



Osaka Prefectural Housing Corporation IR Presentation

IR資料

令和5年(2023年)5月



笑顔の暮らしを!

大阪府住宅供給公社

変革し続ける企業

目次

I. 当会社の概要

- 1. 大阪府住宅供給公社…………… 3
- 2. 当会社の政策的位置付けと公的役割…………… 4
- 3. 地方住宅供給公社の状況等…………… 5

II. 当会社を取り巻く環境と主な事業内容

- 1. 事業環境…………… 7
- 2. 事業の概要…………… 9
- 3-1. 賃貸住宅等管理事業…………… 10
- 3-2. 建替等事業…………… 14
- 3-3. 耐震化事業／府営住宅計画修繕業務…………… 16

III. ESG経営の取り組み

- 1-1. ESG経営の取り組み…………… 18
- 1-2. 中期経営計画における経営の基本方針…………… 19
- 2-1. 主な取り組み事例（誰もが暮らしやすい環境整備）…………… 20
- 2-2. 主な取り組み事例
（地域のまちづくりとコミュニティ活性化）…………… 21
- 2-2. 主な取り組み事例（良質なストックの形成）…………… 22
- 3-1. 中期経営計画（数値目標）…………… 24
- 3-2. 中期経営計画（業績の見通し）…………… 25

IV. 経営状況

- 1. 決算情報（一般会計）…………… 27
- 2. 経営状況…………… 29

V. 資金調達

- 1. 資金調達の考え方…………… 31
- 2. 当公社債券の発行状況…………… 32
- 3. 当公社の格付…………… 33
- 4. 令和5年度当公社債券の発行…………… 34

VI. ご参考資料

本資料の計数については、原則として表示単位未満を四捨五入し、
端数調整をしていないため、合計等に一致しない場合があります。

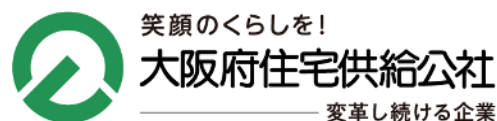
I . 当会社の概要

1. 大阪府住宅供給公社

- 昭和40年に地方住宅供給公社法に基づき大阪府の全額出資により設立
- 法人税、事業税をはじめとした各種税制優遇措置を活用し、公的団体としての役割を果たしながら安定的に事業を運営

設立	昭和40年11月
根拠法	地方住宅供給公社法 (昭和40年法律第124号)
設立団体	大阪府
基本金	3,100万円 (大阪府全額出資)
主な事業	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸住宅管理事業 〔府内121団地20,999戸〕 ※R4.3.31時点
役職員数	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員数：7名 (常勤3名、非常勤4名) ■ 職員数：219名 ※非常勤・派遣職員等を含む ※R5.4.1時点
事業収益	202億円 (令和3年度)
経常利益	11億円 (令和3年度)

経営理念



変革し続ける企業
<理念に込めた想い>

私たちは、“幸せ”の原点である「住まい」を通して、
一人ひとりに、自分らしい
楽しく笑顔あふれる「暮らし」を届けたい。

これが、私たちが大切にしてきたことであり、
これからも大切にしていきたい想いです。

そのために、常に自らが、
時代の変化に合わせ新しい取り組みに
スピード感を持って日々チャレンジし続けることで
新たな価値を創り出す。

それが、大阪府住宅供給公社のめざす姿です。

設立団体・国の経営への関与

設立団体の長 (大阪府知事)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 役員の任命及び解任 (理事長及び監事) ■ 事業計画及び資金計画の承認 ■ 財務諸表の提出
国土交通大臣 ・設立団体の長	<ul style="list-style-type: none"> ■ 報告及び検査 ■ 監督命令及び措置命令

公社賃貸住宅ブランド



SMART LIFE OSAKA
自分らしく、ゆとりある暮らし

公社賃貸住宅のマスターブランドである
「SMALIO (スマリオ)
～SMART LIFE OSAKA～」には、
住まいを通してお客様に楽しく笑顔あふれる
“自分らしい”暮らしをお届けしたい
という想いが込められています。

非課税とされる税金

国税	<ul style="list-style-type: none"> ■ 所得税 ■ 法人税 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 登録免許税 ■ 印紙税
地方税	<ul style="list-style-type: none"> ■ 法人住民税 ※均等割は課税 ■ 事業税 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業所税

2. 当社の政策的位置付けと公的役割

- 住生活基本法において、地方住宅供給公社は、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならないと規定されている
- 住生活基本法に基づき大阪府が定めた「住まうビジョン・大阪」（大阪府住生活基本計画）において、当社は大阪府の住宅施策とともに推進する団体として位置付けられ、保有する住宅団地ストックを有効に活用し、市町等と連携して地域のまちづくりに貢献することとされている

大阪府 住宅供給公社

- 大阪府の住宅政策の課題に即した事業展開
- 民間市場の先導、補完

大阪府

住まうビジョン・大阪
(令和3年度～令和12年度)
(大阪府住生活基本計画)

住まうビジョン・大阪とは

- 大阪府の住生活に関する政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策展開の方向性を示すもの

基本 目標

多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現

公社の役割

- 大阪府の住宅政策の課題に即した事業を展開する役割を担う公的団体として明記

国 (国土交通省)

住生活基本法
(平成18年法律第61号)

- 国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針となる法律

基本 理念

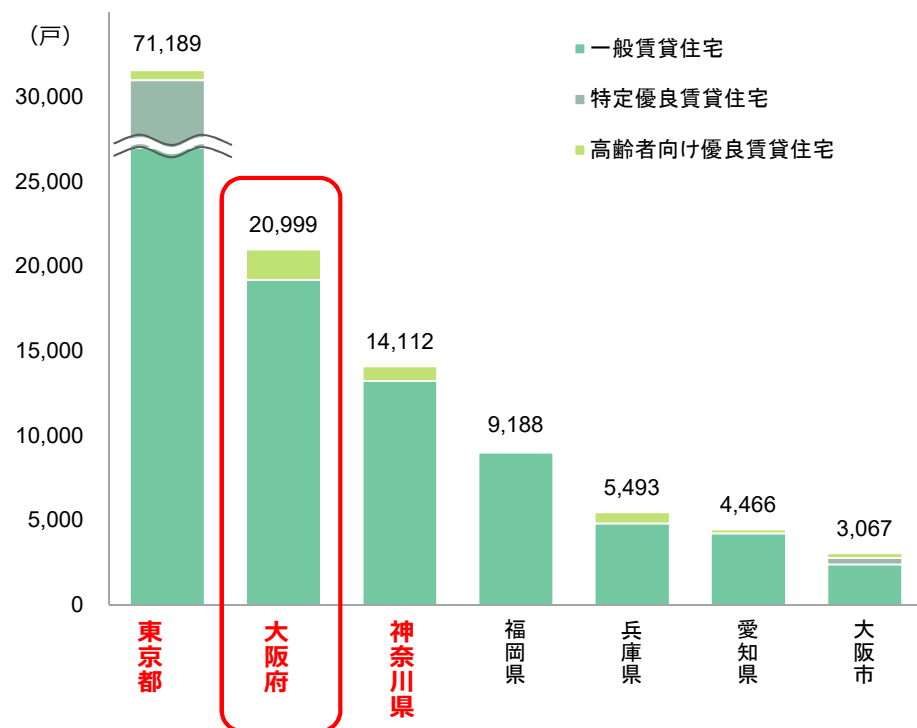
1. 現在及び将来における国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給等
2. 良好な居住環境の形成
3. 居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進
4. 居住の安定の確保

- 「全国計画」を定め、その下で各都道府県が地域の実情に即した「都道府県計画」を定める

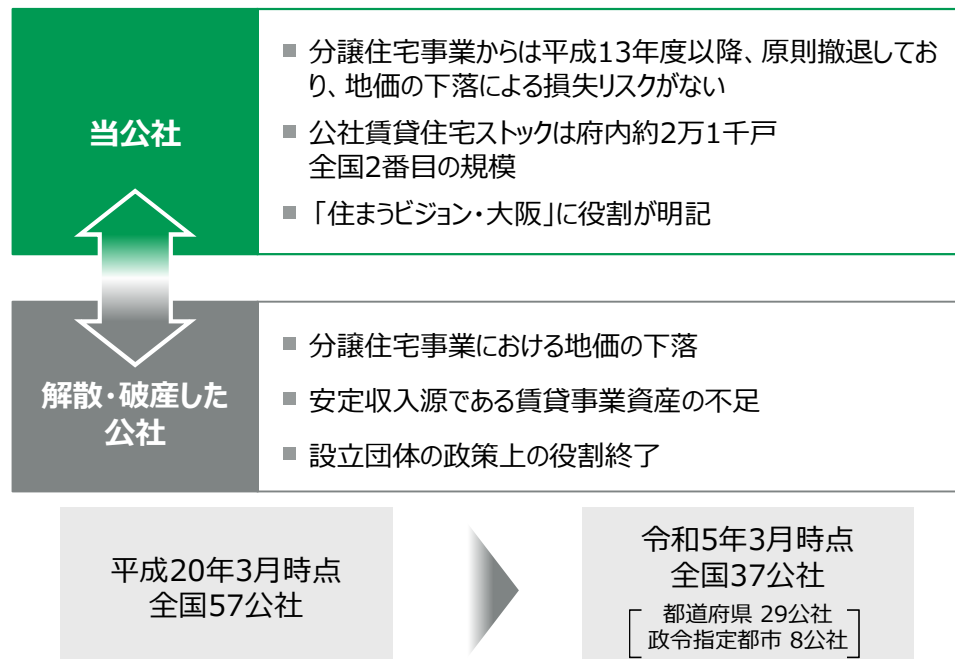
3. 地方住宅供給公社の状況等

- 当公社は、地方住宅供給公社の中で全国2番目の賃貸住宅の管理戸数を有しており、設立団体の住宅政策上の役割を担いながら、安定した収益を計上
- 全国にある地方住宅供給公社の中には、安定した事業運営を継続している公社もある一方で、設立団体の住宅政策の変化の中でその役割を終了させた公社や、地価の下落などにより経営不振を招き、破産や民事再生に陥った公社もあるなど、2極化が進行

地方住宅供給公社の公社賃貸住宅の管理戸数



当公社及び解散・破産した公社の特徴



大阪府の行財政改革における当公社の方向性

- 大阪府では平成20年度以降に策定した行財政計画において、出資法人の見直しを複数回行っているが、当公社の方向性はいずれの見直しにおいても「存続」と結論付けられている（「令和5年度大阪府行政経営の取組み」等）

※ R4.3.31時点（管理戸数が3,000戸以上の7公社のみを記載）
 ※ 全国住宅供給公社等連合会WEBサイトを基に作成 ※ 赤字は公募債発行公社

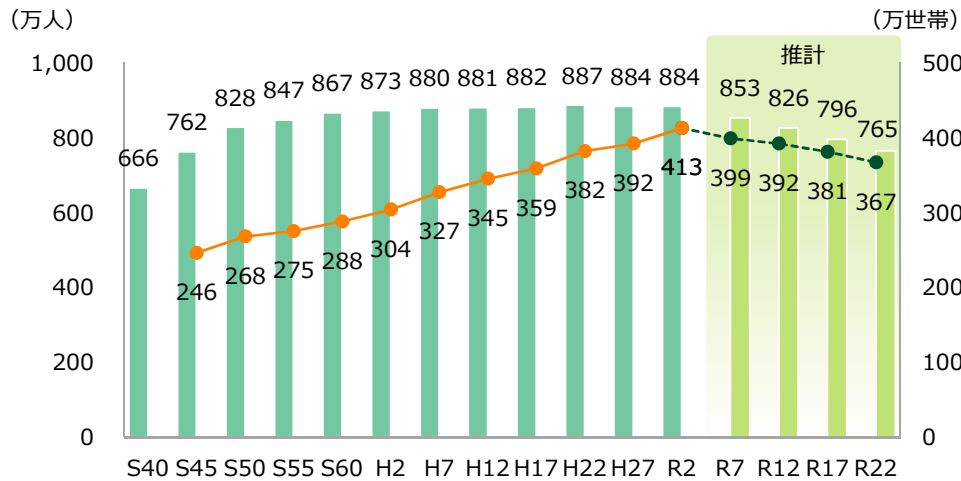
Ⅱ.当会社を取り巻く環境と主な事業内容

1. 事業環境

- 大阪府の人口は、近年減少傾向であり、今後は人口、世帯数ともに減少していく見通し
- 世帯構成は、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯が増加し、高齢化が進んでいく見通し

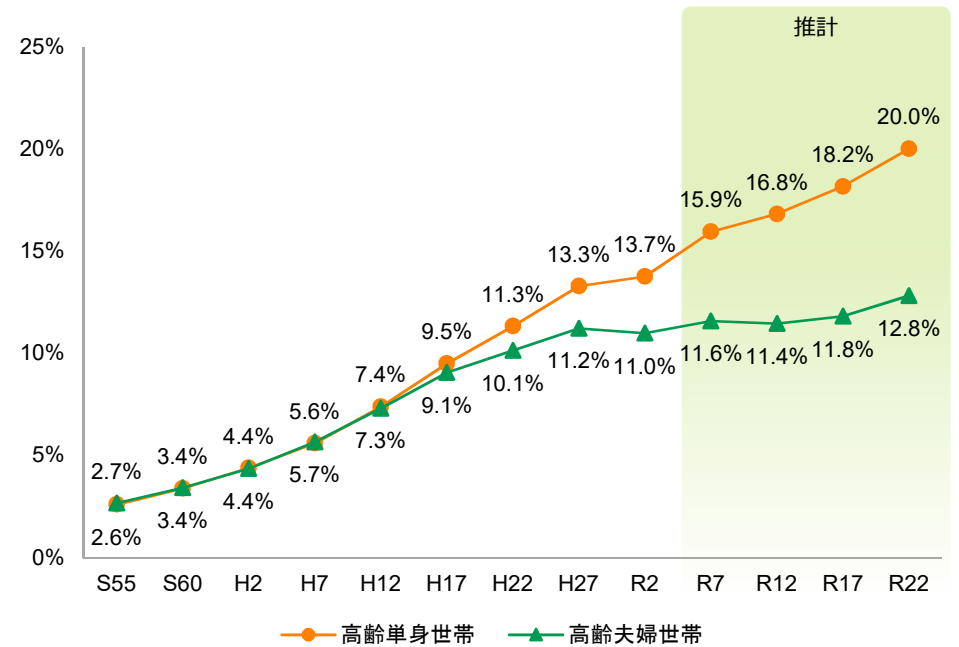
大阪府の概要 / 人口・世帯数の推移

- GDP：40兆1,956億円（全国第3位）（内閣府「平成30年度県民経済計算」）
- 人口：883万8千人（全国第3位）（総務省統計局「令和2年度国勢調査」）
- 世帯数：423万世帯（1世帯当たり2.1人）（大阪府「R5.4毎月推計人口」）



[左軸] 人口 (実績値・国勢調査) [右軸] 世帯数 (実績値・国勢調査)
 人口 (人間研推計) 世帯数 (人間研推計)

大阪府の高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の割合推移



● 高齢単身世帯 ▲ 高齢夫婦世帯

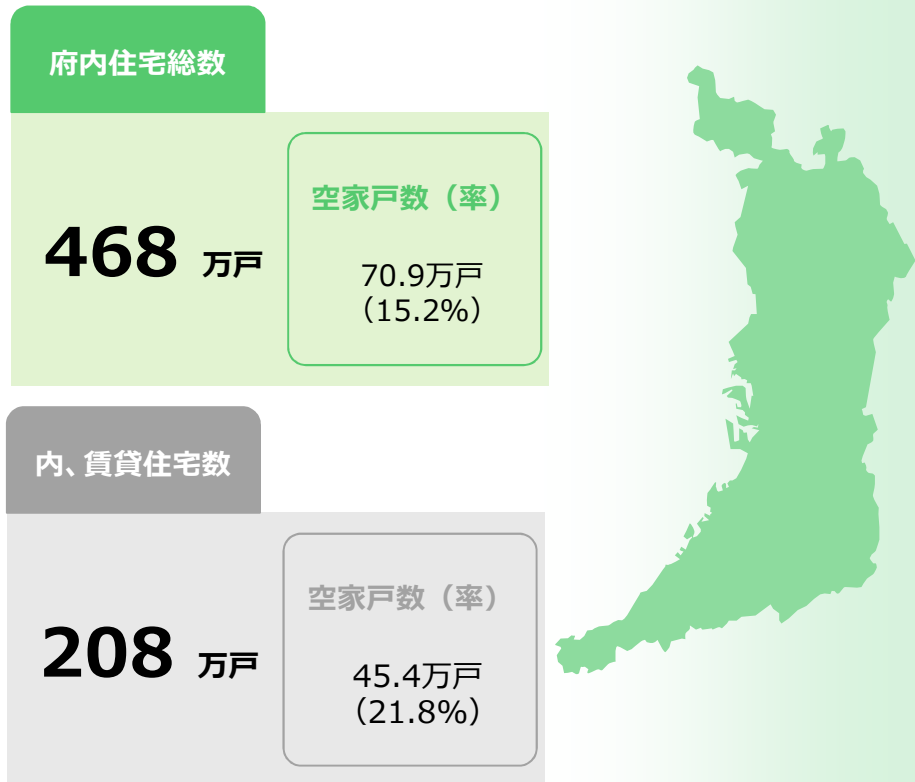
※ 国勢調査（総務省統計局）、国立社会保障・人口問題研究所推計を基に作成

※ 国勢調査（総務省統計局）、国立社会保障・人口問題研究所推計を基に作成

1. 事業環境

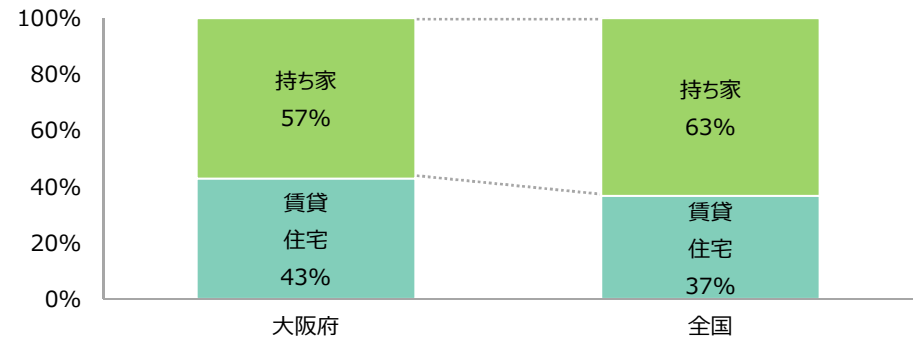
- 府内の住宅総数は468万戸。空家が全体に占める割合は15.2%で、賃貸住宅における空家率は21.8%
- 府民が賃貸住宅に居住している比率は43%と全国平均の37%を上回り、賃貸住宅ニーズは全国と比較して高い傾向
- 若年世代の持ち家率はやや低下傾向

府内住宅ストック数



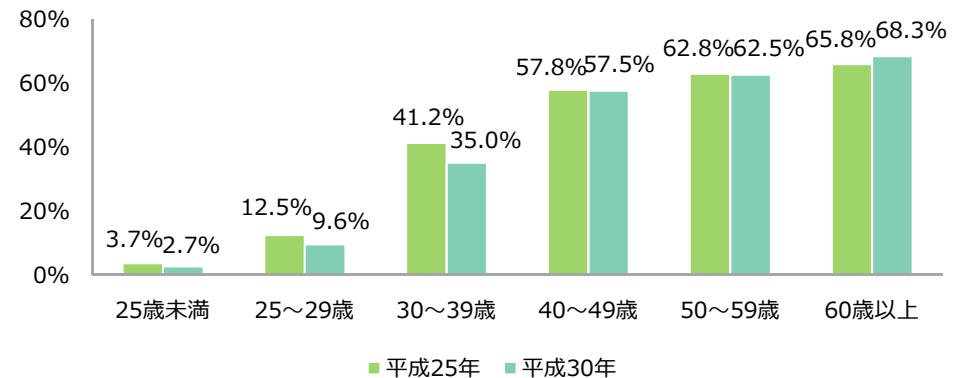
※「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を基に作成

府民が居住している住宅の種類



※「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を基に作成

大阪府の年齢別持ち家率



※「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を基に作成

2. 事業の概要

- 当社は、大阪府の住生活に関する政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策展開の方向性を示した「住まうビジョン・大阪」に基づき、事業を展開
- 自主事業である直轄事業と、府営住宅計画修繕業務をはじめとした受託事業に大別

直轄事業 当社自らが所有する賃貸住宅及び保有地の管理・運営等

賃貸住宅等事業

賃貸住宅等管理事業 (P.10-13参照)

当社の主要事業であり、収益の「要」

- 公社賃貸住宅約2万1千戸、
公益的施設（駐車場・店舗等）、賃貸土地等の管理
- 令和元年度に公社賃貸住宅ブランド『SMALIO（スマリオ）』誕生

建替等事業 (P.14-15参照)

- 老朽化した公社賃貸住宅は建替えにより居住水準の向上を図るとともに、建替え等で生み出される活用地の売却を行う

耐震化事業 (P.16参照)

- 現行の建築基準法が必要としている耐震性能（新耐震基準）に満たない公社賃貸住宅の耐震化に取り組む

宅地管理事業等

- 保有地（未利用地）等の処分、賃貸資産の管理等
※分譲事業からは平成13年度以降、原則撤退。新たな土地取得は行っていない

受託事業 主に大阪府からの受託

受託事業

府営住宅 計画修繕業務 (P.16参照)

- 公営住宅法上の管理代行制度により、全ての府営住宅の計画修繕業務を大阪府から受託

入居者選定等 受託業務

- 民間が管理する特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の入居者選定等業務

3-1. 賃貸住宅等管理事業

- 当社の主要事業であり、121団地、20,999戸を管理
- 入居者募集から入退去、家賃の収納、修繕など、総合的な管理・サービスを実施

公社賃貸住宅の概要

管理戸数	20,999戸
平均家賃	54,618円（建替後平均 88,594円）
平均専有面積	50.08㎡（建替後平均 55.35㎡）
入居者数	41,089人
平均世帯員数	2.3人

※ R4.3.31時点

公社賃貸住宅管理戸数内訳

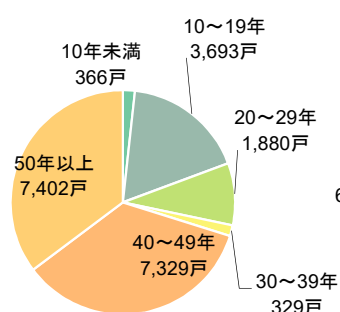
種別	規模	
	団地数	戸数
一般賃貸住宅	114	18,889
併存賃貸住宅	7	312
高齢者向け優良賃貸住宅（注1） （高優賃）	27（27）	1,786
特定優良賃貸住宅（注2） （特優賃）	1（1）	12

※ R4.3.31時点 団地数の（ ）は一般賃貸住宅の内数

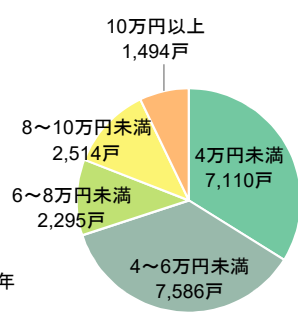
（注1）高齢者の方が安心して生活できるように床の段差解消、玄関・浴室・トイレへの手すりの設置など、室内のバリアフリー化に加え、緊急通報サービスも利用可能とした賃貸住宅（補助金による家賃減額制度あり）

（注2）中堅所得者層に適正な家賃負担で質の高い住宅を提供できるよう補助金による家賃減額制度を備えた賃貸住宅

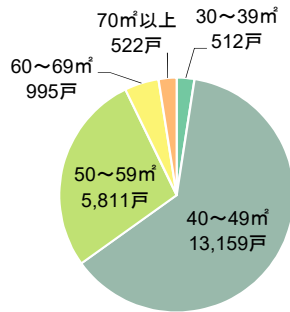
築年数別管理戸数



契約家賃別管理戸数

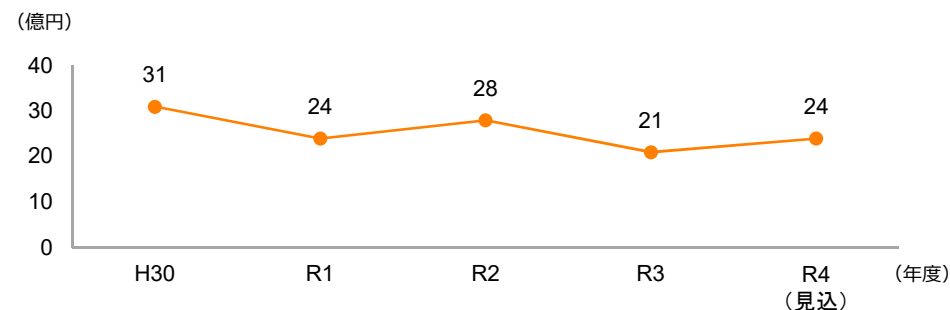


専有面積別管理戸数



※ R4.3.31時点

賃貸住宅等管理事業売上総利益の推移

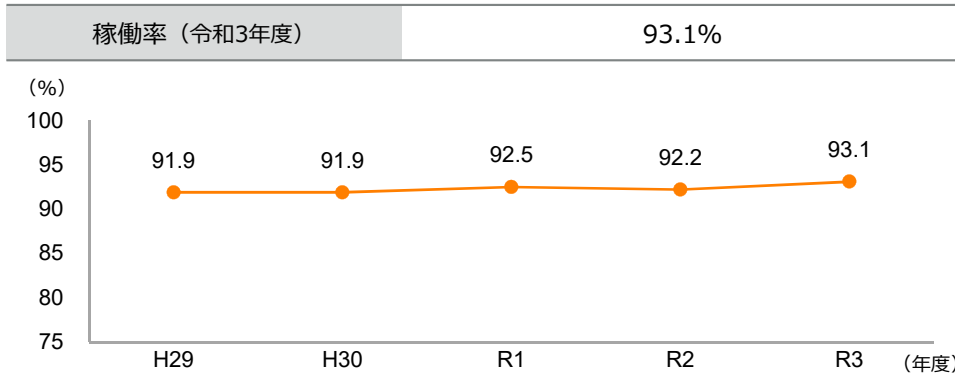


※ 売上総利益 = 事業収益 - 事業原価

3-1. 賃貸住宅等管理事業

- 大都市圏における中堅所得者層の賃貸住宅ニーズに支えられ、入居率は堅調に推移し、収支も安定
- 公社賃貸住宅の令和3年度の稼働率〔契約家賃収入/満室時家賃〕は93.1%
- 60歳以上の入居者は43.3%を占めており、高齢者世帯は居住年数が長く、家賃収入も安定
- 家賃滞納額は、滞納対策の強化により年々減少

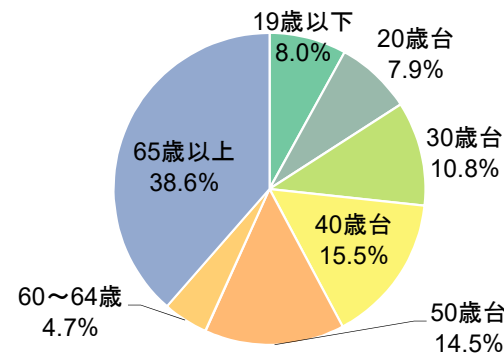
稼働率〔契約家賃収入/満室時家賃〕の推移



※ 建替等対象団地を除く

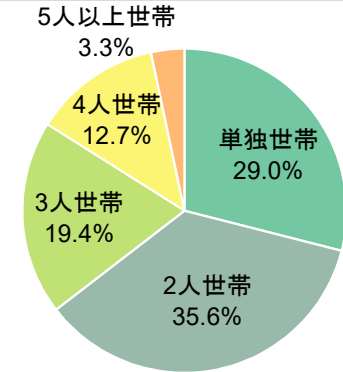
入居者属性

入居者年齢



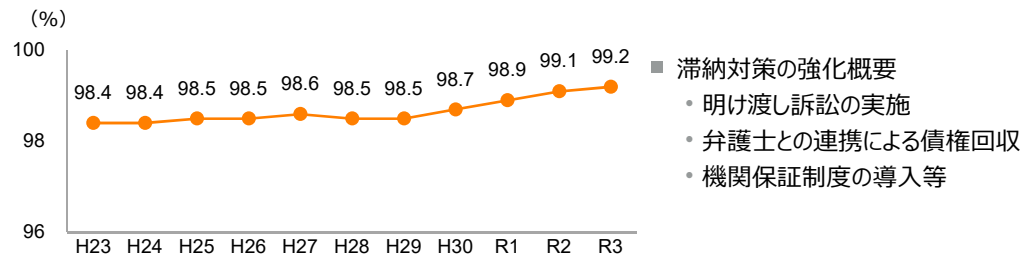
※ R4.3.31時点

入居世帯



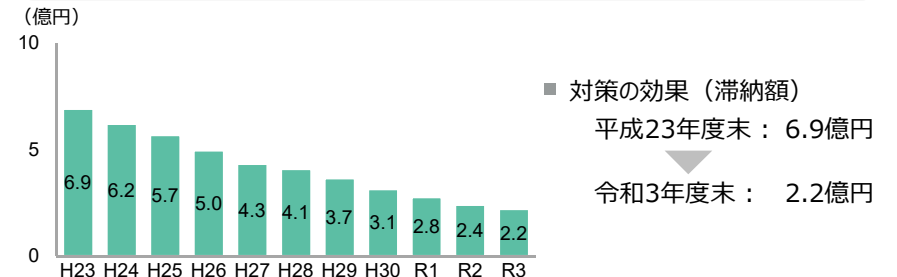
家賃収納率と滞納額の推移

家賃収納率の推移



- 滞納対策の強化概要
- ・ 明け渡し訴訟の実施
 - ・ 弁護士との連携による債権回収
 - ・ 機関保証制度の導入等

家賃滞納額の推移

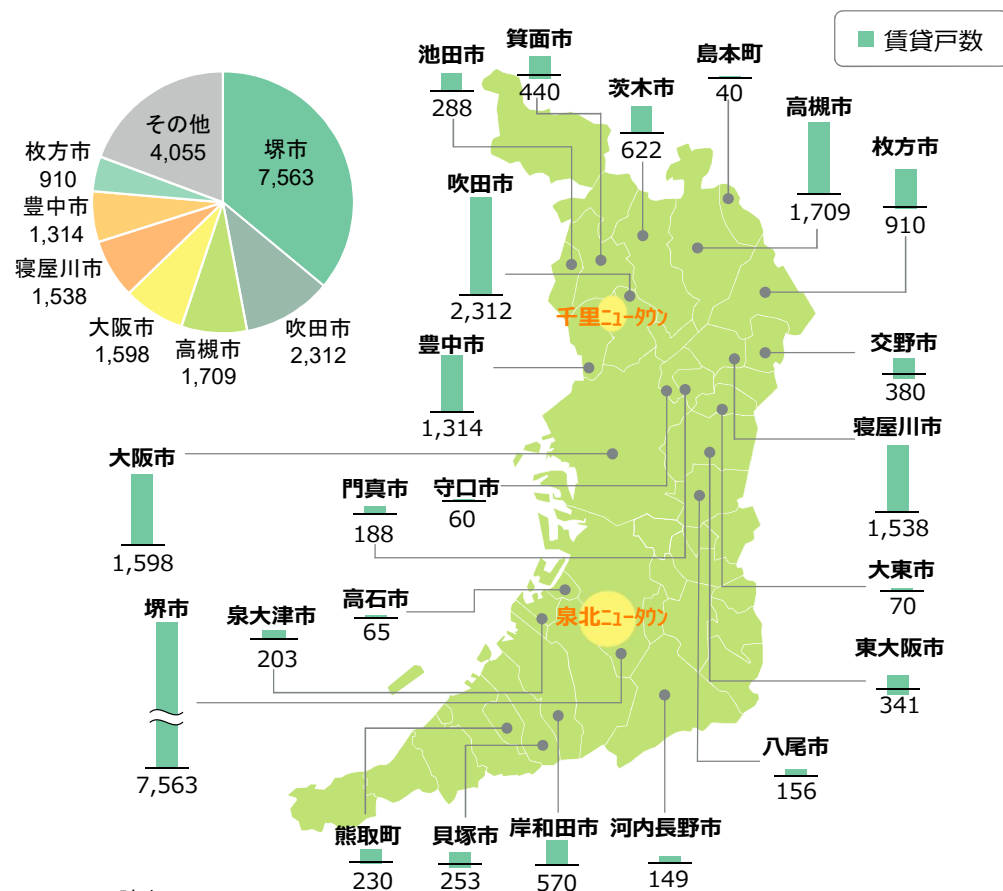


- 対策の効果（滞納額）
- 平成23年度末： 6.9億円
- 令和3年度末： 2.2億円

3-1. 賃貸住宅等管理事業

- 賃貸住宅等管理事業では、千里・泉北ニュータウンをはじめ、各地域に良質な賃貸住宅を供給・管理
- 適切な賃貸住宅ストックの管理によって、安定した収益を継続的に確保

地域別公社賃貸住宅管理戸数の状況



※ R4.3.31時点

千里ニュータウン

- 大阪府北部の豊中・吹田両市にまたがる丘陵地で、まちびらきから50年以上が経過。交通利便性が良好なことなどから住宅需要が高い地区
- 公社賃貸住宅の建替え及び活用地への民間分譲マンション建設などにより、人口減少に歯止めがかかることも若年層が流入
- 千里ニュータウンの公社賃貸住宅
14団地2,580戸のうち、
13団地2,374戸は建替えが完了

公社賃貸住宅の稼働率
(令和3年度)

96.79%

※ 定期借家募集の住宅を除く

泉北ニュータウン

- まちびらきから50年以上が経過し、人口減少、少子高齢化の進展など様々な課題が現れ始めている
- 公社は泉北ニューデザイン推進協議会の活動に参画し、ニュータウン再生に貢献
- 茶山台団地（堺市南区）を団地イノベーションのリーディングプロジェクト団地として位置付け、堺市と連携した若年層を誘引するためのリノベーション住戸等の供給、コミュニティ支援に取り組んでいる
- 職住近接等の多様な暮らしの実現、若年層の誘引、医療拠点の設置等による新たな魅力創出に努める

公社賃貸住宅の稼働率
(令和3年度)

88.46%

※ 耐震化事業による募集停止及び定期借家募集の住宅を除く

3-1. 賃貸住宅等管理事業

- 新たな入居者確保のため、時代のニーズに沿ったリノベーションを実施
- 入居者が住まいに自分で手を入れ“愛着”をもって長く住まえる、DIYメニューの提供

リノベーション

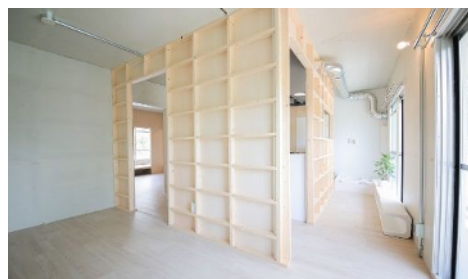
ニヨイチ®

隣接する“2戸をひとつ”につなげた
約90㎡の広々リノベーション



リノベ4555

ライフスタイルの多様化に対応した
45㎡・55㎡のリノベーション



フレックスダブル

2戸1化によるスペースの広さを活かした
職住一体など郊外型の多様な住まいを実現



設備の更新など、使い勝手に
こだわったリノベーション



DIY住宅の利用拡大

■ DIYサービスブランド『つくろう家』

原状回復義務を緩和し、自分好みの住まいづくりができる『つくろう家Basic』を既存ストック約2万1千戸の半数を超える1万2千戸を対象に導入。DIYを実践されたお客様を取材し、ウェブ上で発信するなど賃貸住宅でも楽しめるDIYの利用促進を図る



■ DIYレクチャー付住宅『つくろう家レクチャー』

新規入居する住宅でプロのレクチャーを受けながらDIYができるプラン『つくろう家Basicレクチャー』（お手軽DIY）や、『つくろう家Proレクチャー』（がっつりDIY）がセットになった住戸を供給

■ DIY体験イベント『つくろう家ツアー』

キッチンリメイクシートを使用したDIY体験イベントのオンライン開催や、塗装・ふすま貼り・キッチンリメイクシート貼りの体験イベントを実施



DIY実施前



DIY実施後

3-2. 建替等事業

- 「ストック活用計画」（令和4年4月策定）に定めたストック再編の取り組みに基づき、建替え・集約^{（注）}・経営廃止等の建替等事業を実施
- 多様な暮らし方や「新しい生活様式」に対応した、快適で住み続けられる住まいの提供に取り組む
- これまでの建替え等により創出された用地（活用地）は、地域のまちづくりに貢献（子育て支援施設・有料老人ホーム・病院・市営住宅・民間分譲マンション等）
- 活用地の売却収入は借入金の縮減にも寄与

（注）敷地規模、条件等の制約により、当該団地内での建替えが難しい場合、入居者の方が近隣団地等へ移転することにより、団地を集約するもの

※ 令和3年度までの建替完了実績：40団地5,318戸

事業例



〔建替前〕	長瀬東・長瀬東B団地・ 布施・布施B団地	団地名	〔建替後〕OPH長瀬さくらテラス
昭和27年度～昭和60年度		管理開始年度	令和3年度
272戸（11棟）		管理戸数	79戸（1棟）
1R～3DK		間取り	1LDK・2LDK
約38㎡		平均専有面積	約45㎡
約35,000円		平均契約家賃	約68,000円

ストック活用計画（令和4年4月策定）（P.39参照）

計画期間：令和4年度～令和13年度

ストック再編

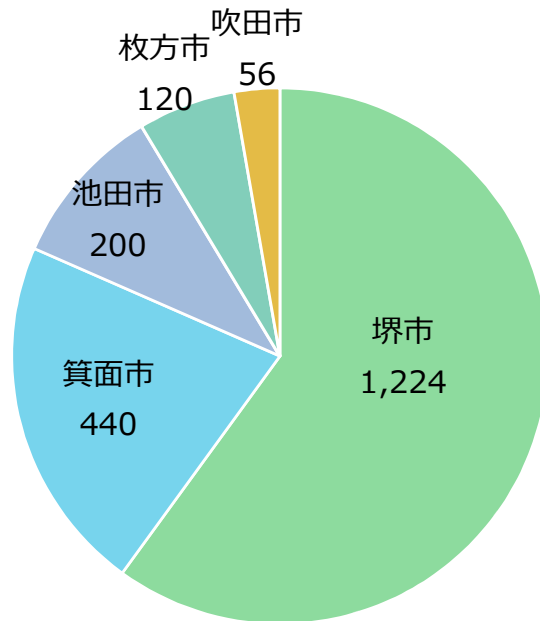
- 建替えや集約、経営廃止により、地域の住宅ニーズに応じた住宅の供給や新たな機能の導入によるまちづくりへの貢献、地域の価値の向上を図る
- 再編を進めるにあたっては、入居者への負担の軽減や効率的で効果的な再編計画、まちづくりへの貢献等の視点により周辺にある公社賃貸住宅も含めてエリアで検討し、方針を決定
 - ・ストック再編対象団地：12団地

長期有効活用
（耐震化、機能向上、維持保全）

3-2. 建替等事業

- スtock再編の対象団地は、堺市を中心に合計2,000戸程度
- 立地条件や敷地の規模、形状、住宅ニーズなど団地の状況に応じて、建替え・集約・経営廃止等を適切に選択
- 人口や世帯数の減少、職住近接や「新たな生活様式」等、社会環境の変化を見据えた上で、管理戸数の適正化に努め、持続的で安定した経営をめざす

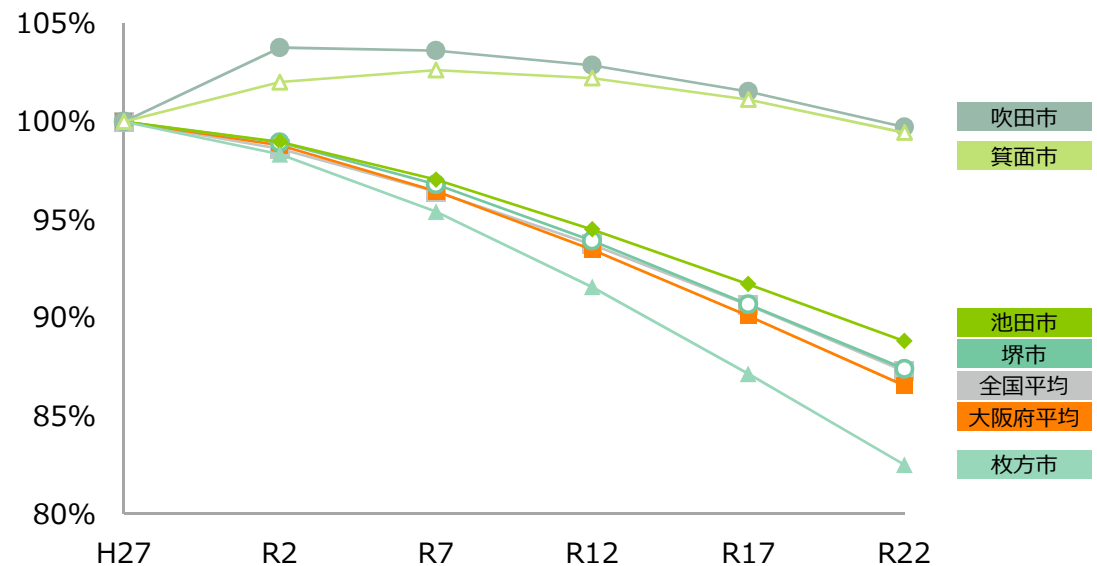
建替え・集約等を予定している地域別管理戸数



※ 吹田市は対応方針の決定に向けて引き続き検討
 ※ 管理戸数はStock活用計画策定時の戸数

建替え・集約等を予定している地域の人口推移と見通し

人口減少や地域経済の状況も踏まえ適切な管理戸数を維持



※ 国立社会保障・人口問題研究所推計を基に作成

3-3. 耐震化事業／府営住宅計画修繕業務

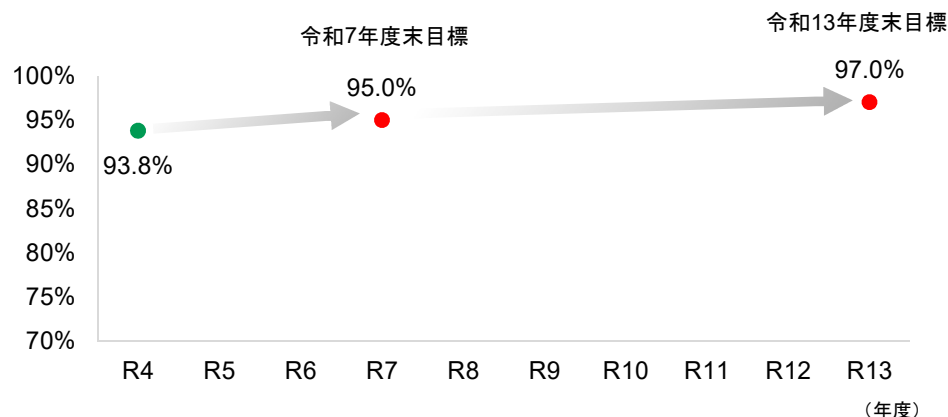
耐震化事業

- 現行の建築基準法が必要としている耐震性能（新耐震基準）に満たない住棟について、「耐震化の基本方針」（平成24年4月公表）に基づき耐震化に取り組んできた
- 中層住宅（5階建以下）は耐震化工事が全て完了（今後建替等事業を実施する団地を除く）し、現在は高層住宅（6階建以上）の耐震化に取り組む
- 「ストック活用計画（令和4年度～令和13年度）」において、令和7年度末での耐震化率95%を達成するとともに、令和13年度末時点で97%の耐震化率の達成をめざすことを定めた



晴美台D団地（令和2年度耐震改修前）

晴美台D団地（令和2年度耐震改修後）



公社賃貸住宅の耐震性能（令和5年3月31日時点）

団地数	住戸数 (住棟数)	耐震性能		その他 建替え、経営廃止等 予定の住宅	耐震化率 ^(注)	93.8%	R7年度末 目標	95%
		現行の建築基準法と同等の 耐震性能を満たすもの	現行の建築基準法と同等の 耐震性能を満たさないもの				R13年度末 目標	
121	20,595戸 (467棟)	18,537戸 (427棟)	1,234戸 (9棟)	824戸 (31棟)				

(注) 建替え、経営廃止等予定の住宅（824戸）は、耐震化率の計算対象から除く

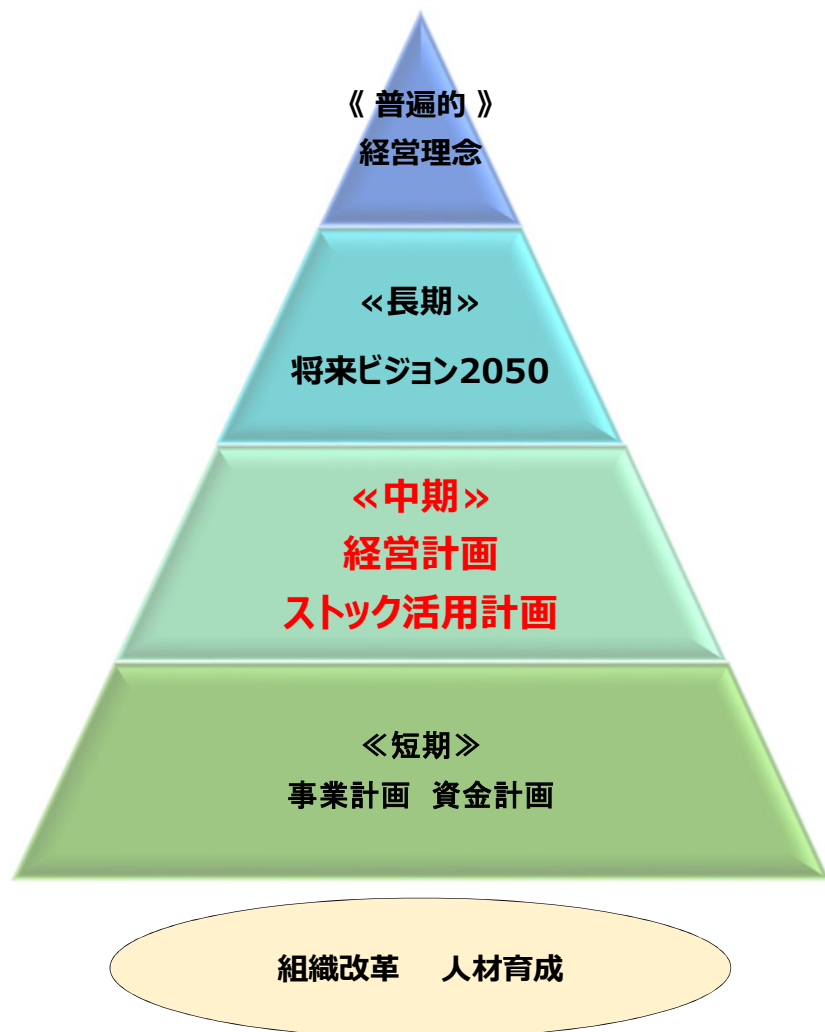
府営住宅計画修繕業務

- 府営住宅の計画修繕業務を昭和45年度より受託している（平成17年度に統合した財団法人大阪府住宅管理センター時代を含む）
- 現在は公営住宅法に基づく管理代行制度により、管理代行者として府内すべての府営住宅（約12万戸）の計画修繕業務を受託（期間：令和2年4月1日～令和7年3月31日）
- 長年の技術と経験の蓄積を生かし、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よう業務を執行

Ⅲ. ESG経営の取り組み

1-1. ESG経営の取り組み

- 将来ビジョン2050は、経営理念を具体化した長期のビジョンであり、公社がめざす将来像。令和元年12月に策定
- 中期経営計画は、大阪府の住宅・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の中期の経営計画として、令和4年4月に策定



将来ビジョン2050 ～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～

- 今後予想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に、令和元年12月に策定

公社がめざす将来像

1. “生涯住み続けられる”住環境の実現
2. “住まう価値”が持続するまちづくりの実現
3. “日本の将来をリードする団地”として社会的課題を解決

中期経営計画（令和4年度～令和13年度）

経緯

- 前経営計画（平成24年度～令和3年度）においては、財務体質の改善を図るため、借入金の縮減を重点目標として経営改善
- 一方で、借入金の縮減を優先したことで、設備等の老朽化や時代のニーズへの対応の遅れが危惧される状況

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とも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

視点

- 経営資源（既存ストック、人材、資金）の最大限の活用と新たなブランド価値の創造
- 住宅・まちづくりと環境・健康・福祉領域との連携
- あらゆるステークホルダーからの信頼を得るパートナーシップの構築と働き方改革の推進

1-2. 中期経営計画における経営の基本方針

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
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
3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進

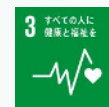
II 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化

1. 経営・財務基盤の強化
2. 組織体制の強化・人材戦略
3. ESG経営

中期経営計画における主な事業と取り組み

誰もが暮らしやすい環境整備	フェアハウジング（入居拒否しない住宅）の推進とアフォーダブル住宅（低廉な家賃で質を備えた住宅）の供給を維持し、居住の安定確保を図る
地域のまちづくりとコミュニティ活性化	ニュータウンの再生・活性化に向け、先導的にまちづくりに関する事業を展開し、地域に必要な機能・サービスを導入することで、多様な世代がつながり交流する住まい・まちづくりを行う
良質な住宅ストックの形成	ストック再編と長期有効活用（耐震化、長寿命化、機能向上等）により、良質な賃貸住宅を提供
分譲マンションの管理の適正化	高経年化、世帯主の高齢化が進む分譲マンションの管理適正化に向け、市（市域）・大阪府（町村域）を通じた支援を行う
経営基盤の強化	賃貸住宅事業の稼働率と収益向上に向けて、営業力の強化と効果的な広告による入居促進、お客様満足度第一のサービス提供を行う
財務基盤の強化	借入金残高の縮減、SDGs債やSDGsローンなど社会的課題の解決に向けた資金使途を明確にした資金調達に努める
環境負荷の低減	CO ₂ 削減や資源の有効活用、自然環境と調和した住まいづくりなど環境に配慮した事業活動を推進
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り、組織・業務の在り方を変革し、入居者サービスの向上と職員の働き方の改革に努める

2-1. 主な取り組み事例（誰もが暮らしやすい環境整備）



1 | 杉本町みんな食堂（SDGs: ⑧・⑩・⑪・⑰）

障がい者福祉が高齢者の生活を支える

- NPO法人が行う障がい者の就労支援と連携し、OPH杉本町（大阪市）の一室を活用して、単身高齢者等に対して食事を提供する等のサービスを実施



多世代が集う食事



食事後のレクリエーション

3 | キッチンカー（SDGs: ⑪・⑰）

“食”でつながる、ウィズコロナ時代のにぎわいづくり

- 地元市と連携し、キッチンカーの出店のモデル実施を行い、効果検証を踏まえ、本格実施を開始
- 公共交通機関を使わず徒歩で行けるような生活圏で気軽にシェフのこだわり料理が楽しめる機会を提供し、ウィズコロナ時代における中食需要への対応やにぎわいの創出、新たな街の魅力の可能性を探る



キッチンカー



出店の様子（豊中・豊中B団地）

2 | Mimalio（ミマリオ）（SDGs: ⑪・⑰）

IoTを活用した見守り支援サービス

- 振動センサとIoTネットワーク技術を活用した高齢者等見守り支援サービスの利用を推進



ミマリオのしくみ（イメージ）

4 | シェアサイクル（SDGs: ⑪・⑰）

団地等を基点とする交通利便性の向上

- 地元市が実施するシェアサイクル実証実験に協力。団地内にIoTを活用した「シェアサイクル・ポート」を設置
- 団地及び周辺地域住民の利便性向上や、交通移動時の3密回避、在宅ワーク時の健康維持などウィズコロナ時代における新しい生活様式の実現、モノを所有しない「シェアリングエコノミー」時代のライフスタイルへの対応のためにサービスの提供を開始

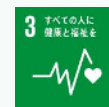


シェアサイクル・ポート（OPH大浜）



シェアサイクル・ポート（山坂団地）

2-2. 主な取り組み事例（地域のまちづくりとコミュニティ活性化）



- 泉北ニュータウンの茶山台団地（堺市南区）を、団地イノベーションのリーディングプロジェクト団地として位置付け、様々なプロジェクトを推進

1 | 茶山台としよかん（SDGs: ⑪・⑰）

多世代が集まる交流拠点

- NPO法人と連携し、多世代の住民が交流する拠点として団地内集会所を活用
- 多くの方が訪れるようになり、住民発案の様々な取り組みが行われている



壁画ワークショップをした集会所



集会所内の様子

2 | やまわけキッチン（SDGs: ③・⑧・⑪・⑰）

高齢者等の孤食の解消と栄養ケア

- NPO法人と連携し、団地の1室を活用したイトインもできる総菜屋
- 床貼り・家具作り・ペンキ塗り等は団地の住民によるDIYで実施



店内の様子



多世代が集う食事

3 | DIYのいえ（SDGs: ⑪・⑰）

DIYでつながる、新たなカタチのコミュニティ

- 地域の企業と連携した、団地の一室をDIY工房兼コミュニティスペースとし、地域にも開放
- 地域に住むシニアスタッフが住まいの困りごとをDIYで解決する「DIYサポーターズ」を結成



「DIYサポーターズ」

4 | まちかど保健室（SDGs: ③・⑪・⑰）

地域医療とのつながりや健康寿命延伸

- 社会医療法人・大学等と連携した、大阪府の「スマートエイジング・シティ」の具体化に向けた取り組み。国土交通省の「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」に採択され、常設拠点の整備を進める



健康講座の様子

5 | ニオイチ（SDGs: ⑪・⑰）

隣接する2戸を1つにつなげるリノベーション

- 隣接する2戸を1つにつなげ、約90㎡の広々とした空間を実現することで、若年・子育て世帯などの入居促進を図る公社独自の取り組み



ニオイチ住戸内

2-3. 主な取り組み事例（良質なストックの形成）



1 | 建替等事業（SDGs: ⑨・⑪・⑰）

地元市と連携した建替等事業の実施

- 石橋西団地（池田市）は、敷地内に池田市との連携による子育て支援事業所を併設した「OPH石橋テラス」として令和3年4月から経営開始
- 長瀬東・長瀬東B団地（東大阪市）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、「OPH長瀬さくらテラス」として令和3年6月から経営開始
- 枚方団地（枚方市）では、市のまちづくりに貢献するため「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」に参画



OPH石橋テラス



子育て支援拠点「てしまの森」
(OPH石橋テラス)

2 | 耐震化事業（SDGs: ⑨・⑪）

耐震化の取り組み

- 現行の建築基準法が必要とする耐震性能に満たない団地の耐震化を進めており、中層住宅（5階建以下）の耐震化は完了
- 令和7年度末の耐震化率95%、令和13年度末の耐震化率97%をめざし、現在は高層住宅（6階建以上）の耐震化に取り組む



香里三井C団地（平成26年度耐震改修実施）



槇塚台団地（令和2年度耐震改修実施）

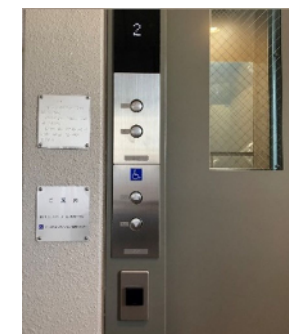
3 | 設備の導入（SDGs: ⑪・⑰）

新しい生活スタイルに対応した設備の導入

- 建て替えを行う団地には、安全・安心・快適な居住環境の実現と新しい生活様式への対応を目的に、非接触キー付きエレベーターや宅配ボックス等の新たな住宅設備を標準装備として導入
- 今後、既存の団地においても、集会所のスマートロックや宅配ロッカー等の住宅設備の導入に取り組む



宅配ボックス



非接触キー付きエレベーター

2-3. 主な取り組み事例（良質なストックの形成）



4 | 環境改善の取り組み（SDGs: ⑦・⑨・⑪）

省エネルギー設備への更新・ソーラーパネルの設置

- 共用部の照明器具（蛍光灯・水銀灯）のLED化や給湯器などの老朽化した設備の更新等により、省エネルギー化を実施
- 発電事業者へ屋根を貸し、ソーラーパネルを設置



OPH新千里西町
照明器具のLED化



OPH北千里駅前（4号棟）
ソーラーパネルの設置

6 | 防災コミュニティの形成支援（SDGs: ⑪・⑰）

防災意識の向上を図るセミナー等

- 大規模災害の発生に備えた防災セミナーや防災訓練等を開催
- 自主防災会の設立・育成を促進するため、団地の自治会等が組織した自主防災会に対して、救助担架、発電機等の防災用資機材を提供



防災セミナー・防災訓練



5 | 屋外環境整備等の取り組み（SDGs: ⑨・⑪）

外壁・駐車場のリニューアル

- 外壁については、地域の街並みとの調和と団地のイメージアップを図るため、また、駐車場は高経年団地のイメージアップ及び魅力あふれる住環境づくりをめざし、リニューアルを実施



豊中B団地 リニューアル後



喜連団地 リニューアル後の駐車場

7 | 公社賃貸住宅の防災力強化（SDGs: ⑥・⑨・⑪）

かまどベンチ・防災倉庫等の設置

- 大規模災害の発生に備え、停電や断水時でも使用できる「かまどベンチ」や「マンホールトイレ（災害用トイレ）」、物資等を備蓄できる防災倉庫等を設置。安全安心な団地づくりをめざす



かまどベンチ



座面取り外し時

3-1. 中期経営計画（数値目標）

- 当計画の成果の達成に向けた指標（数値目標）を設定

数値目標（重点）

成果測定指標	計画策定時	目標	主な施策
① 管理戸数	21,373戸（R2）	2万戸以下（R13）	・ストック（団地）の再編等
② 耐震化率	93.8%（R3見込）	95%（R7） 97%（R13）	・耐震改修
③ 住宅稼働率 [契約家賃収入／満室時家賃]	93.1% （R3見込）	92%以上（R13）	（入居促進） 営業力の強化、効果的な広告 （退去抑制） お客様満足度の向上
④ 経常損益	8.5億円（R3見込）	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125億円（H24～R3）	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 [実質残高]	1,241億円（R3見込）	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

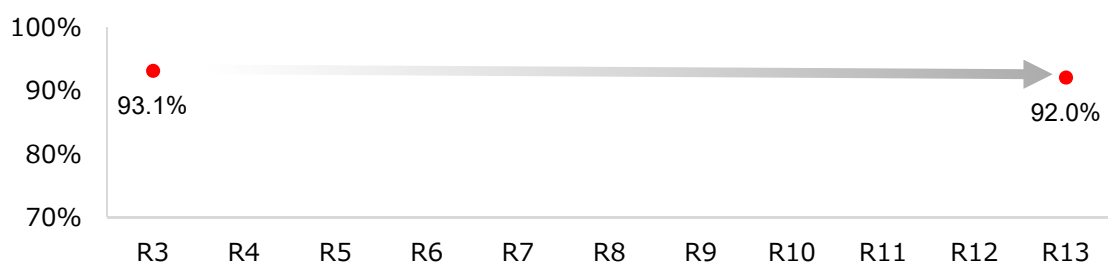
その他の数値目標

- | | | |
|---------------------------|--------------------|--------------|
| ①子育て・高齢者世帯入居件数 | ⑤住まいコンテンツの発信 | ⑨連携事業の新規取組 |
| ②コミュニティイベント回数 | ⑥技術支援新規営業件数（市町村向け） | ⑩企業認知度 |
| ③住戸リノベーション実施戸数 | ⑦接遇・対応満足度 | ⑪健康経営優良法人認定 |
| ④分譲マンション管理勉強会（市町村・管理組合向け） | ⑧CO2排出量 | ⑫デジタル人材研修受講率 |

3-2. 中期経営計画（業績の見通し）

- 営業力等の強化により、賃貸住宅事業の稼働率と収益向上に努める
- 賃貸住宅事業の安定した収益等により、黒字（利益）を確保するとともに借入金残高の縮減を進める

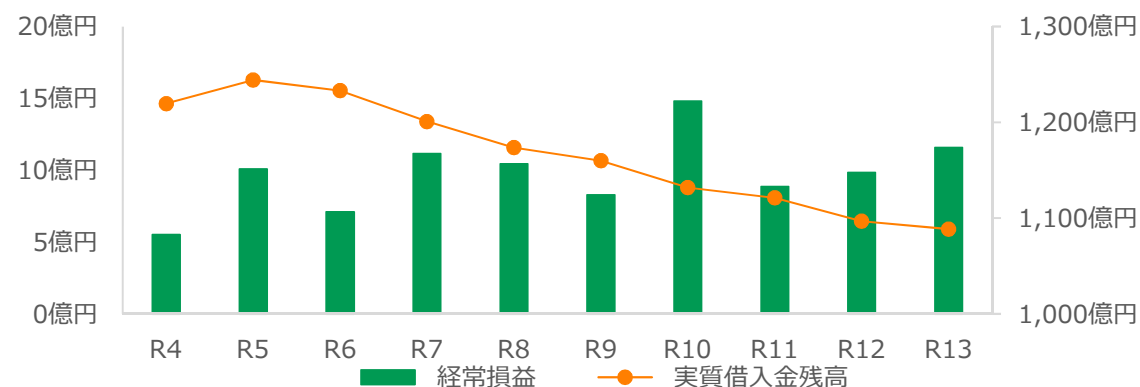
住宅稼働率[契約家賃収入／満室時家賃]



- 公社経営の要である賃貸住宅事業は、創意工夫を凝らし、稼働率の維持に努め、令和3年度の稼働率は93.1%となった
- 賃貸住宅事業の稼働率と収益向上に向けて、営業力の強化と効果的な広告による入居促進、お客様満足度の第一のサービス提供を行い、令和13年度の住宅稼働率を92.0%以上とすることを目標とする

経常損益と実質借入金残高

	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
経常損益	6	10	7	11	10	8	15	9	10	12
実質借入金残高	1,220	1,244	1,233	1,201	1,174	1,160	1,132	1,121	1,097	1,089



- 賃貸住宅の収益向上や新たな事業領域での活動に取り組み、経常利益の黒字（利益）を確保することを目標とする
- 賃貸住宅事業の安定した収益、未利用地や建替えによる活用地等の処分収入、経費削減の取り組み等で確保した内部資金を活用し、借入金残高の縮減を進め、令和8年度末の借入金残高1,200億円以下、令和13年度の借入金残高を1,100億円以下とすることを目標とする
- 金融機関からの融資はSDGsローンなど社会的課題の解決等に向けた資金用途であることを明確にして資金調達に努める

IV. 経営状況

1. 決算情報（一般会計）

- 賃貸管理事業の売上総利益は、令和3年度は21億円を計上（※売上総利益＝事業収益－事業原価）
- 当期純利益は、令和3年度まで15期連続で黒字。令和4年度も引き続き好調な賃貸管理事業収益等に支えられ、黒字となる見込み

損益計算書

(億円)	R2	R3	増減
事業収益	203	202	△ 1
賃貸管理事業収益	141	139	△ 2
分譲事業収益	8	5	△ 3
その他事業収益	54	59	5
事業原価	174	181	7
賃貸管理事業原価	113	118	5
分譲事業原価	7	5	△ 2
その他事業原価	54	59	5
一般管理費	9	9	0
事業利益（損失）	20	12	△ 8
その他経常収益	0	2	2
その他経常費用	3	3	0
経常利益（損失）	18	11	△ 7
特別利益	14	1	△ 14
特別損失	3	5	2
当期利益（損失）	29	6	△ 23

賃貸管理事業 ⇒ 21億円黒字

- 一般賃貸住宅において安定した賃料収入・駐車場収入等を確保しているが、耐震化事業に係る補助金収入等の減少により、賃貸管理事業収益全体では令和2年度から2億円減少し、139億円を計上

分譲事業

- 分譲事業からは原則撤退しているが、令和2年度・3年度は都市計画道路「枚方津田線」の事業用地を売却、また、3年度には建替事業に伴って発生した活用地を売却したことにより、収益が発生

その他事業

- 令和3年度は、府営住宅計画修繕業務の受託額の増加により、収益・原価ともに増加

特別利益

- 令和2年度は、再開発事業に係る権利変換に伴い譲渡益を計上

当期純利益⇒6億円

- 15期連続黒字

キャッシュフロー計算書

(億円)	R2	R3	増減
事業活動によるキャッシュフロー	62	60	△ 1
賃貸管理事業活動による収支	62	67	5
分譲事業活動による収支	8	4	△ 4
その他事業活動による収支	1	0	△ 1
一般管理活動による収支	△ 7	△ 8	△ 1
その他経常損益に係る収支	△ 2	△ 3	0
特別損益に係る収支	△ 1	△ 1	△ 1
投資活動によるキャッシュフロー	△ 18	△ 21	△ 3
事業資産形成活動による収支	△ 17	△ 21	△ 4
賃貸事業資産形成による収支	△ 16	△ 21	△ 4
分譲事業資産形成による収支	-	-	0
事業用土地資産形成による収支	0	0	0
その他の投資活動による収支	△ 1	0	1
その他の収支	△ 1	0	1
財務活動によるキャッシュフロー	△ 50	△ 54	△ 4
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 75	△ 84	△ 10
投資活動に係る資金の借入による収入	31	0	△ 31
その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 6	31	37
リース債務に係る支出	0	0	0
当期中の資金収支合計	△ 6	△ 15	△ 9
前期繰越金（現金及び現金同等物）	123	117	△ 6
次期繰越金（現金及び現金同等物）	117	102	△ 15

※ 表示単位未満を四捨五入して単位に満たない場合は「0」、該当数字が無い場合は「-」と表示

1. 決算情報（一般会計）

- 総資産は2,193億円。現金預金や賃貸事業資産の減少により、令和2年度から41億円減少
- 負債は1,572億円。借入金の返済等により、令和2年度から48億円減少

貸借対照表

(億円)	R2	R3	増減		R2	R3	増減
資産合計	2,234	2,193	△ 41	負債合計	1,620	1,572	△ 48
流動資産	137	141	4	流動負債	111	114	3
現金預金	117	102	△ 15	次期償還社債	7	9	2
有価証券	0	0	0	次期返済長期借入金	57	64	6
未収金	19	16	△ 3	未払金	41	35	△ 6
分譲事業資産	-	20	20	前受金	2	3	0
前払金	3	5	2	預り金	4	4	0
その他流動資産	0	0	0	その他流動負債	0	0	0
貸倒引当金	△ 2	△ 2	0	固定負債	1,509	1,458	△ 50
固定資産	2,097	2,052	△ 46	社債	691	731	40
賃貸事業資産	2,093	2,048	△ 45	長期借入金	638	536	△ 102
事業用土地資産	0	0	0	長期前受金・預り保証金	30	29	△ 1
その他事業資産	1	1	0	繰延建設補助金	31	30	△ 1
有形固定資産	1	1	0	引当金	116	131	15
無形固定資産	1	1	0	その他固定負債	2	1	△ 1
その他固定資産	6	3	△ 3	資本合計	614	620	6
貸倒引当金	△ 6	△ 2	3	資本金	0	0	-
				剰余金	614	620	6

※ 表示単位未満を四捨五入して単位に満たない場合は「0」、該当数字が無い場合は「-」と表示

大阪府からの借入金

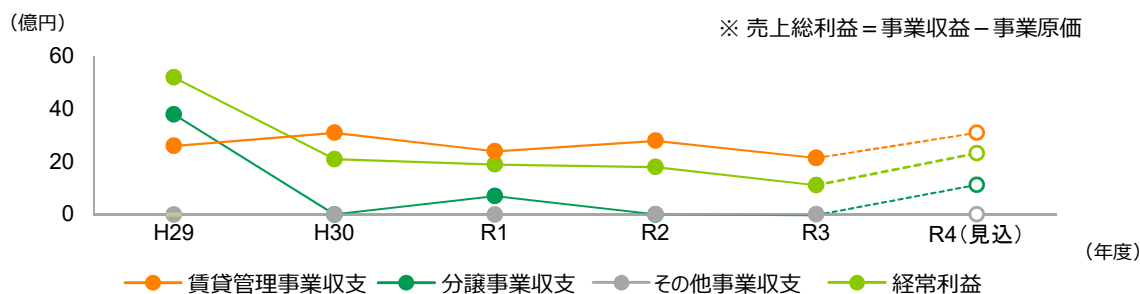
- 令和3年度末残高：231億円
- 大阪府の住宅まちづくり政策を推進するために、大阪府から公社賃貸住宅の建替資金の借入を行っている（新規貸付は平成25年度で終了）

大阪府の損失補償

- 令和3年度末残高：299億円
- 大阪府の住宅まちづくり政策を推進する公社の資金を安定的に確保する観点等から、民間金融機関等からの借入金（一部を除く）に大阪府の損失補償が付されている

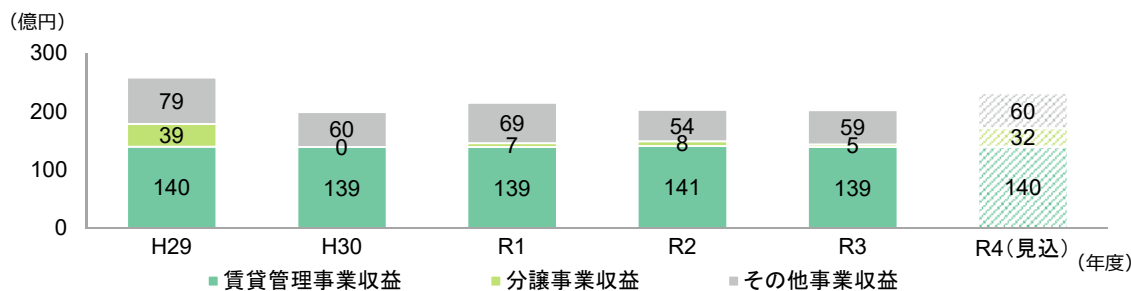
2. 経営状況

事業別の売上総利益と経常利益の推移（一般会計）



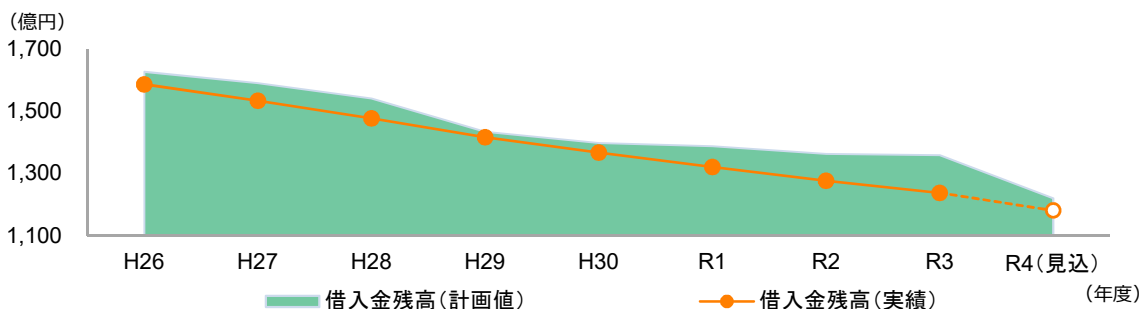
- 平成19年度から令和3年度まで15期連続で黒字を維持
- 令和4年度については、経常利益23億円の黒字を見込んでいます。また、令和3年度については、経常利益11億円の黒字
- 公社の主たる事業である賃貸管理事業は、一般賃貸住宅の家賃収入を主な収入源として継続的に安定した収益を確保し、堅実な経営を進めている。令和4年度については140億円の収益を見込んでおり、令和3年度については139億円の収益を計上

事業収益の推移（一般会計）



- 分譲事業からは、平成13年度以降原則撤退。平成29年度及び令和元年度の収益は「水と緑の健康都市特定土地区画整理事業」に関する保有地の売却（計45億円）、令和2年度の収益は都市計画道路「枚方津田線」の事業用地の売却、令和4年度及び令和3年度の収益は建替等事業に伴う活用地の売却によるもの

借入金残高の推移



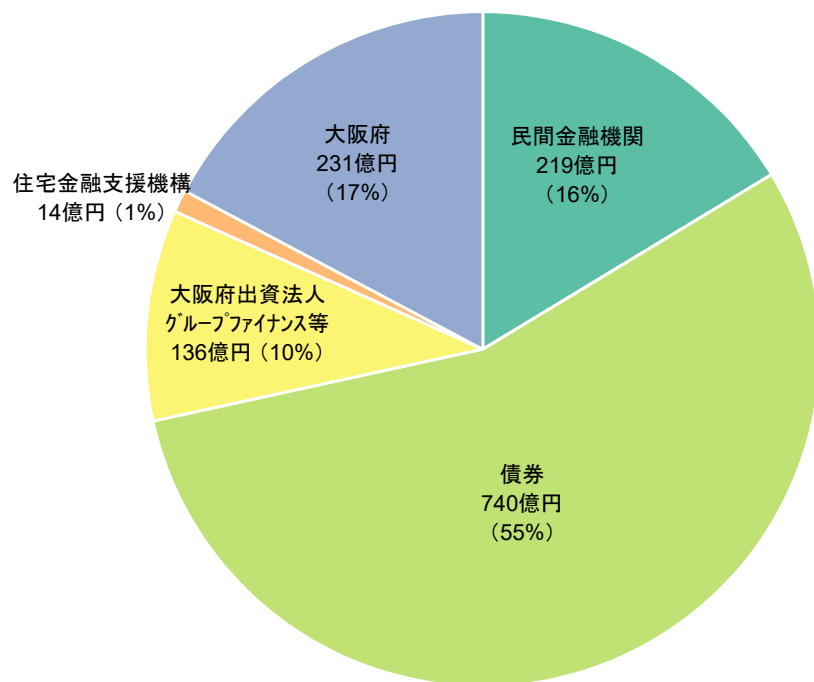
- 借入金残高については計画的に縮減を図っている。令和3年度末には1,238億円となり、前経営計画の目標を達成。また、令和4年度は、1,181億円となる見込みで、今後も計画的な縮減を図る。

V. 資金調達

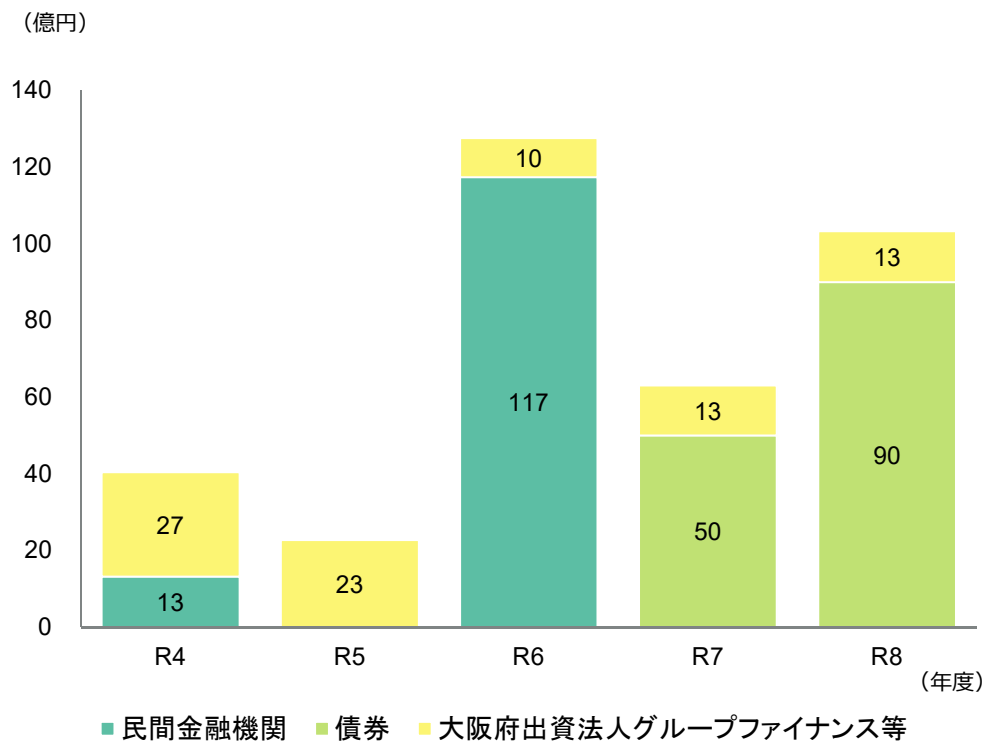
1. 資金調達の方

- 資金需要見込額は、年度ごとに需要額の偏りがあるが、資金調達の多様化（債券の計画的な発行）により、資金需要の平準化及び調達コストの縮減を図り、今後、より安定的な資金調達体制をめざす
- 今後も、継続的に債券発行を検討し、投資家の皆様とのさらなる関係強化を図る

借入先割合（令和3年度末）



今後の主な資金需要見込額



※ 建替等事業による資金需要は含まない

2. 当公社債券の発行状況

債券発行における 根拠法令	地方住宅供給公社法第33条の2 「地方公社は、債券を発行することができる。」						
発行実績	回号	発行月	格付	年限	発行額	利率	
	7回	平成27年11月	AA-	10年	50億円	0.701% (国債+40bp)	
	8回	平成28年10月	AA-	10年	90億円	0.320% (絶対値)	
	9回	平成28年10月	AA-	20年	40億円	0.653% (国債+26bp)	
	10回	平成29年6月	AA-	10年	70億円	0.395% (国債+34bp)	
	11回	平成29年6月	AA-	20年	60億円	0.791% (国債+23bp)	
	12回	平成30年6月	AA-	10年	50億円	0.340% (国債+29bp)	
	13回	平成30年6月	AA-	20年	50億円	0.719% (国債+20bp)	
	14回	平成30年6月	AA-	30年 (定時償還)	100億円	0.808% (MS+34bp)	
	15回	令和元年6月	AA-	10年	30億円	0.149% (国債+27bp)	
	16回	令和元年6月	AA-	20年	40億円	0.443% (国債+18bp)	
	17回	令和元年6月	AA-	30年 (定時償還)	50億円	0.514% (MS+30bp)	
	18回	令和2年6月	AA-	20年	40億円	0.540% (国債+16bp)	
	19回	令和2年6月	AA-	20年 (定時償還)	40億円	0.369% (国債+31bp)	
	20回	令和3年6月	AA-	25年 (定時償還)	50億円	0.464% (国債+25bp)	
	※ 損失補償なし ※ MS…ミッドスワップ金利 ※1～6回は償還済 ※18回以降はソーシャルボンド						
	BISリスクウェイト	20% (地方三公社)					

3. 当会社の格付

格付投資情報センター（R&I）



～平成30年10月30日



平成30年10月31日～

発行体格付

格付理由

- 大阪府が全額出資する特別法人
- 賃貸住宅の管理戸数は東京都に次ぐ全国2位の規模を持つ
- 府の住生活基本計画において、「大阪府の住宅政策の課題に即した事業を展開する役割を担う公的団体」として役割が明記されている。良質な賃貸住宅の供給、ストック資産を活用したセーフティーネットの提供など、様々な施策を実行する。府からみた住宅政策上の重要性は高い
- 賃貸管理事業が安定したキャッシュフローを生んでいる
- 賃貸住宅の建て替え、長期有効活用、耐震改修などのストックへの投資は前経営計画期間の倍増を予定している。投資負担から債務削減ペースは鈍るが、資本負債構成は今後も改善が進むとみている

※ NEWS RELEASE (R&I R5.1.25付) より抜粋

格上げ要因

- 設立団体の大阪府はこれまでの行財政改革の効果が表れ、財政の健全化が進展している
- 加えて、地方財政法の特例規定に基づく第三セクター等改革推進債の時限措置が2017年3月末に終了しており、設立団体の公社・外郭団体に対する管理責任がいっそう強化されている
- このような環境変化と公社単独の財務の改善状況を評価して発行体格付をAA-に引き上げた

※ NEWS RELEASE (R&I H30.10.31付) より抜粋

4. 令和5年度当公社債券の発行

- 公社債券の発行については、投資家層の一層の拡大と公社債券の認知度向上を図り、より安定的で有利な資金を確保
- 令和2年度に地方三公社で初めてSDGs債（ソーシャルボンド）を発行。令和5年度発行債券についてもソーシャルボンドとしての発行を予定（P.46-47参照）。
- ICMA（国際資本市場協会）が定めるソーシャルボンド原則の4つの核となる要素を考慮したソーシャルボンド・フレームワークを策定し、株式会社格付投資情報センター（R&I）よりセカンドオピニオンを取得

令和5年度大阪府住宅供給公社債券の発行について

発行の目的	■ 資金調達の多様化を図り、より安定的で有利な資金を確保
発行予定額	■ 40億円程度
年限	■ 未定（市場環境等を踏まえ決定）
発行時期	■ 未定（市場環境等を踏まえ決定）
主幹事証券会社	■ みずほ証券株式会社（事務） ■ 野村証券株式会社
その他	■ ソーシャルボンドとして発行

VI. ご参考資料

地方住宅供給公社法（抄）

目的

（第1条）

地方住宅供給公社は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

設立

（第8条）

地方公社は、都道府県又は政令で指定する人口五十万以上の市でなければ、設立することができない。

（第9条）

地方公社を設立するには、議会の議決を経、かつ、定款及び業務方法書を作成して、国土交通大臣の認可を受けなければならない。

住生活基本法と住生活基本計画

住生活基本法（平成18年法律第61号）

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

基本理念

「現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」など基本理念を定める。

責務

国、地方公共団体は、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。

基本的施策

国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

- 安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- 住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- 住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月策定）

住生活基本法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示すもの。

計画期間 令和3年度～令和12年度（10年間）

位置付け 住生活基本法第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画に位置付けられている。

「3つの視点」及び「8つの目標」

1 「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

2 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子供を産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

3 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）

- 今後、住生活に関する政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策展開の方向性を示すもの
- 住生活基本法に基づく、「大阪府住生活基本計画」として策定

住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）〔令和3年12月〕

期間	令和3年度～令和12年度（10年間）
目的	社会情勢の変化などによる多様なニーズに対応し、「多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」という基本目標の達成に向けた取組みの方向性を示すとともに、計画に基づき、様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開する
位置づけ	住生活基本法に基づく「大阪府住生活基本計画」として策定するものであり、「将来ビジョン・大阪」をはじめとする上位・関連計画との連携・整合を図る

基本目標

多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現

政策の方向性

活力と魅力あふれる住まいと都市



安全・安心に暮らしができる住まいと都市

施策の方向性

くらしの質を高める

都市の魅力を育む

安全を支える

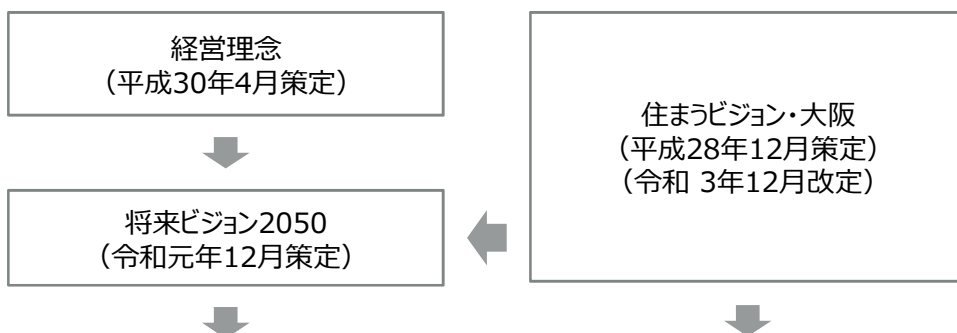
安心のくらしをつくる

ストック活用計画（令和4年4月策定）

- 『経営理念』と『将来ビジョン2050』の方針のもと、『中期経営計画』の基本方針に沿って、良質な賃貸住宅の提供と、安定した賃貸経営を図ることを目的に賃貸住宅ストックの有効活用について計画を策定
- ストック活用実施計画（平成27年6月策定）の見直しに併せてストック活用基本計画（平成26年3月策定）との一本化を図った
- 計画期間は中期経営計画に合わせた令和4年度から令和13年度までの10年間

位置付け

- 「将来ビジョン2050」で策定された会社のめざす将来像の実現化とともに、「住まうビジョン・大阪」にある会社の役割に基づき、「中期経営計画」との整合性、連携を図り賃貸住宅ストックの取り組みについて位置づけるもの



中期経営計画（令和4年4月策定）

ストック活用計画（令和4年4月策定）

ストック再編

長期有効活用
(耐震化、機能向上、維持保全)

ストック活用の視点

- 賃貸住宅ストックの有効活用にあたっては、3つの視点により、「誰一人取り残さない」よりよい社会の実現をめざすSDGsの目標達成に貢献するとともに、効果的かつ効率的な投資による取り組みを推進

視点1 住み続けられるまちづくり

視点2 環境への配慮

視点3 パートナーシップによる連携

対象団地

		団地数
ストック再編 (建替え、集約、経営廃止)		12団地
長期有効活用	耐震化	6団地
	機能向上	47団地
	維持保全	58団地

これまで公社が果たしてきた役割

- これまで高度経済成長期の住宅不足への対応や近年の居住水準の向上など、時代の要請に応じた事業を実施し、公的機関としての役割を果たしてきた
- 現在も、住宅ストックを活用し、市町等と連携した地域のまちづくり等、国や大阪府の住宅政策の一翼を担い、事業を実施

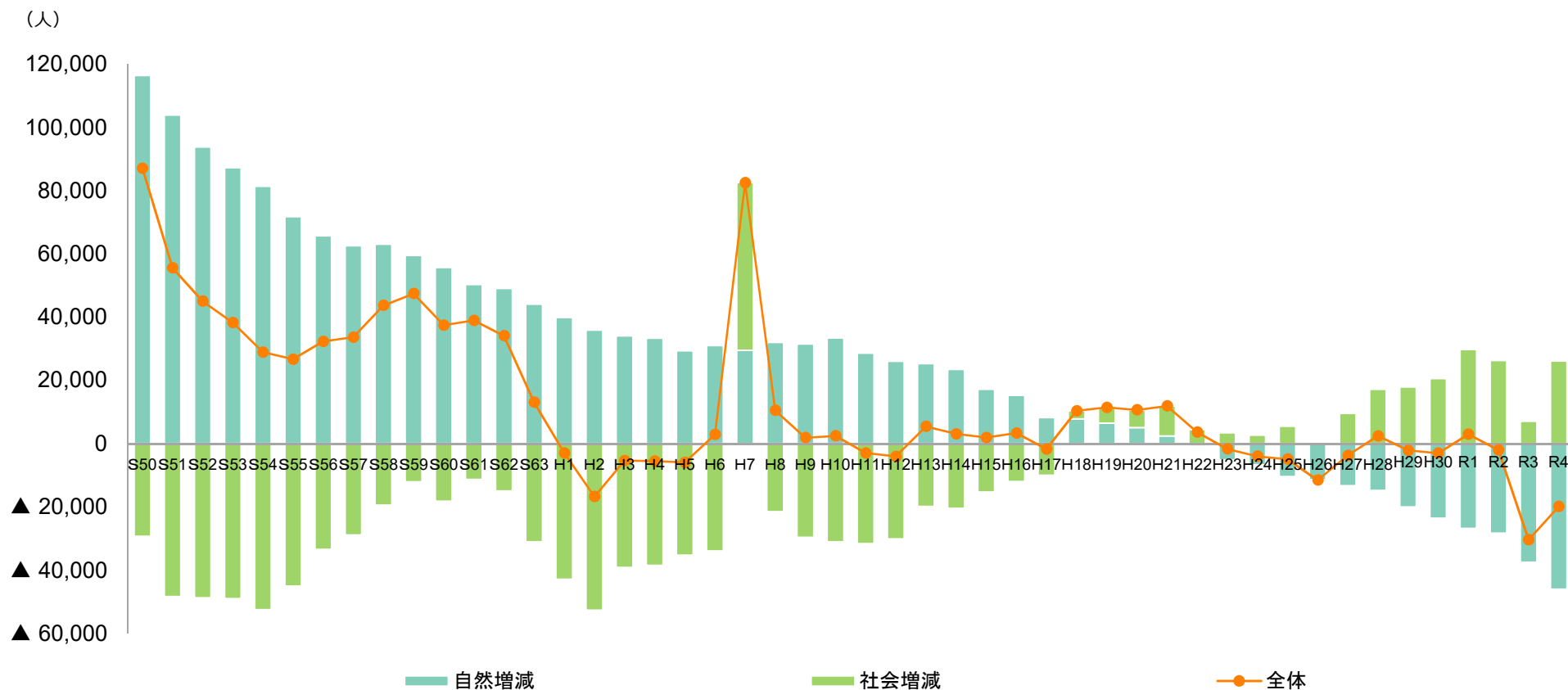
年代	住宅・まちづくり政策上の課題	公社が果たしてきた役割
戦後～昭和30年代	<ul style="list-style-type: none"> ■ 絶対的住宅不足の解消 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸住宅、分譲住宅の新規供給（住宅協会が実施）
昭和40年代	<ul style="list-style-type: none"> ■ 他府県からの人口流入による住宅不足の解消 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 宅地開発、府営住宅用地の先行取得 ■ 分譲住宅の新規供給 ■ 賃貸住宅の新規供給（量的供給）
昭和50年代	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最低居住水準未達世帯の解消 ■ 個性豊かな居住空間の創造 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸住宅の新規供給（質的供給） ■ 既存ストックの改善による居住水準の向上
昭和60年代～平成20年代	<ul style="list-style-type: none"> ■ 誘導居住水準の達成 ■ 適正な住居費で良好な居住の実現 ■ 住宅ニーズの高度化・多様化への対応 ■ 災害に強いまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建て替えやリノベーション等による居住水準向上 ■ 特定優良賃貸住宅の供給 ■ 高齢者向け優良賃貸住宅の供給 ■ 耐震化事業、市街地再開発事業
現在	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅ストックの活用 ■ 安全・安心な住まいの実現 ■ 地域コミュニティの活性化 ■ フェアハウジング（入居拒否しない住宅）の推進 ■ アフォーダブル住宅（低廉な価格で質を備えた住宅）の供給 	<ul style="list-style-type: none"> ■ リノベーション住宅の供給 ■ 建替等事業や耐震化事業による耐震化率の向上 ■ 住宅ストックを活用し、市町等と連携した地域のまちづくり ■ 公民協働による住宅セーフティネットの構築

公的賃貸住宅の比較

	公社賃貸住宅	府営住宅	(参考) UR賃貸住宅
根拠法	<ul style="list-style-type: none"> 地方住宅供給公社法 (昭和40年法律第124号) 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法 (昭和26年法律第193号) 	<ul style="list-style-type: none"> 独立行政法人 都市再生機構法 (平成15年法律第100号)
目的	<ul style="list-style-type: none"> 勤労者に対して良好な居住環境の住宅を供給 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給 	<ul style="list-style-type: none"> 主にファミリー世帯に対して良好な居住環境を備えた賃貸住宅を供給
供給方式	<ul style="list-style-type: none"> 地方住宅供給公社が建設、管理 	<ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体が建設、管理 地方公共団体が民間住宅を買取り・借上げ、管理 ※指定管理者制度により管理 	<ul style="list-style-type: none"> 独立行政法人都市再生機構が建設、管理 (府内管理戸数：11万戸※) ※ R4.3.31時点
入居者資格	同居親族要件等	<ul style="list-style-type: none"> 原則、同居親族を要する 	<ul style="list-style-type: none"> 単身入居可能 (原則、複数での入居は親族に限る)
	収入要件	<ul style="list-style-type: none"> 家賃の4倍又は30万円以上の月収が必要 	<p>【本来階層】</p> <ul style="list-style-type: none"> 収入分位 ~25% (認定月収※15.8万円以下) <p>【高齢者等に係る裁量階層】</p> <ul style="list-style-type: none"> 収入分位 25~40% (認定月収※21.4万円以下) ※控除後所得
家賃設定	<ul style="list-style-type: none"> 近傍同種家賃と均衡を失しないこと 	<p>【応能応益家賃】</p> <ul style="list-style-type: none"> 家賃算定基礎額 (収入の区分に応じ定める額) × 市町村立地係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × 利便性係数 上限は近傍同種家賃 	<ul style="list-style-type: none"> 近傍同種家賃と均衡を失しないこと

大阪府の人口増加数の推移

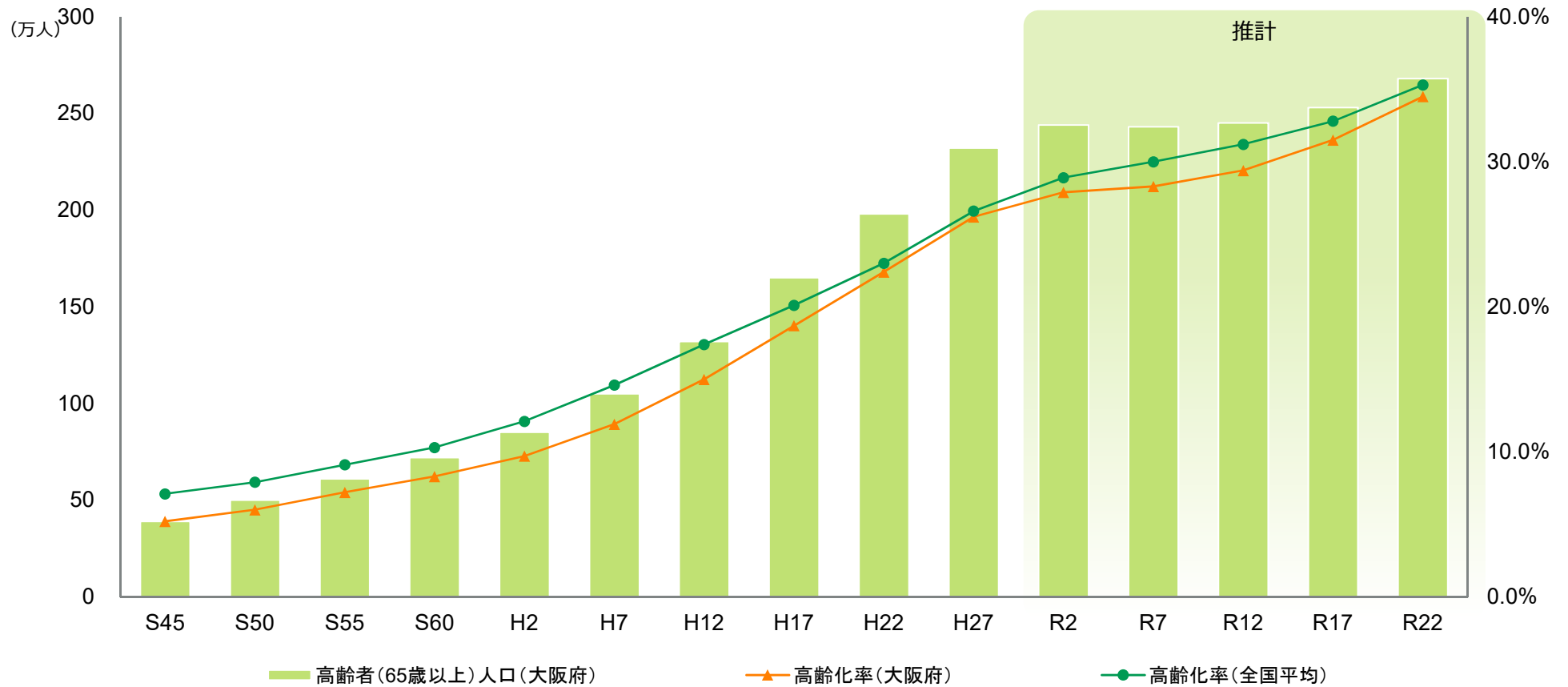
- 人口総数は、平成元年に戦後初めて減少した後には増加と減少を繰り返しており、令和4年は前年に引き続き減少したが、減少幅は縮小
- 社会増減は平成18年以降、平成26年度除いては増加である一方、自然増減は平成22年以降13年連続で減少



※ 国勢調査（総務省統計局）、大阪府の推計人口（大阪府）を基に作成

高齢者人口と高齢化率の推移

■ 今後、高齢者は増加し、令和22年には大阪府の高齢者人口は268万人となり、高齢化率は34.5%まで高まると推測

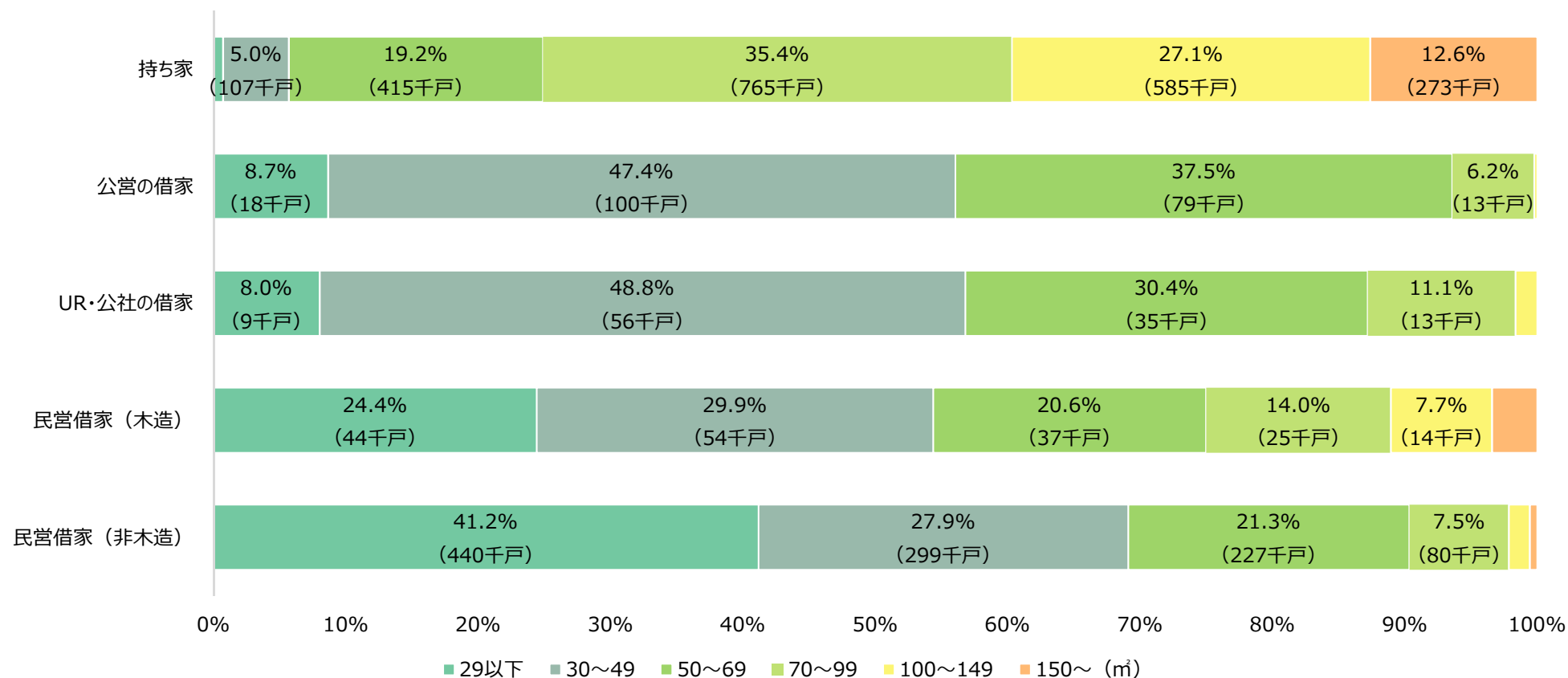


※「大阪府高齢者計画2021」を基に作成

大阪府の住宅の床面積（所有関係別）

■ 民営借家（非木造）の約4割が延べ床面積29㎡以下

所有関係別 延べ床面積別住宅数



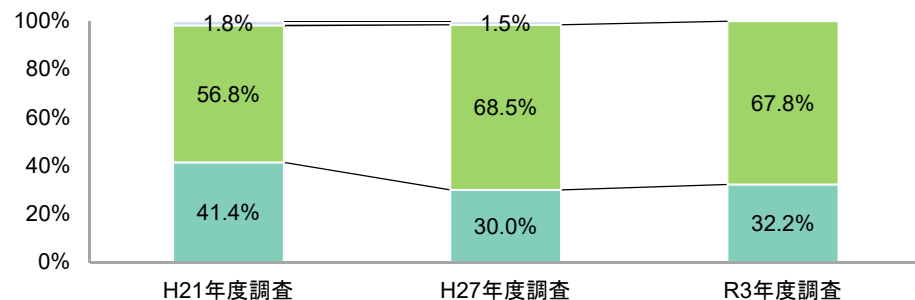
※「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を基に作成

大阪府の民間賃貸住宅への入居拒否の状況

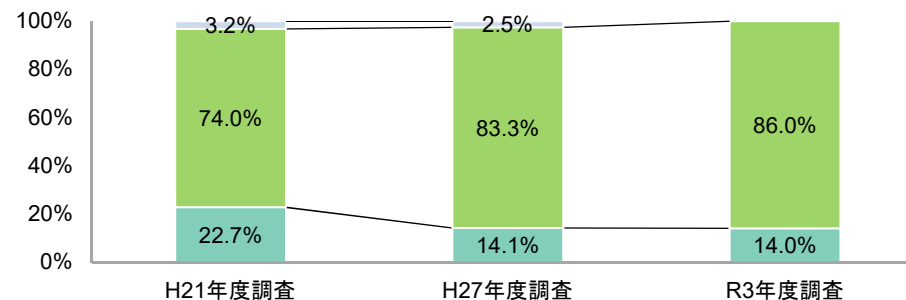
- 民間賃貸住宅での入居拒否は減少傾向だが、依然として一定数はある

大阪府の宅建業者が家主から入居拒否の申し出を受けた経験

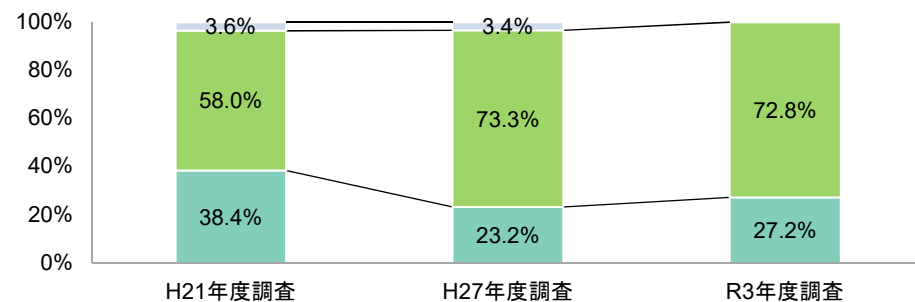
高齢者



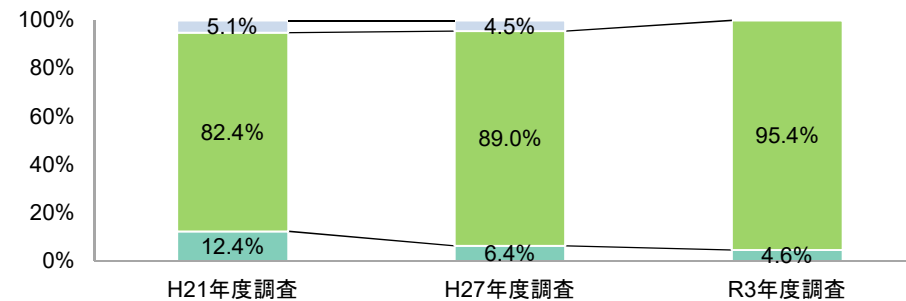
障がい者



外国人



ひとり親家庭



※ 宅地建物取引に関する人権問題実態調査（大阪府）を基に作成

■ ある ■ ない ■ 無回答

ソーシャルボンド・フレームワークの概要

- 当社は、ICMA（国際資本市場協会）が定めるソーシャルボンド原則の4つの核となる要素を考慮したソーシャルボンド・フレームワークを策定
- 本フレームワークの透明性を確保するため、独立した外部機関である株式会社格付投資情報センター（R&I）からICMAソーシャルボンド原則2021及び金融庁ソーシャルボンドガイドライン2021に適合している旨のセカンドオピニオンを取得

1 | 資金使途

- ソーシャルボンドで調達された資金は、地方住宅供給公社法第21条に定められる事業の新規資金又は借り換え資金に充当

【主な事業】

	大項目	小項目	概要
直轄事業 (公社自らが 所有する住宅 及び保有地の 管理・運営等)	賃貸住宅 等事業	賃貸住宅等 管理事業	賃貸住宅約2万1千戸、公益的施設（駐車場・店舗等）、賃貸土地等の管理
		建替等事業	老朽化した公社賃貸住宅は建て替えにより居住水準の向上を図ると共に、建て替え等で生み出される用地の活用を行う
		耐震化事業	現行の建築基準法が必要としている耐震性能（新耐震基準）に満たない公社賃貸住宅の耐震化に取り組む
	宅地管理事業等	保有地（未利用地）等の処分、賃貸資産の管理等（分譲事業からは平成13年度以降、原則撤退。新たな土地取得は行っていない）	
受託事業 (主に大阪府 からの受託に よる事業)	府営住宅計画修繕業務		公営住宅法の管理代行制度により、全ての府営住宅の計画修繕業務を大阪府から受託（約12万戸）
	入居者選定等受託業務		民間が管理する特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の入居者選定等業務を大阪府及び民間管理法人から受託

2 | プロジェクトの評価と選定のプロセス

- 年度ごとの事業計画は、住生活基本法に定められた目標の達成に向けて、経営戦略室によって選定、当社の経営会議に付議され、理事会の議決を経た上で、大阪府知事の承認を経て最終決定
- 個別のプロジェクトについては、担当部署によって起案し、事務決裁要綱に基づいて決定。なお、経営会議運営要綱に定める事項については経営会議に付議

3 | 調達資金の管理

- ソーシャルボンドで調達した資金の充当額及び未充当額を半期毎に当社内管理システムにて追跡管理。なお、調達された資金は発行から1年以内に充当する予定
- 調達資金の全額が事業に充当されるまでの間は、充当された金額及び未充当の金額等を当社ウェブサイト上にて、年次で開示予定。また、調達資金の全額充当後においても充当状況に重要な変化がある場合には、必要に応じて同様の方法で開示を行う予定
- 調達資金が充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理する旨をソーシャルボンド発行時に債券内容説明書等の書類で開示予定

4 | レポーティング

- 資金充当状況及びインパクトに係るレポーティングを年次で開示予定
- 開示内容については次ページご参照

レポート

- 調達資金の充当状況及びインパクトを、年次で当会社のウェブサイト及び業務報告書等の書類にて開示

1 | 資金充当状況レポート

- 調達資金が適格プロジェクトに全額充当されるまで、資金の充当状況を年次でウェブサイト上に公表
- 調達資金の充当計画に大幅な変更がある場合は、必要に応じて適時に開示
- 開示内容は以下のとおり
 - 債券単位の資金充当額
 - 調達資金の未充当額
 - 調達資金の充当額のうち既存の支出として充当された金額
- 最初のレポートについては、ソーシャルボンド発行から概ね1年以内に実施予定

2 | インパクト・レポート

- ソーシャルボンドが全額償還されるまで、関連指標を業務報告書等の書類で開示予定
- 開示予定の関連指標（KPI）は右表のとおり
- 最初のレポートについては、ソーシャルボンド発行から概ね1年以内に実施予定
- 右表のKPIに加え、当会社の事業は、大阪府の「住まうビジョン・大阪」において、多様な主体が連携・協働して達成すべき目標をわかりやすく提示するとともに、計画の進行管理を行うための指標として設定された「みんなでめざそう値」の達成に貢献

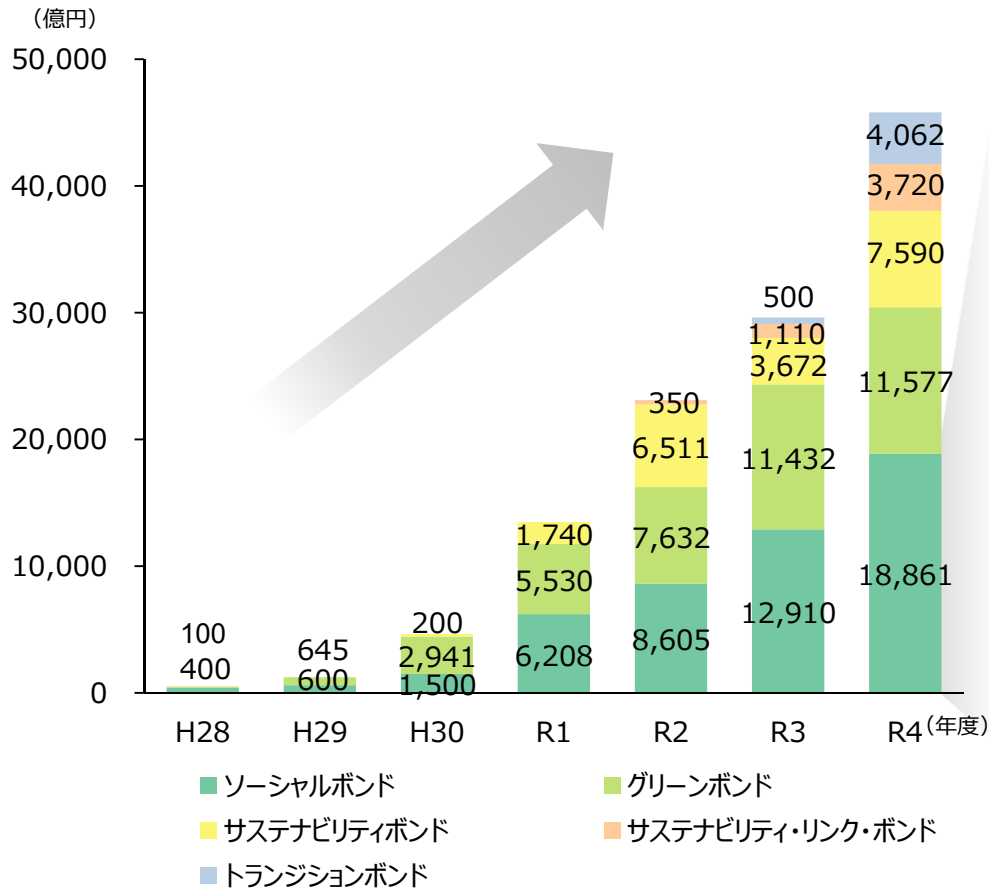
【主な事業におけるKPI】

	大項目	小項目	KPI
直轄事業 (公社自らが所有する住宅及び保有地の管理・運営等)	賃貸住宅等事業		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅（高齢者向け優良賃貸住宅）稼働率（%） ・契約戸数（高齢者向け優良賃貸住宅）（戸） ・優先申込期間制度（高齢者等世帯対象「1階住宅優先制度」、新婚・子育て世帯対象「ゆったり住宅優先制度」）の募集戸数（戸）、申込戸数（戸） ・グループホームの活用戶数（戸） ・あんぜん・あんしん賃貸住宅の登録数（件） ・住戸改善発注件数（件） ・コミュニティイベント開催実績数（件）
		建替等事業	<ul style="list-style-type: none"> ・建設戸数（戸）
		耐震化事業	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化率（%）
	宅地管理事業等		<ul style="list-style-type: none"> ・保有地の処分面積（㎡）
受託事業 (主に大阪府からの受託による事業)	府営住宅計画修繕業務		<ul style="list-style-type: none"> ・計画修繕件数（件）
	入居者選定等受託業務		<ul style="list-style-type: none"> ・入居者負担額認定事務件数（件） ・入居者選定・資格審査事務件数（件）

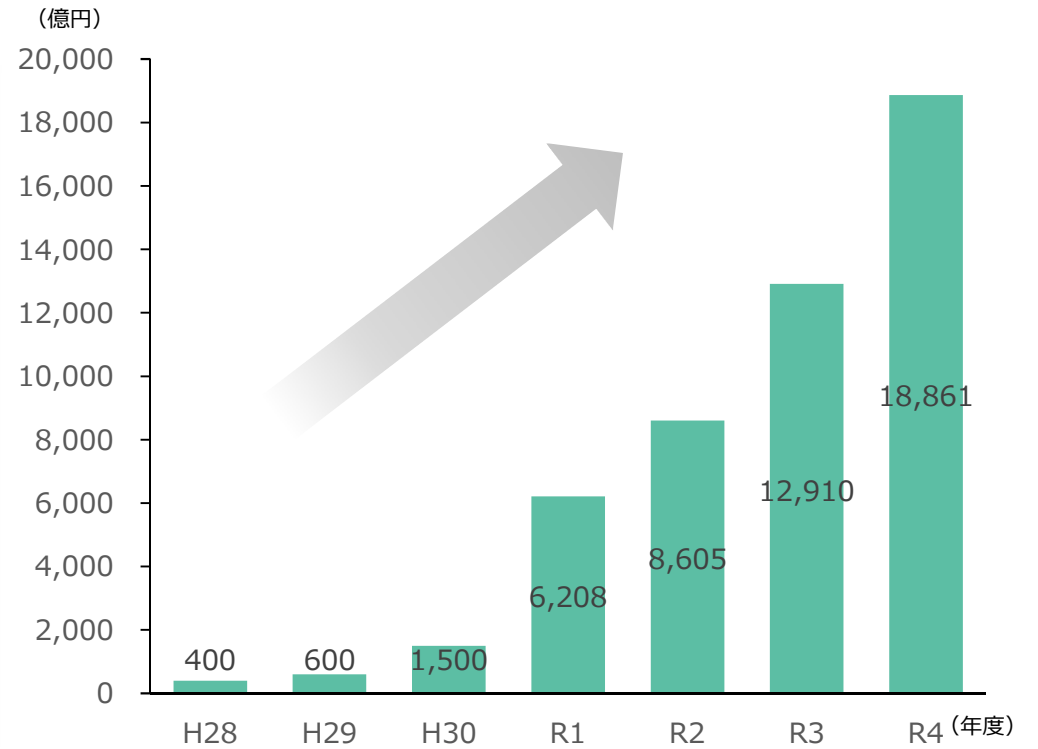
SDGs債の発行状況

- SDGs債の発行が増加する中、特にソーシャルボンドの発行が近年急増
- 当社は令和2年6月に全国の地方三公社で初となるソーシャルボンドを発行しており、その後地方三公社でソーシャルボンドを発行しているのは東京都住宅供給公社・名古屋高速道路公社のみ

本邦SDGs債発行実績



本邦ソーシャルボンド発行実績



- 本資料は、債券投資家の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集・売出し、売買などの勧誘を目的としたものではありません。
- 債券へのご投資判断にあたりましては、当該債券の発行などにあたり作成された最終の債券内容説明書などに記載された条件、内容や仕組み、その他入手可能な直近の情報などを必ずご確認くださいませようお願い申し上げます。
- また、本資料中で示された将来の見通し又は予測は、当会社として現時点で妥当と考えられる範囲内にあるものの、確実な実現を約束するものではありません。

本件に関するお問い合わせ先



担当：財務課 財務・会計グループ

所在地	〒541-0042 大阪府中央区今橋2丁目3番21号
TEL	06-7652-5861 (直通)
FAX	06-6203-7184
e-mail	zaimu@osaka-kousha.or.jp
URL	https://www.osaka-kousha.or.jp/ 