

50+1  
PROJECT

50年の歴史に、新たな価値を。

平成29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生かし、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

|  |    |
|--|----|
| <b>I 事業計画</b> .....                          | 1  |
| <b>i 経営計画に基づく主な取り組み</b> .....                | 3  |
| 1 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献 .....                    | 3  |
| 2 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた<br>暮らし方を提供 ..... | 6  |
| 3 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 ..              | 9  |
| <b>ii 直轄事業の状況</b>                            |    |
| 1 賃貸住宅等事業 .....                              | 12 |
| 2 宅地の管理に係る事業 .....                           | 17 |
| 3 「大阪府分譲マンション管理・建替えサポート推進協議会」<br>の総合窓口 ..... | 17 |
| <b>iii 受託事業の状況</b>                           |    |
| 1 府営住宅等管理事業 .....                            | 18 |
| 2 府営住宅計画修繕等業務 .....                          | 18 |
| 3 入居者選定業務 .....                              | 18 |
| 4 分譲マンション管理組合等からの受託業務 .....                  | 18 |
| <br>   |    |
| <b>II 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）</b>               |    |
| 1 一般会計 .....                                 | 19 |
| 2 府営住宅指定管理会計（特別会計） .....                     | 21 |

## I 事業計画

改定した経営計画に基づき、社会経済情勢の変化や大阪府の住宅政策の方向性、公社の経営状況を踏まえ、老朽化した住宅の改修や建替え、増加する空き家への対応、さらには地域のまちづくりに向けたコミュニティの形成支援や防災力の強化など、早急に対応すべき課題の解消に向け、さまざまな対策に取り組んでまいります。

長期有効活用計画の対象団地（11,131戸）では、これまでモデル団地で行ってきた既存ストックのリノベーションを本格的に実施するとともに、新規に入居する全住戸にも3ヶ所給湯化などを実施します。

リーディングプロジェクト団地の茶山台団地では、引き続き2戸1化住宅を供給し、新たに屋外空間の整備にも着手します。

さらに、地域住民の利便性の向上につながる施設の導入準備などを行うとともに、引き続き集会所を基点としたコミュニティの形成支援に取り組めます。

建替事業では、平成30年度からの事業着手に向け、お住まいの方への説明会や移転相談会をはじめ、設計業務などに取組めます。また、大規模団地等で民間事業者との連携方策の検討を進めます。

お住まいの方の防災意識を啓発するため、関係機関と協働した防災活動、自治会の防災組織づくりを支援します。

公社においても、被害が想定される不安定箇所の抽出と評価により、その箇所の経過観察や対策の可否等をまとめた防災カルテの作成など団地における防災力の向上に取り組めます。

更なる入居促進を図るため、住まい手のニーズに対応した親子近居の支援やキャンペーンの実施、学校法人を含めた法人営業の強化、内覧希望者への案内体制の充実などを行います。

また、多様なニーズに対応するため、2戸1化住宅の他団地への展開や、DIY(※①)を促進するためのワークショップの開催、さらにプロスタッフによる支援付き住宅の募集などにも取組めます。

住まい情報の発信では、「Osaka あんしん住まい推進協議会」の事務局や「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、ウェブサイトなどを利用した住まいに関する情報発信を行い、快適な暮らしの実現に努めます。

府営住宅管理業務では、今年度より 5 年間、千里ニュータウン及び泉北ニュータウンの 2 地区 31,626 戸の府営住宅管理を受託し、お住まいの方へのサービスの向上と経費の削減に取組み、適正な業務を実施します。

最後に、保有地の処分や駐車場の外部開放等による収入の確保、長期債や超長期債の発行による安定的で有利な資金調達体制の確保など、役職員一丸となって、一層の経営改善を進めていきます。

(※①) Do It Yourself の略。借主(入居者)が自らの手で部屋の改修等を行うこと。

## i 経営計画に基づく主な取組み

### 1 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

#### (1) 地域のまちづくりとコミュニティへの貢献

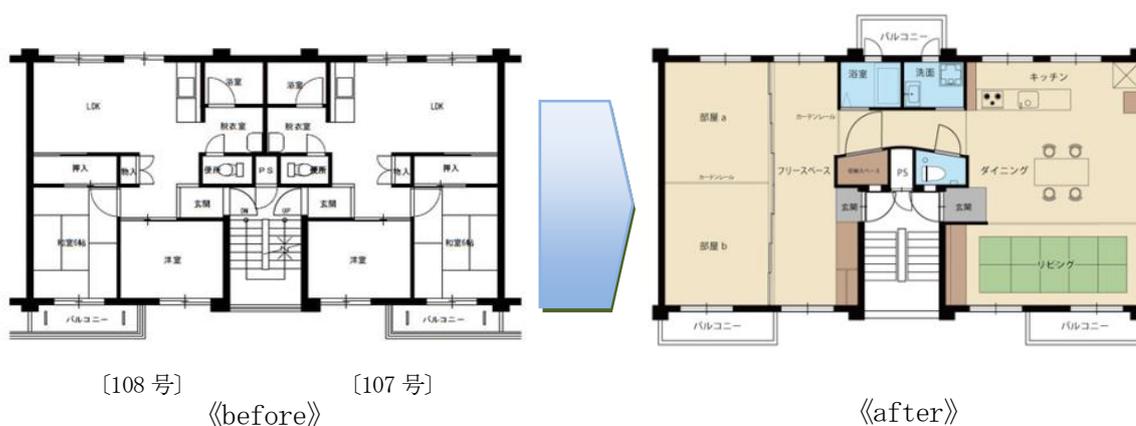
##### ○ニュータウン再生への貢献

「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」や「千里ニュータウン再生連絡協議会」を通じて、大阪府や地元市、URなどの関係団体と連携し、ニュータウン再生に協力するとともに、地域のまちづくりに貢献します。

また、泉北ニュータウンでは、今年度にまちびらき 50 周年を迎えることから、市民提案による取組みの実行に向けたサポートなど、ニュータウンの再生に貢献し、引き続き茶山台団地にて、次の取組みを行います。

- ・堺市と連携した若年者層への魅力づくりでは、専有面積 45 m<sup>2</sup>の隣接した 2 住戸を 90 m<sup>2</sup>の 1 住戸にするリノベーション『ニコイチ』の供給を行っています。

昨年度は 6 戸実施し、若年世帯や子育て世帯をターゲットに募集した結果、平均応募倍率は 7 倍になりました。今年度においても、引き続き 5 戸を実施します。



- ・地域住民の利便性向上を目的とした機能を導入するため、一部の住棟で進めている移転事業が完了することから、住宅の用途を廃止して新たな活用に向けた事業者の募集準備などに取組みます。

- ・屋外空間ではメインエントランスや歩行路、大階段などゆったりした空間構成の良さや豊かな緑を残しつつ整備し、団地全体の魅力向上を目指した再生に取り組めます。
- ・集会所を利用したコミュニティ活性化の取り組みでは、子供を中心とした多世代が居合う場「茶山台としょかん」が定着してきました。今年度もこの取り組みを継続しながら、地域の多様な人材資源を活用しつつ、更なる交流活動の場づくりなどに取り組めます。
- ・昨年度試験導入した移動販売車による野菜や果物などの販売「ちゃやマルシェ」は好評のため常設化し、お住いの方の健康チェックや健康講座を医療法人と協働で行う「まちかど保健室」など、地域主体との連携による取り組みを引き続き行います。



<茶山台団地集会所：茶山台としょかん>



<茶山台団地集会所：ちゃやマルシェ>

## (2) 少子高齢社会など時代の要請に応える機能を重視

### ○子育て世帯や高齢者世帯などのニーズに対応する住宅の供給や取り組み

- ・子育て世帯及び高齢者世帯等を対象として、募集開始から 7 日間は優先して申し込みができる「優先申込期間制度」や、家族が適度な距離感で住まいながら、子育てを見守り、介護などで支え合えるよう近居を支援する「近居応援制度」を継続実施し、対象世帯の入居支援に努めます。
- ・特定優良賃貸住宅では、新婚・子育て世帯向けの大阪府家賃補助制度の活用や公社独自の家賃減額補助を実施し、住まいに関する負担を軽減します。
- ・大阪府が進める「おおさかUIJ ターン促進事業」に協力するため、大阪府と協定を締結し、移住定住で住宅が必要とされる方の住宅確保に貢献します。

### ○グループホームへの活用

- ・公社賃貸住宅の一部をグループホームとして活用し、障がいのある方々の暮らしを支援するため、大阪府と連携して運営事業者へ定期的な住宅情報の提供を行います。

### (3) 知識と経験を活かした住宅まちづくりへの貢献

#### ○府営住宅管理業務（指定管理H29～H33）

- ・今年度より千里及び泉北ニュータウン2地区3万1千戸余りの府営住宅管理業務の指定管理者（5年間）として選定されました。

これまで以上に適正な業務を行うとともに、業務の効率化など経費の削減に努めます。

#### ○府営住宅の計画修繕業務（管理代行H27～H31）

- ・管理代行として受託している府営住宅の計画修繕業務では、長年の技術蓄積を活かし、適正に業務を遂行します。

### (4) 住まい情報の提供

#### ○大阪府分譲マンション管理・建替えサポート事業

- ・「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、管理組合の運営を支援する情報の提供や分譲マンションの修繕・改修・建替えなどの相談業務、専門アドバイザーの派遣、セミナーの開催など、分譲マンション管理組合の活動を支援します。

#### ○「Osaka あんしん住まい推進協議会」への協力

- ・住宅確保要配慮者<sup>(※②)</sup>が必要とする住まい情報の提供など、居住の安定確保に向け、公民協働で取組むために設置された協議会の事務局を大阪府とともに担います。

#### ○ウェブサイトなどを利用した住まいに関する情報発信

- ・快適な暮らしの実現に向け、DIYやメンテナンス方法などの住まいに関する情報をウェブサイト等を通じて提供します。

(※②) 住宅確保要配慮者とは、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

## 2 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供

### (1) 団地再生による魅力向上

公社賃貸住宅資産の長期有効活用への取組み

- ・長期有効活用計画の対象となる42団地11,131戸では、新たなリフォーム・リノベーションの実施や屋外環境整備など資産の魅力向上に取り組めます。
- ・団地再生のリーディングプロジェクトとして茶山台団地で取り組んだ『ニコイチ』を他団地で展開します。

#### ○リフォーム・リノベーション住宅の供給

- ・各団地の経営状況や入居状況など団地特性を踏まえ、間取りの変更や設備水準の向上などの改修を行うことで利便性や防犯性、清潔感に溢れたリフォーム・リノベーション住宅の供給を展開します。

[リノベーション内容]

間取りや内装仕上げの変更、洗濯機置き場や洗濯パンの設置、浴室の壁天井のパネル化、シャワー付き洗面化粧台の設置、モニター付きインターホンの設置など



<リノベーション住宅の改修例>

#### ○2戸1化住宅「ニコイチ」の供給

- ・多様なニーズに対応する取組みとして茶山台団地で5戸実施するとともに、他団地への展開として香里三井C団地でも5戸供給します。

#### ○3ヶ所給湯設備等の標準化

- ・新規に入居する全住戸で3ヶ所給湯化（台所・洗面・浴室）のほか、洗面化粧台や洗濯機置き場、網戸を設置し、公社賃貸住宅の標準仕様とします。

#### ○浴槽等の設置

- ・省エネ性に優れた給湯器の設置など環境に配慮した浴槽等を設置します。

## ○環境改善の取組み

- ・外壁改修では、周辺の景観を考慮しつつ団地のイメージアップを目的とした外壁の修景や、わかりやすい案内板の設置等サイン計画の見直しと、屋外環境の整備など団地全体の環境改善に取組み、住宅ストックの魅力向上に努めます。
- ・省エネルギー化への配慮として共用部分の照明器具のLED化対応や、耐久性を向上させるために排水管ライニング工事を行うなど、長期活用のための改修に取組みます。
- ・平成24年3月に策定した長期修繕計画（平成24年～33年）の見直しを実施し、効率的で計画的な団地の改修を図ります。



《before》

《after》

< 外壁修景及びサイン：香里三井C団地 >

## ○住まい手の多様なニーズに対応できるDIYの促進

- ・住まい手が自由に模様替えのできる制度を約12,000戸に導入し、作業方法や使用材料の情報等DIYを行うための講習をワークショップ形式で開催するなど、住まい手のDIYを促進します。
- ・昨年度のモデル実施により、一定のニーズがあったプロスタッフによる支援付DIY募集についても引き続き取組みます。



< DIY作業風景のイメージ >

## (2) 建替等による安全性・地域の魅力向上

○団地の特性に応じた建替え、集約、経営廃止、耐震化等の実施

- ・平成 27 年 6 月に策定した「ストック活用実施計画」(平成 27 年度～平成 33 年度)に基づき、建替えに向けて 7 団地 456 戸、経営廃止に向けて 3 団地 249 戸で説明会を実施します。
- ・建替えに関する住宅の設計業務を行うとともに、大規模団地等では地域のニーズを踏まえながら民間事業者との連携方策の検討を進めます。
- ・耐震性の向上については、平成 32 年度の耐震化率概ね 92%の達成に向け、建替や集約、経営廃止、耐震改修工事等の推進に努めます。



<建替団地の事例：OPH 新千里西町>

## (3) コミュニティの形成支援

○防災コミュニティの形成支援

- ・防災への意識が高まる中、昨年度より「きずなづくり応援プロジェクト」の一環として取組む防災コミュニティの形成支援は、引き続き消防署や市町村などの防災関係機関と協働した防災セミナーや防災訓練等に取り組めます。
- ・今年度より団地における自主的な防災組織づくりを働きかけ、組織化された団地には、防災救助用具の配備を行います。



< きずなづくり応援プロジェクト 防災コミュニティ形成支援活動 >

## (4) 防災性の向上

○防災カルテなど防災力強化の取組み

- ・防災コミュニティの形成支援に併せ、公社においても行政が公表した自然災害の被害想定資料から各団地の潜在的な災害要因における脆弱性を調査し、被害が想定される不安定箇所の抽出と評価を行います。
- ・被害が想定される不安定箇所の抽出と評価の結果により、経過観察や対策の可否などをまとめた防災カルテを必要に応じて作成するとともに、ライフラインの現状を把握するための劣化度調査など、団地における防災力の強化に取り組めます。

### 3 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) 経営基盤の強化

##### ○賃貸住宅事業の収益向上

各団地の特性を踏まえながら、稼働率92%を目標にリフォーム・リノベーション住宅の供給やDIYの促進などハード対策のみならず、ソフト対策も交えた入居促進策の展開を図ります。

- ・ キャッシュバックなど入居促進キャンペーンの実施
- ・ 賃貸ポータルサイトへの一括掲載やリスティング広告(※③)などのウェブ広告によるプロモーション強化
- ・ 各種折込チラシなど多様な募集広告媒体の活用
- ・ 内覧希望者への住戸案内体制の充実や部屋の雰囲気やイメージができるようモデルルームへの家具等の設置
- ・ 学校法人や企業など法人契約の増加に向けた営業強化 など

(※③) リスティング広告とは、検索エンジンであるキーワードで検索した際に、その検索結果に連動して表示される広告のこと。

##### ○お客様満足度向上の取組み

- ・ お客様アンケートの実施や接遇に関する研修などにより、職員の更なる意識向上を図り、引き続きお客様満足度向上の取組みを推進します。

##### ○保有資産の有効活用による収益確保

- ・ 事業化の予定がない都市計画道路予定地内の保有地は、引き続き早期処分に向けた関係機関との協議を進めます。
- ・ 過去の開発協議に伴う使用貸借用地は、地元市及び事業者と処分または有償化に向けた協議を引き続き進めます。
- ・ 「水と緑の健康都市特定土地区画整理事業」区域内にある保有地（箕面森町）の早期処分に努めます。
- ・ 利用者が減少している団地内駐車場の空き区画は、引き続きコインパーキング化を中心に取組み、コインパーキング化が困難な場合は、オンラインによるコインパーキングの活用などに取組みます。

##### ○財務基盤の強化

- ・ 多様な資金調達方法により、より安定的で有利な資金を確保し、資金需要の平準化及び資金調達コストの縮減を図ります。

- ・市場公募債については、長期債及び超長期債を基本として、資金需要や市場環境等を踏まえ計画的に発行します。発行に際して、主幹事証券会社の選定を早期に行うなど、年間を通して柔軟な起債活動が可能な態勢を整えます。（Ⅱ 資金計画参照）

#### ○財務情報の透明性・正確性の保持と開示

- ・地方住宅供給公社会計基準を遵守し、適正かつ迅速な会計処理を行いながら監査法人による会計監査を継続実施することにより、財務情報の透明性・正確性を保持するとともに、その開示を行います。

## （２）組織体制の整備

#### ○職員の適正配置、計画的な採用、研修の充実

- ・団地再生や建替えに向けた取組みの更なる展開や入居促進の拡充などを図るため、組織体制の整備を行うとともに、事業や業務量に応じた職員の適正配置に努めます。
- ・組織の活力維持・活性化のため、計画的かつ継続的なプロパー職員の新規採用、高度な専門知識や経験を有する人材の活用及び、外部有識者による研修などを実施します。

## （３）内部統制の強化

#### ○危機管理、コンプライアンスの徹底

- ・危機事象の発生に迅速に対応するため、事業継続計画（BCP）を踏まえ、適切な危機管理対応ができる体制の構築や防災訓練を通じた防災力の向上に努めます。
- ・暗号化システムを活用することで、引き続き情報流出を防止するとともに、標的型メール等セキュリティ上の脅威に対する意識啓発を図るなど、ハード及びソフトの両面から情報セキュリティの強化に努めます。
- ・情報発信や研修を通じ、職員のコンプライアンスにかかる意識向上を図るとともに、実地検査を適時行うなど、法令の順守や適正な業務執行の確保に努めます。

#### ○個人情報保護の徹底

- ・個人情報の保護では、全職員を対象にした研修及びセルフチェックを実施し、「個人情報保護マニュアル」に基づき、適切に取り扱うよう周知徹底に努めます。
- ・マイナンバーについては、社内における厳重な保管、委託先の適切な監督など安全管理措置の徹底に努めます。

#### (4) 戦略的な広報の取組み

##### ○コーポレートブランド価値の向上

- ・団地再生事業、採用活動など、公社の事業や取組みを魅力的なコンテンツに仕上げ、お客様や地域社会等からの認知度の向上を図るなど、コーポレートブランド価値の向上をめざし、全社的な広報活動を推進します。

##### ○賃貸住宅の入居促進に向けた取組み

- ・賃貸住宅の入居促進を図るため、募集情報やキャンペーン情報などを、オフィシャルサイトやSNS、プレスリリース等、多様な媒体を利用して積極的に発信します。

##### ○効率的かつ効果的な広報活動の実施

- ・広報の支援サービスを行うコンサルタント会社のノウハウを活用し、より効率的で効果的な情報の発信など充実した広報活動を広く展開します。

## ii 直轄事業の状況

### 1 賃貸住宅等事業

#### (1) 管理事業

##### ① 管理戸数等

##### (a) 住宅

| 種別                         |                   | 戸数等                |          | 備考  |
|----------------------------|-------------------|--------------------|----------|---|
| 公<br>社<br>賃<br>貸<br>住<br>宅 | 一般賃貸住宅            | 122 団地             | 19,285 戸 | 【経営廃止】<br>エルベコート二色の浜 5 戸処分<br>茶山台 5 戸 (2 戸 1)<br>香里三井 C 5 戸 (2 戸 1) |
|                            | 併存賃貸住宅            | 7 団地               | 312 戸    |   |
|                            | 公社建設型<br>特定優良賃貸住宅 | 10 団地<br>< 8 団地 >  | 385 戸    |   |
|                            | 高齢者向け<br>優良賃貸住宅   | 28 団地<br>< 28 団地 > | 1,850 戸  |   |
| 小 計                        |                   | 131 団地             | 21,832 戸 |   |
| 特定優良賃貸住宅<br>(民間借上型)        |                   | 9 団地               | 239 戸    | 【H29 年度管理終了 221 戸】<br>期間満了 8 団地 221 戸                               |
| 合 計                        |                   | 140 団地             | 22,071 戸 | 平成 29 年度末の管理戸数  |

※ 団地数の < > は、一般賃貸住宅 122 団地の内数

## (b) 施 設

| 種 別                   |             | 件数等                      | 備 考  |         |
|-----------------------|-------------|--------------------------|--|---------|
| 公<br>益<br>的<br>施<br>設 | 駐<br>車<br>場 | 一般賃貸住宅及び<br>特賃貸住宅(公社建設型) | 98件 14,512区画<br>[経営廃止]<br>エルベコート二色浜住戸売却に伴う▲5区画   |         |
|                       |             | 団地外駐車場                   | 12件 684区画  |         |
|                       |             | 公社住宅外部開放                 | 29件 512区画<br>【内訳】<br>ゲート式 54区画<br>時間貸 458区画  |         |
|                       |             | 特定優良賃貸住宅<br>(民間借上型)      | 9件 212区画<br>[H29年度管理終了▲203区画]<br>期間満了 ▲8件(▲203区画)                                      |         |
|                       | 店 舗         | 9件 69店舗                  |  |         |
|                       | 郵 便 局       | 8件                       |  |         |
|                       | 会 館         | 1件                       |  |         |
|                       | そ の 他       | 8件                       |  |         |
|                       | 小 計         |                          | 174件 15,920区画  |         |
|                       | 汚水処理施設      |                          | 2件   | 門真、枚方津田 |
| 賃 貸 土 地               |             | 22件 448区画                | 【内訳】<br>事業用定期借地権土地 2件 18区画<br>定期借地権土地 16件 424区画<br>賃借権土地 3件 5区画<br>定期借地権土地(保育所) 1件 1区画 |         |
| 信 託 土 地               |             | 1件                       | 新金岡駅前商業施設 1件<br>(フレスポしんかな)   |         |
| 合 計                   |             | 199件 16,368区画            | 平成29年度末の管理件数、区画数   |         |

## ② 募 集

《公社賃貸住宅の「稼働率」》

| 区 分                 | 戸 数 等            |          | 稼 働 率                     |          |
|---------------------|------------------|----------|---------------------------|----------|
|                     |                  |          | H28 年度<br>(実績見込)          | H29 年度見込 |
| 一般賃貸住宅              | 122 団地           | 19,285 戸 | 90.9%                     | 91.2%    |
| 併存賃貸住宅              | 7 団地             | 312 戸    | 87.0%                     | 87.9%    |
| 特定優良賃貸住宅<br>(公社建設型) | 10 団地<br><8 団地>  | 385 戸    | 90.2%                     | 91.2%    |
| 高齢者向け<br>優良賃貸住宅     | 28 団地<br><28 団地> | 1,850 戸  | 96.7%                     | 96.5%    |
| 合 計                 | 131 団地           | 21,832 戸 | 91.7%<br>(H28 経営目標 93.3%) | 92.0%    |

※ 団地数の< >は、一般賃貸住宅 122 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」》

| 区 分                 | 戸 数 等 |       | 回 収 率            |          |
|---------------------|-------|-------|------------------|----------|
|                     |       |       | H28 年度<br>(実績見込) | H29 年度見込 |
| 特定優良賃貸住宅<br>(民間借上型) | 9 団地  | 239 戸 | 67.0%            | 61.4%    |

注：回収率＝家賃収入（年間）／借上賃料（年間）

### ③ 修 繕

| 項 目            | 対 象 団 地                      |                           |                                    |
|----------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 外装吹き替え         | 衣摺                           |                           |                                    |
| 塗装替え           | 衣摺                           | 茶山台（*1）                   |                                    |
| 屋上防水層改修        | 加守<br>ペア歌島                   | 招提                        | 招提 B                               |
| LED 照明取替え      | 香里三井<br>村野<br>ペア八尾緑ヶ丘        | 香里三井 B<br>牧野<br>ペア八尾緑ヶ丘 B | 香里三井 C<br>牧野 B                     |
| 各戸量水器取替え       | ペア大東朋来<br>晴美台 D<br>北堀江       | 三原台 B<br>槇塚台<br>湊         | 晴美台 C<br>金岡東 I<br>OPH 北千里駅前(2、3 棟) |
| 屋外給水管改修        | 茶山台<br>三原台 C                 | 庭代台 B<br>茶山台 B            | 三原台                                |
| 給水塔給水設備改修      | 星田                           |                           |                                    |
| ガス漏れ警報器<br>取替え | いらか<br>OPH 新千里東町<br>OPH 堺戎之町 | OPH 杉本町<br>OPH 堺少林寺       | OPH 新千里南町 (2 号棟)<br>メープルコート        |

※昨年度から工事を継続している団地については、記載していません。

(\*1) 1~4 棟、6~12 棟、17~27 棟、101・102・104・105 棟が対象

## (2) 住戸改善事業

| 区 分         | 予定件数    | 備 考                               |
|-------------|---------|-----------------------------------|
| 住戸改善リノベーション | 300 件   | 団地の特性や入居者ニーズに即した事業の実施             |
| ニコイチ        | 10 件    | 茶山台団地 5 件<br>香里三井 C 団地 5 件        |
| 3ヶ所給湯化      | 500 件   | 浴室・洗面所・台所の給湯<br>洗面化粧台・洗濯機置場・網戸の設置 |
| 浴槽等設置工事     | 380 件   | 省エネ型給湯器採用(新規設置)                   |
| 合 計         | 1,190 件 |                                   |

※予定件数は空家の発生状況などにより変化します。

## (3) 建替事業

### ① 建替説明会実施予定団地

| 団 地 名    | 所 在 地      | 対 応 方 針  |
|----------|------------|----------|
| 石 橋 西    | 池 田 市      | 建 替      |
| 神 田 町    | 池 田 市      | 集 約      |
| 石 橋      | 池 田 市      | 集 約      |
| 布施・布施B   | 東大阪市       | 集 約      |
| 長瀬東・長瀬東B | 東大阪市       | 建替もしくは集約 |
| 合 計      | 7 団地 456 戸 |          |

### ② 経営廃止に伴う説明会実施予定団地

| 団 地 名 | 所 在 地      | 対 応 方 針 |
|-------|------------|---------|
| 大 町   | 堺 市        | 経営廃止    |
| 浜 寺   | 堺 市        | 経営廃止    |
| 浜 寺 東 | 堺 市        | 経営廃止    |
| 合 計   | 3 団地 249 戸 |         |

## 2 宅地の管理に係る事業

### (1) 保有地等の処分、有償化（継続事業）

| 区 分            | 件 名                 | 備 考                                       |
|----------------|---------------------|---|
| 処分または<br>有 償 化 | 箕面森町約 1 ha<br>保育所用地 | 箕面森町第 3 区域第 2 期（企業ゾーン）<br>土地の処分・有償貸付協議の推進 |

## 3 「大阪府分譲マンション管理・建替えサポート推進協議会」の総合窓口

| 区 分       | 予定件数  |
|-----------|-------|
| 窓 口 相 談   | 200 件 |
| アドバイザーの派遣 | 24 件  |
| セミナー開催    | 2 回   |

### iii 受託事業の状況

#### 1 府営住宅等管理事業（平成29～33年度 指定管理）

| 区分     | 戸数等  |         | 管理区域                  |
|--------|------|---------|-----------------------|
| 北摂地区   | 36団地 | 16,013戸 | 豊中市、池田市、箕面市、吹田市       |
| 堺市南区地区 | 30団地 | 15,613戸 | 堺市南区（泉北ニュータウン内）       |
| 合計     | 66団地 | 31,626戸 | ※ 団地数・戸数は、H29年4月1日の戸数 |

※北摂地区は特公賃2団地287戸含む。

#### 2 府営住宅計画修繕等業務（平成27～31年度 管理代行）

| 契約相手 | 受託内容   | 予定件数 | 備考 |
|------|--------|------|----|
| 大阪府  | 計画修繕業務 | 228件 |    |

#### 3 入居者選定業務

| 契約相手   | 受託内容         | 予定件数   | 備考 |
|--------|--------------|--------|----|
| 大阪府    | 入居者負担額認定審査業務 | 3,900件 |    |
| 民間管理法人 | 入居者選定・資格審査業務 | 221件   |    |
| 合計     |              | 4,121件 |    |

#### 4 分譲マンション管理組合等からの受託業務

| 契約相手        | 受託内容 | 予定件数 | 備考                       |
|-------------|------|------|--------------------------|
| 分譲マンション管理組合 | 設計   | 1件   | 大規模修繕等                   |
|             | 工事監理 | 2件   | 大規模修繕等                   |
| 大阪府         | 工事監理 | 1件   | 大阪府営新金岡2丁3番第3期住宅（建て替え）工事 |
| 合計          |      | 4件   |                          |

## Ⅱ 資金計画 (予定キャッシュ・フロー計算書)

### 1 一般会計

(大阪府住宅供給公社債券発行実績)

#### (1) 資金調達

多様な資金調達方法により、より安定的で有利な資金調達体制を確保します。

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、平成28年度に引き続き長期債・超長期債の発行を目指します。

また、内部資金については、安全かつ効率的に運用し、資金の効率化を図ります。

| 回号 | 発行月    | 格付 | 年限  | 発行額   | 利率(スプレッド)      |
|----|--------|----|-----|-------|----------------|
| 1  | H24.1  | A+ | 5年  | 65億円  | 0.794% (+45bp) |
| 2  | H24.9  | A+ | 5年  | 50億円  | 0.686% (+47bp) |
| 3  | H25.2  | A+ | 5年  | 100億円 | 0.589% (+45bp) |
| 4  | H25.10 | A+ | 3年  | 100億円 | 0.472% (+35bp) |
| 5  | H26.11 | A+ | 5年  | 100億円 | 0.428% (+28bp) |
| 6  | H27.11 | A+ | 5年  | 80億円  | 0.340% (+30bp) |
| 7  |        |    | 10年 | 50億円  | 0.701% (+40bp) |
| 8  | H28.10 | A+ | 10年 | 90億円  | 0.320% (絶対値)   |
| 9  |        |    | 20年 | 40億円  | 0.653% (+26bp) |

#### 平成29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
- 2 発行予定額 : 130億円程度
- 3 年限 : 10~20年(市場環境等により他の年限も検討する)
- 4 使途 : 借入金償還資金等
- 5 発行時期 : 平成29年度上期(市場環境等を踏まえ決定する)

#### (2) 借入金残高

平成29年度については、賃貸管理事業において引き続き安定した収益を確保出来る見込みです。フリーキャッシュフローは約44億円、借入金実質残高は1,434億円となる計画です。

なお、平成28年度は、フリーキャッシュフローは約56億円、借入金実質残高は1,478億円となり、「経営計画」で定めた平成29年度末の借入金実質残高目標1,500億円以下を1年繰り上げて達成する見込みです。

#### 《年度別借入金残高》

| 年度・項目                                      | H27年度末(実績) | H28年度末(見込) | H29年度末(計画) |
|--|------------|------------|------------|
| 形式残高<br>(A)                                | 1,664億円    | 1,609億円    | 1,512億円    |
| 現金預金<br>(B)                                | 130億円      | 131億円      | 78億円       |
| 実質残高<br>(A) - (B)                          | 1,534億円    | 1,478億円    | 1,434億円    |
| フリーキャッシュフロー<br>(事業活動キャッシュフロー+投資活動キャッシュフロー) | 53億円       | 56億円       | 44億円       |

|                       |         |         |         |
|-----------------------|---------|---------|---------|
| 経営計画における<br>借入金実質残高目標 | 1,591億円 | 1,541億円 | 1,434億円 |
|-----------------------|---------|---------|---------|

※ 計数は、表示単位未満を四捨五入

平成29年度 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）

自 平成29年4月 1日  
至 平成30年3月31日

（一般会計）  
（金額単位：千円）

|                            | H28年度見込      | H29年度計画      |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 1 事業活動によるキャッシュ・フロー         | 6,200,702    | 9,249,295    |
| 2 分譲事業活動による収支              | 32,813       | 3,521,224    |
| 3 住宅地分譲事業の収支               | 32,813       | 3,521,224    |
| 4 一般分譲住宅事業の収支              | 32,813       | 29,500       |
| 5 分譲住宅の譲渡による収入             | 32,813       | 29,500       |
| 6 分譲宅地事業の収支                | 0            | 3,491,724    |
| 7 分譲宅地の譲渡による収入             | 0            | 3,491,973    |
| 8 分譲宅地事業による支出              | 0            | △ 249        |
| 9 賃貸管理事業活動による収支            | 6,775,517    | 6,821,719    |
| 10 賃貸住宅管理事業の収支             | 6,573,016    | 6,574,014    |
| 11 一般賃貸住宅管理事業の収支           | 5,249,299    | 5,357,160    |
| 12 賃貸管理事業による収入             | 11,093,754   | 10,926,336   |
| 13 賃貸管理事業による支出             | △ 5,844,455  | △ 5,569,176  |
| 14 併存賃貸住宅管理事業の収支           | 7,640        | △ 43,256     |
| 15 賃貸管理事業による収入             | 214,144      | 216,184      |
| 16 賃貸管理事業による支出             | △ 206,504    | △ 259,440    |
| 17 特優賃住宅管理事業の収支            | 198,528      | 180,953      |
| 18 賃貸管理事業による収入             | 396,409      | 345,183      |
| 19 賃貸管理事業による支出             | △ 197,881    | △ 164,230    |
| 20 高優賃住宅管理事業の収支            | 1,279,104    | 1,233,934    |
| 21 賃貸管理事業による収入             | 1,937,982    | 1,931,159    |
| 22 賃貸管理事業による支出             | △ 658,878    | △ 697,225    |
| 23 借上賃貸住宅管理事業の収支           | △ 161,555    | △ 154,777    |
| 24 賃貸管理事業による収入             | 453,467      | 276,178      |
| 25 賃貸管理事業による支出             | △ 615,022    | △ 430,955    |
| 26 賃貸施設管理事業の収支             | 202,501      | 247,705      |
| 27 賃貸管理事業による収入             | 362,379      | 358,070      |
| 28 賃貸管理事業による支出             | △ 159,878    | △ 110,365    |
| 29 その他事業活動による収支            | 333,608      | 234,706      |
| 30 受託事業の収支                 | 333,608      | 234,706      |
| 31 受託事業による収入               | 7,108,504    | 8,435,382    |
| 32 受託事業による支出               | △ 6,774,896  | △ 8,200,676  |
| 33 一般管理活動による収支             | △ 623,938    | △ 650,526    |
| 34 その他経常損益に係る収支            | △ 437,294    | △ 505,863    |
| 35 特別損益に係る収支               | 119,996      | △ 171,965    |
| 36 特別損益にかかる収入              | 247,264      | 44,821       |
| 37 特別損益にかかる支出              | △ 127,268    | △ 216,786    |
| 38 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △ 552,823    | △ 4,861,874  |
| 39 事業資産形成活動による収支           | △ 371,525    | △ 1,018,211  |
| 40 分譲事業資産形成の収支             | △ 8,105      | △ 9,597      |
| 41 分譲宅地資産形成の収支             | △ 8,105      | △ 9,597      |
| 42 分譲宅地造成による支出             | △ 8,105      | △ 9,597      |
| 43 賃貸事業資産形成の収支             | △ 345,874    | △ 986,890    |
| 44 既存賃貸住宅改善資産形成の収支         | △ 345,871    | △ 845,950    |
| 45 補助金による収入                | 0            | 7,616        |
| 46 賃貸住宅改善による支出             | △ 345,871    | △ 853,566    |
| 47 賃貸施設資産形成の収支             | △ 3          | △ 140,940    |
| 48 賃貸施設資産形成による支出           | △ 3          | △ 140,940    |
| 49 事業用土地資産形成による収支          | △ 17,546     | △ 21,724     |
| 50 事業用土地資産形成による支出          | △ 17,546     | △ 21,724     |
| 51 その他投資活動による収支            | △ 181,298    | △ 3,843,663  |
| 52 財務活動によるキャッシュ・フロー        | △ 5,549,509  | △ 9,668,528  |
| 53 事業資産取得に係る資金の調達及び返済による収支 | △ 2,030,624  | △ 7,643,714  |
| 54 賃貸管理事業資産取得資金借入による収入     | 12,543,137   | 13,152,610   |
| 55 賃貸管理事業資産取得資金借入の返済による支出  | △ 14,580,993 | △ 20,710,994 |
| 56 事業用土地資産取得資金借入による収入      | 1,783,863    | 2,476,790    |
| 57 事業用土地資産取得資金借入の返済による支出   | △ 1,776,631  | △ 2,562,120  |
| 58 社債の発行・償還による収支           | △ 3,500,000  | △ 2,000,000  |
| 59 社債発行による収入               | 13,000,000   | 13,000,000   |
| 60 社債償還による支出               | △ 16,500,000 | △ 15,000,000 |
| 61 リース債務に係る支出              | △ 18,885     | △ 24,814     |
| 62 当期中の資金収支合計              | 98,370       | △ 5,281,107  |
| 63 前期繰越金（現金及び現金同等物）        | 12,993,983   | 13,092,353   |
| 64 次期繰越金（現金及び現金同等物）        | 13,092,353   | 7,811,246    |

## 2 府営住宅指定管理会計（特別会計）

平成29年度 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）

自 平成29年4月 1日

（府営住宅指定管理会計）

至 平成30年3月31日

（金額単位：千円）

|                    | H28年度見込     | H29年度計画     |
|--------------------|-------------|-------------|
| 1 事業活動によるキャッシュフロー  | 116,186     | △ 482,671   |
| 2 事業活動による収支        | 887,761     | 141,846     |
| 3 府営住宅管理事業の収支      | 887,761     | 141,846     |
| 4 事業による収入          | 5,200,554   | 2,857,704   |
| 5 事業による支出          | △ 4,312,793 | △ 2,615,858 |
| 6 収益還元事業による支出      | 0           | △ 100,000   |
| 7 一般管理活動による収支      | △ 772,233   | △ 627,991   |
| 8 一般管理費支出          | △ 772,233   | △ 627,991   |
| 9 その他経常損益に係る収支     | 658         | 1,214       |
| 10 その他経常収益による収支    | 658         | 1,214       |
| 11 特別利益に係る収支       | 0           | 2,260       |
| 12 投資活動によるキャッシュフロー | △ 73,590    | △ 1,002,087 |
| 13 その他の収支          | △ 73,590    | △ 1,002,087 |
| 14 財務活動によるキャッシュフロー | △ 2,277     | △ 4,523     |
| 15 リース債務に係る支出      | △ 2,277     | △ 4,523     |
| 16 当期中の資金収支合計      | 40,319      | △ 1,489,281 |
| 17 前期繰越金           | 1,562,134   | 1,602,453   |
| 18 次期繰越金           | 1,602,453   | 113,172     |

※平成28年度 3地区 64,054戸

平成29年度 2地区 31,626戸