

大阪市住宅供給公社経営改善計画

- 住宅供給公社から住まい公社へ -

平成17年10月

大阪市住宅供給公社経営改善計画策定委員会

大阪市住宅供給公社経営改善計画 目次

I. 大阪市住宅供給公社の概要		IV. 公社経営の現状と課題	
1. 公社設立の目的・沿革	2	1. 公社の経営	29
(1)目的	2	(1)会計基準について	29
(2)沿革	2	(2)平成16年度決算の概要	30
(3)公社の特性	3	(3)借入金の状況	32
2. 公社の組織・機構	4	(4)経営分析	33
3. 公社を取り巻く環境の変化	6		
II. 公社事業の現状と課題	10	V. 経営改善計画	35
1. 公社独自事業	11	1. 経営改善プログラム	36
(1)分譲住宅事業	11	(1)分譲住宅事業	36
(2)賃貸住宅事業	12	(2)賃貸住宅事業	36
2. 受託事業	22	(3)受託事業	40
(1)市営住宅の管理等	22	(4)組織・財務	41
(2)住まい情報センター事業	23	2. 資金収支の見通し	42
(3)融資・助成等関連事業	25		
III. 公社事業の方向性	27	むすび ～更なる経営改善に向けて～	46
1. 今後の公社事業の方向性	27		
		参考資料	47
		・改善効果算定の考え方	48
		・経営改善計画策定委員会委員名簿	52
		・経営改善計画策定委員会開催状況等	52

1. 大阪市住宅供給公社の概要

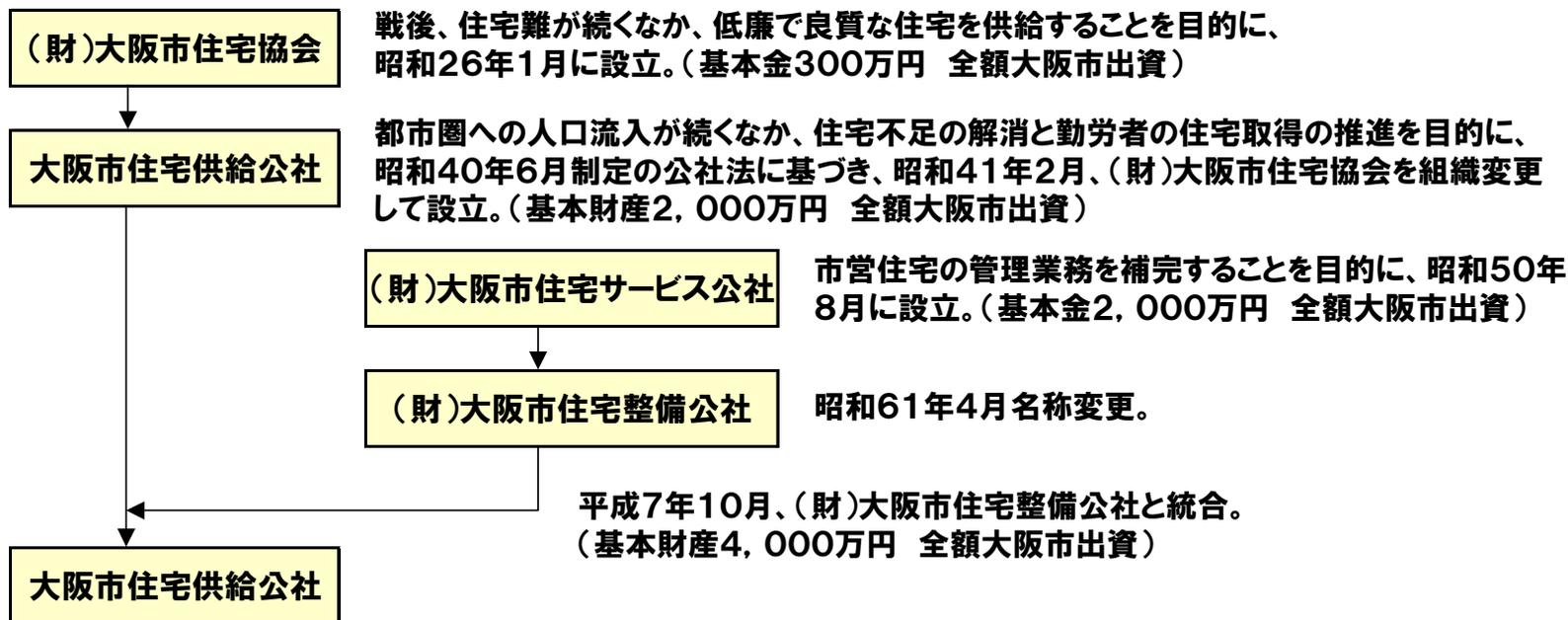
1. 公社設立の目的・沿革

(1) 目的

大阪市住宅供給公社は、昭和40年に施行された地方住宅供給公社法(以下「公社法」という。)に基づき、財団法人大阪市住宅協会を組織変更し、勤労者に対し良質な住宅を供給するため、大阪市の全額出資により昭和41年に発足した団体である。

平成7年に市営住宅の管理業務を補完する財団法人大阪市住宅整備公社と統合し、現在では、賃貸住宅事業をはじめとする独自事業に加え、市営住宅の管理業務や、市民に対する住まいの相談や情報提供、住宅に関わる各種融資・助成制度の受付・審査など、大阪市の住宅行政のパートナーとして重要な役割を担い、住宅施策の推進に資する業務を行っている。

(2) 沿革



(3) 公社の特性

○ 公社法による位置づけ

- ・勤労者に対する良質な住宅を供給することを目的に設立された、公共性の高い団体。(公社法第1条)
- ・公社に出資できるのは、地方公共団体に限定。(公社法第4条)
- ・都道府県又は政令指定都市に限って、設立が可能。(公社法第8条)
- ・役員及び職員は、公務員たる性格を有する。(公社法第20条)
- ・事業計画の作成にあたって、設立団体の長の承認が必要。(公社法第27条)
- ・住宅の建設等の際に、その区域の地方公共団体の長の意見の聴取が必要。(公社法第28条)

○ 平成17年6月 公社法改正によるもの

- ・破産等によるほか、設立団体の議会の議決及び国の認可により解散可能。
(公社法第36条第2項)
- ・公営住宅法及び公社法に基づく管理代行制度により、公営住宅のより効率的な管理が可能。
(公営住宅法第47条、公社法第21条)

○ その他

- ・法人税の納付義務免除、事業税・不動産取得税の非課税などの税制優遇措置や、住宅金融公庫の特例措置が講じられている。

○出資会社

(株)大阪ハウジングサービス

・(株)大阪ハウジングサービスは、公社が分譲したマンションの管理組合からの委託によるマンション管理業務等を行うために設立された団体。

- ・商号 株式会社 大阪ハウジングサービス
- ・設立 昭和44年10月31日
- ・資本金 1,500万円
(うち、90%を公社が出資)
- ・役職員数 104名
(常勤役員2名、固有職員4名、嘱託職員98名)

(主な事業)

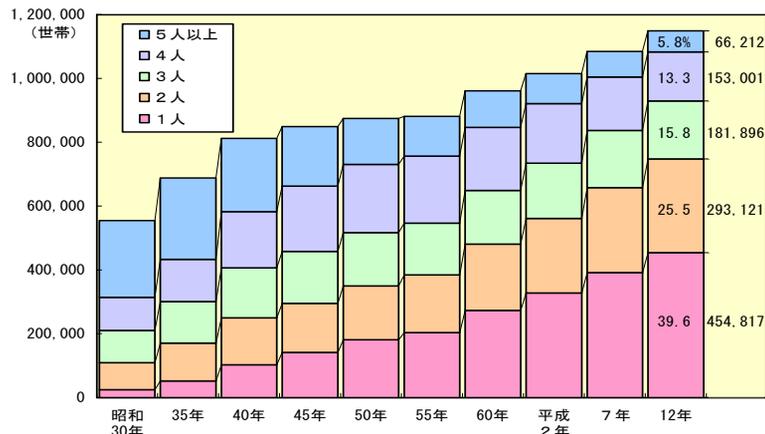
・公社分譲マンションの管理組合からの委託による共同施設の保守点検、清掃、植栽管理等

3. 公社を取り巻く環境の変化

①人口動態

- ・大阪市の人口は、戦後の経済成長にともなって急増し、昭和40年には、戦後最高の約316万人に達したが、その後、減少傾向に入る。
- ・最近では、都心部を中心に人口回復傾向にあるものの、全体では、子育て層をはじめとした中堅層の市外転出が依然として続いている。
- ・世帯総数は年々増加しており、平成12年で約115万世帯となっている。
- ・世帯人員別では、一人世帯の増加が著しく、世帯の小規模化が進行している。

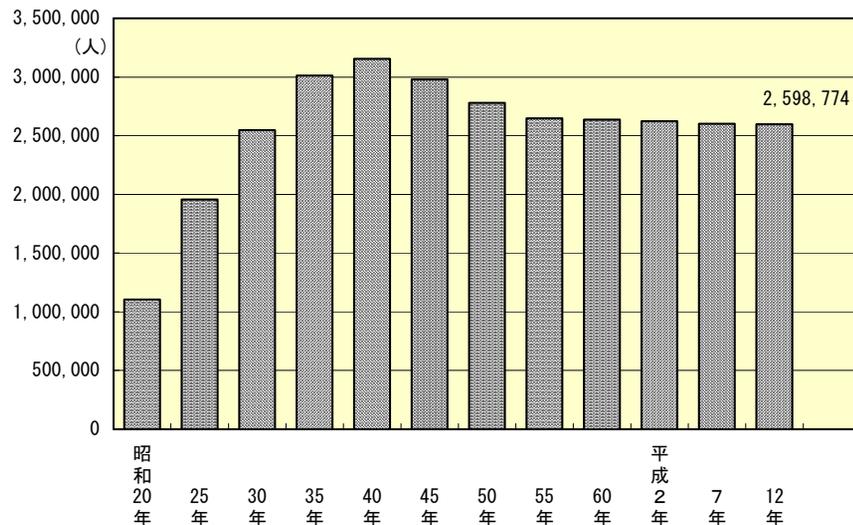
【世帯人員別、一般世帯数の推移】



注1: 昭和55年以前は普通世帯数

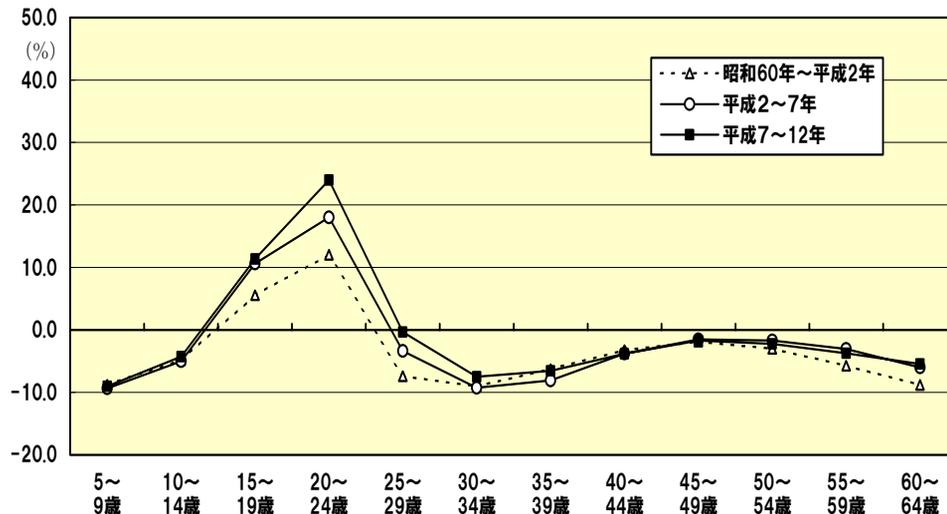
資料: 国勢調査

【大阪市の人口の推移】



資料: 国勢調査

【大阪市の年齢(5歳階級)別人口増減の推移】



資料: 国勢調査

②住宅事情

- 戦後の量的な住宅不足は昭和40年代に解消される。
- 昭和40年代に入り、国において、住宅金融公庫や住宅供給公社を活用した勤労者への持ち家施策が打ち出され、大阪市においても、(財)住宅協会を組織変更し、住宅供給公社が設立された。
- 現在では、量的な住宅不足は解消されたものの、誘導居住水準以上となっている世帯は半数以下であり、最低居住水準未達の世帯は、約12万世帯存在する。
- また、大阪市内の民間老朽木造住宅は約10万戸存在している。

【総住宅数と総世帯数の推移】



資料：国勢調査(総世帯数)
住宅・土地統計調査(総住宅数)

【大阪市における居住水準の状況別世帯数】

	主世帯総数	最低居住水準未達	最低居住水準以上 誘導居住水準未達	誘導居住水準以上
昭和63年 (1988)	963,380 (100.0)	211,560 (22.0)	557,380 (57.8)	194,449 (20.2)
平成5年 (1993)	1,038,200 (100.0)	176,400 (17.0)	589,100 (56.7)	272,700 (26.3)
平成10年 (1998)	1,102,700 (92.9)	137,500 (11.6)	622,500 (52.4)	342,700 (28.9)
平成15年 (2003)	1,186,900 (100.0)	118,000 (9.9)	620,600 (52.3)	448,300 (37.8)

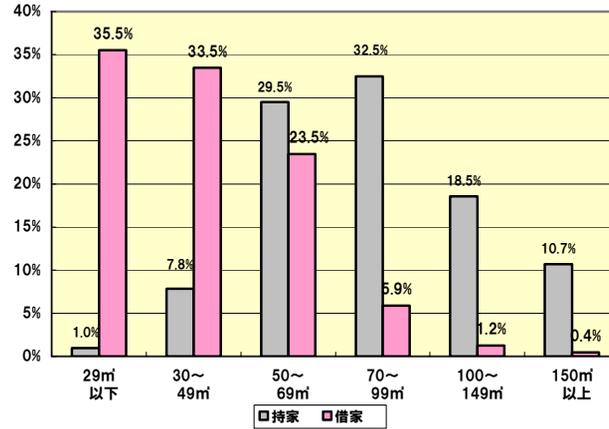
注1：共同住宅については都市居住型誘導居住水準、
共同住宅以外については一般型誘導居住水準を適用している。
注2：()内は構成比(%)を示す。

資料：住宅・土地統計調査

○住宅規模と賃貸住宅の家賃

・既存住宅の面積規模は、持家の平均約93㎡に対し、借家では平均約40㎡にとどまっている。

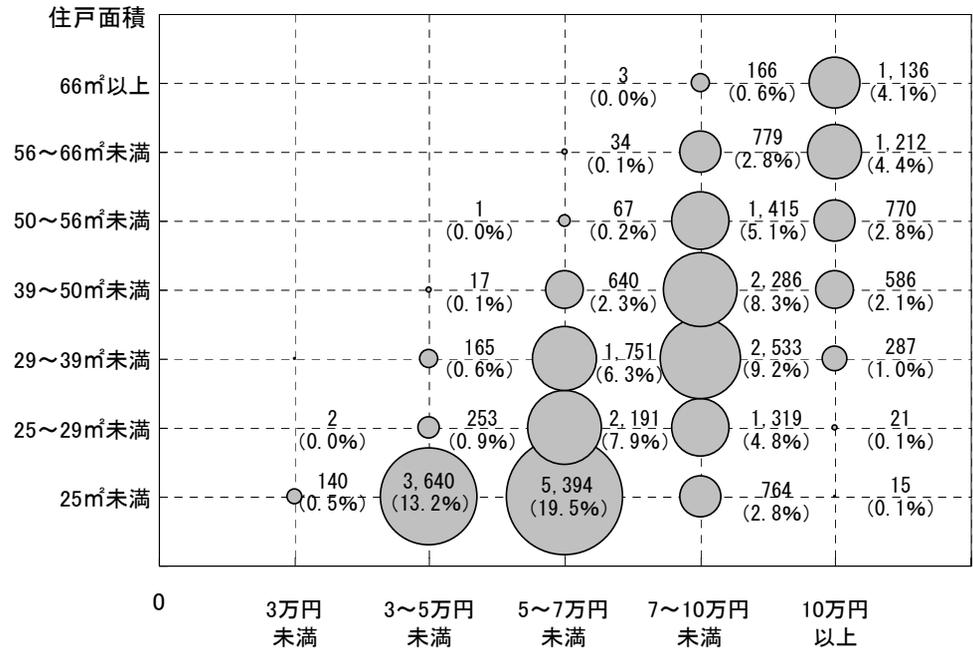
【持家・借家の住宅規模の割合】



資料:H15住宅・土地統計調査

・民間賃貸住宅では、狭小な住宅が多数を占め、中堅層向けの適正な規模・家賃の住宅が不足している。

【住戸面積別の家賃の状況(非木造共同住宅)】



資料:ISIZE(平成16年12月時点)、サンプル数27,593件

○地価の下落・安定

•いわゆるバブル経済の終焉後における地価の下落・安定により、中堅層が購入可能な分譲マンションが建設されてきている。

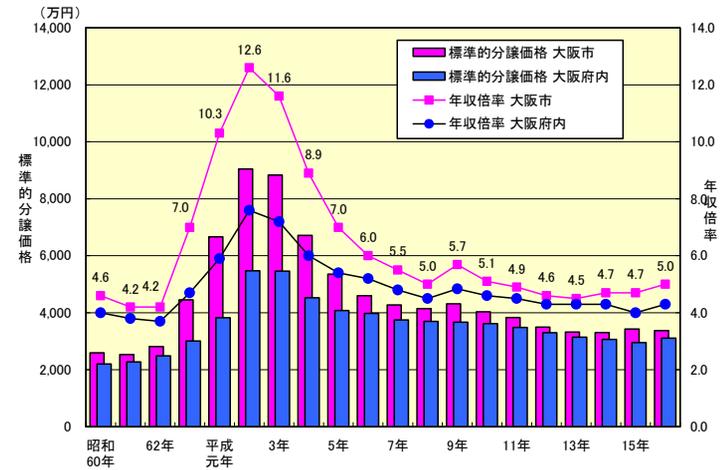
•民間分譲マンションについては、年間の新規供給戸数は、平成4年に約1,100戸まで減少したが、平成5年以降順調に増加傾向を示しており、平成11年以降、約8,000～10,000戸の供給が続いている。

③他の住宅供給公社等の動向

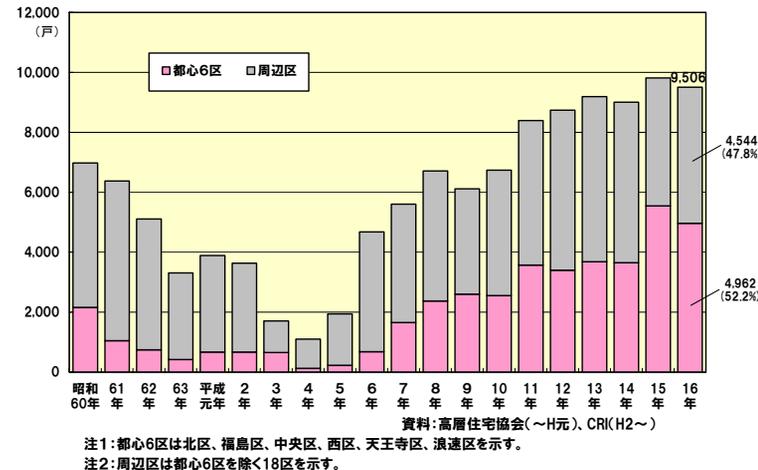
•特定優良賃貸住宅の空家の増加や保有地の時価の下落、分譲住宅の完成在庫等により、経営状態が悪化している公社が多く、経営の改善策等の検討が進められている。

•住宅金融公庫が平成18年度末に独立行政法人住宅金融支援機構へ移行することから、建設資金等の長期借入れについて、公社への影響が懸念される。

【年収と民間分譲マンション価格の推移】



【民間分譲マンションの新規供給戸数の推移】



◆ 公社独自事業

(1) 分譲住宅事業

(2) 賃貸住宅事業

◆ 受託事業

(1) 市営住宅の管理等

(2) 住まい情報センター事業

(3) 融資・助成等関連事業

1. 公社独自事業

(1) 分譲住宅事業

◆事業の概要

- ・公社法に基づき、住宅不足の解消と勤労者の住宅取得を促進するため、住宅金融公庫からの融資等を活用し、良好な居住環境の分譲住宅を供給する。

【分譲住宅事業の実績】

	事業戸数				(参考)
	積立分譲	一般分譲	定借分譲	計	完成在庫数
H13年度以前	15,827	5,754	523	22,104	224
H14年度	0	0	0	0	147
H15年度	0	63	0	63	81
H16年度	0	0	0	0	1
合計	15,827	5,817	523	22,167	—

※各年度 3月末時点の戸数。

○積立分譲住宅

- ・住宅の建設に先立って積立者を募集し、一定の積立期間終了後、住宅を積立者に売り渡す制度。
- ・これまでに15,827戸供給してきているが、平成3年度以降は事業を実施していない。

○一般分譲住宅

- ・積立者でない中堅層等に対して住宅を提供する一般的な分譲方式であり、これまでに5,817戸供給している。
- ・景気の低迷等により完成在庫を抱えていた(平成13年度末、9団地224戸)が、販売促進により、平成17年7月をもって完売している。

○定期借地権付分譲住宅

- ・市有地や公社所有地、民間所有地を活用した定期借地方式による分譲住宅で、これまでに4団地523戸を供給している。

○保有用地

- ・分譲住宅事業用地として保有していた2用地1.15haについては、平成16年度に民間に売却した。

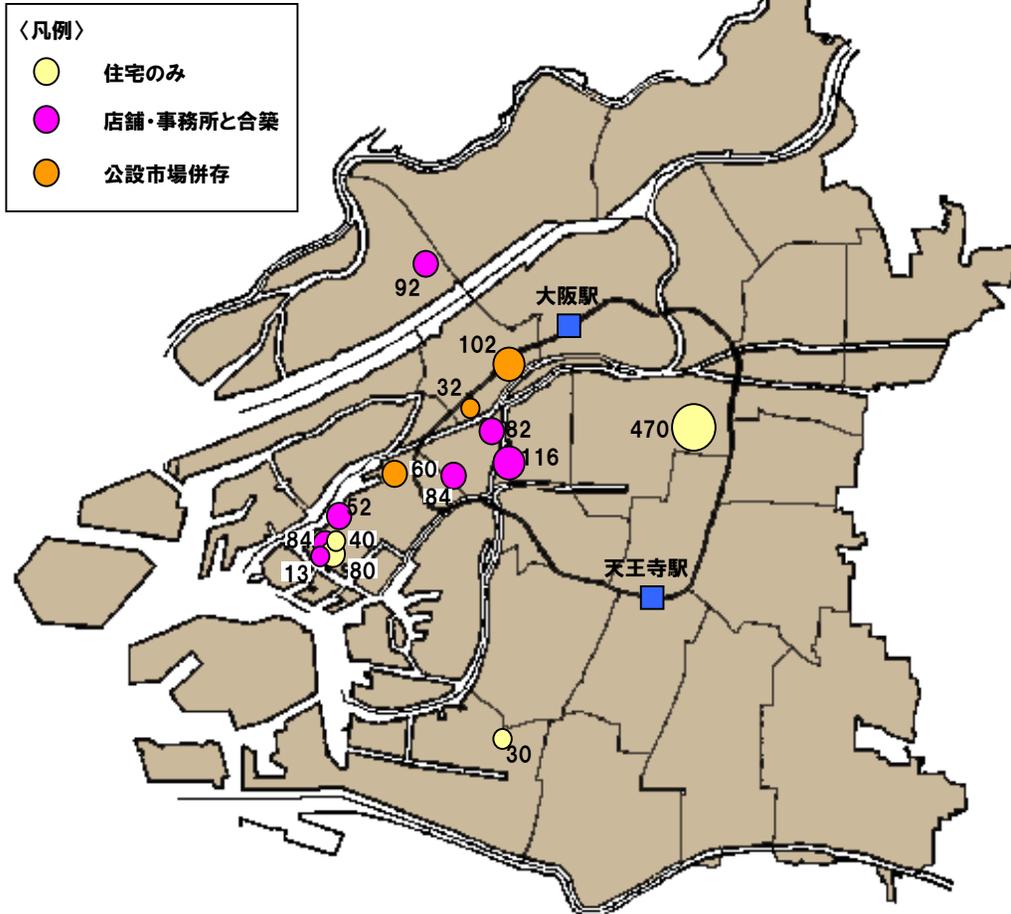
◆課題等

- ・社会情勢の変化や民間事業者による分譲マンションの供給状況等を踏まえ、新たに用地を取得しての分譲住宅事業からは撤退することとしている。

(2) 賃貸住宅事業

① 協会時代の住宅

【協会時代の住宅の分布】



【協会時代の住宅一覧】

団地名	管理開始日	管理戸数	H17.3.31現在	
			空戸数	空戸率
1期法円坂 (1~8号棟)	S26.12.01	192	44	22.9%
3期法円坂 (14~21,23,24号棟)	S29.05.01	58	17	29.3%
4期法円坂 (25~27,30,31号棟)	S30.04.01	96	9	9.4%
5期法円坂 (32号棟)	S33.02.01	112	41	36.6%
7期法円坂 (34号棟)	S38.06.01	12	0	0.0%
川口 (01号棟)	S31.04.01	82	82	100.0%
1期八幡屋 (A,B号棟)	S33.01.01	84	22	26.2%
店舗付八幡屋	S33.01.01	13	5	38.5%
2期八幡屋 (C,D号棟)	S34.04.01	40	12	30.0%
3期八幡屋 (E,F号棟)	S37.06.01	80	17	21.3%
八雲	S34.06.01	60	36	60.0%
福島	S36.09.01	102	41	40.2%
南堀江	S36.09.01	116	47	40.5%
塚本	S37.07.01	92	30	32.6%
北八幡屋	S38.07.01	52	25	48.1%
境川	S39.02.01	84	25	29.8%
西野田	S39.11.01	32	6	18.8%
加賀屋	S40.05.01	30	12	40.0%
合計		1,337	471	35.2%

◆事業の概要

- ・戦後の復興期、住宅難が続く状況の中、低廉で良質な住宅を供給することを目的に、(財)大阪市住宅協会が設立され、公社が設立される昭和41年までに、16団地2,124戸の賃貸住宅を供給した。
- ・これらの住宅は、現在の水準から見ると、狭小で風呂もないなど居住水準が低く、老朽化も進行していることから、全ての住宅を建替えることとしている。
- ・これまでに787戸を除却し、538戸のコーシャハイツに建替えている。現在、協会時代の住宅戸数は11団地1,337戸となっている。
- ・まだ建替えられていない協会時代の住宅については、貸付を停止しているため空家率が高く、家賃については平成9年以降据え置かれている。

- ・協会時代の住宅11団地のうち、公設市場併存住宅が3団地、施設部分(店舗・事務所)を分譲した併存住宅が6団地ある。これら所有形態の異なる9団地については、直ちに公社単独での建替えを実施することが困難な状態である。

- ・現在は、中央区の法円坂住宅(752戸)について、建替えを進めている。

【管理戸数・入居状況】

	管理戸数	入居戸数	空戸数	空戸率
H15.3.31現在	1,663	973	690	41.5%
H16.3.31現在	1,337	893	444	33.2%
H17.3.31現在	1,337	866	471	35.2%

【面積・家賃】

専用面積	契約家賃
24.00㎡～ 68.05㎡	14,800円～ 59,400円

◆課題等

- ・建替えにあたっては、建設費や従前居住者の移転等に多額の費用を要するが、国庫補助金が少ないことなどから、採算性を確保することが困難となっている。そのため、コストの縮減をはかるとともに、大阪市としても、建替事業に対する助成制度の充実について、引き続き国に要望する必要がある。
- ・公設市場や店舗、事務所などと区分所有化していることから、建替えを困難にしているものがあり、今後の活用方策について検討を進める必要がある。
- ・既存ストックの有効活用、市場に見合った家賃設定、空家補修時のコスト縮減等が求められる。

<法円坂住宅>

遺跡の保存と調和のとれた住環境の整備に向け、平成16年に、「法円坂建替住宅にかかる史跡及び住宅整備についての検討委員会」(坪井清足委員長)が設置され、遺跡調査結果と建設計画について意見が出された。遺跡調査は各工期ごとに行うこととされている。

建替第1期

215戸建設予定(工期:H17年度~H19年度)
現在、遺跡調査が完了し、実施設計中。

建替第2期

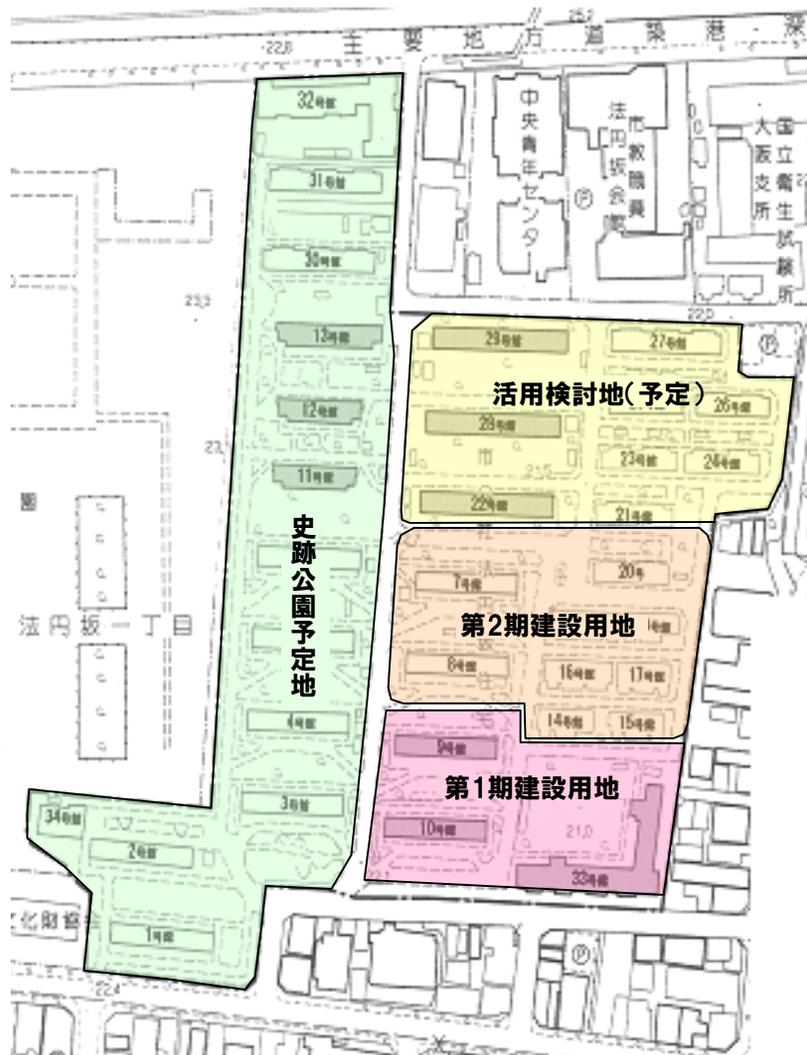
東側中央部分の敷地で計画中。(約150戸建設予定)

西側部分は史跡公園予定地として大阪市に売却し、北側には活用検討地(予定)を生み出す。



(昭和33年頃の航空写真)

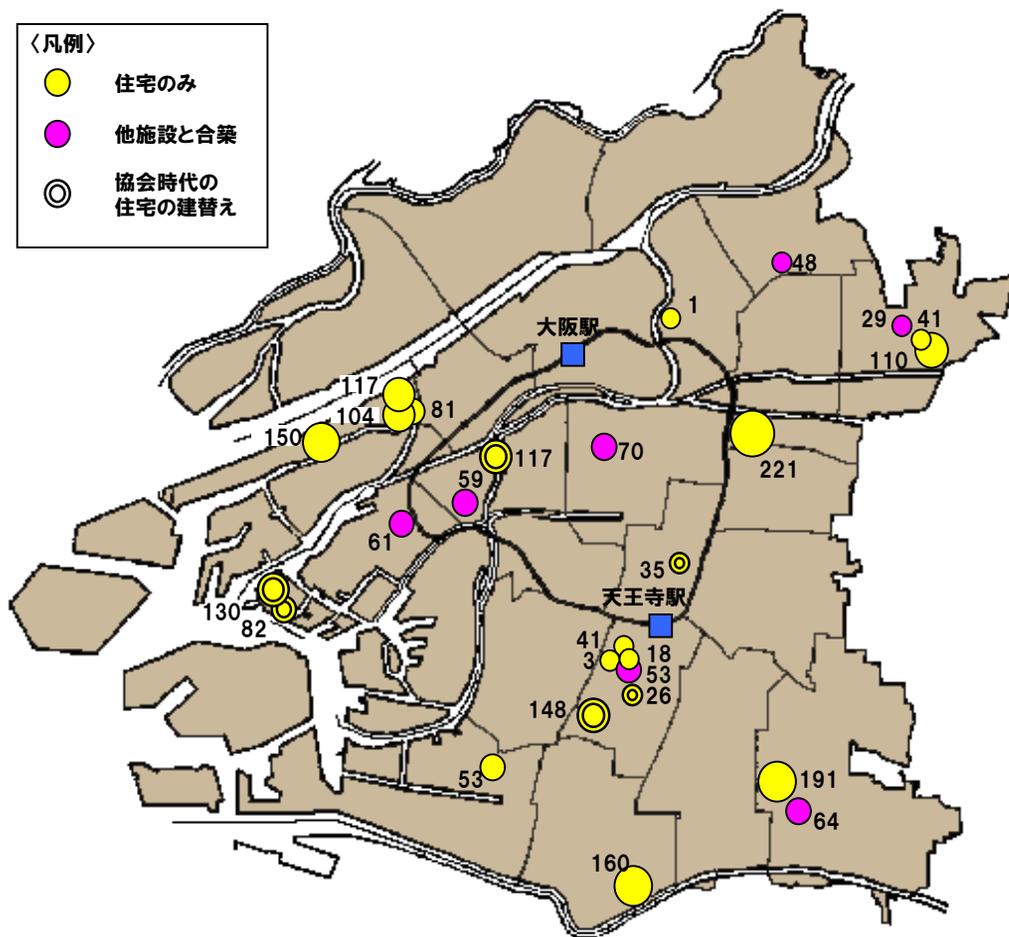
所在 中央区法円坂1丁目
建設時期 昭和25~37年
住棟数 34棟
(内9棟は解体済)
敷地面積 44,820㎡
建築面積 8,262㎡
延床面積 35,761㎡
住戸数 752戸
階数 2~8階
専有面積 24~61㎡
(平均38㎡)
現在の入居戸数 359戸
(H17.3)



解体済住棟

②コーシャハイツ等

【コーシャハイツ等の分布】



【コーシャハイツ等一覧】

団地名	管理開始日	管理戸数	H17.3.31現在	
			空戸数	空戸率
コーシャハイツ諸口	H04.08.25	110	5	4.6%
コーシャハイツ諸口北	H05.06.10	41	0	0.0%
コーシャハイツ弁天	H05.06.10	61	2	3.3%
コーシャハイツ港	H07.03.22	82	12	14.6%
コーシャハイツ喜連西	H08.04.01	64	20	31.3%
コーシャハイツ中加賀屋	H08.08.01	53	3	5.7%
あべのクオレ	H09.01.01	18	5	27.8%
あべのセレサ	H09.01.01	41	3	7.3%
コーシャハイツ荻田	H09.04.01	160	9	5.6%
コーシャハイツ港(2号棟)	H10.06.01	130	6	4.6%
コーシャハイツ高見36	H10.10.01	81	4	4.9%
コーシャハイツ西島	H10.12.01	150	4	2.7%
コーシャハイツ中野	H11.01.01	191	19	10.0%
コーシャハイツ高見37	H12.04.01	104	6	5.8%
桜宮リバーシティNAC	H12.06.01	1	0	0.0%
コーシャハイツ九条南	H13.05.01	59	2	3.4%
コーシャハイツ安土町	H13.05.01	70	5	7.1%
あべのドルチェ	H13.12.01	3	0	0.0%
コーシャハイツ森之宮	H13.12.01	221	6	2.7%
コーシャハイツ阿倍野筋	H14.01.01	53	3	5.7%
コーシャハイツ高殿	H14.03.01	48	0	0.0%
コーシャハイツ高見38	H14.05.01	117	3	2.6%
コーシャハイツ北山	H14.10.01	35	0	0.0%
コーシャハイツ相生	H14.10.01	148	9	6.1%
コーシャハイツ共立	H15.09.01	26	1	3.9%
コーシャハイツ川口	H16.04.01	117	2	1.7%
合計		2,184	129	5.9%

◆事業の概要

- いわゆるバブル期における地価急騰とあいまって民間賃貸住宅の家賃等が高騰し、市内に中堅層が負担可能な家賃等の住宅が不足したため、良質な住宅を適正な価格で供給することを目的に、平成元年以降、賃貸住宅（コーシャハイツ等）を新たに供給してきた。
- 現在公社が管理している賃貸住宅のうち、コーシャハイツ等は2,184戸である。

- 賃貸住宅事業は、建設資金等を住宅金融公庫や大阪市から長期で借入れ、長期にわたる家賃収入で回収し、償還している。

【管理戸数・入居状況】

	管理戸数	入居戸数	空戸数	空戸率
H15.3.31現在	2,041	1,875	166	8.1%
H16.3.31現在	2,067	1,831	236	11.4%
H17.3.31現在	2,184	2,055	129	5.9%

【面積・家賃】

専用面積	契約家賃
40.50㎡～139.29㎡	43,500円～206,800円

◆課題等

- 民間住宅市場では供給されにくい、子育て世帯をはじめとした中堅層向けの賃貸住宅については、引き続き供給していくことが求められるが、当面は、既存ストックの有効活用に重点をおく必要がある。
- 景気低迷が続くなか、民間賃貸住宅市場の家賃下落に伴って、公社賃貸住宅の家賃も引き下げる必要が生じ、当初見込んだ収益が上がらない状況にある。
- 市場に見合った家賃設定、空家への入居促進、管理及び空家補修費のコスト縮減等が求められる。

③民間すまいりんぐ

◆事業の目的

- ・「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、民間の土地所有者が建設する住宅を活用し、中堅層が負担可能な家賃の良質な賃貸住宅を供給する。
- ・法施行以前の平成3～5年は、国の地域特別賃貸住宅制度に基づき実施。

◆事業の概要

- ・国と大阪府が建設費の一部を土地所有者に対して補助するとともに、契約家賃と入居者負担額との差額について補助を行う。
- ・管理方法については、「借上型」と「管理受託型」がある。

借上型:一定の期間、公社がオーナーから住宅を契約家賃で借り上げる。

管理受託型:一定の期間、公社がオーナーから住宅管理を受託し、当該賃貸住宅の経営・管理業務を行う。

【民間すまいりんぐ事業の実績】

住宅種別	戸数	専用面積	契約家賃	入居者負担額
借上型	3,351	51.36～80.41㎡	83,400～193,000円	53,400～193,000円
管理受託型	1,130	55.03～79.57㎡	87,100～167,500円	60,600～166,800円
合計	4,481			

○空家の増加

- 入居者負担額が年々上昇するという制度となっていることから、一定期間経過したものを中心に、空家が多数発生した。

- また、家賃下落傾向が続く民間賃貸住宅市場において、民間すまいりんぐの契約家賃との差が生じてきたことから空家を増加させた。

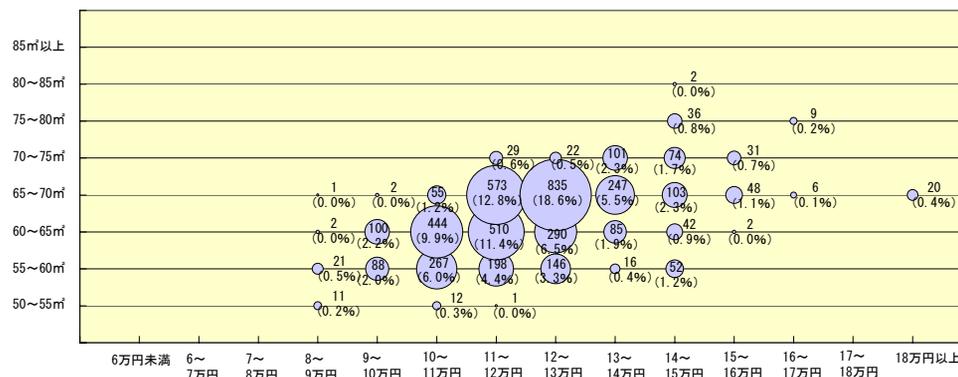
- 借上型民間すまいりんぐについては平成10年度より、管理受託型民間すまいりんぐについては平成12年度より新規認定を停止している。

【民間すまいりんぐ事業・管理戸数等の推移】

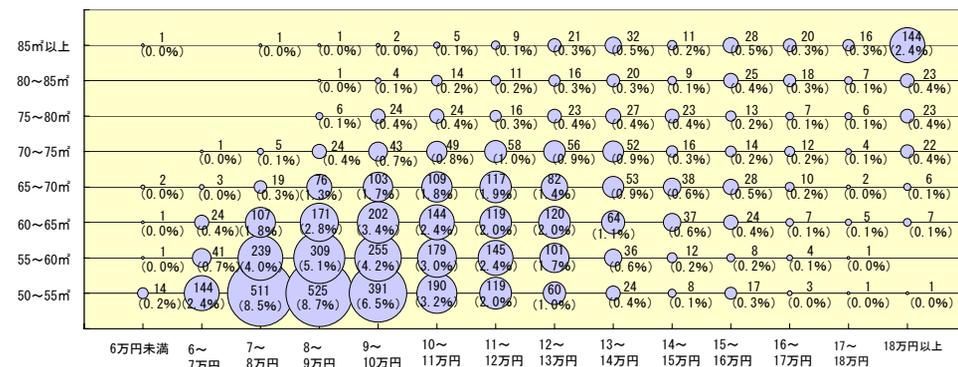
住宅種別	年度	管理戸数	入居戸数	空戸数	空戸率
借上型	平成9年度	2,547	2,342	205	8.1%
	平成10年度	3,036	2,541	495	16.3%
	平成11年度	3,213	2,756	457	14.2%
	平成12年度	3,351	3,013	338	10.1%
	平成13年度	3,351	3,043	308	9.2%
	平成14年度	3,351	2,984	367	11.0%
	平成15年度	3,351	2,935	416	12.4%
	平成16年度	3,351	3,131	220	6.6%

※各年度 3月末時点の戸数とする

【民間すまいりんぐにおける住戸面積と契約家賃の関係】



【民間賃貸住宅市場における住戸面積と家賃の関係】



ISIZE (平成16年12月) サンプル数6,001

(全データ29,878件中、住戸面積50㎡未満の23,877件を除く)

公社独自入居支援策

- 借上型民間すまいりんぐについては、契約上、公社が空家の家賃を負担する必要があることから、平成11年より、「リセット」や「フラット」などの家賃減額補助を実施し、入居促進をはかっている。

リセット:入居者負担額を供給開始当初の額まで引き下げる制度。

フラット:入居者負担額が経過年数により上昇しないよう、一定の期間負担額を定額とする制度。

- 併せて、借上型民間すまいりんぐのオーナーとの交渉により、契約家賃の改定を実施してきている。

子育て支援等公社ストック活用制度

- 平成16年度より、子育て世帯等の市内居住を促進するため、借上げ期間が10年を経過した公社借上型民間すまいりんぐに、子育て層等が入居する場合に、大阪市と公社が家賃対策補助を行う「子育て支援等公社ストック活用制度」を実施している。

【子育て支援等公社ストック活用制度の実績】

(平成16年4月から募集開始)

	入居戸数	入居者負担額	契約家賃
平成16年度	115戸	45,800円～133,900円	84,800円～159,300円

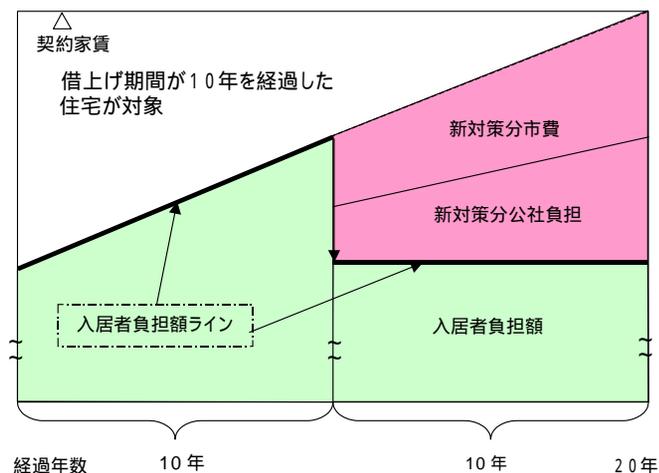
課題等

- 借上型民間すまいりんぐの空家対策に要する費用等が経営上、大きな課題となっている。
- 他都市でも同様の課題が発生しており、制度改正について国への要望を行っているが、抜本的な改善には至っていない。
- 20年間の借上契約により、その間オーナーに対して契約家賃を支払うこととなっていることから、契約解除は困難であるが、契約家賃の引き下げについて引き続き交渉を行う必要がある。
- 空家の状況と市場家賃を勘案し、比較的人気の高い住宅の入居者負担額を引き上げ、公社負担の軽減をはかる必要がある。

【民間すまいりんぐ 契約家賃改定の実績】

	年度別 家賃改定 団地数	年度別 家賃改定 戸数	平均改定 (円/戸)
平成10年度	12	397	約7,000
平成11年度	12	638	約10,000
平成12年度	13	558	約13,000
平成13年度	23	948	約8,000
平成14年度	15	533	約9,000
平成15年度	31	1481	約9,000
平成16年度	18	804	約7,000

【子育て支援等公社ストック活用制度】



【借上型民間すまいりんぐにおける公社の負担額
(空家欠損額及び空家対策費)】

(百万円)

	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17 見込み
空家欠損額	815	642	466	454	584	456	313
公社独自対策費	26	112	226	292	344	420	390
子育て支援 公社負担額	-	-	-	-	-	11	41
公社負担額合計	841	755	693	747	939	887	744
参考・空家率	14.2%	10.1%	9.2%	11.0%	12.4%	6.6%	5.6%

④家賃滞納整理

・家賃の現年度における収納率は98%となっている。しかし、その一方で、滞納月数が10ヶ月以上の家賃滞納額が、約2億2,400万円（滞納額全体の約60%）となっており、更なる家賃滞納整理の強化をはかる必要がある。

・このうち、借上型民間すまいりんぐにおける滞納額が、約1億1,300万円となっており、特に滞納整理の強化をはかる必要がある。

【賃貸住宅事業における調定及び未収状況】

		平成14年度	平成15年度	平成16年度
現年度	調定額(千円)	6,169,826	6,013,847	6,090,801
	収入額(千円)	6,018,176 (98%)	5,876,875 (98%)	5,988,791 (98%)
	未収額(千円)	151,650	136,972	102,010
過年度	調定額(千円)	455,070	492,325	443,239
	収入額(千円)	140,231 (31%)	134,454 (27%)	130,634 (29%)
	未収額(千円)	314,838	357,871	312,605
合計	未収額(千円)	466,488	494,843	414,615

()内は、収納率を示す。

【滞納月数別件数(平成16年度末)】

滞納月数	既存賃貸 (協会時代の住宅)		コーシャハイツ等		民間すまいりんぐ			
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)	借上型		管理受託型	
					件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
1ヶ月	27	582	102	7,423	185	14,705	76	6,017
2ヶ月	5	266	46	6,846	73	10,292	31	5,214
3ヶ月	1	89	24	4,583	35	8,330	10	2,457
4ヶ月	0	0	6	2,390	31	9,332	18	5,791
5ヶ月	0	0	4	2,160	18	7,262	4	1,674
6ヶ月	1	119	5	3,142	16	8,195	4	1,881
7ヶ月	1	115	8	5,309	19	11,060	4	2,719
8ヶ月	0	0	7	4,555	14	8,909	1	759
9ヶ月	2	466	2	2,582	11	8,993	4	2,667
10ヶ月以上	13	10,642	38	68,493	81	112,997	20	32,018
合計	50	12,279	242	107,483	483	200,075	172	61,197

⑤駐車場管理・経営

・空き駐車場の割合が全体の約30%となっており、空き駐車場対策が必要である。

【駐車場管理台数(平成16年度末)】

種類		住戸数	駐車場台数	設置率	空き駐車場	空き駐車場の割合	駐車場料金
公社賃貸	協会時代建設分	1,337	212	15.9%	22	10%	6,300~14,700円
	コーシャハイツ	2,184	1,312	60.1%	441	34%	10,920~29,400円
合計		3,521	1,524		463	30%	

⑥定期借地事業等

○定期借地事業

- ・高見第4用地及び高見第5用地については、50年間の定期借地権付分譲住宅用地として、平林西用地については、20年間の事業用定期借地用地として、それぞれ事業を実施している。

○保有用地

- ・定期借地権付分譲住宅事業を実施するために保有している用地であるが、周辺道路整備の遅れや未買収地が残っていること等により事業化が遅れている。

○その他

- ・野中北用地は、平成3年に公社が事業用地として取得したものであるが、大阪市の施策により当該用地に病院を建設することとなったため、平成7年度より大阪市が公社から借地し、市民病院を開院している。

◆課題等

- ・保有用地については、金利や固定資産税等の管理コストを要しており、早急に活用若しくは用地処分をはかる必要がある。

【定期借地事業等用地の状況】

用地	所在地	面積	使途
定期借地事業		20,682㎡	
高見第4	此花区高見1丁目	5,947㎡	定期借地権付分譲住宅
高見第5	此花区高見2丁目	7,134㎡	定期借地権付分譲住宅
平林西	住之江区平林南2丁目	7,601㎡	店舗(事業用定期借地)
保有用地		16,018㎡	
馬池西	平野区長吉長原西4丁目	9,176㎡	未事業化
長吉出戸	平野区長吉出戸2丁目	2,524㎡	未事業化
高見第7	此花区高見1丁目	4,318㎡	未事業化
その他		13,708㎡	
野中北	淀川区野中北2丁目	13,708㎡	病院

2. 受託事業

(1) 市営住宅の管理等

◆事業の概要

- ・約10万戸ある市営住宅の効率的・効果的な管理・運営を行うため、公社と大阪市が共同で5箇所の住宅管理センターを設け、総合的な窓口として運営を行っている。
- ・市営住宅の管理にあたっては、入居者の募集・決定、家賃の決定・徴収・督促、入居後の各種承認、苦情対応など様々な業務が一体となって処理されることや、個人情報保護の確保、公平・中立な業務執行が求められることから、公社と大阪市が一体となって管理・運営を行っている。

○市営住宅の管理

- ・入居募集や家賃の収納、滞納整理業務等を行う。

○市営住宅の整備

- ・市営住宅の空家補修等の一般補修や外壁補修、鉄部塗装等の計画補修のほか、集会所等の共同施設整備などを行う。

○駐車場の整備・管理

- ・市営住宅入居者を対象とした、市営住宅敷地内に設置された駐車場の管理・運営を行うものであり、駐車場の利用申込受付、駐車場の使用料徴収、維持管理業務を行う。
- ・市営住宅の敷地を使用し、公社が整備した駐車場と、市が整備したものを公社が賃貸するものがある。

◆課題等

- ・市営住宅と公社住宅のより一体的・効率的な管理が求められる。
- ・更なる管理コストの縮減、市民サービスの向上をはかる必要がある。

【市営住宅管理事業の実績・管理戸数】

管理センター					(戸)
梅田	京橋	弁天町	阿倍野	平野	合計
24,631	15,308	13,976	26,795	23,600	104,310

平成17年3月31日現在

【整備事業費の推移】

	一般補修	計画補修	共同施設整備	その他工事	合計
平成14年度	3,623,076	4,297,590	299,342	127,796	8,347,804
平成15年度	4,037,248	3,671,024	298,428	183,259	8,210,954
平成16年度	4,174,401	2,812,741	286,721	179,919	7,453,782

(千円)

【駐車場事業管理台数】

	公社設置分	市設置分	合計
平成14年度	11,531	13,351	24,882
平成15年度	11,521	13,818	25,339
平成16年度	11,570	14,254	25,824

(台)

(2)住まい情報センター事業

◆事業の概要

- ・住まい情報センターは、住むまち・大阪に対する愛着とイメージアップをはかり、都市居住を促進するため、住宅や住まいに関する相談業務や、大阪市の住宅施策に関する情報、各種住宅の空室情報など、住宅に関する各種情報の集約化による市民サービスの向上をはかるとともに、「住まいと暮らし」をテーマとする様々な人々の出会い・学習・楽しみの場として整備されたものである。
- ・住まい情報センターの運營業務は、住まいに関する様々な相談の対応や市民への住宅関連の情報提供が主なものであることから、実施にあたっては市民に安心感を与える公平性・中立性が不可欠である。

【一般相談の実績】

	来 訪	電 話	計	1日平均
平成14年度	19,854	9,078	28,872	94.42
平成15年度	14,821	7,596	22,417	73.02
平成16年度	27,269	17,484	44,753	149.18

- ・また、相談事例にも多く見られる各種融資・助成制度の実施業務と連携することで効率的に業務が進められるとともに、相談や情報提供を通じて、市民の居住ニーズを具体的に把握することは、住宅施策の企画、立案を迅速かつ適切に行ううえで必要不可欠である。

住まい情報センター

住情報プラザ

- ・営業日・営業時間
開館時間：午前10時～午後7時（平日・土曜）
午前10時～午後5時（日曜・祝日）
休 館 日：火曜・祝日の翌日・年末年始
- ・相談窓口：住まいに関する一般的な相談・情報提供や、法律・資金計画・建築などの専門家相談を実施
- ・ライブラリー：住まい・建築・大阪に関する図書等を蔵書（蔵書数 約8,000冊）
- ・情報提供：来場者が直接パソコンで物件情報などの検索も可能
- ・ホール(3階：300人収容)
- ・研修室(5階：54人収容)

住まいのミュージアム 「大阪くらしの今昔館」

- ・営業日・営業時間 開館時間：午前10時～午後5時
(入館は4時30分まで)
休 館 日：火曜・祝日の翌日・第3月曜
年末年始・他に臨時休館
- ・大阪の住まいや人々の暮らしの歴史を再現
- ・ボランティア「町家衆」の活動
(登録者147人(平成17年4月1日現在))

・「魅力ある都市居住」を推進するため、住まい情報センターには、大阪の都市居住文化の継承・振興や住むまち・大阪に対する愛着とイメージアップ、魅力の広域発信をはかる住まいのミュージアムと、住まいに関する様々な資料を市民の閲覧に供するライブラリーを設けている。

・また、「町家衆」と称する住まい情報センターの市民ボランティアがミュージアム内の案内や、江戸時代における大坂の町での生活ぶりの紹介、地域の歴史、魅力の情報発信に取り組むなど、市民との協働のもとに運営されている。

・更に、分譲マンションの管理組合による適切な管理を促進するため、大阪市と公社に加え、住宅金融公庫や弁護士会など、マンションに関わりの深い公共団体や専門家団体、民間事業者等が協力して設立した「マンション管理支援機構」の事務局運営を行っており、住まい情報センターと連携した相談支援活動をはじめ、各種の調査研究や普及啓発活動を行っている。

・このように、住まい情報センターの運営は、大阪市の各種住宅施策との緊密な連携や、公平・中立な立場からの業務の遂行とともに、「魅力ある都市居住」に向けた取組みが強く求められることから、大阪市の各種住宅施策の実施部門を担い、住宅行政のパートナーである公社に委託している。

◆課題等

- ・より効果的・効率的な管理をはかりつつ、相談・情報提供機能の更なる充実をはかることが重要である。
- ・居住地魅力を高めていくため、地域の住民やNPO等との連携を強めていくことが重要であり、住まい情報センターはそうした活動の拠点としての役割も果たしていく必要がある。

【インターネットによる情報提供の実績】

	アクセス	情報提供 (件)
平成14年度	85,709	1,913,095
平成15年度	102,242	2,211,250
平成16年度	121,788	2,267,765

【セミナー等の普及啓発事業の実績】

	住まいの なるほど セミナー他	住まいの 市民大学	住まいとくらし のワークショップ	シンポジウム	参加者計
平成14年度	25回	10回	9回	1回	2,679人
平成15年度	32回	11回	10回	1回	3,305人
平成16年度	29回	10回	9回	1回	3,041人

【ライブラリー実績】

- ◆ライブラリーの利用数は年間約5万人
- ◆これまで(平成16年度末)に約257,000人が利用
- ◆住まいに関する図書の蔵書数は、図書関連約8,000冊
- ◆雑誌、ミニコミ誌等では、235タイトル7,000冊保有

【住まいのミュージアム入館者数】

	有料入館者数	無料入館者数(※)	合計
平成14年度	50,034人	100,011人	150,045人
平成15年度	42,330人	107,702人	150,032人
平成16年度	37,230人	109,600人	146,830人

※無料入館者：中学生以下、障害者、65才以上の市内居住者
※平成14年度より、小学生を対象とした体験学習を実施。

(3) 融資・助成等関連事業

◆事業の概要

- ・大阪市が実施する市民や民間事業者に対する各種融資助成制度・事業について、公平性・中立性を確保しつつ、効率的に推進するため、公社において住まいに関する相談・情報提供と連携をはかりながら、受付・審査等の業務を行っている。

○民間老朽住宅建替支援事業

- ・市内に数多く残されている民間老朽住宅の建替を支援するため、建替相談やアドバイザーの派遣、建替建設費補助、建替従前居住者への家賃補助等を行う。

【民間老朽住宅建替支援事業の実績】

	相談業務		アドバイザー派遣		建設費補助			建替建設費交付			家賃補助		個人住宅建替資金融資	
	専門家	日常	件数	回数	事前協議	事業認定	交付決定	交付件数	従前戸数	建替後戸数	件数	相談件数	融資申込	実行件数
H14	29	1,760	2	9	10	14	12	12	178	225	22	124	0	3
H15	35	1,548	1	6	9	7	9	9	135	188	20	249	0	0
H16	16	1,116	1	3	4	5	6	6	129	139	6	240	0	0

○民間分譲マンション購入融資利子補給制度

- ・子育て世帯の市内定住の促進をはかるため、住宅金融公庫融資を利用して民間分譲マンションを購入する子育て世帯に対して、当初5年間の利子補給を行う。

【民間分譲マンション購入融資利子補給制度の実績】

	申請件数	認定件数	交付決定 (5年継続)
H14年度	1,208	1,102	5,335
H15年度	855	780	6,506
H16年度	335	122	6,481

- ・平成17年度に制度拡充し、「子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度」として実施。

○新婚世帯向け家賃補助制度

- ・若年層の市内居住を促進し、活力あるまちづくりを進めるため、市内の民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に対して、最長6年間の家賃補助を行う。

【新婚世帯向け家賃補助制度の実績】

	新規受付件数	補助件数
H14年度	8,057	34,345
H15年度	7,325	33,748
H16年度	7,774	33,074

○優良建築物等整備事業

- ・中堅層の市内居住の促進に向け、良質な市街地住宅の供給と良好な住環境の形成をはかるため、一定の基準を満たして新築される優良な民間住宅を対象に、共用部分の整備費等に対して補助を行う。
- ・平成17年度からは、「子育てへの支援」「環境への配慮」に要する費用について重点的・限定的に補助を行う「優良環境住宅整備事業」を実施。

○マンション購入資金融資事業

- ・中堅層の市内定住を促進するため、住宅金融公庫融資を受けて分譲マンションを購入する者に対し、その購入を容易にするため、長期・低利の融資あっせんを行う。
- ・平成16年度末をもって新規受付を終了。

○優良賃貸住宅建設資金融資事業

- ・良質な賃貸住宅を建設する民間の土地所有者に対して、建設資金を長期・低利で融資あっせんを行う。
- ・平成17年度より、対象を老朽住宅の建替えに限定し、「都市再生型住宅支援事業」の一環として実施。

○高齢者住宅改修費助成事業（健康福祉局）

- ・高齢者世帯等が行う手すりの取り付けや床段差の解消等の改修工事について、介護保険制度による住宅改修費の支給に係る審査業務を行う。

【優良建築物等整備事業の実績】

	総事業		継続事業		新規事業		完成	
	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
H14年度	49	7,786	15	2,289	5	1,498	11	1,388
H15年度	54	9,389	9	2,393	5	1,609	2	539
H16年度	54	9,433	12	3,469	0	0	3	777

【マンション購入資金融資事業の実績】

	受付件数	融資件数	融資金額
H14年度	35	32	229百万円
H15年度	12	16	127百万円
H16年度	8	11	73百万円

【優良賃貸住宅建設資金融資事業の実績】

	相談件数	受付件数	住戸数	申請金額	貸付条件報告書審査		巡回調査
					特賃(※)	303	
H14年度	15	0	0	0	特賃(※)	303	62
					優賃(※)	13	10
H15年度	9	4	101	1,247百万円	特賃	254	76
					優賃	8	8
H16年度	6	2	50	760百万円	特賃	233	54
					優賃	11	2

※特賃：特定賃貸住宅建設資金融資制度

※優賃：優良賃貸住宅建設資金融資制度

【高齢者住宅改修費助成事業の実績】

書類審査	要介護(※)	自立 (非該当) (※)	合計
	1,429	24	
訪問	178		

※要介護：介護保険制度の住宅改修費の支給を受けて住宅改修を行う場合

自立(非該当)：介護保険制度の要介護認定で非該当(自立)となった高齢者で、「介護予防・生活支援」の観点から、住宅改修が必要と認められる方が住宅改修を行う場合

Ⅲ. 公社事業の方向性

1. 今後の公社事業の方向性

（分譲住宅事業）

- ・民間事業者による分譲マンション供給が活発であり、その質も向上してきていることから、公社による量的・質的な補完の必要性は小さくなっていると考えられるため、新たに用地を取得しての分譲住宅事業からは撤退する。

（賃貸住宅事業）

- ・賃貸住宅事業については、構成バランスのとれた人口回復と活力あるまちづくりを推進する観点から、子育て世帯をはじめとする中堅層向けの良質な賃貸住宅が民間住宅市場では供給されにくい状況を鑑み、採算性を確保しつつ、住宅協会時代の賃貸住宅の建替えや、大阪市の公共建築物との合築等に限定して供給を行うこととし、当面は、ストックの活用に重点をおき、空家の有効活用をはかる。
- ・また、借上型民間すまいりんぐの空家対策に多額の損失を計上し、公社経営に重大な影響を及ぼしていることから、その解消を最重点課題として入居促進策に取り組み、収益の改善をはかるとともに、制度が現在の経済情勢に見合ったものとなっていないことから、引き続き国に対して制度改革を要望する。

（市営住宅の管理等）

- ・受託事業である市営住宅の管理等についても、より市民サービスの向上をはかる観点から、公営住宅法の改正により導入された「管理代行制度」を活用し、市営住宅と公社賃貸住宅の一元的な管理も視野に入れながら、大阪市と公社が緊密な連携のもと、より効果的な管理を実施していく。

（融資・助成等関連事業）

- ・各種融資・助成等事業については、市民や民間事業者を対象とすることを勘案し、公平性・中立性を確保しつつ、効率的に推進するため、住まい情報センターにおける相談・情報提供業務と連携をはかりながら、受付・審査等の業務を実施する。

（住まい情報センター事業）

- ・住まい情報センター事業については、大阪市の各種住宅施策と緊密な連携をはかりながら、公平・中立な立場からの相談業務や情報提供等が求められることから、大阪市の住宅施策を展開するうえでの中心的役割を担うパートナーである公社が、「指定管理者制度」の導入にあたっては、引き続き、重要な役割を担っていく必要がある。また、民間住宅市場がその機能を適切に果たしていくためにも、住まい情報センターが公平・中立な情報を提供していくことが重要である。
- ・住まい情報センターは大阪市の住宅施策を展開していくうえでの拠点施設という特性を有していることから、今後とも、市民に対する住まいに関する相談や情報提供の充実をはかるとともに、居住地魅力の発信や市民に対する普及啓発活動を一層推進するうえで、地域の住民やNPO、住まいに関する各種団体等と連携し、新たなネットワークを構築していくことが求められており、そうした活動の拠点としての役割を果たしていく。

（経営改善と公社の今後の役割）

- ・こうした事業を進めるにあたり、公社は、市民の住まいや住環境の向上に向けて取り組んでいる大阪市の住宅施策を推進するにあたっての重要なパートナーとして位置付け、いわば「住まい公社」としての役割を担っていくべきである。
- ・その役割を担っていくなかで、経営面での改善、組織のスリム化を進め、効率的・効果的な組織として再編していく。また、コスト意識の高揚と民間的経営手法の導入をはかるとともに、経営責任の明確化や自立した経営体制の確立が強く求められる。
- ・今後、福祉施策とも連携し、住宅のバリアフリー改修など、高齢者の居住ニーズに的確に対応する業務や、密集市街地に多く見られる老朽住宅の建替え、耐震改修を促進する業務、分譲マンションの適切な維持管理・建替えを支援する業務、市民が安心して実施できる住宅リフォームに向けた相談業務や情報提供の充実など、「住まい公社」として、市民の住まい全般に関わる幅広い分野においての取り組みを進める。

IV. 公社経営の現状と課題

1. 公社の経営

(1) 会計基準について

① 企業会計原則への準拠

- ・地方住宅供給公社における統一的会計基準である全国住宅供給公社等連合会会計基準が、平成14年度に大幅改正され、企業会計原則への準拠と、公社の特性を反映させた新しい基準が定められた。
- ・当公社の平成14年度以降の決算は、この新しい基準に基づいて処理されている。

② 減損会計の導入と資産価額の適正化

- ・地方住宅供給公社の会計基準は、企業会計原則に準拠したものとなっているが、「含み損」や「含み益」のある土地資産について、適切な資産評価となっていない状況にあった。
- ・こうしたことから全国住宅供給公社等連合会においては、会計基準を再度改正し、「固定資産の減損に係る会計基準」(いわゆる減損会計基準)を定めるとともに、公認会計士の参加のもと、「資産価額の適正化に係る実務指針」を策定した。
- ・当公社においても、平成16年度決算において、この指針に基づく資産価額の適正化を行い、平成17年度より減損会計を導入することとしている。
- ・借上型民間すまいりんぐについては、一定期間(当公社においては平成16年度を含む4ヵ年)の損失見込額を借上賃貸住宅資産減損勘定として設けることとし、計上した一定期間、定額で取り崩しを行い、当年度の事業損失と相殺することとされた。

(2)平成16年度決算の概要

①貸借対照表(一般会計)

- 平成16年度末時点において、資産価額の適正化を反映したことを含め、資産合計約1,024億円、負債合計約1,002億円、資本の合計は約22億円となっている。
- 資産の主なものは、協会時代の住宅やコーシャハイツ等の賃貸事業資産(約964億円)である。
- 公社の賃貸事業では、住宅金融公庫や大阪市から資金を借入れ、用地取得や住宅建設を実施し、家賃収入等により長期にわたって返済している。
- 負債の主なものは、住宅金融公庫等からの長期借入金約299億円などである。
また、大阪市からの借入金については、年度末において残金を返済したうえで、翌年度初めに再び大阪市から借入れている。
そのため、年度末の決算では、一時的に借入額は減少し、流動負債の未払金の中に大阪市からの借入金約436億円が含まれている。

【貸借対照表(一般会計)】

平成17年3月31日現在

(千円)

資産の部	
科目	金額
流動資産	3,385,530
現金預金	1,360,089
未収金	1,522,674
分譲事業資産	24,239
その他流動資産	1,343,574
貸倒引当金	△ 865,046
固定資産	99,033,157
賃貸事業資産	96,399,671
その他事業資産	2,710,335
有形固定資産	252,743
無形固定資産	42,398
その他の固定資産	207,494
貸倒引当金	△ 579,484
資産合計	102,418,687

負債及び資本の部	
科目	金額
流動負債	49,226,254
短期借入金	4,150,562
次期返済長期借入金	476,916
未払金	43,964,307
前受金	274,639
預り金	336,503
その他流動負債	23,327
固定負債	50,714,550
長期借入金	29,927,102
預り保証金	2,447,781
繰延建設補助金	10,075,908
借上賃貸住宅資産減損勘定	2,088,068
引当金	4,563,301
その他の固定負債	1,612,390
特定準備金	261,543
住宅地分譲事業準備金	24,239
賃貸住宅管理事業準備金	237,304
【負債合計】	100,202,347
資本金	40,000
剰余金	2,176,340
資本剰余金	1,612,170
利益剰余金	564,170
【資本合計】	2,216,340
負債及び資本合計	102,418,687

②損益計算書(一般会計)

・平成16年度における当期利益については、特定準備金からの補填(約1億3,200万円)等をあわせ、約2,200万円となっている。

・分譲事業では、完成在庫の販売経費等により、経常損益約5,900万円となっている。

・公社賃貸住宅(協会時代の住宅、コーシャハイツ等)については、約1億4,000万円の黒字となっているが、借上型民間すまいりんぐにおいては、借上賃貸住宅資産減損勘定から6億9,600万円の取崩しを行ったものの、なお、約9,000万円の赤字となっており、公社の経営を圧迫している。

【損益計算書(一般会計)】

自 平成16年4月 1日
至 平成17年3月31日

(千円)

	金額	会計別		
		分譲事業	賃貸事業	その他事業
事業収益	12,474,789	3,341,558	9,005,482	127,749
分譲事業収益	3,341,558	3,341,558	0	0
賃貸管理事業収益	9,005,482	0	9,005,482	0
賃貸住宅管理事業収益	8,591,111	0	8,591,111	0
賃貸住宅管理事業収益	3,664,917	0	3,664,917	0
借上賃貸住宅管理事業収益	4,926,194	0	4,926,194	0
賃貸施設等管理事業収益	299,533	0	299,533	0
賃貸店舗等管理事業収益	100,467	0	100,467	0
賃貸宅地管理事業収益	199,066	0	199,066	0
管理受託住宅管理事業収益	114,839	0	114,839	0
その他事業収益	127,749	0	0	127,749
事業原価	12,331,764	3,239,211	8,967,966	124,587
分譲事業原価	3,239,211	3,239,211	0	0
賃貸管理事業原価	8,967,966	0	8,967,966	0
賃貸住宅管理事業原価	8,539,210	0	8,539,210	0
賃貸住宅管理事業原価	3,522,267	0	3,522,267	0
借上賃貸住宅管理事業原価	5,016,943	0	5,016,943	0
(減損勘定取崩額)	(△696,023)	0	(△696,023)	0
賃貸施設等管理事業原価	314,935	0	314,935	0
賃貸店舗等管理事業原価	58,449	0	58,449	0
賃貸宅地管理事業原価	256,486	0	256,486	0
管理受託住宅管理事業原価	113,821	0	113,821	0
その他事業原価	124,587	0	0	124,587
一般管理費	72,882	19,755	51,819	1,308
事業利益(損失)	70,143	82,592	△14,303	1,854
その他経常収益	49,154	9,271	34,954	4,929
その他経常費用	275,329	151,181	124,148	0
経常利益(損失)	△156,032	△59,318	△103,497	6,783
特別利益	46,186	46,186	0	0
特別損失	0	0	0	0
特定準備金計上前利益(損失)	△109,846	△13,132	△103,497	6,783
特定準備金取崩	132,255	50,243	82,012	0
特定準備金繰入	0	0	0	0
当期利益(損失)	22,409	37,111	△21,485	6,783

(3)借入金の状況

- 平成16年度における借入金の状況は、住宅金融公庫から約280億円、民間金融機関から約24億円、大阪市から約550億円の計854億円となっており、主に賃貸住宅事業資産に係る借入金である。
- 大阪市からの借入金550億円の大半は、賃貸住宅事業や定期借地方式分譲住宅の用地取得に係るものであり、事業の性質上、投下した資本を家賃や地代により長期にわたり回収するものであることから、長期借入金として借入れている。
- 分譲住宅事業など、比較的短期間で回収可能なものについては、短期借入金として借入れ、分譲住宅の売却代金等により一括して返済することとしている。
- こうした借入金に対して、大阪市に年間約8億円、住宅金融公庫に約8億円の利息を支払っており、金利による経営への負担が大きいため、早期に有利子負債の圧縮に努める必要がある。
- 大阪市からの借入金のうち、金利が住宅金融公庫の金利と連動しているものが約6割を占めているが、公庫が今後、独立行政法人化されることや、他公社の設立団体からの借入れ条件等を勘案し、借入金利の見直しを検討する必要がある。

【借入金の状況（平成16年度）】

住宅金融公庫	28,036,402千円
民間金融機関等	2,367,615千円
大阪市	55,008,567千円
計	85,412,584千円

【大阪市からの借入金の内訳（平成16年度）】

借入金名称	平成16年度 決算額(千円)	内容
分譲住宅建設用地取得借入金	1,351,130	公社分譲住宅を適正な価格で供給するため、分譲住宅を建設する用地を取得する資金を借り入れるもの。 利率：住宅金融公庫基準金利の1/2
定期借地方式等による分譲住宅用地取得資金借入金	28,610,690	定期借地権付き分譲住宅等を適正な価格で供給するため、分譲住宅を建設する用地を取得する資金を借り入れるもの。 利率：住宅金融公庫基準金利の1/2
賃貸住宅用地取得資金借入金	1,305,962	公社賃貸住宅を適正な価格で供給するため、賃貸住宅を建設する用地を取得する資金を借り入れるもの。 利率：3.0%
賃貸住宅建設資金借入金	11,598,388	公社賃貸住宅を適正な価格で供給するため、賃貸住宅を建設する資金から補助金及び金融公庫からの借入金を除いた建設資金を借り入れるもの。 利率：3.0%
賃貸用住宅購入資金借入金	3,809,565	都心居住二丁にに応じた良質な賃貸住宅を供給するため、阿倍野再開発分譲住宅を取得する資金を借り入れるもの。 利率：当初20年無利息、以降3.0%
従前居住者用賃貸住宅建設用地取得資金借入金	5,050,580	老朽化した公社賃貸住宅の建替えを促進するため、必要となる従前居住者用賃貸住宅を建設する用地の取得資金を借り入れるもの。 利率：住宅金融公庫基準金利の1/2
保有用地借入金	2,000,000	史跡指定されている法円坂住宅の一部敷地について、大阪市が取得するまでの間の資金を借り入れるもの。 利率：無利息
既存賃貸住宅整備推進資金借入金	1,000,000	老朽化した公社賃貸住宅の建替えを促進するため、必要となる諸経費に充当する財源とする資金を借り入れるもの。 利率：銀行預託金利の1/2
分譲住宅頭金融資産制度に基づく預託金の借入金	282,252	公社分譲住宅の購入者に対し頭金の一部を長期低利で融資するため、銀行への預託金を借り入れるもの。 利率：0.02%
計	55,008,567	

(4)経営分析

- ・平成16年度決算では、前年度と比べると改善の兆しは見られるものの、依然として厳しい経営状況にある。
- ・分譲住宅事業では、完成在庫の処分が完了し、今後の収支には影響を及ぼさない。
- ・協会時代の住宅では、将来の建替えに向けて新規貸付けを停止していることから、空家数は多いものの、事業原価が抑えられているため事業利益を計上している。しかし、法円坂住宅を除き、早期の建替えが困難な状態になっていることから、将来の建替えに影響しない範囲で活用し、増収をはかるべきである。
- ・コーシャイツ等の賃貸住宅では、事業利益を計上しているが、管理経費等のコストの縮減をはかるなど、収益の拡大に努めるべきである。
- ・借上型民間すまいりんぐでは、空家対策に相当な経費を要しているため、多額の損失を計上しており、この損失が他の事業の収益や特定準備金、借上賃貸住宅資産減損勘定を取り崩しており、経営上の大きな課題となっている。
- ・大阪市や住宅金融公庫から多額の事業用資金を借り入れており、これらの借入金については、家賃収入や財産売却代等で返済することとしているが、金利負担が大きく、公社の経営に多大な影響を及ぼすため、早期に有利子負債の圧縮に取り組む必要がある。
- ・保有用地については、借入金の金利等の高い維持経費を要していることから、早期に活用または処分を行う必要がある。
- ・協会時代の住宅の建替えを促進するための基金として運用されている賃貸住宅整備推進資金約20億円について、昨今の低金利の状況等を鑑み、その活用について検討を行う必要がある。
- ・なお、大阪市からの受託事業(市営住宅の管理等、住まい情報センター事業、融資・助成等関連事業)については、収益と原価が同額となっており、公社の資金収支への影響はないが、行政コストの縮減に対応するため、より効率的な業務の実施、経費の縮減をはかる。

【平成16年度決算(一般会計)を元にしたキャッシュフローベースの試算結果】

(単位:百万円)

		H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
改善プログラム実施前	期首資金残高	3,563	2,865	1,915	1,076	445	△ 944	△ 2,913	△ 3,491	△ 4,461	△ 5,437	△ 6,225	△ 6,793	△ 7,195	△ 7,416	△ 7,450
	期中資金収支	△ 698	△ 950	△ 839	△ 631	△ 1,389	△ 1,969	△ 578	△ 970	△ 976	△ 788	△ 568	△ 402	△ 221	△ 34	
保有用地	大阪市借入金の利息	△ 87	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86	△ 86
	租税公課	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7	△ 7
完成在庫	維持管理費	△ 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	在庫販売経費	△ 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	在庫売上(在庫1戸の売上)	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
民間すまいりんぐ	空家損失	△ 313	△ 329	△ 328	△ 302	△ 285	△ 279	△ 282	△ 295	△ 323	△ 329	△ 280	△ 231	△ 189	△ 117	
	公社独自補助	△ 390	△ 388	△ 362	△ 334	△ 308	△ 278	△ 246	△ 192	△ 142	△ 103	△ 71	△ 46	△ 23	0	
	子育て支援等公社負担額	△ 41	△ 83	△ 134	△ 193	△ 254	△ 315	△ 374	△ 480	△ 534	△ 468	△ 345	△ 267	△ 166	△ 79	
	管理事務費からの補填	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109
コーシャイツ等	据置期間満了による償還負担の発生	△ 30	△ 15	△ 16	△ 50	△ 54	△ 58	△ 61	△ 106	△ 105	△ 87	△ 87	△ 82	△ 77	△ 75	
	公庫償還の増	△ 17	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20	△ 20	
	空家損失及び特別減額等	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	△ 434	
	公社独自補助(森之宮・相生・北山 他)	18	29	38	46	52	55	56	55	55	54	53	53	53	52	
	使用料等よりの補填	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505	505
賃貸施設管理	定借用地償還負担の発生	△ 15	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13	△ 13	
	定借在庫売却による土地賃貸料の増	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	使用料等よりの補填	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12	
既存住宅建替事業 (法円坂住宅)	建替事業費	△ 142	△ 1,256	△ 1,988	△ 218	△ 843	△ 1,539	0	0	0	0	0	0	0	0	
	財源(補助金+公庫借入金)	77	984	1,636	127	210	319	0	0	0	0	0	0	0	0	
	大阪市借入金	56	65	272	352	91	106	353	0	0	0	0	0	0	0	
	経営事業収入(家賃収入等)	0	0	0	262	281	281	471	471	471	471	470	470	470	467	
	経営事業費(租税公課・借入金償却等)	0	0	0	△ 364	△ 322	△ 304	△ 538	△ 466	△ 441	△ 369	△ 351	△ 342	△ 332	△ 325	

(大阪市借入金の利息のうち、変動金利のものは1.5%として試算)

・今後、増収やコスト縮減等の必要な対策が有効に講じられない場合には、平成21年度中に事業資金の不足が危惧されることから、平成20年度までの目標数値を掲げた経営改善プログラムの策定が緊急の課題である。

V. 経営改善計画

平成20年度までを重点期間とする経営改善計画を策定する

1. 経営改善プログラム

(1) 分譲住宅事業

① 分譲住宅事業からの
原則撤退

(2) 賃貸住宅事業

① 協会時代の住宅

② コーシャハイツ等

③ 民間すまいりんぐ

④ 募集・家賃収納

⑤ コスト縮減

⑥ 駐車場

⑦ 保有用地

(3) 受託事業

① 市営住宅の管理

② 住まい情報センター

③ 各種融資・助成制度

(4) 組織・財務

① 人件費

② 出資会社

③ 借入金

2. 資金収支の見通し

1. 経営改善プログラム

(1) 分譲住宅事業

① 分譲住宅事業からの原則撤退

- ・新たに用地を取得しての分譲住宅事業からは撤退する。

(2) 賃貸住宅事業

賃貸住宅事業については、採算性を確保しつつ、協会時代の住宅の建替えや、大阪市の公共建築物との合築等に限定して供給を行うとともに、今後は、ストックの活用に重点をおき、空家の有効活用をはかる。

① 協会時代の住宅

- ・市場家賃を原則として、公営住宅家賃等も勘案し、平成18年度より家賃を引き上げ、収益の改善をはかる。

平均引き上げ率10%、年間1,000万円の増収(対16年度比) ※1

- ・建替事業に対する国の助成制度が十分でないため、制度の充実を国に要望する。
- ・建替えにより生じた余剰地については、事業採算性を十分に検討し、民間への売却等、効率的な活用をはかる。
- ・貸し付け停止している住宅において、活用可能な空家を建替えまでの間、定期借家方式の導入等により、住宅またはトランクルーム等として賃貸し、増収をはかる。

目標戸数120戸、年間2,400万円の増収(対16年度比) ※2

- ・空き駐車場についても、住宅の入居にあわせて活用をはかる。

・本文中の※は、参考資料の「経営改善プログラムの改善効果算定の考え方」を参照。

②コーシャハイツ等

- ・市場家賃を原則とし、平成18年度より、比較的人気の高い住宅の家賃を引き上げるとともに、空家率の高い住宅については、家賃の引き下げにより入居を促進し、収益の改善をはかる。

平成20年度までに入居率95%を達成、以降その水準を維持。年間7,100万円の増収。(対16年度比)

- ・空家補修や入居手続き期間等の短縮により、増収をはかる。

※3

年間800万円の増収(対16年度比) ※4

③民間すまいりんぐ

- ・借上型民間すまいりんぐの空家により多額の損失を計上し、公社経営に重大な影響を及ぼしていることから、その解消を最重点課題として入居促進策に取り組む。

平成20年度までに、公社負担額を年間5,700万円縮減(対16年度比) ※5

- ・市場家賃を勘案し、比較的人気の高い住宅について入居者負担額を引き上げ、収益の改善をはかる。

平成20年度までに、公社負担額を年間3,300万円縮減(対16年度比) ※6

- ・契約上、公社が空家の家賃を負担する必要があることから、市場家賃を原則としたオーナーとの契約家賃の引き下げ交渉に鋭意取り組み、負担軽減をはかる。

平成20年度までに、公社負担額を年間7,800万円縮減(対16年度比) ※7

- ・制度が現在の経済情勢に見合ったものとなっていないことから、引き続き国に対して制度改革を要望する。

④募集・家賃収納

○入居者募集

- ・市営住宅との一体的な募集や土日祝日の募集業務等の実施など、市民ニーズに対応した募集業務の強化を行い、入居促進をはかる。

○家賃収納対策

- ・家賃滞納の予防策として、期限内納入の励行を呼びかけ、1ヶ月でも滞納が発生した場合は電話督促を実施するなど、長期滞納を未然に防ぐ対策を実施し、滞納整理に要する経費の縮減に努める。
- ・悪質な滞納に対しては、休日等の訪問督促や弁護士督促、訴訟提起等により、滞納整理の強化と公平な家賃負担の確保に努める。
- ・過年度滞納、とりわけ退去滞納については、積極的に法的手段を用い、収納率の向上に努める。

⑤コスト縮減

○物件費の縮減

- ・外部に委託していた賃貸住宅の管理業務については、公社が自ら実施することによって、コストの縮減をはかる。

平成20年度までに、コストを年間1億2,800万円縮減(対16年度比)

※8

- ・公社賃貸住宅事業と市営住宅管理等の受託事業とで、仕様や発注方法等が異なるものについて、統一することにより、コストの縮減をはかる。

○補修費の縮減

- ・退去跡補修及び緊急補修の経費縮減をはかるため、各住宅管理センターでの工事発注や工事監理を一元的に行う。
- ・退去跡補修に係る負担区分については、平成10年3月に国が示したガイドラインに基づいた対応の徹底をはかる。

平成20年度までに、コストを年間2,000万円縮減(対16年度比)

※9

⑥ 駐車場

- ・空き駐車場については、公社賃貸住宅入居者の複数台利用や周辺住民への賃貸など、利用の拡大をはかり、その解消に努める。

平成20年度までに、年間2,100万円の増収(対16年度比)

※10

⑦ 保有用地

現在、事業化できずに保有している3用地1.6haについては、用地の位置付けや採算性等を勘案して、次のような活用方策の見直しを行う。

○「馬池西」及び「長吉出戸」

- ・2用地で借入金利等に年間約6千万円のコストを要しているが、これらの用地周辺の民間賃貸住宅市場が厳しい状況にあることから、事業化リスクを回避し、確実な収入を確保するため、早期に民間へ売却する。

平成17年度中に売却

○「高見第7」

- ・敷地内に未買収地が残っていることから、早期の事業化は困難であるが、当該用地が住宅市街地総合整備事業の区域内であることを踏まえ、引き続き未買収地の取得に努めるとともに、買収済部分については、当面の間、定期借地方式等による暫定利用を検討する。
- ・未買収地の取得後は、収益性に留意し、民間資本の活用等を含め事業化について検討する。

(3)受託事業

- ・受託事業については、収益と原価が同額となっており、公社の資金収支への影響は少ない状態であるが、行政コストの縮減に対応するため、事業の重要度を考慮しつつ、より効率的な業務の実施に努め、経費の縮減をはかる。

平成19年度までに、大阪市からの委託費総額を30%削減。(対16年度比)

①市営住宅の管理

- ・公営住宅法の改正により導入された「管理代行制度」を活用し、大阪市と公社が緊密な連携のもと、今後、より効果的な市営住宅の管理・整備を実施していく。
- ・エレベーター等の保守点検業務等について、大阪市から直接、民間事業者へ業務を委託するなど、再委託について見直しを検討する。

②住まい情報センター

- ・住まい情報センターは大阪市の住宅施策を展開していくうえでの拠点施設という特性を有しており、住まいに関する様々な相談や、住宅施策に関する情報提供など、実施にあたっては、市民に安心感を与える公平性・中立性が不可欠であり、公社が引き続き、その役割を担っていく。
- ・住まいに関する市民ニーズが多様化してきているなか、様々な相談・情報提供に加え、地域住民やNPO等と連携したまちづくりなどを行う住まい情報センターの業務は、今後より一層重要となってくる。また、こうした相談や情報提供を通じて得られた市民ニーズを、市の住宅施策に反映させていくことが重要である。

③各種融資・助成等関連事業

- ・各種融資・助成等関連事業については、市民や民間事業者を対象とすることを勘案し、公平性・中立性を確保しつつ、効率的に推進するため、住まい情報センターにおける相談・情報提供業務と連携をはかりながら、公社において引き続き受付・審査等の業務を実施する。
- ・業務の実施に際しては、再委託の見直し等により、更なる経費の縮減をはかる。

(4)組織・財務

①人件費

- ・役員数について、見直しを行う。
- ・定年による退職予定者の早期退職や、固有職員及び常勤嘱託員の希望退職の勧奨を行う。
- ・全体として組織のスリム化を進めるなかで、選択と集中の観点から、今後の「住まい公社」としての役割を踏まえ、住まい情報センター事業の充実など、新たな業務展開に応じた適正な人員配置を進める。
- ・繁閑の差が激しい業務等については、人材派遣会社からの派遣職員を効果的に活用するなど、効率的な業務運営を行う。

平成20年度までに、総人件費を20%削減(対16年度比)

②出資会社

- ・(株)大阪ハウジングサービスは、公社分譲マンションの管理業務等を中心に、住宅関連業務を行ってきたが、マンション管理業界の成熟等により、公社が関与する必要性が低くなってきていることから、保有株式の譲渡など、整理方法の検討を行う。現在、管理業務を行なっているマンションの管理組合からの理解を得ることも勘案して、遅くとも、平成20年度までに整理し、公社の経営・組織のスリム化をはかる。

平成20年度までに、出資会社を整理

③借入金

○保有用地の売却

- ・馬池西、長吉出戸の保有用地(約13億7,000万円)及び法円坂用地(約101億円)を早期に売却し、その収入により、借入金を返済する。

○賃貸住宅整備推進資金の活用

- ・賃貸住宅整備推進資金は、協会時代の住宅の建替えを促進するための基金として運用してきているが、借入金利の上昇による経営の負担が大きくなってきていることから、当資金を活用し、借入金の圧縮をはかる。

2. 資金収支の見通し

(1)～(4)の経営改善プログラムに基づき、今後の経営の見通しを検討するため、以下の条件により、平成16年度決算を元にキャッシュフロー・ベースで試算を行う。

<前提条件>

- ・(1)～(4)で示された経営改善プログラムで設定された数値について反映した。
- ・試算期間は、借上型民間すまいりんぐの大半の借上げ期間が終了する、平成30年度までとする。
- ・法円坂住宅の建替えについては、第2期住宅建設は住宅金融公庫資金が導入できないものとして想定する。
- ・用地の売却価額は、平成16年度決算時の適正化額により試算を行う。
- ・法円坂住宅の建替えに伴う史跡予定地や活用検討地の売却及び借入金の返済については、現時点の事業計画に基づき試算を行う。
- ・大阪市借入金の利息のうち、変動金利(住宅金融公庫基準金利の1/2)のものは、近年の金利動向等を勘案し、1.5%として試算する。

○経営改善プログラムの効果及び経営改善プログラムを反映した資金収支は、次のとおりとなる。

(単位:百万円)

		H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
A 改善プログラム実施前	期首資金残高	3,563	2,865	1,915	1,076	445	△ 944	△ 2,913	△ 3,491	△ 4,461	△ 5,437	△ 6,225	△ 6,793	△ 7,195	△ 7,416	△ 7,450
	期中資金収支	△ 698	△ 950	△ 839	△ 631	△ 1,389	△ 1,969	△ 578	△ 970	△ 976	△ 788	△ 568	△ 402	△ 221	△ 34	
B 改善プログラム		△ 1,148	653	779	3,126	917	876	3,261	5,637	△ 7,403	877	869	833	802	776	
協会時代の住宅	家賃改定による増収	0	5	5	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	空家の有効活用による増収	△ 25	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
コーシャイツ等	入居促進による増収	80	84	86	91	81	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
	入居手続き期間の短縮等による増収	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
民間すまいりんぐ	入居促進による増収	19	43	53	57	55	53	49	43	37	31	24	16	11	6	
	入居者負担率の改定による増収	2	14	24	33	43	48	48	48	48	37	22	13	6	0	
	オーナーとの契約家賃の改定による 公社負担額の縮減	11	31	60	78	93	104	109	112	114	94	63	44	25	9	
コスト縮減	物件費の縮減	104	119	125	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128
	補修費の縮減	17	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
駐車場	コーシャイツにおける駐車場の 有効活用による増収	1	19	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
固定資産の処分等	固定資産の売却収入	2,150	0	0	2,222	0	0	2,735	4,719	0	0	0	0	0	0	0
	土地賃貸料	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	借入金利息の軽減	0	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
	租税公課の軽減	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	事業費	△ 16	△ 2	△ 17	△ 2	△ 2	△ 47	△ 397	△ 2	△ 2	△ 2	△ 2	△ 2	△ 2	△ 2	△ 2
	借入金返還	△ 3,559	0	0	0	0	0	0	0	0	△ 8,317	0	0	0	0	0
組織・財務	人件費の縮減	57	147	229	294	294	294	294	294	294	294	339	339	339	339	339
整備推進資金の取崩し による借入金の繰り上げ償還	整備推進資金の取崩し	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金の繰り上げ償還	△ 1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	償還負担の軽減(元金)	0	17	17	18	19	20	20	21	22	23	24	25	26	28	
	償還負担の軽減(利息)	0	64	63	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	
収支改善見通し1 A+B	期首資金残高	3,563	1,717	1,420	1,360	3,855	3,383	2,290	4,973	9,640	1,261	1,350	1,651	2,082	2,663	3,405
	期中資金収支	△ 1,846	△ 297	△ 60	2,495	△ 472	△ 1,093	2,683	4,667	△ 8,379	89	301	431	581	742	

・経営改善プログラム実施前の試算では、平成21年度中の事業資金の不足が危惧されていたが、この経営改善プログラムが適切に遂行されれば回避される。

○リスク要因を考慮した資金収支

- ・保有用地の処分価格については、売却時期や近隣の取引事例などから、現状の適正化額以上の売却が見込めるため、リスクとしては見込まない。
- ・経営改善プログラムのうち、「経費の縮減」、「固定資産の処分等」、「整備推進資金の取崩しによる借入金の繰上げ償還」は、確実に実施が可能であるが、それ以外の「協会時代の住宅」「コーシャハイツ等」、「民間すまいりんぐ」、「コーシャハイツ駐車場」は賃貸住宅市場の環境悪化等により変動する可能性があり、完全に実施できないリスクを有する。
- ・下表は、経営改善プログラムのうち、完全に実施できないリスクを持つ項目について、リスクをそれぞれ20%、50%と見込んだ場合の資金収支である。

(単位:百万円)

		H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
A+B 収支改善見直し1	期首資金残高	3,563	1,717	1,420	1,360	3,855	3,383	2,290	4,973	9,640	1,261	1,350	1,651	2,082	2,663	3,405
	期中資金収支	△ 1,846	△ 297	△ 60	2,495	△ 472	△ 1,093	2,683	4,667	△ 8,379	89	301	431	581	742	
C リスク要因	期中資金収支への反映	△ 120	△ 225	△ 279	△ 320	△ 334	△ 338	△ 339	△ 336	△ 331	△ 295	△ 241	△ 206	△ 175	△ 148	
賃貸住宅市場の環境悪化等により、期中資金収支に影響を与える項目	協会時代の住宅	0	△ 28	△ 28	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33
	コーシャハイツ等	△ 88	△ 92	△ 94	△ 99	△ 89	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79	△ 79
	民間すまいりんぐ	△ 31	△ 87	△ 136	△ 167	△ 191	△ 205	△ 206	△ 203	△ 198	△ 162	△ 108	△ 73	△ 42	△ 15	△ 15
	コーシャハイツ駐車場	△ 1	△ 18	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21	△ 21
収支改善見直し2 リスクを20%見込む場合	期首資金残高	3,563	1,693	1,351	1,235	3,666	3,127	1,966	4,581	9,181	736	766	1,019	1,409	1,955	2,667
	期中資金収支	△ 1,870	△ 342	△ 116	2,431	△ 539	△ 1,161	2,615	4,600	△ 8,445	30	253	390	546	712	
収支改善見直し3 リスクを50%見込む場合	期首資金残高	3,563	1,657	1,247	1,047	3,382	2,743	1,481	3,994	8,493	△ 52	△ 111	69	397	890	1,558
	期中資金収支	△ 1,906	△ 410	△ 200	2,335	△ 639	△ 1,262	2,513	4,499	△ 8,545	△ 59	180	328	493	668	

- ・リスクを全期間20%で見込んだ場合は、資金不足は発生しない。
- ・全期間50%で見込んだ場合は、平成26年度に5,200万円、平成27年度に1億1,100万円の資金不足が見込まれる。しかし、全期間を通じて50%のリスクが発生する事態は考えにくく、また、そうした場合においても、賃貸住宅整備推進資金により資金不足は回避できる。

○ 予定損益

(単位:百万円)

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
事業粗利益 A	△ 586	△ 315	△ 192	△ 215	△ 157	△ 162	△ 237	△ 280	△ 294	△ 141	70	200	346	506
分譲事業	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸管理事業	△ 588	△ 315	△ 192	△ 215	△ 157	△ 162	△ 237	△ 280	△ 294	△ 141	70	200	346	506
賃貸住宅管理事業	58	328	427	377	429	435	389	414	438	527	588	601	613	617
借上賃貸住宅管理事業	△ 617	△ 618	△ 594	△ 567	△ 561	△ 572	△ 601	△ 669	△ 707	△ 643	△ 493	△ 376	△ 242	△ 86
賃貸施設等管理事業	△ 30	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26	△ 26
管理受託住宅管理事業	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
一般管理費 B	73	71	69	67	65	63	61	59	59	59	59	59	59	59
事業利益 C=A-B	△ 659	△ 386	△ 261	△ 282	△ 222	△ 225	△ 298	△ 339	△ 353	△ 200	11	141	287	447
借上減損勘定取崩収入 D	696	696	696	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借上減損勘定取崩後事業利益 E=C+D	37	310	435	△ 282	△ 222	△ 225	△ 298	△ 339	△ 353	△ 200	11	141	287	447
特別損益 F	△ 45	△ 339	△ 464	603	193	197	269	310	324	172	△ 40	△ 170	△ 317	△ 477
支払利息	△ 87	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33	△ 33
雑損失	△ 9	△ 3	△ 3	△ 3	△ 3	△ 3	△ 353	△ 3	△ 3	△ 3	△ 3	△ 3	△ 3	△ 3
賃貸住宅整備推進資金取崩益	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産売却益	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
住宅宅地分譲事業準備金取崩	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸住宅管理事業準備金取崩	0	0	0	289	229	233	655	346	360	208	0	0	0	0
賃貸住宅管理事業準備金繰入	△ 1,473	△ 303	△ 428	0	0	0	0	0	0	0	△ 4	△ 134	△ 281	△ 441
当期利益 G=E+F	△ 8	△ 29	△ 29	321	△ 29	△ 28	△ 29	△ 29	△ 29	△ 28	△ 29	△ 29	△ 30	△ 30
賃貸住宅管理事業準備金	1,711	2,014	2,442	2,153	1,924	1,691	1,035	689	329	121	126	260	541	982
借上賃貸住宅資産減損勘定	1,392	696	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
法定準備金・△累積欠損金	556	528	499	821	793	765	737	709	681	653	625	596	568	538

- ・ 予定損益の試算において、賃貸管理事業の事業粗利益は、平成26年度まで赤字が続くが、平成27年度より黒字となる。これは借上賃貸住宅管理事業の赤字が平成25年度をピークに減少するとともに、賃貸住宅管理事業の黒字が毎年増加するためである。
- ・ 当期利益では、平成20年度を除き赤字が続くが、賃貸住宅管理事業準備金や法定準備金により、累積欠損は発生しない。
- ・ 経営改善プログラムの着実な遂行にあたっては、コーシャイツ等の賃貸住宅管理事業の収益性の確保が極めて重要である。

むすび ～更なる経営改善に向けて～

- ・本委員会では、まず、公社設立の目的や組織、取り巻く環境等を整理するとともに、これまで取り組んできた事業の現状と課題、今後の方向性について検討したうえで、公社経営の現状を分析し、必要な対策が有効に講じられない場合には、平成21年度中に事業資金の不足が生じるという深刻な状況となることを確認した。
- ・そのため、本経営改善計画では、平成20年度までを重点期間とし、目標とする時期や数値を可能な限り具体的に定めた経営改善プログラムを策定し、本プログラムが適切に遂行されれば、安定的な経営が可能となるような方向性を示した。
- ・しかしながら、公社を取り巻く社会経済情勢はめまぐるしく変動し、賃貸住宅市場の状況や金利の動向等の如何によつては、引き続き一定のリスクを抱えた状況であることは否めず、経営の安定化に向けて、公社自らが更なる経営改善努力を継続的に行っていくことが不可欠である。
- ・また、大阪市からの借入金の変動金利のものが多くを占めており、金利変動が資金収支等に大きな影響を与えることを踏まえると、大阪市からの借入金については固定金利とするなど、公社経営の安定化をはかることが必要である。
- ・更に、本経営改善プログラムの実効性を高めるため、本委員会を「(仮称)大阪市住宅供給公社経営監理委員会」に改組し、少なくとも重点期間である今後3年間は、進捗状況や財務状況を常に確認するとともに、透明性を確保する観点から、毎年、決算時には達成状況を公表し、必要に応じてプログラムを見直すことをあわせて提言する。
- ・大阪市住宅供給公社が、今後、大阪市の住宅施策推進のパートナーとして、住まい全般に関わる業務を展開していくという役割を踏まえると、名称についても「住まい公社」といった、市民に広く親しまれ、わかりやすいものとしていくことが重要である。
- ・本委員会としては、本経営改善プログラムに基づき、公社自ら業務の改善を積極的に進めることはもとより、将来にわたって経営の安定化がより一層はかれるよう不断の経営努力を行っていただくことを強く願うものである。

参考資料

- ・ 経営改善プログラムにおける改善効果算定の考え方
- ・ 大阪市住宅供給公社経営改善計画策定委員会委員名簿
- ・ 大阪市住宅供給公社経営改善計画策定委員会開催状況

経営改善プログラムにおける改善効果算定の考え方

- < 協会時代の住宅 >
- 1 家賃改定による増収
- 2 空家の有効活用による増収
- < コーシャハイツ等 >
- 3 入居促進による増収
- 4 入居手続き期間の短縮等による増収
- < 民間すまいりんぐ >
- 5 入居促進による増収
- 6 入居者負担率の改定による増収
- 7 オーナーとの契約家賃の改定による公社負担額の縮減
- < コスト縮減 >
- 8 物件費の縮減
- 9 補修費の縮減
- < 駐車場 >
- 10 コーシャハイツにおける駐車場の有効活用による増収

<協会時代の住宅>

1 家賃改定による増収 (P36)

〔対策〕

現在は、全ての住宅を建替える計画としていることから、新規の貸付けを停止しており、平成9年以降は家賃改定を実施していない。
市場家賃との乖離が見られる住宅について、既入居者の家賃改定(値上げ)を行う。

- ・対象団地 : 7団地
- ・入居戸数 : 416戸(平成17年6月末現在)

〔算定方法〕

- ・市場家賃等を勘案し、現行家賃(平均約24,000円/戸)からの平均家賃改定額(増収額)を2,400円/戸(改定率10%)と見込む。
- ・各年度改善額 = 平均家賃改定額 × 入居戸数 × 入居月数
- ・平成18年度から実施するが、本対策開始当初の18、19年度については実施率を50%と想定する。
- ・経営改善計画における改善額としては、安全をみて80%に低減して計上する。

2 空家の有効活用による増収 (P36)

〔対策〕

建替までの間、空家の有効活用をはかり、定期借家として賃貸し、増収を図る。

- ・対象団地 : 7団地
- ・対象戸数 : 120戸(空戸数207戸のうち、約60%が活用可能と見込む。一般公募住宅20戸、勉強部屋用途60戸、トランクルーム40戸)

〔算定方法〕

- ・使用料については、一般公募住宅及び勉強部屋用途は1による改定後家賃と同額とし、トランクルームは現行家賃の半額として試算する。
- ・平成17年10月から募集開始し、契約時期等を考慮し、初年度の家賃収入額は3ヶ月分を想定する。
- ・改修費等は、平成17年度に計上する。
- ・経営改善計画における改善額としては、安全をみて80%に低減して計上する。

<コーシャハイツ等>

3 入居促進による増収 (P37)

〔対策〕

平成16年度の平均入居率91%を、平成20年度に入居率95%とし、以降その水準を維持することを目標とする。

〔算定方法〕

- ・戸あたり月額家賃収入を101千円(平成16年度実績)として試算する。
- ・経営改善計画における改善額としては、安全をみて80%に低減して計上する。

4 入居手続き期間の短縮等による増収 (P37)

〔対策〕

空家補修期間等を圧縮し、次の入居者が契約するまでの期間を短縮することにより、家賃収入の増収を図る。
これまで毎月1日のみとしていたコーシャハイツの賃貸借契約日について、毎月16日の契約日を追加する。

〔算定方法〕

- ・毎年165戸程度が契約すると想定し、そのうち過去の実績から約40%について1ヵ月の短縮効果があるものと想定する。
- ・戸あたり月額家賃収入を101千円(平成16年度実績)として試算する。
- ・各年度改善額 = 契約件数 × 0.4 × 戸あたり月額家賃収入
- ・各月のコーシャハイツ契約件数は、実績に基づき約15戸とし、そのうち1/3が16日契約とする。
- ・戸あたり月額家賃収入を101千円(平成16年度実績)として試算する。
- ・各年度改善額 = 契約件数 × 1/3 × 戸あたり月額家賃収入 × 半月分(0.5)

<民間すまいりんぐ>

5 入居促進による増収 (P37)

〔対策〕

平成16年度末 220戸であった空戸数を、平成21年度に約160戸に削減することを目標とする。

- ・入居促進に向けた「子育て支援等公社ストック活用制度」及び公社独自補助を継続して実施する。
- ・入居を促進することにより、「子育て支援等公社ストック活用制度」の対策費や公社独自補助の補助額が増加するが、空戸欠損額が改善するため、増収をはかることが可能となる。

6 入居者負担率の改定による増収 (P37)

〔対策〕

空家待ち登録があるなど、特に人気がある団地について、入居者負担額を増額(入居者負担率アップ)し、公社独自補助額の削減をはかる。

- ・対象団地 : 17団地(管理戸数772戸)

〔算定方法〕

- ・対象戸数: 新規入居戸数
- ・平成16年度退去者の平均居住年数から、居住期間を5年、毎年度管理戸数の20%が解約し、新規入居すると想定する。
- ・初年度の入居月数は、契約時期等を勘案し、平均6ヶ月とする。
- ・各年度改善額 = 対象戸数 × 各戸の改善額 × 入居月数
- ・経営改善計画における改善額としては、安全をみて85%に低減して計上する。

7 オーナーとの契約家賃の改定による公社負担額の縮減 (P37)

〔対策〕

オーナーとの契約家賃と市場家賃との乖離が見られることから、引き続きオーナーとの契約家賃の改定(減額)を実施する。

それに伴い、入居者負担額も低減されるが、一部の団地については、新規入居者に限り負担額を増額し、公社独自補助の削減を行う。

〔算定方法〕

- ・平成16年度退去者の平均居住年数から、居住期間を5年、毎年度管理戸数の20%が解約し、新規入居すると想定する。
- ・対象戸数: 新規入居戸数
- ・初年度の入居月数は、契約時期等を勘案し、平均6ヶ月とする。
- ・各年度改善額 = 対象戸数 × 各戸の改善額 × 入居月数
- ・経営改善計画における改善額としては、安全をみて85%に低減して計上する。

<コスト縮減>

8 物件費の縮減 (P38)

〔対策〕

これまで賃貸住宅管理業務の一部を外部に委託してきたが、機械監視による各種設備の異常情報の確認や、24時間の対応を要するものなどに限定して委託し、可能な限り自社自ら実施することによってコストの縮減をはかる。

9 補修費の縮減 (P38)

〔対策〕

補修費等については、これまでもコストの縮減を実施してきたが、平成17年度には、市営住宅と公社賃貸住宅の補修業務の一元化をはかるとともに、市営住宅との積算基準や積算単価の統一を行い、より一層のコスト縮減を行う。

退去跡補修や緊急補修の施工単価については、平成10年度から段階的にコストの見直しを行ってきたが、さらに平成17年度には5%のコスト縮減をはかる。

<駐車場>

10 コーシャハイツにおける駐車場の有効活用による増収 (P39)

〔対策〕

コーシャハイツの駐車場において、一定の管理期間が経過した団地の空き駐車場を、既入居者への複数台の利用や近隣住民への斡旋を行い、利用促進をはかる。

・対象団地 : 14団地

・対象台数 : 144台

〔算定方法〕

・平成17年10月から実施し、初年度は対象台数の50%、次年度は75%、平成19年度以降は80%を活用できるものとして算定する。

大阪市住宅供給公社経営改善計画策定委員会

委員名簿

委員長	高田光雄	京都大学大学院工学研究科教授
委員	大竹文雄	大阪大学社会経済研究所教授
委員	亀岡由雄	公認会計士
委員	渡部一郎	弁護士

開催状況

第1回 平成17年4月25日開催

- ・委員長の選任
- ・委員会の運営
- ・公社の概要について

第4回 平成17年7月27日開催

- ・公社の経営改善について

第2回 平成17年5月25日開催

- ・公社の経営について

第5回 平成17年8月17日開催

- ・公社の経営改善について

第3回 平成17年6月22日開催

- ・公社の経営について
- ・公社の経営改善について

第6回 平成17年9月8日開催

- ・公社の経営改善について