

IR資料

Osaka Prefectural
Housing Corporation
IR Presentation

令和8年(2026年)3月

 大阪府住宅供給公社



目次

I. 当会社の概要

- 1. 大阪府住宅供給公社とは 3
- 2. 経営理念体系・将来ビジョン 4
- 3. 当会社の政策的位置付けと公的役割 5
- 4. 地方住宅供給公社の状況等 6

II. 当会社を取り巻く環境と主な事業内容

- 1. 事業環境(大阪府内の人口・世帯動向・住宅状況) 9
- 2. 事業の概要 11
- 3-1. 賃貸住宅等管理事業
(概要・住宅稼働率・属性・入居支援制度等・
地域別管理状況・ニュータウン再生・リノベーション・DIY) 12
- 3-2. 賃貸住宅ストックの活用(建替事業・耐震化事業) 16
- 3-3. 受託事業(府営住宅計画修繕業務) 18

III. 中期経営計画における基本方針と主な取り組み

- 1. 中期経営計画における経営の基本方針 20
- 2. 中期経営計画(数値目標) 21
- 3-1. 主な取り組み事例(誰もが暮らしやすい環境整備) 22
- 3-2. 主な取り組み事例
(地域のまちづくりとコミュニティ活性化) 23
- 3-3. 主な取り組み事例(良質なストックの形成) 25

IV. 経営状況

- 1. 決算情報(一般会計) 28
- 2. 経営状況 30

V. 資金調達

- 1. 資金調達の考え方 32
- 2. 当公社債券の発行状況 33
- 3. 当公社の格付 34
- 4. 令和7年度当公社債券の発行 35

VI. ご参考資料

本資料の計数については、原則として表示単位未満を四捨五入し、
端数調整をしていないため、合計等に一致しない場合があります。

I. 当会社の概要

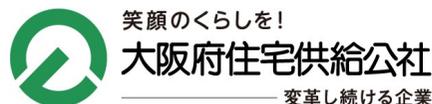
1. 大阪府住宅供給公社とは

- 当公社は「地方住宅供給公社法」に基づき、昭和40年に大阪府の全額出資により設立された特別法人
- 府の住宅政策の実施機関として、住生活基本計画に役割が明記されており、府が行政運営と密接な関連がある指定出資法人として指定
- 根拠法の定めにより、運営上重要な事項について、国の認可や設立団体(大阪府)の承認等を受けて事業を遂行

理念に
込めた
想い

根拠法	地方住宅供給公社法 (昭和40年法律第124号)
設立	昭和40年11月
設立団体	大阪府
基本金	3,100万円(大阪府全額出資)
主な事業 (R7.3.31時点)	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅管理事業 [府内121団地20,711戸] ● 受託事業 [府営住宅計画修繕等]
役職員数 (R7.4.1時点)	<ul style="list-style-type: none"> ● 役員数:7名 (常勤3名、非常勤4名) ● 職員数:214名 ※ 非常勤・派遣職員等を含む
事業収益	210億円(令和6年度)
経常利益	17億円(令和6年度)

経営理念



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「暮らし」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て新しい取り組みにスピード感を持って日々チャレンジし続けることで新たな価値を創り出す。それが、大阪府住宅供給公社のめざす姿です。

公社賃貸住宅ブランド



公社賃貸住宅のマスターブランドである「SMALIO(スマリオ)~SMART LIFE OSAKA~」には、住まいを通してお客様に楽しく笑顔あふれる“自分らしい”暮らしをお届けしたいという想いが込められています。

国・設立団体(大阪府)の経営への関与

設立団体の長 (大阪府知事)	<ul style="list-style-type: none"> ● 役員の内命及び解任(理事長及び監事) ● 事業計画及び資金計画の承認 ● 業務報告書及び財務諸表の提出
国土交通大臣・ 設立団体の長	<ul style="list-style-type: none"> ● 報告及び検査 ● 監督命令及び措置命令

税制上の優遇措置(非課税)

国税	<ul style="list-style-type: none"> ● 所得税 ● 法人税 	<ul style="list-style-type: none"> ● 登録免許税 ● 印紙税
地方税	<ul style="list-style-type: none"> ● 法人住民税 ※ 均等割は課税 ● 事業税 	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業所税

2. 経営理念体系・将来ビジョン

- 令和元年12月に策定した将来ビジョン2050は、経営理念を具体化した長期のビジョンであり、公社がめざす将来像
- 令和4年4月に策定した中期経営計画は、「大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献」と「自立した経営体の確立に向けた経営基盤の強化」を基本方針とした当公社の10年間の具体的な事業展開や取り組みの方向性を示したもの

将来ビジョン2050 ～“住宅”供給公社から“生活”供給公社へ～

今後予想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に、令和元年12月に策定

公社がめざす将来像

1. “生涯住み続けられる”住環境の実現
2. “住まう価値”が持続するまちづくりの実現
3. “日本の将来をリードする団地”として社会的課題を解決

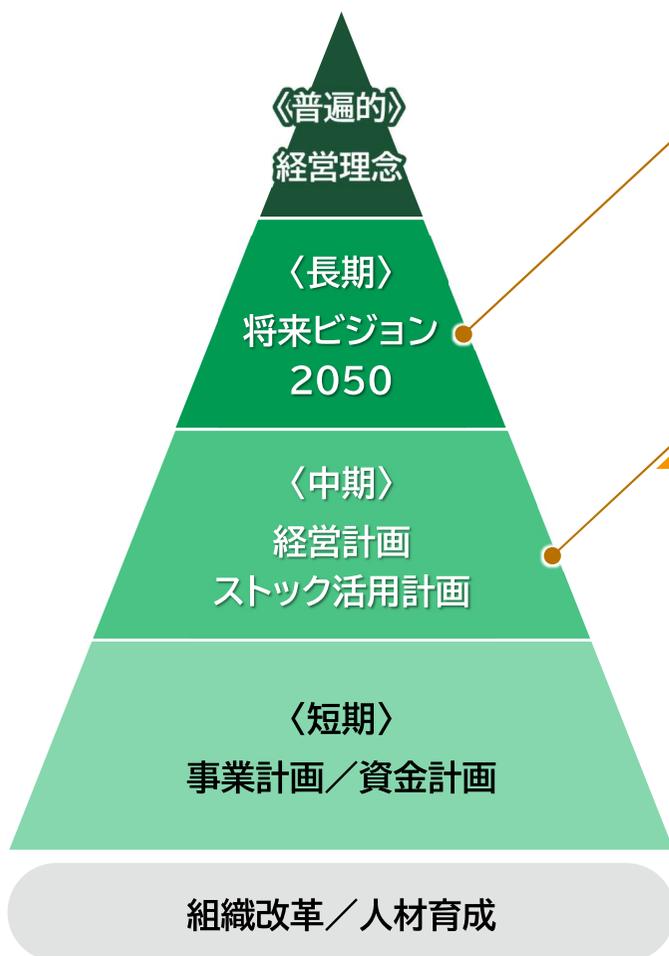
中期経営計画(令和4年度～令和13年度)

経営のスタンス・考え方

- 「将来ビジョン2050」に掲げる“公社がめざす将来像”の実現に向け、安定した事業運営のための投資を行い、公的機関としての役割を果たすとともに経営基盤の強化を進めることで、企業の社会的・経済的価値のさらなる向上を図り、全ての事業活動を通じてSDGsの実現に貢献し、安心・快適で新たな日常に対応した住まいを実現

視点

- 経営資源(既存ストック、人材、資金)の最大限の活用と新たなブランド価値の創造
- 住宅・まちづくりと環境・健康・福祉領域との連携
- あらゆるステークホルダーからの信頼を得るパートナーシップの構築と働き方改革の推進



組織改革／人材育成

3. 当会社の政策的位置付けと公的役割

- 住生活基本法に基づき大阪府が定めた「住まうビジョン・大阪」(大阪府住生活基本計画)において、当会社は大阪府の住宅施策をともに推進する団体として位置付けられ、保有する住宅団地ストックを有効に活用し、市町等と連携して地域のまちづくりに貢献することとされている
- 地方住宅供給公社は、住生活基本法(第18条)において、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならないと明記されている

大阪府住宅供給公社

- 大阪府の住宅政策の課題に即した事業展開
- 民間の住宅市場を先導、補完

大阪府

住まう
ビジョン・
大阪とは

大阪府の住生活に関する政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策展開の方向性を示すもの

基本
目標

多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現

公社の
役割

大阪府の住宅政策の課題に即した事業を展開する役割を担う公的団体として明記

住生活基本法 (平成18年法律第61号)

国

(国土交通省)

- 国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給するための住宅政策の指針となる法律

基本
理念

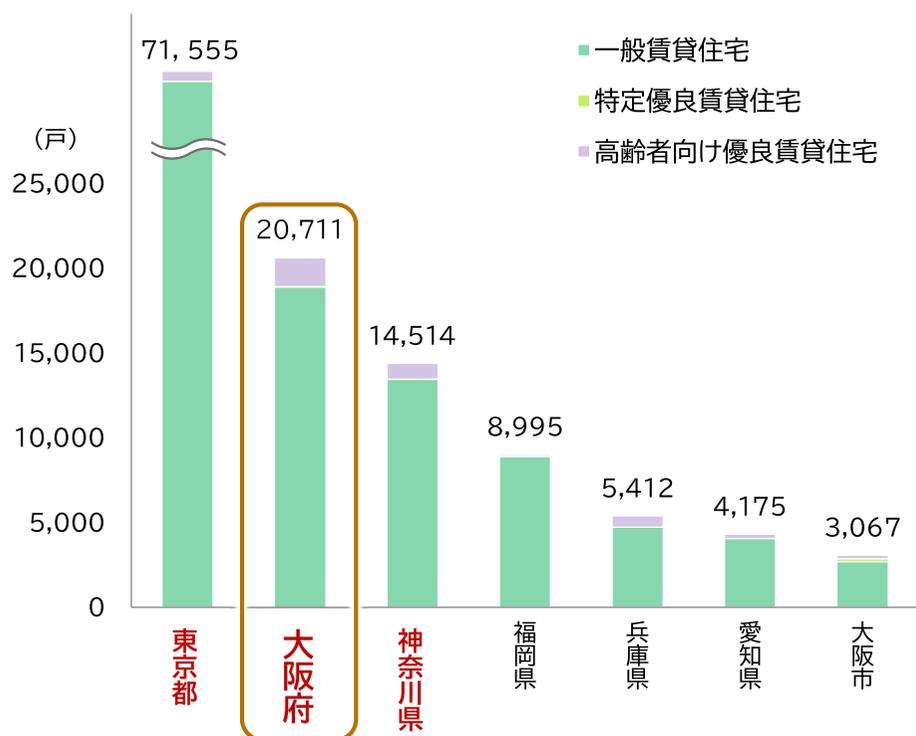
1. 現在及び将来における国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給等
2. 良好な居住環境の形成
3. 居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進
4. 居住の安定の確保

- 「全国計画」を定め、その下で各都道府県が地域の实情に即した「都道府県計画」を定める

4. 地方住宅供給公社の状況等

- 当社は、地方住宅供給公社の中で**全国2番目の賃貸住宅の管理戸数**を有しており、設立団体の住宅政策上の役割を担いながら、安定した収益を計上
- 全国にある地方住宅供給公社の中には、当社のように安定した事業運営を継続している公社がある一方、設立団体の住宅政策上の役割を果たした公社や、人口減少傾向にある地域や地価の下落などにより経営不振に陥った公社もあるなど、二極化が進行

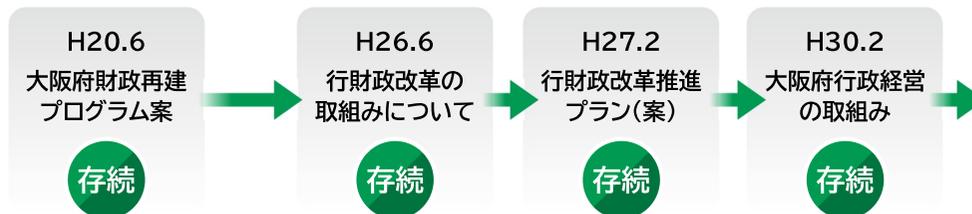
地方住宅供給公社の公社賃貸住宅の管理戸数



地方住宅供給公社の二極化とその特徴

↑ 存続する 公社の特徴 (当社)	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府の住宅施策を推進する団体として位置付けられ、「住まうビジョン・大阪」に当社の政策的役割が明記。設立団体からみた住宅政策上の重要性が高い 全国2番目の規模となる府内約2万1千戸の公的賃貸住宅を管理。豊富な賃貸住宅資産と安定収益を計上できる経営基盤。都市圏の立地・人口等を背景とした底堅い賃貸住宅需要 分譲住宅事業からは平成13年度以降、原則撤退しており、地価の下落による損失リスクがない
↓ 解散する 公社の特徴	<ul style="list-style-type: none"> 設立団体の政策上の役割終了 安定収入源である賃貸事業資産の不足・人口減少地域 分譲住宅事業における地価の下落

大阪府の行財政改革において常に「存続」と判断される重要性



大阪府では平成20年度以降に策定した行財政計画において、出資法人の見直しを実施しているが、当社の方向性はいずれの見直しにおいても「存続」と結論付けられている(「令和6年度大阪府行政経営の取組み」等)

※ R7.3.31時点(管理戸数が3,000戸以上の7公社のみを記載)
 ※ 全国住宅供給公社等連合会WEBサイト等を基に作成 ※ 赤字は公募債発行公社

【参考】公的賃貸住宅の比較（大阪府内）

	公社賃貸住宅 (大阪府住宅供給公社)	府営住宅	UR賃貸住宅
根拠法	地方住宅供給公社法	公営住宅法	独立行政法人都市再生機構法
供給方式	大阪府住宅供給公社が 建設・管理	大阪府が供給 指定管理者に管理を委託	独立行政法人都市再生機構が 建設、管理
入居対象世帯	住宅を必要とする勤労者・ ファミリー世帯 (中堅所得層)	住宅に困窮する 低額所得者	主にファミリー世帯 (中堅所得層)
同居親族 要件等	単身入居可 (原則、複数での入居は親族に限る)	原則、同居親族を要する	単身入居可 (原則、複数での入居は親族に限る)
入居者資格	公社が指定する保証委託契約制度を利用できる方	家族数により上限あり	家賃額により下限あり
	収入制限 <ul style="list-style-type: none"> ● 保証委託契約利用の場合 保証会社の審査結果により利用可能な場合、連帯保証人及び収入要件は不要。 ※ 保証会社2社から選択 ● 連帯保証人利用の場合 家賃の4倍又は30万円以上の月収が必要(家賃額により下限あり) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 本来階層 収入分位 ~25% (認定月収※15.8万円以下) ● 高齢者等に係る裁量階層 収入分位 25~40% (認定月収※21.4万円以下) <small>※ 控除後所得</small>	<ul style="list-style-type: none"> ● 世帯での申込み 家賃の4倍又は33万円、40万円以上の月収が必要 ● 単身での申込み 家賃の4倍又は25万円、40万円以上の月収が必要 <small>※ 家賃額によって異なる</small>
家賃設定	【市場家賃】(住戸別設定家賃) 近傍同種家賃と均衡を失しないこと	【応能応益家賃】 (世帯収入等により決定する家賃)	【市場家賃】(住戸別設定家賃) 近傍同種家賃と均衡を失しないこと

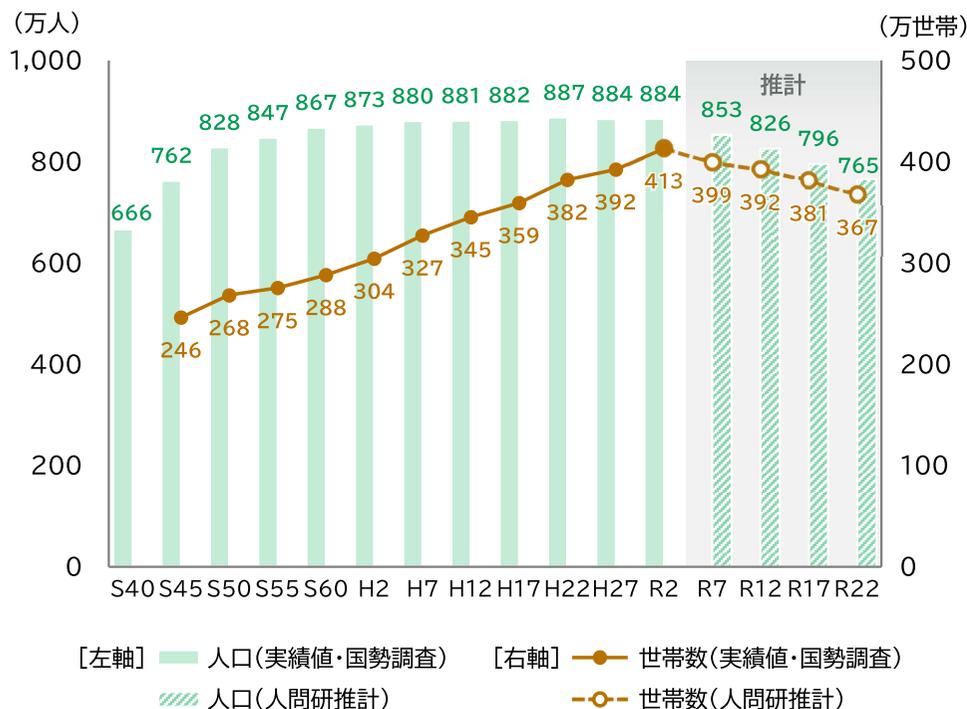
Ⅱ. 当会社を取り巻く環境と主な事業内容

1. 事業環境（大阪府内の人口・世帯動向）

- 大阪府の人口・世帯数は、近年減少傾向である一方、**高齢の単身世帯及び夫婦世帯は増加し、高齢化が進んでいく見通し**

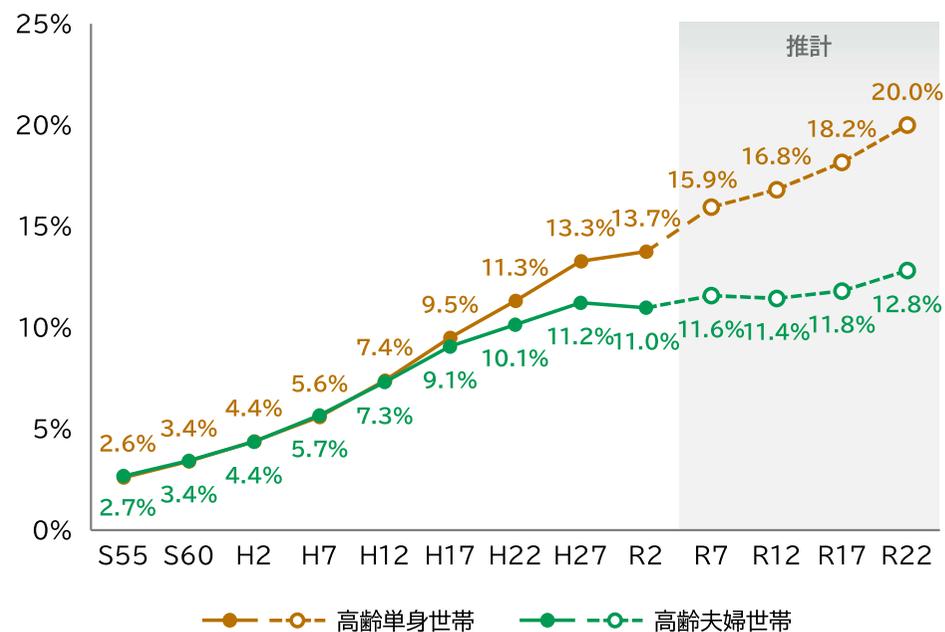
大阪府の概要／人口・世帯数の推移

- GDP** :43兆1,242億円(全国第2位)(内閣府「令和4年度県民経済計算」)
- 人口** :883万8千人(全国第3位)(総務省統計局「令和2年度国勢調査」)
- 世帯数** :432万世帯(1世帯当たり2.03人)(大阪府「R7.4毎月推計人口」)



※ 国勢調査(総務省統計局)、国立社会保障・人口問題研究所推計を基に作成

大阪府の高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の割合推移



※ 国勢調査(総務省統計局)、国立社会保障・人口問題研究所推計を基に作成

1. 事業環境（大阪府内の住宅状況）

- 大阪府内の住宅総数は493万戸。空家が全体に占める割合は14.2%で、賃貸住宅における空家率は20.2%（当公社賃貸住宅の空家率は7.7%であり、府内賃貸住宅の空家率に比べ大幅に低い水準を維持）
- 大阪府は、全国平均に比べ賃貸住宅比率が高く、賃貸住宅需要は全国と比較して高いエリア
若年世代（20歳～39歳）を含む現役世代（60歳未満）の持ち家率はやや低下傾向（賃貸住宅を利用する割合が増加傾向）

大阪府内の住宅ストック数

府内住宅総数

493万戸

空家戸数(率)
70.2万戸
(14.2%)

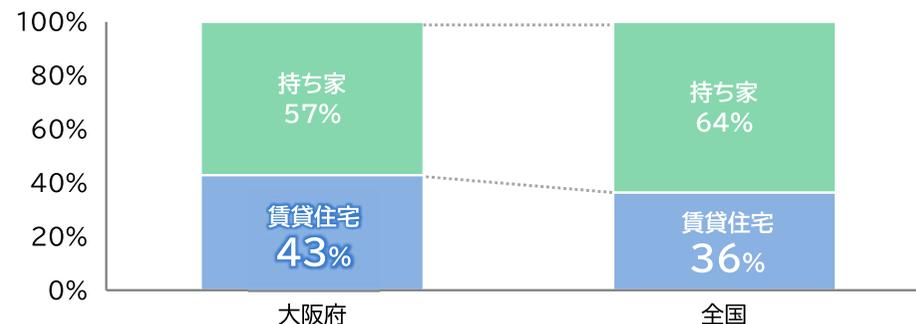
内、賃貸住宅数

215万戸

空家戸数(率)
43.6万戸
(20.2%)

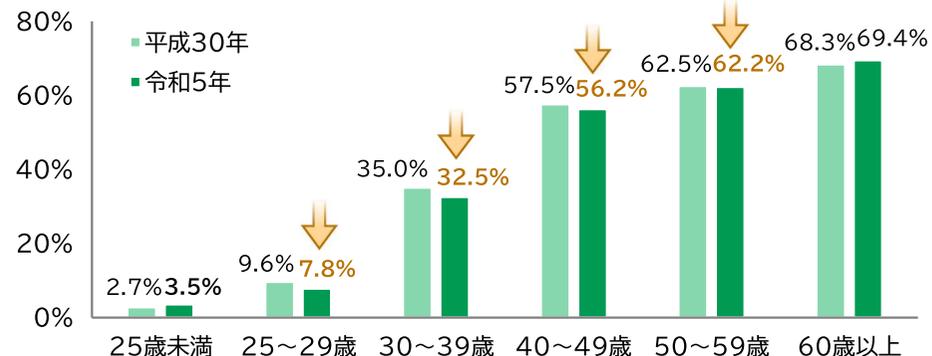
当公社
賃貸住宅 空家率
7.7%

大阪府民が居住している住宅の種類



※「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を基に作成

大阪府の持ち家率(年齢別)



※「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を基に作成

※「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を基に作成

2. 事業の概要

- 当公社自らが所有する賃貸住宅及び保有地の管理・運営等を行う**直轄事業**と、府営住宅計画修繕業務をはじめとした**受託事業**に大別
- 当公社は、大阪府の住生活に関する政策目標や枠組み、施策展開の方向性を示した「住まうビジョン・大阪」等の府の関連計画を踏まえ、大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献と自立した経営体の確立に向けた事業を展開

直轄事業 (公社自らが所有する賃貸住宅及び保有地の管理・運営等)

賃貸住宅等管理事業 (P.12-15参照)	建替等事業 (P.16参照)	耐震化事業 (P.17参照)	宅地管理事業等
<p style="text-align: center;">当公社の主軸事業であり、 安定したキャッシュフローを生む収入源</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公社賃貸住宅約2万1千戸、公益的施設(駐車場・店舗等)、賃貸土地等の管理 ● リノベーション住宅・DIY対応住宅の供給など民間を先導する取組み ● 良質な既存ストックを活用した住宅セーフティーネットの役割 ● 公社賃貸住宅ブランド『SMALIO(スマリオ)』(R1~) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 老朽化した公社賃貸住宅は建替えにより居住水準の向上 ● 建替え等で生み出される余剰地の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 現行の建築基準法が必要としている耐震性能(新耐震基準)に満たない公社賃貸住宅の耐震化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 保有地(未利用地)等の処分、賃貸資産の管理等 <p>※ 分譲事業からは平成13年度以降、原則撤退。新たな土地取得は行わず、賃貸住宅事業に特化</p>

受託事業 (主に大阪府からの受託による事業)

府営住宅計画修繕業務 (P.18参照)	入居者選定等受託業務
<ul style="list-style-type: none"> ● 公営住宅法上の管理代行制度により、大阪府内のすべての府営住宅(約12万戸)の計画修繕業務を大阪府から受託 	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間が管理する高齢者向け優良賃貸住宅の入居者選定等業務を大阪府及び民間管理法人から受託

3-1. 賃貸住宅等管理事業（概要）

- 当社の主軸事業であり、安定したキャッシュフローを生む収入源(大阪府内で121団地、20,711戸を管理)
- 当社が所有する賃貸住宅の入居者募集から契約、家賃の収納、退去、修繕など、総合的な管理・サービスを実施

当社の管理戸数

公社賃貸住宅スマリオ（121団地・20,711戸） ※ R7.3.31時点

種別	規模	
	団地数	戸数
一般賃貸住宅	114	18,704
併存賃貸住宅	7	312
高齢者向け優良賃貸住宅※1(高優賃)	(24)	1,683
特定優良賃貸住宅※2(特優賃)	(1)	12

公益的施設

種別	規模	
	件数	区画数
店舗	10件	77店舗
駐車場(団地内 ▶ 団地外)	155件	16,150区画
郵便局・会館	9件	
保育所賃貸用地・その他	19件	
賃貸土地等(事業用定借等)	19件	407区画

※ R7.3.31時点 団地数の()は一般賃貸住宅の内数

※1 高齢者の方が安心して生活できるように床の段差解消、玄関・浴室・トイレへの手すりの設置など、室内のバリアフリー化に加え、緊急通報サービスも利用可能とした賃貸住宅

※2 中堅所得者層に適正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た賃貸住宅

公社賃貸住宅の概要

管理戸数	20,711戸	※ R7.3.31時点
平均家賃	56,022円(建替後平均 90,213円)	
平均専有面積	50.28㎡(建替後平均 55.19㎡)	
入居者数	39,634人	
平均世帯員数	2.0人	

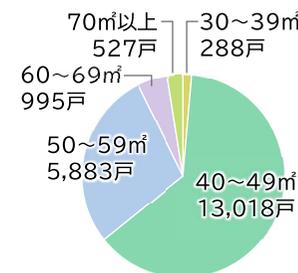
築年数別管理戸数



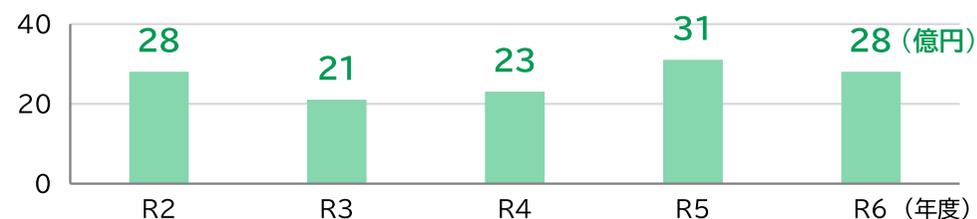
契約家賃別管理戸数



専有面積別管理戸数



売上総利益(賃貸住宅等管理事業)の推移

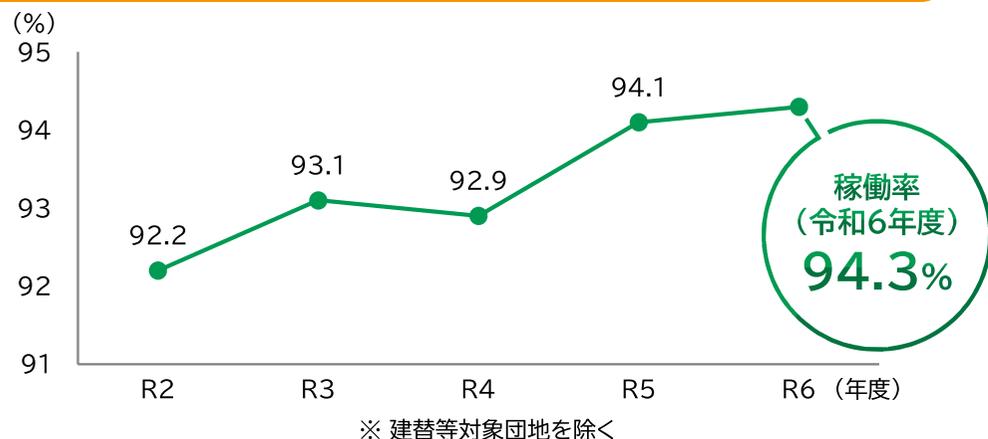


※ 売上総利益 = 事業収益 - 事業原価

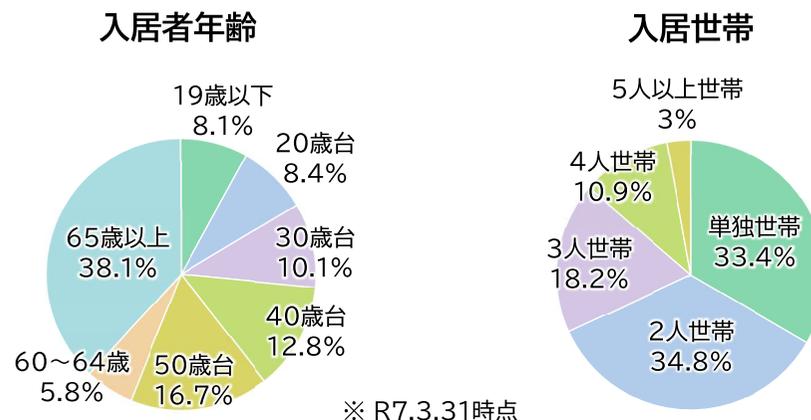
3-1. 賃貸住宅等管理事業（住宅稼働率・属性・入居支援制度等）

- 公社賃貸住宅の令和6年度の**住宅稼働率**[契約家賃収入／満室時家賃]は**94.3%**
- 大都市圏における中堅所得者層の賃貸住宅ニーズに支えられ、稼働率は堅調に推移し、安定した家賃収入(約10億円／月)がある
- 入居者属性では単身・二人世帯で68.2%、60歳以上の高齢者世帯が43.9%を占めており、居住年数が長く、高い入居率を維持
- 若年・子育て世帯や高齢者世帯を含む住宅確保要配慮者が安心して暮らせる**アフォーダブル住宅**(低廉な家賃で質を備えた住宅)を提供

稼働率[契約家賃収入／満室時家賃]の推移



入居者属性



若年・子育て世帯や高齢者等に対する入居支援制度の充実・プロモーション

- スマリオの若年・子育て割**: 40歳以下 / 子育て世帯は3年間10%割引!
- スマリオの学割**: 学生は在学期間中最大25%補助!
- スマリオの社宅**: 大口契約3年割10%、借取戸同時契約5年割5%
- ハウスシェアリング**: 友人と一緒にルームシェア!
- 優先申込制度**: 子育て・高齢者世帯は7日間優先的に申込可能!
- 近居応援制度**: 対象世帯のご入居で無料!
- 機関保証**: 運帯保証人 敷金3ヵ月分 不要! 不要!
- パートナーシップ宣誓証明制度利用**: パートナーシップ関係の方もスマリオへご入居可能。

キャラクター動画を活用したプロモーション事例



3-1. 賃貸住宅等管理事業（リノベーション・DIY）

- 若年・子育て世帯の誘引や新たな入居者層の獲得のため、時代のニーズに沿った**先進的なリノベーション住宅を供給**
- 入居者が住まいに自分で手を入れ“愛着”をもって長く住むことができる、DIY住宅の提供や認知拡大に向けた取り組みを実施

リノベーション

ニコイチ®

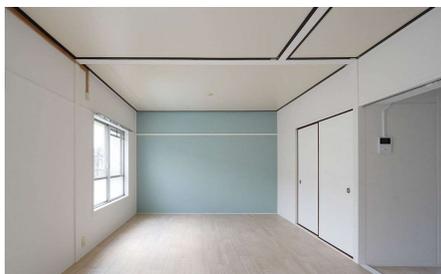
2ko1.danchi-renovation

隣接する“2戸をひとつ”につなげた
約90㎡の広々リノベーション



ニコイチeco

2戸1化によるスペースの広さを活かした
職住一体など多様な住まいを実現



リノベ45.55

rinov45.danchi-renovation

ライフスタイルの多様化に対応した
45㎡・55㎡のリノベーション



設備の更新など、使い勝手に
こだわったリノベーション



DIY住宅の利用拡大

- **DIYサービスブランド『つくろう家』**
原状回復義務を緩和し、自分好みの住まいづくりができる『つくろう家Basic』を既存ストック約2万戸の半数を超える1万1千戸を対象に導入。DIYを実践されたお客様を取材し、ウェブ上で発信するなど賃貸住宅でも楽しめるDIYの利用促進を図る
- **DIYレクチャー付住宅『つくろう家レクチャー』**
新規入居する住宅でプロのレクチャーを受けながらDIYができるプラン『つくろう家Basicレクチャー』（お手軽DIY）がセットになった住戸を供給
- **DIY体験イベント『つくろう家ツアー』**
既存入居者へのDIY普及を目的に空住戸や集会所で、塗装・ふすま貼り・キッチンリメイクシート貼りの体験イベントを実施



DIY実施前



DIY実施後



3-2. 賃貸住宅ストックの活用（建替事業）

- 「ストック活用計画」(令和4年4月策定)に定めたストック再編の取り組みに基づき、**建替え・集約[※]・経営廃止**等を実施
- 建替後の住宅では、立地特性や想定される顧客層、顧客ニーズをもとに、**安全・安心・快適な居住環境の実現と多様化するライフスタイル**に対応した設備・仕様を導入(令和6年度までの建替完了実績: 41団地5,438戸)
- 建替事業等により創出した用地(活用地)を有効活用し、地域のまちづくりに貢献(子育て支援施設・有料老人ホーム・病院・公営住宅・民間分譲マンション等)
- 計画的な活用地の売却による収入は、公社の安定経営に寄与

※ 敷地規模、条件等の制約により、当該団地内での建替えが難しい場合、入居者の方が近隣団地等へ移転することにより、団地を集約するもの

ストック活用計画(令和4年4月策定)

P.39参照

計画期間:令和4年度～令和13年度

ストック再編

建替等

- 建替えや集約、経営廃止により、地域の住宅ニーズに応じた住宅の供給や新たな機能の導入によるまちづくりへの貢献、地域の価値の向上を図る
- 再編を進めるにあたっては、入居者への負担の軽減や効率的で効果的な再編計画、まちづくりへの貢献等の視点により周辺にある公社賃貸住宅も含めてエリアで検討し、方針を決定

ストック再編対象団地:12団地

長期有効活用

耐震化・機能向上・維持保全

- 耐震性能を満たさない団地について、左記ストック再編と併せた耐震化に取り組み、令和7年度末で95%令和13年度末で97%の耐震化率の達成を目指す
- 団地の状況や住宅ニーズを踏まえ、間取りや設備の更新、住戸リノベーションなど長期有効活用に必要な取り組みを実施

建替事例(枚方団地→OPH枚方駅前)

before



枚方団地

昭和31年度

120戸(5棟)

2K・3DK

37.0㎡～37.1㎡

26,600円～44,800円

after



OPH枚方駅前

令和6年度

120戸(1棟)

1LDK・2DK・2LDK・3LDK

40.12㎡～59.97㎡

101,500円～163,500円

建替え

団地名

管理開始年度

管理戸数

間取り

専有面積

契約家賃

3-2. 賃貸住宅ストックの活用（耐震化事業）

- 現行の建築基準法が必要としている耐震性能（新耐震基準）に満たない住棟について、「耐震化の基本方針」（平成24年4月公表）に基づき耐震化に取り組んできた
- 「ストック活用計画（令和4年度～令和13年度）」において、令和7年度末での耐震化率95%を達成するとともに、令和13年度末時点で97%の耐震化率の達成をめざすことを定めた
- 中層住宅（5階建以下）は耐震化工事が全て完了（今後建替等事業を実施する団地を除く）し、現在は高層住宅（6階建以上）の耐震化に取り組む



千里山田西団地（令和4年度耐震改修実施）



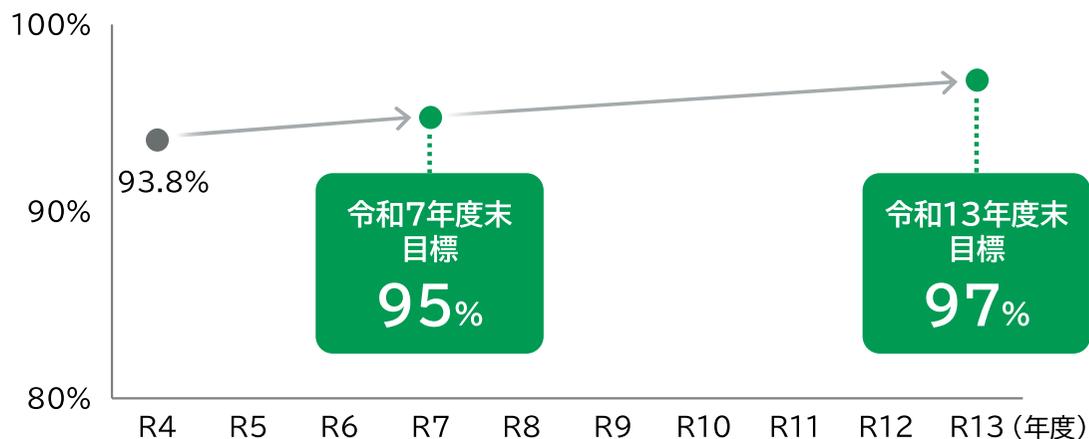
原山台B団地（令和5年度耐震改修実施）

公社賃貸住宅の耐震性能（令和7年3月31日時点）

団地数 121	住戸数（住棟数） 20,711戸（468棟）	耐震性能	現行の建築基準法と同等の耐震性能を満たすもの	18,847戸（428棟）
			現行の建築基準法と同等の耐震性能を満たさないもの	1,040戸（8棟）
		その他	建替え、経営廃止等予定の住宅	824戸（31棟）

耐震化率※
94.8%

※ 建替え、経営廃止等予定の住宅（824戸）は、耐震化率の計算対象から除く



3-3. 受託事業（府営住宅計画修繕業務等）

- 昭和45年から大阪府より府営住宅の計画修繕業務を受託(平成17年度に統合した財団法人大阪府住宅管理センター受託を含む)
- 公営住宅法に基づく管理代行制度により、**大阪府内すべての府営住宅(約12万戸)の計画修繕業務を受託**
(期間:令和7年4月1日～令和12年3月31日)
- 長年の公社・公営住宅等の管理により培った技術力やノウハウ、公的機関として信用力を活かし、ソフトからハードまで幅広い業務を継続して受託

府営住宅計画修繕(受託工事例)

年間50億円を超える府営住宅の計画修繕業務の工事、設計・監理の積算、入札、工事の進捗確認、完了検査、国庫補助金の手続きなど、大阪府の住宅政策を支援する公共工事の発注業務を受託

外壁吹替

屋上防水層改修

昇降機リニューアル

鉄部塗装

給水設備改修

消防設備更新



指定管理者制度と公営住宅管理代行制度の比較

指定管理者制度	団地名	公営住宅管理代行者制度
公の施設の管理	対象	公営住宅の管理
地方自治法	根拠法	公営住宅法 地方住宅供給公社法
特段の制限なし (民間会社、NPO等も可)	実施主体	地方自治体又は 地方住宅供給公社に限定
権限行使を伴わないいわゆる 事実行為に限って、指定管理者 に行わせることが可能	業務範囲	家賃に関する事以外に ついて、事業主体(自治体)に 代わって権限を代行することが可能
公の施設の管理を広く民間が 行えるようにすることにより、 効率性とサービスの向上を追求	導入目的	公営住宅の一体的な管理により、 効率性とサービスの向上を追求

高齢者向け優良賃貸住宅等の入居者選定・資格審査業務

大阪府や府内の民間管理法人より、高齢者向け優良賃貸住宅や特定優良賃貸住宅の入居者選定・資格審査、負担額認定事務を長年継続して受託

Ⅲ.中期経営計画における基本方針と 主な取り組み

1. 中期経営計画における経営の基本方針

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. 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
2. 公的機関として信用力を活かした住宅・まちづくり施策の推進
3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進

II 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・財務基盤の強化
2. 組織体制の強化・人材戦略
3. ESG経営

中期経営計画における主な事業と取り組み

誰もが暮らしやすい環境整備	フェアハウジング(入居拒否しない住宅)の推進とアフォーダブル住宅(低廉な家賃で質を備えた住宅)の供給を維持し、居住の安定確保を図る
地域のまちづくりとコミュニティ活性化	ニュータウンの再生・活性化に向け、先導的にまちづくりに関する事業を展開し、地域に必要な機能・サービスを導入することで、多様な世代がつながり交流する住まい・まちづくりを行う
良質な住宅ストックの形成	ストック再編と長期有効活用(耐震化、長寿命化、機能向上等)により、良質な賃貸住宅を提供
分譲マンションの管理の適正化	高経年化、世帯主の高齢化が進む分譲マンションの管理適正化に向け、市(市域)・大阪府(町村域)を通じた支援を行う
経営基盤の強化	賃貸住宅事業の稼働率と収益向上に向けて、営業力の強化と効果的な広告による入居促進、お客様満足度第一のサービス提供を行う
財務基盤の強化	借入金残高の縮減、SDGs債やSDGsローンなど社会的課題の解決に向けた資金用途を明確にした資金調達に努める
環境負荷の低減	CO ₂ 削減や資源の有効活用、自然環境と調和した住まいづくりなど環境に配慮した事業活動を推進
DX(デジタルトランスフォーメーション)の推進	新技術の導入等のデジタル化により、組織・業務の在り方を変革し、入居者サービスの向上と職員の働き方の改革に努める

2. 中期経営計画（数値目標）

- 当計画では、各施策の成果測定指標(数値目標)を設定し、目標達成に向けた進捗状況を月次で管理

数値目標(重点)

	成果測定指標	計画策定時	目標	主な施策
1	管理戸数	21,373戸(R2)	2万戸以下(R13)	<ul style="list-style-type: none"> ストック(団地)の再編等
2	耐震化率	93.8%(R3見込)	95%(R7) 97%(R13)	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修
3	住宅稼働率 [契約家賃収入/満室時家賃]	93.1%(R3見込)	92%以上(R13)	<ul style="list-style-type: none"> 入居促進：営業力の強化、効果的な広告 退去抑制：お客様満足度の向上
4	経常損益	8.5億円(R3見込)	黒字(利益)を確保	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅事業の収益向上 新たな事業領域での活動
5	ストックへの投資	約125億円(H24~R3)	約250億円(R4~R13)	<ul style="list-style-type: none"> 建替え、長期有効活用、耐震改修
6	借入金残高 [実質残高]	1,241億円(R3見込)	1,200億円以下(R8) 1,100億円以下(R13)	<ul style="list-style-type: none"> 安定的で有利な資金の確保 SDGs債による資金調達

その他の数値目標

- | | | |
|----------------------------|-----------------------|---------------|
| ① 子育て・高齢者世帯入居件数 | ⑤ 住まいコンテンツの発信 | ⑨ 連携事業の新規取組 |
| ② コミュニティイベント回数 | ⑥ 技術支援新規営業件数(市町村向け) | ⑩ 企業認知度 |
| ③ 住戸リノベーション実施戸数 | ⑦ 接遇・対応満足度 | ⑪ 健康経営優良法人認定 |
| ④ 分譲マンション管理勉強会(市町村・管理組合向け) | ⑧ CO ₂ 排出量 | ⑫ デジタル人材研修受講率 |

3-1. 主な取り組み事例（誰もが暮らしやすい環境整備）



① 杉本町みんな食堂

SDGs: ③・⑧・⑩・⑪・⑰

障がい者福祉が高齢者の生活を支える

- NPO法人が行う障がい者の就労支援と連携し、OPH杉本町(大阪市)の一室を活用して、単身高齢者等に対して食事を提供する等のサービスを実施



多世代が集う食事



食事後のレクリエーション

② Mimalio(ミマリオ)

SDGs: ⑪・⑰

IoTを活用した高齢者等見守り支援サービス

- 振動センサとIoTネットワーク技術を活用した高齢者等見守り支援サービスの利用を推進



③ ニコニコのデザインプロジェクト

SDGs: ⑪・⑰

学生による新たな団地再生プロジェクト

- 寝屋川市・大阪電気通信大学と連携し、新たな団地再生プロジェクトを実施
- 当プロジェクトは国土交通省の「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」に選定され、集会所の改修によるコミュニティ活動の拠点整備に向けて実施設計を行う
- 学生のアイデアを生かしたイベント開催やフィールドワーク、アンケート調査等を行い、香里三井団地を学生の実学の場として提供



夏祭りイベント(香里三井団地)



「三井竹祭」での竹灯籠モニュメント

④ シェアサイクル

SDGs: ⑪・⑰

団地等を基点とする交通利便性の向上

- 地元市が実施するシェアサイクル実証実験に協力。団地内にIoTを活用した「シェアサイクル・ポート」を設置
- 多世代の様々な移動ニーズに対応した環境を整備し、団地及び周辺地域住民の利便性向上、モノを所有しない「シェアリングエコノミー」時代への対応など新しい生活様式の実現のため設置場所を提供

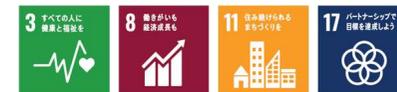


シェアサイクル・ポート(OPH大浜)



シェアサイクル・ポート(山坂団地)

3-2. 主な取り組み事例（地域のまちづくりとコミュニティ活性化）



- 泉北ニュータウンの茶山台団地(堺市南区)を、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、様々なプロジェクトを推進

① 茶山台としょかん

SDGs: ⑪・⑰

多世代が集まる交流拠点

- NPO法人と連携し、多世代の住民が交流する拠点として団地内集会所を活用
- 多くの方が訪れるようになり、住民発案の様々な取り組みが行われている



壁画ワークショップをした集会所



集会所内の様子

② やまわけキッチン

SDGs: ③・⑧・⑪・⑰

高齢者等の孤食の解消と栄養ケア

- NPO法人と連携し、団地の1室を活用したイートインもできる総菜屋
- 床貼り・家具作り・ペンキ塗り等は団地の住民によるDIYで実施



店内の様子



多世代が集う食事

③ DIYのいえ

SDGs: ⑪・⑰

DIYでつながる、新たなカタチのコミュニティ

- 地域の企業と連携した、団地の一室をDIY工房兼コミュニティスペースとし、地域にも開放
- 地域に住むシニアスタッフが住まいの困りごとをDIYで解決する「DIYサポーターズ」を結成



「DIYサポーターズ」

④ 茶山台ほけんしつ

SDGs: ③・⑪・⑰

地域医療とのつながりや健康寿命延伸

- 医療法人・大学等と連携し、健康チェックや健康に関する講義、カフェ、住民同士の交流、健康や子育てに関する相談など曜日ごとに専門職の知見等を活かした健康や生活を支援するサービスを提供



専門家による健康講話の様子

⑤ ニコイチ

SDGs: ⑪・⑰

隣接する2戸を1つにつなげるリノベーション

- 隣接する2戸を1つにつなげ、約90㎡の広々とした空間を実現することで、若年・子育て世帯などの入居促進を図る公社独自の取り組み



ニコイチ住戸内

【参考】受賞歴・メディア掲載（外部機関による評価）

- 当社の団地再生プロジェクトは、社会的課題を解決する先進的な事例として、外部機関から高い評価を得ており、国や自治体、大学など全国の住宅・まちづくり関係者からの現地視察・ヒアリングの申し入れが絶えない状況
- プレスリリースやニュースレターなど積極的なメディアへの情報発信によってテレビ、新聞、雑誌、WEB情報サイトで多数の掲載実績

受賞歴

団地再生プロジェクト関連

- 日本最大級のクリエイティブアワードで2部門受賞
「住民との共創」「茶山台団地再生プロジェクト」
～ 2020 60th ACC TOKYO CREATIVITY AWARDS ～
- 「第12回 日本マーケティング大賞」で奨励賞を受賞（2020）
～「住民との共創」をテーマにした「茶山台団地」再生プロジェクト
- 『第8回健康寿命をのばそう!アワード』
「厚生労働大臣 優秀賞」を受賞
- 都市住宅学会 会長賞 「ニコイチ」 ほか 受賞歴多数

建替事業関連

- 「住生活月間」国土交通大臣表彰 「OPH枚方駅前」



第三者機関による評価



第8回健康寿命をのばそうアワード
厚生労働大臣優秀賞



2018年 マイクロライブラリーアワード



2017年度グッドデザイン賞



2019年 都市住宅学会
都市住宅学会会長賞

主なメディア掲載実績 ※一部抜粋

2025年度	【TV】 毎日放送 「西乃風ブラン堂」 茶山台団地「ニコイチ」「やまわけキッチン」 【TV】 テレビ大阪 「見直そうニッポン!」 茶山台団地「ニコイチ」「茶山台としょかん」
2024年度	【TV】 関西テレビ 「旬感LIVE とれたてっ!」 茶山台団地の「ニコイチ」等 【新聞】 読売新聞(朝刊) 「ニコニコのデザイン」プロジェクト 【TV】 テレビ大阪 「大阪43市町村を大調査! 誰も知らんキング」「ニコイチ」等 他
2023年度	【TV】 NHK 「ええとこ」 茶山台団地「やまわけキッチン」 【TV】 読売テレビ 「朝生ワイド す・またん!」 「スマリオの若年・子育て割」 【TV】 NHK 「ニュースきん5時」 茶山台団地「DIYのいえ」 【TV】 BS朝日 「ボタンタッチSDGsはじめてます」 茶山台団地「やまわけキッチン」 【TV】 関西テレビ 「Newsランナー」 茶山台団地「茶山台としょかん」「ニコイチ」 【TV】 毎日放送 「よんちゃんTV」 茶山台団地「やまわけキッチン」「16棟マルシェ」等 【新聞】 産経新聞(夕刊) 茶山台団地 「ニコイチ」「やまわけキッチン」 「茶山台としょかん」「DIYのいえ」 他
2022年度	【新聞】 毎日新聞 寝屋川市・大阪電気通信大学との三者連携協定 【新聞】 読売新聞・朝日新聞 茶山台団地「ニコイチ」 【TV】 毎日放送「ゼニガメ」 茶山台団地「ニコイチ」 他
2021年度	【TV】 NHK「おはよう関西」 DIYが楽しめる『つくろう家Basic』 【TV】 読売テレビ「ZIP!」 茶山台団地「ニコイチ」「やまわけキッチン」等 他
2020年度	【TV】 NHK NEWS 「ニュースほっと関西」 茶山台団地「やまわけキッチン」「DIYのいえ」「茶山台としょかん」 【新聞】 日本経済新聞 茶山台団地の「ニコイチ」「やまわけキッチン」 【TV】 NHK NEWS「おはよう日本」 「DIYカスタマイズ制度」や「DIYのいえ」 他

3-3. 主な取り組み事例（良質なストックの形成）



1 建替等事業

SDGs: ⑨・⑪・⑰

地元市と連携した建替等事業の実施

- 「OPH枚方駅前(枚方市)」(令和6年4月経営開始)は、市の街づくりに貢献するため「枚方市駅周辺地区第一種市街地再開発事業」に参画
- 公社初の「ZEH-M Oriented」の認定を取得し、太陽光発電設備、LED照明の導入や節水効果・断熱性に優れる設備を導入
- 集約・建替えによって創出した土地を駅前広場等として活用し、駅前のにぎわい創出や防災性向上に寄与し、クリニックの誘致により地域の医療ニーズに応えるなど地域住民にとって魅力あふれる街づくりに貢献
- 第36回「住生活月間」における功労者として国土交通大臣表彰を受賞



2 耐震化事業

SDGs: ⑨・⑪

耐震化の取り組み

- 現行の建築基準法が必要とする耐震性能に満たない団地の耐震化を進めており、中層住宅(5階建以下)の耐震化は完了
- 令和7年度末の耐震化率95%、令和13年度末の耐震化率97%をめざし、現在は高層住宅(6階建以上)の耐震化に取り組む



3 設備の導入

SDGs: ⑪・⑰

多様化するライフスタイルに対応した設備の導入

- 建替えを行った団地においては、安全・安心・快適な居住環境の実現と多様化するライフスタイルへの対応を目的に、在宅ワークに便利なワークスペース、宅配ボックスやWi-Fi設備、スマートフォン連動カメラ付きインターフォン、非接触キー付きエレベーター等の新たな住宅設備を導入
- 既存の団地においては、集会所のスマートロックや宅配ボックス等の住宅設備の導入に取り組む



3-3. 主な取り組み事例（良質なストックの形成）



4 環境改善の取り組み

SDGs: ⑦・⑨・⑪

省エネルギー設備への更新・ソーラーパネルの設置

- 共用部の照明器具(蛍光灯・水銀灯)のLED化や給湯器などの老朽化した設備の更新等により、省エネルギー化を実施
- 発電事業者へ屋根を貸し、ソーラーパネルを設置



5 屋外環境整備等の取り組み

SDGs: ⑨・⑪

外壁・駐車場のリニューアル

- 外壁については、地域の街並みとの調和と団地のイメージアップを図るため、また、駐車場は高経年団地のイメージアップ及び魅力あふれる住環境づくりをめざし、リニューアルを実施



6 防災コミュニティの形成支援

SDGs: ⑪・⑰

防災意識の向上を図るセミナー等

- 大規模災害の発生に備えた防災セミナーや防災訓練等を開催
- 自主防災会の設立・育成を促進するため、団地の自治会等が組織した自主防災会に対して、救助担架、発電機等の防災用資機材を提供

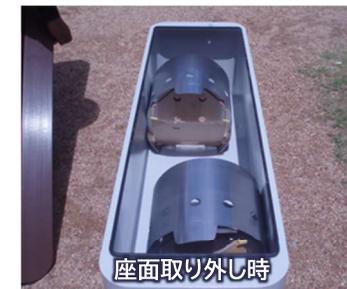


7 公社賃貸住宅の防災力強化

SDGs: ⑥・⑨・⑪

かまどベンチ・防災倉庫等の設置

- 大規模災害の発生に備え、停電や断水時でも使用できる「かまどベンチ」や「マンホールトイレ(災害用トイレ)」、物資等を備蓄できる防災倉庫等を設置。安全安心な団地づくりをめざす



IV. 経営状況

1. 決算情報（一般会計）

- 賃貸管理事業の売上総利益は、令和6年度は29億円を計上（※ 売上総利益＝事業収益－事業原価）
- 当期純利益は、引き続き好調な賃貸管理事業収益等に支えられ、令和6年度まで**18期連続で黒字**

損益計算書

(億円)	R5	R6	増減
事業収益	211	210	△ 1
賃貸管理事業収益	144	149	5
分譲事業収益	5	3	△ 2
その他事業収益	61	57	△ 4
事業原価	177	179	2
賃貸管理事業原価	113	120	8
分譲事業原価	3	1	△ 2
その他事業原価	61	57	△ 4
一般管理費	10	10	0
事業利益(損失)	24	21	△ 3
その他経常収益	2	1	△ 2
その他経常費用	2	4	2
経常利益(損失)	24	17	△ 7
特別利益	1	4	3
特別損失	1	2	1
当期利益(損失)	24	19	△ 5

● 賃貸管理事業（29億円黒字）

一般賃貸住宅において安定した賃料収入・駐車場収入等を確保しているが、住宅稼働率の向上、耐震化事業に係る補助金収入等の増加により、賃貸管理事業収益全体では令和5年度から5億円増加し、149億円を計上

● 分譲事業

分譲事業からは原則撤退しているが、令和5年度・令和6年度は建替事業に伴って発生した活用地や土地区画整理事業にかかる保有地を売却したことにより、収益が発生

● その他事業

府営住宅計画修繕業務の受託額は安定した収益・原価を維持

● 特別利益

令和5年度は事業用定借・保育所用地等の売却による譲渡益、令和6年度は耐震改修引当金の取り崩しを計上

● 当期純利益⇒19億円

18期連続黒字

キャッシュフロー計算書

(億円)	R5	R6	増減
事業活動によるキャッシュフロー	71	61	△ 10
賃貸管理事業活動による収支	71	68	△ 3
分譲事業活動による収支	6	3	△ 2
その他事業活動による収支	3	2	△ 1
一般管理活動による収支	△ 8	△ 7	0
その他経常損益に係る収支	△ 1	△ 4	△ 4
特別損益に係る収支	0	△ 1	△ 1
投資活動によるキャッシュフロー	△ 21	△ 19	2
事業資産形成活動による収支	△ 20	△ 18	2
賃貸事業資産形成による収支	△ 20	△ 18	2
分譲事業資産形成による収支	0	0	0
事業用土地資産形成による収支	-	-	-
その他の投資活動による収支	△ 1	△ 2	△ 1
その他の収支	△ 1	△ 2	△ 1
財務活動によるキャッシュフロー	7	△ 40	△ 47
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 34	△ 138	△ 104
投資活動に係る資金の借入による収入	10	117	107
その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	30	△ 20	△ 50
リース債務に係る支出	0	0	0
当期中の資金収支合計	57	1	△ 55
前期繰越金(現金及び現金同等物)	136	192	57
次期繰越金(現金及び現金同等物)	192	194	1

※ 表示単位未満を四捨五入して単位に満たない場合は「0」、該当数字が無い場合は「-」と表示

1. 決算情報（一般会計）

- 総資産は2,223億円。貸貸事業資産の減少等により、令和5年度から20億円減少
- 負債は1,541億円。借入金の償還等により、令和5年度から42億円減少

貸借対照表

(億円)	R5	R6	増減
資産合計	2,243	2,223	△ 20
流動資産	205	206	1
現金預金	192	194	1
未収金	10	8	△ 3
分譲事業資産	1	0	△ 1
その他事業資産	2	0	△ 2
前払金	1	6	5
その他流動資産	0	0	0
貸倒引当金	△ 1	△ 1	0
固定資産	2,038	2,017	△ 21
貸貸事業資産	2,034	2,012	△ 22
その他事業資産	1	1	0
有形固定資産	2	3	1
無形固定資産	1	1	0
その他固定資産	3	3	0
貸倒引当金	△ 2	△ 2	0

(億円)	R5	R6	増減
負債合計	1,583	1,541	△ 42
流動負債	205	134	△ 71
次期償還社債	9	59	50
次期返済長期借入金	148	44	△ 104
未払金	43	28	△ 15
前受金	0	2	2
預り金	4	0	△ 4
その他流動負債	0	0	0
固定負債	1,378	1,407	29
社債	753	694	△ 59
長期借入金	410	484	73
長期前受金・預り保証金	26	26	0
繰延建設補助金	28	27	△ 1
引当金	157	173	15
その他固定負債	2	3	1
資本合計	660	683	22
資本金	0	0	-
剰余金	660	682	22

※ 表示単位未満を四捨五入して単位に満たない場合は「0」、該当数字が無い場合は「-」と表示

大阪府からの借入金

令和6年度末残高 214億円

大阪府の住宅まちづくり政策を推進するために、大阪府から公社賃貸住宅の建替資金の借入を行っている（新規貸付は平成25年度で終了）

公社が行う金融機関からの借入に対する大阪府の損失補償

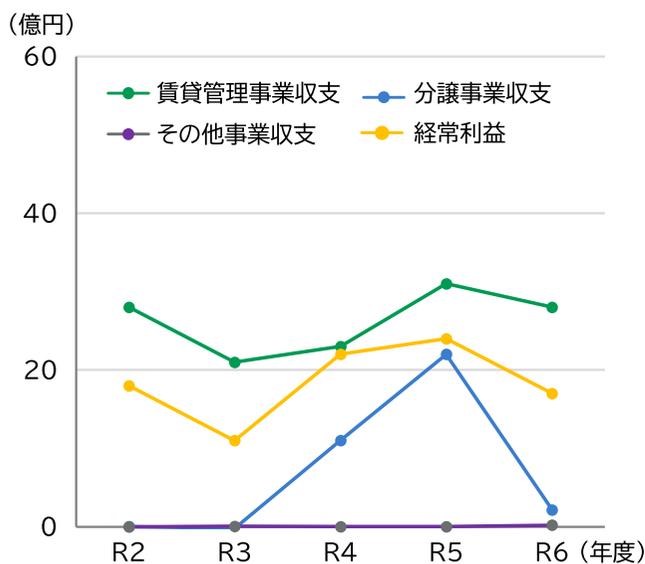
令和6年度末残高 239億円

大阪府の住宅まちづくり政策を推進する公社の資金を安定的に確保する観点等から、民間金融機関等からの借入金（一部を除く）に大阪府の損失補償が付されている

2. 経営状況

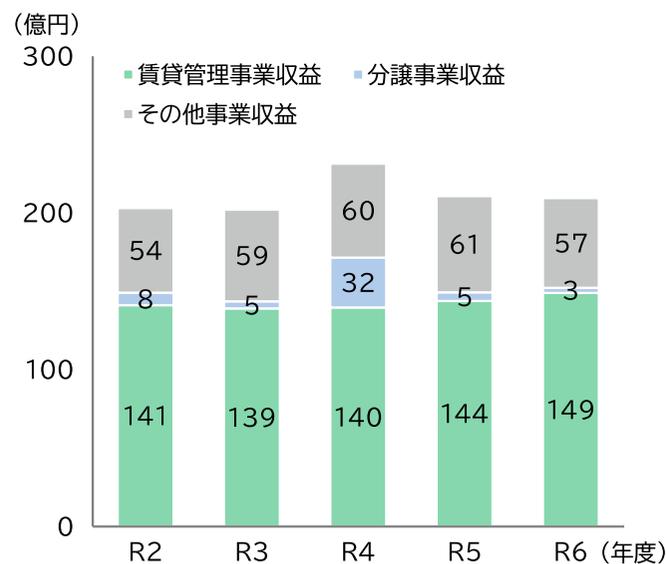
- 平成19年度から令和6年度まで**18期連続で黒字**を確保
- 令和6年度については、**経常利益17億円の黒字**
- 公社の主たる事業である**賃貸管理事業**は、一般賃貸住宅の家賃 収入を主な収入源として継続的に安定した収益を確保し、堅実な経営を進めている。令和6年度については**149億円の収益を計上**
- **分譲事業からは、平成13年度以降原則撤退**。
令和2年度の収益は、都市計画道路「枚方津田線」の事業用地の売却。
令和3年度、令和4年度及び令和5年度の収益は建替等事業に伴う活用地の売却、令和6年度の収益は国松土地区画整理事業にかかる用地の売却によるもの
- 借入金残高については計画的に縮減を図っている。令和6年度末には1,087億円(実質残高)となり、中期経営計画の見通しより大きく削減。今後も計画的な縮減を図る

事業別の売上総利益と
経常利益の推移(一般会計)

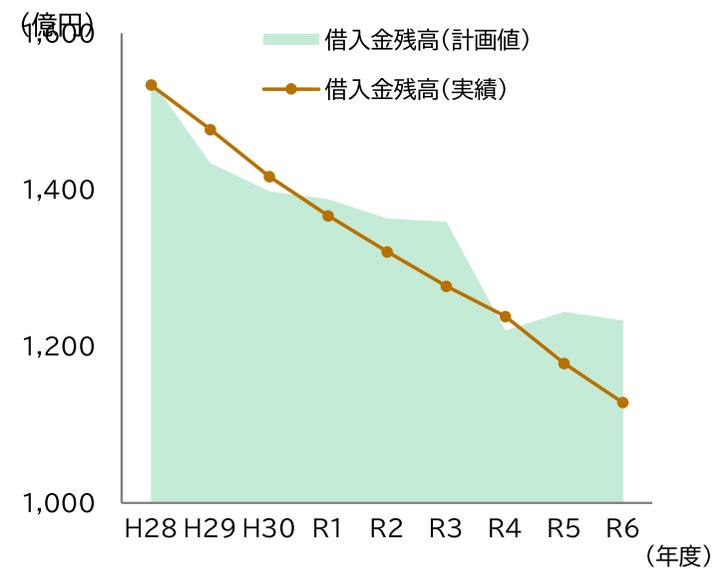


※ 売上総利益 = 事業収益 - 事業原価

事業収益の推移(一般会計)



実質借入金残高の推移

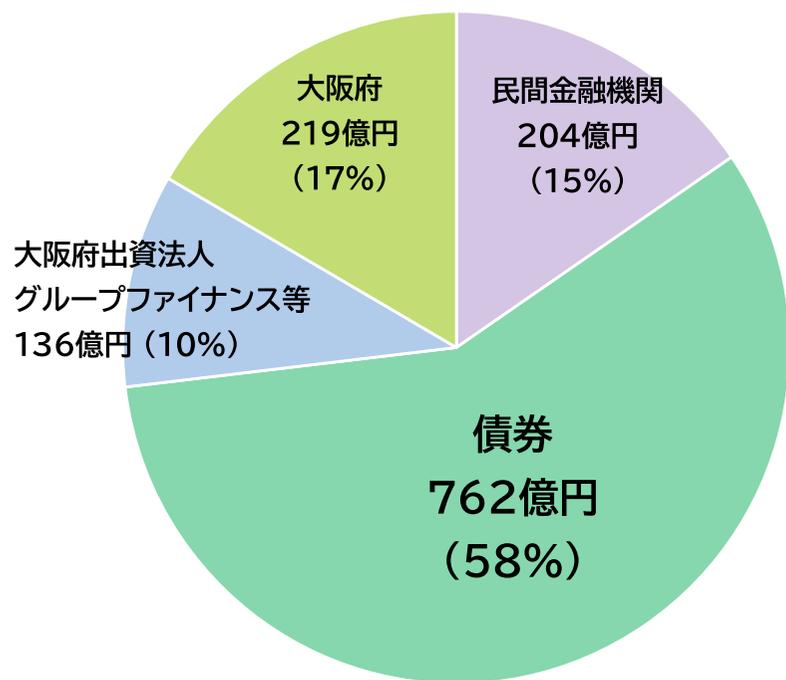


V. 資金調達

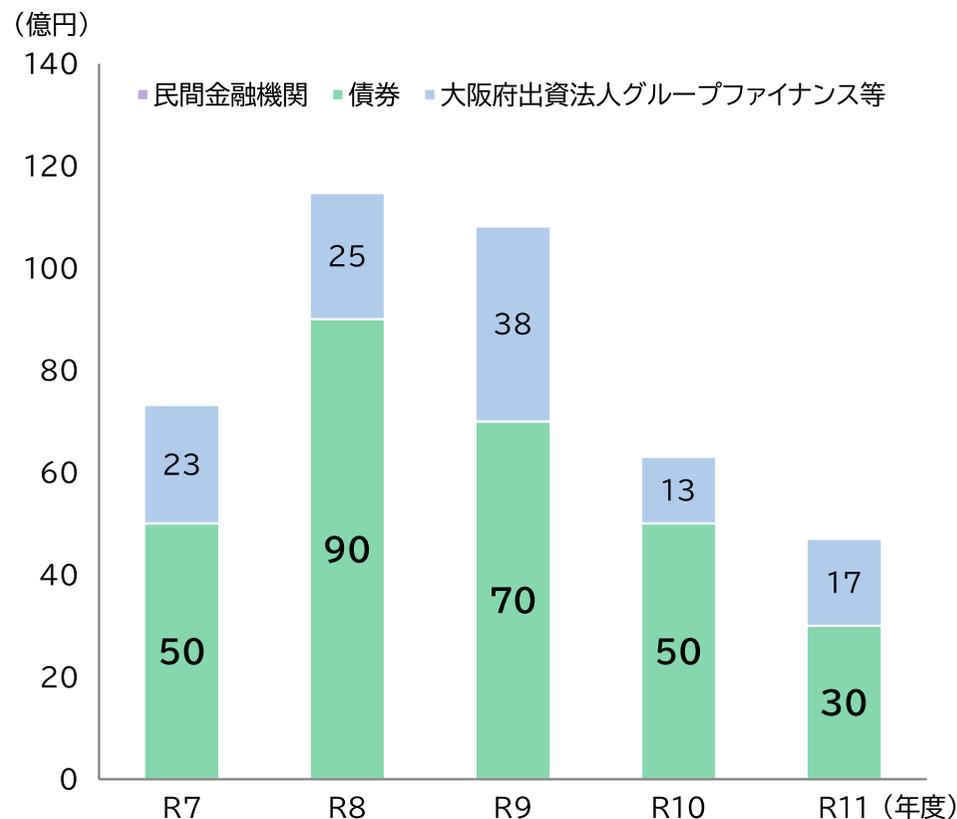
1. 資金調達の考え方

- 資金需要見込額は、年度ごとに需要額の偏りがあるが、資金調達の多様化(債券の計画的な発行)により、資金需要の平準化及び調達コストの縮減を図り、今後、より安定的な資金調達体制をめざす
- 今後も、継続的に債券発行を検討し、投資家の皆様とのさらなる関係強化を図る

借入先割合(令和6年度末)



今後の主な資金需要見込額



※ 建替等事業による資金需要は含まない

2. 当公社債券の発行状況

債券発行における根拠法令

地方住宅供給公社法第33条の2

地方公社は、
債券を発行する
ことができる。

BISリスクウェイト

20%
(地方三公社)

発行実績

回号	発行月	格付	年限	発行額	利率
7回	平成27年11月	AA-	10年	50億円	0.701%(国債+40bp)
8回	平成28年10月	AA-	10年	90億円	0.320%(絶対値)
9回	平成28年10月	AA-	20年	40億円	0.653%(国債+26bp)
10回	平成29年6月	AA-	10年	70億円	0.395%(国債+34bp)
11回	平成29年6月	AA-	20年	60億円	0.791%(国債+23bp)
12回	平成30年6月	AA-	10年	50億円	0.340%(国債+29bp)
13回	平成30年6月	AA-	20年	50億円	0.719%(国債+20bp)
14回	平成30年6月	AA-	30年(定時償還)	100億円	0.808%(MS+34bp)
15回	令和元年6月	AA-	10年	30億円	0.149%(国債+27bp)
16回	令和元年6月	AA-	20年	40億円	0.443%(国債+18bp)
17回	令和元年6月	AA-	30年(定時償還)	50億円	0.514%(MS+30bp)
18回	令和2年6月	AA-	20年	40億円	0.540%(国債+16bp)
19回	令和2年6月	AA-	20年(定時償還)	40億円	0.369%(国債+31bp)
20回	令和3年6月	AA-	25年(定時償還)	50億円	0.464%(国債+25bp)
21回	令和5年6月	AA-	10年	40億円	0.781%(国債+35bp)
22回	令和7年6月	AA-	5年	50億円	1.316%(国債+35bp)

※ 損失補償なし ※ MS…ミッドスワップ金利 ※ 1~6回は償還済 ※ 18回以降はソーシャルボンド

3. 当会社の格付

格付投資情報センター(R&I)



格付理由

- 大阪府が全額出資する特別法人
- 賃貸住宅の管理戸数は東京都に次ぐ全国2位の規模を持つ
- 大阪府の住宅政策を推進する団体として位置付けられ、民間の住宅市場を誘導・補完する役割を担う。府の住生活基本計画「住まうビジョン・大阪」において職務が明記され、府からみた住宅政策上の重要性は高い
- 賃貸管理事業と受託事業などを手掛け、賃貸管理事業が安定したキャッシュフローを生む収益源になっている
- 2022年度に始まった10年間の中期経営計画では賃貸住宅の建て替えなどストックへの投資を積極的に進める。投資額増加で借入金の削減ペースは鈍るものの、安定した業績を支えに資本負債構成はさらに改善が進むとみている

※ NEWS RELEASE(R&I R8.1.28付)より抜粋

格上げ要因

- 設立団体の大阪府はこれまでの行財政改革の効果が表れ、財政の健全化が進展している
- 加えて、地方財政法の特例規定に基づく第三セクター等改革推進債の時限措置が2017年3月末に終了しており、設立団体の公社・外郭団体に対する管理責任がいつそう強化されている
- このような環境変化と公社単独の財務の改善状況を評価して発行体格付をAA-に引き上げた

※ NEWS RELEASE(R&I H30.10.31付)より抜粋

4. 令和7年度当公社債券の発行

- 公社債券の発行については、投資家層の一層の拡大と公社債券の認知度向上を図り、より安定的で有利な資金を確保
- 令和2年度に地方三公社で初めてSDGs債(ソーシャルボンド)を発行。令和7年度発行債券についてもソーシャルボンドとして発行
- ICMA(国際資本市場協会)が定めるソーシャルボンド原則の4つの核となる要素を考慮したソーシャルボンド・フレームワークを策定し、株式会社格付投資情報センター(R&I)よりセカンドオピニオンを取得(P.46-47参照)

令和7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	資金調達が多様化を図り、より安定的で有利な資金を確保
発行額	50億円
年限	5年満期一括償還
条件決定日	令和7年6月13日
利率	1.316%(国債+35bp)
主幹事証券会社	みずほ証券株式会社(事務・SA) 大和証券株式会社
その他	ソーシャルボンドとして発行

VI. ご参考資料

地方住宅供給公社法（抄）

目的

（第1条）

地方住宅供給公社は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に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、もつて住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

設立

（第8条）

地方公社は、都道府県又は政令で指定する人口五十万以上の市でなければ、設立することができない。

（第9条）

地方公社を設立するには、議会の議決を経、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。

住生活基本法と住生活基本計画

住生活基本法(平成18年法律第61号)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める。

基本理念

「現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」など基本理念を定める。

責務

国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。

基本的施策

国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

- 安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
- 住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
- 住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月策定)

住生活基本法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示すもの。

計画期間

令和3年度～令和12年度(10年間)

位置付け

住生活基本法第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画に位置付けられている。

「3つの視点」及び「8つの目標」

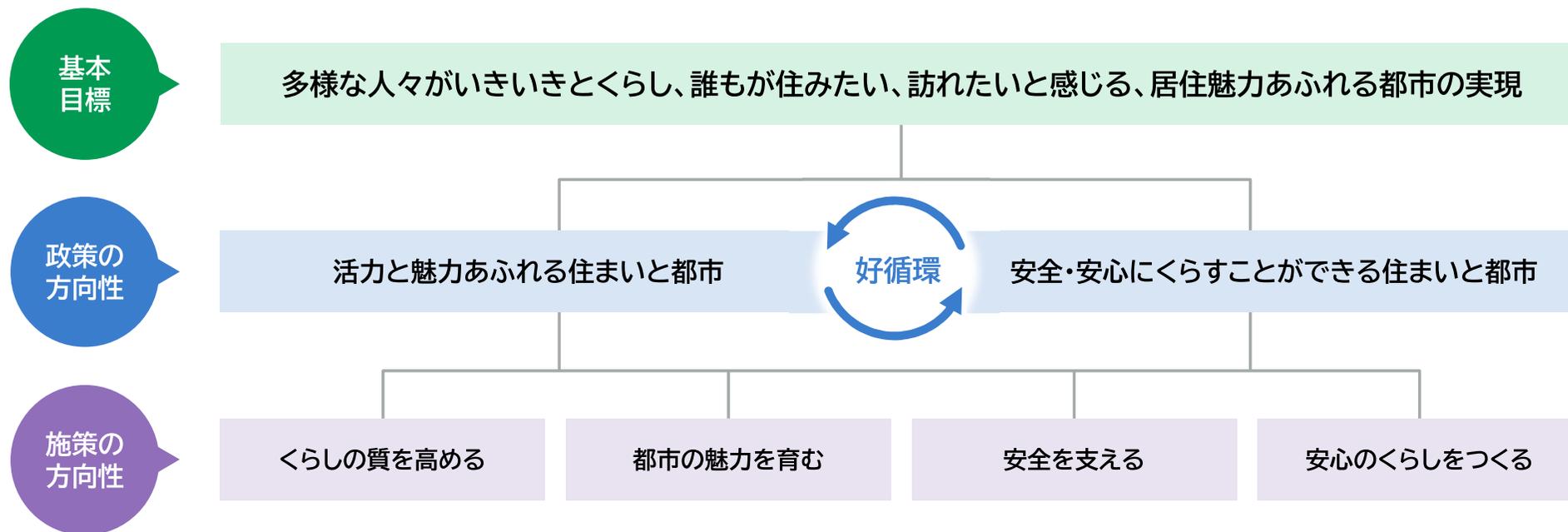
- | | |
|-------------------|-------------------------|
| 1 「社会環境の変化」の視点 | 目標1 新たな日常、DXの推進等 |
| | 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等 |
| 2 「居住者・コミュニティ」の視点 | 目標3 子供を産み育てやすい住まい |
| | 目標4 高齢者が安心して暮らせるコミュニティ等 |
| | 目標5 セーフティネット機能の整備 |
| 3 「住宅ストック・産業」の視点 | 目標6 住宅循環システムの構築等 |
| | 目標7 空き家の管理・除却・利活用 |
| | 目標8 住生活産業の発展 |

住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）

- 今後、住生活に関する政策がめざすべき目標、政策の枠組みや施策展開の方向性を示すもの
- 住生活基本法に基づく、「大阪府住生活基本計画」として策定

住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）（令和3年12月）

期間	目的	位置づけ
令和3年度～ 令和12年度（10年間）	社会情勢の変化などによる多様なニーズに対応し、「多様な人々がいきいきと暮らし、誰もが住みたい、訪れたいと感じる、居住魅力あふれる都市の実現」という基本目標の達成に向けた取組みの方向性を示すとともに、計画に基づき、様々な主体が連携・協働を図り、施策を一体的かつ総合的に展開する	住生活基本法に基づく「大阪府住生活基本計画」として策定するものであり、「将来ビジョン・大阪」をはじめとする上位・関連計画との連携・整合を図る

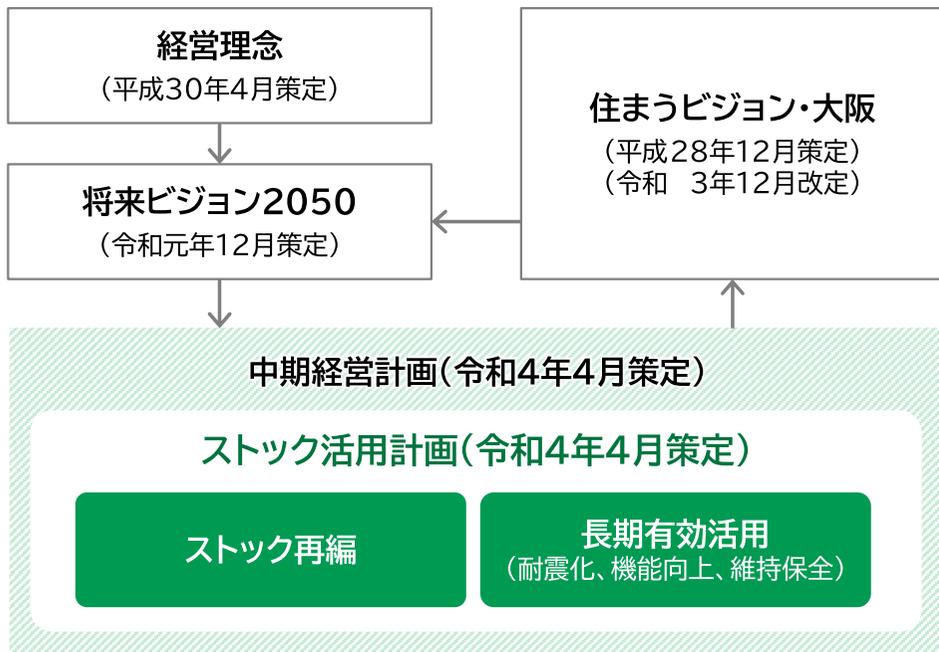


ストック活用計画（令和4年4月策定）

- 『経営理念』と『将来ビジョン2050』の方針のもと、『中期経営計画』の基本方針に沿って、良質な賃貸住宅の提供と、安定した賃貸経営を図ることを目的に賃貸住宅ストックの有効活用について計画を策定
- ストック活用実施計画(平成27年6月策定)の見直しに併せてストック活用基本計画(平成26年3月策定)との一本化を図った
- 計画期間は中期経営計画に合わせた令和4年度から令和13年度までの10年間

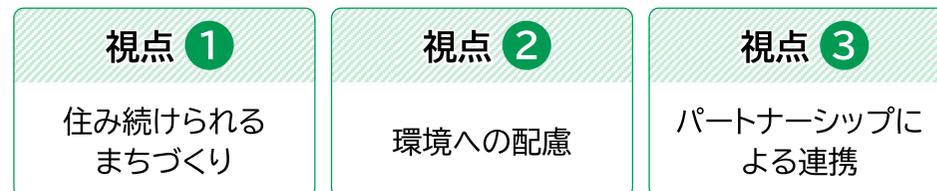
位置付け

「将来ビジョン2050」で策定された公社のめざす将来像の実現化とともに、「住まうビジョン・大阪」にある公社の役割に基づき、「中期経営計画」との整合性、連携を図り賃貸住宅ストックの取り組みについて位置づけるもの



ストック活用の視点

賃貸住宅ストックの有効活用にあたっては、3つの視点により、「誰一人取り残さない」よりよい社会の実現をめざすSDGsの目標達成に貢献するとともに、効果的かつ効率的な投資による取り組みを推進



対象団地

		団地数
ストック再編(建替え、集約、経営廃止)		12団地
長期有効活用	耐震化	6団地
	機能向上	47団地
	維持保全	58団地

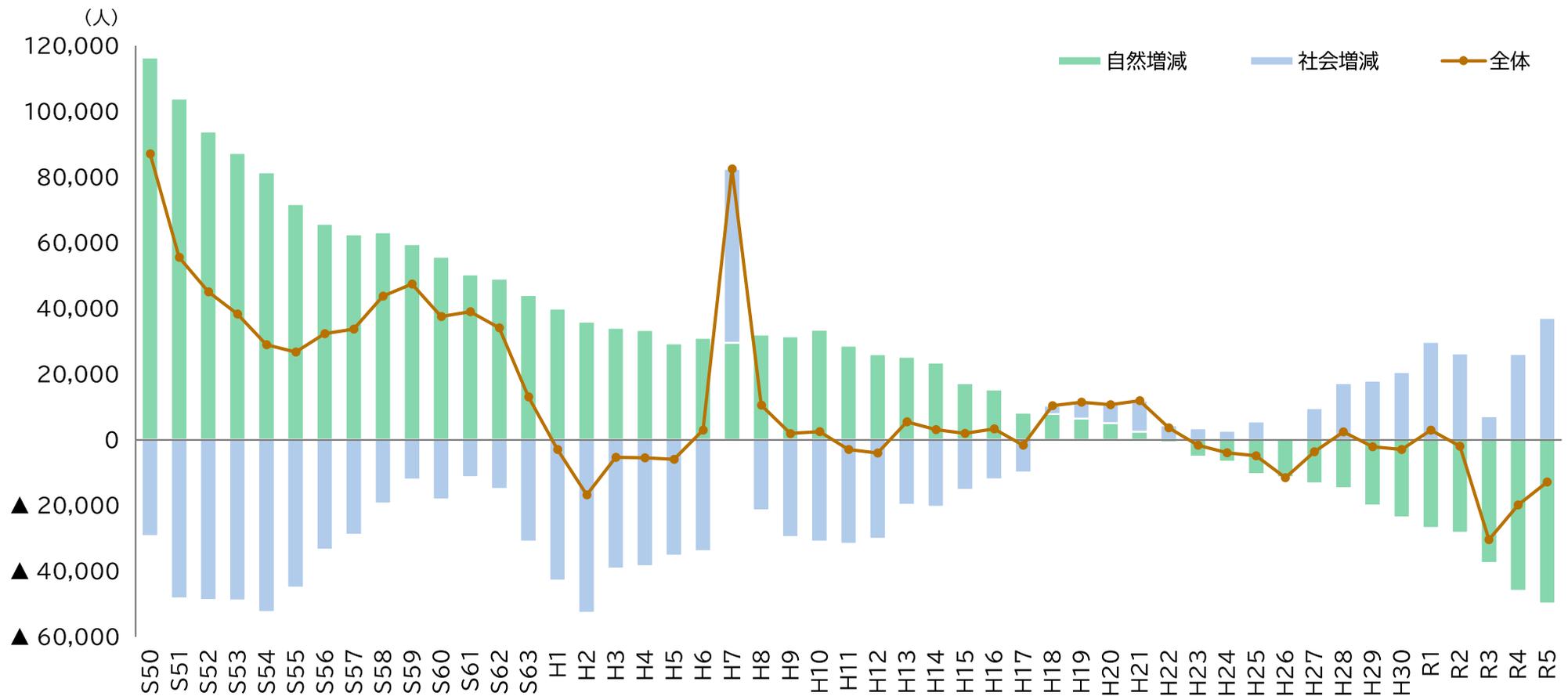
これまで公社が果たしてきた役割

- これまで高度経済成長期の住宅不足への対応や近年の居住水準の向上など、時代の要請に応じた事業を実施し、公的機関としての役割を果たしてきた
- 現在も、住宅ストックを活用し、市町等と連携した地域のまちづくり等、国や大阪府の住宅政策の一翼を担い、事業を実施

年代	住宅・まちづくり政策上の課題	公社が果たしてきた役割
戦後～ 昭和30年代	<ul style="list-style-type: none"> ● 絶対的住宅不足の解消 	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅、分譲住宅の新規供給(住宅協会が実施)
昭和40年代	<ul style="list-style-type: none"> ● 他府県からの人口流入による住宅不足の解消 	<ul style="list-style-type: none"> ● 宅地開発、府営住宅用地の先行取得 ● 分譲住宅の新規供給 ● 賃貸住宅の新規供給(量的供給)
昭和50年代	<ul style="list-style-type: none"> ● 最低居住水準未達世帯の解消 ● 個性豊かな居住空間の創造 	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸住宅の新規供給(質的供給) ● 既存ストックの改善による居住水準の向上
昭和60年代～ 平成20年代	<ul style="list-style-type: none"> ● 誘導居住水準の達成 ● 適正な住居費で良好な居住の実現 ● 住宅ニーズの高度化・多様化への対応 ● 災害に強いまちづくり 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建て替えやリノベーション等による居住水準向上 ● 特定優良賃貸住宅の供給 ● 高齢者向け優良賃貸住宅の供給 ● 耐震化事業、市街地再開発事業
現在	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅ストックの活用 ● 安全・安心な住まいの実現 ● 地域コミュニティの活性化 ● フェアハウジング(入居拒否しない住宅)の推進 ● アフォーダブル住宅(低廉な価格で質を備えた住宅)の供給 	<ul style="list-style-type: none"> ● リノベーション住宅の供給 ● 建替等事業や耐震化事業による耐震化率の向上 ● 住宅ストックを活用し、市町等と連携した地域のまちづくり ● 公民協働による住宅セーフティネットの構築

大阪府の人口増加数の推移

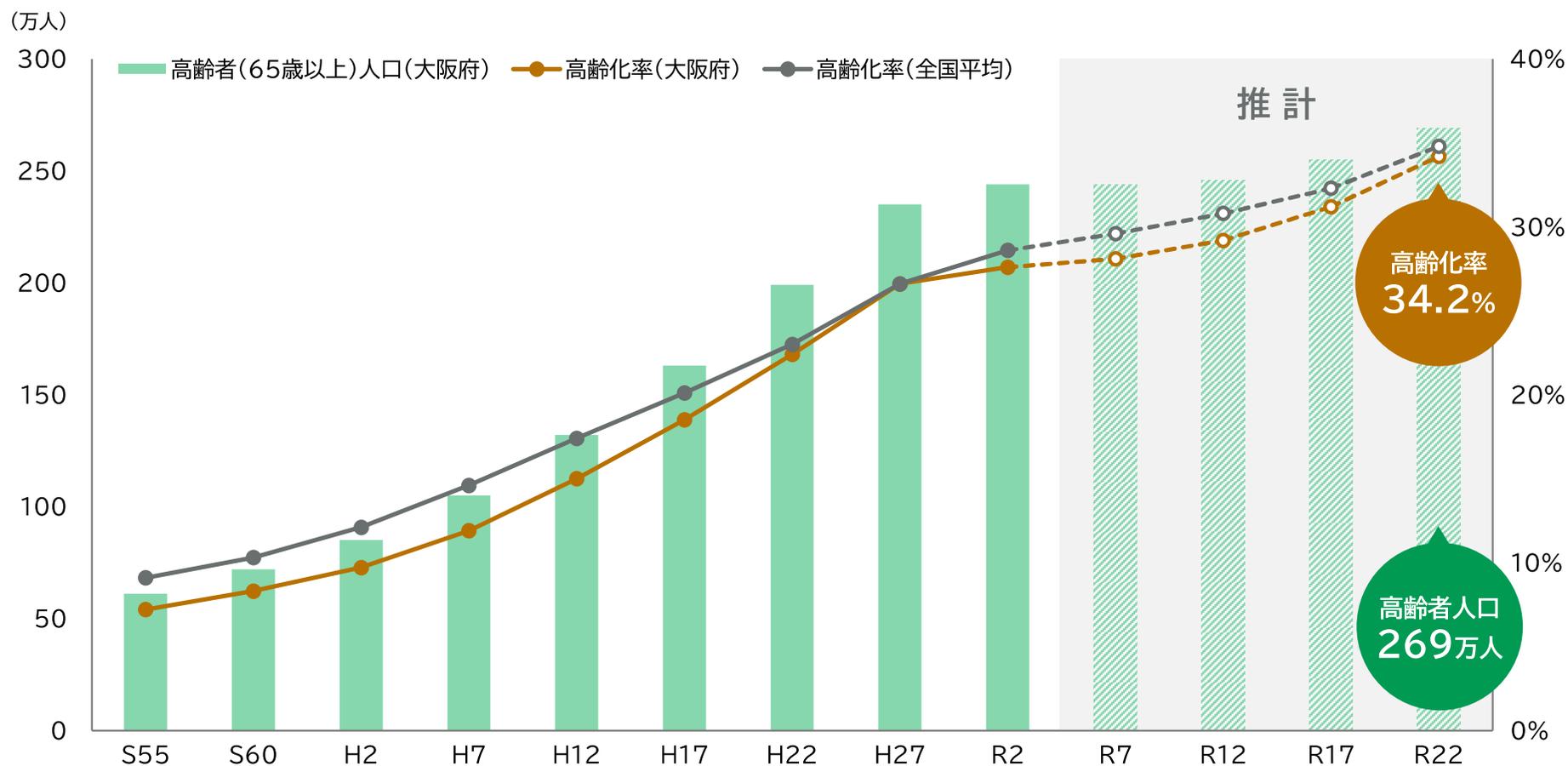
- 人口総数は、平成元年に戦後初めて減少した後は増加と減少を繰り返しており、令和5年は前年に引き続き減少したが、減少幅は縮小
- 社会増減は平成18年以降、平成26年度除いては増加である一方、自然増減は平成22年以降14年連続で減少



※ 国勢調査(総務省統計局)、大阪府の推計人口(大阪府)を基に作成

高齢者人口と高齢化率の推移

- 今後、高齢者は増加し、令和22年には大阪府の高齢者人口は269万人となり、高齢化率は34.2%まで高まると推測

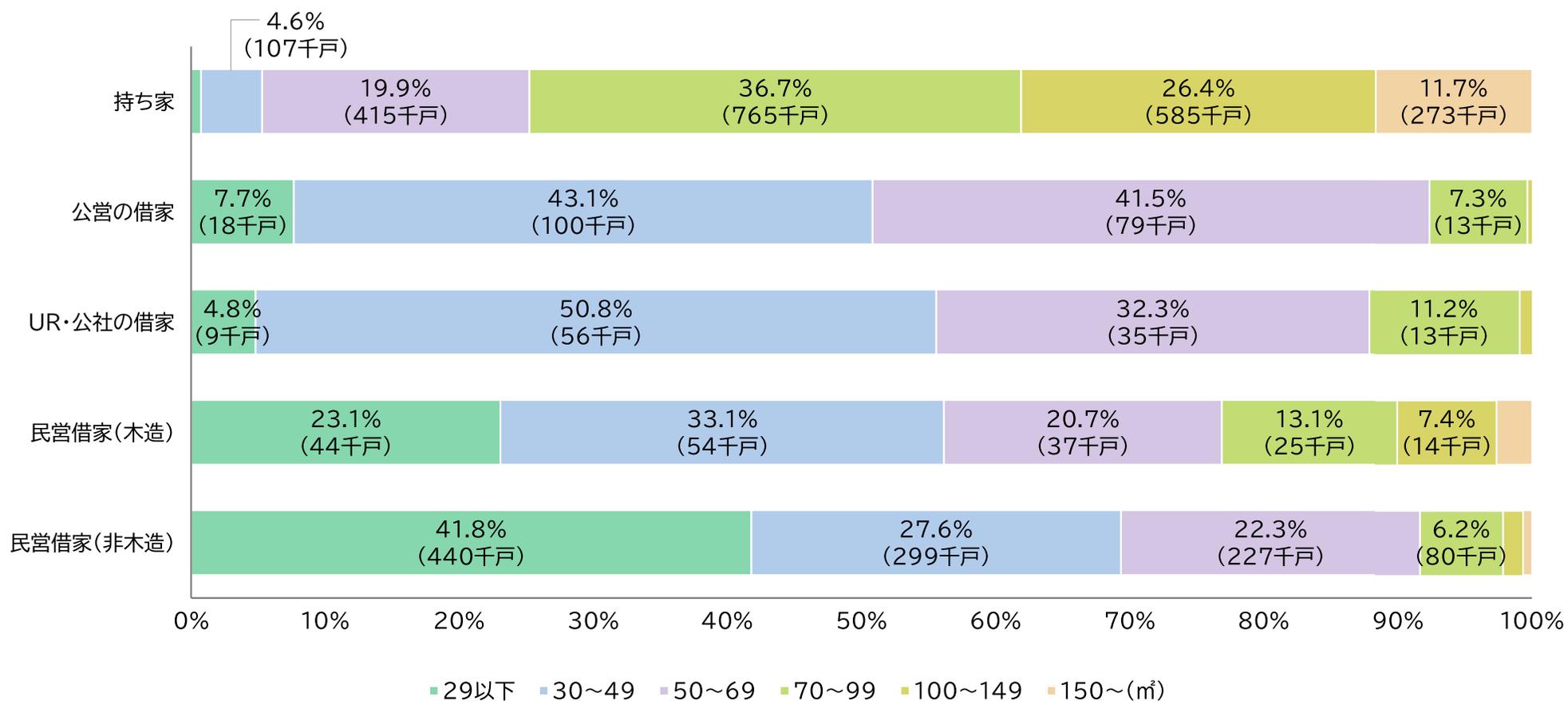


※「大阪府高齢者計画2024」を基に作成

大阪府の住宅の床面積（所有関係別）

- 民営借家(非木造)の約4割が延べ床面積29㎡以下

所有関係別 延べ床面積別住宅数

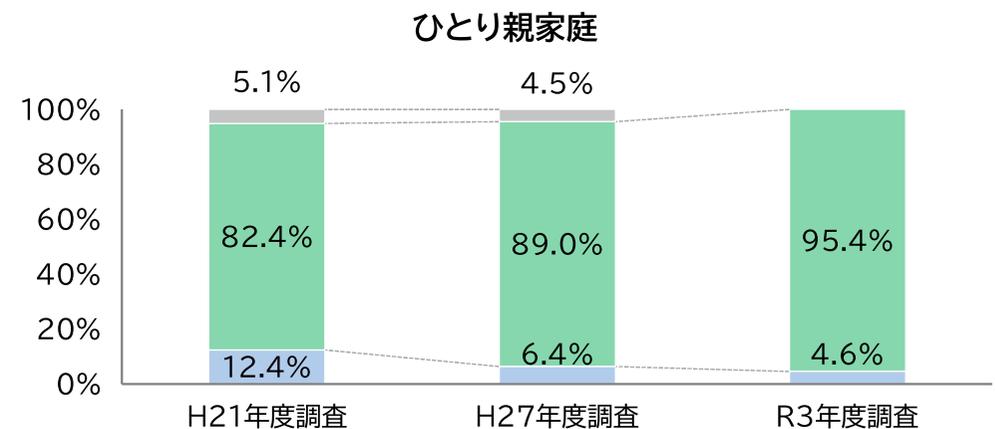
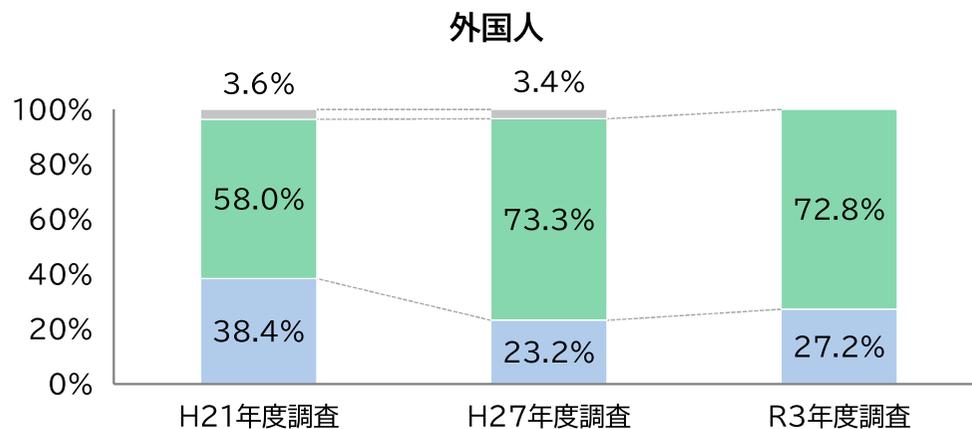
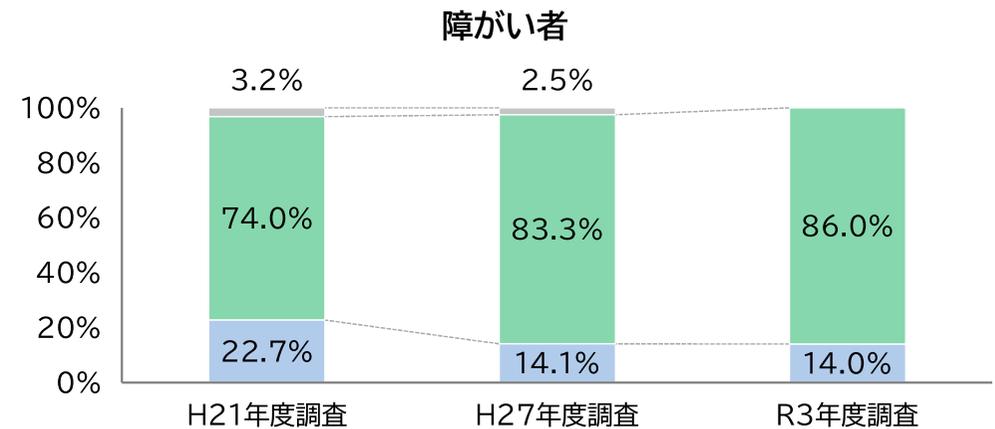
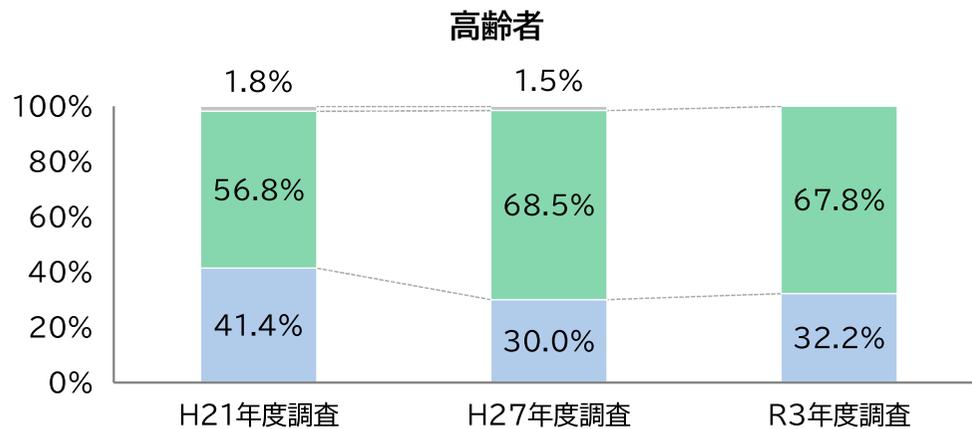


※「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)を基に作成

大阪府の民間賃貸住宅への入居拒否の状況

- 民間賃貸住宅での入居拒否は減少傾向だが、依然として一定数はある

大阪府の宅建業者が家主から入居拒否の申し出を受けた経験



※ 宅地建物取引に関する人権問題実態調査(大阪府)を基に作成

■ ある ■ ない ■ 無回答

ソーシャルボンド・フレームワークの概要

- 当社は、ICMA(国際資本市場協会)が定めるソーシャルボンド原則の4つの核となる要素を考慮したソーシャルボンド・フレームワークを策定
- 本フレームワークの透明性を確保するため、独立した外部機関である株式会社格付投資情報センター(R&I)からICMAソーシャルボンド原則2023及び金融庁ソーシャルボンドガイドライン2021に適合している旨のセカンドオピニオンを取得

1 資金使途

- ソーシャルボンドで調達された資金は、地方住宅供給公社法第21条に定められる事業の新規資金又は借り換え資金に充当

主な事業	大項目	小項目	概要
直轄事業 (公社自らが所有する住宅及び保有地の管理・運営等)	賃貸住宅等事業	賃貸住宅等管理事業	賃貸住宅約2万1千戸、公益的施設(駐車場・店舗等)、賃貸土地等の管理
		建替等事業	老朽化した公社賃貸住宅は建て替えにより居住水準の向上を図ると共に、建て替え等で生み出される用地の活用を行う
		耐震化事業	現行の建築基準法が必要としている耐震性能(新耐震基準)に満たない公社賃貸住宅の耐震化に取り組む
	宅地管理事業等	保有地(未利用地)等の処分、賃貸資産の管理等(分譲事業からは平成13年度以降、原則撤退。新たな土地取得は行っていない)	
受託事業 (主に大阪府からの受託による事業)	府営住宅計画修繕業務	公営住宅法の管理代行制度により、全ての府営住宅の計画修繕業務を大阪府から受託(約12万戸)	
	入居者選定等受託業務	民間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選定等業務を大阪府及び民間管理法人から受託	

2 プロジェクトの評価と選定のプロセス

- 年度ごとの事業計画は、住生活基本法に定められた目標の達成に向けて、総務企画部によって選定、当社の経営会議に付議され、理事会の議決を経た上で、大阪府知事の承認を経て最終決定
- 個別のプロジェクトについては、担当部署によって起案し、事務決裁要綱に基づいて決定。なお、経営会議運営要綱に定める事項については経営会議に付議

3 調達資金の管理

- ソーシャルボンドで調達した資金の充当額及び未充当額を半期毎に当社内部管理システムにて追跡管理。なお、調達された資金は発行から1年以内に充当する予定
- 調達資金の全額が事業に充当されるまでの間は、充当された金額及び未充当の金額等を当社ウェブサイト上にて、年次で開示予定。また、調達資金の全額充当後においても充当状況に重要な変化がある場合には、必要に応じて同様の方法で開示を行う予定
- 調達資金が充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理する旨をソーシャルボンド発行時に債券内容説明書等の書類で開示予定

4 レポーティング

- 資金充当状況及びインパクトに係るレポーティングを年次で開示予定
- 開示内容については次ページご参照

レポートニング

- 調達資金の充当状況及びインパクトを、年次で当社のウェブサイト及び業務報告書等の書類にて開示

1 資金充当状況レポートニング

- 調達資金が適格プロジェクトに全額充当されるまで、資金の充当状況を年次でウェブサイト上に公表
- 調達資金の充当計画に大幅な変更がある場合は、必要に応じて適時に開示
- 開示内容は以下のとおり
 - 債券単位の資金充当額
 - 調達資金の未充当額
 - 調達資金の充当額のうち既存の支出として充当された金額
- 最初のレポートニングについては、ソーシャルボンド発行から概ね1年以内に実施予定

2 インパクト・レポートニング

- ソーシャルボンドが全額償還されるまで、関連指標を業務報告書等の書類で開示予定
- 開示予定の関連指標(KPI)は右表のとおり
- 最初のレポートニングについては、ソーシャルボンド発行から概ね1年以内に実施予定
- 右表のKPIに加え、当社の事業は、大阪府の「住まうビジョン・大阪」において、多様な主体が連携・協働して達成すべき目標をわかりやすく提示するとともに、計画の進行管理を行うための指標として設定された「みんなでめざそう値」の達成に貢献

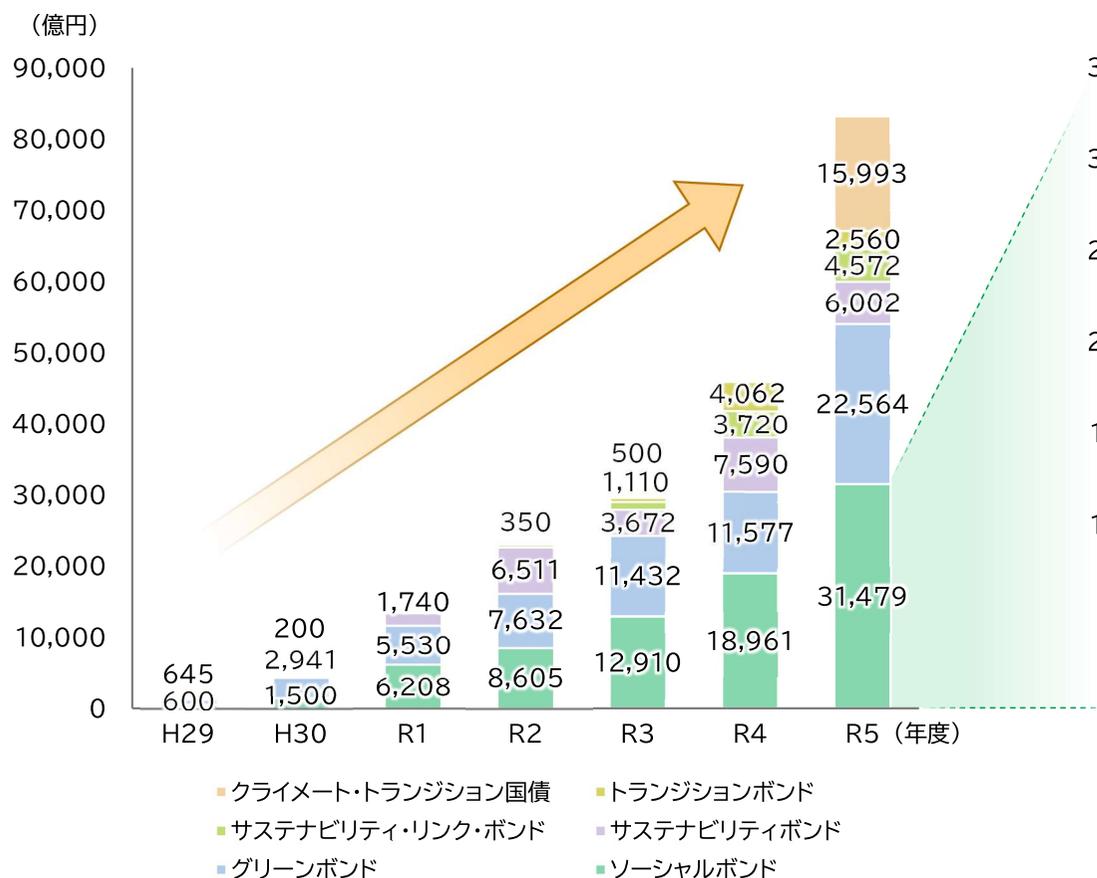
主な事業におけるKPI

直轄事業 (公社自らが所有する住宅及び保有地の管理・運営等)	<ul style="list-style-type: none">● 住宅(高齢者向け優良賃貸住宅)稼働率(%)● 契約戸数(高齢者向け優良賃貸住宅)(戸)● 優先申込期間制度(高齢者等世帯対象「1階住宅優先制度」、新婚・子育て世帯対象「ゆったり住宅優先制度」)の募集戸数(戸)、申込戸数(戸)● グループホームの活用戶数(戸)● あんぜん・あんしん賃貸住宅の登録数(件)● 住戸改善発注件数(件)● コミュニティイベント開催実績数(件)● 建設戸数(戸)● 住宅の耐震化率(%)
受託事業 (主に大阪府からの受託による事業)	<ul style="list-style-type: none">● 計画修繕件数(件)● 入居者負担額認定事務件数(件)● 入居者選定・資格審査事務件数(件)

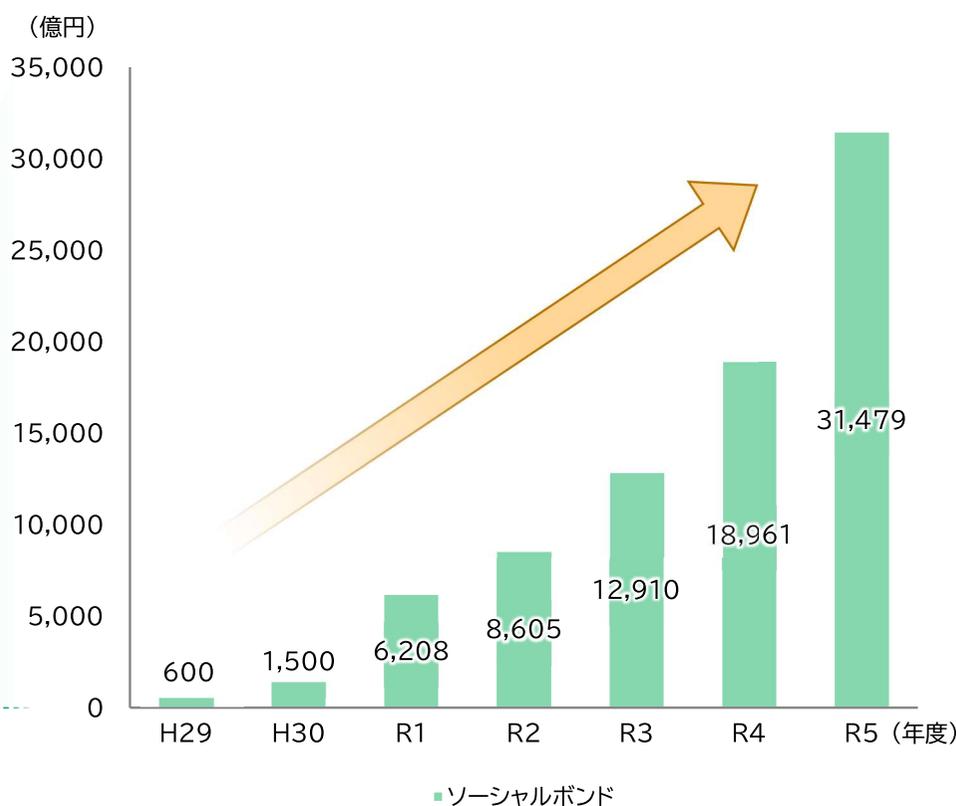
SDGs債の発行状況

- SDGs債の発行が増加する中、特にソーシャルボンドの発行が近年急増
- 当社は令和2年6月に全国の地方三公社で初となるソーシャルボンドを発行しており、その後地方三公社でソーシャルボンドを発行しているのは東京都住宅供給公社・名古屋高速道路公社のみ

本邦SDGs債発行実績



本邦ソーシャルボンド発行実績



- 本資料は、債券投資家の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集・売出し、売買などの勧誘を目的としたものではありません。
- 債券へのご投資判断にあたりましては、当該債券の発行などにあたり作成された最終の債券内容説明書などに記載された条件、内容や仕組み、その他入手可能な直近の情報などを必ずご確認くださいませようようお願い申し上げます。
- また、本資料中で示された将来の見通し又は予測は、当公社として現時点で妥当と考えられる範囲内にあるものの、確実な実現を約束するものではありません。

本件に関するお問い合わせ先

大阪府住宅供給公社

担当:財務課 財務・会計グループ

所在地 〒541-0042 大阪府中央区今橋2丁目3番21号

TEL 06-7652-5861(直通)

FAX 06-6203-7184

e-mail zaimu@osaka-kousha.or.jp

URL <https://www.osaka-kousha.or.jp/>

