

## 第二部 法人情報

## 第1 法人の概況

### 1 主要な経営指標等の推移

決算状況の推移は以下のとおりです。

#### (1) 総括

(単位:百万円)

年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
事業収益	25,209	26,240	27,869	22,077	23,984
事業利益	2,661	1,932	5,616	2,286	2,253
経常利益	2,192	1,470	5,057	2,068	1,943
当期純利益	1,782	1,283	2,267	2,176	2,022
資本金	31	31	31	31	31
純資産額	50,677	51,960	54,227	56,403	58,424
総資産額	241,745	238,486	231,477	225,951	226,305
自己資本比率	20.96%	21.79%	23.43%	24.96%	25.82%

※「一般会計」及び「特別会計」に区分して経理しています。

上記は、(2)から(3)までの一般会計と特別会計を合計し、内部取引を消去した数値であり、各会計の数値については以下をご参照ください。

#### (2) 一般会計

(単位:百万円)

年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
事業収益	20,584	21,430	25,767	19,950	21,473
事業利益	2,574	2,096	5,742	2,284	2,209
経常利益	2,101	1,634	5,180	2,066	1,898
当期純利益	1,691	1,450	2,391	2,174	1,976
資本金	31	31	31	31	31
純資産額	49,831	51,282	54,352	56,526	58,502
総資産額	239,473	235,968	230,813	225,156	225,294

※ 一般会計は、賃貸住宅等事業をはじめとする当社の主要事業を経理する会計です。

#### (3) 府営住宅指定管理会計(特別会計)

(単位:百万円)

年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
事業収益	4,625	4,810	2,102	2,126	2,511
事業利益	87	△164	△126	2	44
経常利益	90	△165	△123	2	45
当期純利益	90	△167	△124	2	45
純資産額	845	678	△125	△123	△78
総資産額	2,455	2,711	765	932	1,175

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

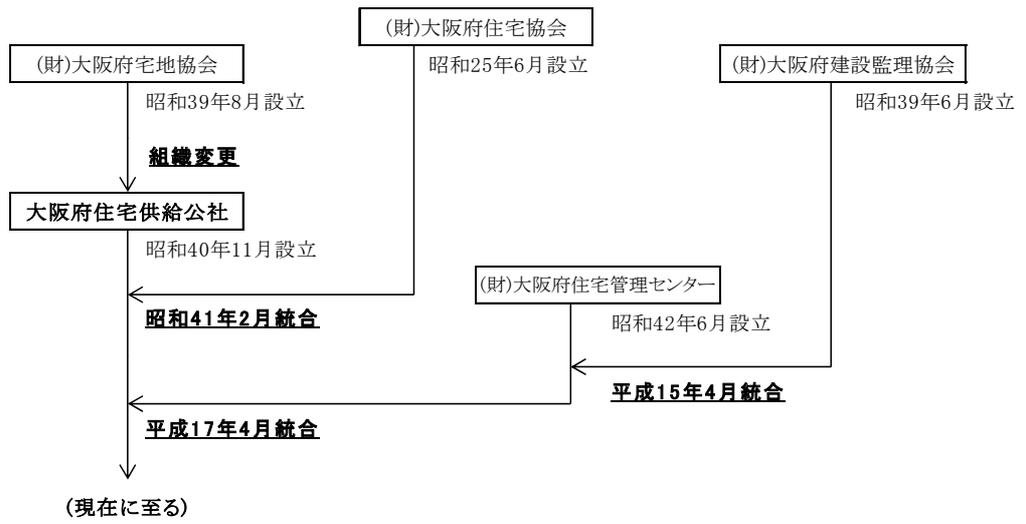
○ 用語の解説

- $\text{事業利益} = \text{事業収益} - \text{事業原価} - \text{一般管理費}$
- $\text{純資産額} = \text{資本金} + \text{剰余金}$
- $\text{自己資本比率} = \text{純資産額} / \text{総資産額} \times 100$

## 2 沿革

年 月	事 項
昭和 25 年 6 月	(財)大阪府住宅協会設立、賃貸住宅建設事業に着手
昭和 39 年 8 月	(財)大阪府宅地協会設立
昭和 39 年 6 月	(財)大阪府建設監理協会設立
昭和 40 年 6 月	地方住宅供給公社法公布
昭和 40 年 11 月	大阪府住宅供給公社設立((財)大阪府宅地協会の一切の権利・義務を承継)、積立分譲事業を開始
昭和 41 年 2 月	(財)大阪府住宅協会を統合
昭和 42 年 6 月	(財)大阪府住宅団地サービスセンター設立((財)大阪府住宅管理センターの前身)
平成 13 年 8 月	「経営改善計画」を策定
平成 15 年 4 月	(財)大阪府建設監理協会と(財)大阪府住宅管理センターが統合
平成 17 年 4 月	(財)大阪府住宅管理センターを統合(府営住宅の管理業務を引き継ぐ)
平成 18 年 4 月	管理代行制度による府営住宅の管理を開始
平成 19 年 3 月	府において「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」(平成 18 年度～平成 27 年度)を策定 (当会社の住宅ストックの有効活用を図ることが示される)
平成 20 年 6 月	「自立化に向けた 10 年の取り組み」(平成 20 年度～29 年度)を策定 (賃貸住宅資産の効率的な活用及び組織のスリム化や効率化をめざした計画を策定)
平成 24 年 3 月	府において「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」(平成 23 年度～令和 2 年度)を策定
平成 24 年 4 月	「経営計画」(平成 24 年度～令和 3 年度)を策定 (「自立化に向けた 10 年の取り組み」を引き継いで、今後 10 年間の役割と方向性を明確にした経営計画) 「耐震化の基本方針」を公表 公営住宅法に基づく管理代行制度に替わり、指定管理者制度による府営住宅の管理を開始(平成 24 年 4 月～平成 29 年 3 月) 公営住宅法に基づく管理代行制度により、府営住宅の計画修繕業務を受託(平成 24 年 4 月～平成 27 年 3 月)
平成 26 年 3 月	「ストック活用基本計画」を策定
平成 27 年 4 月	公営住宅法に基づく管理代行制度により、府営住宅の計画修繕業務を受託(平成 27 年 4 月～令和 2 年 3 月)
平成 27 年 6 月	「ストック活用実施計画」を策定
平成 28 年 12 月	府において「大阪府住宅まちづくりマスタープラン」(平成 23 年度～令和 2 年度)を改定し、「住まうビジョン・大阪」(平成 28 年度～令和 7 年度)を策定(※) (当会社は府の住宅まちづくり政策の課題に即した事業の展開を行う役割を担う公的団体として位置づけ)
平成 29 年 4 月	「経営計画」(平成 24 年度～令和 3 年度)改定版を策定 指定管理者制度による府営住宅の管理業務を受託(平成 29 年 4 月～令和 4 年 3 月)
平成 30 年 4 月	経営理念を策定
令和元年 12 月	「将来ビジョン 2050」を策定
令和 2 年 4 月	公営住宅法に基づく管理代行制度により、府営住宅の計画修繕業務を受託(令和 2 年 4 月～令和 7 年 3 月)

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



### 3 事業の内容

#### (1) 当会社の概要

- |             |   |
|-------------|---|
| ① 創 業       | 昭和 25 年 6 月<br>当会社の前身である(財)大阪府住宅協会が設立されました。   |
| ② 設 立       | 昭和 40 年 11 月<br>当会社は、公社法に基づき設立された特別法人です。  |
| ③ 目 的       | 住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与するとともに、秩序ある住宅市街地の開発に資することを目的としています。  |
| ④ 設 立 団 体   | 大阪府   |
| ⑤ 基 本 金     | 3,100 万円(府の全額出資)  |
| ⑥ 経 営 理 念   | 笑顔の暮らしを！変革し続ける企業  |
| ⑦ 業 務 の 範 囲 | <p>当会社は(財)大阪府住宅協会の設立以来、戦後復興期、高度経済成長期の住宅不足への対応、居住水準の向上など、府の住宅まちづくり政策の一翼を担い、昭和 25 年から今日に至るまで一般賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅、分譲住宅等の良質な住宅及び便利施設(店舗・郵便局等)や公共施設(道路・公園等)などの整備を行うなど、公的機関としての役割を果たしてきました。</p> <p>当会社の業務は、自主事業である直轄事業と、府営住宅等の管理をはじめとした受託事業に大別されます。</p> <p>直轄事業では、賃貸住宅等事業として公社賃貸住宅約 2 万 1 千戸、駐車場・店舗等の公益的施設 184 件、汚水処理施設・賃貸土地等 21 件の管理を行っています(令和 2 年 3 月 31 日時点)。</p> <p>建物や設備の老朽化が進んでいたり、現行の建築基準法が必要とする耐震性に満たない公社賃貸住宅については建て替えや耐震改修、リフォーム・リノベーションを行うなど、安全・安心の確保や居住水準の向上を図っています。</p> <p>なお、公社賃貸住宅の建替・集約事業等で生みだされる用地(活用)地は、有料老人ホームや病院、市営住宅等の用地として有効に活用し、地域のまちづくりに貢献しています。</p> <p>また、保有する住宅ストックを有効に活用し、市町や民間企業、大学、NPO 法人等と連携し、地域に求められる施設の導入を図るなど、地域の</p> |

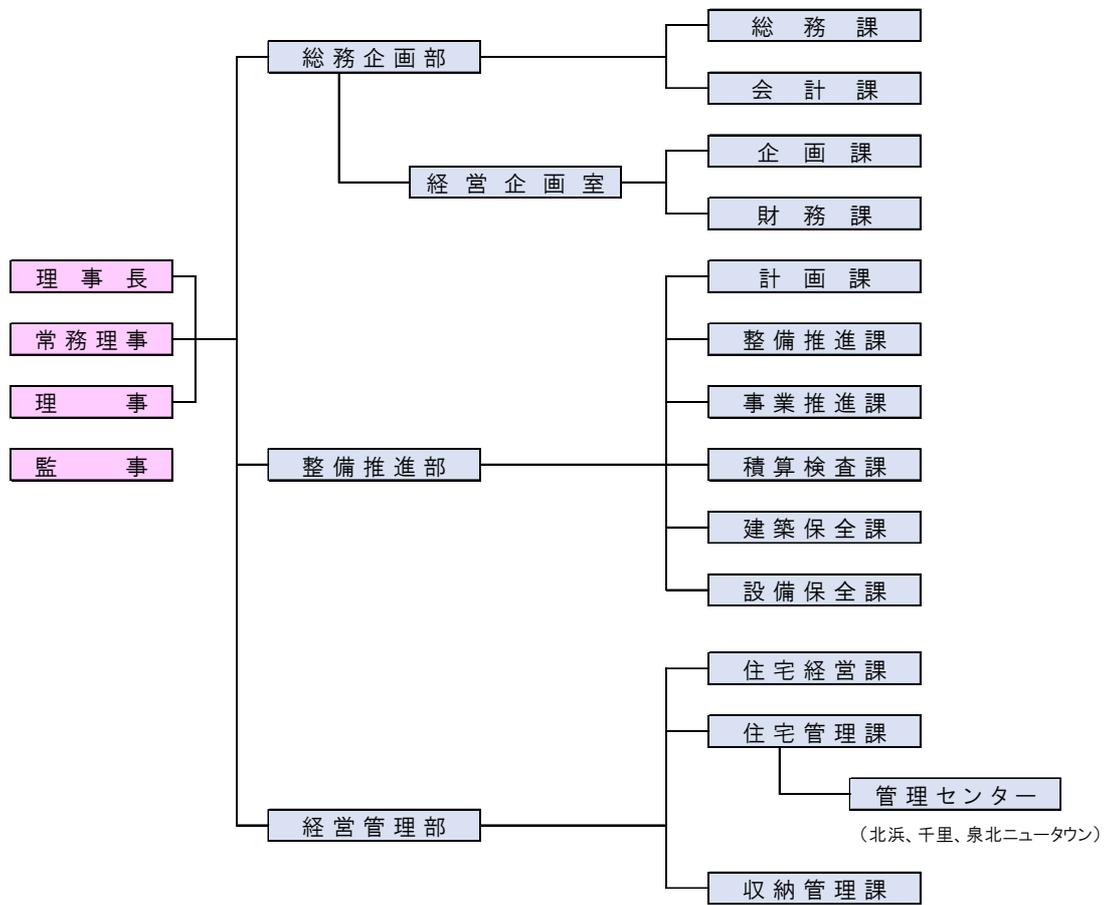
まちづくりと一体となった事業に取り組んでいます。

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

一方、受託事業では、指定管理者制度に基づく府営住宅等の管理業務について、当社は 2 地区 29,662 戸(令和 2 年 3 月 31 日時点)の管理を指定管理者として行っています。また、府営住宅の計画修繕業務や民間事業者の特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の入居者選定業務等を実施しています。

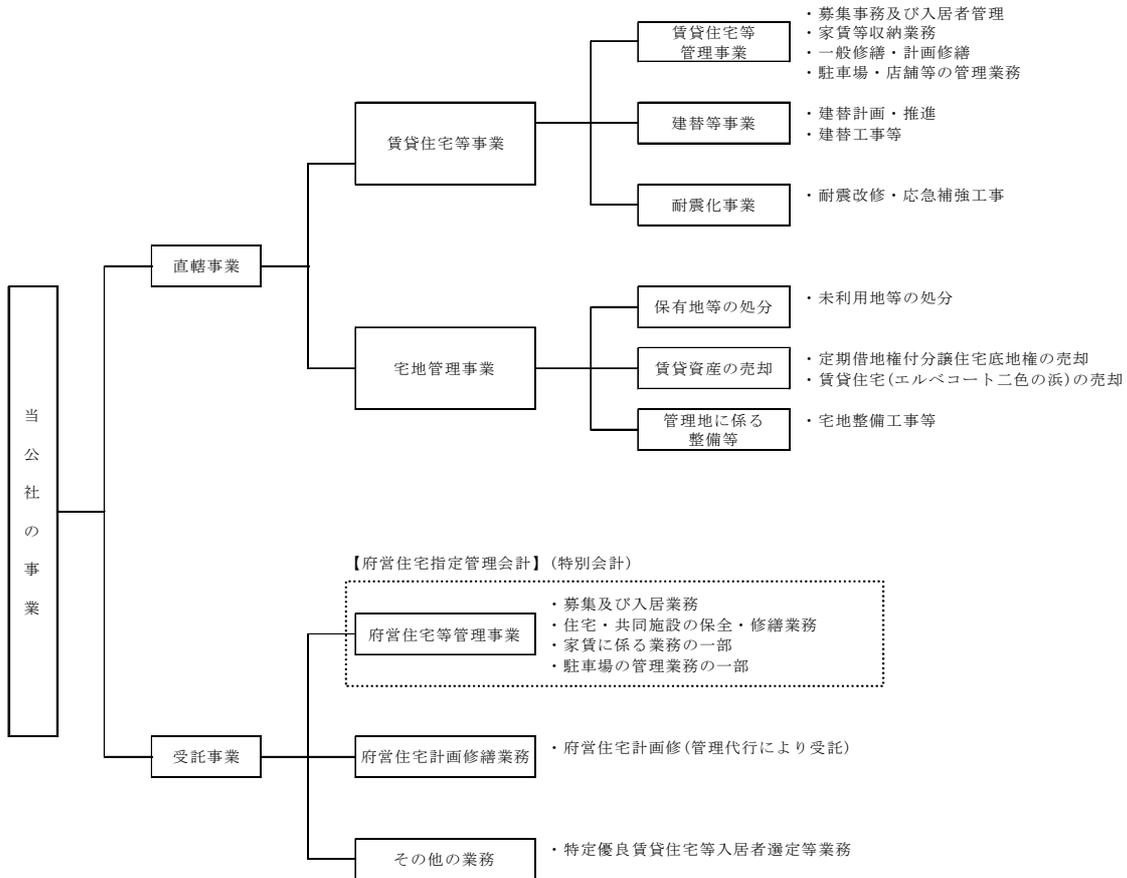
(2) 組織(令和3年4月1日現在)

○ 令和3年度 大阪府住宅供給公社組織



(3) 事業の概要

○ 事業の体系



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

【直轄事業】

① 賃貸住宅等事業

ア 管理事業

当社は、公社賃貸住宅や駐車場など入居者の利便を図るための公益的施設等を管理しています。  
管理状況は下表のとおりです。

○ 公社賃貸住宅等管理状況

管理戸数等

(令和2年3月31日現在)

種 別		団地数等	戸数等	
公社 賃貸 住宅	一 般 賃 貸 住 宅	120 団地	19,050 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(5) 団地	293 戸	
	高齢者向け優良賃貸住宅	28(28) 団地	1,843 戸	
小 計		129 団地	21,498 戸	
公益 的 施 設	店 舗	10 件	(94店舗)	
	駐 車 場	公社住宅団地内駐車場 (内 外部開放月極)	98 件 (11 件)	14,470 区画
		団地外駐車場	13 件	1,384 区画
		公社住宅外部開放	時間貸	40 件
	時間貸(予約型)		(86) 件	(2,462) 区画
	郵 便 局	8 件		
	会 館	1 件		
	保育所賃貸用地	3 件		
そ の 他	11 件			
小 計		184 件	16,484 区画	
汚 水 処 理 施 設		1 件		
賃 貸 土 地 等		20 件	432 区画	
合 計		129 団地 205 件	21,498 戸	

※ 団地数の( )は、一般賃貸住宅の内数です。

※ 駐車場の件数、区画数の( )は、公社住宅団地内・外駐車場の内数です。

(7) 概要

当社の管理している賃貸住宅は大きく4種類に分類されます。

- a 一般賃貸住宅：中堅所得者層向けの住宅として、主に府や独立行政法人住宅金融支援機構(以下「住宅金融支援機構」という。)から資金調達し、建設した住宅で、約2万戸を管理しています。
- b 併存賃貸住宅：府の政策により各入居者の所得基準に対応できるよう建設された、同一棟内で府営住宅と公社賃貸住宅が併存する住宅です。
- c 特定優良賃貸住宅：「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく中堅所得者層向けの住宅で、適切な家賃負担で質の高い住宅を提供できるよう、補助金による家賃減額制度を備えています。
- d 高齢者向け優良賃貸住宅：「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく、高齢者向けの住宅で、高齢者に配慮した設備を備えるとともに、補助金による家賃減額制度が適用されます。

(4) 事業内容

a 入居者募集

入居者の募集には、新築住宅を対象とした新規募集と新築住宅以外の住宅を対象とした空家募集とがあります。

新規募集については、建物の完成に先立ち期間を定めて募集し、抽選により入居者を決定しています。募集に際しては、新婚・子育て世帯の入居促進の取り組みとして、平成22年度より、新婚・子育て世帯向けに抽選倍率の優遇制度を設けて募集を行っています。

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

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

b 家賃等の収納

家賃等の収納は、当会社指定の民間金融機関に委託し、預金口座振替払い等の方法により収納しています。また、収納代行型機関保証制度も導入しています。

なお、住宅の共用部分の維持管理及び良好な住宅環境を保つために必要な費用として、一部の住宅では家賃のほかに共益費を収納しています。

c 住宅等の修繕

住宅及び付帯施設等を良好に維持保全するため、修繕業務を行っています。

(a) 計画修繕

計画修繕とは、当社の「公社住宅計画修繕実施基準」に基づき、修繕、改善、新設及び増設工事の年次計画を策定し、計画的に実施する修繕をいいます。令和元年度は、外装吹替、屋上防水、加圧式給水設備改修等の計画修繕を実施しました。

(b) その他修繕

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

d 公社賃貸住宅の付帯施設の管理

公社賃貸住宅の付帯施設(昇降機等)についても、定期的に保守点検を行っています。

e 店舗等の管理

地域の利便を図るため、店舗等について募集・契約、家賃の収納及び維持管理を行っています。

f 駐車場の管理

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

イ 建替等事業

当社は高齢社会への対応や居住水準の向上を図るため、平成 5 年度から公社賃貸住宅の建替事業に着手しました。平成 13 年 11 月には事業を行う団地とその着手時期を定めた「建替の時期に関する計画」を策定し、老朽化した公社賃貸住宅を計画的に建て替えるとともに、建て替えにより生じた活用地を有効に活用し、地域の発展、活性化に寄与してきました。令和 2 年度末までの建替済団地は、39 団地 5,239 戸です。

なお、当社は平成 20 年 6 月に策定した「自立化に向けた 10 年の取り組み」において、借入金を計画的に縮減するなど財務面における健全化を優先的に進めていくこととし、平成 26 年度から平成 29 年度末までは建替等事業を一旦中止していましたが、財政の健全化に一定の目途が立ったことなどにより、平成 30 年度から事業を再開しています。対象団地ごとの対応方針は平成 27 年 6 月に策定した「ストック活用実施計画」の「ストック再編計画」に示しています。

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

ウ 耐震化事業

昭和 56 年 5 月以前に適用されていた旧耐震基準に基づいて設計された公社賃貸住宅については、現行の建築基準法が必要としている耐震性能を満たしていない可能性があることから、対象住宅における耐震診断を平成 22 年度に実施し、平成 23 年 4 月に診断結果を公表しました。

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

また、令和3年度までの耐震化における基本方針は平成27年6月に策定した「ストック活用実施計画」の「耐震化計画」に示しており、本計画に基づき、耐震化事業に取り組んでいます。なお、令和2年度末の耐震化率は92.1%です。

今後は、大阪府の「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)」で定められた新たな耐震化率目標を踏まえ、令和7年度末までに耐震化率が95%となるよう取り組みます。

## ② 宅地管理事業

### ア 保有地等の処分(未利用地等の処分)

宅地開発に伴い整備し、市町等への移管未了となっている道路、公園、調整池、水路等については移管を推し進め、役目を終えた汚水処理場跡地やその他の保有地については売却を進めています。また、事業化の見通しの立っていない都市計画道路予定地内の保有地については、境界確定や関係機関と協議を行うなど計画的に処分に向けた取り組みを進めています。

### イ 分譲住宅の販売・管理

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

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

### ウ 管理地に係る整備等

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

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

### (ア) 枚方津田団地開発事業

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

#### a 津田くすみ坂

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

#### b 津田サイエンスヒルズ

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

※ なお、両事業の基盤整備については、平成 22 年度に完了しています。

※ 保有している都市計画道路「枚方津田線」の事業用地について、令和元年度に大阪府と買戻しに関する協定書を締結するとともに、令和元年度及び令和 2 年度に用地の一部を大阪府が買戻しを行いました。令和 3 年度も引き続き、協定書に基づいて、大阪府が買戻しを進めていくことになっています。

#### (イ) 箕面森町開発事業

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

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

I 期 (3 区画、77,586 m<sup>2</sup>) は平成 29 年度、II 期 (2 区画、9,750 m<sup>2</sup>) は令和元年度にそれぞれ売却し、その他の土地 (357,181 m<sup>2</sup>) については、令和元年度に大阪府へ移管しました。

#### ③ 分譲マンション管理・建替えサポート事業

府が中心となり市や関係団体とともに、分譲マンションの管理組合が取り組む、修繕、改修、建て替えなど様々な管理活動を支援するため、平成 15 年度に「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」が設立されました。

当社は同協議会の総合窓口として、次の業務を行っています。

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

#### ■業務実績

年度	相談実績	アドバイザーの派遣	セミナーの開催
平成 26 年度	138 件	9 件	-
平成 27 年度	151 件	13 件	2
平成 28 年度	193 件	9 件	2
平成 29 年度	202 件	8 件	2
平成 30 年度	149 件	5 件	2
令和元年度	136 件	7 件	6

なお、マンション管理の適正化の推進に関する法律の改正により、適正化の推進の事務主体が市・区(町村は都道府県)となったことから、令和 3 年度からは構成団体として専門アドバイザーの派遣、セミナーの開催等の分譲マンション管理組合の活動を支援します。

#### ④ その他事業

##### ア 都市整備事業

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

現在は、枚方団地の建て替えにあたり、「枚方市駅周辺地区市街地再開発組合」の組合員として、「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」に参画しています。

##### イ 住宅確保要配慮者への居住支援

高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて公民協働で取り組むため、平成27年3月に「Osaka あんしん住まい推進協議会」が設立されました（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第51条に基づく住宅確保要配慮者居住支援協議会）。府、市町村と当社やUR都市機構等の公的賃貸住宅事業者、不動産関係団体や民間賃貸住宅の賃貸人が、正会員となり、当社は府とともに事務局の一部を担っています。

## 【受託事業】

### ① 府営住宅等管理事業

#### ○ 府営住宅等管理状況(令和元年度末時点)

種 別	団地数	戸数等	管理方式
府営住宅(※)	69 団地	29,662 戸	指定管理者制度
駐車場	-	19,553 区画	

#### ア 府営住宅等管理業務

##### (ア) 概要

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

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

これに伴い、平成 24 年度より当社は民間企業と共同で、指定管理者として府営住宅の管理を行っています。平成 29 年度からは 2 地区約 3 万戸の指定管理者に指定されており、指定管理期間は 5 年間です。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しています。

##### (イ) 事業内容

###### a 募集・入居及び退去事務

入居者の公募並びに入居及び退去の手続きに関する業務を行います。

###### b 入居者管理

入居中の各種申請手続きや相談対応並びに指導業務を行います。

###### c 家賃等の収納に関する業務

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

###### d 駐車場管理

府営住宅敷地内における駐車場の維持管理等、管理運営業務を行います。

e 施設の修繕・保守管理

(a) 一般修繕

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

(b) 維持管理

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

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

② 府営住宅計画修繕業務

公営住宅法上の管理代行制度により、府営住宅の性能を維持し、劣化を予防、かつ最小限に抑え、常に良好な状態を保つため、府の計画修繕実施基準により修繕を実施する計画修繕業務を府から受託しています。契約期間は令和2年度より5年間ですが、管理代行制度の動向を見極めつつ、今後も継続して受託をめざします。

③ 入居者選定等受託事業

ア 入居者選定等業務

民間管理法人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の選定及び入居資格審査の業務を民間管理法人から受託しています。

イ 入居者負担額認定業務

民間管理法人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負担額認定にかかる業務を府から受託しています。

#### (4) 当会社の損益構造

##### ① 資金調達と回収のしくみ

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

##### ア 賃貸住宅等事業

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

##### イ 宅地管理事業等

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

##### ② 一般賃貸住宅の家賃等の決定方法

##### ア 家賃等の決定

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

##### ○ 家賃等の決定方法

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

※ 上記の区分は当会社の事業に関わる主要なものを記載しています。

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

《参考：家賃の算出方法(業務方法書第16条)》

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

イ 家賃の改定

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

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

○ 家賃改定の状況（一斉改定）

【近傍同種家賃】

実施時期	対象戸数(戸)	改定の状況	
		平均改定額(円)	平均増減率
平成14年4月	1,962	▲18,071	21.7%ダウン
平成14年8月	19,956	+7,637	22.2%アップ
平成18年2月	14,732	▲2,823	6.3%ダウン
平成21年4月	17,738	+513	1.2%アップ
平成24年4月	19,547	+73	0.2%アップ
平成27年4月	21,547	+85	0.2%アップ
平成30年4月	18,773	▲234	0.4%ダウン
令和3年4月	21,326	+103	0.2%アップ

(5) 日本政府及び府との関係について

① 公社法に基づく主な認可、承認等

ア 設立、定款及び業務方法書の認可等(公社法第5条、第9条、第26条)

公社法では、地方公社を設立するには、議会の議決を経て、かつ、定款及び業務方法書を作成して、国土交通大臣の認可を受けなければならないとされており、当公社は、昭和40年9月に府議会の議決を経て、同年11月に建設大臣(当時)の認可を受け、設立されています。

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

イ 役員の任命及び解任(公社法第13条、第16条)

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

ウ 事業計画及び資金計画の承認(公社法第27条)

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

エ 財務諸表及び業務報告書の提出(公社法第32条)

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

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

オ 解散(公社法第36条)

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

カ 報告及び検査(公社法第40条)

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

キ 監督命令(公社法第41条)

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

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

ク 違法行為に対する措置(公社法第 42 条)

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

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

② 府による出資法人に対する指導、監督等

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

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

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

③ 補助金等の状況

(単位：百万円)

区分		令和元年度収入		
		一般会計	府営住宅指定 管理会計	合計
大阪府 補助金	建設費補助金	—	—	—
	利子補給金	320	—	320
	家賃補助金	511	—	511
	計	831	—	831
大阪府貸付金		—	—	—
大阪府委託費		6,879	2,511	9,390
大阪府負担金等		39	9	48
合 計		7,749	2,520	10,268

※ 上記以外に民間金融機関等からの借入金に対しては、一部を除き府による損失補償が付されています(令和元年度末損失補償付借入金残高は34,805百万円となっています)。

【補助金等の説明】

補助金等の各項目に関する主な内容は以下のとおりです。

- 大阪府補助金
  - ・ 建設費補助金：高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業に基づく高齢者向け優良賃貸住宅整備費補助金
  - ・ 利子補給金：当社が、府から低利で借入れていた賃貸住宅建設資金を民間金融機関の資金に借換えたことに伴う手数料及び利子に対する利子補給金  
なお、利子補給金の額は、府借入時の利子と民間金融機関からの借入に係る利子の差額等
  - ・ 家賃補助金：特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅に係る家賃補助金
- 大阪府貸付金
  - ・ 賃貸住宅建設資金貸付金  
：公社賃貸住宅の建て替えに伴う賃貸住宅建設資金の貸付金
- 大阪府委託費
  - ・ 府営住宅等管理業務委託費  
：府営住宅の入居者の募集等に関する業務及び府営住宅等の維持管理業務及び府営住宅の建替等の工事監理業務にかかる委託費
  - ・ 特定優良賃貸住宅入居者負担額等算定事務委託費  
：特定優良賃貸住宅の入居者負担額認定等にかかる業務委託費
  - ・ 高齢者向け優良賃貸住宅入居者負担額等算定事務委託費  
：高齢者向け優良賃貸住宅の入居者負担額認定等にかかる業務委託費
- 大阪府負担金等
  - ・ 団体共済の負担金

④ 借入金及び社債の状況(令和元年度末残高)

(単位：百万円)

区分	一般会計	府営住宅指定 管理会計(※2)	合計	担保設定
住宅金融支援機構借入金 [有利子]	6,911	—	6,911	有(※3)
大阪府借入金 [有利子] (※1)	24,200	—	24,200	無
民間金融機関等借入金 [有利子]	42,819	—	42,819	一部有(※4)
社債 [有利子]	70,417	—	70,417	無
借入金及び社債の合計(形式残高)	144,347	—	144,347	—

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

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

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

※4 民間金融機関等の借入金については、一部(約80億円)に抵当権を設定しています。その他の借入金(約348億円)については、府の損失補償が付されています。

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

#### 4 関連会社等の状況

該当事項はありません。

#### 5 職員の状況

○ 職員数(各年度当初)

職員 (人)	令和2年度		令和3年度		増 減	
	165(156)		166(150)		1(△6)	
	一般会計	特別会計 (府営住宅指定管理)	一般会計	特別会計 (府営住宅指定管理)	一般会計	特別会計 (府営住宅指定管理)
	137(102)	28(54)	138(97)	28(53)	1(△5)	0(△1)

※ ( )内は非常勤職員の人数で外数です。