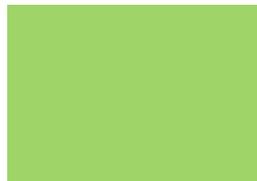


 **大阪府住宅供給公社**
Osaka Prefectural Housing Corporation



平成30年4月

目次

I.	公社概要	
1.	大阪府住宅供給公社(OPH)について	3
2.	地方住宅供給公社の状況	4
II.	政策的位置付けと公的役割	
1.	大阪府の行政改革における公社の方向性等	7
2.	公社の政策的位置付けと公的役割	8
3.	住まうビジョン・大阪に基づく公社の主な取り組み例	9
III.	公社を取り巻く環境と主な事業内容	
1.	事業環境(大阪府の人口と住宅ストック)	12
2.	事業規模(住宅の供給・管理)	13
3.	事業の概要	14
3-1.	賃貸住宅等管理事業	15
3-2.	建替事業	20
3-3.	耐震化事業／宅地管理事業等／府営住宅管理事業	22
3-4.	公的機関としての役割への取り組み	23
IV.	経営改善への取り組み	
1.	経営改善の取り組み	25
2-1.	大阪府住宅供給公社経営計画(平成24年度～33年度)	26
2-2.	大阪府住宅供給公社経営計画(数値目標等)	27
V.	経営状況	
1.	平成28年度一般会計決算情報	29
2.	大阪府からの財政的関与の状況	31
3.	経営状況	32
VI.	資金調達	
1.	資金調達の考え方	34
VII.	大阪府住宅供給公社債券	
1.	大阪府住宅供給公社債券の発行状況について	36
2.	平成30年度の大阪府住宅供給公社債券の発行について	37
VIII.	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 . 公社概要

1. 大阪府住宅供給公社(OPH)について

- 大阪府住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づく特別法人
- 昭和40年に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、各種の税制優遇措置等の優位性がある

根拠法	地方住宅供給公社法 (昭和40年6月10日公布)
設立時期	昭和40年11月1日
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148団地22,307戸〕 ※H29.3.31現在 ※借上特優賃住宅460戸を含む ■ 府営住宅管理事業(受託) 〔府内2地区 31,626戸〕 ※H28年度指定管理者公募時の選定戸数
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:161名(事務83名、技術78名) ※H29.4.1現在
事業収益 (平成28年度)	21,430百万円(一般会計)
経常利益 (平成28年度)	1,634百万円(一般会計)

沿革

昭和39年	財団法人 大阪府宅地協会設立
昭和40年	地方住宅供給公社法に基づき、大阪府住宅供給公社設立 (財団法人 大阪府宅地協会を組織変更)
昭和41年	財団法人 大阪府住宅協会 (昭和25年設立)を統合
平成17年	財団法人 大阪府住宅管理センター (昭和42年設立)を統合

政府・出資団体の経営への関与

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 又は設立団体の長	<ul style="list-style-type: none"> ■ 報告及び検査 ■ 監督命令及び措置命令

経営理念

笑顔の暮らしを！
～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

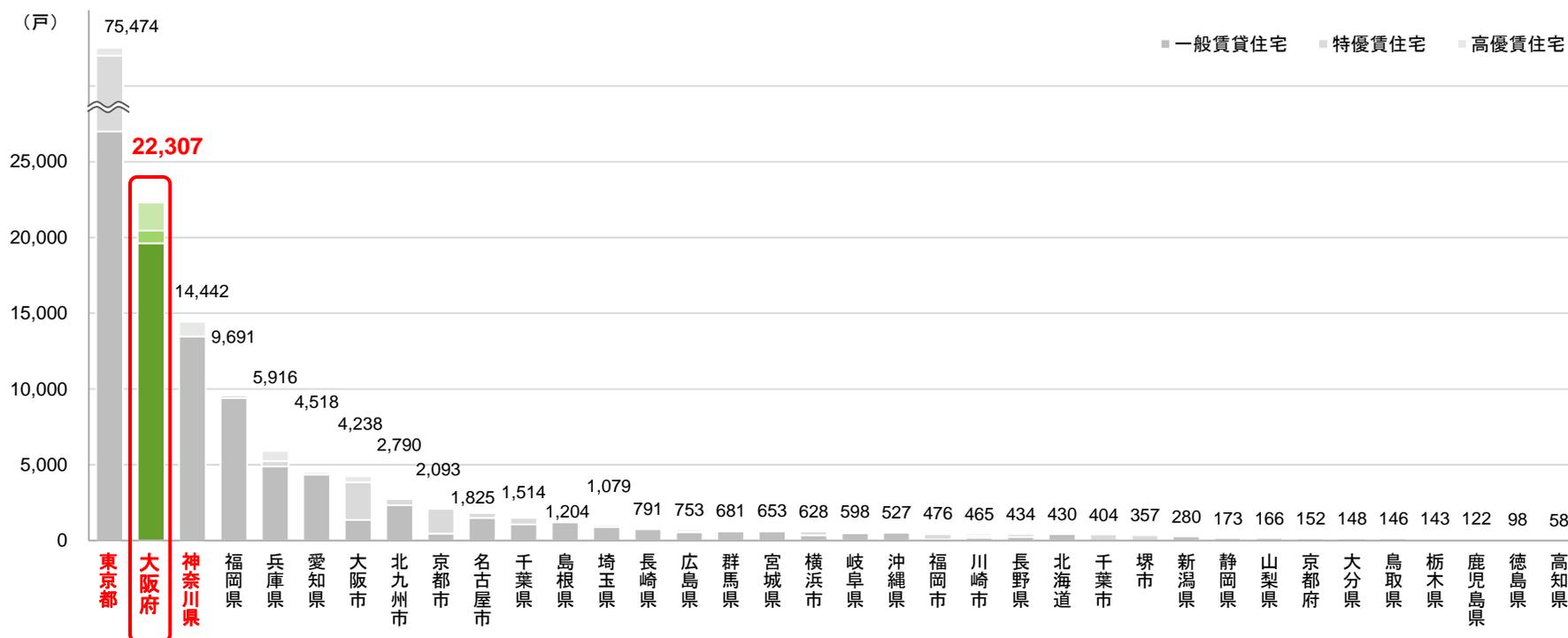
非課税とされる税金

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

2. 地方住宅供給公社の状況

- 当社は、地方住宅供給公社の中で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、安定した収益をあげている

地方住宅供給公社の公社賃貸住宅の管理戸数



※ 賃貸住宅の管理実績のある37公社のみを記載 ※ 公社の数及び他公社の管理戸数(H29.3.31時点)は(一社)全国住宅供給公社等連合会HPを基に作成 ※ 赤字は公募債発行公社

2. 地方住宅供給公社の状況

- 安定した事業運営を継続している公社もある一方で、全国にある地方住宅供給公社の中には、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、破産及び民事再生に陥った公社もあるなど、2極化が進行

当公社の特徴

- 分譲住宅事業からは平成13年度以降、原則撤退
⇒ 地価の下落による損失リスクが無い
- 公社賃貸住宅ストックは府内約2万2千戸（借上特優賃住宅を除く）、東京都公社に次いで2番目の規模（高優賃住宅ストックは1,850戸と、公社で最多）
- 「住まうビジョン・大阪」に役割が明記
※ 府市統合にかかる住宅供給公社のあり方については、大都市制度移行時に大阪市公社が存続できない場合には、大阪市公社を解散することを基本とすることと方向づけられている（H24大阪府市統合本部）

解散・破産した公社の特徴

- 分譲住宅事業における地価の下落
⇒ 収益悪化
- 安定収入源である賃貸事業資産の不足
- 設立団体の政策上の役割終了
※ 3セク債が廃止を後押し

平成20年3月時点
全国に57公社

平成29年4月現在
全国40公社

〔 都道府県 31公社
政令指定都市 9公社 〕

解散・破産した住宅供給公社

時期	団体名
平成21年3月末	青森県・岩手県・福島県・富山県
平成22年3月末	秋田県・岡山県
平成22年9月	茨城県
平成23年3月末	福井県・香川県
平成23年12月末	三重県
平成24年3月末	山口県
平成25年3月末	滋賀県・石川県・佐賀県・神戸市
平成26年3月末	奈良県
平成29年3月末	熊本県

Ⅱ. 政策的位置付けと公的役割

1. 大阪府の行政改革における公社の方向性等

- 大阪府では平成20年に財政再建プログラム(案)、平成22年に財政構造改革プラン(案)、平成27年に行財政改革推進プラン(案)において出資法人の見直しを行ったが、当会社はいずれの見直しにおいても方向性は「存続」と結論付けられている

大阪府財政再建プログラム(案) 〔平成20年6月公表〕

今後の方向性

存続

【出資法人に関する基本的な視点】

- 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
- 民間、NPOの活動領域が広がっていることを踏まえ、出資法人のあり方を見直す
- 行政責任の所在を明確にするため、府と出資法人の関係を抜本的に見直す

【公社に関する考え方】

- 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組により、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

大阪府財政構造改革プラン(案) 〔平成22年10月公表〕

今後の方向性

存続

【出資法人に関するさらなる取組み】

- 財政再建プログラム案に沿った見直しの具体化をすすめる
- 国の制度改正等に対応したさらなる見直しをすすめる
- 新たな観点からの点検(国の制度や補助金が第三セクターのみを対象としているものなどについてその妥当性を点検、孫法人の点検)

【公社に関する今後の取組み】

- 家賃収入、建替事業に伴う再生地処分益の確保などの経営改善を引き続き推進する
- 公社債の発行など安定的かつ低利な資金調達にも取り組み、さらなる収支改善に努める
- 今後とも、入居率の変動や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、安定的な運営に取り組んでいく必要がある

大阪府行財政改革推進プラン(案) 〔平成27年2月公表〕

今後の方向性

存続

【出資法人に関する平成27年度以降の取組み】

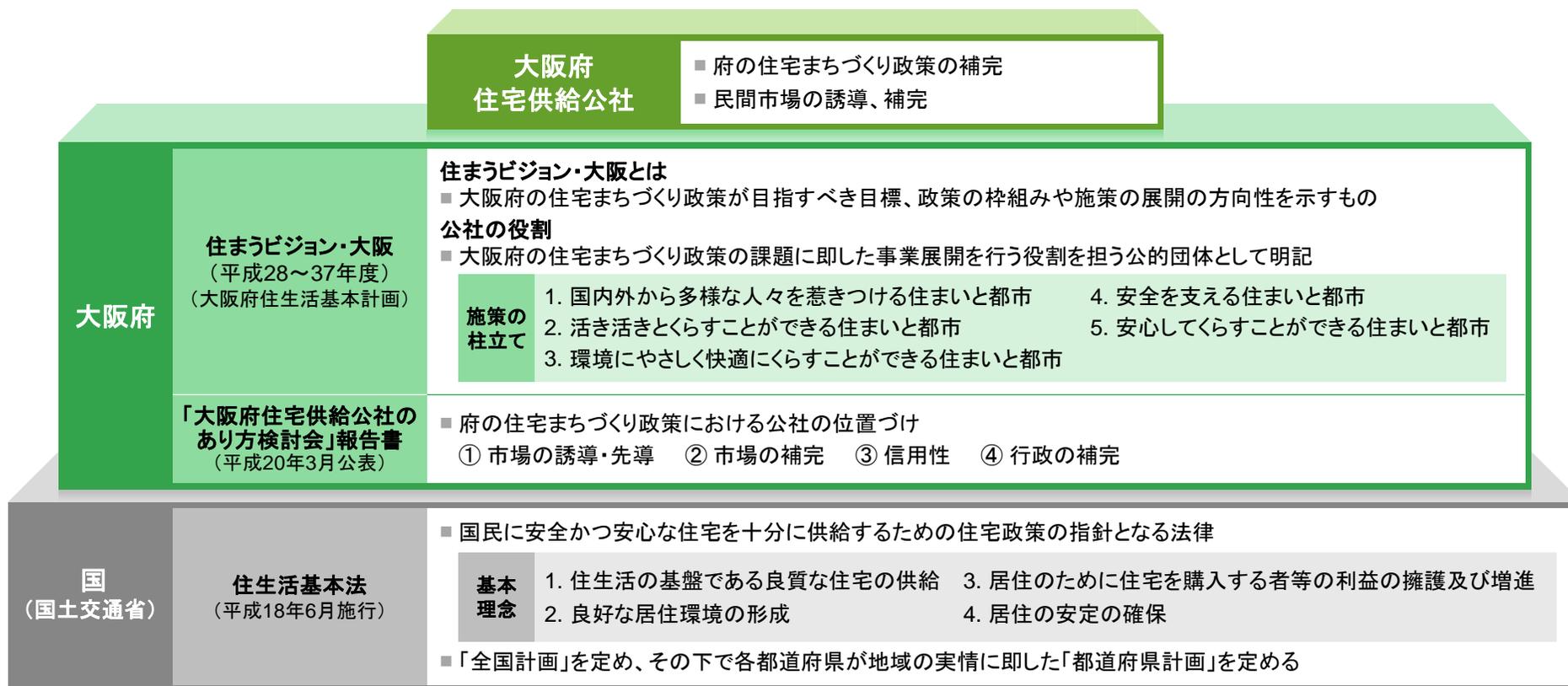
- 今後、点検に基づく改革の方向性の具体化を図るとともに、「出資法人等への関与事項等を定める条例」に基づく経営評価制度や人的関与の必要性の点検等により、府としての法人に対する関与の見直し、法人の経営改善をすすめる

【公社に関する講ずべき措置】

- 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、経営改善への取組みが進むよう、引き続き指導を行う

2. 公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
- 住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)において、住宅まちづくりに関わる公的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、府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



3. 住まうビジョン・大阪に基づく公社の取り組み例

- 住まうビジョン・大阪における施策の柱に基づき、大阪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

施策の柱	国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市	施策の柱	生き活きとくらすことができる住まいと都市									
施策の方向性	多様で魅力的な住まいを選択できる環境の整備	施策の方向性	多様な機能を備えた都市の形成 誰もが生き活きとくらすことができる環境の整備 活力ある住宅市場の形成									
取り組み内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2戸1化住宅「ニコイチ」の供給 <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯への新しい住まいのカタチとして、隣接する空家をつなげて2戸を1つにする「ニコイチ」住宅を供給 ・“2017年度グッドデザイン賞”を受賞  	<ul style="list-style-type: none"> ■ コミュニティの活性化への取り組み <ul style="list-style-type: none"> ・泉北ニュータウンの茶山台団地において「コミュニティ支援プロジェクト」を平成27年度から実施  										
	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIYの促進 <ul style="list-style-type: none"> ・住まい手が自由に模様替えのできる制度の導入 ・支援付DIYプランの募集 ・DIYを行うための講習をワークショップ形式で開催  	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新婚・子育て世帯及び高齢者等世帯の入居促進 <ul style="list-style-type: none"> ・優先申込期間制度を平成25年度から実施  										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>対象世帯</th> <th>対象住戸</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゆったり住宅優先制度</td> <td>新婚・子育て世帯</td> <td>専有面積が50㎡以上かつ2居室以上の住戸</td> </tr> <tr> <td>1階住宅優先制度</td> <td>高齢者等世帯</td> <td>エレベーターのない団地の1階の住戸</td> </tr> </tbody> </table>		対象世帯	対象住戸	ゆったり住宅優先制度	新婚・子育て世帯	専有面積が50㎡以上かつ2居室以上の住戸	1階住宅優先制度	高齢者等世帯	エレベーターのない団地の1階の住戸
	対象世帯	対象住戸										
ゆったり住宅優先制度	新婚・子育て世帯	専有面積が50㎡以上かつ2居室以上の住戸										
1階住宅優先制度	高齢者等世帯	エレベーターのない団地の1階の住戸										

3. 住まうビジョン・大阪に基づく公社の取り組み例

施策の柱	環境にやさしく快適に過ごすことができる住まいと都市
施策の方向性	環境にやさしく快適な住宅・建築物の普及 環境と調和したライフスタイルの普及
取り組み内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ ソーラーパネルの設置 <ul style="list-style-type: none"> ・ 発電事業者への屋根貸しによるソーラーパネルの設置 [OPH北千里駅前(4号棟)] ■ 緑化の取り組み <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅及び周辺環境に対して緑豊かでゆとりある良好な住環境を保つよう努めている [OPH千里佐竹台 駐車場屋上緑化]
施策の柱	安全を支える住まいと都市
施策の方向性	住宅・建築物の耐震化 大規模災害発生時に備えた体制の整備 住まいとまちづくりにおける様々な安全性への対応
取り組み内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公社賃貸住宅の耐震化(P.22) ■ 災害に強いまちづくりへの貢献 <ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会や防災関係機関などと協働して、防災コミュニティ活動の充実を図るイベントを実施(「きずなづくり応援プロジェクト」) ・ 自治会に対する自主防災組織結成に向けた啓発活動及び結成した自治会等への防災資機材の無償提供 [消防署の協力による、はしご車での救助の実演]

施策の柱	安心して過ごすことができる住まいと都市
施策の方向性	住み慣れた地域で安心して過ごすことができる都市の形成 住宅ストック全体を活用した府民の居住の安定確保
取り組み内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域まちづくりへの貢献 <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者向け住まいの供給を条件とした事業提案競技を行い、再生地に介護付き有料老人ホーム(109戸)と分譲住宅(157戸)を建設する事業提案を採用 [新千里西町B団地建替事業] ■ 高齢者向け対応 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替団地において、手すりの設置等高齢者に配慮したバリアフリー設計の住戸を供給
取り組み内容	 <p>玄関 浴室 トイレ</p> <p>[OPH北千里青山台]</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 近居応援制度 <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居する公社住宅の同一市内もしくは隣接する市内に親族(子育て世帯、高齢者等世帯及びその支援世帯)が在住の場合、敷金の減額や免除を行い相互扶助を支援する制度を平成28年度から実施

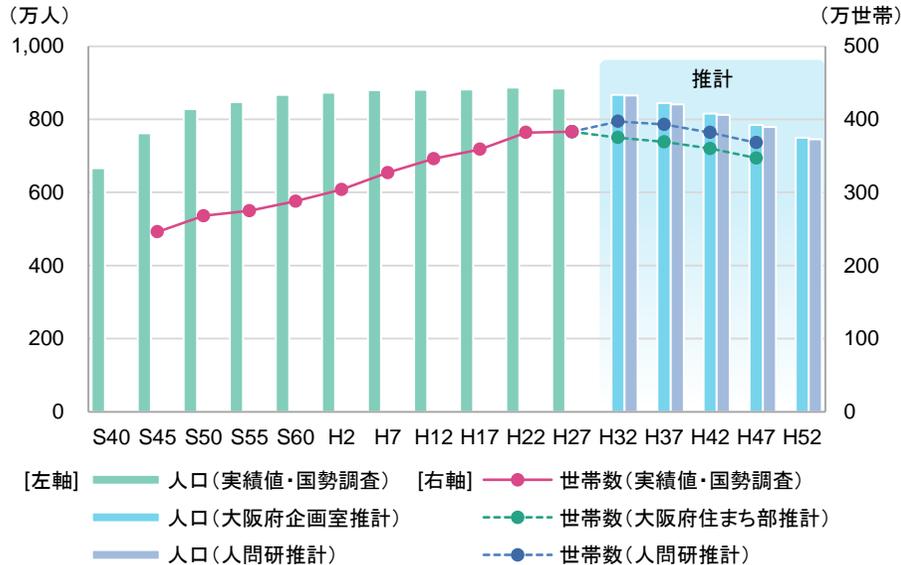
Ⅲ. 公社を取り巻く環境と主な事業内容

1. 事業環境(大阪府の人口と住宅ストック)

- 大阪府はこれまで人口、世帯数ともに一貫して増加してきたが、今後は人口、世帯数ともに減少し、高齢社会へ変化していくと見られる。世帯構成は、高齢単独世帯数が増加し、一般世帯数は減少する見通し
- 府民が賃貸住宅に居住している比率は44%と全国平均の36%を上回り、賃貸住宅ニーズは全国と比較して高い傾向
- 大阪府内の住宅総数は459万戸。空家が全体に占める割合は14.8%で、賃貸住宅における空家率は19.6%

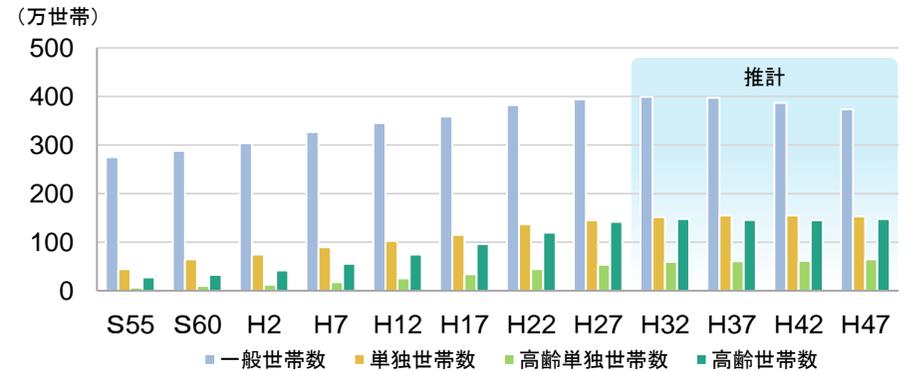
大阪府の概要 / 人口・世帯数の推移

- GDP: 37兆9340億円 (全国第2位) (内閣府「H26年度県民経済計算」)
- 人口: 884万人 (全国第3位) (総務省統計局「平成27年度国勢調査」)
- 世帯数: 398万世帯 (1世帯当たり2.2人) (大阪府「H29.4毎月推計人口」)



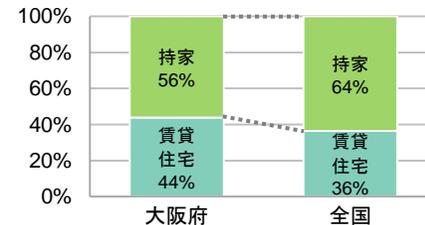
※ 国勢調査(総務省)、大阪府推計、国立社会保障・人口問題研究所推計を基に作成

大阪府の世帯類型別世帯数の推移



※ 国勢調査(総務省)、大阪府住宅まちづくり部推計を基に作成

府民が居住している住宅の種類 / 府内住宅ストック数



府内住宅総数	空家戸数(率)
459万戸	67.9万戸 (14.8%)
内、賃貸住宅数	空家戸数(率)
214万戸	41.9万戸 (19.6%)

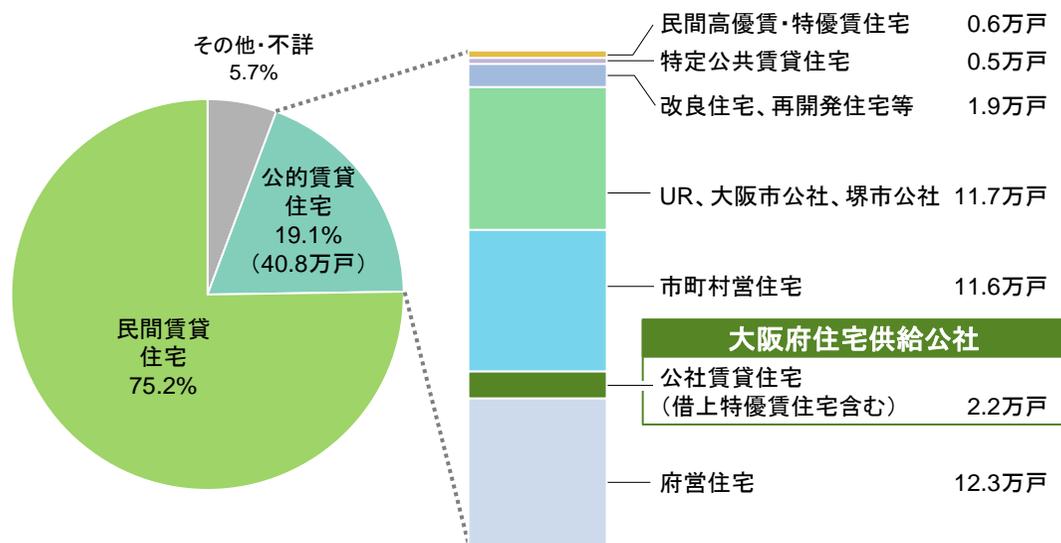
※ 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)、大阪府住宅まちづくり部推計を基に作成

2. 事業規模(住宅の供給・管理)

- 設立以来、住宅不足への対応や居住水準の向上など大阪府の住宅まちづくり政策の一翼を担ってきた
⇒ 分譲住宅も含めて延べ約6万3千戸の住宅を建設・供給
- 現在は、地方住宅供給公社として全国2番目の規模である賃貸住宅22,307戸の管理を中心に事業を展開
- 公的賃貸住宅を長年管理運営してきた知識と経験を活かし、指定管理者制度に基づき府営住宅の31,626戸を管理しており、大阪府の住宅まちづくり政策に大きく貢献している

大阪府内の賃貸住宅に占める公的賃貸住宅

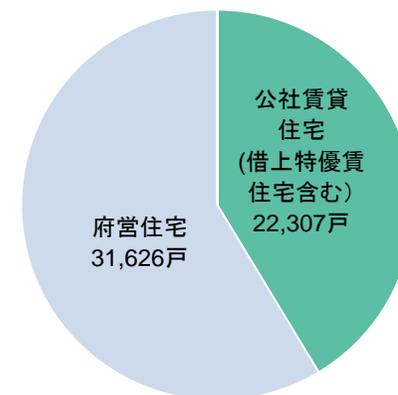
大阪府内の住宅総数459万戸の内、賃貸住宅は214万戸



※ 公的賃貸住宅については大阪府調査(H29.3.31時点)を基に作成
※ 公的賃貸住宅以外については、大阪府推計を基に作成

公社総管理戸数

53,933戸



※ 公社賃貸住宅はH29.3.31時点
※ 府営住宅はH28公募時の選定戸数

3. 事業の概要

- 当社の事業は、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

直轄事業 公社自らが所有・借上げている住宅並びに保有地の管理・運営等

賃貸住宅等事業

賃貸住宅等管理事業 (P.15-19)

当社の主要事業であり、収益の「要」

- 賃貸住宅約2万2千戸(借上特優賃貸住宅を含む)、公益的施設(駐車場・店舗等)、賃貸土地等の管理

建替事業(P.20-21)

- 老朽化した一般賃貸住宅は建替えにより居住水準の向上を図ると共に、建替えに伴う再生地の処分を行う

耐震化事業(P.22)

- 現行の耐震基準に満たない公社賃貸住宅を対象に耐震化に取り組む

宅地管理事業等 ※現在、新たな土地取得は行っていない

- 個人用分譲住宅・宅地(平成13年度から原則撤退)、府営住宅用地等を開発・供給
- 保有地(未利用地)等の処分、管理地に係る整備工事等

分譲マンション管理・建替えサポート事業(P.23)

- 「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、管理組合の取り組みを支援

受託事業 主に府からの受託による事業

受託事業

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、全ての府営住宅の計画修繕業務を府から受託(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

分譲住宅管理組合 からの受託業務

- 分譲マンションの大規模改修や長期修繕計画における「コンサルタント業務」などにより、管理組合の業務を支援

府営住宅管理事業(P.22) [特別会計]

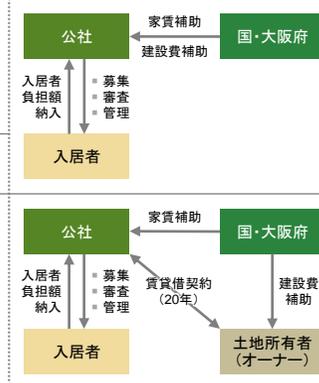
- 指定管理者制度に基づき、府営住宅等の管理を府から受託

3-1. 賃貸住宅等管理事業

- 当社の主要事業であり、合計148団地、22,307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

種別	規模		概要	
	団地数	戸数		
一般賃貸住宅		122	19,300	公社が保有する一般的な賃貸住宅
	併存賃貸住宅	7	312	府の政策により建設された、同一棟内に府営住宅と公社賃貸住宅が混在する賃貸住宅
高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)	28(28)	1,850	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・トイレへの手すり設置など、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る賃貸住宅	
特定優良賃貸住宅(特優賃)	直接建設型	10(8)	385	公社が建設・所有する特定優良賃貸住宅
	民間借上型	17	460	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 民間事業者が建設し、公社が全戸一括で借上げて管理等を行う特定優良賃貸住宅借上期間は20年間(平成31年度には全ての借上期間が満了)

種別	規模	概要
駐車場	16,128区画	主に上記の団地に付随する駐車場
店舗	70店舗	賃貸運営している店舗
賃貸施設・賃貸土地等	42件	郵便局や会館等の公益的施設や賃貸土地等



※ 管理戸数等はH29.3.31時点、団地数の()は、一般賃貸住宅122団地の内数

3-1. 賃貸住宅等管理事業

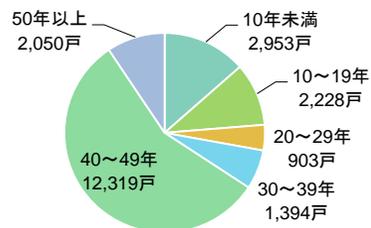
- 大都市圏における中堅所得者層の賃貸住宅ニーズに支えられ、入居率は堅調に推移し、収支も安定
- 公社賃貸住宅の入居率は平成28年度末時点で90.2% (空家率9.8%)
大阪府内の賃貸住宅の平均80.4% (空家率19.6%)を大きく上回る
- 家賃滞納額は、滞納対策の強化により年々減少

賃貸住宅の概要

管理戸数	21,847戸
平均家賃	53,351円 (建替後平均 88,312円)
平均専有面積	49.54㎡ (建替後平均 55.61㎡)

※ 管理戸数は、H29.3.31時点
※ 借上特優賃住宅を除く

築年数別管理戸数



賃貸住宅等管理事業売上総利益の推移

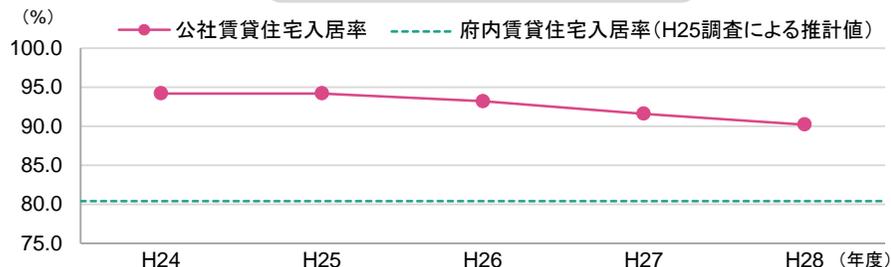


※ 売上総利益 = 事業収益 - 事業原価

入居率の推移

入居率 (平成28年度末時点)	90.2%
-----------------	-------

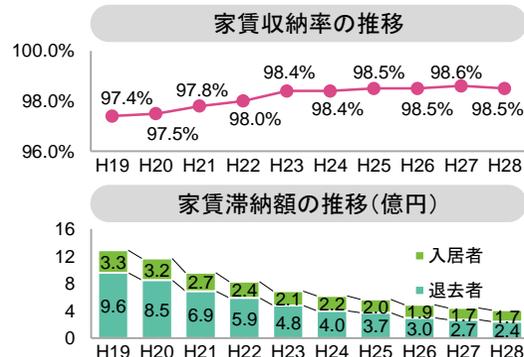
公社賃貸住宅入居率の推移



※ 公社入居率は、各年度末(3月31日)時点の入居率(借上特優賃住宅を除く)
※ 府内入居率は、平成25年住宅・土地統計調査(総務省)に基づく大阪府住宅まちづくり部推計を基に作成

家賃収納率と滞納額の推移

滞納対策の強化により滞納額は、減少



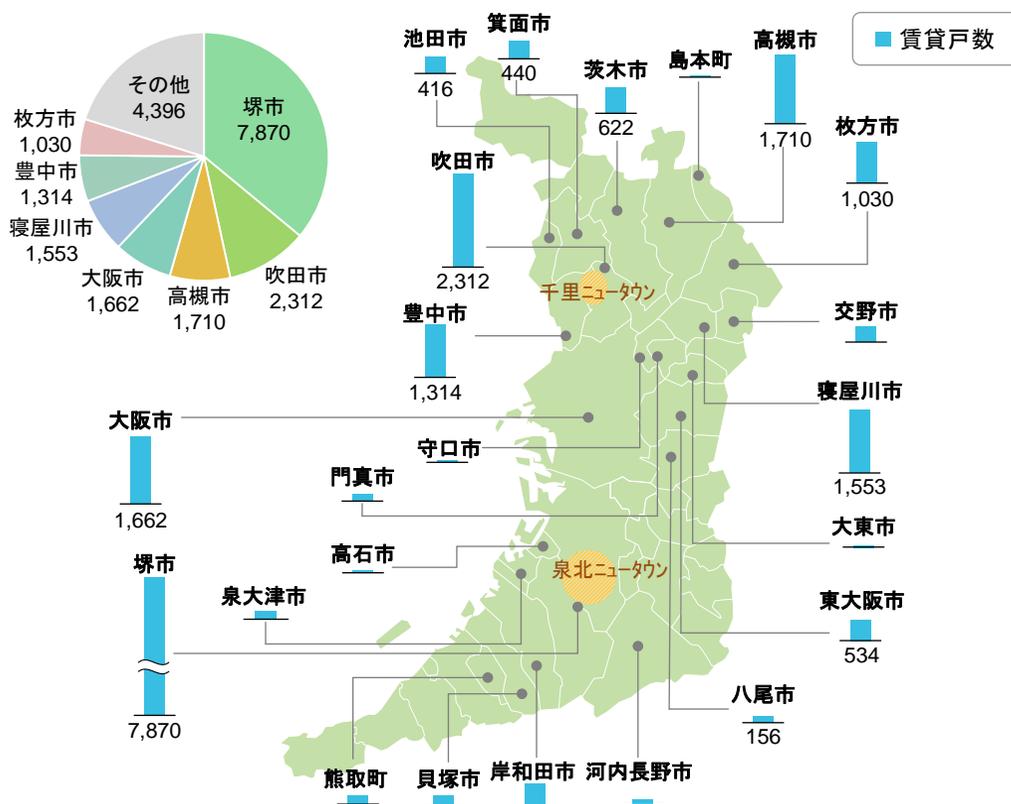
- 滞納対策の強化概要
 - ・ 民間企業の債権回収を専門とする経験豊富な職員の採用
 - ・ 弁護士との連携
 - ・ 機関保証制度の導入等

- 対策の効果(滞納額)
 - 平成19年度末： 12.9億円
 - 平成28年度末： 4.1億円

3-1. 賃貸住宅等管理事業

- 賃貸管理事業では、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



※ 公社賃貸住宅戸数はH29.3.31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、昭和37年のまちびらきから50年以上が経過。その間、緑が育ち、人々が暮らしを営み、様々な地域活動や市民活動が展開するなど、まちとして大きく成長。交通利便性が良好なことなどから住宅需要が高い地区
- 少子高齢化などの課題があるが、公社賃貸住宅の建替え及び再生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とともに若年層が流入
- 千里ニュータウンの公社賃貸住宅12団地2,580戸のうち、11団地2,374戸は建替えが完了

公社賃貸住宅の入居率 (H29.3.31時点)	96.5% (2,489戸/2,580戸)
----------------------------	--------------------------

泉北ニュータウン

- 昭和42年のまちびらきから50年以上が経過し、緑豊かな住環境を有するまちとして成熟してきたが、人口減少、少子高齢化の進展など様々な問題が現れ始めている
- 公社は泉北ニュータウン再生府市等連携協議会の活動に参画し、ニュータウン再生に貢献。とりわけ、茶山台団地をリーディングプロジェクト団地として位置づけ、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宅等の供給、コミュニティ支援に取り組んでいる

公社賃貸住宅の入居率 (H29.3.31時点)	89.4% (4,804戸/5,376戸)
----------------------------	--------------------------

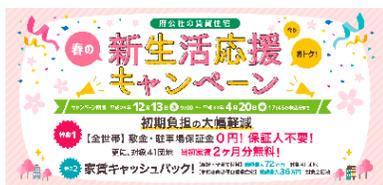
3-1. 賃貸住宅等管理事業

- 収益向上のため、キャンペーン等空家解消に向けた様々な入居促進策を実施
- メール会員登録者への空き物件情報やキャンペーン情報等の随時発信、サービスの向上の取り組み
- 新たな入居者確保のため、リフォーム・リノベーションを実施

入居促進策(ソフト面の対策)

キャンペーン等

- 団地毎の特色に合わせた様々なキャンペーンや制度を実施
 - ・フリーレント(当初家賃2ヶ月分無料)
 - ・家賃のキャッシュバック(新婚・子育て世帯向け)
 - ・新たな機関保証制度導入により敷金無料
 - ・お友達紹介制度
 - ・募集カウンター設置(日曜・祝日のお部屋見学が可能)
 - ・団地カスタマイズの導入
 - ・法人向け住宅サポート



キャンペーン特設サイトトップページ



団地カスタマイズによるDIY住戸

情報発信

- 動画による物件紹介や特設サイト、Facebook等のICTを活用し、募集情報を積極的に発信

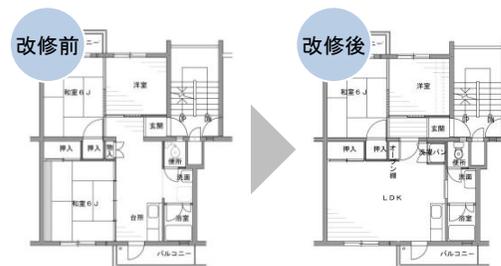


ニコイチ特設サイトトップページ

入居促進策(ハード面の対策)

リフォーム・リノベーション

- 賃貸住宅ストック有効活用の取組みとして、リフォーム・リノベーションを実施
 - ・ニコイチ
 - ・リノベ45
 - ・L+DRシリーズ (for Lady + Danchi Renovation)
 - ・LDK化や設備機器の一新



間取り変更例



LDK化住戸

外装リニューアル

- ストック活用の一環として団地の外観のイメージアップを図るため、カラーデザインコンセプトを取り入れた外装リニューアルを実施



千里山田西団地 外装リニューアル後

3-1. 賃貸住宅等管理事業

- 平成29年度から平成33年度末までに約2,500戸（対象戸数約10,000戸）のリフォーム・リノベーション住宅を供給（平成28年度実績約400戸）

ニコイチ

隣接する2つの住戸を1つにつなげ、民間事業者のノウハウを活用した、多様かつデザイン性の高い90㎡のリノベーション住宅

- 1 創意工夫にあふれたアイデアを採用
- 2 団地での新しい暮らしを提案する家
- 3 平均募集倍率7倍の人気物件



縁側がある家



木に包まれた空間

リノベ45

ライフスタイルの多様化に対応した若者向けの45㎡のリノベーション住宅

- 1 若い世代のご夫婦や単身者向け
- 2 限られた空間でも快適に暮らせる家
- 3 民間事業者のノウハウを活用



無垢床広々リビングの家



サンルームがある家



ガレージがある家

L+DR シリーズ

「女性が暮らしやすい家」をコンセプトに、設備の全面リニューアルを行ったリノベーション住宅

- 1 清潔感があり、掃除がしやすい家
- 2 安心して暮らせる家
- 3 エコな家



ダイニングキッチン



キッチン



バスルーム



3-2. 建替事業

- 団地の特性・耐震性に応じて建替・集約・経営廃止等を検討していく
- 建替後は住宅内の段差解消やエレベーター設置等、高齢社会に対応した住宅の供給を図っている（建替え完了実績：38団地5,183戸）
- 建替えに伴い生じた再生地は、まちづくりへの配慮を条件とした事業提案競技等により売却し、地域のまちづくりに貢献（民間分譲マンションをはじめ、有料老人ホームや病院、市営住宅等）。また、再生地の売却収入は借入金の縮減にも寄与
- 平成26年度から平成29年度末までは建替事業を一旦休止。平成30年度から再開

過去の建替事業例



現地建替



【建替前】藤白台B団地	団地名	【建替後】OPH北千里駅前
昭和41年度	管理開始年度	平成21年度～平成25年度
300戸・8棟	管理戸数	517戸(5棟)
2LDK、3DK	間取り	1DK～3DK
約45㎡	平均専有面積	約53㎡
約53,000円	平均契約家賃	約99,000円

ストック活用実施計画（平成27年6月策定） 計画期間：平成27年度～平成33年度

目的

I. ストック再編計画

- 財務体質の改善を図りながら効率的な投資を図る
- 安定経営等に向けた管理戸数の維持
→平成33年度末目標管理戸数である約2万戸を維持
- 公的役割を継続⇒市や民間との連携や先導的な取り組みを検討

II. 耐震化計画

- 耐震化率の向上を図る
→団地再編、耐震改修を実施し平成32年度までに概ね92%を達成

III. 長期有効活用計画

- 設備水準の向上や居住者に良好な居住環境の提供を図る
- 公的役割を継続⇒公社賃貸住宅ストックを活用した取り組みを検討

位置付け

大阪府住宅まちづくりマスタープラン
(現：住まうビジョン・大阪)



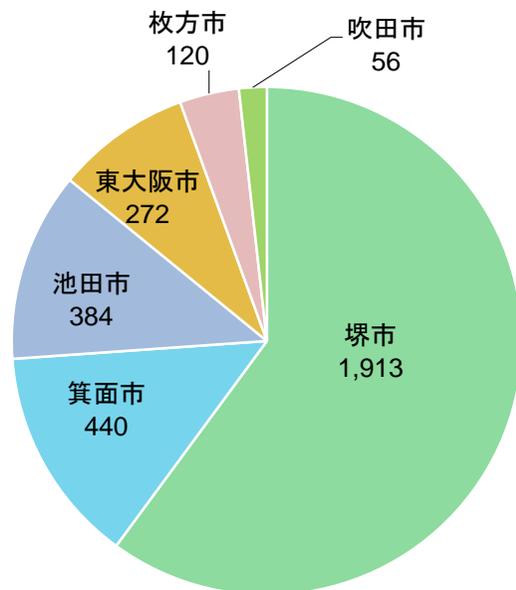
対象団地（平成30年度～平成33年度まで）

	団地数	戸数
建替	4	536
建替もしくは集約	6	922
集約	4	142
経営廃止	3	249
耐震改修	2	216

3-2. 建替事業

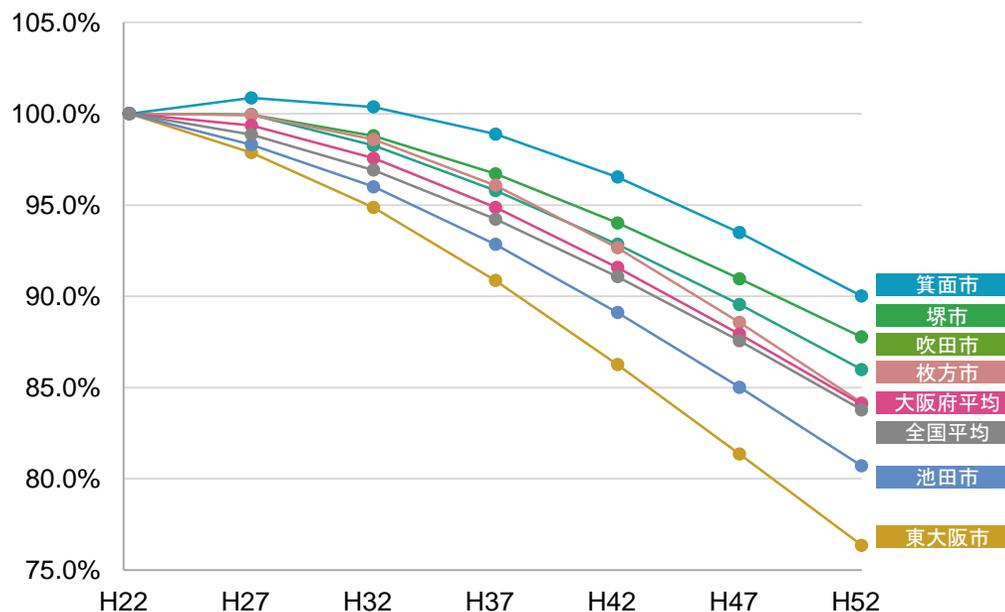
- スtock再編計画の対象団地は、堺市を中心に合計3,200戸程度
- 団地の特性・耐震性に応じて、建替・集約・経営廃止等を適切に選択
- 対象地域において、今後長期的には人口が減少傾向となる見通しだが、全国や大阪府全体と比べ、減少傾向が緩やかな地域も多い
- 入居者の居住の安定に配慮し、社会情勢等を踏まえたうえで、安定経営等に向けた管理戸数を維持する

建替・集約等を予定している地域別管理戸数



建替・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



※ 堺市・吹田市については、次期計画の策定に合わせて方針決定する地域も一部あり

※ 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／宅地管理事業等／府営住宅管理事業

耐震化事業

- 現行の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いる
- 中層住宅では耐震化工事が全て完了(今後建替事業を実施する団地を除く)
- 平成28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」の中において、「耐震化計画」として策定。平成33年度以降の目標については、大阪府の「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」における新たな耐震化の目標を踏まえて設定

公社賃貸住宅の耐震性能(平成29年3月31日時点)

耐震化率			H28年度末実績			90.3%			H32年度目標			92%		
団地数	住戸数 (住棟数)	耐震化率	耐震性能						その他					
			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			建替え、経営廃止等 予定の中層賃貸住宅					
			A(1)	A(2)	A(壁式)	B1	B2	C						
130	21,784戸 (516棟)	90.3%	1,418戸 (35棟)	6,154戸 (111棟)	10,437戸 (280棟)	1,094戸 (8棟)	832戸 (7棟)	1,849戸 (75棟)						

※ 住戸数は一部の区分所有建物の戸数を除く

宅地管理事業等

- 大阪府が進める宅地開発事業や都市整備事業に参画するなど、良質な住宅等の供給を行ってきた
- 現在は、箕面森町において大阪府が進める「水と緑の健康都市特定土地区画整理事業」に参画

府営住宅管理事業

- 大阪府内一円に立地する大阪府営住宅の管理運営を長年にわたり受託してきた
- 府内2箇所に管理センターを設置する等、入居者等に対する利便性、緊急時の機動性に配慮した業務執行体制を有する
- 入居者に対する窓口対応等の顧客満足度は高く、緊急時の現地対応など、業務執行の知識・経験を活かしたサービスは入居者に定着している

指定管理者制度について

- 大阪府では、全ての府営住宅に指定管理者制度が導入されている(平成24年度から)
- 平成28年度に行われた公募において、当社は民間企業と連携の上、応募し、2地区31,626戸(千里・泉北)の最優先交渉権者に選定され、大阪府議会による議決を経て指定管理者に指定された(管理期間:平成29年4月1日～平成34年3月31日まで)
- 公社賃貸住宅が多い2地区を獲得したことで、効率的な一体管理を実施

府営住宅の公社管理戸数

種別	公社管理戸数	概要
公営住宅	31,339戸	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
特定公共賃貸住宅	287戸	中堅所得者に対して優良な賃貸住宅を供給

※ 管理戸数は、H28年度公募時の戸数

3-4. 公的機関としての役割への取り組み

ニュータウン再生

- 泉北ニュータウン再生府市等連携協議会及び千里ニュータウン再生連絡協議会に参画
- 泉北ニュータウンの茶山台団地を「リーディングプロジェクト団地」として位置づけている
- 堺市域地域居住機能再生調整会議に参画

「ニコイチ」“2017年度グッドデザイン賞”受賞

- 新婚・子育て世帯の入居促進を目的とした「ニコイチ」(1戸45㎡の2戸の住戸を90㎡の1戸の住戸に改造するもの)の住戸リノベーション
- 既存の間取りから大きく形を変えた90㎡の間取りプランにリノベーションすることで他にない新しい価値を創出し団地での暮らしを再評価してもらうことを目指すもの



「ニコイチ」リノベーション住戸(リビング)



「ニコイチ」リノベーション住戸(セカンドリビング)

「リノベ45」

- 若年層の多様なニーズに対応するための「リノベ45」の住戸リノベーション



「リノベ45」リノベーション住戸

コミュニティ支援プロジェクト

- 団地内集会所を利用した持ち寄り型の図書館(「茶山台としょかん」)を基点とした住民交流の場づくり



「茶山台としょかん」

分譲マンション管理・建替えサポート事業

- 大阪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、関係団体と連携し、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

平成28年度業務実績

相談実績	193件
アドバイザーの派遣	9件

公民協働で取り組む住宅セーフティネットの構築(「Osakaあんしん住まい推進協議会」)

- 高齢者、障がい者、低額所得者、外国人、子育て世帯及び被災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、「Osakaあんしん住まい推進協議会」に正会員として加入し、大阪府とともに事務局の一部を担う
- 「Osakaあんしん住まい推進協議会」では、住宅確保要配慮者への公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅にかかる一元的な情報の提供を行う「大阪あんしん賃貸システム」の運営などを行っている



「大阪あんしん賃貸検索システム」トップページ

IV. 経営改善への取り組み

2-1. 大阪府住宅供給公社経営計画(平成24年度～33年度)

※ 平成29年4月改定

計画への取り組み

計画期間(平成24～33年度)

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

平成29年度末の
目標

借入金残高 1,500億円以下

平成33年度末の
目標

借入金残高 1,400億円以下

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

少子高齢社会など時代の要請に応えるべき機能を重視

地域のまちづくりと
コミュニティへの貢献

知識と経験を活かした
住宅まちづくりへの貢献

住まい情報の提供

II. 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

団地再生による魅力向上

建替等による安全性・
地域の魅力向上

コミュニティの形成支援

III. 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

経営基盤の強化

組織体制の整備

内部統制の強化

戦略的な広報の取り組み

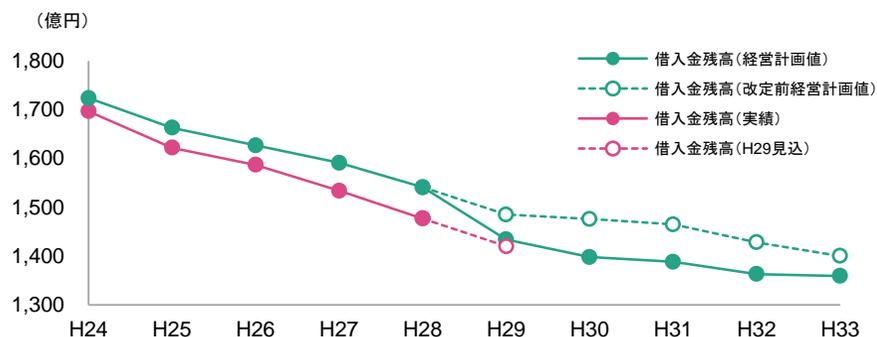
2-2. 大阪府住宅供給公社経営計画(数値目標等)

※ 平成29年4月改定

- 当計画では「2つの数値目標」及び「定数と人件費」を数値化

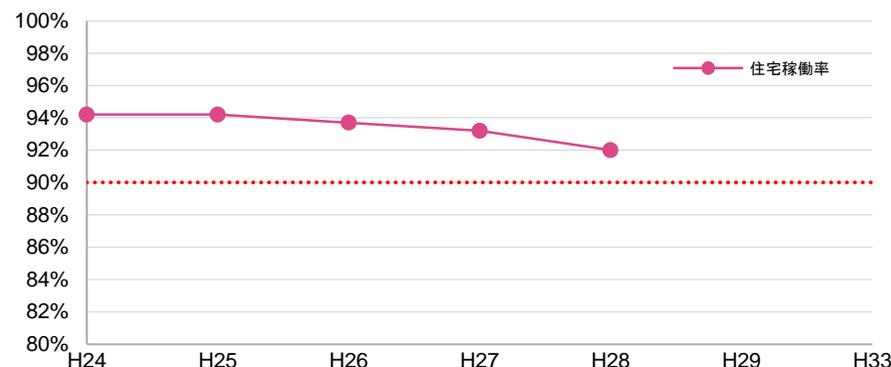
① 借入金残高目標

- 平成28年度末には1,477億円となり、平成29年度末に1,500億円以下とする目標を1年繰り上げて達成した。平成29年度末は1,420億円となる見込み
- 良質な資産形成のための団地の建替えや設備水準の向上などに投資する資金を見込んだ上で、平成33年度末には1,400億円以下とすることを目標としている



② 住宅稼働率(公社賃貸)

- 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、平成33年度の稼働率90%以上を目標に取り組む

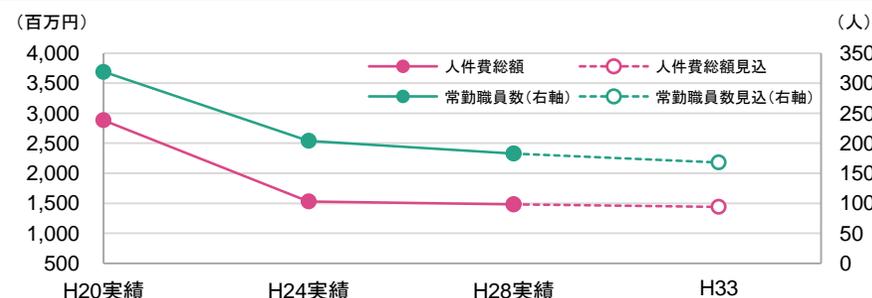


※ 稼働率=契約家賃額(年間)/満室時契約家賃額(年間)

定数と人件費

- 常勤職員数は、建替・耐震化事業等に必要な定数を見込み、平成33年度には168人体制とする
- 定数計画に基づき、平成33年度の人件費は1,441百万円程度を見込んでいる

部門	H20(実績)	H24(実績)	H28(実績)	H33	
直轄部門	139人	113人	97人	106人	
受託部門	府営住宅指定管理	112人	54人	54人	33人
	その他	68人	37人	32人	29人
計	319人	204人	183人	168人	



※ 受託部門のその他:大阪府等から受託する公営住宅等の計画修繕等 ※ 人件費:給与(退職手当は除く)、社会保険料(事業主負担)、法定・法定外福利費を含む

V. 経営状況

1. 平成28年度一般会計決算情報

- 賃貸管理事業の売上総利益は28億円(※売上総利益＝事業収益－事業原価)
- 平成28年度決算においては引き続き好調な賃貸管理事業収益等に支えられ、当期純利益は10期連続で黒字を維持

損益計算書

(単位:億円)	H27	H28	増減
事業収益	206	214	8
賃貸管理事業収益	151	143	△ 8
分譲事業収益	1	0	△ 1
その他事業収益	54	71	17
事業原価	173	187	14
賃貸管理事業原価	117	115	△ 2
分譲事業原価	1	0	△ 1
その他事業原価	54	71	17
一般管理費	7	7	△ 1
事業利益(損失)	26	21	△ 5
その他経常収益	1	1	0
その他経常費用	6	5	0
経常利益(損失)	21	16	△ 5
特別利益	5	3	△ 2
特別損失	9	5	△ 4
当期利益(損失)	17	15	△ 2

※ 表示未満単位を四捨五入して単位に満たない場合は「0」と表示。

賃貸管理事業 ⇒ 28億円黒字

- 一般賃貸住宅の安定した賃料収入により、28億円の黒字
- 特定優良賃貸住宅(民間借上型)の繰上解除等により、収益・原価ともに減少
 - オーナーへ満室保証を行っているため、空家増加に伴い損失が発生するが、今後見込まれる損失額は借上賃貸住宅減損勘定として貸借対照表の固定負債に計上済み
 - 空家損失は平成24年度から管理期間が段階的に終了することに加え、オーナーとの協議により借上契約の繰上解除を行っているため、減少する見込み

その他事業収益・原価

- 府営住宅計画修繕業務の受託額が増加したことによる増

特別利益・特別損失

- 特定優良賃貸住宅(民間借上型)の繰上解除団地数が減少したことによる、借上賃貸住宅資産減損勘定戻入(特別利益)及び借上賃貸住宅解約精算金(特別損失)の減

当期純利益⇒15億円

- 10期連続黒字

キャッシュフロー計算書

(単位:億円)	H27	H28	増減
事業活動によるキャッシュフロー	60	63	3
賃貸管理事業活動による収支	69	69	△ 1
分譲事業活動による収支	7	1	△ 6
その他事業活動による収支	2	3	1
一般管理活動による収支	△ 8	△ 6	1
その他経常損益に係る収支	△ 5	△ 4	1
特別損益に係る収支	△ 6	1	7
投資活動によるキャッシュフロー	△ 6	△ 6	1
事業資産形成活動による収支	△ 3	△ 4	△ 1
賃貸事業資産形成による収支	△ 3	△ 4	△ 1
分譲事業資産形成による収支	0	0	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	△ 3	△ 1	2
その他の収支	△ 3	△ 1	2
財務活動によるキャッシュフロー	△ 98	△ 55	44
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 273	△ 145	128
投資活動に係る資金の借入による収入	140	125	△ 14
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	35	△ 35	△ 70
当期中の資金収支合計	△ 45	2	47
前期繰越金(現金及び現金同等物)	175	130	△ 45
次期繰越金(現金及び現金同等物)	130	132	2

1. 平成28年度一般会計決算情報

- 総資産は2,360億円。賃貸事業資産の減価償却等により、平成27年度より35億円減少
- 負債は1,847億円。長期借入金の返済等により平成27年度より50億円減少

貸借対照表

	H27	H28	増減
資産合計	2,395	2,360	△ 35
流動資産	146	147	2
現金預金	80	132	52
有価証券	50	-	△ 50
未収金	16	18	1
分譲事業資産	0	-	0
前払金	3	0	△ 2
その他流動資産	0	0	0
貸倒引当金	△ 3	△ 3	0
固定資産	2,249	2,212	△ 37
賃貸事業資産	2,199	2,164	△ 35
事業用土地資産	7	7	0
その他事業資産	3	2	△ 1
有形固定資産	1	0	0
無形固定資産	0	0	0
その他固定資産	43	42	△ 1
貸倒引当金	△ 4	△ 4	0

	H27	H28	増減
負債合計	1,896	1,847	△ 50
流動負債	340	424	84
短期借入金	78	83	5
次期償還社債	165	150	△ 15
次期返済長期借入金	63	151	88
未払金	29	36	7
前受金	0	0	0
預り金	5	4	△ 1
その他流動負債	0	0	0
固定負債	1,556	1,423	△ 134
社債	380	360	△ 20
長期借入金	978	866	△ 112
長期前受金・預り保証金	41	39	△ 1
繰延建設補助金	37	36	△ 1
借上賃貸住宅資産減損勘定	6	2	△ 3
信託資産減損勘定	32	32	-
引当金	80	85	5
その他固定負債	3	2	△ 1
資本合計	498	513	15
資本金	0	0	-
剰余金	498	513	15

※ 表示未満単位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

2. 大阪府からの財政的関与の状況

(百万円)

区分	年度	府決算			府予算	備考
		H26	H27	H28	H29	
公社住宅関連	補助金	1,022	709	619	638	
	特定優良賃貸住宅家賃減額補助金	34	94	26	18	入居者の家賃減額補助
	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助金	497	504	499	495	入居者の家賃減額補助
	高齢者向け優良賃貸住宅建設補助金	-	-	-	-	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
	短期借入金の借換に伴う利子補給金	491	111	94	125	府の短期借入金を平成21年度に民間金融機関で借換えた借入金の従来金利(0.5%)を超える金利負担額等を補助。
	借入金	-	-	-	-	
	建替建設資金借入金	-	-	-	-	老朽化した公社賃貸住宅の建替事業費の約半分を借入。(50年償還、固定金利0.5%)
	その他収入	40	38	33	29	借上公営住宅使用料 等
	公社住宅関連計	1,062	747	653	667	
	府営住宅関連	委託料	9,013	5,473	7,436	6,132
府営住宅計画修繕業務		9,013	5,473	7,436	6,132	
府営住宅関連計		9,013	5,473	7,436	6,132	
その他	負担金	47	48	47	47	地方職員共済組合の府負担金 等
	委託料	6	5	4	5	府有施設保全業務、特定優良賃貸住宅入居者選定等業務 等
	その他計	53	53	51	51	
合計	10,128	6,273	8,140	6,851		
府が損失補償している借入金残高(期末)	76,418	54,865	54,213	-		
府からの借入金残高(期末)	26,971	26,423	25,871	-		

大阪府からの借入金

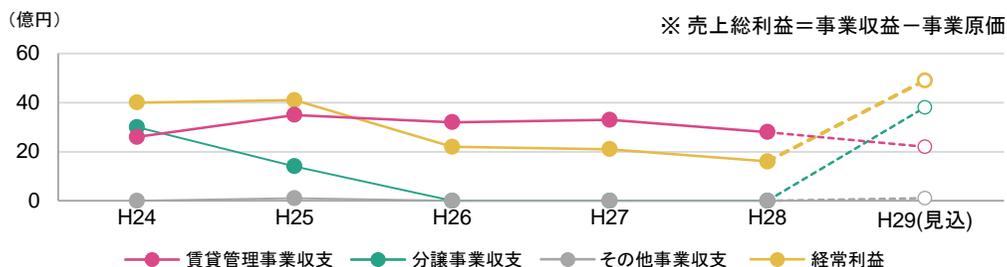
- 平成28年度末残高:約259億円
- 府の住宅まちづくり政策を推進するために、府から公社賃貸住宅の建替え資金の借入を行っている(新規貸付は平成25年度で終了)

損失補償

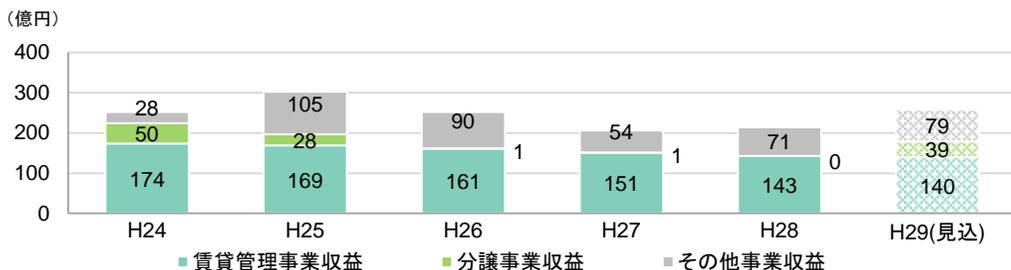
- 平成28年度末残高:約542億円
- 府の住宅まちづくり政策の一翼を担う公社の資金を安定的に確保する観点等から、民間金融機関等(住宅金融支援機構は除く)からの借入金(一部を除く)に府の損失補償が付されている

3. 経営状況

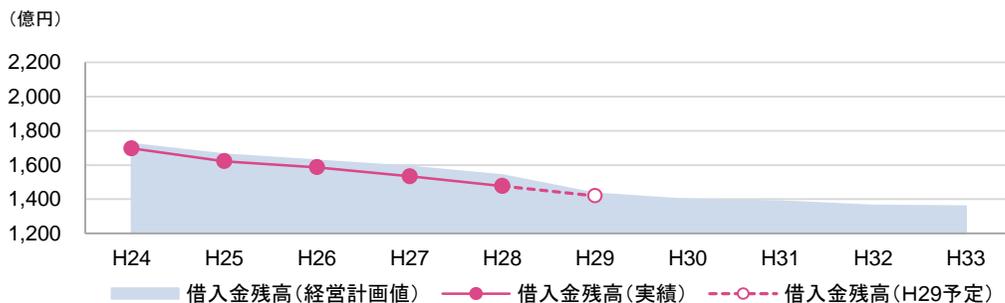
事業別の売上総利益と経常利益の推移(一般会計)



事業収益の推移(一般会計)



借入金残高の推移



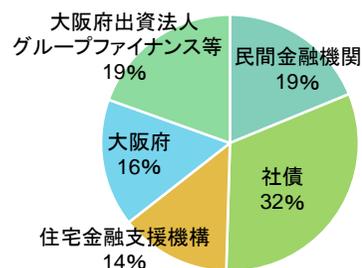
- 平成19年度から平成28年度まで10期連続で黒字を維持
- 平成29年度についても、経常利益48.7億円(当期純利益31.2億円)の黒字を見込む
- 公社の主たる事業である賃貸管理事業は、一般賃貸住宅の家賃収入を主な収入源として継続的に安定した収益を確保し、堅実な経営を進めており、平成29年度についても140億円の収益を見込む(平成24年度からの収益減少は主に特定優良賃貸住宅(民間借上型)の繰上解除等によるもの)
- 分譲事業では、平成26年度から平成29年度末まで建替事業を一旦休止していることにより再生地の売却が発生しないことから、平成26年度以降の収益は平成25年度以前に比べ減少(平成27年6月策定のストック活用実施計画に基づき平成30年度から建替事業を再開)
平成29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(39億円)によるもの
- 借入金残高については計画以上の縮減を図っており、平成28年度末には1,477億円となり、平成29年度末1,500億円以下とする目標を1年繰り上げて達成
なお、平成29年度末は、1,420億円となる見込み

VI. 資金調達

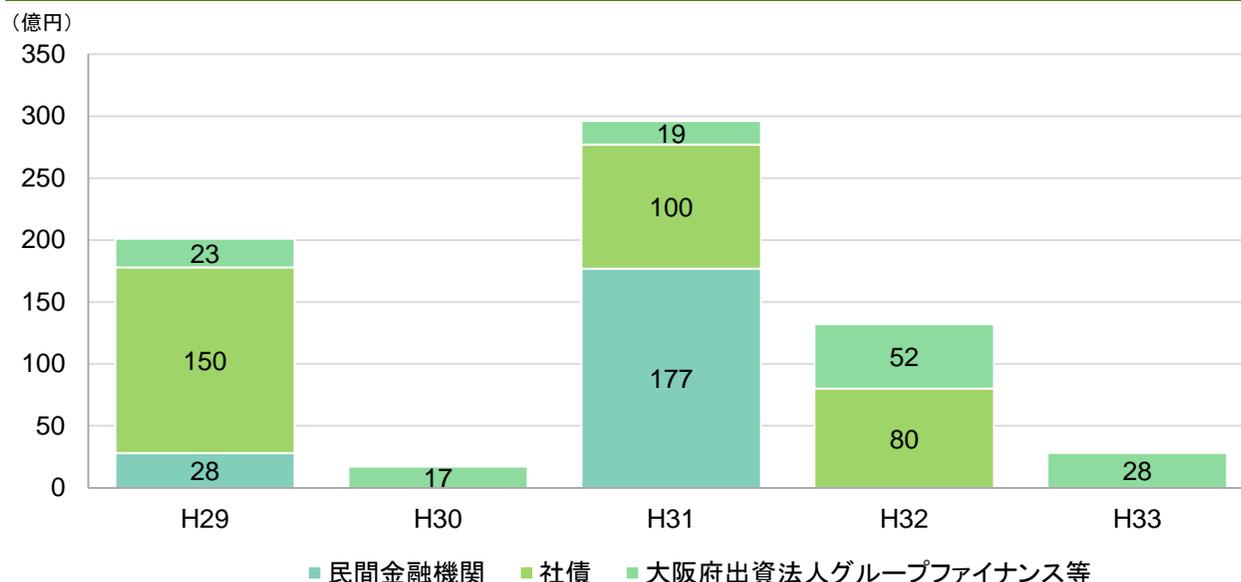
1. 資金調達の方

- 資金需要見込額は、年度ごとに需要額の偏りが見られるが、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、より安定的な調達体制を目指す
- 今後も、継続的に債券発行を検討し、投資家の皆様との関係強化を図る
- 大阪府住宅供給公社経営計画（平成24年度～33年度）に基づき、借入金残高を縮減していく（平成33年度末目標：1,400億円以下）

借入先	借入金残高 (H28年度末)
民間金融機関	302億円
社債	510億円
住宅金融支援機構	224億円
大阪府	259億円
大阪府出資法人グループ ファイナンス等	314億円
形式借入金残高	1,610億円
実質借入金残高 (形式借入金残高－現金預金)	1,477億円



平成33年度末までの主な資金需要見込額



大阪府からの借入金（期間：50年）、住宅金融支援機構からの借入金（期間：50年、平成20年度以降の借入は35年）については、毎年度元金償還を行う

Ⅶ. 大阪府住宅供給公社債券

1. 大阪府住宅供給公社債券の発行状況について

発行の目的	資金調達が多様化を図り、より安定的で有利な資金調達体制を確保											
資金使途	借入金償還資金等（一般会計）											
発行実績	回号	発行日	格付	年限	発行額	利率	回号	発行日	格付	年限	発行額	利率
	1回	平成24年1月 (償還済)	A+	5年	65億	0.794% (国債+45bp)	7回	平成27年11月	A+	10年	50億	0.701% (国債+40bp)
	2回	平成24年9月 (償還済)	A+	5年	50億	0.686% (国債+47bp)	8回	平成28年10月	A+	10年	90億	0.320% (絶対値)
	3回	平成25年2月 (償還済)	A+	5年	100億	0.589% (国債+45bp)	9回	平成28年10月	A+	20年	40億	0.653% (国債+26bp)
	4回	平成25年10月 (償還済)	A+	3年	100億	0.472% (国債+35bp)	10回	平成29年6月	A+	10年	70億	0.395% (国債+34bp)
	5回	平成26年11月	A+	5年	100億	0.428% (国債+28bp)	11回	平成29年6月	A+	20年	60億	0.791% (国債+23bp)
	6回	平成27年11月	A+	5年	80億	0.340% (国債+30bp)	※ 償還方式：満期一括償還（損失補償なし）					
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。」											
発行体格付	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center; margin-right: 20px;"> <h2 style="font-size: 2em;">A+</h2> <h3 style="font-size: 1.5em;">(安定的)</h3> <p>格付投資情報センター(R&I)</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>格付理由(抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 大阪府が100%出資する特別法人。府と密接な関係がある指定出資法人に指定されている ■ 府の住生活基本計画「住まうビジョン・大阪」では、公社の役割として民間賃貸住宅では十分に対応できない住宅の供給などが明示されている ■ 一般賃貸住宅が安定収益源になっている </div> </div>											
BISリスクウェイト	20% (地方三公社)											

2. 平成30年度の大阪府住宅供給公社債券の発行について

- 公社債券の発行については、積極的なIR活動等により、投資家層の一層の拡大と公社債券の認知度向上を図り、引き続き長期債・超長期債の発行を目指す

平成30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	<ul style="list-style-type: none">■ 資金調達が多様化を図り、より安定的で有利な資金調達体制を確保
発行予定額	<ul style="list-style-type: none">■ 150～200億円程度
年限	<ul style="list-style-type: none">■ 10・20年（満期一括債）、30年（定時償還債）
発行時期	<ul style="list-style-type: none">■ 平成30年度上期（市場環境等を踏まえ決定）
主幹事証券会社	<ul style="list-style-type: none">■ 満期一括債 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（事務） 大和証券株式会社■ 定時償還債 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

VIII. 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、もつ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50万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6月制定)

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」など基本的理念を定める。

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)より

〔計画期間:平成28～37年度〕

新計画の基本的な方針

- 住宅政策の方向性を国民にわかりやすく示す
- 今後10年間の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- 3つの視点から、8つの目標を設定

3つの視点

1. 居住者からの視点
2. 住宅ストックからの視点
3. 産業・地域からの視点

8つの目標

1. 結婚・出産を希望する若者世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
2. 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
3. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
4. 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
5. 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
6. 急増する空き家の活用・除却の推進
7. 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
8. 住宅地の魅力の維持・向上

住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)

大阪府が策定する「住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)」は、住生活基本法に基づく都道府県計画

- 今後の住宅まちづくり政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策の展開方向を明示している
- 住宅まちづくりに関わる様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体かつ総合的に展開するためのもの

住まうビジョン・大阪(大阪府住生活基本計画)〔平成28年12月公表〕

期間	平成28年度～平成37年度(10年間)
目的	今後の住宅まちづくり政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策の展開の方向性を示し、本ビジョンに基づき、大阪府、市町村、公的団体、事業者、NPO、府民など、住宅まちづくりに関わる様々な主体が連携・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	大阪府住生活基本計画は、住生活基本法第17条に規定されている都道府県計画に位置づけられている

基本的な考え方と基本目標

基本的な考え方

都市の活力の源は「人」

大阪ならではの魅力を活かす

基本目標

住まうなら大阪！

～多様な人々が住まい、訪れる
居住魅力あふれる都市の創造～

政策展開の方向性

- 住宅まちづくり政策の展開にあたっては、「活力・魅力の創出」と「安全・安心の確保」が相互に作用し合い、好循環を生み出す政策展開をめざす

活力と魅力あふれる住まいと都市



安全・安心にくらすことができる住まいと都市

施策の柱立て

- 安全・安心が確保され、将来にわたり快適さや豊かさを享受できるような環境に配慮された住まいと都市を実現するとともに、国内外から多様な人々を惹きつけ、大阪に住まう全ての人々が生き活きとくらすことができる住まいと都市の実現を図る

国内外から多様な人々を惹きつける住まいと都市

生き活きとくらすことができる住まいと都市

環境にやさしく快適にくらすことができる住まいと都市

安全を支える住まいと都市

安心してくらすことができる住まいと都市

これまで公社が果たしてきた役割

- 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、これまで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、高齢者向け優良賃貸住宅の管理運営や新婚・子育て世帯の入居促進など、賃貸住宅ストックを活用し、国や大阪府の住宅まちづくり政策の一翼を担う

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
昭和50年代	<ul style="list-style-type: none"> ■ 居住水準の向上 ■ 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 ■ 空家活用による居住水準の向上
昭和60年代以降～現在	<ul style="list-style-type: none"> ■ 最低居住水準未達世帯の解消 ■ 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 等 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建替えによる居住水準向上及び再生地を活用したコミュニティの活性化等への寄与 ■ 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 ■ 市街地再開発事業、密集市街地再開発事業 等

※ 分譲事業は、平成13年度以降は原則撤退

※ 賃貸住宅の新規供給は、昭和60年代までにほぼ全ての建設が終了。平成5年度以降は一般賃貸住宅の建替事業及び特定優良賃貸住宅の建設のみ

※ 特定優良賃貸住宅は、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

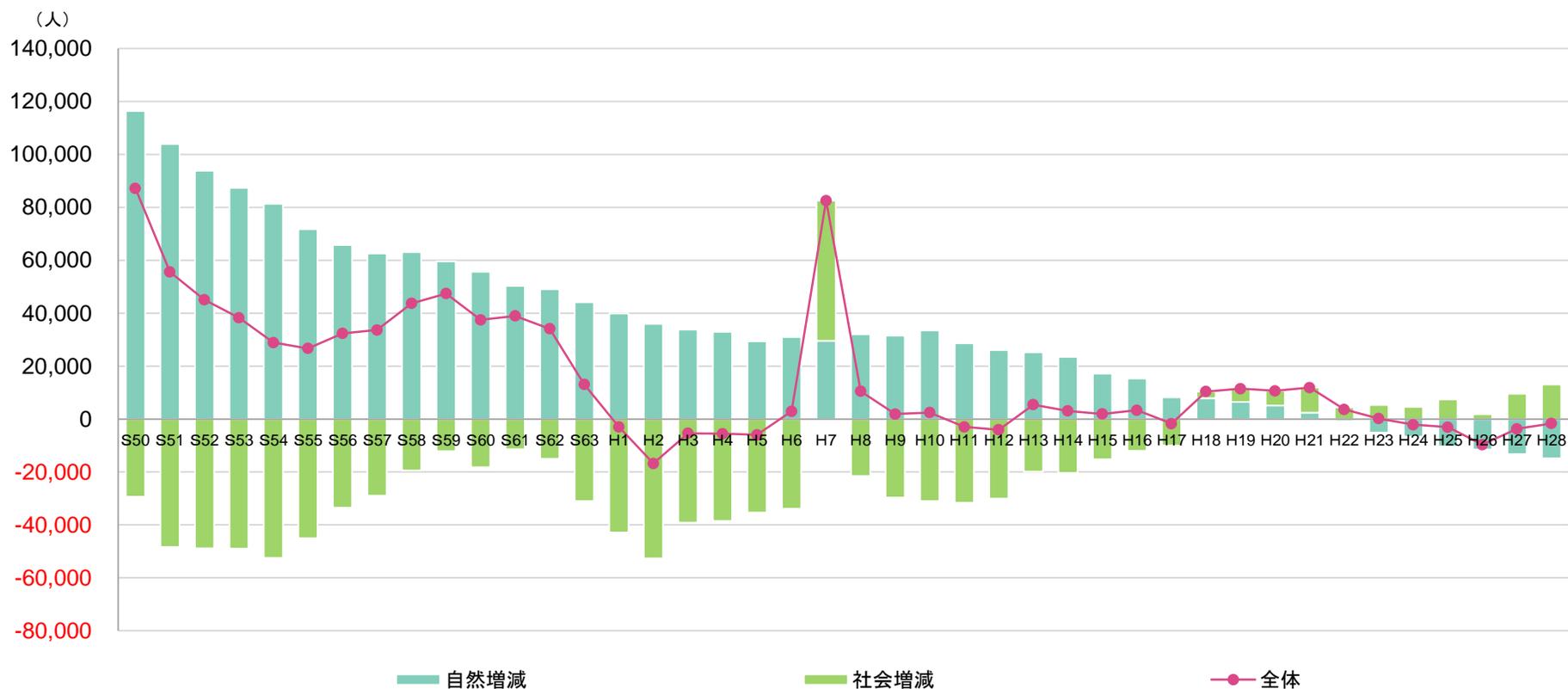
※ 高齢者向け優良賃貸住宅は、高齢者の方が安心して生活できるように床の段差解消、玄関・浴室・トイレへの手すりの設置など、室内のバリアフリー化に加え、緊急通報サービスも利用可能(別途契約が必要)とした住宅(補助金による家賃減額制度あり)

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) 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法 (昭和26年) 	<ul style="list-style-type: none"> 独立行政法人 都市再生機構法 (平成15年)
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 	<ul style="list-style-type: none"> 独立行政法人都市再生機構が建設、管理 (大阪府内管理戸数:11.2万戸※) ※ H28.3.31時点
入居者資格	同居親族要件等	<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) 	<ul style="list-style-type: none"> 原則、同居親族を要する
	収入要件	<ul style="list-style-type: none"> 家賃の4倍または30万円以上の月収が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 【本来階層】 収入分位 ~25% (認定月収*15.8万円以下) 【高齢者等に係る裁量階層】 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 	<ul style="list-style-type: none"> 【応能応益家賃】 家賃算定基礎額 × 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

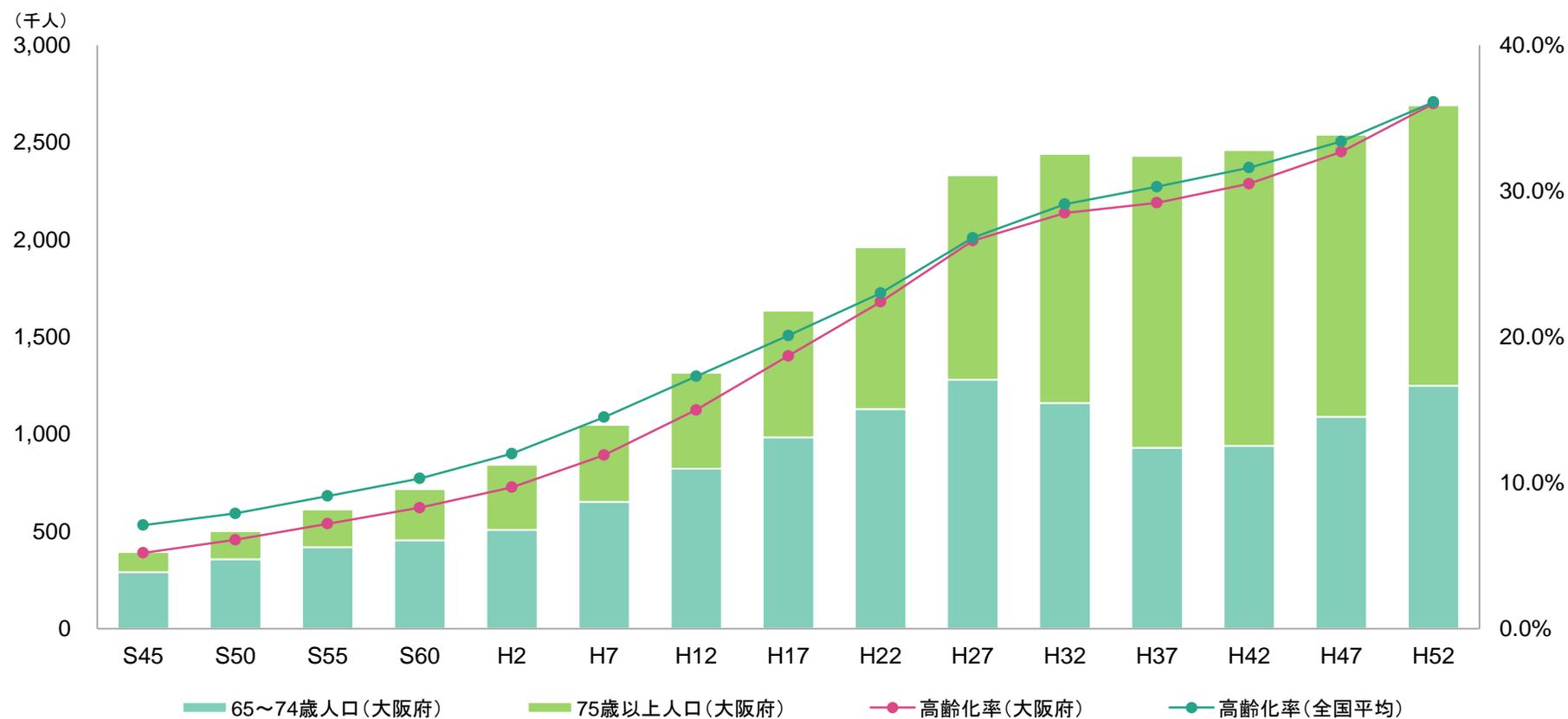
- 平成18年に人口の社会増減がプラスとなる一方、平成22年以降自然増加は減少
- 今後、緩やかな社会増で推移すると予測される一方、自然増減は自然減少に転じていくと見込まれる



※ 国勢調査(総務省)、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、高齢者は増加し平成52年には269万人、高齢化率は36.0%まで高まると推測される
- 全国平均と比較すると平成27年度以降やや大阪府の方が高齢化率が低めに推移すると見込まれる

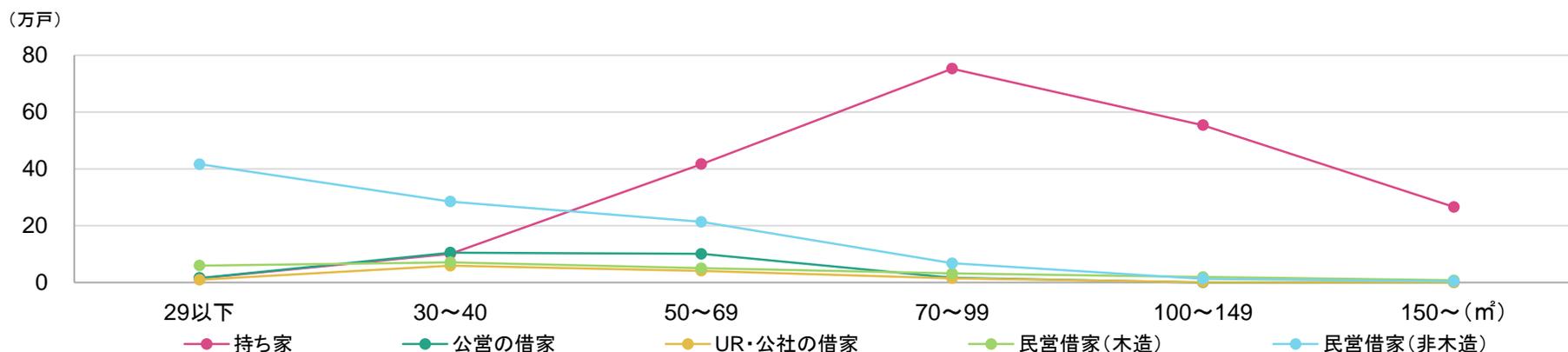


※ 国勢調査(総務省)、大阪府住宅まちづくり部推計を基に作成

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



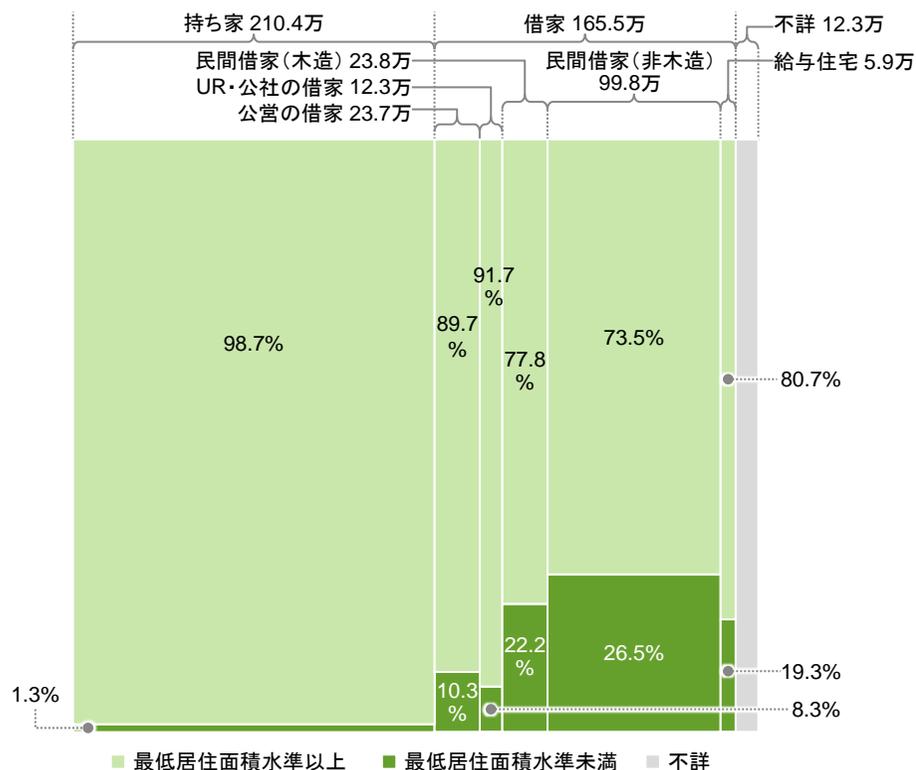
		29㎡以下	30~49㎡	50~69㎡	70~99㎡	100~149㎡	150㎡~	総数
持家	(住宅数)	14,400	101,100	416,700	752,800	553,900	265,500	2,104,400
	(割合)	0.7%	4.8%	19.8%	35.8%	26.3%	12.6%	100%
公営の借家	(住宅数)	15,200	104,800	100,500	16,500	-	-	237,000
	(割合)	6.4%	44.2%	42.4%	7.0%	-	-	100%
UR・公社の借家	(住宅数)	9,100	58,800	40,500	14,300	700	-	123,400
	(割合)	7.4%	47.6%	32.8%	11.6%	0.6%	-	100%
民営借家(木造)	(住宅数)	59,100	70,900	49,900	31,500	18,900	7,000	237,300
	(割合)	24.9%	29.9%	21.0%	13.3%	8.0%	2.9%	100%
民営借家(非木造)	(住宅数)	416,400	284,400	213,100	67,300	12,300	3,700	997,200
	(割合)	41.8%	28.5%	21.4%	6.7%	1.2%	0.4%	100%

※ 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)を基に作成

大阪府の居住面積水準の状況

- 大阪府全体では、最低居住面積水準未達の世帯の割合は10.1%
- 民間借家では、最低居住面積水準未達の世帯の割合は25%以上

住宅総数388.2万戸 ※空家を除く



最低居住面積水準

- 健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準を国が定めたもの
- 住戸規模は標準的な世帯構成の場合、世帯人員に応じて次のとおりとする

最低居住面積水準

単身	29歳以下	専用台所+居住室4.5畳 以上
	29歳以下	共用台所+居住室6.0畳 以上
	30歳以上	25㎡以上
2人以上		10㎡×世帯人員+10㎡ 以上

**最低居住面積水準未達世帯
大阪府平均10.1%**

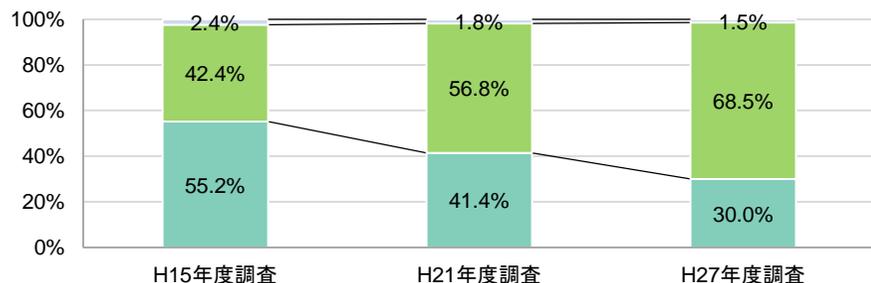
※ 平成25年住宅・土地統計調査(総務省)を基に作成

大阪府の民間賃貸住宅への入居拒否の状況

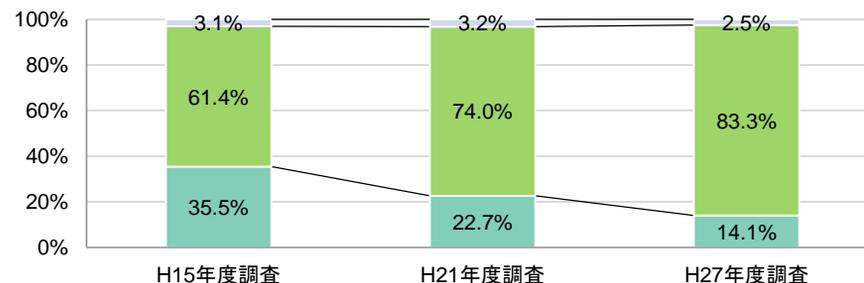
- 民間賃貸住宅での入居拒否は減少傾向が見られる

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

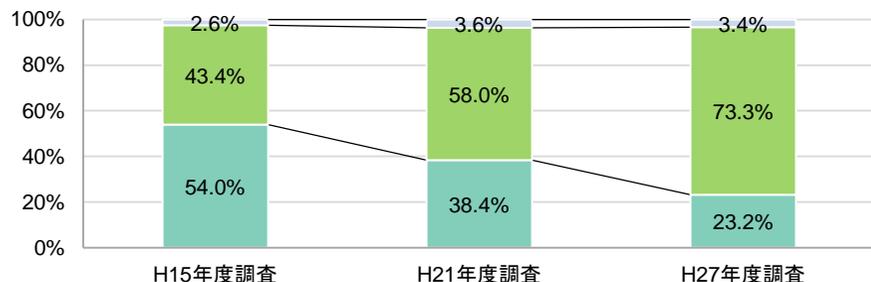
高齢者



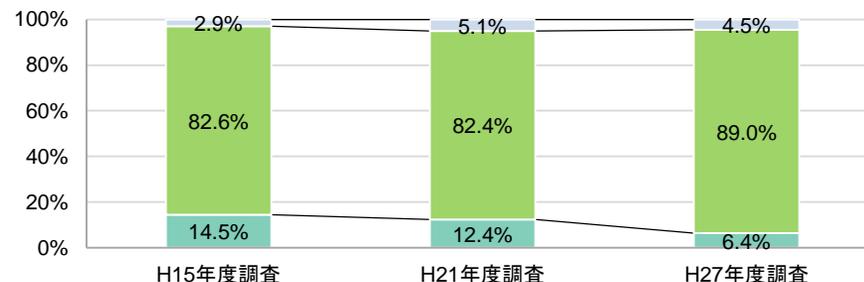
障がい者



外国人



ひとり親家庭※



■ ある ■ ない ■ 無回答

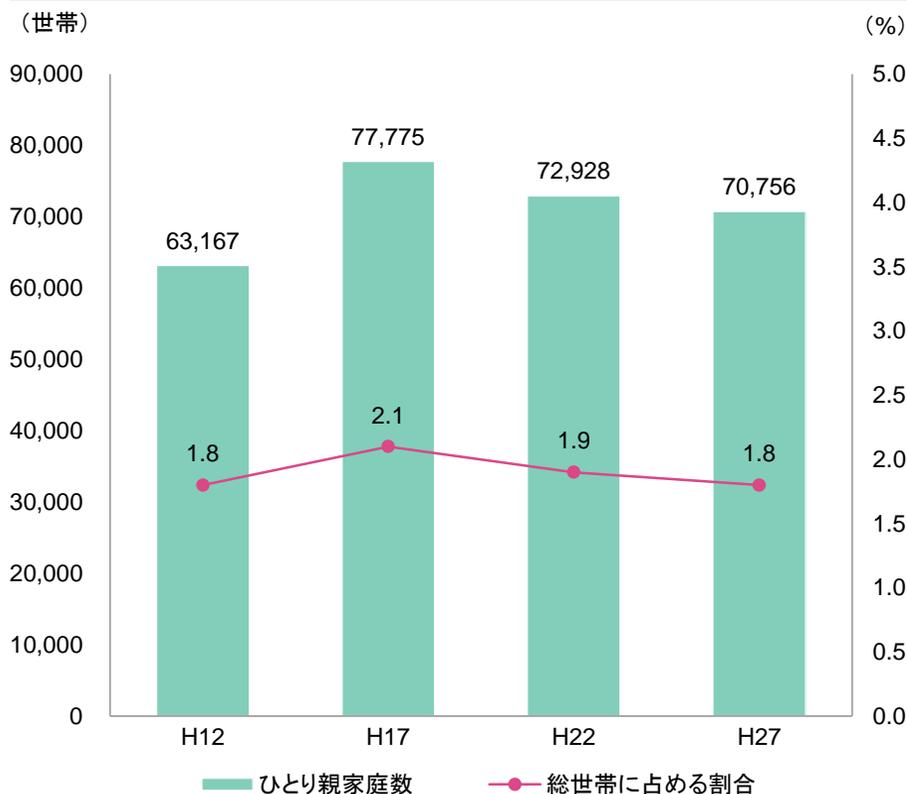
※ 平成15年度調査は母子家庭のみを対象とした数値 ※ 宅地建物取引に関する人権問題実態調査(大阪府)を基に作成

大阪府のひとり親家庭数の推移と在留外国人数(旧外国人登録者数)

- 大阪府のひとり親家庭数は約7万世帯

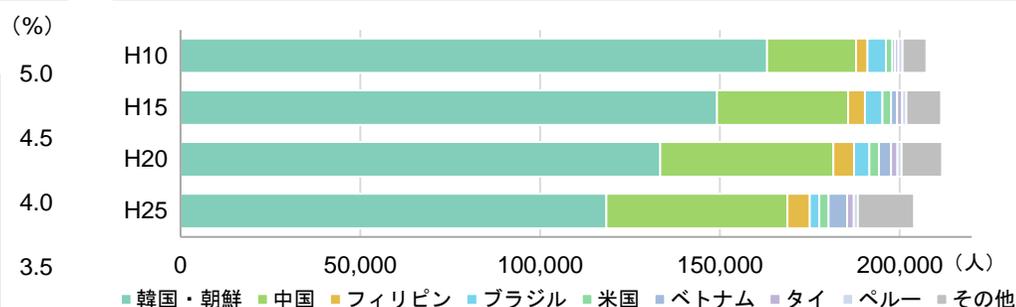
- 在留外国人数は横ばいだが、うち中国人数は平成20年までの10年間で倍増し、現在も増加が続いている

大阪府のひとり親家庭数の推移



※ 国勢調査(総務省)を基に作成

大阪府の在留外国人数の推移



	H10	H15	H20	H25
韓国・朝鮮	163,067	149,164	133,396	118,398
中国	24,782	36,424	48,155	50,328
フィリピン	3,159	4,755	5,711	6,220
ブラジル	5,147	4,808	4,320	2,641
米国	1,803	2,390	2,605	2,598
ベトナム	783	1,744	3,373	5,131
タイ	909	1,351	1,747	1,888
ペルー	1,143	1,176	1,210	1,158
その他	6,574	9,679	11,265	15,559
合計	207,367	211,491	211,782	203,921

※ 府内在留外国人数(旧外国人登録者数)統計(大阪府)を基に作成

- 本資料は、債券投資家の皆さま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、及び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または予測は、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：経営企画課 財務グループ

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	keieikikakuka2@osaka-kousha.or.jp
HPアドレス	https://www.osaka-kousha.or.jp/