

第2 事業の状況

1 業績等の概要

令和元年度における業績等の概要は次のとおりです。

(1) 一般会計

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あり、当社の経営状況は主に一般会計で表されます。

① 賃貸住宅等事業の状況

ア 管理事業

(7) 公社賃貸住宅等管理

a 住宅及び施設の管理状況

住宅及び施設の管理状況は、公社住宅など 129 団地 21,498 戸、公益的施設(店舗 10 件、駐車場 151 件 16,484 区画、郵便局等 23 件)、汚水処理施設 1 件、賃貸土地等 20 件です。

b 募集・契約状況

○ 新規募集

[抽選]

新規募集はありません。

○ 空家募集

[先着順申込分]

種 別	募集期間	契約戸数(戸)
一般賃貸住宅(併存住宅含む)	随時	1,185
特定優良賃貸住宅(直接建設型)		16
高齢者向け優良賃貸住宅		118
合 計	—	1,319

(イ) 住戸改善事業

a 門真団地等 443 戸について、3ヶ所給湯化・洗面化粧台・網戸設置の住戸改善工事を行いました。

b 香里三井団地等 208 戸について、設備機器のリニューアル等の住戸リノベーション工事を実施しました。

c 茶山台団地 3 戸について、堺市と連携した若年者・子育て世帯向け住戸リノベーション工事を実施しました。

(ウ) 修繕事業の執行状況

公社賃貸住宅の修繕事業は、計画修繕(外装吹替、加圧式給水設備改修等)20件、一般修繕(経常修繕、空家修繕等)19,092件を実施しました。

イ 建替等事業

(ア) 建替事業説明会

みのお団地・みのおB団地・みのおC団地で、建替事業の説明会を実施しました。

(イ) 建替事業

長瀬東団地・長瀬東B団地・石橋西団地・井口堂団地・井口堂B団地で平成30年度に引き続き建替事業を実施しました。

ウ 耐震化事業

(ア) 耐震診断

原山台B団地で平成30年度に引き続き耐震診断を実施するとともに、茨木郡山B団地・赤坂台団地で耐震診断を実施しました。

(イ) 耐震改修工事

槇塚台団地・晴美台D団地で耐震改修工事に着手しました。

②家賃及び分譲割賦金の収納状況

(単位：千円)

【住宅等区分】	団地数等	戸数(室数)等	収納予定額	収納額	未収額	収納率
【賃貸住宅等の家賃】						
一般賃貸住宅	120団地	19,050戸	9,261,523	9,142,295	119,229	98.7%
併存賃貸住宅	7団地	312戸	205,742	203,421	2,321	98.9%
特定優良賃貸住宅(公社建設型)	7(5)団地	293戸	264,705	262,643	2,062	99.2%
高齢者向け優良賃貸住宅	28(28)団地	1,843戸	1,903,115	1,893,491	9,624	99.5%
公益的施設①(駐車場)	151件	16,484区画	1,391,683	1,379,192	12,491	99.1%
公益的施設②(店舗・郵便局等)	33件	店舗10件、郵便局8件、会館1件、 保育所賃貸用地3件、派出所等11件	424,530	424,250	280	99.9%
汚水処理施設		1件	1,807	1,807	0	100.0%
賃貸土地等		20件	164,047	162,242	1,805	98.9%
計		129団地(21,498戸) 16,484区画 205件	13,617,153	13,469,341	147,812	98.9%
【分譲住宅の割賦金】						
積立分譲住宅・一般分譲住宅	3団地	30戸	13,995	13,949	46	99.7%
【合計】		133団地(21,742戸) 16,392区画 200件	13,631,148	13,483,290	147,858	98.9%

※団地数の()は、一般賃貸住宅の内数です。

③ 決算の状況

ア 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	平成29年度	平成30年度	令和元年度
流動資産	17,044	12,315	15,215
固定資産	213,769	212,841	210,079
貸貸事業資産	212,515	211,602	208,936
事業用土地資産	722	736	718
その他事業資産	219	194	180
有形固定資産	92	139	107
無形固定資産	31	88	86
その他固定資産	839	650	620
貸倒引当金	△ 648	△ 569	△ 568
資産合計	230,813	225,156	225,294
流動負債	29,354	36,442	19,856
固定負債	147,107	132,189	146,936
負債合計	176,461	168,630	166,792
資本金	31	31	31
剰余金	54,321	56,495	58,471
資本合計	54,352	56,526	58,502
負債・資本合計	230,813	225,156	225,294

イ 損益計算書

(単位：百万円)

科目	平成29年度	平成30年度	令和元年度
事業収益	25,767	19,950	21,473
分譲事業収益	3,894	12	701
賃貸管理事業収益	13,999	13,913	13,871
その他事業収益	7,873	6,025	6,900
事業原価	19,277	16,859	18,435
分譲事業原価	61	15	35
賃貸管理事業原価	11,390	10,823	11,507
その他事業原価	7,826	6,021	6,893
一般管理費	747	807	829
事業利益	5,742	2,284	2,209
その他経常収益	29	161	266
その他経常費用	591	380	577
経常利益	5,180	2,066	1,898
特別利益	262	560	215
特別損失	3,051	451	137
当期純利益	2,391	2,174	1,976

(2) 府営住宅指定管理会計

府営住宅指定管理会計は、府から受託している府営住宅等の管理業務における経理の明確化を図るために設置した特別会計です。

府営住宅等の管理業務及び府営住宅等駐車場の管理業務については、平成 24 年度から指定管理者制度により府から受託しています。令和元年度における管理の状況は以下のとおりです。

① 事業の状況

ア 住宅の管理状況

府営住宅等の管理戸数(令和元年度末時点) 29,662 戸(特定公共賃貸住宅等を含む)

イ 指定管理者業務

(ア) 入居者の募集・入居事務処理件数 9,930 件

(イ) 諸申請・届等の取扱件数 8,713 件

ウ 施設管理に関する業務の処理状況

(ア) 緊急修繕 5,522 件

(イ) 空家修繕 618 件

(ウ) 計画修繕 113 件

エ サービス向上策の実施状況

(ア) 訪問・架電件数 822 件

(75 歳以上の単身高齢入居者を対象とした「声かけ活動」を平成 24 年 10 月より実施しています。)

(イ) きずなづくり応援プロジェクト 1 件

(団地コミュニティの活性化を図るため、自治会、NPO 法人等と協働して行うイベントを実施しています。)

オ 駐車場の管理運営状況

2 地区 68 団地 19,553 区画(令和元年度末時点)

(ア) 利用案内・申込受付 552 件

(イ) 車庫証明発行 896 件

(ウ) 迷惑駐車等取締り・指導事務 70 件

カ 府営住宅用地管理に関する業務の状況

(ア) 土地使用許可に関する業務 112 件

(イ) 工作物等設置承認 80 件

② 決算の状況

ア 貸借対照表

(単位:百万円)

科目	平成29年度	平成30年度	令和元年度
流動資産	726	859	1,115
固定資産	39	73	59
賃貸事業資産	-	-	-
有形固定資産	30	47	37
無形固定資産	9	26	23
その他固定資産	-	-	-
資産合計	765	932	1,175
流動負債	724	806	1,015
固定負債	166	250	237
負債合計	890	1,056	1,253
剰余金	△ 125	△ 123	△ 78
資本合計	△ 125	△ 123	△ 78
負債・資本合計	765	932	1,175

イ 損益計算書

(単位:百万円)

科目	平成29年度	平成30年度	令和元年度
事業収益	2,102	2,126	2,511
事業原価	1,794	1,688	2,030
一般管理費	435	436	437
事業利益又は事業損失(△)	△ 126	2	44
その他経常収益	3	1	1
その他経常費用	0	1	0
経常利益又は経常損失(△)	△ 123	2	45
特別利益	-	-	-
特別損失	1	-	-
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 124	2	45

2 経営改善等の取り組みと対処すべき課題

(1) 経営改善の取り組み

① 府の「財政再建プログラム(案)」等

府では、平成 20 年 6 月に「財政再建プログラム(案)」を策定し、その中で、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こととされました。

当公社に関しては、方向性は「存続」とされ、その考え方としては、「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り組み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」と示されました。

また、「財政再建プログラム(案)」の後継として、平成 22 年 10 月に公表された「大阪府財政構造改革プラン(案)」においても当公社の方向性は「存続」と位置づけられていますが、歳出改革における個別の事業評価・点検の中で「新規貸付は、平成 25 年度で終了。建設戸数削減等により貸付金の圧縮」(※1)「繰上償還時は、当該利子補給に係る借入残高の圧縮について努力」(※2)などの見直しが示されています。

その後、「大阪府財政構造改革プラン(案)」の後継として、平成 27 年 2 月に公表された「行財政改革推進プラン(案)」においても、当公社の方向性は「存続」と位置づけられ、「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、経営改善への取り組みが進むよう、引き続き指導を行う」と示されています。

また、「行財政改革推進プラン(案)」終了後、「自律的で創造性を発揮する行財政運営体制の確立」に向けた改革の取り組みを継続するため、毎年度の府の取り組みをまとめている「大阪府行政経営の取組み」において指定出資法人の点検が実施されていますが、令和 3 年 2 月に策定された「令和 3 年度の大阪府行政経営の取組み」まで、毎年度、当公社の方向性は「存続」と位置づけられています。なお、令和 2 年 2 月に策定された「令和 2 年度 大阪府行政経営の取組み」の中では、「賃貸住宅事業の収益向上をめざすとともに、公社債の発行など安定的かつ低利な資金調達による収支改善に努め、引き続き借入金残高の縮減をすすめる」と示されています。

(※1) 府から低利で借り入れている老朽化した公社賃貸住宅の建替資金

(※2) 当該借入金については、民間金融機関からの借入金で府から利子補給を受けています。

利子補給とは、当公社が府から低利で借入れていた賃貸住宅建設資金を平成 21 年度末に民間金融機関の資金に借換えたことに伴い発生した手数料及び利子の差額に対する府からの補助です。

② 「経営計画」の策定

上記「財政再建プログラム(案)」において示された方向性を踏まえ、府の政策を補完する役割を担いつつ、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すため、平成 20 年に「自立化に向けた 10 年の取り組み」を策定し、借入金の縮減を行うなどコスト削減を行い、経営改善に取り組んでいます。

このような状況の中、「新経営計画」の計画期間満了に伴い、「自立化に向けた 10 年の取り組み」を引き継ぎ、自立した経営体をめざしつつ、今後 10 年間の当公社の役割と方向性を明確にするための経営の基本方針を定めた「大阪府住宅供給公社経営計画(平成 24 年度～平成 33 年度)」を平成 24 年 4 月に策定しました。

一方近年は、住宅市場を取り巻く環境は大きく変化しており、民間住宅では十分に対応できない住宅の供給や地域のまちづくりとコミュニティへの貢献、耐震性の向上など、公的機関としての役割の強化が求められています。

今後、社会の変化に対応した住宅ストックの活用、安全・安心な住まいの確保に向けた耐震化の取り組みや

建替事業の再開などに適切に対応しつつ、さらにこの経営改善の流れを加速するため経営計画の見直しを行い、平成 29 年 4 月に改定版を公表しました。

[経営計画の概要]

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

[計画への取り組み]

- 平成 29 年度末の借入金残高を 1,500 億円以下とする目標を堅持し、令和 3 年度末の借入金残高の目標を 1,400 億円以下とします。

[経営ビジョンと経営の基本方針]

I 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献

- ① 少子高齢社会など時代の要請に応えるべき機能を重視
 - ・フェアハウジング(入居拒否しない住宅)の推進
 - ・子育て世帯や高齢者世帯など多様なニーズに対応する住宅の供給や取り組み
 - ・高齢者向けのサービスを提供
- ② 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
 - ・地域に求められる施設やサービスの導入を図り、地域のまちづくりや防災性の向上に貢献
- ③ 知識と経験を活かした住宅まちづくりへの貢献
 - ・府営住宅の管理運営業務
 - ・府営住宅の計画修繕業務
 - ・市町営住宅等の建て替えや維持管理などの技術的な支援
- ④ 住まい情報の提供
 - ・大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会による情報発信
 - ・あんしん住まい推進協議会に関する取り組み
 - ・ウェブサイトなどを利用した住まいに関する情報発信

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

- ① 団地再生による魅力向上
 - ・団地再生事業の先導的な取り組み
 - ・リフォーム・リノベーションなどの長期有効活用の取り組み
 - ・環境改善の取り組み
 - ・住まい手の多様なニーズに対応できる DIY 住宅の利用拡大
- 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て替え、集約、経営廃止、耐震化等の実施
- ・地域のまちづくりとの連携

③ コミュニティの形成支援

- ・空家や集会所等を活用した地域に求められる施設やサービス機能の導入(再掲)
- ・防災性の向上・防災コミュニティ形成への支援(再掲)
- ・子育て世帯や高齢者世帯のニーズへの対応

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

① 経営基盤の強化

- ・賃貸住宅事業の収益向上
- ・お客様満足度第一のサービス提供
- ・保有資産の有効活用による収益確保
- ・管理コストの縮減
- ・財務基盤の強化

② 組織体制の整備

③ 内部統制の強化

④ 戦略的な広報の取り組み

- ・全社的な広報活動の推進

[数値目標]

- 実質借入金残高：経営基盤の強化と自立した経営体の確立に向け、借入金残高を縮減します。

H27 実績	H29 目標	R3 目標
1,534 億円	1,500 億円以下	1,400 億円以下

※実質借入金残高：形式残高から、現金預金と有価証券を差し引いた額。

- 住宅稼働率：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・向上に努めます。

H27 実績	H29 目標	R3 目標
93.2%	92%以上	90%以上

※住宅稼働率：R3の目標については、今後の社会経済情勢の変化を踏まえ、適宜見直すこととする。

[参考：常勤職員の定数計画と人件費]

適正な定数管理と簡素で効率的な組織体制の整備を進め、人件費の縮減を図ります。

	H20	H28 実績(※2)	R3 目標
常勤職員数(人)	319	183	168(※3)
人件費(※1)(百万円)	2,885	1,495	1,441

(※1)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。

(※2)平成28年度の人件費については見込値。

(※3)「ストック活用実施計画」に基づく建替・耐震化事業等に必要な定数を見込む。

③ 「将来ビジョン 2050」の策定

当会社では、経営理念を「笑顔のくらしを！変革し続ける企業」と定めており、その経営理念を具体化した長期ビジョンとして、令和元年12月に「将来ビジョン 2050」を策定しました。

「将来ビジョン 2050」は、笑顔のくらしの実現に向け、今後予測される経営環境の変化へ備えるとともに、さらなる経営基盤の強化を図りながら、これから先のめざす将来像とその実現に向けた方向性などを描き示し、時代の変化へ柔軟に対応しながら新たな価値を創造することを目的としており、持続可能な開発目標(SDGs)の実現をめざしています。

[会社がめざす将来像]

1. **くらし** “生涯住み続けられる” 住環境の実現

ニーズにあった住まい・共用部・外構空間・サービス、やりがいづくりの創出など、一人ひとりの生活に寄り添うくらしづくりをめざします。

- ① 生涯住み続けられる環境づくり
- ② 快適な住まい・適応力のある住まいの供給
- ③ つながりや生涯活躍、孤立のない環境づくり

2. **まち** “住まう価値” が持続するまちづくりの実現

先進性のある新たな事業を展開し、価値のあるまちづくりをめざします。また、社会状況の変化に応じて柔軟に「まち」の再編を可能としたまちづくりをめざします。

- ① 複合機能を持つまちづくり
- ② エリア内で循環できるまちづくり
- ③ 生活に不便を感じないまちづくり

3. **社会** “日本の将来をリードする団地” として社会的課題を解決

社会（世の中）を変える技術・仕組み・サービスなどの検討をいち早く行い、積極的に採用することで社会的課題を解決し、日本の将来をリードする団地をつくっていくことをめざします。

- ① 多様な人が安心・充足する住まいとくらしづくり
- ② 誰もが社会参加できる共生社会の仕組みづくり
- ③ ダブルケア（親の介護と子育て）などの家族を支える環境づくり

[団地活用の考え方]

1. 建替え等による新しい価値の創造
2. ストックの長期有効活用
3. 団地で地域・まちを活性化

[事業方針]

1. “住宅” の供給から “生活” の提供へ
2. 「団地」 から 「地域・まち」 へ
3. 会社単独からパートナーシップへ

【参考：当公社における経営改善に向けたこれまでの取り組み等】

◇『新経営計画(平成16年9月策定)』 《計画期間：平成16年度～23年度》

経営改善計画(平成13年)の見直しを行い、引き続き、自主努力を基本に経営改善に取り組む。

(基本的な考え方)

- 公社の経営全般にわたる経営計画とする。
- 今後の公社の役割と事業展開、経営改善の取り組みを示す。
- 経営の見通しを損益・資本収支の予測、財務状況の推移で示す。

(経営改善の取り組み)

- 公社資産の有効活用
- 経営の合理化・適正化
- 事業資金コストの軽減

◇『新経営計画の検証と対策(平成18年11月策定)』 《計画期間：平成18年度～平成23年度》

経営環境の変化を踏まえ、現計画の検証を行い、経営安定化に向けた対策を明らかにする。

(対策の考え方)

- 検証の結果、「借入金の着実な縮減」を改善目標に追加し、総合的な対策を実施。

[経営改善の更なる取り組み]

- ・ 賃貸住宅事業収支の改善
- ・ 借上特定優良賃貸住宅の収入等の確保
- ・ 建替計画の見直し

◇「大阪府住宅供給公社のあり方検討会」の提言(平成19年度)

(役割)

- ① 潜在的な需要はあるが、市場が十分に拡大していないため、民間が乗り出すにはリスクが大きいもの(市場の誘導・先導)
- ② 子育て向け賃貸住宅の供給など、現状においては、市場では十分対応できないもの(市場の補完)
- ③ 公的な信用力があれば、効率性が増すサービス(信用性)
- ④ 公共団体が自ら実施するよりも外部化した方が効率性が増すもの(行政の補完)

(経営形態のあり方)

- 踏まえるべき事項
 - ・ 今後、府のまちづくり政策との関係や団地ストックの再生、活用の観点から役割を担っていくべき。
- 経営形態のあり方
 - ・ 当面、税制上の特別措置や公益法人としての信用力など、現在の公社形態の利点を最大限活かしながら、府民へのベネフィットの提供と、更なる経営改善による自立化をめざすべき。
- 今後の取り組み
 - ・ 事業収支の確保、経営指標の向上、借入金の縮減に向け、賃貸住宅の中期的な管理計画を策定し、段階的に適正な事業規模に移行すべき。
 - ・ オフバランス手法など建替事業への民間資金や企画力の活用や、投資効果を高めるアセットマネジメント機能の確立など民間経営手法の導入を積極的に図るべき。

(組織のあり方)

- 自立的で機動的な経営や事業運営が可能な組織となるよう、次の観点から大胆かつ具体的な組織改革に取り組むべき。
 - ・経営戦略性や企画力の向上
 - ・機動的な事業遂行力の確保
 - ・組織の柔軟性や人材の確保
 - ・組織の効率化や業務の外部化

◇「自立化に向けた10年の取り組み(平成20年6月策定)」 《計画期間：平成20年度～29年度》

資金調達力や経営企画力を備えた、自立した経営体となることをめざす。

- 両輪となる計画を策定し、市場の誘導や府施策の補完といった公的機関の役割を最大限果たしつつ、経営改善に取り組む。

(両輪となる計画)

- ①「賃貸住宅中期管理計画」：賃貸住宅事業について、経営の観点から建替計画を抜本的に見直し、経営効率を重視しつつ政策課題に対応した管理を行う。
- ②「組織自立化推進計画」：当社が経営体として自らの力を発揮できる効率的で機動的な組織づくりに取り組む。

(2) 管理事業等の課題

① 公社住宅資産の活用

公的機関として求められている役割を果たすためには、将来にわたり安定的な賃貸住宅経営を行うことが必要であることから、賃貸住宅ストックの今後 15 年間を見通して、建て替えや改善等により、多様なニーズや時代の要請に的確に対応し有効活用しながら賃貸住宅経営の安定を図るための基本となる計画として「ストック活用基本計画」を平成 25 年度に策定しました。

また、本計画に基づき、平成 27 年 6 月に、「ストック再編計画」、「耐震化計画」、「長期有効活用計画」からなる、「ストック活用実施計画」を策定しました。

「ストック再編計画」により、更新時期を迎えている昭和 20～30 年代建設の団地を中心とした再編対象団地について、賃貸住宅需要や団地の特性等に応じて、建て替え等団地毎の再編に取り組んでいます。

「耐震化計画」により、「ストック再編計画」と合わせた耐震化に取り組んでいます。

「長期有効活用計画」により、昭和 40～50 年代建設の団地を中心としたストックにおいて、設備水準向上を図るための取り組み等、長期有効活用のための取り組みについて優先度の高いものから順次改善等を進めています。

② 指定管理者制度(府営住宅の管理)

府営住宅の管理については、平成 17 年度にその役割を担っていた旧財団法人大阪府住宅管理センターと当公社が統合し、平成 18 年度からは、公営住宅は公営住宅法に基づく管理代行制度により、特定公共賃貸住宅(地域特別賃貸住宅を含む。)は、地方自治法に基づく指定管理者制度により、当公社が管理してきたところです。

一方、地方自治法の一部改正により、「公の施設」の管理について、地方公共団体の出資法人等に限定されていた従来の制度から、民間事業者も含めた指定管理者による管理が可能となりました。

この趣旨を踏まえ府では、民間事業者が管理を行った場合の検証を目的に、モデル事業として民間事業者を対象とした公募による指定管理者制度を平成 22 年度から一部の地区で導入しました。

その後、モデル事業の検証・評価が行われた結果、一定の効果が見られたことから、平成 24 年度から全ての府営住宅において指定管理者制度が導入されており、平成 28 年に行われた指定管理者の公募において、当公社は、民間企業と共同で応募し 2 地区約 3 万戸の指定管理者に選定され、府議会による議決を経て指定管理者に指定されました。

指定管理者として当公社は、窓口業務及び入居者募集や諸申請の審査、入居者管理等を行い、府は入居者の決定、諸申請の許可決定等を行うこととなりました。

なお、今回の指定管理期間は平成 29 年度より 5 年間で、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行っています。

③ 府営住宅計画修繕業務の受託

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基づいて修繕を実施してきた府営住宅計画修繕業務については、現在の管理代行制度のもとでの契約期間は令和 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。

④ 公社賃貸住宅稼働率の維持・向上

平成 29 年 4 月に改定し公表した「大阪府住宅供給公社経営計画(平成 24 年度～平成 33 年度)」に基づき、府の政策を補完する役割を担いつつ、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り組みを進め、特にお客様に対するサービスの向上や効果的な入居促進策の展開、リフォームによる居住・設備水準の向上などにより、稼働率の維持・向上に努めています。

今後についても、お客様のニーズに沿った対策をソフト・ハードの両面で実施し、更なる空家解消、稼働率の維持・向上に努めます。

(3) 府による損失補償について

当公社の借入金は、民間金融機関等からの借入金に対しては、一部を除いて府による損失補償が付与されています。これは、当公社が府の 100%出資により設立された指定出資法人であり、府の住宅まちづくり政策に沿った事業を推進していることによるものです。

損失補償に対する国の見解として、平成 21 年 6 月に総務省から地方公共団体宛に通知された「第三セクター等の抜本的改革等に関する指針」において、地方公共団体は、「損失補償」を行っている第三セクター等(地方住宅供給公社含む)が経営破たんしたときには、当初予期しなかった巨額の債務(財政負担)を負うリスクがあることから、既存の損失補償債務で他の方策による公的支援に移行することが困難であり、かつ、当該債務の借換えに際し、損失補償の更新が不可欠と認められるときなど特別な理由があるとき以外は、第三セクター等の資金調達に関する損失補償は行うべきではなく、他の手段による方法を検討すべきであるとしています。

しかし、当公社は今後とも府の住宅政策の一翼を担う公的機関であることから、過去の民間金融機関等の借換えに伴うものに限り、引き続き府の損失補償が付与される予定です。

3 事業等のリスク

当社が行う事業活動において、今後リスク要因となる可能性のある主な事項を以下のとおり記載しています。以下に記載した事項の中には、貸借対照表上、引当金の計上を行うなど決算書に反映しているものだけでなく、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資判断あるいは当社の事業活動を理解する上で、重要と考えられる事項については、投資家に対する積極的な情報開示の観点から記載しています。なお、以下の記載事項のすべてが本債券への投資に係るリスク全般を網羅しているものではありませんので、この点にご留意ください。本項における将来に関する事項は、別段の表示がない限り、本説明書作成日(令和3年6月4日)現在において判断したものです。

(1) 当社の業績の変動要因について

当社の業績は、一般的な外部経済要因に影響を受けるほか、家賃水準や地価等の変動の影響を受けます。当社は、賃貸事業収益等により借入金を縮減することで更なる経営の安定化を図り、これら社会経済情勢の変動にも適切に対応していくこととしています。

(2) 事業等にかかる法律事項等について

当社は、公社法に基づき設立された府の住宅まちづくり政策の一翼を担う公的機関であるため、府の政策が当社の事業運営に影響を与える可能性があります。また、当社の事業運営については、公社法に基づく認可、承認等の定めに従う必要があるほか、府による監督等を受けることとされています。事業等にかかる法律事項等についての詳細は、本説明書の「第1 法人の概況 3 事業の内容 (5) 日本政府及び府との関係について」をご参照ください。

(3) 管理事業等のリスクについて

① 指定管理者制度(府営住宅の管理)

平成24年度から全ての府営住宅において指定管理者制度が導入されており、平成28年に行われた公募において当社は2地区約3万戸の指定管理候補者に選定され、府議会の議決を経て正式に指定管理者に指定されました。

平成28年に行われた公募における指定管理期間は平成29年度より5年間となっており、令和4年度以降は、公募の結果等によっては受託できない可能性があります。なお、受託できない場合も従来よりそれに対応できる組織・人員体制となっており、経営に与える影響は軽微であると考えています。

② 府営住宅計画修繕業務の受託

従来より府から管理代行制度により受託してきた府営住宅の計画修繕業務については、令和6年度に府からの受託契約期間が満了します。府の政策等によっては令和7年度以降の受託ができない可能性があります。受託できない場合も従来よりそれに対応できる組織・人員体制となっており、経営に与える影響は軽微であると考えています。

(4) 耐震化について

昭和 56 年 5 月以前に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、平成 22 年度において、対象住宅における耐震診断を実施し、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、現行の耐震基準に満たないと判定された、118 棟 5,033 戸について、耐震性の向上に向けた取り組みを進めるために「耐震化の基本方針」を平成 24 年 4 月に公表しました。平成 24 年 3 月末時点の公社賃貸住宅の耐震化率は約 75%であり、建て替え・用途廃止を含め、令和 2 年度までに概ね 92%にすることを目標とし、前期計画としての取り組みを定めています。

また、賃貸住宅ストックを、令和 10 年度までの 15 年間を見通して、建て替えや改善等により、多様なニーズや時代の要請に的確に対応し有効活用しながら賃貸住宅経営の安定を図るための基本となる計画として「ストック活用基本計画」を平成 25 年度に策定しました。

さらに、この計画をもとに令和 3 年度までの建て替えや改善等、団地毎の対応方針を示した「ストック活用実施計画」を平成 27 年 6 月に策定しており、「耐震化の基本方針」における後期計画は「ストック活用実施計画」の「耐震化計画」として示しています。平成 27 年 3 月末時点の公社賃貸住宅の耐震化率は約 81%であり、平成 30 年度からの建替事業再開で、建て替え、集約及び経営廃止による再編計画と合わせた耐震化の取り組みを実施することとしました。また、次期計画の策定にあたっては、大阪府の「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・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(令和 7 年度末までに 95%)を踏まえて、令和 3 年度以降の目標を設定することとしています。なお、耐震改修等の事業費は今後の収支計画に一定程度を見込んでいますが、事業費の見直し等により当社の財政状態に影響を与える可能性があります。耐震改修等の実施にあたっては、国等の補助金制度の活用や耐震化工法の工夫等により工事費の削減を図っていきます。

(5) 資金調達の状況

当社の資金は、府、住宅金融支援機構、民間金融機関、府の出資法人等によるグループファイナンス(※)・社債により調達しています。このうち、府及び住宅金融支援機構からの借入金は借入期間が 35・50 年間と長期で安定した資金となっています。また、府借入金は低利(年利 0.5%)であることから、当社の経営改善に大きく寄与しています。

一方、出資法人等によるグループファイナンスは、府による出資法人の見直しや、運用する出資法人の資金環境の変化等により、資金調達額が一定ではありません(令和 3 年度には約 33 億円の借換えの予定があります。)。また、民間金融機関からは 5~25 年の借入期間ですが、令和 3 年度については借換えの予定はありません。なお、社債についても令和 3 年度は満期一括償還の予定はありません。

今後は民間金融機関等の間接市場からの資金調達のほか、市場公募債による債券の継続的な発行を行い、更なる資金調達の多様化・安定化をめざしていきます。

また、金融市場環境や当社を取り巻く事業環境の変化により資金調達が困難になるリスクに備え、今後とも着実に借入金残高の圧縮を図ります。

(※)府の出資法人等の資金効率の向上を図り、経営の改善を進めるため、出資法人等をグループ化し、このグループ間で資金運用・調達を行うものです。

(6) 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルス感染症による事業への影響は、令和2年4月から5月の緊急事態宣言期間の前後は、海外からの衛生部材（洗面化粧台等）の供給遅延のため、空家修繕が滞り、一時的に募集住戸が減少しました。しかし、令和2年8月以降は、衛生部材の輸入も正常に戻ったことにより、募集住戸も例年並みに回復しています。また、家賃等の収納率に大きな変化もなく、新型コロナウイルス感染症が当公社の経営に与える影響は軽微であると考えています。

4 経営上の重要な契約等

(1) 住宅金融支援機構等による抵当権設定

建替事業に伴う資金として、住宅金融支援機構から借入(一部民間金融機関に借換済)を行っており、建替後の住宅(土地・建物)に対して抵当権の設定を行っています。

(2) 公正証書の作成について

府の出資法人に係る債権管理強化の一層の推進を図る観点から、平成22年5月31日付「大阪府債権管理適正化指針」が改正され、府が出資法人と金銭消費貸借契約を締結する際には、強制執行承諾条項を盛り込んだ公正証書の作成が必要となりました。

これを受け、平成22年度以降の府からの借入金については公正証書を作成しています。

5 財政状態及び経営成績の分析

(1) 経営成績の変動について

平成 29 年度から令和元年度の決算について、当社の主要な事業である賃貸事業収入は、入居促進対策等による高い稼働率に支えられ、堅調に推移しています。

また、支出については、借入金の縮減による利息の軽減、組織の見直しなどによる人件費等コスト削減を図っています。

①平成 29 年度決算

平成 29 年度決算における事業収益については、分譲事業収益において保有地の売却による前年度比 39 億円の増収、賃貸管理事業収益においては、借上型特定優良賃貸住宅の繰上解除による収益減等による前年度比 3.1 億円の減収、その他事業収益においては、府営住宅計画修繕受託の増加による前年度比 7.8 億円の増収となっています。

一般会計における事業収益の合計は前年度比 43 億円の増収、事業原価は前年度比 6 億円の増加となっており、事業利益は前年度比 36 億円増の 57 億円となっています。

なお、当期純利益は一般会計が前年度比 9.4 億円の増益、府営住宅指定管理会計は、前年度比 4 千万円の増益となっており、結果、前年度比 9.8 億円増の 23 億円となっています。

②平成 30 年度決算

平成 30 年度決算における事業収益については、分譲事業収益において前年度比 39 億円の減収、賃貸管理事業収益においては、借上型特定優良賃貸住宅の繰上解除による収益減等による前年度比 0.9 億円の減収、その他事業収益においては、府営住宅計画修繕受託の減少による前年度比 18 億円の減収となっています。

一般会計における事業収益の合計は前年度比 58 億円の減収、事業原価は前年度比 24 億円の減少となっており、事業利益は前年度比 35 億円減の 23 億円となっています。

なお、当期純利益は一般会計が前年度比 2.2 億円の減益、府営住宅指定管理会計は、前年度比 1.3 億円の増益となっており、結果、前年度比 0.9 億円減の 22 億円となっています。

③令和元年度決算

令和元年度決算における事業収益については、分譲事業収益において前年度比 7 億円の増収、賃貸管理事業収益においては、借上型特定優良賃貸住宅の契約期間満了による収益減等による前年度比 0.4 億円の減収、その他事業収益においては、府営住宅計画修繕受託の増加による前年度比 9 億円の増収となっています。

一般会計における事業収益の合計は前年度比 15 億円の増収、事業原価は前年度比 16 億円の増加となっており、事業利益は前年度比 8 億円減の 22 億円となっています。

なお、当期純利益は一般会計が前年度比 2 億円の減益、府営住宅指定管理会計は、前年度比 0.4 億円の増益となっており、結果、前年度比 1.5 億円減の 20 億円となっています。

(単位：百万円)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度
事業収益	27,869	22,077	23,984
うち賃貸住宅管理事業収益	13,648	13,153	13,098
事業利益	5,616	2,286	2,253
経常利益	5,057	2,068	1,943
当期純利益	2,267	2,176	2,022

(2) 重要な会計方針の変更について

① 資産の再評価

平成14年度に賃貸事業資産の土地及び事業用土地資産について「土地の再評価に関する法律」の主旨により再評価を実施し、再評価差額金を資本の部に計上しました。

② 資産価額の適正化の実施

平成16年度に地方住宅供給公社会計基準において、特別措置として「地方住宅供給公社に係る資産価額の適正化実施基準」が制定されました。平成14年度に「資産の再評価」を行わなかった、箕面止々呂美団地の再評価を実施し、また、特定優良賃貸住宅(民間借上型)の翌期以降3年分の損失見込額を計上しました。なお、資産価額の適正化に伴い、「剰余金計算書」において計上していた再評価差額金を貸借対照表の資本の部の資本剰余金に振り替えました。

③ 「減損会計」の導入について

平成17年度に企業会計において「固定資産の減損に係る会計基準」が導入されたのを受け、地方住宅供給公社においても、公的サービスを安定的・継続的に提供していくことを責務とする公的機関であり、利害関係者に対して公社の経営状況や財務状況について適切な情報提供を行うことが重要であるとの観点から、同年度に減損会計が導入されました。

当公社のこれまでの賃貸住宅資産の減損損失の累計額は土地・建物の合計約56億円となっています。また、平成18年度決算において、地方住宅供給公社会計基準に基づき、特定優良賃貸住宅(民間借上型)の管理終了までの損失見込額(平成20年度～令和2年度)約183億円を減損損失として一括計上し、更に平成22年度決算で約2億円、平成23年度決算において約1億円を計上する会計処理を行いました。

平成23年度決算においては、土地信託勘定に含まれる土地及び建物について現時点における公正価値を見積り、当該資産額(減価償却累計額控除後)と公正価値見積額との差額約32億円を、減損損失に計上しました。また、平成29年度決算では、平成29年度末で信託期間が満了し、平成30年度にその財産を受け入れるため、減価償却の精緻化による不足額と、鑑定評価による簿価との乖離額の合計22億円を計上しました。

④ 会計上の変更及び誤謬に関する会計処理(会計方針の変更)について

地方住宅供給公社会計基準の改定(平成24年3月15日施行)に基づき、平成23年度決算から「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する実務指針」により、会計処理を行っています。

第3 設備の状況

1 設備投資等の概要

○ 新規竣工物件

令和2年度に竣工した賃貸事業資産は、一般賃貸住宅の建替住宅が1団地56戸です。

団地名	所在地	区分	戸数	構造・階層	工期
OPH石橋テラス	池田市	一般賃貸住宅	56	鉄骨造・地上5階及び1階建(子育て支援事業所)	R2.6～R3.3

2 主要な設備の状況

○ 主な賃貸事業資産(令和元年度末)

区分	建物等		土地	
	戸数(戸)	簿価(百万円)	面積(㎡)	簿価(百万円)
一般賃貸住宅	19,050	51,000	1,260,864	102,095
併存賃貸住宅	312	94	0	0
特定優良賃貸住宅(公社建設型)	293	2,982	8,710	997
高齢者向け優良賃貸住宅	1,843	22,610	91,746	12,020
賃貸店舗	8施設	1,648	15,323	1,002
賃貸土地等	-	-	119,834	10,255
合計	-	78,334	1,496,478	126,369

※「建物等」には附属設備・構築物・備品を含みます

3 設備の新設、除却等の計画

令和3年度の賃貸住宅等建設事業の計画は以下のとおりです。

(1) 一般会計

① 一般賃貸住宅

ア 令和3年度新規建設工事

新規事業はありません。

イ 令和2年度以前から継続中の建設工事

団地名	所在地	住宅区分	予定建設戸数
長瀬東団地・長瀬東B団地	東大阪市	一般賃貸住宅	79

第4 法人の状況

1 資本金残高の状況

○ 一般会計

(単位：百万円)

区 分	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
当期受入額	-	-	-
年度末残高	31	31	31

※ 資本金は全額府の出資によります。

2 役員状況

(1) 役員の数及び任期

公社法第 11 条で、公社に役員として理事長、理事及び監事を置くこととされています。また、公社法第 14 条において、役員の数及び任期は 4 年をこえることができず、再任されることのできる旨が規定されています。なお、公社法第 5 条において、役員の数、任期等については各公社が定款で規定しなければならないこととされています。

当公社においても、定款第 6 条及び第 9 条で、役員の数及び任期について次のとおり定めています。

役 職	定 数 等	任 期
理 事 長 副 理 事 長 常 務 理 事 理 事 監 事	1 名 理事のうち 2 名以内 理事のうち 3 名以内 10 名以内(うち 6 名以内は常任) 2 名以内(うち 1 名は常任とできる)	3 年(再任されることのできる) ※ただし、補欠の役員の数及び任期は、前任者の残任期間とする

(2) 役員の数

公社法第 13 条により、役員のうち理事長及び監事は大阪府知事が任命することとされています。また、理事は理事長が任命することとされています。

(3) 役員状況

(令和3年4月1日現在)

役 職	就任年月日	氏 名	摘 要
理 事 長	令和2年4月	山 下 久 佳	前公益財団法人大阪府都市整備推進センター理事長
常務理事	平成29年4月	澤 村 晋 介	前大阪府住宅まちづくり部理事
常務理事	平成30年7月	西 谷 一 彦	前大阪府住宅まちづくり部タウン推進局長
理 事 (非常勤)	平成13年8月	上 原 理 子	弁護士
理 事 (非常勤)	平成28年8月	高 田 光 雄	京都大学 名誉教授 京都美術工芸大学 教授
理 事 (非常勤)	令和2年10月	藤 本 秀 司	大阪府住宅まちづくり部長
監 事 (非常勤)	平成28年8月	松 元 貞 人	公認会計士

3 コーポレート・ガバナンスの状況

当会社のガバナンス体制は、大きく(1)法に基づくもの、(2)府による指導、監督等、(3)内部管理、(4)監査法人による監査の実施から構成されています。

(1) 法に基づくもの

公社法に基づく主な認可、承認等については、本説明書の「第1 法人の概況 3 事業の内容 (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」をご参照ください。

地方自治法に基づく府による監査等については、本説明書の「第1 法人の概況 3 事業の内容 (5) 日本政府及び府との関係について ② 府による出資法人に対する指導、監督等」をご参照ください。

(2) 府による指導、監督等

府による指導、監督等については、本説明書の「第1 法人の概況 3 事業の内容 (5) 日本政府及び府との関係について ② 府による出資法人に対する指導、監督等」をご参照ください。

(3) 内部管理

① 理事会

理事会は、理事長及び理事をもって構成され、毎年度の予定貸借対照表、予定損益計算書及び決算、事業計画、資金計画、財務諸表及び業務報告書等が議決事項となっています。

② 監事による内部管理

監事は、当会社の業務、財務諸表等を監査し、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は国土交通省近畿地方整備局長若しくは大阪府知事に意見を提出することができます。また、理事会その他重要な会議に出席して意見を述べることができます。

③ コンプライアンスの推進強化

「綱紀保持基本指針」を策定し、当会社職員が遵守すべき事項を定め、職員の職務に係る倫理保持を図っています。

また、「個人情報保護規程」の策定やセキュリティ対策として「情報セキュリティに関する基準」を定め、情報システム内の顧客情報に対してアクセス権を設定する等の対策を実施しています。

更に、平成23年6月に社内におけるコンプライアンスや財務の信頼性の確保など、内部統制の強化を一層推進するために「大阪府住宅供給公社内部統制に関する基本方針」を定め、平成24年10月には、法令違反等の未然防止を図るため、「内部通報処理に関する要綱」を制定しました。

(4) 監査法人による監査の実施

当会社では、経営の透明性を一層高めるため、平成23年度決算より監査法人による監査を導入しています。

なお、当会社が作成する財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていません。

第5 経理の状況

1 財務諸表の作成方法

当社の財務諸表は、公社法第29条から第33条、公社法施行規則第32条及び第33条並びに地方住宅供給公社会計基準に従い作成しています。

旧会計基準は昭和50年4月1日から施行されたものですが、地方住宅供給公社の事業の公的性格を重視し、事業原価と事業収益が均衡するよう会計処理を行う等、民間企業の会計処理とは大きく異なるものでした。しかしながら、地方住宅供給公社等の公的機関に対しても経営の透明性や事業の効率性が求められるようになった今日、地方住宅供給公社の会計基準についてもこのような時代の要請に応えるべく改正が行われました。新会計基準は、平成12年4月に社団法人全国住宅供給公社等連合会に設置された公認会計士等からなる「地方住宅供給公社会計基準検討委員会」において約2年間にわたり検討され、国土交通省への報告を経て制定されたもので、平成14年4月1日から施行されています。

2 財務諸表の承認等について

公社法第31条及び第32条により、毎事業年度の決算完了後、2ヶ月以内に財務諸表を大阪府知事に提出することとされています。なお、大阪府知事への提出にあたっては、国土交通省令で定める事項を記載した当該事業年度の業務報告書を添付し、財務諸表と業務報告書に関する監事の意見をつけることとされています。

当社は、平成23年度より、経営の透明性向上を目的として自主的に監査法人による会計監査を受けることとしています。令和元年度(自平成31年4月1日至令和2年3月31日)財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記、附属明細表及び財務目録)は、EY新日本有限責任監査法人により監査証明を受けています。

なお、当社が作成する財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく公認会計士又は監査法人による監査証明は求められていません。

3 財務諸表等について

次ページ以降に、平成 29 年度、平成 30 年度、令和元年度の順で掲載しています。

(1) 平成 29 年度

① 監査報告書

② 独立監査人の監査報告書

③ 決算報告書

ア 総括財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書)

イ 一般会計財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

ウ 府営住宅指定管理会計(特別会計)財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

エ 注記事項(重要な会計方針、補足情報)

(2) 平成 30 年度

① 監査報告書

② 独立監査人の監査報告書

③ 決算報告書

ア 総括財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書)

イ 一般会計財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

ウ 府営住宅指定管理会計(特別会計)財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

エ 注記事項(重要な会計方針、補足情報)

(3) 令和元年度

① 監査報告書

② 独立監査人の監査報告書

③ 決算報告書

ア 総括財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書)

イ 一般会計財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

ウ 府営住宅指定管理会計(特別会計)財務諸表(貸借対照表、損益計算書、剰余金計算書、キャッシュ・フロー計算書、財産目録)

エ 注記事項(重要な会計方針、補足情報)