

平成30年度

事業計画
資金計画

大阪府住宅供給公社 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

<理念に込めた思い>

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

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

そのために、常に自らが、
時代の変化に合わせ新しい取組みに日々チャレンジし続けることで
新たな価値を創りだす。

それが、大阪府住宅供給公社のめざす姿です。

目 次

I 事業計画	1
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の実現	2
2 住宅ストックや民間の力を活かし、笑顔の暮らしを提供	4
3 経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化	7
ii 直轄事業の状況	
1 賃貸住宅等事業	10
2 宅地の管理に係る事業	15
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	15
iii 受託事業の状況	
1 府営住宅等管理事業	16
2 府営住宅計画修繕業務	16
3 入居者選定業務	16
4 分譲マンション管理組合等からの受託業務	16
II 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）	17
1 一般会計	17
2 府営住宅指定管理会計（特別会計）	19

I 事業計画

当公社は、「自立化に向けた 10 年の取組み」（平成 20～29 年度）の期間において、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して様々な取組みを進めた結果、平成 29 年度まで 11 期連続で黒字を維持する見込みであるとともに、借入金残高については平成 29 年度末 1,500 億円以下とする目標を一年前倒しで達成しています。

一方で公社を取り巻く経営環境は、足元ではデフレ脱却をめざした日銀の金融緩和政策や海外の経済成長に伴う輸出増などにより緩やかな景気拡大が続いていますが、米国の金利上昇の世界経済への影響、平成 31 年秋予定の消費税増税、さらには東京オリンピック開催後の需要減退など、景気の先行きに対して十分な留意が必要となっています。また、長期的にみると、人口・世帯数の減少や少子高齢化が進展する中、賃貸住宅の空家増加が見込まれるなど、公社の賃貸住宅経営は厳しい状況に直面するものと想定されます。

このような厳しい環境の中、公社は平成 30 年度、経営理念を新たに「笑顔の暮らしを！変革し続ける企業」と定め、さらなる自立化をめざした事業に、役職員一丸となり、スピード感を持って取組んでいきます。

経営の基盤である公社賃貸住宅について、新たに再開する建替事業で、将来の社会情勢の変化や地域の需要、賃貸事業収支を十分に見極めながら、地域のまちづくりへ貢献していきます。また、既存ストックの耐震化を計画的に進めるとともに、地域のまちづくりやコミュニティ形成支援のための団地再生事業、稼働率と資産価値の向上に向けたニコイチなどのリノベーション住宅の供給、入居促進キャンペーンなどにも引き続き取組みます。

財務面については、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、資金調達コストの縮減を図ります。とりわけ公社債券では、実績のある満期一括償に加え、当公社初となる定時償還債の発行にも取組みます。

新しい経営理念の下、役職員一人ひとりが新しい取組みに日々チャレンジし続けることで新たな価値を創造していきます。

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の実現

(1) 地域のまちづくりとコミュニティ再生

○ ニュータウンの再生

大阪府や地元市、UR都市機構などの関係団体と連携し、「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」を活用して、ニュータウンの再生を実現します。泉北ニュータウンでは、団地再生のリーディングプロジェクト団地として位置付けている茶山台団地において、次の取組みを行います。

- ・大阪府が進めるスマートエイジング・シティの具体化に向け、社会医療法人や大学などと連携し、地域住民を対象とした保健・医療・介護などの健康相談を行う『まちかど保健室』を実施します。
- ・多世代が立ち寄る居心地の良い空間として定着している「茶山台としょかん」を中心に、空家を活用したコミュニティ拠点の拡大と魅力化、まちびらき 50 周年の市民提案企画である「泉北レモンの街ストーリー」など、地域との連携に取り組めます。



＜茶山台としょかんの様子＞



＜茶山台団地で開催したレモン植樹祭の様子＞

(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に対する入居支援の取組み

- ・子育て世帯及び高齢者等世帯を対象として、募集開始から 7 日間は優先して申込みができる「優先申込期間制度」や、子育て世帯の見守りや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、対象世帯の入居を支援します。
- ・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『こころの再生』府民運動」のパートナー企業として「子育て応援フェア」を各地で開催し、未来を担う子供たちの健やかな学びを応援します。

○ 子育て世帯や高齢者世帯への生活支援の取組み

公社賃貸住宅の空家を活用し、NPO法人などと連携しながら、孤立や孤食を防ぐための食堂やつどいの場など、生活支援を行うサービスを導入します。

また、巡回管理員が70歳以上の単身高齢者宅へ訪問し、生活状況の把握、相談、助言や市町村で導入されている緊急通報装置等の利用促進を図るなど、新たに単身高齢者のくらしを支援する活動を始めます。

○ 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く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の実現

○ 府営住宅管理業務（指定管理H29～H33）

千里及び泉北ニュータウンで2地区約3万1千戸の府営住宅管理業務の指定管理者として、引き続き適正に業務を遂行するとともに、業務の効率化などによる経費の削減を行います。

○ 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、長年の技術の蓄積を活かし、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（※①）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、公民協働で取り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。

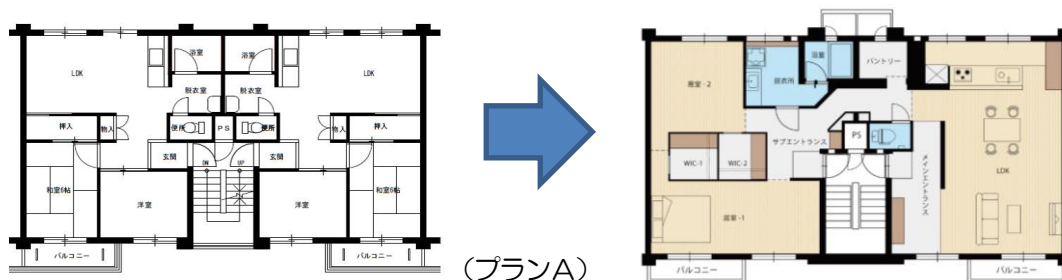
（※①）高齢者、低額所得者、障がい者、外国人世帯、子育て中の方等、住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

2 住宅ストックや民間の力を活かし、笑顔の暮らしを提供

(1) 団地再生による魅力向上

○ リノベーション住宅『ニコイチ』の供給

隣接する住戸 2 戸を 1 つにつなげるリノベーション住宅『ニコイチ』は、広い間取りにリノベーションすることで、魅力的でゆとりあるスペースと多様なライフスタイルを提案し、子育て世帯などの若年層を新たに呼び込むものです。さらに今年度は、子育て世帯とその親世帯の同居による互いの支え合いという新たなコンセプトを含む提案を民間事業者に求め、茶山台地域（堺市）や香里三井地域（寝屋川市）で供給します。



(プランA)



(プランB)



(プランC)

<リノベーション住宅『ニコイチ』>

○ リフォーム・リノベーションなどの長期有効活用 of 取組み

- ・入居状況、地域需要などの団地特性を踏まえ、多様化するニーズに対応した間取りの変更や設備水準の向上を図るリフォーム・リノベーション住宅の供給に取組みます。
- ・新規に入居する全ての住戸で 3 ヶ所給湯化（台所・洗面・浴室）を実施するほか、洗面化粧台や網戸の設置を行い、公社賃貸住宅の標準仕様とします。
- ・省エネ性に優れた給湯器の設置など、環境に配慮した機器等を設置します。



<リノベーション住宅『L+DR』※②>



<リノベーション住宅『リノベ45』※③>

- (※②) for Lady + DanChi Renovation の略で、「女性に優しいダンチ住まい」をテーマにしたリノベーション。間取りを建設当時のDKからLDKに変更し、水回りもスタイリッシュな設備にリニューアルしています。
- (※③) 若年夫婦や単身者向けに、45 ㎡という限られた空間でも快適な暮らしができるよう、公募による民間事業者によって設計・施工されたリノベーションプラン。

○ DIY 住宅の利用拡大

- ・退去時の原状回復義務を一部免除し、住まい手が自由に模様替えのできる DIY 賃貸住宅『団地カスタマイズ』の普及のため、対象団地における DIY 体験イベントの開催や DIY の作業場として利用できる「DIY 工房」を団地内に設置します。
- ・プロスタッフのマンツーマンレクチャーを受けながら、自分好みの部屋にする支援付 DIY 住宅の募集を行います。



＜ DIY 作業風景のイメージ ＞

○ 環境改善の取組み

- ・団地内看板や階段室表示など、デザイン性と見やすさに配慮したサイン計画のモデル実施や、デザイン性を取り入れた外壁修景など、団地全体の環境改善を行います。
- ・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 化対応や老朽化した設備の更新など、長期有効活用のための改修を行います。



＜ 外壁修景及びサイン：茶山台団地 ＞

（２）建替等による安全性・地域の魅力向上

○ 建替等事業の計画的な実施

- ・建替等の実施にあたっては、将来の社会経済情勢の変化や地域の需要、賃貸事業収支を十分に見極めながら地域のまちづくりへの貢献をめざし、事業を推進します。
- ・大規模団地では、民間ノウハウや資金を活用する PFI 方式の導入を検討します。

○ 団地の特性に応じた現地建替、集約建替、廃止、耐震化

- ・建替後団地については、バリアフリー化や子育て支援施設の導入など少子高齢化社会への対応や地域のまちづくりへの貢献、環境負荷への配慮など、社会的な要請に応じた取組みを行います。

- ・建替や廃止を行う団地では、公社の他団地への住替も含め、お住まいの方の円滑な移転が行えるよう引き続き個別相談を行います。
- ・耐震性の向上については、泉北ニュータウンの高層 2 団地（晴美台D団地、槇塚台団地）において、耐震改修の設計業務を行うなど、平成32年度の耐震化率目標（概ね92%）の達成に向け、現地建替や集約建替、廃止、耐震改修工事等を推進します。

○ 地域のまちづくりとの連携

- ・既存ストックを多く抱えている堺市の新金岡エリアについては、まちづくり基本構想として今年度に策定する「しんかなのまちづくり（仮称）」（堺市・大阪府・UR都市機構・公社が参画）に基づき、魅力的なまちづくりを進めます。
- ・枚方市駅周辺再整備検討街区に位置する枚方団地については、地域の活力と魅力の向上のため、地元市や関係団体等と連携して事業の検討を進めます。

（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

- ・自治会や消防署、市町村、NPO法人等と協働して防災セミナーや防災訓練等を行う「きずなづくり応援プロジェクト」を実施し、防災コミュニティ活動の充実に取り組みます。
- ・入居者向け広報誌「賃貸住宅だより」による自治会への自主防災会結成の働きかけや、組織化された自主防災会に防災資機材の無償提供を行います。



〔救急医療カプセル作成講習〕



〔公社提供の防災資機材使用講習〕



〔起震車体験〕

＜ 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

○ 公社团地の防災力強化への取り組み

- ・防災カルテ（※④）の定期点検を実施し、必要に応じて対策を行います。
- ・入居者や自治会の自主的な取り組みと一体となって、かまどベンチや照明器具のLED化などの施設整備をモデル団地で実施し、団地における安心・安全を強化します。

（※④）団地内の既存擁壁や法面など、被害が想定される不安定箇所の抽出と評価により経過観察や対策の可否などをまとめたもの。

3 経営の自立化に向け、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

- ・団地の特性を踏まえたリフォーム・リノベーション住宅の供給や入居者が自由に模様替えできる DIY 賃貸住宅「団地カスタマイズ」の利用促進を図り、魅力的な住宅の供給に取り組めます。
- ・フリーレントやキャッシュバックなどの対策を講じて、夏、秋、春の年3回キャンペーンを展開しつつ、敷金免除の機関保証制度なども併せた初期費用の軽減により、入居促進を図ります。
- ・自社ホームページのリニューアルやインターネット検索連動型広告、大手ポータルサイトへの物件広告掲載などウェブ対応を強化します。
- ・休日の窓口・電話対応や部屋案内業務を強化するため、平成30年4月より北浜本社において新たに募集窓口のモデル事業を開始します。平成29年12月開設の千里募集カウンターと併せてモデル事業の結果を検証し、府内全域への拡大を検討します。
- ・学校法人や企業など法人契約の獲得に向け、大口契約の割引制度を導入するなど営業を強化します。

○ お客様満足度の向上

- ・職員の接遇や修繕対応などのサービスについて、お客様の評価をお聞きし、よりレベルの高いサービスの提供を実現するため、窓口来場者アンケート及び入居者アンケートを行い、その結果を職場へフィードバックし、個々のマネジメントに活用することでお客様満足度を向上します。

○ 商業施設「フレスポしんかな」の事業運営

- ・今年度から公社が運営主体となる「フレスポしんかな」については、収益力のさらなる向上に向け、施設の管理・運営を委託している大和リース㈱との連携を密にしてテナントのリーシングや修繕等メンテナンス、集客などの対策を的確に講じます。

また、今年度に策定する「しんかなのまちづくり（仮称）」（堺市・大阪府・UR都市機構・公社が参画）を踏まえ、今後もエリア全体の魅力あるまちづくりに貢献できるよう事業に取り組めます。

○ 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、処分または有償化に向け、地元市及び事業者との協議を進めます。
- ・利用者が減少している団地内駐車場の空き区画は、オンラインを含めたコインパーキング化による収益化を図っており、今年度は泉北ニュータウンを中心とした活用に取り組めます。
- ・喜連団地では、駐車場整備事業を開始し、整備後は公社管理による経営を行います。

○ 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、資金需要や市場環境等を踏まえて計画的に発行します。また、実績のある満期一括債に加え、当公社初となる定時償還債の発行をめざします。発行に際しては、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）組織体制の再編・整備

○ 職員の適正配置、計画的な採用、研修の充実

- ・企画機能強化による戦略的経営の推進、団地再生や建替に向けた取組みのさらなる展開や入居促進の拡充などを図るため、組織体制の再編・整備を行うとともに、事業や業務量に応じ、職員を適正に配置します。
- ・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を行うとともに、民間的戦略思考や高度な専門知識・経験を有する人材を育成するため、他機関への研修派遣や職種間の人事交流、異業種交流型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

- ・過去に発生した危機事象をもとに危機管理体制を整備し、危機の未然防止に努めるとともに、危機事象の発生に迅速に対応するため、事業継続計画（BCP）や危機管理対応マニュアルを踏まえた防災訓練や意識啓発を通じて防災力を向上します。
- ・情報発信や研修を通じてコンプライアンスに係る意識向上を図るとともに、実地検査を適時に行うなど、法令の順守、適正な業務執行の確保を行います。
- ・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、標的型メール対応訓練を通じて、セキュリティ上の脅威に対する意識啓発と対応力の向上を図るなど、ハードとソフトの両面から情報セキュリティを強化します。

○ 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、適切に取扱うよう周知徹底します。
- ・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を徹底します。

(4) 戦略的な広報の展開

○ 多様な手法による広報活動の展開

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、個別のメディア訪問、プレスリリースの作成・配信、メディア向けイベントの企画、SNSの運用など多様な手法による広報活動を展開します。

また、公社の認知度や事業活動への理解度などを図るため、インターネットによるアンケート調査を実施し、結果を分析することで今後の広報活動へ活かします。

○ 全社的な広報活動の推進

社内での広報研修の実施により、広報活動への理解を深めることで、メディアの取材対応や広報の素材発掘など、広報へのさらなる協力体制を築き、公社全体の広報力を強化します。

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 社 賃 貸 住 宅	一般賃貸住宅	120 団地	18,980 戸	【廃止】 エルベコート二色の浜 5 戸処分 長瀬東・B の一部 112 戸 石橋西 1 団地 96 戸 茶山台・B (2 戸 1 化) 10 戸 香里三井・B・C (2 戸 1 化) 10 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)	8 団地 < 6 団地 >	354 戸	
	高齢者向け 優良賃貸住宅	28 団地 < 28 団地 >	1,850 戸	
	小 計	129 団地	21,496 戸	
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)		1 団地	39 戸	【期間満了】 4 団地 98 戸
合 計		130 団地	21,535 戸	平成 30 年度末の管理戸数

※ 団地数の< >は、一般賃貸住宅 120 団地の内数

(B) 施 設

種 別			件数等		備 考	
公 益 的 施 設	駐 車 場	一般賃貸住宅 及び 特定優良賃貸住宅 (公社建設型)	98 件	14,474 区画	【廃止】 エルベコート二色の浜住戸売却に伴う▲5区画	
		団地外駐車場	13 件	1,389 区画	フレスポしんかな 1 件 705 区画含む	
		公社住宅外部開放	34 件	552 区画	【内訳】 ゲート式 54 区画 時 間 貸 498 区画	
		特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	1 件	32 区画	【期間満了】 ▲4 件 (▲84 区画)	
	店 舗		10 件	(87 店舗)	フレスポしんかな 1 件 17 店舗を含む	
	郵 便 局		8 件			
	会 館		1 件			
	そ の 他		8 件			
	小 計		173 件	16,447 区画		
汚 水 処 理 施 設			2 件		門真、枚方津田	
賃 貸 土 地			23 件	444 区画	【内訳】 事業用定期借地権土地 2 件 18 区画 定期借地権土地 16 件 419 区画 賃借権土地 3 件 5 区画 定期借地権土地（保育所） 2 件 2 区画	
合 計			198 件	16,891 区画	平成 30 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	
			H29 年度 (実績見込)	H30 年度見込
一般賃貸住宅	120 団地	18,980 戸	91.2%	91.4%
併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	86.4%	86.2%
特定優良賃貸住宅 (公社建設型)	8 団地 <6 団地>	354 戸	91.6%	94.2%
高齢者向け 優良賃貸住宅	28 団地 <28 団地>	1,850 戸	95.4%	93.6%
合 計	129 団地	21,496 戸	91.9% (H29 経営目標 92.0%)	91.8%

※ 団地数の< >は、一般賃貸住宅 120 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）
(稼働率は建替対象団地を除く。)

《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	
			H29 年度 (実績見込)	H30 年度見込
特定優良賃貸住宅 (民間借上型)	1 団地	39 戸	65.2%	66.1%

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	ペア大東朋来	豊中 B	
塗装替え	ペア大東朋来	三原台	豊中 B
屋上防水層改修	ペア大東朋来 茶山台 B	柱本 豊中 B	高倉台
LED 照明取替	下田部 加守 ペア大東朋来	下田部 B 豊中 ペア八尾緑ヶ丘	下田部 C 豊中 B ペア八尾緑ヶ丘 B
各戸量水器取替	布施 千里山田西 香里三井 C 岸和田天神山	布施 B 井口堂 メープルコート 熊取 B	神田町 井口堂 B 原山台 B 山坂
屋外給水管改修	三原台 三原台 C	庭代台 B 茶山台 B	
給水塔給水設備 改修	星田		
ガス漏れ警報器 取替え	OPH 北千里駅前 (1 棟) OPH 服部緑地 OPH 新金岡	山坂 OPH 守口長池町	OPH 茨木大池 OPH 千里佐竹台 II
ゴミドラム改修	豊中	豊中 B	

(2) 住戸改善事業

区 分	予定件数 (※)	備 考
住戸リノベーション	190 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	20 件	茶山台エリア 10 件 香里三井エリア 10 件
3ヶ所給湯化	488 件	浴室・洗面所・台所の給湯 洗面化粧台・網戸の設置
浴槽等設置工事	454 件	省エネ型給湯器採用（新規設置）
合 計	1,152 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

建替説明会実施予定団地

団地名	所在地	対応方針
箕面・箕面B・箕面C	箕面市	現地建替
井口堂・井口堂B	池田市	現地建替もしくは集約建替
合 計	5 団地 640 戸	

(4) 駐車場整備事業

団地名	所在地	整備区画数	備考
喜連	大阪市	約 200 区画	一部コインパーキング含む

2 宅地の管理に係る事業

保有地等の処分、有償化（継続事業）

区 分	件 名	備 考
処 分 又は 有 償 化	箕面森町約 1 ha 保育所用地	箕面森町第 3 区域第 2 期（企業ゾーン） 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	140 件
アドバイザーの派遣	20 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		駐車場	管理区域
北 摂 地 区	36 団地	16,013 戸	9,244 区画	豊中市、池田市、箕面市、吹田市
堺市南区地区	30 団地	15,613 戸	10,485 区画	堺市南区（泉北ニュータウン内）
合 計	66 団地	31,626 戸	19,729 区画	平成30年度末の管理戸数、区画数

※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	273 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	191 件	
民間管理法人	入居者選定・資格審査業務	3,604 件	
合 計		3,795 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	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		3 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

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、長期債・超長期債の発行を行います。

また、実績のある満期一括償に加え、当公社初となる定時償還債の発行を目指します。

なお、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。

《大阪府住宅供給公社債券発行実績（満期一括償）》

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）
10	H29. 06	A+	10 年	70 億円	0.395%（+34Bp）
11			20 年	60 億円	0.791%（+23Bp）

※第1回～第4回は償還済

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 : 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
- 発行予定額 : 150～200 億円程度
- 年 限 : 10・20 年（満期一括償）、30 年（定時償還債）
（市場環境等により他の年限も検討する）
- 使 途 : 借入金償還資金等
- 発行時期 : 平成 30 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 30 年度については、賃貸管理事業において引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 24 億円、借入金実質残高は 1,396 億円となる計画です。

なお、平成 29 年度は、フリーキャッシュフローは約 57 億円、借入金実質残高は 1,420 億円となる見込みです。

《年度別借入金残高》

年度・項目	H28 年度末（実績）	H29 年度末（見込）	H30 年度末（計画）
形 式 残 高 (A)	1,610 億円	1,490 億円	1,544 億円
現 金 預 金 (B)	132 億円	70 億円	148 億円
実 質 残 高 (A) - (B)	1,477 億円	1,420 億円	1,396 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)	57 億円	57 億円	24 億円

経営計画における 借入金実質残高目標	1,541 億円	1,434 億円	1,398 億円
-----------------------	----------	----------	----------

※ 計数は、表示単位未満を四捨五入

平成30年度 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）

自 平成30年4月 1日
至 平成31年3月31日

（一 般 会 計）
（金額単位：千円）

	H29年度見込	H30年度計画
1 事業活動によるキャッシュ・フロー	9,781,514	4,579,109
2 分譲事業活動による収支	3,507,139	33,345
3 住宅宅地分譲事業の収支	3,507,139	33,345
4 一般分譲住宅事業の収支	26,442	33,345
5 分譲住宅の譲渡による収入	26,442	33,345
6 分譲宅地事業の収支	3,480,697	0
7 分譲宅地の譲渡による収入	3,481,056	0
8 分譲宅地事業による支出	△ 359	0
9 賃貸管理事業活動による収支	7,129,919	6,432,867
10 賃貸住宅管理事業の収支	6,923,213	6,171,109
11 一般賃貸住宅管理事業の収支	5,618,383	4,887,560
12 賃貸管理事業による収入	10,863,404	10,513,837
13 賃貸管理事業による支出	△ 5,245,021	△ 5,626,277
14 併存賃貸住宅管理事業の収支	4,471	△ 65,241
15 賃貸管理事業による収入	212,940	210,625
16 賃貸管理事業による支出	△ 208,469	△ 275,866
17 特優良住宅管理事業の収支	173,159	165,896
18 賃貸管理事業による収入	350,677	334,489
19 賃貸管理事業による支出	△ 177,518	△ 168,593
20 高優良住宅管理事業の収支	1,219,052	1,216,915
21 賃貸管理事業による収入	1,923,237	1,890,070
22 賃貸管理事業による支出	△ 704,185	△ 673,155
23 借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 91,852	△ 34,021
24 賃貸管理事業による収入	301,399	74,250
25 賃貸管理事業による支出	△ 393,251	△ 108,271
26 賃貸施設管理事業の収支	206,706	261,758
27 賃貸管理事業による収入	403,698	863,700
28 賃貸管理事業による支出	△ 196,992	△ 601,942
29 その他事業活動による収支	334,521	△ 790,335
30 受託事業の収支	334,521	△ 790,335
31 受託事業による収入	7,570,322	7,678,488
32 受託事業による支出	△ 7,235,801	△ 8,468,823
33 一般管理活動による収支	△ 649,301	△ 686,098
34 その他経常損益に係る収支	△ 577,583	△ 455,097
35 特別損益に係る収支	36,819	44,427
36 特別損益にかかる収入	288,312	44,992
37 特別損益にかかる支出	△ 251,493	△ 565
38 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,039,609	△ 2,174,685
39 事業資産形成活動による収支	△ 723,981	△ 1,458,717
40 分譲事業資産形成の収支	△ 7,797	△ 9,174
41 分譲宅地資産形成の収支	△ 7,797	△ 9,174
42 分譲宅地造成による支出	△ 7,797	△ 9,174
43 賃貸事業資産形成の収支	△ 700,431	△ 1,430,811
44 既存賃貸住宅改善資産形成の収支	△ 700,430	△ 1,300,199
45 補助金による収入	0	0
46 賃貸住宅改善による支出	△ 700,430	△ 1,300,199
47 賃貸施設資産形成の収支	△ 1	△ 130,612
48 賃貸施設資産形成による支出	△ 1	△ 130,612
49 事業用土地資産形成による収支	△ 15,753	△ 18,732
50 事業用土地資産形成による支出	△ 15,753	△ 18,732
51 その他投資活動による収支	△ 3,315,628	△ 715,968
52 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,958,242	5,350,923
53 事業資産取得に係る資金の調達及び返済による収支	△ 9,943,714	△ 13,476,865
54 賃貸管理事業資産取得資金借入による収入	14,134,530	16,319,210
55 賃貸管理事業資産取得資金借入の返済による支出	△ 23,951,330	△ 29,754,491
56 事業用土地資産取得資金借入による収入	2,494,870	1,869,790
57 事業用土地資産取得資金借入の返済による支出	△ 2,621,784	△ 1,911,374
58 社債の発行・償還による収支	△ 2,000,000	18,850,006
59 社債発行による収入	13,000,000	19,000,000
60 社債償還による支出	△ 15,000,000	△ 149,994
61 リース債務に係る支出	△ 14,528	△ 22,218
62 当期中の資金収支合計	△ 6,216,337	7,755,347
63 前期繰越金（現金及び現金同等物）	13,224,401	7,008,064
64 次期繰越金（現金及び現金同等物）	7,008,064	14,763,411

2 府営住宅指定管理会計（特別会計）

平成30年度 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）【北摂①・泉北NT地区】

自 平成30年4月 1日

（府営住宅指定管理会計）

至 平成31年3月31日

（金額単位：千円）

		H29年度見込	H30年度計画
1	事業活動によるキャッシュフロー	△ 783,710	△ 38,937
2	事業活動による収支	△ 270,489	439,095
3	府営住宅管理事業の収支	△ 270,489	439,095
4	事業による収入	2,758,887	2,300,063
5	事業による支出	△ 3,029,376	△ 1,860,968
6	収益還元事業による支出	0	0
7	一般管理活動による収支	△ 516,309	△ 479,233
8	一般管理費支出	△ 516,309	△ 479,233
9	その他経常損益に係る収支	3,088	1,201
10	その他経常収益による収支	3,088	1,201
11	特別利益に係る収支	0	0
12	投資活動によるキャッシュフロー	△ 646,756	△ 14,653
13	その他の収支	△ 646,756	△ 14,653
14	財務活動によるキャッシュフロー	△ 3,309	△ 5,411
15	リース債務に係る支出	△ 3,309	△ 5,411
16	当期中の資金収支合計	△ 1,433,775	△ 59,001
17	前期繰越金	1,722,659	288,884
18	次期繰越金	288,884	229,883

※平成30年度 2地区 31,626戸