

第二部 法人情報

第1 法人の概況

1 主要な経営指標等の推移

決算状況の推移は以下のとおりです。

(1) 総括

(単位:百万円)

年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
事業収益	29,216	34,476	29,628	25,209	26,240
事業利益	5,506	4,947	2,548	2,661	1,932
経常利益	4,537	4,386	2,094	2,192	1,470
当期純利益	4,365	4,241	1,625	1,782	1,283
資本金	31	31	31	31	31
純資産額	43,030	47,270	48,895	50,677	51,960
総資産額	248,326	244,644	251,352	241,745	238,486
自己資本比率	17.33%	19.32%	19.45%	20.96%	21.79%

※「一般会計」及び「特別会計」に区分して経理しています。

上記は、(2)から(4)までの一般会計と特別会計を合計し、内部取引を消去した数値であり、各会計の数値については以下をご参照ください。

(2) 一般会計

(単位:百万円)

年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
事業収益	25,252	30,181	25,135	20,584	21,430
事業利益	4,932	4,624	2,706	2,574	2,096
経常利益	3,953	4,060	2,249	2,101	1,634
当期純利益	3,781	3,915	1,780	1,691	1,450
資本金	31	31	31	31	31
純資産額	42,446	46,361	48,140	49,831	51,282
総資産額	246,759	242,621	249,238	239,473	235,968

※ 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す。

(3) 府営住宅指定管理会計(特別会計)

(単位:百万円)

年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
事業収益	3,945	4,295	4,493	4,625	4,810
事業利益	574	323	△159	87	△164
経常利益	583	326	△155	90	△165
当期純利益	583	326	△155	90	△167
純資産額	583	910	755	845	678
総資産額	1,625	2,175	2,310	2,455	2,711

※ 府営住宅指定管理会計は、平成24年度より府から指定管理者として指定され管理を行う府営住宅(公営住宅及び特定公共賃貸住宅等)について、経理の明確化を図るために設置した特別会計で、資本金はありません。

(4) 府営住宅管理会計(特別会計)

(単位:百万円)

年度	平成 24 年度
事業収益	19
事業利益又は 事業損失(△)	-
経常利益又は 経常損失(△)	0
当期純利益又は 当期純損失(△)	0
純資産額	-
総資産額	-

※ 府営住宅管理会計は、府から受託している府営住宅や府営住宅駐車場の管理業務について、経理の明確化を図るために設置した特別会計で、資本金はありません。

※ 平成 24 年度より全ての府営住宅の管理については、民間事業者を含めた指定管理者制度が導入されることとなったため、平成 18 年度から平成 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、当会計は平成 24 年度をもって閉鎖しました。

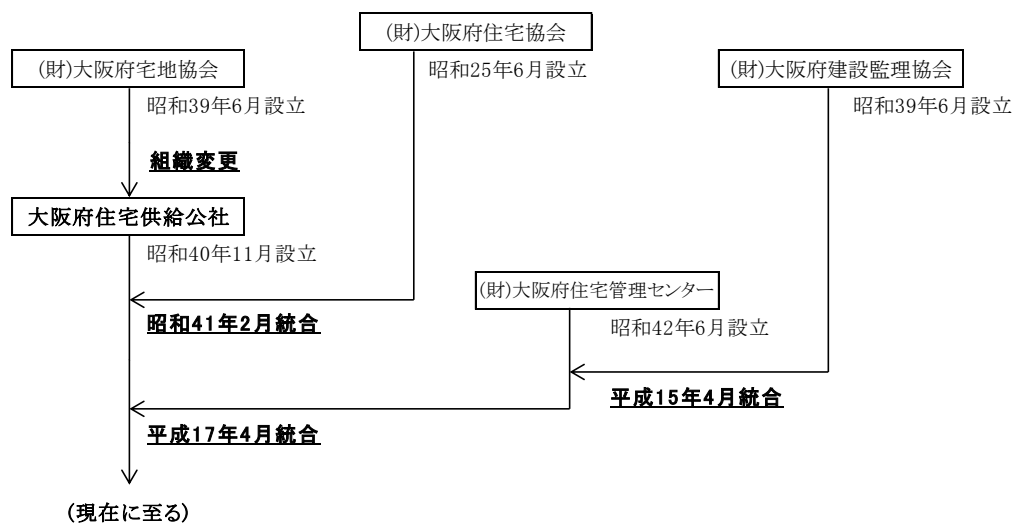
○用語の解説

- ・ 事業利益＝事業収益－事業原価－一般管理費
- ・ 純資産額＝資本金＋剰余金
- ・ 自己資本比率＝純資産額／総資産額×100

2 沿革

年 月	事 項
昭和 25 年 6 月	(財)大阪府住宅協会設立、賃貸住宅建設事業に着手
昭和 39 年 6 月	(財)大阪府宅地協会設立(大阪府住宅供給公社の前身)
昭和 39 年 6 月	(財)大阪府建設監理協会設立
昭和 40 年 6 月	地方住宅供給公社法公布
昭和 40 年 11 月	大阪府住宅供給公社設立 ((財)大阪府宅地協会の一切の権利・義務を承継)、積立分譲事業を開始
昭和 41 年 2 月	(財)大阪府住宅協会を統合
昭和 42 年 6 月	(財)大阪府住宅団地サービスセンター設立 ((財)大阪府住宅管理センターの前身)
平成 13 年 8 月	「経営改善計画」を策定
平成 13 年 11 月	「建替の時期に関する計画」を策定
平成 15 年 4 月	(財)大阪府建設監理協会と(財)大阪府住宅管理センターが統合
平成 16 年 9 月	「新経営計画」を策定
平成 17 年 4 月	(財)大阪府住宅管理センターを統合(府営住宅の管理業務を引き継ぐ)
平成 18 年 4 月	管理代行制度による府営住宅の管理を開始
平成 18 年 11 月	「新経営計画の検証と対策」を策定、経営環境の変化を踏まえ、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
平成 19 年 3 月	府において「大阪府住宅まちづくりマスタープラン(平成 18～27 年度)」を策定 (当公社の住宅ストックの有効活用を図ることが示される)
平成 20 年 6 月	「自立化に向けた 10 年の取り組み」(平成 20～29 年度)を策定 (賃貸住宅資産の効率的な活用及び組織のスリム化や効率化を目指した計画を策定)
平成 24 年 3 月	府において「大阪府住宅まちづくりマスタープラン(平成 23～32 年度)」を策定 「経営計画(平成 24～33 年度)」を策定 (「自立化に向けた 10 年の取り組み」を引き継いで、今後 10 年間の役割と方向性を明確にした経営計画) 「耐震化の基本方針」を策定
平成 24 年 4 月	公営住宅法に基づく管理代行制度に替わり、指定管理者制度による府営住宅の管理を開始(平成 24 年 4 月～平成 29 年 3 月) 公営住宅法に基づく管理代行制度により、府営住宅の計画修繕業務を受託(平成 24 年 4 月～平成 27 年 3 月)
平成 26 年 3 月	「ストック活用基本計画」を策定
平成 27 年 4 月	公営住宅法に基づく管理代行制度により、府営住宅の計画修繕業務を受託(平成 27 年 4 月～平成 32 年 3 月)
平成 27 年 6 月	「ストック活用実施計画」を策定
平成 28 年 12 月	府において「大阪府住宅まちづくりマスタープラン(平成 23～32 年度)」を改定し、 「住まうビジョン・大阪(平成 28～37 年度)」を策定(※) (当公社は府の住宅まちづくり政策の課題に即した事業の展開を行う役割を担う公的団体として位置づけ)
平成 29 年 4 月	「経営計画(平成 24～33 年度)」改定版を策定 指定管理者制度による府営住宅の管理業務を受託(平成 29 年 4 月～平成 34 年 3 月)

※ 「住まうビジョン・大阪」は、長期的な目標を提示する観点から 10 年間の計画期間としていますが、計画の達成状況の評価や社会・経済の変化、関連する計画との整合性などから、概ね 5 年を基本として、必要に応じて計画の見直しが行われます。



3 事業の内容

(1) 当社の概要

- ① 設 立 昭和40年11月1日
当社は、公社法に基づき設立された特別法人です。
- ② 目 的 住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により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とともに、秩序ある住宅市街地の開発に資することを目的としています。
- ③ 設 立 団 体 大阪府
- ④ 基 本 金 3,100万円（府の全額出資）
- ⑤ 経 営 理 念 笑顔のくらしを！
大阪府住宅供給公社
変革し続ける企業
Live in joyful smile!
Osaka Prefectural Housing Corporation
Ever evolving firm
- ⑥ 業 務 の 範 囲 当社は(財)大阪府住宅協会の設立以来、戦後復興期、高度経済成長期の住宅不足への対応、居住水準の向上など、府の住宅まちづくり政策の一翼を担い、昭和25年から今日に至るまで一般賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅、分譲住宅等の良質な住宅及び便利施設(店舗・郵便局等)や公共施設(道路・公園等)などの整備を行うなど、公的機関としての役割を果たしてきました。
当社の業務は、自主事業である直轄事業と、府営住宅等の管理をはじめとした受託事業に大別されます。
直轄事業では、賃貸住宅等事業として賃貸住宅約2万2千戸、駐車場・店舗等の公益的施設182件、汚水処理施設・賃貸土地等25件の管理を行っています(平成29年3月31日時点)。
老朽化した一般賃貸住宅については建替えを実施したり、設備水準が低く十分な居住性が確保されていない住戸についてはニーズに即したりリフォームを行うなど居住水準の向上を図っています。
なお、賃貸住宅の建替えによって生じた再生地は、有料老人ホームや病院、市営住宅等の用地として有効に活用し、地域のまちづくりに貢献しています。
府をはじめ公的な団体が共同して取り組む「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」の総合窓口として、分譲マン

ションの修繕・改修や建替えなどの様々な相談への対応、専門アドバイザーの派遣を行い、管理組合の取り組みを支援しています。

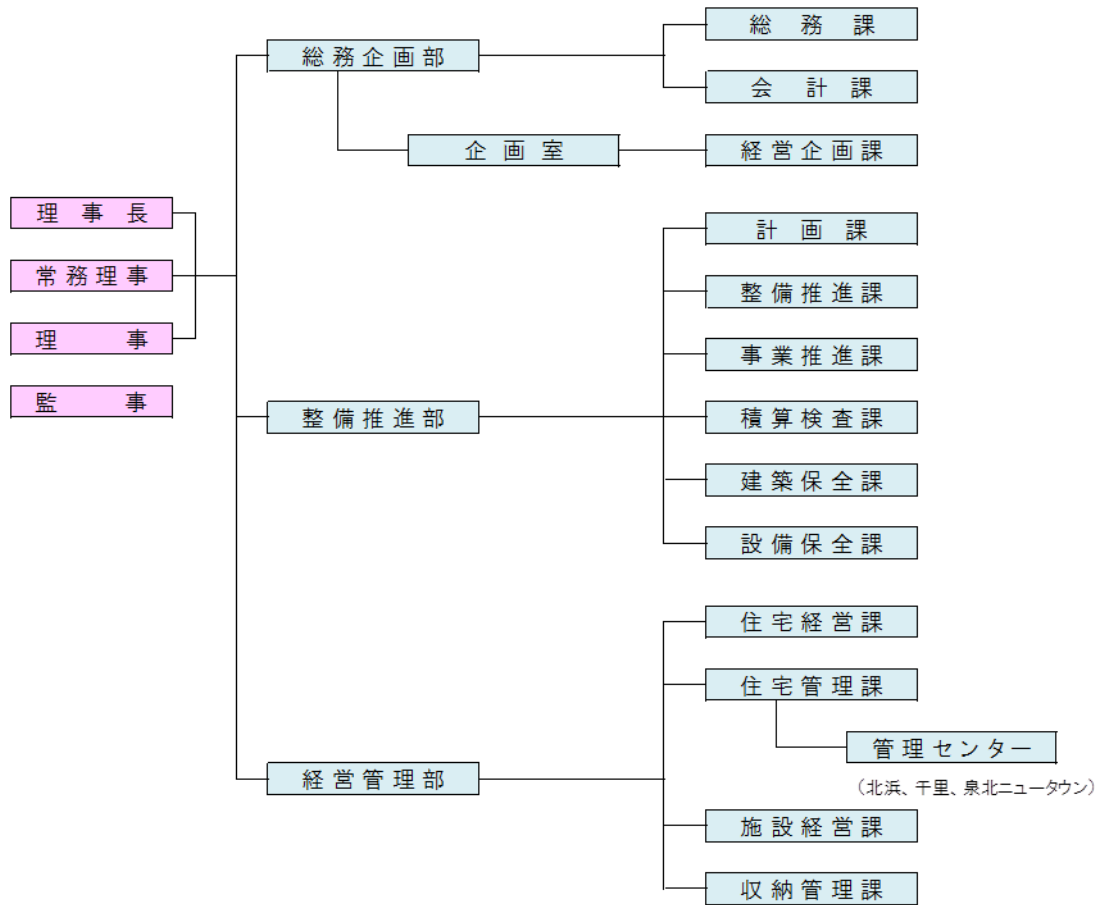
高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて公民協働で取り組むため、平成 27 年 3 月に設立された「Osaka あんしん住まい推進協議会」に正会員として加入し、府とともに事務局の一部を担っています。

一方、受託事業では、指定管理者制度に基づく府営住宅の管理業務について、当社は 2 地区 31,626 戸（平成 28 年公募時の選定戸数）の管理を指定管理者として行っています。また、府営住宅の計画修繕業務や民間事業者の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業務等を実施しています。

また、過去に当社が分譲した住宅において、管理組合からの建物診断や大規模修繕工事の設計等を受託しています。

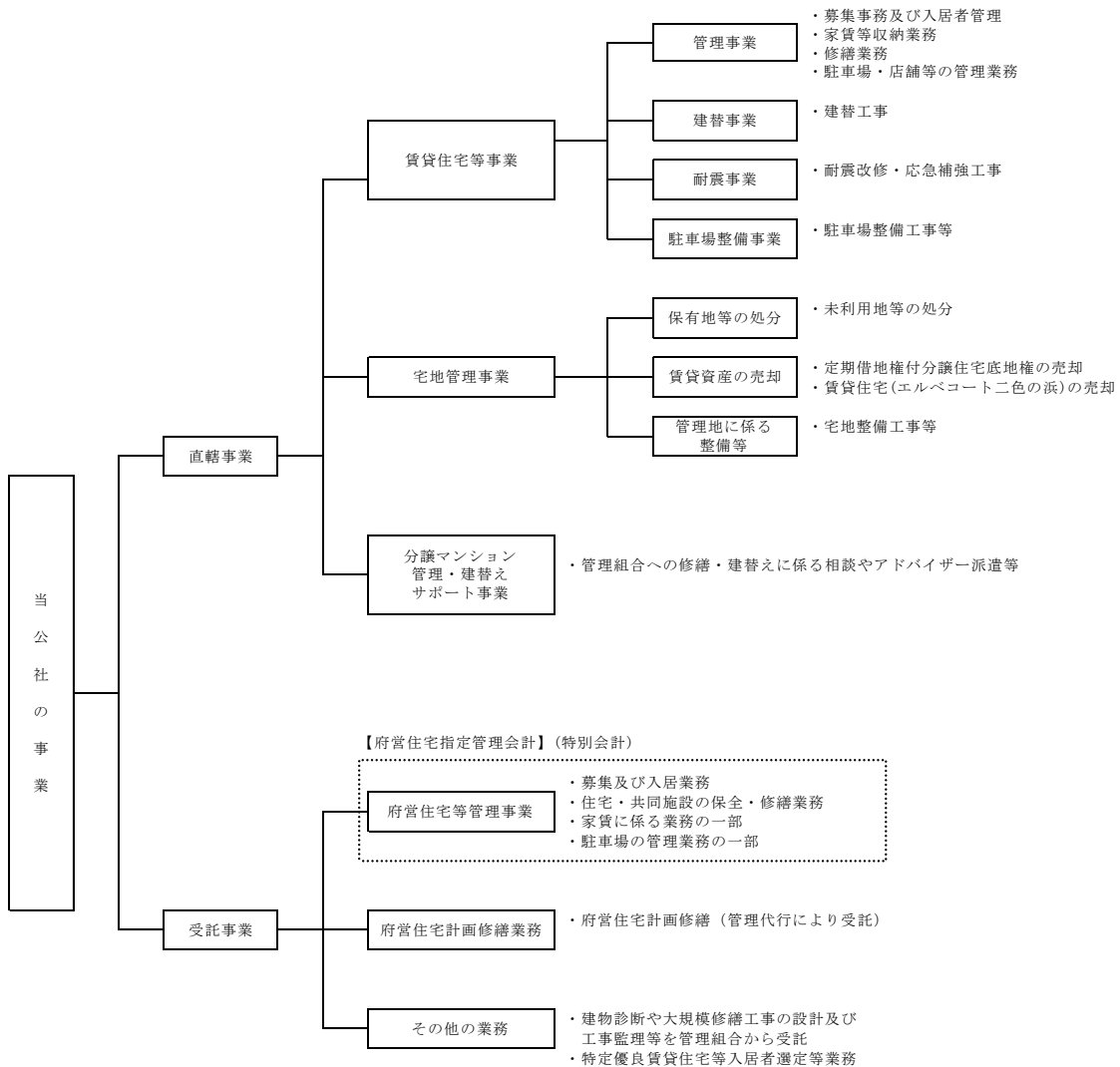
(2) 組織（平成30年4月1日現在）

○ 平成30年度 大阪府住宅供給公社機構



(3) 事業の概要

○ 事業の体系



※ 当社の事業に係る会計は「一般会計」「府営住宅指定管理会計」の2つに分類されます。
(府営住宅指定管理会計については、点線で囲んでいます。)

【直轄事業】

① 賃貸住宅等事業

ア 管理事業

当社は、公社賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅(民間借上型)と、駐車場など入居者の利便を図るための公益的施設等を管理しています。管理状況は下表のとおりです。

○ 公社賃貸住宅等管理状況

管理戸数等

(平成29年3月31日現在)

種 別		団地数等	戸数等	
公 社 賃 貸 住 宅	一 般 賃 貸 住 宅	122 団地	19,300 戸	
	併 存 賃 貸 住 宅	7 団地	312 戸	
	特定優良賃貸住宅(公社建設型)	10(8) 団地	385 戸	
	高齢者向け優良賃貸住宅	28(28) 団地	1,850 戸	
小 計		131 団地	21,847 戸	
特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (民 間 借 上 型)		17 団地	460 戸	
公 益 的 施 設	店 舗	9 件	(70店)	
	駐 車 場	一 般 賃 貸 住 宅 及び 特定優良賃貸住宅(公社建設型) (内 外部開放月極)	97 件 (11 件)	14,510 区画
		団地外駐車場	12 件	684 区画
	公 社 住 宅 外 部 開 放	ゲート式	1 件	54 区画
		時間貸	29 件	465 区画
	特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	17 件	415 区画	
	郵 便 局	8 件		
	会 館	1 件		
	そ の 他	8 件		
	小 計		182 件	16,128 区画
汚 水 処 理 施 設		3 件		
賃 貸 土 地 等		21 件	451 区画	
信 託 土 地		1 件		
合 計		148 団地 207 件	22,307 戸	

※ 団地数の () は、一般賃貸住宅122団地の内数です。

(7) 概要

当社の管理している賃貸住宅は大きく4種類に分類されます。

- a 一般賃貸住宅：中堅所得者層向けの住宅として、主に府や独立行政法人住宅金融支援機構(以下「住宅金融支援機構」という。)から資金調達し建設した住宅で、約2万戸を管理しています。

- b 併存賃貸住宅：府の政策により各入居者の所得基準に対応できるよう建設された、同一棟内で府営住宅と公社賃貸住宅が併存する住宅です。

- c 特定優良賃貸住宅：「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく中堅所得者層向けの住宅で、適切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ています。
以下の2つの方式があります。
 - (a) 公社建設型：当会社自らが建設して管理する住宅です。
 - (b) 民間借上型：民間の土地所有者が建設した住宅を当社が20年間借上げて管理する住宅です。

- d 高齢者向け優良賃貸住宅：「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく、高齢者向けの住宅で、高齢者に配慮した設備を備えるとともに、補助金による家賃減額制度が適用されます。

(4) 事業内容

a 入居者募集

入居者の募集には、新築住宅を対象とした新規募集と新築住宅以外の住宅を対象とした空家募集とがあります。新規募集は、建物の完成に先立ち期間を定めて募集し、抽選により入居者を決定しています。

空家募集については、原則、随時受付により入居者を募集しており、募集に際しては少子高齢化対策の取組みとして、平成25年度より、一部の団地で新婚・子育て世帯及び高齢者世帯等が一般世帯より優先して申込ができる優先申込期間を設定しています。

特定優良賃貸住宅においても大阪府新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度を活用するなど、良質な賃貸住宅を提供しています。

平成28年度の募集及び契約の状況は次頁のとおりです。

平成 28 年度募集及び契約状況

○ 新規募集

[抽選]

新規募集はありません。

○ 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	1,085
特定優良賃貸住宅(直接建設型)		27(10)
高齢者向け優良賃貸住宅		94
小 計	—	1,206(10)
特定優良賃貸住宅(民間借上型)	随時	42(20)
合 計	—	1,248(30)

※()は大阪府新婚・子育て世帯向け家賃減額補助制度による契約数で内数です。

b 家賃等の収納

家賃等の収納は、当公社指定の民間金融機関に委託し、預金口座振替払い等の方法により収納しています。なお、住宅の共用部分の維持管理及び良好な住宅環境を保つために必要な費用として、一部の住宅では家賃のほかにも共益費を収納しています。

c 住宅等の修繕

住宅及び付帯施設等を良好に維持保全するため、修繕業務を行っています。

(a) 計画修繕

計画修繕とは、当公社の「公社住宅計画修繕実施基準」に基づき、修繕、改善、新設及び増設工事の年次計画を策定し、計画的に実施する修繕をいいます。平成 28 年度は、外装吹替、屋上防水、屋外給水管改修等の計画修繕を実施しました。

(b) その他修繕

計画修繕以外の随時発生する修繕で、漏水など居住者の生活に支障を及ぼすものについて行う修繕並びに空家となった住宅の補修及びクリーニング等を行う空家修繕を実施しています。

d 賃貸住宅の付帯施設の管理

賃貸住宅の付帯施設(昇降機等)についても、定期的に保守点検を行っています。

e 店舗等の管理

地域の利便を図るため、店舗等について募集・契約、家賃の収納及び維持管理を行っています。
また、平成 30 年 3 月末の土地信託事業終了に伴い、4 月より堺市新金岡地区にある大規模商業施設の事業運営を行っています。

f 駐車場の管理

入居者の利便を図るため住宅敷地内に駐車場を設置し、利用者の募集・契約、使用料の収納及び維持管理を行っています。一部住宅では、入居者だけでなく、近隣の方も利用できるように外部開放を実施しています。

イ 建替事業

当社は高齢化社会への対応や居住水準の向上を図るため、平成 5 年度から賃貸住宅の建替事業に着手しました。平成 13 年 11 月には事業を行う団地とその着手時期を定めた「建替の時期に関する計画」を策定し、老朽化した賃貸住宅を計画的に建替えるとともに、建替えにより生じた再生地を有効に活用し、地域の発展、活性化に寄与してきました。平成 25 年度末までの建替済団地は、38 団地 5,183 戸です。

なお、当社は平成 20 年 6 月に策定した「自立化に向けた 10 年の取り組み」において、借入金を計画的に縮減するなど財務面における健全化を優先的に進めていくこととし、平成 26 年度から平成 29 年度末までは建替事業を一旦中止していましたが、平成 30 年度からの建替えや集約など、対象団地ごとの対応方針は平成 27 年 6 月に策定した「ストック活用実施計画」の「ストック再編計画」に示しています。

※当会社では、新規に土地を購入したうえで住宅を建設する計画は現在のところありません。

ウ 耐震化事業

昭和 56 年 5 月以前に適用されていた旧耐震基準に基づいて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、対象住宅における耐震診断を平成 22 年度に実施し、平成 23 年 4 月に診断結果を公表しました。

その結果を踏まえ、耐震性の向上に向けた取り組みを進めるため、「耐震化の基本方針」を平成 24 年 4 月に公表しました。

なお、本方針に基づき、平成 28 年度は前年度より工事を行っていた 1 団地で応急補強工事を完了し、平成 30 年度から耐震改修を予定している 2 団地において、現状のコンクリート強度などを確認しながら詳細な耐震診断を実施するとともに、補強方法の工法比較に取り組みました。

また、平成 29 年度以降の耐震化における基本方針については、「ストック活用実施計画」(平成 27 年 6 月策定) の中において「耐震化計画」として策定しています。

エ 駐車場整備事業

平成 28 年度は駐車場整備事業の実施はありません。

② 宅地管理事業

ア 保有地等の処分

未利用地等の処分

宅地開発に伴い整備し、移管未了となっている道路、公園、調整池、水路等については市町村への移管を推し進め、役目を終えた汚水処理場跡地やその他の保有地については、売却を進めます。

また、事業化の見通しの立っていない都市計画道路予定地内の保有地については、境界確定や関係機関と協議を行うなど計画的に処分に向けた取り組みを進めています。

イ 分譲住宅の販売・管理

当社は(財)大阪府宅地協会の事業を引継いで分譲住宅の供給を行っていましたが、平成 13 年 8 月に策定した経営改善計画において、新たに土地を取得したうえでの新規分譲事業からは、原則撤退することとしました。

現在、新規の分譲住宅の供給はありませんが、賃貸化した一部の分譲住宅を賃貸入居者及び一般購入希望者に販売しています。また、定期借地権付分譲住宅の底地権(所有権)の売却を行っています。なお、定期借地権付分譲住宅とは、平成 4 年 8 月に施行された借地借家法に規定される借地権付住宅であり、分譲住宅購入者に、土地を同法に定める期間賃貸する住宅です。平成 28 年度末で 16 団地を管理し、地代を徴収しています。

ウ 管理地に係る整備等

当社は、公的ディベロッパーとして、昭和 40 年代を中心に公社住宅及び府営住宅用地などの取得と宅地造成工事を行ってきました。

また、府と密接に連携しながら、地域の発展に資する面的宅地開発事業を実施してきました。これらの事業は社会経済情勢の変化により現在は新たな用地取得は行っていないが、継続中の事業が一部あります。

(ア) 枚方津田団地開発事業

枚方津田団地は大きく分けて、住宅ゾーンの「津田くすみ坂」と、文化学術研究ゾーンの「津田サイエンスヒルズ」で構成されています。

a 津田くすみ坂

「緑豊かなふれあい・共生空間の創造」をテーマに、土地区画整理事業として分譲住宅や府営住宅用地等を供給してきました。

b 津田サイエンスヒルズ

関西文化学術研究都市の構想に基づき、研究・開発施設、教育・文化施設などの集積を図ることにより、科学技術の発展と産業の振興を目的に、府、枚方市、(財)大阪府産業基盤整備協会とともに推進してきました。

※ なお、両事業の基盤整備については、平成 22 年度に完了しています。

(イ) 箕面森町開発事業

箕面市北部丘陵地域の止々呂美地区において、府が進める「水と緑の健康都市特定土地区画整理事業」で、当社は地権者として同事業に参画しています。

当公社所有地の仮換地指定先である第三区域の基盤整備工事については、企業のエントリー募集の応募結果や応募企業のヒアリングの結果を踏まえ、保留地処分の可能性や事業採算性を見通せる状況となったため、平成26年1月に施行者である府が、実施と判断しました。

平成29年3月末までに売買契約を締結していたⅠ期（3区画、77,586㎡）については、予定通り売却しました。Ⅱ期（2区画、9,750㎡）については平成30年3月に入札を実施し、落札者があったため、売買契約手続きを進めていきます。

③ 分譲マンション管理・建替えサポート事業

府が中心となり市や関係団体とともに、分譲マンションの管理組合が取り組む、修繕、改修、建替えなど様々な管理活動を支援するため、平成 15 年度に「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」が設立されました。

当社は同協議会の総合窓口として、次の業務を行っています。

- ・分譲マンション管理全般に係る相談、外部の関係窓口の情報提供
- ・アドバイザーの登録及び派遣
- ・技術向上のための研修会等の実施
- ・分譲マンションの管理・建替え等に係る情報の普及啓発活動(マンションセミナー)の実施

■業務実績

年度	相談実績	アドバイザーの派遣
平成 24 年度	107 件	11 件
平成 25 年度	134 件	13 件
平成 26 年度	138 件	9 件
平成 27 年度	151 件	13 件
平成 28 年度	193 件	9 件

※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構成団体(平成 30 年 4 月末現在)

大阪府、八尾市、東大阪市、豊中市、堺市、吹田市、茨木市、高槻市、和泉市、大阪狭山市、枚方市、箕面市、門真市、池田市、泉佐野市、寝屋川市、岸和田市、河内長野市、阪南市、岬町、泉大津市、摂津市、大東市、富田林市、(公財)マンション管理センター、(公社)大阪府建築士会、(一社)大阪府建築士事務所協会、(一社)再開発コーディネーター協会、(公社)日本建築家協会近畿支部、大阪司法書士会、大阪弁護士会、(独)住宅金融支援機構近畿支店、(一社)大阪府マンション管理士会、大阪府住宅供給公社

④ その他事業

ア 都市整備事業

当社は宅地開発による住宅供給の手法以外に、市町村と連携しながら既にある市街地の再開発や密集市街地の再生などを通じた住宅供給も実施してきました。

(ア) 市街地再開発

土地の高度利用と都市機能の更新のため、各市の市街地整備計画に基づき、駅前広場、商業・業務施設、文化施設等の整備とあわせて良質な住宅の供給を行ってきました。

(イ) 密集市街地の再生

木造賃貸住宅等が密集している寝屋川市萱島東地区（48.7ha）において、災害に強い住まいとまちづくりを進めるため、「拠点的开发地区（5.2ha）」において、府、寝屋川市等と協力して、多様な都市型住宅の供給とあわせて緑道や親水公園等の整備を行い、低家賃と良好な居住環境の創出をめざし、定期借地権方式と特定優良賃貸住宅などを組み合わせた全国初のプロジェクトを推進しました。

また、老朽住宅等の建替整備を重点的に推進する「特定整備地区（6.9ha）」の萱島桜園町地区においては、全国初の防災街区整備事業を実施しました。

※ 今後、都市整備事業を実施する予定は、現在のところありません。

イ 「Osaka あんしん住まい推進協議会」

高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて公民協働で取り組むため、平成27年3月に「Osaka あんしん住まい推進協議会」が設立されました。当社は正会員として協議会に加入し、府とともに事務局の一部を担っています。

【受託事業】

① 府営住宅等管理事業

○ 府営住宅等管理状況（平成 28 年公募時の選定戸数）

種 別	団地数	戸数等	管理方式
府営住宅(※)	66 団地	31,626 戸	指定管理者制度
駐車場	-	19,729 区画	

※ 特定公共賃貸住宅管理戸数を含む

ア 府営住宅等管理業務

(7) 概要

当社は、府営住宅（公営住宅及び特定公共賃貸住宅）について、平成 17 年度までは、地方自治法に基づく管理委託制度により管理業務を行ってまいりましたが、公営住宅については、平成 18 年度からは平成 17 年 6 月 29 日に改正された公営住宅法に基づく管理代行制度により府から委託され、募集・入居及び退去事務、入居者管理、家賃等の収納、駐車場管理、施設の修繕・保守管理等の管理業務を行ってまいりました。

なお、府営住宅は平成 22 年度から、多様化する住民ニーズに対応するため、一部地域において民間事業者による指定管理者制度が導入され、その後、入居者へのサービスの向上や、経費の削減が可能となるかどうかの検証が行われ、一定の効果が見られたことから、平成 24 年度から指定管理者制度の本格実施となりました。

これに伴い、平成 24 年度より当社は民間企業と共同で、指定管理者として府営住宅の管理を行っており、平成 29 年度からは 2 地区 31,626 戸の指定管理者に指定されています。なお、平成 28 年の公募による指定管理期間は平成 29 年度より 5 年間ですが、一層のコスト管理等に取り組み、今後も継続して受託を目指します。

(i) 事業内容

a 募集・入居及び退去事務

入居者の公募並びに入居、及び退去の手続きに関する業務を行います。

b 入居者管理

入居中の各種申請手続きや相談対応並びに指導業務を行います。

c 家賃等の収納に関する業務

府において入居者の収入認定及び家賃決定を行うための、収入額認定の事務補助や家賃等の収納事務を行います。

d 駐車場管理

府営住宅敷地内における駐車場の維持管理等、管理運営業務を行います。

e 施設の修繕・保守管理

(a) 一般修繕

入居者の日常生活に支障をきたす不具合の修繕と次の入居者のために行う空家修繕を実施しています。

(b) 維持管理

府営住宅敷地内に存する施設全般について、常時適正な状態に機能を維持するための保守点検を実施しています。

f 収益還元事業

府営住宅管理事業の収益の一部を、府営住宅駐車施設の照明灯及び公社賃貸住宅の共用廊下照明灯のLED化整備事業へ還元し、省エネ化に取り組んでいます。

※ 業務にあたっては、突発的に発生する修繕工事や入居者の事故等に対応するため、休日や時間外においても対応できる体制を整えています。

② 府営住宅計画修繕業務

公営住宅法上の管理代行制度により、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、府の計画修繕実施基準により修繕を実施する計画修繕業務を府から受託しています。契約期間は平成27年度より5年間ですが、管理代行制度の動向を見極めつつ、今後も継続して受託を目指します。

③ 分譲マンション管理組合の受託業務

当会社が過去に分譲したマンション等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しています。

④ 入居者選定等受託事業

ア 入居者選定等業務

民間管理法人の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の選定及び入居資格審査の業務を行っています。

イ 入居者負担額認定業務

民間管理法人の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負担額認定にかかる業務を府から受託しています。

(4) 当公社の損益構造

① 資金調達と回収のしくみ

当公社の資金調達と回収のしくみは、事業内容により異なり、主な事業については以下のとおりです。

ア 賃貸住宅等事業

賃貸住宅等の建設にかかる事業資金は、主に住宅金融支援機構と府からの有利子借入により調達しています。家賃収入や駐車場収入を主な償還財源として、35～50年間の元利均等で償還しています。

イ 宅地管理事業等

当公社住宅用地等における造成工事の事業資金の借入金は、主に民間金融機関からの有利子借入により調達してきましたが、建替事業による再生地の売却収入等を活用し借入金残高を縮減すると共に、社債発行等による金利負担の軽減を図っています。

② 一般賃貸住宅の家賃等の決定方法

ア 家賃等の決定

平成14年4月に公社法施行規則が改正され、賃貸住宅の家賃については、従前の原価家賃を改め、近傍同種の家賃と均衡を失しないよう、公社が定めることとなりました。これを受け、当公社では、国土交通大臣の認可を受けた「大阪府住宅供給公社業務方法書」（以下、「業務方法書」という。）において近傍同種の住宅の家賃を勘案した算出方法を定めています。

○ 家賃等の決定方法

主な区分	家賃等の決定方法（公社法施行規則による）
1 賃貸住宅の家賃	第16条 ・賃貸住宅を新たに賃借する者の家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう、地方公社が定める。 ・地方公社は、賃貸住宅の家賃を変更しようとする場合においては、近傍同種の住宅の家賃、変更前の家賃、経済事情の変動等を総合的に勘案して定めるものとする。この場合において、変更後の家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上回らないように定めるものとする。
2 賃貸店舗などの利便施設等の譲渡の対価及び賃貸料	第25条 ・地方公社が譲渡する利便施設等の譲渡の対価は、近傍同種の住宅又は施設の価額と均衡を失しないよう、地方公社が定める。 ・地方公社が賃貸する利便施設等の賃貸料は、近傍同種の施設の賃貸料の額と均衡を失しないよう、地方公社が定める。
3 宅地の譲渡の対価	第20条 ・地方公社が譲渡する宅地の譲渡の対価は、近傍同種の土地の取引価格と均衡を失しないよう、地方公社が定める。
4 宅地の地代	第21条 ・地方公社が賃貸する宅地の地代は、近傍同種の土地の地代と均衡を失しないよう、地方公社が定める。

※ 上記の区分は当公社の事業に関わる主要なものを記載しています。

※ 区分2～4について、上記によりがたい場合の決定方法が公社法施行規則に規定されています。

《参考：家賃の算出方法(業務方法書第 16 条)》

家賃を定めようとする賃貸住宅の近傍同種の住宅の家賃の算出に当たっては、近隣地域、類似地域又は周辺地域における住宅の家賃を基準とし、位置、規模、構造、建築時からの経過年数その他一般の住宅の家賃形成上の諸要素について、対象賃貸住宅に係るもの及び事例賃貸住宅に係るものを総合的に比較考慮して算出するものとする。

イ 家賃の改定

既存の一般賃貸住宅を適切に維持管理していくためには、物価の上昇等、経済事情の変動に応じた的確に家賃改定を行う必要があります。

当公社では、平成 14 年度の「公社法施行規則」の改定以後は、概ね 3 年ごとに家賃改定を実施しています。

○ 家賃改定の状況

【近傍同種家賃】

実施時期	改定戸数(戸)	改定の状況	
		平均改定額(円)	改定率
平成 14 年 4 月	1,962	18,071	平均 21.7%ダウン
平成 14 年 8 月	19,956	7,637	平均 22.2%アップ
平成 18 年 2 月	14,732	4,516	平均 11.1%ダウン
平成 21 年 4 月	17,738	513	平均 1.2%アップ
平成 24 年 4 月	19,953	169	平均 0.4%アップ
平成 27 年 4 月	4,365	80	平均 0.2%アップ
平成 30 年 4 月	17,950	198	平均 0.6%ダウン

(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

ア 設立、定款及び業務方法書の認可等(公社法第5条、第9条、第26条)

公社法では、地方公社を設立するには、議会の議決を経て、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とされており、当社は、昭和40年9月に府議会の議決を経て、同年11月に建設大臣(当時)の認可を受け、設立されています。

また、定款及び業務方法書の変更についても、国土交通大臣の認可を受けなければならないとされています。

イ 役員の任命及び解任(公社法第13条、第16条)

当社の役員である理事長、監事の任命及び解任は大阪府知事がすることとされています。

ウ 事業計画及び資金計画の承認(公社法第27条)

毎事業年度における事業計画及び資金計画については、当該事業年度開始前に大阪府知事の承認を受けることが必要とされています。また、変更する際も同様の手続きが必要です。

エ 財務諸表及び業務報告書の提出(公社法第32条)

毎事業年度、監事の意見を付した財務諸表及び業務報告書を決算完了後2月以内に大阪府知事に提出することとされています。

なお、大阪府知事は、地方自治法第243条の3第2項の規定により、当社の経営状況を説明する書類を作成し、これを議会に提出することとされています。

オ 解散(公社法第36条)

当社は、破産手続開始の決定及び国土交通大臣による認可の取消しのほか、府が府議会の議決を経て国土交通大臣の認可を受けた場合、解散することとされています。

カ 報告及び検査(公社法第40条)

国土交通大臣又は大阪府知事は、当社の業務及び資産の状況に関する報告を求め、又は事務所に立ち入り、業務の状況等について検査することができるとされています。

キ 監督命令(公社法第41条)

国土交通大臣又は大阪府知事は、当社の業務に関し、監督上必要な命令をすることができるとされています。

ただし、国土交通大臣がその命令を行うのは、大阪府知事が必要な命令をすることを怠っていると認めるときに限られます。

ク 違法行為に対する措置(公社法第 42 条)

国土交通大臣又は大阪府知事は、地方公社の業務又は会計が公社法に違反するなど一定の要件に該当する場合には、当公社に対して業務の全部又は一部の停止など必要な措置を命ずることができる」とされています。

ただし、国土交通大臣がその命令を行うのは、大阪府知事が必要な命令をすることを怠っていると認めるときに限られます。

② 府による出資法人に対する指導、監督等

ア 府による当公社の指導、監督は、「大阪府の出資法人等への関与事項を定める条例(以下「関与条例」という。)」及び「大阪府出資法人の設立及び運営指導等に関する事務要綱」等に基づき行われています。これらの中で、定款の変更、役員を選任、予算及び事業計画の作成、その他の管理運営に係る重要な事項については府への協議を要することとされています。また、関与条例に基づく経営評価の結果、決算、事業報告等については、府への報告事項とされており、府はその内容について府議会へ報告するとともに公表しています。

イ 当公社は、地方自治法第 199 条第 7 項の規定により、大阪府監査委員による監査を受けています。

ウ 当公社は、地方自治法第 252 条の 37 の規定により、府の包括外部監査人による監査を受けています。

③ 補助金等の状況

(単位：百万円)

区分		平成 28 年度収入		
		一般会計	府営住宅指定 管理会計	合計
大阪府 補助金	建設費補助金	—	—	—
	利子補給金	94	—	94
	家賃補助金	525	—	525
	計	619	—	619
大阪府貸付金		—	—	—
大阪府委託費		6,892	4,810	11,703
大阪府負担金等		68	12	80
合 計		7,580	4,822	12,402

※ 上記以外の民間金融機関等からの借入金に対しては、一部を除き府による損失補償が付されています(平成 28 年度末損失補償付借入金残高は 54,213 百万円となっています)。

【補助金等の説明】

補助金等の各項目に関する主な内容は以下のとおりです。

○ 大阪府補助金

- ・ 建設費補助金：高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業に基づく高齢者向け優良賃貸住宅整備費補助金
- ・ 利子補給金：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民間金融機関の資金に借換えたことに伴う手数料及び利子に対する利子補給金
なお、利子補給金の額は、府借入時の利子と民間金融機関からの借入に係る利子の差額等
- ・ 家賃補助金：特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅に係る家賃補助金

○ 大阪府貸付金

- ・ 賃貸住宅建設資金貸付金
：賃貸住宅の建替えに伴う賃貸住宅建設資金の貸付金

○ 大阪府委託費

- ・ 府営住宅等管理業務委託費
：府営住宅の入居者の募集等に関する業務及び府営住宅等の維持管理業務及び府営住宅の建替え等の工事監理業務にかかる委託費
- ・ 特定優良賃貸住宅入居者負担額等算定事務委託費
：特定優良賃貸住宅の入居者負担額認定等にかかる業務委託費
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅入居者負担額等算定事務委託費
：高齢者向け優良賃貸住宅の入居者負担額認定等にかかる業務委託費

○ 大阪府負担金等

- ・ 府が当公社の賃貸住宅を府営住宅として借上げた使用料等
- ・ 団体共済の負担金

④ 借入金及び社債の状況（平成 28 年度末残高）

（単位：百万円）

区分	一般会計	府営住宅指定 管理会計（※4）	合計	担保設定
住宅金融支援機構借入金〔有利子〕	22,449	—	22,449	有（※1）
大阪府借入金〔有利子〕（※2）	25,871	—	25,871	無
民間金融機関等借入金〔有利子〕	61,637	—	61,637	無（※3）
社債〔有利子〕	51,000	—	51,000	無
借入金及び社債の合計（形式残高）	160,957	—	160,957	—

※1 住宅金融支援機構借入金については、借入時に土地・建物に第1順位の抵当権を設定しています。

※2 大阪府借入金については、平成 22 年度以降の借入金に対して公正証書を作成しています。

※3 民間金融機関等の借入金については、一部（約 74 億円・担保設定有り）を除いて府の損失補償が付されています。

なお、損失補償は当社の債務不履行により生じた損失について、当社の保有資産の処分等による弁済を行ってもなお未弁済額が残存する場合に府が債権者に対して補償するもので、主たる債務の履行を保証する債務保証とは異なります。

※4 府営住宅指定管理会計は、受託事業であり府からの委託費を基に事業を実施しているため、借入金はありません。

4 関連会社等の状況

該当事項はありません。

5 職員の状況

○ 正規職員数（各年度当初）

正規職員 （人）	平成 29 年度		平成 30 年度		増 減	
	161 (175)		164 (178)		3 (3)	
	一般会計	特別会計 (府営住宅指定管理)	一般会計	特別会計 (府営住宅指定管理)	一般会計	特別会計 (府営住宅指定管理)
	132 (115)	29 (60)	133 (117)	31 (61)	1 (2)	2 (1)

※ 正規職員数は常勤職員数であり、（ ）内は非常勤職員の人数で外数です。