業績の変動要因について

当公の業績は、一般的な外部経済要因に影響を受けるほか、家賃水準や地価等の変動の影響を受けます。当公は、賃貸事業収益等により借入金を縮減することで更なる経営の安定化を図り、これら社会経済情勢の変動にも適切に対応していくこととしています。

(2) 事業等にかかる法律事項等について

当公は、公社法に基づき設立された府の住宅まちづくり政策の一翼を担う公的機関であるため、府の政策が当公の事業運営に影響を与える可能性があります。また、当公の事業運営については、公社法に基づく認可、承認等の定めに従う必要があるほか、府による監督等を受けることとされています。

事業等にかかる法律事項等についての詳細は、本説明書の「第1 法人の概況 3 事業の内容 (5) 日本政府及び府との関係について」をご参照ください。

(3) 管理事業等のリスクについて

府営住宅計画修繕業務の受託は、令和6年度に府からの受託契約期間が満了します。府の政策等によっては7年度以降の受託ができない可能性があります。受託できない場合は、業務の内製化や人員の配置転換による事務の効率化を図る等、経営に与える影響は軽微であると考えています。

(4) 耐震化について

昭和56年5月以前に設計された公社賃貸住宅については、現行の建築基準法が必要としている耐震性能を満たしていない可能性があることから、平成22年度において、対象住宅における耐震診断を実施し、23年4月に診断結果を公表しました。

その結果を踏まえ、現行の耐震基準に満たないと判定された、118棟5,033戸について、耐震性の向上に向けた取り組みを進めるために「耐震化の基本方針」を平成24年4月に公表しました。30年度からの建替事業再開で、建替え、集約及び経営廃止による再編計画と合わせた耐震化の取り組みを実施し、令和2年度末の耐震化率92%の目標を達成しました。

また、令和4年4月に策定された「ストック活用計画」において、今後の耐震化の実施方針として、府の「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)」で定められた新たな耐震化率目標を踏まえた新たな耐震化の目標である令和7年度末95%の達成、さらに13年度末までに耐震化率97%をめざします。なお、耐震改修等の事業費は今後の収支計画に一定程度を見込んでいますが、事業費の見直し等により当社の財政状態に影響を与える可能性があります。ただし、耐震改修等の実施にあたっては、国等の補助金制度の活用や耐震化工法の工夫等により工事費の縮減を図っていきます。

(5) 資金調達の状況

当社の資金は、府、住宅金融支援機構、民間金融機関、府の出資法人等によるグループファイナンス(※)、社債により調達しています。このうち、府及び住宅金融支援機構からの借入金は借入期間が35・50年間と長期で安定した資金となっています。また、府借入金は低利(年利0.5%)であることから、当社の経営改善に大きく寄与しています。

一方、出資法人等によるグループファイナンスは、府による出資法人の見直しや、運用する出資法人の資金環境の変化等により、資金調達額が一部変動する場合があります(令和5年度には約23億円の借換えの予定。)。また、民間金融機関からの借入期間は5~25年ですが、令和5年度については借換えの予定はなく、社債についても令和5年度は満期一括償還の予定はありません。

引き続き、民間金融機関等の間接市場からの資金調達のほか、市場公募債による債券の継続的な発行を行い、更なる資金調達の多様化・安定化をめざしていきます。

また、金融市場環境や当社を取り巻く事業環境の変化により資金調達が困難になるリスクに備え、今後、も着実に借入金残高の縮減を図ります。

(※)府の出資法人等の資金効率の向上を図り、経営の改善を進めるため、出資法人等をグループ化し、このグループ間で資金運用・調達を行うものです。

4 経営上の重要な契約等

(1) 住宅金融支援機構等による抵当権設定

建替事業に伴う資金として、住宅金融支援機構から借入(一部民間金融機関に借換済)を行っており、建替後の住宅(土地・建物)に対して抵当権の設定を行っています。

(2) 公正証書の作成について

府の出資法人に係る債権管理強化の一層の推進を図る観点から、平成 22 年 5 月 31 日付「大阪府債権管理適正化指針」が改正され、府が出資法人と金銭消費貸借契約を締結する際には、強制執行承諾条項を盛り込んだ公正証書の作成が必要となりました。

これを受け、平成 22 年度以降の府からの借入金については公正証書を作成しています。

5 財政状態及び経営成績の分析

(1) 経営成績の変動について

令和元年度から令和3年度の決算について、当社の主要な事業である賃貸事業収入は、入居促進対策等による高い稼働率に支えられ、堅調に推移しています。

また、支出については、エネルギー価格の上昇や資材の高騰により、修繕費等が増加しているが、借入金の縮減による利息の軽減、組織の見直しなどによる人件費等コスト削減を図っています。

①令和元年度決算

令和元年度決算における事業収益については、分譲事業収益において前年度比7億円の増収、賃貸管理事業収益においては、借上型特定優良賃貸住宅の契約期間満了による収益減等による前年度比0.4億円の減収、その他事業収益においては、府営住宅計画修繕受託の増加による前年度比9億円の増収となっています。一般会計における事業収益の合計は前年度比15億円の増収、事業原価は前年度比16億円の増加となっており、事業利益は前年度比0.8億円減の22億円となっています。

なお、当期純利益は一般会計が前年度比2億円の減益、府営住宅指定管理会計は、前年度比0.4億円の増益となっており、結果、前年度比1.5億円減の20億円となっています。

②令和2年度決算

令和2年度決算における事業収益については、分譲事業収益において前年度比1億円の増収、賃貸管理事業収益においては、耐震化事業にかかる補助金等による前年度比2.5億円の増収、その他事業収益においては、府営住宅計画修繕受託の減少による前年度比15億円の減収となっています。

一般会計における事業収益の合計は前年度比12億円の減収、事業原価は前年度比11億円の減少となっており、事業利益は前年度比1.7億円減の20億円となっています。

なお、当期純利益は一般会計が前年度比9億円の増益、府営住宅指定管理会計は、前年度比2億円の減益となっており、結果、前年度比7億円増の27億円となっています。

③令和3年度決算

令和3年度決算における事業収益については、分譲事業収益において前年度比3.5億円の減収、賃貸管理事業収益においては、耐震化事業における補助金等による前年度比2億円の減収、その他事業収益においては、府営住宅計画修繕受託の増加による前年度比5億円の増収となっています。

一般会計における事業収益の合計は前年度比0.5億円の減収、事業原価は前年度比7億円の増加となっており、事業利益は前年度比8億円減の12億円となっています。

なお、当期純利益は一般会計が前年度比22.5億円の減益、府営住宅指定管理会計は、前年度比2億円の増益となっており、結果、前年度比20.5億円減の7億円となっています。

(単位：百万円)

	令和元年度	令和2年度	令和3年度
事業収益	23,984	22,343	22,750
うち賃貸住宅管理事業収益	13,098	13,375	13,149
事業利益	2,253	1,893	1,307
経常利益	1,943	1,632	1,174
当期純利益	2,022	2,745	697

(2) 重要な会計方針の変更について

① 資産の再評価

平成 14 年度に賃貸事業資産の土地及び事業用土地資産について「土地の再評価に関する法律」の主旨により再評価を実施し、再評価差額金を資本の部に計上しました。

② 資産価額の適正化の実施

平成 16 年度に地方住宅供給公社会計基準において、特別措置として「地方住宅供給公社に係る資産価額の適正化実施基準」が制定されました。平成 14 年度に「資産の再評価」を行わなかった、箕面止々呂美団地の再評価を実施し、また、特定優良賃貸住宅(民間借上型)の翌期以降 3 年分の損失見込額を計上しました。なお、資産価額の適正化に伴い、「剰余金計算書」において計上していた再評価差額金を貸借対照表の資本の部の資本剰余金に振り替えました。

③ 「減損会計」の導入について

平成 17 年度に企業会計において「固定資産の減損に係る会計基準」が導入されたのを受け、地方住宅供給公社においても、公的サービスを安定的・継続的に提供していくことを責務とする公的機関であり、利害関係者に対して公社の経営状況や財務状況について適切な情報提供を行うことが重要であるとの観点から、同年度に減損会計が導入されました。

当公社のこれまでの賃貸住宅資産の減損損失の累計額は土地・建物の合計約 56 億円となっています。また、平成 18 年度決算において、地方住宅供給公社会計基準に基づき、特定優良賃貸住宅(民間借上型)の管理終了までの損失見込額(平成 20 年度～令和 2 年度)約 183 億円を減損損失として一括計上し、更に平成 22 年度決算で約 2 億円、平成 23 年度決算において約 1 億円を計上する会計処理を行いました。

平成 23 年度決算においては、土地信託勘定に含まれる土地及び建物について現時点における公正価値を見積り、当該資産額(減価償却累計額控除後)と公正価値見積額との差額約 32 億円を、減損損失に計上しました。また、平成 29 年度決算では、平成 29 年度末で信託期間が満了し、平成 30 年度にその財産を受け入れるため、減価償却の精緻化による不足額と、鑑定評価による簿価との乖離額の合計 22 億円を計上しました。

④ 会計上の変更及び誤謬に関する会計処理(会計方針の変更)について

地方住宅供給公社会計基準の改定(平成 24 年 3 月 15 日施行)に基づき、平成 23 年度決算から「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」により、会計処理を行っています。

第3 設備の状況

1 設備投資等の概要

○ 新規竣工物件

令和3年度に竣工した賃貸事業資産は、一般賃貸住宅の建替住宅が1団地79戸です。

団地名	所在地	区分	戸数	構造・階層	工期
OPH長瀬さくらテラス	東大阪市	一般賃貸住宅	79	鉄骨造・地上6階建	R2.7～R3.5

2 主要な設備の状況

○ 主な賃貸事業資産(令和3年度末)

区分	建物等		土地	
	戸数(戸)	簿価(百万円)	面積(m ²)	簿価(百万円)
一般賃貸住宅	18,889	53,204	1,233,783	100,162
併存賃貸住宅	312	88	0	0
特定優良賃貸住宅(公社建設型)	12	270	1,050	105
高齢者向け優良賃貸住宅	1,786	21,041	90,052	11,489
賃貸店舗	8施設	1,649	15,323	1,002
賃貸土地等	-	-	118,252	10,062
合計	-	76,253	1,458,461	122,820

3 設備の新設、除却等の計画

令和5年度の賃貸住宅等建設事業の計画は以下のとおりです。

(1) 一般会計

① 一般賃貸住宅

ア 令和5年度新規建設工事

団地名	所在地	住宅区分	予定建設戸数
みのお・みのおB・みのおC	箕面市	一般賃貸住宅	162
金岡東・金岡東B	堺市	一般賃貸住宅	170
計	-	-	332

イ 令和4年度以前から継続中の建設工事

団地名	所在地	住宅区分	予定建設戸数
枚方	枚方市	一般賃貸住宅	120

第4 法人の状況

1 資本金残高の状況

○ 一般会計

(単位：百万円)

区 分	令和元年度	令和2年度	令和3年度
当期受入額	-	-	-
年度末残高	31	31	31

※ 資本金は全額府の出資によります。

2 役員状況

(1) 役員定数及び任期

公社法第11条で、公社に役員として理事長、理事及び監事を置くこととされています。また、公社法第14条において、役員任期は4年をこえることができず、再任されることのできる旨が規定されています。なお、公社法第5条において、役員定数、任期等については各公社が定款で規定しなければならないこととされています。

当公社においても、定款第6条及び第9条で、役員定数及び任期について次のとおり定めています。

役 職	定 数 等	任 期
理 事 長 副 理 事 長 常 務 理 事 理 事 監 事	1名 理事のうち2名以内 理事のうち3名以内 10名以内(うち6名以内は常任) 2名以内(うち1名は常任とできる)	3年(再任されることのできる) ※ただし、補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする

(2) 役員任命

公社法第13条により、役員のうち理事長及び監事は大阪府知事が任命することとされています。また、理事は理事長が任命することとされています。

(3) 役員 の 状 況

(令和 5 年 4 月 1 日 現 在)

役 職	就任年月日	氏 名	摘 要
理 事 長	令和 4 年 4 月	山 本 讓	前大阪府議会事務局長
副理事長	令和 4 年 4 月	多 田 純 治	大阪府都市整備部理事
常務理事	令和 3 年 7 月	桑 野 正 孝	前大阪府人事委員会事務局長
理 事 (非常勤)	平成 13 年 8 月	上 原 理 子	弁護士
理 事 (非常勤)	平成 28 年 8 月	高 田 光 雄	京都大学 名誉教授・京都美術工芸 大学 副学長
理 事 (非常勤)	令和 4 年 4 月	財 部 祐 介	大阪府都市整備部住宅建築局長
監 事 (非常勤)	平成 28 年 8 月	松 元 貞 人	公認会計士

3 コーポレート・ガバナンスの状況

当社のガバナンス体制は、大きく(1)法に基づくもの、(2)府による指導、監督等、(3)内部管理、(4)監査法人による監査の実施から構成されています。

(1) 法に基づくもの

公社法に基づく主な認可、承認等については、本説明書の「第1 法人の概況 3 事業の内容 (5) 日本政府及び府との関係について ① 公社法に基づく主な認可、承認等」をご参照ください。

地方自治法に基づく府による監査等については、本説明書の「第1 法人の概況 3 事業の内容 (5) 日本政府及び府との関係について ② 府による出資法人に対する指導、監督等」をご参照ください。

(2) 府による指導、監督等

府による指導、監督等については、本説明書の「第1 法人の概況 3 事業の内容 (5) 日本政府及び府との関係について ② 府による出資法人に対する指導、監督等」をご参照ください。

(3) 内部管理

① 理事会

理事会は、理事長及び理事をもって構成され、毎年度の予定貸借対照表、予定損益計算書及び決算、事業計画、資金計画、財務諸表及び業務報告書等が議決事項となっています。

② 監事による内部管理

監事は、当社の業務、財務諸表等を監査し、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は国土交通省近畿地方整備局長若しくは大阪府知事に意見を提出することができます。また、理事会その他重要な会議に出席して意見を述べることができます。

③ コンプライアンスの推進強化

「綱紀保持基本指針」を策定し、当社職員が遵守すべき事項を定め、職員の職務に係る倫理保持を図っています。

また、「個人情報保護規程」の策定やセキュリティ対策として「情報セキュリティに関する基準」を定め、情報システム内の顧客情報に対してアクセス権を設定する等の対策を実施しています。

更に、平成23年6月に社内におけるコンプライアンスや財務の信頼性の確保など、内部統制の強化を一層推進するために「大阪府住宅供給公社内部統制に関する基本方針」を定め、平成24年10月には、法令違反等の未然防止を図るため、「内部通報処理に関する要綱」を制定しました。

(4) 監査法人による監査の実施

当社では、経営の透明性を一層高めるため、平成23年度決算より監査法人による監査を導入しています。

なお、当社が作成する財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていません。

第5 経理の状況

1 財務諸表の作成方法

当社の財務諸表は、公社法第29条から第33条、公社法施行規則第32条及び第33条並びに地方住宅供給公社会計基準に従い作成しています。

旧会計基準は昭和50年4月1日から施行されたものですが、地方住宅供給公社の事業の公的性格を重視し、事業原価と事業収益が均衡するよう会計処理を行う等、民間企業の会計処理とは大きく異なるものでした。しかしながら、地方住宅供給公社等の公的機関に対しても経営の透明性や事業の効率性が求められるようになった今日、地方住宅供給公社の会計基準についてもこのような時代の要請に応えるべく改正が行われました。新会計基準は、平成12年4月に社団法人全国住宅供給公社等連合会に設置された公認会計士等からなる「地方住宅供給公社会計基準検討委員会」において約2年間にわたり検討され、国土交通省への報告を経て制定されたもので、平成14年4月1日から施行されています。

2 財務諸表の承認等について

公社法第31条及び第32条により、毎事業年度の決算完了後、2ヶ月以内に財務諸表を大阪府知事に提出することとされています。なお、大阪府知事への提出にあたっては、国土交通省令で定める事項を記載した当該事業年度の業務報告書を添付し、財務諸表と業務報告書に関する監事の意見をつけることとされています。

当社は、平成23年度より、経営の透明性向上を目的として自主的に監査法人による会計監査を受けることとしています。令和3年度(自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記、附属明細表及び財務目録)は、EY新日本有限責任監査法人により監査証明を受けています。

なお、当社が作成する財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていません。

3 財務諸表等について

次ページ以降に、令和元年度、令和2年度、令和3年度の順で掲載しています。

(1) 令和元年度

① 監査報告書

② 独立監査人の監査報告書

③ 決算報告書

ア 総括財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書)

イ 一般会計財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

ウ 府営住宅指定管理会計(特別会計)財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

エ 注記事項(重要な会計方針、補足情報)

(2) 令和2年度

① 監査報告書

② 独立監査人の監査報告書

③ 決算報告書

ア 総括財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書)

イ 一般会計財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

ウ 府営住宅指定管理会計(特別会計)財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

エ 注記事項(重要な会計方針、補足情報)

(3) 令和3年度

① 監査報告書

② 独立監査人の監査報告書

③ 決算報告書

ア 総括財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書)

イ 一般会計財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

ウ 府営住宅指定管理会計(特別会計)財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

エ 注記事項(重要な会計方針、補足情報)