

平成31年度
(2019年度)

事業計画
資金計画

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

<理念に込めた想い>

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。

行動指針

私たちは、「笑顔のくらし」と「変革し続ける企業」を実現するために
自ら動きだし、日々、次のことを実践します。

1. 「いらっしゃいませ」、いつも笑顔でお迎えします。
2. お客様に寄り添い、その声に真摯に耳を傾けます。
3. 時代のニーズに対応し、柔軟かつ豊かな発想で新たな価値を提供します。
4. 自らの仕事に責任を持ち、正確かつスピード感を持ってやり遂げます。
5. チームワークを大切にし、組織の壁を取り払い、新たな課題に挑戦します。

事業計画・資金計画の策定にあたって	1
-------------------	---

I 事業計画	3
--------	---

i 経営計画に基づく主な取組

1 大阪府の住宅まちづくり政策の実現	3
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	6
3 経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化	12

ii 直轄事業の状況

1 賃貸住宅等事業	15
2 「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	20

iii 受託事業の状況

1 府営住宅等管理事業	21
2 府営住宅計画修繕業務	21
3 特定・高齢者向け優良賃貸住宅入居者選定業務等	21

II 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）	22
-------------------------	----

1 一般会計	22
2 府営住宅指定管理会計（特別会計）	24

事業計画・資金計画の策定にあたって

公社では、「住まい」を通じて楽しく笑顔あふれる「暮らし」を届けるため、時代の変化に合わせた新しい取組に役職員一人ひとりが、日々チャレンジし続け、新たな価値を創り出すことを公社のめざす姿とした経営理念「笑顔の暮らしを！～大阪府住宅供給公社～変革し続ける企業」を2018年4月に策定しました。

この経営理念の下、昨年度は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、入居キャンペーンや新たな募集窓口の開設など様々な入居促進策を展開するとともに高齢者世帯への新たな取組も行い、これらが多くのマスメディアで取り上げられました。

そして、ストックの有効活用や効率的な業務運営に努めた結果、2018年度まで12期連続で黒字を維持する見込みです。

さらに、財務状況の改善なども評価され、㈱格付投資情報センター（R&I）における発行体格付は「A+」から「AA-」に引き上げられました。

一方で、内閣府の経済動向によると国内景気は緩やかな回復が続いているものの、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響などが今後のリスクに挙げられており、景気の先行きは不透明な状況にあると言われております。

また、子育て世帯や高齢者世帯への支援や地域コミュニティの再生など、様々な社会課題への対応が重要となっています。

さらに、昨年度は、大阪北部地震や台風21号などが相次いで発生し、災害に対する備えも喫緊の課題となっています。

このような状況を踏まえ、引き続き、効率的な業務運営はもとより様々な入居促進策やニーズに応じたストック活用などにより安定した収入を確保します。

また、実績のある満期一括償に加え、今年度も定時償還債の発行などに取り組みながら、安定的で有利な資金調達方法により資金需要の平準化や資金調達コストの縮減を行うなど、引き続き、財務状況の改善に取り組みます。

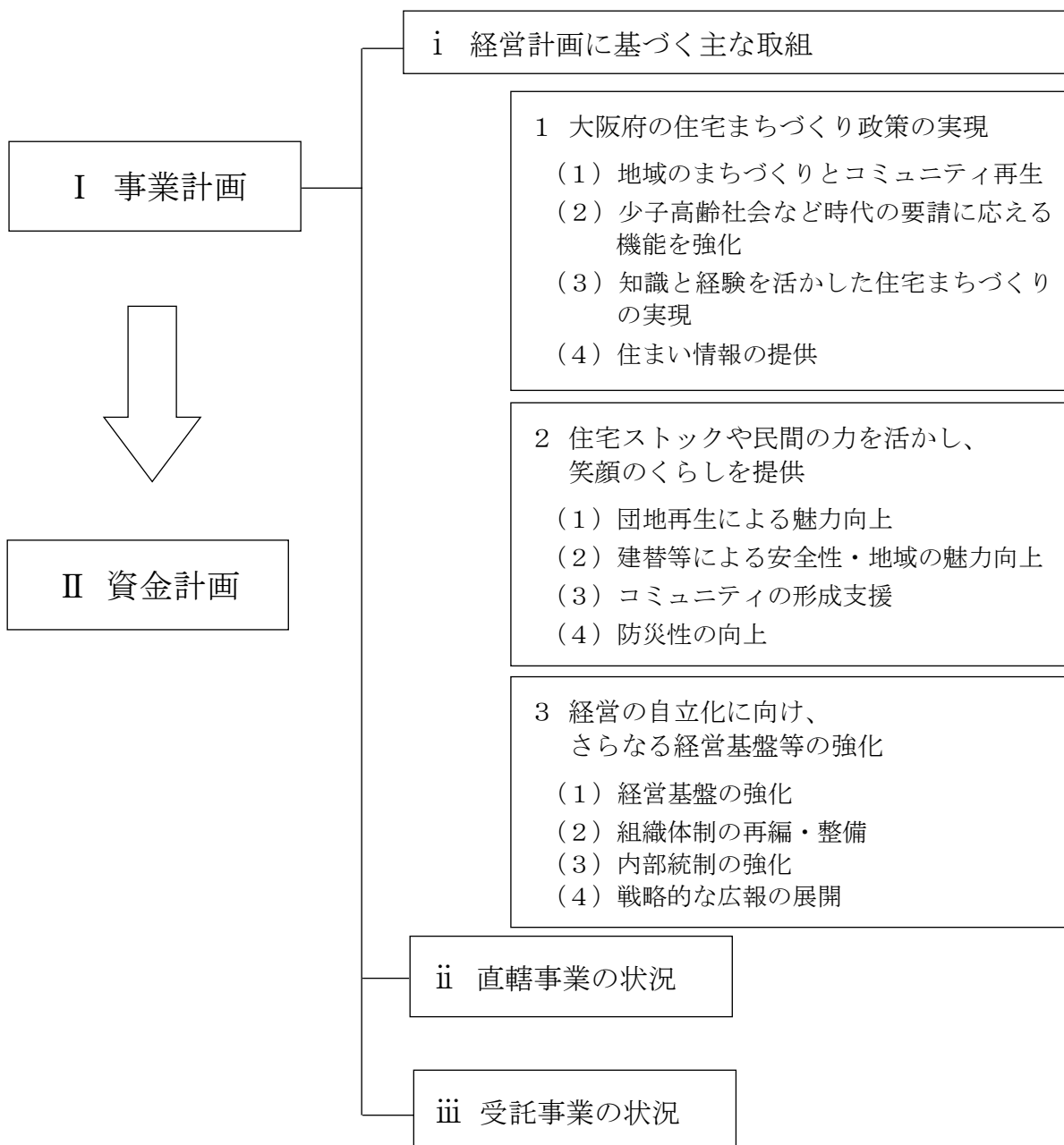
高齢者世帯への支援などを目的として設けた『杉本町みんな食堂』や『やまわけキッチン』を地域へ開放するとともに、コミュニティ活性化に向けて大学等との新たな連携などにも取り組みます。

また、建替事業に際しては子育て支援施設を併設するなど、地域のまちづくりと連携した事業展開を図ります。

さらに、高層住宅の耐震改修や団地内エレベータへのモニター設置、防災用資機材の提供やかまどベンチの設置など、災害に備えた整備も行っていきます。

国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発目標（SDGs）」の 17 あるゴールには「住み続けられるまちづくり」や「働きがいも経済成長も」、「パートナーシップで目標を達成しよう」などの実現が掲げられています。

公社においてもこれらを念頭に、役職員一人ひとりがスピード感を持って新しい取組に日々チャレンジし、「変革し続ける」ことで「笑顔の暮らし」を実現します。



I 事業計画

i 経営計画に基づく主な取組

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」を活用した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、泉ヶ丘駅前活性化アクションプランの拡充に向けた取組に協議会構成団体として参画するとともに、団地再生のリーディングプロジェクトとして位置付けている茶山台団地において、様々な取組を行います。

- ・一部の住棟においては、地域の利便性向上を図るため、昨年度モデル実施した『DIY 工房』など新しい機能の導入を目的とした運営事業者の公募に取り組みます。
- ・多世代が立ち寄る居心地の良い空間として定着した『茶山台としょかん』や高齢者の買い物支援等を目的に開設した『やまわけキッチン』を活用して、住民交流を通じた地域課題の解消に取り組みます。
- ・賃貸住宅でも気軽に DIY ができる『団地カスタマイズ』制度の利用促進のため、『DIY 工房』では、DIY ワークショップ等のイベントを実施します。
- ・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と連携し、団地にお住まいの方や地域の方も対象とした健康に関する講話や相談、健康チェック等を行う『まちかど保健室』を実施します。
- ・若年者の入居による団地コミュニティの活性化を図るため、地域の大学と連携し、学生の入居を促進します。



『やまわけキッチン』



『DIY 工房』

（２）少子高齢社会など時代の要請に応える機能を強化

○ 新婚・子育て世帯や高齢者世帯等に対する入居支援の取組

- ・新婚・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 日間は優先して申込みができる『優先申込期間制度』を実施します。
- ・特定優良賃貸住宅では、住まいに関する負担を軽減するため、新婚・子育て世帯向けに大阪府家賃補助制度を活用した家賃減額を実施します。
- ・未来を担う子供たちの健やかな学びを応援するため、「大阪『こころの再生』府民運動」のパートナー企業として親子イベント等を実施します。

○ 高齢者世帯への生活支援の取組

- ・自立した高齢者が自分らしいくらしを実現できるように、既存ストックを活用した「分散型サービス付き高齢者向け住宅」の導入を検討します。
- ・単身高齢者の孤立や孤食の防止などを目的に NPO 法人と連携して取り組んでいる『杉本町みんな食堂』では、団地にお住まいの方だけでなく、地域の方に対しても食事提供等のサービスと気軽に集える場づくりを行います。
- ・単身高齢者世帯（70 歳以上）を対象に、緊急時や安否確認時に迅速な対応ができるよう実施している『ふれあい訪問』では、緊急連絡先等の情報を収集するとともに、生活状況の把握や日常生活の相談を行います。



『杉本町みんな食堂』



『ふれあい訪問』

○ グループホームへの活用

- ・障がいのある方々の暮らしを支援するため、公社賃貸住宅の一部をグループホームとして活用すべく、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 2017～2021 年度）

- ・ 千里及び泉北ニュータウンの 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 2015～2019 年度）

- ・ 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、長年の技術と経験の蓄積を活かし、引き続き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。

(※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。

○ ウェブサイトなどを利用した住まいに関する情報発信

- ・ 住まいのメンテナンスや DIY の方法、団地で開催している各種イベントの様子などの情報をウェブサイト等により発信します。

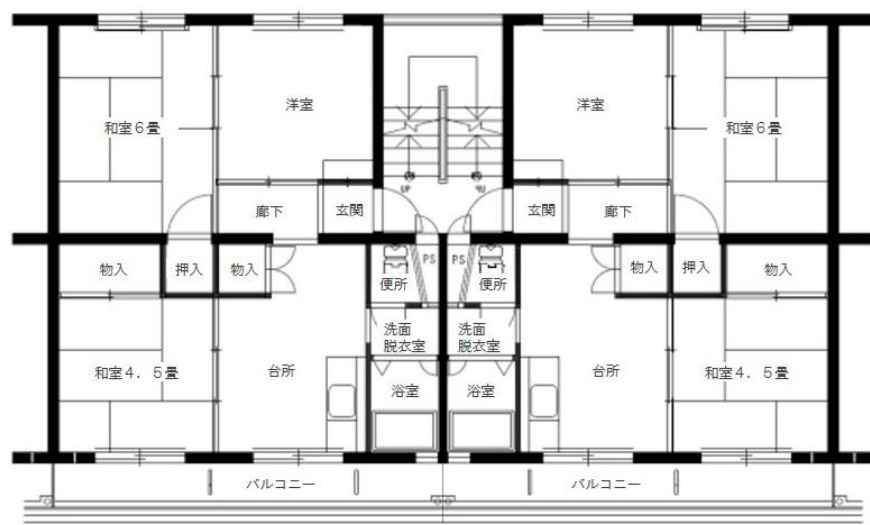
2 住宅ストックや民間の力を活かし、笑顔の暮らしを提供

(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可能とし、新たな若年層を呼び込むものです。

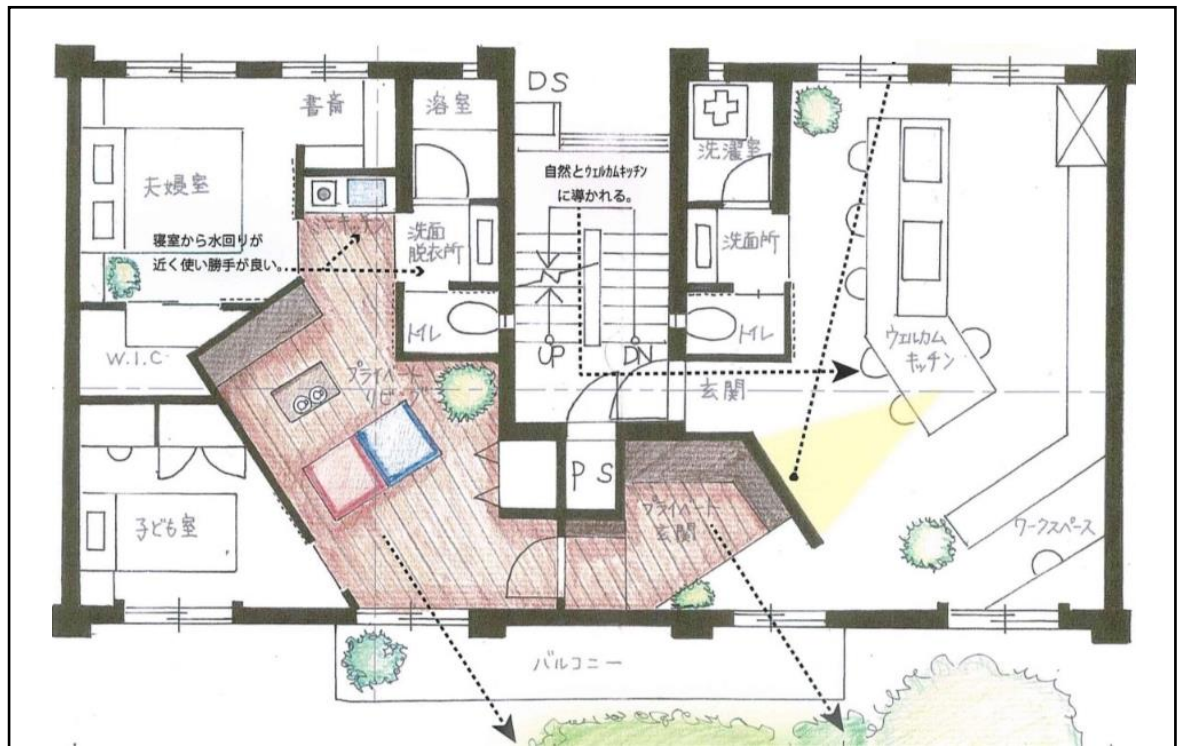
- ・茶山台地域（堺市）では、子育て世帯等の若年世帯の誘引を目的として、地元産材の使用等も条件に盛り込みながら民間事業者に提案を求め、新たな『ニコイチ』を供給します。
- ・昨年度、将来の建築技術者の育成などを目的に「あすなろ夢建築」設計コンクール（大阪府・大阪府建築士会・公社の共同実施）において、「多様なライフスタイルが実現できる家」をテーマとした『ニコイチ』プランを募集し、選定しました。今年度は事業化に向け、香里三井 B 団地（寝屋川市）でグランプリと準グランプリ 2 作品の実施設計を行います。



リノベーション住宅『ニコイチ』



リノベーション住宅『ニコイチ』



「あすなる夢建築」グランプリ作品平面プラン



内観パース等

○ コミュニティ菜園の取組み

- ・地域コミュニティ形成や生きがいくりに向け、新たに団地内でのコミュニティ菜園の整備に取り組みます。

○ リフォーム・リノベーション住宅の供給など、ストックの長期有効活用

- ・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を建替後団地も含めて供給します。
 - ・新規に入居する全ての住戸においては、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。
- また、ニーズに合わせた壁紙や床材のカラーリング等の見直しも順次行います。



リノベーション住宅『L+DR』(※②)



リノベーション住宅『リノベ 55』(※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) 若年夫婦や単身者世帯が快適なくらしができるよう、約 55 m²の住宅を対象に公募により選定した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

- ・『団地カスタマイズ』制度の普及のため、襖の張替えや壁のペイントなど DIY を体験できるイベント『DIY ミーティング』を実施します。
- ・茶山台団地において、住宅を DIY ワークスペース等の集いの場として活用している『DIY 工房』（期間限定）では、DIY インストラクターによるワークショップ等を実施します。
- ・お住まいになる方がプロのインストラクターよりレクチャーを受けながら、床材の張替えやカウンターテーブル製作など本格的な DIY が行える従来のプランに加え、気軽に人気のあるペイント DIY に限定した新しいレクチャー付きプランでの入居者募集も行います。



『DIY ミーティング』



DIY レクチャー付き入居者募集プランの様子

○ 環境改善の取組み

- ・団地内の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やデザイン性を取り入れた外壁修景を行います。
- ・槇塚台団地及び晴美台 D 団地（堺市）では、向かい合って建つ 2 団地のシンボル性を活かしながら耐震補強のブレースをデザインとして取り込む外壁修景や、エントランス周りは明るく分かりやすいサインデザインを行い、魅力ある団地にリニューアルします。
- ・昨年度に駐車場整備事業を実施した喜連団地（大阪市）ではイメージアップのため、団地の持つ雰囲気や配置、形態を生かしながら外壁デザイン等を行います。
- ・省エネルギー化への配慮として共用部の照明器具の LED 化や老朽化した設備の更新等、長期有効活用のための改修を行います。

（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、まちづくりへの貢献、賃貸事業収支を十分に見極めながら事業を推進します。

- ・箕面団地（箕面市）など 5 団地においては、建替事業を行うための説明会を実施します。
- ・石橋西団地（池田市）や長瀬東・B 団地（東大阪市）では、2021 年度の事業完了をめざし、工事に着手します。
- ・建替えや廃止を行う団地では、公社の他団地への住替えも含め、お住まいの方の円滑な移転を促進するための個別相談を行います。

○ 団地の特性に応じた建替えの実施

- ・石橋西団地では、地元市と連携した地域の子育て支援拠点を整備します。
- ・長瀬東・B 団地では、地域コミュニティ活性化や防災活動の拠点となる公園を整備し、既存の桜の木を生かしながら地域の方も利用できる緑豊かな集いの場をつくります。

○ 安全・安心・快適で魅力ある団地づくり

建替えを行う団地では、安全・安心・快適な居住環境を整備するため、新たな住宅設備を導入します。

- ・防犯性を高めるためオートロックやサッシのダブルロックに加え、地震時の通電による火災防止のため、自動的に通電を遮断する感震ブレーカーを設置します。
- ・利便性向上のため、Wi-Fi 設備や宅配ボックスを設置します。
- ・省エネルギー化と断熱性能の向上を図るため、住宅内の窓はペアガラス等を設置します。
- ・防災力強化のため、共用部にかまどベンチや備蓄倉庫等を設置します。

○ 地域のまちづくりとの連携

- ・多くのストックがあ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昨年度に策定された「しんかなの住まいまちづくり」（堺市・大阪府・UR 都市機構・公社が参画）を基本とし、公社団地においても魅力的なまちづくりに取り組みます。
- ・枚方市駅周辺地区市街地再開発事業の準備組合が設立された枚方団地（枚方市）では、再開発事業の地権者として市のまちづくりに協力し、地域の活力と魅力を向上させるため、関係者との協議を引き続き行います。

○ 耐震性の向上

- ・泉北ニュータウンの2団地（榎塚台団地、晴美台D団地）では、公社で初めて高層住棟の耐震改修工事に着手します。また、現地建替や集約建替、廃止、耐震改修工事等により、2020年度の耐震化率の目標（92%）をめざします。

（３）コミュニティの形成支援

○ 地域に求められる施設やサービス機能の導入

- ・お住まいの方の利便性向上やコミュニティ活動を促進するため、多様なノウハウを持つ民間事業者やNPO 法人などに広く提案を求めるイベント等を実施し、連携を図りながら事業化に向けた検討を行います。
- ・香里三井エリアでは地域の大学と連携して、地域に根付く新しいプロジェクトを開始します。その中で団地くらしの良さや魅力の分析を行うとともにコミュニティの把握と課題、ニーズの抽出を行いながら団地の魅力発信と地域や団地の課題解消に取り組みます。

○ 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』を実施します。
- ・入居者向け広報誌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用資機材の無償提供を行います。



事業提案イベント「アイデアソン」



『きずなづくり応援プロジェクト』

(4) 防災性の向上

○ 公団地の防災力強化

- ・地震時などにエレベータ内の状況を確認するため、エレベータ内カメラと外部モニターを順次設置します。
また、既に設置している団地では、停電時にも安否確認ができるよう暗視カメラへの切換えとモニター用バッテリーを順次設置します。
- ・防災カルテ(※④)の整備に向け、31 団地で現地確認とカルテ作成を行います。
また、既に作成した団地では定期点検を実施し、必要に応じて対策を講じます。
- ・昨年度の大型台風 21 号の停電による長期断水を踏まえ、ポンプにより給水している団地では、停電時の生活用水の確保のため非常用水栓を順次設置します。
- ・団地の防災力向上のため、かまどベンチ等を設置します。

(※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

- ・家賃キャッシュバックやフリーレントなどの方策を講じた入居キャンペーンを展開しつつ、機関保証制度による敷金免除など初期費用の軽減により、入居促進を図ります。
- ・入居キャンペーンの周知を図るため、公社賃貸住宅のニーズが高く集客力のある場所において、住宅相談会やPR活動等を行うイベントを実施します。
- ・日曜・祝日を含めた窓口受付や住宅内覧等に対応するため、昨年度に北浜及び千里管理センター管内でモデル実施した募集カウンターを全地域に拡大し、本格的な募集カウンターの運営を行います。
- ・企業等との法人契約の獲得に向け、社宅代行業者も含めて営業を強化します。
- ・子育て世帯のライフステージの変化や多様化する家族形態に対応するため、一部の団地において2つ目の住戸契約を可能とする新たな制度を導入します。
- ・地域の大学と連携し、一般学生や今後増加が見込まれる外国人留学生の入居を促進します。

○ お客様満足度の向上

- ・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を供給します。
- ・職員の接遇や修繕対応等のサービスの向上を図るため、窓口来場者及び入居者へアンケートを行い、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します。

○ 商業施設『フレスポしんかな』の運営

- ・収益のさらなる向上に向けて、施設の管理等を行っている事業者とともに連携を図りながら、新たなテナントの誘致や、収益に応じた修繕の適正な執行に努めるなど、効率的な運営を行い、安定した収益の確保に努めます。
- ・近隣住民が参加できるイベント等の実施により地域コミュニティへの貢献を図り、地域に必要な利便施設としての役割を高めます。



外観



『フレスポしんかな』

イベントの様子

○ 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関係機関との協議を行います。
- ・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、引き続き地元市及び事業者と協議を行います。
- ・駐車場の空き区画を有効活用するため、昨年度より来客者や訪問介護事業者等へ貸出を開始した予約型駐車場貸出サービスは、不法駐車対策にもなることから原則として全団地に拡充します。

○ 財務基盤の強化

- ・資金需要の平準化及び資金調達コストの縮減を図るため、多様な資金調達方法により安定的で有利な資金を確保します。
- ・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、今年度も満期一括債に加え、定時償還債の発行に向けて取組みます。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を行います。（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

- ・広報機能の体制強化による戦略的広報の推進、団地再生や建替えに向けた取組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。
- ・有能な人材を継続的に獲得するため、ダイレクトリクルーティングによる採用活動を行い、組織力の活性化を図ります。
- ・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、異業種交流型研修等を実施します。

（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行います。
- ・昨年度の大型台風21号による事案を教訓に、台風対策強化月間（6月）における点検を実施するなど、飛散物による事故の防止に努めます。
- ・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、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。

○ 個人情報の適正管理の徹底

- ・個人情報については、全職員を対象にした研修及びセルフチェックを実施するとともに、「個人情報保護マニュアル」に基づき、適正な取扱いを徹底します。
- ・法令に基づき収集・利用するマイナンバーについては、社内における厳格な管理を徹底します。

（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

- ・第三者機関であるメディアからの報道による評価・評判の向上をめざし、プレスリリース配信や個別のメディア訪問等を行います。
- ・公社の社会的役割等の理解促進を目的に、公式ウェブサイトや公式SNSアカウント、広報誌において顧客目線での情報発信を行うなど、多様な媒体を活用した広報活動（メディアミックス戦略）を展開します。
- ・今後の広報活動へ活かすため、公社の認知度や事業活動への理解度などに関して、インターネットでのアンケート調査を実施します。

○ 全社的な広報活動の推進

- ・公社全体の広報力を強化するため、社内での広報研修を実施します。

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	19,027 戸	【用途変更】 ふれっくすコート吉田 (特優賃から一般住宅化) 48 戸 【建替事業による経営廃止】 石橋西 ▲96 戸 【建替事業による一部経営廃止】 長瀬東・B ▲112 戸 【売却による経営廃止】 エルベコート二色の浜 ▲3 戸 【2 戸 1 化による戸数減少】 茶山台 ▲7 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)	7 団地 < 5 団地 >	306 戸	【用途変更】 ふれっくすコート吉田 ▲48 戸 (特優賃から一般賃貸化)
	高齢者向け 優良賃貸住宅	28 団地 < 28 団地 >	1,849 戸	
合 計		129 団地	21,494 戸	2019 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)	99 件	14,582 区画	【住戸売却に伴う経営廃止】 エルベコート二色の浜 ▲3 区画 【経営開始】 喜連 1 件 138 区画
		団地外駐車場	13 件	1,384 区画	香里三井が丘 D ▲5 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	36 件	583 区画	【経営開始】 喜連 1 件 22 区画 (コインパーキング新設) 【内訳】 ゲート式 1 件 54 区画 時間貸 35 件 529 区画
	店 舗		9 件	(93 店舗)	フレスポしんかな 1 件 24 店舗を含む
	郵 便 局		8 件		高槻下田部、茨木郡山等
	会 館		1 件		香里三井
	保育所賃貸用地		2 件		貝塚市、枚方市
	そ の 他		10 件		派出所、みんな食堂等
	小 計		178 件	16,549 区画	
汚 水 処 理 施 設			1 件		門真
賃 貸 土 地			25 件	446 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） 4 件 4 区画
合 計			204 件	16,995 区画	2019 年度末の管理件数、 区画数

※ 特定優良賃貸住宅 (民間借上型) の終了 (2019 年 2 月) にあわせて駐車区画も廃止。

② 募 集

《公社賃貸住宅の「稼働率」》

区 分	戸数等		稼働率	
			2018 年度 (実績見込)	2019 年度見込
一般賃貸住宅	120 団地	19,027 戸	91.0%	91.1%
併存賃貸住宅	7 団地	312 戸	87.2%	86.1%
特定優良賃貸住宅 (公社建設型)	7 団地 < 5 団地 >	306 戸	88.6%	86.0%
高齢者向け 優良賃貸住宅	28 団地 < 28 団地 >	1,849 戸	96.1%	95.9%
合 計	129 団地	21,494 戸	91.8% 2018 年度 経営目標 91.8%	91.7%

※団地数の< >は、一般賃貸住宅 120 団地の内数

※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。)

③ 修 繕

項 目	対 象 団 地
外装吹き替え	豊中 喜連（第１期） 榎塚台 晴美台 D
塗装替え	喜連（第１期） 牧野 牧野 B 香里三井 B 加守 豊中 OPH 千里佐竹台 OPH 服部緑地 OPH 千里佐竹台 II 榎塚台 晴美台 D
屋上防水層改修	喜連（第１期） 原山台 貝塚中央 打上（第１期） 豊中 招提 C 榎塚台 晴美台 D
LED 照明取替え	五月丘 茨木郡山 柱本 招提 招提 B 招提 C
量水器取替	浜寺 浜寺東 竹見台 星田 羽衣 金岡東 C 金岡東 E ペア浅香山 ペア歌島
屋外給水管改修	庭代台
加圧式給水設備改修	原山台 B
ガス漏れ警報器取替	羽衣 豊中 衣摺 豊中 B 殿辻町 OPH 千里佐竹公園 OPH 北千里駅前 OPH 南千里津雲台
室内電気改修	香里三井 K ペア歌島

(2) 住戸改善事業

区 分	予定件数 (※)	備 考
住戸リノベーション	200 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	7 件	茶山台 7 件
3ヶ所給湯化	440 件	浴室・洗面所・台所の給湯化 洗面化粧台・網戸の設置
浴槽等設置工事	440 件	省エネ型給湯器採用（新規設置）
合 計	1,087 件	

※予定件数は空家の発生状況などにより変動します。

(3) 建替事業

①工事予定団地

団地名	所在地	建設予定戸数	備考
石橋西	池田市	56 戸	解体工事等を実施予定
長瀬東・長瀬東 B	東大阪市	79 戸	解体工事等を実施予定
合 計		135 戸	

②建替説明会の予定団地

団地名	所在地	対応方針
箕面・箕面 B・箕面 C	箕面市	現地建替もしくは集約建替
金岡東・金岡東 B	堺市	現地建替もしくは集約建替
合 計		5 団地

(4) 耐震化事業

団地名	所在地	規模
榎塚台	堺市	15 階建 1 棟 112 戸
晴美台 D	堺市	14 階建 1 棟 104 戸

2 「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

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（2017～2021 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	2019 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。

※戸数等や駐車場の件数は、府の政策（建替事業等）により変動します。

2 府営住宅計画修繕業務（2015～2019 年度 管理代行）

契約相手	受託内容	予定件数
大 阪 府	計画修繕業務	485 件

3 特定・高齢者向け優良賃貸住宅入居者選定業務等

契約相手	受託内容	予定件数
大 阪 府	入居者負担額認定審査業務	3,400 件
民間管理法人	入居者選定・資格審査業務	250 件
合 計		3,650 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

《大阪府住宅供給公社債券発行実績》

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ます。

市場公募債の発行については、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、昨年度に引き続き、満期一括債に加え、定時償還債の発行に向けて取組みます。

なお、内部資金については、安全かつ効率的に運用します。

回号	発行月	年限	発行額	利率（ズレット）
5	2014.11	5年	100億円	0.428%（国債+28bp）
6	2015.11	5年	80億円	0.340%（国債+30bp）
7		10年	50億円	0.701%（国債+40bp）
8	2016.10	10年	90億円	0.320%（絶対値）
9		20年	40億円	0.653%（国債+26bp）
10	2017.06	10年	70億円	0.395%（国債+34bp）
11		20年	60億円	0.791%（国債+23bp）
12	2018.06	10年	50億円	0.340%（国債+29bp）
13		20年	50億円	0.719%（国債+20bp）
14		30年定償	100億円	0.808%（MS+34bp）

※第1回～第4回は償還済 ※MS…ミッドスワップ金利

2019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を確保
- 2 発行予定額：100億円程度
- 3 年限：10・20年（満期一括債）30年（定時償還債）（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：2019年度上期（市場環境等を踏まえ決定する）

(2) 借入金残高

2019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23億円、年度末の借入金実質残高は1,355億円となる計画です。

なお、2018年度は、フリーキャッシュフローは39億円、年度末の借入金実質残高は1,378億円となり、「経営計画」で定めた、2021年度末の借入金実質残高目標1,400億円以下を3年早く達成する見込みです。

《年度別借入金残高》

※ 計数は、表示単位未満を四捨五入

年度・項目	2017年度末（実績）	2018年度末（見込）	2019年度末（計画）
形式残高（A）	1,490億円	1,473億円	1,445億円
現金預金（B）	73億円	96億円	90億円
実質残高（A）-（B）	1,417億円	1,378億円	1,355億円
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）	54億円	39億円	23億円

経営計画における 借入金実質残高計画	1,434億円	1,398億円	1,388億円
-----------------------	---------	---------	---------

2019年度 資金計画（予定キャッシュ・フロー計算書）

自 2019年4月 1日
至 2020年3月31日

（一 般 会 計）
（金額単位：千円）

	2018年度見込	2019年度計画
1 事業活動によるキャッシュ・フロー	5,044,395	4,564,408
2 分譲事業活動による収支	123,811	630,408
3 住宅宅地分譲事業の収支	123,811	630,408
4 一般分譲住宅事業の収支	13,165	19,989
5 分譲住宅の譲渡による収入	13,165	19,989
6 分譲宅地事業の収支	110,646	610,419
7 分譲宅地の譲渡による収入	111,028	610,426
8 分譲宅地事業による支出	△ 382	△ 7
9 賃貸管理事業活動による収支	6,886,691	5,322,559
10 賃貸住宅管理事業の収支	6,676,279	5,204,219
11 一般賃貸住宅管理事業の収支	5,287,184	3,821,688
12 賃貸管理事業による収入	10,552,151	10,477,210
13 賃貸管理事業による支出	△ 5,264,967	△ 6,655,522
14 併存賃貸住宅管理事業の収支	△ 21,265	△ 49,184
15 賃貸管理事業による収入	213,495	211,102
16 賃貸管理事業による支出	△ 234,760	△ 260,286
17 特優賃貸住宅管理事業の収支	168,693	155,148
18 賃貸管理事業による収入	319,232	309,228
19 賃貸管理事業による支出	△ 150,539	△ 154,080
20 高優賃貸住宅管理事業の収支	1,272,888	1,275,127
21 賃貸管理事業による収入	1,961,004	1,965,798
22 賃貸管理事業による支出	△ 688,116	△ 690,671
23 借上賃貸住宅管理事業の収支	△ 31,221	1,440
24 賃貸管理事業による収入	69,556	1,440
25 賃貸管理事業による支出	△ 100,777	0
26 賃貸施設管理事業の収支	210,412	118,340
27 賃貸管理事業による収入	795,402	819,625
28 賃貸管理事業による支出	△ 584,990	△ 701,285
29 その他事業活動による収支	△ 1,325,419	△ 30,813
30 受託事業の収支	△ 1,325,419	△ 30,813
31 受託事業による収入	6,625,650	9,958,436
32 受託事業による支出	△ 7,951,069	△ 9,989,249
33 一般管理活動による収支	△ 658,791	△ 736,401
34 その他経常損益に係る収支	△ 413,272	△ 577,253
35 特別損益に係る収支	431,375	△ 44,092
36 特別損益にかかる収入	564,726	48,720
37 特別損益にかかる支出	△ 133,351	△ 92,812
38 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,143,906	△ 2,235,086
39 事業資産形成活動による収支	△ 854,674	△ 1,880,381
40 分譲事業資産形成の収支	△ 4,050	△ 6,624
41 分譲住宅資産形成の収支	△ 4,050	△ 6,624
42 分譲住宅資産形成による支出	△ 4,050	△ 6,624
43 賃貸事業資産形成の収支	△ 833,994	△ 1,856,104
44 既存賃貸住宅改善資産形成の収支	△ 760,748	△ 1,780,149
45 補助金による収入	0	0
46 賃貸住宅改善による支出	△ 760,748	△ 1,780,149
47 賃貸施設資産形成の収支	△ 73,246	△ 75,955
48 賃貸施設資産形成による支出	△ 73,246	△ 75,955
49 事業用土地資産形成による収支	△ 16,630	△ 17,653
50 事業用土地資産形成による支出	△ 16,630	△ 17,653
51 その他投資活動による収支	△ 289,232	△ 354,705
52 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,662,868	△ 2,860,056
53 事業資産取得に係る資金の調達及び返済による収支	△ 21,476,865	△ 2,443,163
54 賃貸管理事業資産取得資金借入による収入	16,319,210	17,686,000
55 賃貸管理事業資産取得資金借入の返済による支出	△ 37,655,062	△ 20,129,163
56 事業用土地資産取得資金借入による収入	1,869,790	1,866,000
57 事業用土地資産取得資金借入の返済による支出	△ 2,010,803	△ 1,866,000
58 社債の発行・償還による収支	19,833,340	△ 383,318
59 社債発行による収入	20,000,000	10,000,000
60 社債償還による支出	△ 166,660	△ 10,383,318
61 リース債務に係る支出	△ 19,343	△ 33,575
62 当期中の資金収支合計	2,237,621	△ 530,734
63 前期繰越金（現金及び現金同等物）	7,320,566	9,558,187
64 次期繰越金（現金及び現金同等物）	9,558,187	9,027,453

2 府営住宅指定管理会計（特別会計）

2019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 2019年4月 1日

（府営住宅指定管理会計）

至 2020年3月31日

（金額単位：千円）

	2018年度見込	2019年度計画
1 事業活動によるキャッシュフロー	14,078	199
2 事業活動による収支	470,313	507,816
3 府営住宅管理事業の収支	470,313	507,816
4 事業による収入	2,250,143	2,265,122
5 事業による支出	△ 1,779,831	△ 1,757,306
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	△ 457,438	△ 508,820
8 一般管理費支出	△ 457,438	△ 508,820
9 その他経常損益に係る収支	1,203	1,203
10 その他経常収益による収支	1,203	1,203
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	△ 11,584	△ 11,541
13 その他の収支	△ 11,584	△ 11,541
14 財務活動によるキャッシュフロー	△ 4,160	△ 9,275
15 リース債務に係る支出	△ 4,160	△ 9,275
16 当期中の資金収支合計	△ 1,667	△ 20,617
17 前期繰越金	295,384	293,718
18 次期繰越金	293,718	273,101

※2019年度 2地区 31,626戸