


平成 24 年度

事 業 計 画
資 金 計 画

 大阪府住宅供給公社

大阪府住宅供給公社経営理念

これまで築き上げた住宅、団地という貴重な社会的資産と管理についての実績のもと、豊富な知識と経験を活かし、公的機関としての信頼に応え得る規律と熱意をもって、府民、地域に対し、「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。

目 次

I 事業計画

i 経営方針	1
--------	---

ii 直轄事業

1 賃貸住宅等事業	
(1) 管理事業	3
(2) 建替事業	8
(3) 耐震化事業	8
(4) 駐車場整備等事業	9
2 宅地の管理に係る事業	
(1) 保有地等の処分	10
(2) 管理地に係る整備工事等	10
3 分譲マンションの管理・建替えサポート事業	10
4 過年度継続事業	11

iii 受託事業

1 府営住宅等管理事業	12
2 府営住宅計画修繕等業務	12
3 入居者選定業務	13
4 分譲マンション管理組合の受託業務	13

II 資金計画（予定キャッシュフロー計算書）

1 一般会計	
(1) 資金調達	14
(2) 借入金残高について	14
2 府営住宅管理会計（特別会計）	16
3 府営住宅指定管理会計（特別会計）	17

I 事業計画

i 経営方針

大阪府住宅供給公社は、バブル崩壊による地価の下落など社会経済情勢の大きな変化の中、未契約分譲住宅や借上特定優良賃貸住宅の空家等、多額の損失要因を抱える状況となったため、平成13年に「経営改善計画（計画期間：平成13～23年度）」を策定し、分譲住宅事業からは原則撤退し、自主努力による改善を基本として損失処理と経営の安定化に取り組んできました。

また、平成14年に「地方住宅供給公社会計基準」が改正され、それに伴い保有資産を再評価したことにより、損益の考え方、経営実態の表し方が大きく変化したため、平成16年に「経営改善計画」の見直しを行い、公社事業全般にわたる経営の安定化に向けた「新経営計画」を策定し、一層経営改善に取り組んできたところです。

しかし、経営状況は、賃貸住宅の市場家賃低下の影響を受け、家賃改定に伴う収入の減少や、借上特定優良賃貸住宅の更なる空家増加による損失の拡大など、「新経営計画」の見込みと大きく乖離した厳しい結果となりました。

このため、平成18年に経営環境の変化を踏まえ、「新経営計画」の検証を行い、経営安定化に向けた当面なすべき対策を明らかにした「新経営計画の検証と対策」を策定しました。

さらに平成20年には、大阪府の「公社のあり方検討会」の提言や「大阪府財政再建プログラム案」において示された方向性を踏まえ、大阪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すため「自立化に向けた10年の取り組み」を策定し、原則、新たな建替事業を行わず、更なるコスト削減を行い、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定め、経営改善に取り組んでいます。

一方、都市型の高齢社会・人口減少社会の到来や東日本大震災を教訓とした安全意識の高まりなど住宅市場を取り巻く環境は大きく変化しており、民間住宅では十分に対応できない住宅の供給や地域のまちづくりとコミュニティへの貢献、耐震性の向上など公的機関としての役割の強化が求められています。

また、大阪府営住宅の管理業務については、平成24年度から公募による指定管理者制度が導入されることとなり、公社は民間企業と共同で応募した結果、3地区64,288戸の指定管理者に指定されました。長年の賃貸住宅管理により培った豊富な知識と経験を活かし、大阪府の方針に沿って適切な管理運営を行います。

このような状況の中、「自立化に向けた10年の取り組み」を引き継ぎ、今後10年間の役割と方向性を明確にした新たな経営計画を策定しました。

今後は、この経営計画の基本方針に沿って、公社事業を推進します。

新たな経営計画の基本方針に基づく平成24年度の各事業の取り組みは、以下とおりです。

1 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

①少子高齢社会など時代の要請に応えるべき機能を重視の取り組みとして、

新千里南町（2期）団地の新築募集における新婚・子育て世帯への倍率優遇措置や高齢者向け優良賃貸住宅の新規供給など、新婚・子育て世帯や高齢者世帯等の入居に配慮した取り組みを進めます。

単身高齢入居者のうち、希望者への声かけサービスの実施などの取り組みを進めます。

②地域のまちづくりとコミュニティへの貢献の取り組みとして、

自治会・地域の社会福祉協議会・NPO法人等と協働し、子育て相談会や高齢者向け健康セミナー、生活相談会を開催するなど地域のコミュニティ形成に貢献します。公社賃貸住宅の「津波避難ビル」指定に協力するなど、災害に強いまちづくりに貢献します。

③知識と経験を生かした住宅まちづくりへの貢献の取り組みとして、

これまでの知識と経験を活かして、指定管理者としての府営住宅管理運営業務の実施や府営住宅の計画修繕業務及び府有施設の保全業務等の受託業務を実施します。技術的なノウハウを活用し、過去に分譲した分譲マンションの大規模修繕工事の設計や工事監理等を分譲マンション管理組合から受託し実施します。

2 創意工夫を凝らしたお客様満足度第一の住宅経営

①公社賃貸住宅資産の活用の取り組みとして、

耐震化の基本方針に沿った耐震性の向上への取り組みやリフォーム事業の推進による居住水準の向上など公社賃貸住宅ストックの適切な機能維持に努めます。併せて、建物の長寿命化や環境配慮に向けた取り組みについて検討します。

②お客様満足度第一の住宅経営の取り組みとして、

管理センターの土曜日営業を開始するとともに住戸情報の提供や申込受付を行うなど、管理センターの機能を向上させ、顧客サービスの向上に努めます。

3 経営基盤の強化と自立した経営体の確立

①経営基盤の強化の取り組みとして、

賃貸住宅の稼働率の向上、保有地処分による収益確保や社債発行による資金調達の多様化と金利負担の軽減など、経営基盤の強化に努めます。

②組織体制の整備

部や課の統合による効率的な組織体制の構築など簡素で効率的な組織体制になるよう常に組織の見直しを進めます。

③内部統制の強化の取り組みとして、

監査法人による会計監査の実施、個人情報の保護や企業コンプライアンスの徹底、危機管理など、内部統制の強化を図ります。

ii 直轄事業

1 賃貸住宅等事業

(1) 管理事業

公社賃貸住宅の適切な維持管理やリフォームによる居住水準の向上を図り、資産価値の維持向上を図ります。また、公社賃貸住宅を「津波避難ビル」として活用するなど、大阪府や市町村の進める地域防災に協力し、災害に強いまちづくりに貢献します。平成24年度より新設する北浜管理センターの他、府内3カ所の管理センターに申し込み窓口を設置し、住戸情報の提供や現地案内など受付体制を強化し、サービスの向上を図るとともに、入居促進キャンペーンや募集情報のメール配信など広告活動も充実させ、稼働率の向上を図ります。

①管理戸数等

平成24年度末における管理戸数等の見込みは、次のとおりです。

(a) 住宅

平成24年度は、新千里南町（2期）が竣工し、経営開始します。

種 別		戸 数 等		備 考
公 社 賃 貸 住 宅	一般賃貸住宅	117 団地	19,246 戸	[経営開始] 新千里南町(2期) (56戸) H24. 8. 1 [経営廃止] 新千里南町B (286戸) H24. 7. 30
	併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	
	特定優良賃貸住宅 (公社建設型)	15 団地 (9 団地)	585 戸	
	高齢者向け 優良賃貸住宅	27 団地 (27 団地)	1,803 戸	[経営開始] 新千里南町(2期) (95戸) H24. 8. 1
小 計		130 団地	21,946 戸	
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)		152 団地	4,452 戸	[管理終了] ベルメゾン (16戸) H25. 3. 31 シャトレ・綾南 (12戸) H25. 3. 31 アンド・ユー郡津 (24戸) H25. 3. 31
合 計		282 団地	26,398 戸	

※ 団地数の（ ）は、一般賃貸住宅117団地の内数

(b) 施設

一部の賃貸店舗において、出店者が負担する内装工事の一部を公社で施工（費用は賃料で回収）し、初期費用の軽減を図る制度を導入しました。これを引き続き実施し、空き店舗の解消を図ります。

入居者の高齢化等で利用が減少している駐車場の空区画について、引き続き時間貸し等の外部開放により収入確保に取り組みます。

種 別		件 数 等		備 考				
公 益 的 施 設	店 舗	10 件	78 店舗					
	駐 車 場	一般賃貸住宅及び 直建特優賃住宅 (内 外部開放月極)	96 件 (7 件)	14,920 区画	[経営開始] 3件 415 区画 香里三井C (210 区画) H24. 4 竹見台 (97 区画) H24. 5 新千里南町(2期) (108 区画) H24. 10			
					[経営廃止] 1件 198 区画 新千里南町B (198 区画) H24. 9			
					団地外駐車場	13 件	513 区画	
					公社住宅外部開放	16 件	444 区画	[経営開始] 香里三井C (9 区画) H24. 4
		特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	152 件	3,920 区画	[管理終了] 3 団地 61 区画			
	郵 便 局	8 件						
	会 館	1 件						
	そ の 他	8 件						
小 計		304 件						
汚水処理施設		3 件						
賃貸土地等		22 件	559 区画	事業用定期借地権土地 2 件 19 区画 定期借地権土地 16 件 535 区画 借地権土地 3 件 5 区画 しんかなシティ 1 件				
合 計		329 件						

②募集

新婚・子育て世帯の需要が高い利便性の良い地域における賃貸住宅や、高齢者向け優良賃貸住宅などの民間賃貸住宅市場では十分に対応出来ない住宅の供給を行います。

(a) 新築

新築団地においては、新婚・子育て世帯を対象とした倍率優遇制度による募集を行います。また、高齢者世帯向け優良賃貸住宅の新規供給も行います。

団地名	所在地	募集予定	公募戸数		総戸数
			一般賃貸	高齢優良	
新千里南町(2期)	豊中市	5月	25戸	48戸	151戸

※ 公募戸数は、平成24年1月時点における予定戸数

※ 総戸数は、非公募分（従前居住者）を含めた戸数

(b) 一般賃貸住宅

空家の状況に合わせて、敷金減額や新婚・子育て世帯向け家賃補助など、入居促進キャンペーンを実施するとともに、ホームページの充実やインターネット会員への物件の空き情報の配信サービスなど積極的に募集情報を発信します。加えて、周知機会拡大のため宅地建物取引業者や不動産住宅情報の総合サイトなども活用し、募集広告活動を行います。

(c) 特定優良賃貸住宅（公社建設型、民間借上型）

大阪府の「新婚・子育て世帯向け家賃補助制度」を活用し、若年成長階層へ良質な住宅の供給を行うなど入居促進を図ります。

民間借上型の特定優良賃貸住宅については、オーナーに対し、借上料の適正化について、協議を行っていきます。また、平成24年度末に借上げ契約が終了する3団地については、オーナーへの返還事務を進めます。

《公社賃貸住宅の稼働率向上の目標》

区 分	戸 数 等		稼 働 率	
			23年度(見込)	24年度(目標)
一般賃貸住宅	117団地	19,246戸	93.6%	93.8%
併存賃貸住宅	7団地	312戸	90.9%	91.1%
特定優良賃貸住宅 (公社建設型)	15団地 (9団地)	585戸	87.0%	86.7%
高齢者向け 優良賃貸住宅	27団地 (27団地)	1,803戸	98.7%	98.9%
合 計	130団地	21,946戸	93.9% (経営目標 93.7%)	94.2%

※ 団地数の（ ）は、一般賃貸住宅117団地の内数

注：稼働率＝契約家賃額（年間）／満室時の家賃額（年間）

《特定優良賃貸住宅（民間借上型）の回収率向上の目標》

区 分	戸 数 等		回 収 率	
			23年度(見込)	24年度(目標)
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	152団地	4,452戸	57.5% (経営目標 57.1%)	57.1%

注：回収率＝家賃収入（年間）／オーナー支払賃料（年間）

③修繕

団地の性能維持を図り、常に良好な状態を保つため、平成23年度に見直した長期修繕計画に基づいて、以下の団地において計画修繕を実施します。

項目	対象団地	計
外壁改修	香里三井K (47戸) 庭代台B (300戸) ペア大東朋来 (70戸) 貝塚中央 (200戸) ペア島本江川 (40戸) 打上 (380戸) 三原台C (40戸) さつき (130戸)	8団地 1,207戸
建物外部鉄部塗装替 建物内部鉄部塗装替	金岡東C (296戸) 貝塚中央 (200戸) 金岡東E (64戸) 打上 (380戸) 三原台B (211戸) 赤坂台 (105戸) 金岡東I (80戸) さつき (130戸) 三原台C (40戸) 香里三井K (47戸) 庭代台B (300戸) ペア大東朋来 (70戸) 原山台B (495戸) ペア島本江川 (40戸)	14団地 2,458戸
各戸量水器取替	長瀬東 (128戸) 香里三井K (47戸) 長瀬東B (90戸) ペア八尾緑ヶ丘 (40戸) 金岡東D (350戸) ペア八尾緑ヶ丘B (40戸) 金岡東F (160戸) 豊中 (234戸) 招提 (180戸) 殿辻町 (61戸) 招提B (160戸) 岸和田天神山B (150戸)	12団地 1,640戸
給水管改修・給水塔改修	金岡東D	1団地 1基
給水管改修・ 高架水槽撤去	金岡東F	1団地 1基
加圧式給水設備改修	さつき ペア歌島 香里三井K ペア八尾緑ヶ丘 ペア大東朋来 ペア八尾緑ヶ丘B	6団地 5基
ガス漏れ警報器取替	OPH杉本町 (72戸) OPH堺戎之町 (25戸) OPH新千里東町 (73戸) メープルコート (44戸) OPH堺少林寺 (41戸) いらか (49戸)	6団地 304戸
電気専用回路増設	香里三井C (340戸) 茶山台 (990戸) 香里三井K (47戸)	3団地 1,377戸

④浴槽設置等事業

浴槽の設置されていない住戸については、引き続き浴槽・給湯器を設置します。

設置する給湯器は、居住水準の向上を図るとともに省エネルギー化推進のため、新設または更新の際、省エネ型給湯器に切り替えていきます。

更に、中層4・5階の空家については、給湯配管を敷設し3ヶ所給湯化を行うことで、顧客のニーズに応えつつ、空家の解消を図ります。

区 分	予 定 戸 数	備 考
浴槽設置等事業	450 戸	3ヶ所給湯化を伴う工事は360戸

※3ヶ所給湯化は、建替対象団地を定期借家で募集している住戸及び現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たない住戸を除く。

⑤リフォーム事業

空家対策として、顧客のニーズを踏まえたリフォームを行うことにより、質の維持向上に努めるとともに、良好なストックの形成を図ります。

(a) 洗面化粧台等設置工事

洗面化粧台・洗濯機置場のない団地についてリフォームを行います。

(b) 長期空家対策住戸改善

長期空家対策として、アンケート結果を分析し、リビングルームの設置や水回りの改修などのリフォームを行います。

(c) 既建替後団地洋室化

既建替後団地において、顧客のニーズの変化に合わせ、3DKから2LDKに間取りを変更するなどのリフォームを行います。

区 分	予 定 戸 数	対 象 団 地
(a)洗面化粧台等設置工事	90 戸	茶 山 台 香里三井B 三 原 台 香里三井
(b)長期空家対策住戸改善	30 戸	千里山田西 他
(c)既建替団地の洋室化	10 戸	既建替団地
合 計	130 戸	

(2) 建 替 事 業

土地の高度利用を図りつつ居住水準の向上を図るため、着手済団地について建替事業を推進します。

①建設事業

藤白台B（3期）団地80戸の建設事業に着手します。また、高齢入居者の負担軽減や良質な高齢者住宅のストックを確保するため、高齢者向け優良賃貸住宅制度を導入します。

団地名	所在地	建設戸数			専用面積(平均)	
		一般賃貸	高齢優良	計	一般賃貸	高齢優良
藤白台B（3期） 工期 H24.4～H25.5	吹田市	33戸	47戸	80戸	56㎡/戸	52㎡/戸

②事業提案競技等

建替事業により生み出された再生地を売却するにあたり、一体的な街づくりと民間事業力を活用するため、再生地開発提案競技を実施します。

団地名	所在地	実施時期	備考
新千里南町・B	豊中市	第1四半期	再生地 1.5ha

(3) 耐 震 化 事 業

現行の建築基準法と同等の耐震性の基準を満たさないことが判明した住棟について、耐震化の基本方針に基づき、耐震性の向上を図ります。

(4) 駐車場整備等事業

駐車場未整備団地について、入居者の利便性及び収益の向上のため、整備工事を推進します。なお、建替対象を除く一般賃貸住宅団地での駐車場整備工事は、平成 23 年度に完了しました。

また、利用率が低いなど維持管理の効率が悪い機械式駐車場については、撤去や稼働中止等の措置を行い経費削減を図ります。

①定期借家団地に係る暫定駐車場整備

平成 29 年度までの定期借家団地については、暫定利用を前提とした簡易駐車場整備を実施します。

平成 24 年度は枚方団地で整備工事に着手します。

団地名	所在地	整備区画数	備考
枚 方	枚方市	平面 29 区画	

②機械式駐車場の撤去等

平成 24 年度は以下の機械式駐車場の撤去工事等を行います。

駐車場名	所在地	備考
豊 中 A	豊中市	
み と	東大阪市	
住 吉	大阪市	
西 田 辺	大阪市	
湊	堺市	

2 宅地の管理に係る事業

処分可能な土地は早期処分します。

保有地の処分や移管等について、境界画定測量や関係機関との協議などの作業を計画的に進めます。また、過去の団地開発協議に伴う使用貸借用地は、関係機関と連携を図りつつ、有償化に努めます。

(1) 保有地等の処分

区 分	処分面積	備 考
再 生 地	1.5ha	新千里南町・B 1.5ha

(2) 管理地に係る整備工事等

平成 24 年度における管理地に係る整備工事等は次のとおりです。

区 分	団 地 名	備 考
宅地造成工事	枚方津田	設備工事
公共施設移管に伴う整備工事	枚方津田	駅前水路・地区外道路

3 分譲マンションの管理・建替えサポート事業

分譲マンションの修繕・改修・建替等について、大阪府・府内市町や関係団体と連携し、窓口相談やアドバイザー派遣等の分譲マンション管理・建替えサポート事業を推進します。

区 分	24 年度見込件数	23 年度実績 (H24. 2 末現在)
窓口相談	135 件	100 件
アドバイザーの派遣	25 件	19 件
合 計	160 件	119 件

4 過年度継続事業

その他、各事業については、次のとおり前年度に引き続き事業実施します。

区 分		団 地 名	戸 数
賃貸住宅建替事業	建替説明会実施団地 (建替事業着手済団地)	千里丘陵G 新千里南町B	() は従前管理戸数 (140 戸) (286 戸)
	建替工事中団地 一般賃貸住宅	新千里南町 (2 期)	56 戸
	高齡者向け優良賃貸住宅	新千里南町 (2 期)	95 戸

※ 戸数は、建替後戸数

iii 受託事業

1 府営住宅等管理事業

大阪府営住宅のうち、北摂、泉州及び堺市南区の3地区（合計64,288戸）に所在する住宅及び共同施設の管理について、地方自治法に基づく指定管理者に指定されました。

これらの地区について、長年の賃貸住宅管理により培った豊富な知識と経験を活かし、大阪府の方針に沿って、管理運営を行います。

また、各地区に設置した管理センターにおいて、機動性を発揮し迅速に対応するとともに、巡回管理員を定期的に各住宅に派遣することにより、入居者の来所の手間を省くなど、きめ細やかな対応にも努めます。

更に、単身高齢者の声かけサービスやコミュニティ形成の支援など、新たな入居者サービスを実施します。

区 分	戸 数 等	管理区域
北 摂 地 区	67 団地 27,834 戸	豊中市、池田市、吹田市、高槻市、茨木市、箕面市、摂津市、島本町
泉 州 地 区	72 団地 20,617 戸	岸和田市、泉大津市、貝塚市、泉佐野市、和泉市、高石市、泉南市、阪南市、忠岡町、熊取町、田尻町、岬町
堺市南区地区	30 団地 15,837 戸	堺市南区（泉北ニュータウン）
合 計	169 団地 64,288 戸	

※ 団地数・戸数は、指定管理者募集時における予定数

2 府営住宅計画修繕等業務

府営住宅の計画修繕業務及び府営住宅の建替えや耐震改修に係る工事監理業務並びに府有施設の保全業務を大阪府から受託し、実施します。

契約相手	受託内容	件 数	備 考
大 阪 府	計画修繕業務	3,800 件	府営住宅の計画修繕
	工事監理業務	18 件	府営住宅建替え等 工事監理
	施設保全業務	345 件	府有施設の補修工事
合 計		4,159 件	

3 入居者選定業務

特定優良賃貸住宅制度、高齢者向け優良賃貸住宅制度に係る入居者選定・資格審査や入居者負担額認定審査業務を大阪府及び民間管理法人から受託し、実施します。

契約相手	受託内容	件数	備考
大阪府	入居者負担額認定審査業務	6,708件	継続 5,900件 新規 1団地 8件 空家 800件
民間管理法人	入居者選定・認定審査業務	692件	新規 1団地 8件 空家 684件
合計		7,400件	

4 分譲マンション管理組合の受託業務

平成24年度から新たな業務として、公社が過去に分譲したマンションに係る建物診断や大規模修繕工事の設計及び工事監理などを管理組合から受託する予定です。

契約相手	受託内容	受託見込件数	備考
分譲マンション 管理組合	建物診断	2件	
	工事監理（大規模修繕）	1件	
	設計（大規模修繕）	4件	
合計		7件	

II 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）

1 一般会計

(1) 資金調達

賃貸住宅建設資金を大阪府等から長期で借り入れるとともに、大阪府からの損失補償を受けたグループファイナンスを活用するなど、低利で安定的な事業資金の調達を図ります。金融機関からの資金調達については、借入条件について金融機関と協議し、見直しを行うことにより調達コストの縮減を図ります。

また、新たな資金調達手段である社債については、格付機関から格付け（A+）を取得し、24年1月に初回債を発行しました。24年度も継続して発行することとし、今後、個別IRの実施強化など投資家に対し公社債券の認知度向上を図り、より安定的で有利な社債発行に向けた取り組みを行います。

この他、期中の内部資金は、安全かつ効率的に短期運用し、資金の効率化を図ります。

平成24年度大阪府住宅供給公社債券の発行について

- 1 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調達体制を確保することを目的とする。
- 2 発行予定額
100億円から150億円程度
- 3 年限
5年（市場環境等により他の年限も検討する。）
- 4 用途
繰上償還資金等
- 5 発行時期
市場環境等を踏まえ、決定する。

(2) 借入金残高

23年度は、事業活動キャッシュフローにおいて分譲事業収入が高水準となり、また、投資活動キャッシュフローの建替事業による工事費支出が減少したことから、フリーキャッシュフローは約72億円となり、実質残高は1,740億円となる見込みです。

24年度は、事業活動キャッシュフローにおいて分譲事業収入が減少するため、フリーキャッシュフローは約16億円となり、実質残高は1,724億円となる見込みです。

《年度別借入金残高》

年度・項目	22年度末(実績)	23年度末(見込)	24年度末(計画)
形式残高 (A)	1,903億円	1,871億円	1,765億円
現金預金 (B)	91億円	131億円	42億円
実質残高 (A)-(B)	1,812億円	1,740億円	1,724億円
フリーキャッシュフロー (事業活動キャッシュフロー+投資活動キャッシュフロー)	14億円	72億円	16億円

※ 計数は、表示単位未満を四捨五入

平成24年度 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）

自 平成24年4月 1日
至 平成25年3月31日

（一般会計）
（金額単位：千円）

	H 23年度見込	H 24年度計画
1 事業活動によるキャッシュ・フロー	11,063,049	7,591,023
2 分譲事業活動による収支	7,173,064	3,073,620
3 住宅宅地分譲宅地事業の収支	7,173,064	3,073,620
4 分譲宅地事業の収入	7,173,064	3,073,620
5 賃貸管理事業活動による収支	5,020,559	5,149,688
6 賃貸住宅管理事業の収支	4,731,146	4,853,956
7 一般賃貸住宅管理事業の収支	5,691,618	5,738,556
8 賃貸管理事業による収入	11,030,957	11,054,647
9 賃貸管理事業による支出	△ 5,339,339	△ 5,316,091
10 併存賃貸住宅管理事業の収支	255	△ 23,288
11 賃貸管理事業による収入	227,418	227,878
12 賃貸管理事業による支出	△ 227,163	△ 251,166
13 特優賃貸住宅管理事業の収支	224,322	244,168
14 賃貸管理事業による収入	542,521	541,110
15 賃貸管理事業による支出	△ 318,199	△ 296,943
16 高優賃貸住宅管理事業の収支	874,680	1,004,018
17 賃貸管理事業による収入	1,536,562	1,699,752
18 賃貸管理事業による支出	△ 661,882	△ 695,734
19 借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 2,059,729	△ 2,109,498
20 賃貸管理事業による収入	3,382,855	3,321,337
21 賃貸管理事業による支出	△ 5,442,584	△ 5,430,835
22 賃貸施設管理事業の収支	289,413	295,732
23 賃貸管理事業による収入	499,245	485,713
24 賃貸管理事業による支出	△ 209,832	△ 189,981
25 その他事業活動による収支	430,193	540,570
26 受託事業の収支	332,101	495,280
27 受託事業による収入	1,285,402	6,994,171
28 受託事業による支出	△ 953,301	△ 6,498,891
29 その他の事業の収支	98,092	45,290
30 その他の事業による収入	98,092	45,290
31 一般管理活動による収支	△ 1,082,651	△ 671,261
32 その他経常損益に係る収支	△ 1,095,499	△ 795,039
33 特別損益に係る収支	617,383	293,445
34 特別損益にかかる収入	663,872	293,445
35 特別損益にかかる支出	△ 46,489	0
36 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,855,224	△ 5,979,080
37 事業資産形成活動による収支	△ 3,550,193	△ 2,675,374
38 分譲事業資産形成の収支	△ 10,419	△ 9,016
39 分譲宅地資産形成の収支	△ 10,419	△ 9,016
40 分譲宅地造成による支出	△ 10,419	△ 9,016
41 賃貸事業資産形成の収支	△ 3,455,407	△ 2,565,074
42 既存賃貸住宅改善資産形成の収支	△ 3,340,931	△ 2,397,906
43 補助金による収入	211,526	85,500
44 賃貸住宅改善による支出	△ 3,552,457	△ 2,483,406
45 賃貸施設資産形成の収支	△ 114,476	△ 167,168
46 賃貸施設建設による支出	△ 114,476	△ 167,168
47 事業用土地資産形成による収支	△ 84,367	△ 101,284
48 事業用土地資産形成による支出	△ 84,367	△ 101,284
49 その他投資活動による収支	△ 305,031	△ 3,303,706
50 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,225,614	△ 10,525,100
51 事業資産取得に係る資金の調達及び返済による収支	△ 9,725,614	△ 20,525,100
52 賃貸管理事業資産取得資金借入による収入	12,617,200	10,564,670
53 賃貸管理事業資産取得資金借入の返済による支出	△ 10,928,924	△ 10,617,074
54 事業用土地資産取得資金借入による収入	6,746,000	25,151,509
55 事業用土地資産取得資金借入の返済による支出	△ 18,159,890	△ 45,624,205
56 社債の発行・償還による収支	6,500,000	10,000,000
57 社債発行による収入	6,500,000	10,000,000
58 当期中の資金収支合計	3,982,211	△ 8,913,157
59 前期繰越金（現金及び現金同等物）	9,093,631	13,075,843
60 次期繰越金（現金及び現金同等物）	13,075,842	4,162,686

2 府営住宅管理会計（特別会計）

平成 24 年度より全ての府営住宅の管理については、公募による指定管理者制度が導入されることとなったため、平成 18 年度から 23 年度末まで行ってきた公営住宅法に基づく管理代行制度（特定公共賃貸住宅は、地方自治法に基づく指定管理者制度）による管理は終了し、府営住宅管理会計を清算します。

平成24年度 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）

自 平成24年4月 1日
至 平成25年3月31日

（府営住宅管理会計）
（金額単位：千円）

	H23年度見込	H24年度計画
1 事業活動によるキャッシュフロー	△ 27,550	△ 2,962,632
2 事業活動による収支	1,703,138	△ 2,198,266
3 府営住宅管理事業の収支	1,703,138	△ 2,198,266
4 事業による収入	12,587,064	38,566
5 事業による支出	△ 10,883,926	△ 2,236,832
6 一般管理活動による収支	△ 1,731,266	△ 764,366
7 一般管理活動による収支	△ 1,731,266	△ 764,366
8 その他経常損益に係る収支	578	0
9 その他経常収益による収支（受取利息）	578	0
10 特別利益に係る収支	0	0
11 投資活動によるキャッシュフロー	10,366	△ 1,008,989
12 その他の収支	10,366	△ 1,008,989
13 財務活動によるキャッシュフロー	0	0
14 当期中の資金収支合計	△ 17,184	△ 3,971,621
15 前期繰越金	3,988,805	3,971,621
16 次期繰越金	3,971,621	0

3 府営住宅指定管理会計（特別会計）

地方自治法による指定管理者として平成24年度より管理を行う北摂、泉州及び堺市南区の三地区の府営住宅（公営住宅及び特定公共賃貸住宅等）について、新たに府営住宅指定管理会計を設けます。

平成24年度 資金計画 （予定キャッシュ・フロー計算書）【北摂・泉州・泉北NT地区】

自 平成24年4月 1日

（府営住宅指定管理会計）

至 平成25年3月31日

（金額単位：千円）

	H23年度見込	H24年度計画
1 事業活動によるキャッシュフロー	0	808,755
2 事業活動による収支	0	1,276,715
3 府営住宅管理事業の収支	0	1,276,715
4 事業による収入	0	3,872,483
5 事業による支出	0	△ 2,595,768
6 一般管理活動による収支	0	△ 467,960
7 一般管理活動による収支	0	△ 467,960
8 その他経常損益に係る収支	0	0
9 その他経常収益による収支（受取利息）	0	0
10 特別利益に係る収支	0	0
11 投資活動によるキャッシュフロー	0	△ 17,990
12 その他の収支	0	△ 17,990
13 財務活動によるキャッシュフロー	0	0
14 当期中の資金収支合計	0	790,765
15 前期繰越金	0	0
16 次期繰越金	0	790,765