

平成30年9月12日(水)
大阪市住まい公社経営監理会議

大阪市住まい公社 経営改善の状況

－ 経営改善プログラム 平成29年度の取組み －

目 次

I 大阪市住まい公社の事業概要 P. 1-3

I-1 公社独自事業 P. 1

I-2 受託事業 P. 2

II 平成29年度の決算について P. 4-6

II-1 損益計算書 P. 4

II-2 貸借対照表 P. 5

II-3 借入金の償還状況 P. 6

III 経営改善プログラム<第4次>の実施状況 P. 7-29

III-1 平成29年度の数値目標等と実績一覧 P. 7

III-2 経営改善プログラムの取組状況 P. 8-25

1. 賃貸住宅事業の安定的経営 P. 8

2. 協会時代の住宅のストック活用事業 P. 14

3. 附帯駐車場の有効活用 P. 16

4. 保有用地の活用等 P. 18

5. コスト縮減 P. 19

6. 家賃収納率の維持等 P. 20

7. 受託事業の効果的な実施 P. 21

8. 長期的観点からの組織運営 P. 24

III-3 今後の収支見通し P. 26-29

III-3-1 資金収支 P. 26

III-3-2 損益収支 P. 28

IV 今後の取組みに向けた課題と方向性 P. 30

I 大阪市住まい公社の事業概要

I-1 公社独自事業

① 賃貸住宅管理事業

- 協会時代の住宅については、老朽化が著しいため、継続利用に努めながら更新・売却など立地を踏まえた事業手法を検討
- 公社賃貸住宅については、キャンペーンやリノベーション等の入居促進を実施

② 民間すまいりんぐ等管理事業

- 平成24年度から、特定優良賃貸住宅としての管理期間(20年間)が順次終了。管理戸数は前年度末比で535戸の減少(14団地489戸の管理期間終了、46戸の戸別用途廃止)
- 家賃等収納管理業務受託住宅1団地28戸については、連帯債務解消により、当該業務を終了

③ 賃貸施設等管理事業

- 賃貸店舗(17区画)、賃貸宅地の土地賃貸(13か所)や賃貸住宅附帯駐車場以外の駐車場管理(6か所)を実施

賃貸住宅管理事業

種別	平成28年度期末		平成29年度期末		増減	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
協会時代の住宅※1	6 団地	526 戸	6 団地	526 戸	0 団地	0 戸
公社賃貸住宅	30 団地	2,600 戸	30 団地	2,600 戸	0 団地	0 戸
コーシャハイム	26 団地	2,537 戸	26 団地	2,537 戸	0 団地	0 戸
一般賃貸住宅※2	(18 団地)	738 戸	(18 団地)	885 戸	(0 団地)	147 戸
特定優良賃貸住宅※3	(18 団地)	1,410 戸	(17 団地)	1,263 戸	(△ 1 団地)	△ 147 戸
高齢者向け優良賃貸住宅※4	(7 団地)	389 戸	(7 団地)	389 戸	(0 団地)	0 戸
分譲住宅の賃貸転用住宅	4 団地	63 戸	4 団地	63 戸	0 団地	0 戸
計	36 団地	3,126 戸	36 団地	3,126 戸	0 団地	0 戸

※1 店舗併存賃貸住宅を含む ※2 S_noieを含む ※3 地域優良賃貸住宅(一般型)を含む ※4 地域優良賃貸住宅(高齢者型)を含む

民間すまいりんぐ等管理事業

種別	平成28年度期末		平成29年度期末		増減	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
民間すまいりんぐ(借上型)	26 団地	1,058 戸	15 団地	573 戸	△ 11 団地	△ 485 戸
民間すまいりんぐ(受託型)	10 団地	187 戸	7 団地	137 戸	△ 3 団地	△ 50 戸
留学生向け住宅	1 団地	54 戸	1 団地	54 戸	0 団地	0 戸
(小計)	37 団地	1,299 戸	23 団地	764 戸	△ 14 団地	△ 535 戸
家賃等収納管理業務受託住宅	1 団地	28 戸	0 団地	0 戸	△ 1 団地	△ 28 戸
計	38 団地	1,327 戸	23 団地	764 戸	△ 15 団地	△ 563 戸

※期末の管理戸数については、H30.3.31管理終了分を除いた数

賃貸施設等管理事業

種別	管理区画数等
賃貸店舗(クリンビュー-つるみ隣接)	17区画
賃貸宅地	13か所
定期借地土地(平林西、高見第7ほか)	6か所
賃貸住宅内施設土地(塚本ほか)	3か所
店舗用土地(鶴野ショッピングセンターほか)	4か所
駐車場(賃貸住宅附帯駐車場を除く)	6か所

I-2 受託事業

①市営住宅管理等受託事業

- 同居承認・名義変更など一部権限を伴う手続きのほか、住宅管理センター(3か所)の運営、附帯駐車場の管理業務、家賃・駐車場使用料の収納・滞納整理業務、市営住宅の募集業務等を管理代行制度等により受託
- 市営住宅の経常補修・空家補修・施設保全や、外壁改修等の計画補修の設計・工事監理の業務を受託

②住まい情報センター管理運営業務

- 民間事業者と共同事業体を構成し、指定管理者(平成28年度～平成30年度)として、「大阪市立住まい情報センター」の管理・運営業務を実施
- 平成29年度は、住情報プラザにおいて相談員による住まいに関する一般相談(情報提供含む)を44,061件、建築士・弁護士等による住まいの専門家相談を523件対応
- 住まいや大阪に関する様々なテーマでセミナー等を計87回開催し、延べ5,947名が参加。また、住まいに関する図書・資料を揃えたライブラリーの運営や、広報誌の発行、インターネットを通じての情報発信を実施
- 住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」では大阪の住まい・暮らしの文化に関する調査・研究や資料の収集展示を行うことで居住魅力を発信。平成29年度には過去最高の入館者数587,364人を記録

(平成30年3月末現在)

管理戸数	111,971戸
経常補修	26,579件
空家補修	3,981戸
施設保全(保守・点検)	104件
計画補修(設計・監理)	152件
定期募集等	募集戸数:4,297戸/応募者数:22,326件
随時募集	応募者数:1,311件
住宅使用料収納率	99.62%

(平成30年3月末現在)

管理区画	30,547区画
契約区画	18,380区画
市の承認に基づく目的外使用	147区画
介護目的等による月極利用	144区画
被災者向け駐車場	3区画

住まい情報センター管理運営業務(平成29年度)

住情報プラザ運営業務		
住まいに関する相談	一般相談(情報提供含む)	44,061件
	うち来訪	26,574件
	うち電話	17,487件
	専門家相談	523件
セミナー等の開催※	開催回数:87回/参加者数:5,947人	
ライブラリーの運営	利用者数	19,988人
広報誌の発行	20,000部×4回発行	
住まいのミュージアム(大阪くらしの今昔館)運営業務		
企画展・常設展の実施	利用者数	587,364人
大阪市サービスカウンター運営業務		
情報提供の実施	利用者数	16,714人

※ 共催・タイアップセミナー・出前講座を含む

③各種申請受付・審査業務

住宅関連の様々な融資・助成制度に関する業務のうち、平成29年度に大阪市から入札により受託した業務は以下のとおり

平成29年度の受託状況
(業務名称) 大阪市耐震化促進事業及び民間老朽住宅建替支援事業にかかる補助申請確認等業務
<input type="radio"/> 耐震化促進事業関連業務 <input type="radio"/> 民間老朽住宅建替支援事業関連業務
(業務名称) 民間すまいりんぐ供給事業等にかかる補助申請確認等業務

参考：平成30年度の受託状況

(業務名称)
大阪市耐震化促進事業及び民間老朽住宅建替支援事業にかかる補助申請確認等業務

(業務名称)
民間すまいりんぐ供給事業等にかかる補助申請確認等業務

(業務名称)
大阪市ブロック塀等撤去促進事業にかかる補助申請確認等業務

II 平成29年度の決算について

II-1 損益計算書

- 事業利益(損失) △1億53百万円(前年度比 +1億21百万円)
 事業収益(前年度比 50百万円増加)
 民間すまいりんぐの管理終了に伴い家賃・駐車場使用料収入や事務費収入が減少したが、受託事業においては府営住宅の移管に伴い受託料収入が増加
 事業原価(前年度比 77百万円減少)
 受託事業における府営住宅の移管に伴う管理費や、協会時代賃貸住宅(八幡屋住宅)の団地内移転に伴う改修工事費で増
 減価償却方法の変更に伴い、計画修繕引当金の設定対象を見直したことや、民間すまいりんぐの管理終了に伴い借上料が減少したことなどで減
 上記により、全体では良化
- 経常利益(損失) △2億34百万円(前年度比 +1億31百万円)
 事業利益(損失)の良化及びその他経常費用(雑損失)の減
- 当期純利益(損失) △1億81百万円(前年度比 △5億53百万円)
 特別利益 3億29百万円(前年度比 6億84百万円減少)
 長期修繕計画の見直しにより余剰となった計画修繕引当金の戻入及び借上賃貸住宅損失引当金の計画的な取崩しを計上
 特別損失 △2億76百万円
 賃貸住宅(借地)の解体費として減損損失を計上
 なお、特定目的積立金の使用目的に沿って同額を取崩し
- 当期総利益(損失) 94百万円(前年度比 △2億78百万円)

損益計算書(総括)

(単位:百万円、単位未満切り捨て)

科目	H28	H29	増減
事業収益	11,849	11,899	50
賃貸管理事業	5,633	5,115	△ 518
管理受託住宅管理事業	22	15	△ 7
受託事業	6,031	6,678	647
その他	161	89	△ 72
事業原価	△ 11,901	△ 11,824	77
賃貸管理事業	△ 5,835	△ 5,201	634
管理受託住宅管理事業	△ 41	△ 31	10
受託事業	△ 5,874	△ 6,491	△ 617
その他	△ 150	△ 99	51
一般管理費	△ 222	△ 229	△ 7
事業利益(損失)	△ 274	△ 153	121
その他経常収益	16	3	△ 13
受取利息	0	0	0
雑収入	16	2	△ 14
その他経常費用	△ 107	△ 83	24
支払利息	0	0	0
雑損失	△ 107	△ 83	24
貸倒引当金繰入	0	0	0
経常利益(損失)	△ 365	△ 234	131
特別利益	1,013	329	△ 684
固定資産売却益	757	0	△ 757
引当金戻入	0	183	183
借上賃貸住宅損失引当金取崩	255	145	△ 110
特別損失	△ 276	△ 276	0
固定資産除却損	0	0	0
減損損失	0	△ 276	△ 276
その他の特別損失	△ 276	0	276
当期純利益(損失)	372	△ 181	△ 553
特定目的積立金取崩	0	276	276
当期総利益(損失)	372	94	△ 278

Ⅱ-2 貸借対照表

- 資産合計 768億79百万円(前年度比 △62億69百万円)

流動資産(前年度比 2億9百万円減少)

「現金預金」、家賃減額補助金等の「未収金」が減少

固定資産(前年度比 60億60百万円減少)

減価償却方法の変更による期首修正や、減価償却の進行により「賃貸事業資産」が減少

- 負債合計 714億94百万円(前年度比 △61億55百万円)

流動負債(前年度比 3億29百万円増加)

請求等支払手続きの時期により「未払金」が増加したほか、元利均等償還における返済元金の増加により「次期返済長期借入金」が増加

固定負債(前年度比 64億84百万円減少)

計画修繕引当金の減価償却方法の変更による期首修正及び長期修繕計画の見直しに伴う整理取崩により、「引当金」が減少

- 資本合計 53億84百万円(前年度比 △1億14百万円)

減価償却方法の変更に伴い利益剰余金を期首修正

当期総利益を「特定目的積立金」に繰入

貸借対照表（総括）

(単位:百万円、単位未満切り捨て)

科目		H28	H29	増減
資産の部	流動資産	6,755	6,546	△ 209
	現金預金	6,010	5,883	△ 127
	未収金	829	717	△ 112
	前払金	0	3	3
	その他の流動資産	95	122	27
	貸倒引当金	△ 180	△ 179	1
	固定資産	76,392	70,332	△ 6,060
	賃貸事業資産	75,708	69,680	△ 6,028
	その他事業資産	786	622	△ 164
	有形固定資産	40	40	0
無形固定資産	13	17	4	
その他の固定資産	178	178	0	
貸倒引当金	△ 336	△ 208	128	
資産合計	83,148	76,879	△ 6,269	
負債の部	流動負債	2,162	2,491	329
	次期返済長期借入金	816	868	52
	未払金	1,140	1,445	305
	前受金	12	11	△ 1
	預り金	179	149	△ 30
	その他の流動負債	13	16	3
	固定負債	75,487	69,003	△ 6,484
	長期借入金	57,457	56,589	△ 868
	長期前受金	333	323	△ 10
	預り保証金	1,160	1,057	△ 103
繰延建設補助金	8,330	8,087	△ 243	
引当金	7,584	2,273	△ 5,311	
その他の固定負債	620	671	51	
負債合計	77,649	71,494	△ 6,155	
資本の部	資本金	40	40	0
	剰余金	5,458	5,344	△ 114
	資本剰余金	1,867	1,867	0
	利益剰余金	1,991	2,077	86
	特定目的積立金	1,598	1,398	△ 200
資本合計	5,498	5,384	△ 114	
負債及び資本合計	83,148	76,879	△ 6,269	

Ⅱ-3 借入金の償還状況

- 公社では、大阪市の住宅政策の一環として、中堅所得者層の市内居住の促進に向けた賃貸住宅事業等を実施しており、用地取得や住宅建設などに要する資金について、住宅金融支援機構(旧・住宅金融公庫)からの融資や特定優良賃貸住宅等の制度に伴う補助金を充当し、不足分については基本的に大阪市からの資金貸付を受けてきた。
- 現在まで計画的に償還を行っており、平成29年度においては8億17百万円の定期償還を行った。
- 平成30年度期首の借入金残高は575億円で、経営改善プログラム<第1次>がスタートした平成16年度期首残高865億円と比較すると、290億円の減少となっている。

【各年度4月1日の借入金残高(期首残高)の推移】

(単位:百万円)

	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
住宅金融支援機構 (旧・住宅金融公庫)	27,350	28,036 (686)	26,446 (△ 1,590)	26,137 (△ 309)	25,820 (△ 317)	27,150 (1,330)	26,799 (△ 351)	26,438 (△ 361)	26,746 (308)	26,353 (△ 393)	25,949 (△ 404)	25,534 (△ 415)	25,107 (△ 427)	24,668 (△ 439)	24,216 (△ 452)
民間金融機関	4,146	2,367 (△ 1,779)	2,203 (△ 164)	2,038 (△ 165)	1,874 (△ 164)	1,710 (△ 164)	1,545 (△ 165)	1,431 (△ 114)	1,366 (△ 65)	1,302 (△ 64)	1,237 (△ 65)	1,173 (△ 64)	1,109 (△ 64)	1,044 (△ 65)	980 (△ 64)
大阪市	55,008	53,539 (△ 1,469)	49,814 (△ 3,725)	41,732 (△ 8,082)	41,621 (△ 111)	41,397 (△ 224)	41,230 (△ 167)	41,022 (△ 208)	33,986 (△ 7,036)	33,645 (△ 341)	33,308 (△ 337)	33,082 (△ 226)	32,856 (△ 226)	32,561 (△ 295)	32,260 (△ 301)
計	86,506	83,943 (△ 2,562) [△ 2,562]	78,463 (△ 5,479) [△ 8,043]	69,908 (△ 8,556) [△ 16,598]	69,316 (△ 592) [△ 17,190]	70,258 (942) [△ 16,248]	69,575 (△ 683) [△ 16,931]	68,891 (△ 683) [△ 17,615]	62,098 (△ 6,793) [△ 24,408]	61,300 (△ 798) [△ 25,206]	60,494 (△ 806) [△ 26,012]	59,789 (△ 705) [△ 26,717]	59,072 (△ 717) [△ 27,434]	58,273 (△ 799) [△ 28,233]	57,456 (△ 817) [△ 29,050]

【注記】

単位未満切り捨て / ()内は前年度からの増減 / []内は平成16年度からの増減

III 経営改善プログラム〈第4次〉の実施状況

III-1 平成29年度の数値目標等と実績一覧

各取組項目(1～8)に対する実績は以下のとおり

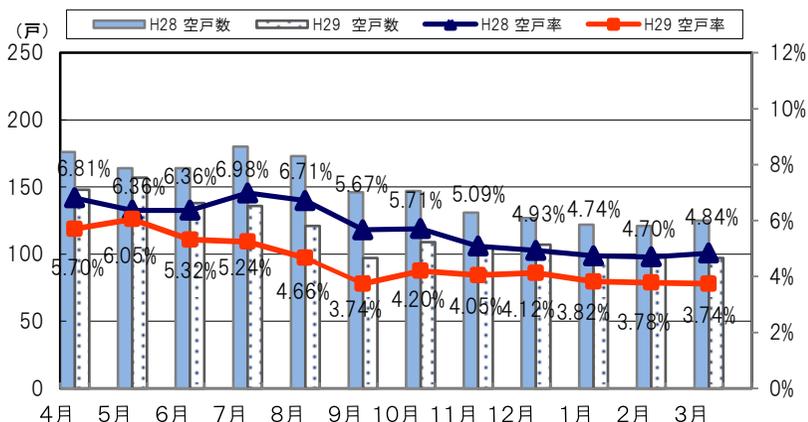
取組項目	取組内容	目標	平成29年度		達成率	備考	参照 ページ
			数値目標	実績			
1 賃貸住宅事業の安定的経営	実収入率の達成	実収入率 (実収入額)	83.6% (36億78百万円)	86.2% (37億98百万円)	103.1%		P.8
2 協会時代の住宅のストック活用事業	加賀屋住宅、北八幡屋住宅、塚本住宅、 八幡屋住宅の事業化を図る		-	加賀屋住宅の空家改修、 八幡屋住宅の耐震診断を実施	-		P.14
3 附帯駐車場の有効活用	実収入率の達成	実収入率 (実収入額)	53.8% (1億63百万円)	57.4% (1億73百万円)	106.7%		P.16
4 保有用地の活用等	土地・権利を平成30年度までに売却		-	大阪市と継続協議	-		P.18
5 コスト縮減	経費の縮減	・保守点検費用等の縮減額 ・電気代の縮減額 ・設備更新費用の削減額	407万円	428万円	105.2%		P.19
6 家賃収納率の維持等	現年度収納率の維持	現年度収納率	99.48%	99.68%	100.2%	現年度収納率は 過去最高値を更新	P.20
	過年度未収額の圧縮	過年度未収額	1億80百万円以下	1億77百万円	101.7%		
7 受託事業の効果的な実施	市民サービス・ 業務効率の向上	-	継続的な取組みを実施		-		P.21
8 長期的観点からの組織運営	人材の確保と育成	-			-		P.24

Ⅲ-2 経営改善プログラムの取組状況

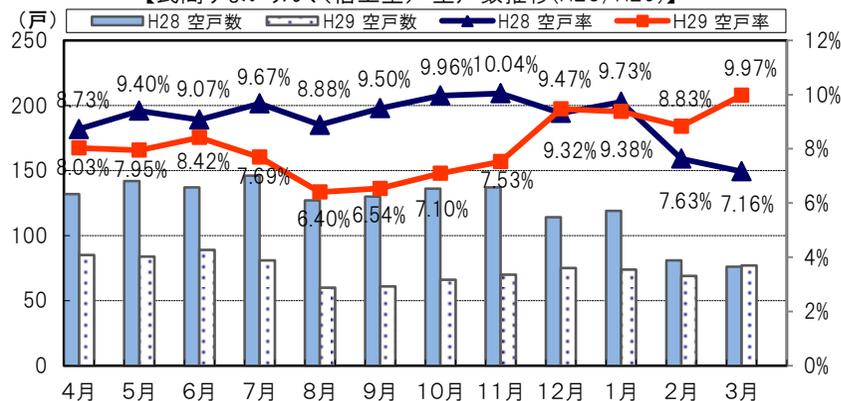
第4次プログラム 取組項目	年度	目標	実績	達成率
1. 賃貸住宅事業の安定的経営 <ul style="list-style-type: none"> 公社賃貸住宅において、入居希望者にとって魅力ある物件となる資産価値向上策を検討して実施するとともに、「公社フラット家賃制度」を拡充するなど、費用対効果を考慮した経費の節減に努める。また、公社ホームページやフェイスブックページに加えて不動産情報ポータルサイト等を活用して、幅広い需要層へ確実な情報発信を行う。 目標として、下記の方法で算出される実収入率の達成をめざす。 実収入率(%) = 実収入額 ÷ 設定家賃総額(満室時の家賃総額) (実収入額 = 設定家賃総額 - 空戸欠損金 - 入居対策費等) 	H28	83.6%(41億53百万円)	84.6%(42億08百万円)	101.2%
	H29	83.6%(36億78百万円)	86.2%(37億98百万円)	103.1%
	H30	83.8%(31億74百万円)		
	H31	84.3%(27億19百万円)		
	H32	85.1%(25億38百万円)		
	H33	85.2%(24億83百万円)		

■平成29年度の状況

【コーシャハイツ 空戸数推移(H28/H29)】



【民間すまいりんぐ(借上型) 空戸数推移(H28/H29)】



- コーシャハイツ(分譲住宅の賃貸転用住宅を含む。以下同じ)における空戸率は、前年度よりも低い水準で推移。3月末時点では3.74%となり前年度と比較して1.10ポイント減
- 民間すまいりんぐ(借上型)における空戸率は、前年度と比較すると前半は低い値で推移していたが、3月末時点では9.97%となり、前年度と比較して2.81ポイント増
- 賃貸住宅事業(コーシャハイツ・民間すまいりんぐ)については公社フラット家賃制度の導入や家賃等保証制度の拡充により入居率が上昇したことから、実収入額37億98百万円(対目標比+1億20百万円)となり、実収入率は86.2%(同+2.6ポイント)となった。

＜プログラムの取組内容＞

- ① 短期的、および中長期的な賃貸住宅市場の動向を分析し、分析結果を住戸単位で反映させながら、きめ細かく、効果的な入居促進策を実施する。
- ② 公社賃貸住宅において、入居希望者にとって魅力ある物件となる資産価値向上策を検討して実施する。
- ③ 民間すまいりんぐでこれまで実施し、入居促進にかかる費用とその効果の面から評価できる「公社フラット家賃制度」をコーシャハイツに拡充するなど、費用対効果を十分考慮した経費の削減に努める。
- ④ 団地ごとの地域特性や物件ごとの需要度に合わせた家賃設定を行う。

■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

＜入居促進策＞

◎家賃等保証制度の拡充(平成28年7月～)

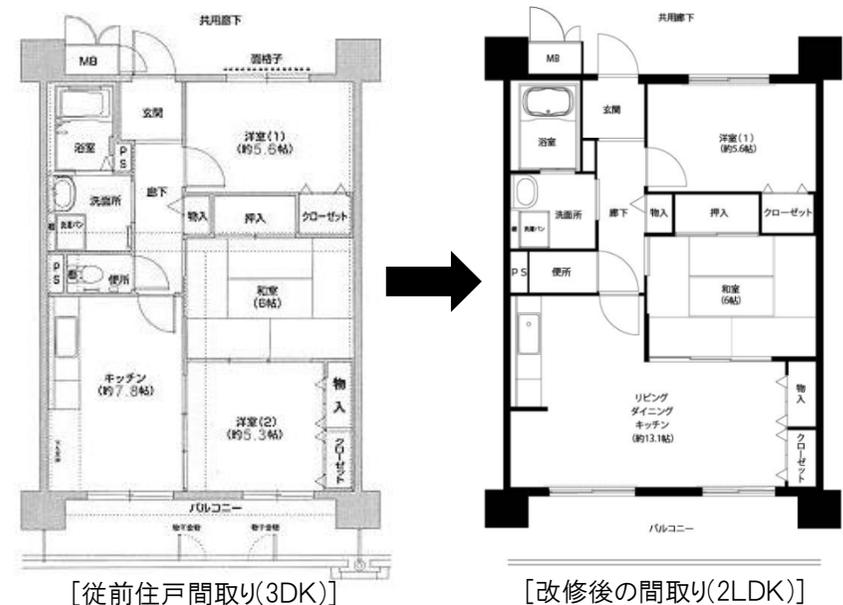
家賃等保証制度について、保証会社との協議・交渉により新たな制度を導入した。具体的には、これまでは家賃や共益費、駐車場使用料が保証の対象であったが、新たな制度では、退去時の残地物処分費、原状回復費、契約解除時の明渡し訴訟費用も対象とし、それにより制度利用者の敷金を免除することが可能となった。その結果、入居時の初期負担が軽減され、入居促進に繋がった。なお制度の利用を家賃キャッシュバックや新婚家賃補助などの適用条件とすることで利用を促進している。(平成29年度実績332件)

◎空戸期間の短縮化(平成29年4月～)

退去跡査定の迅速化、補修工事発注時期の早期化により迅速な募集の開始を行うとともに、空家情報更新の頻度を高めることにより、解約から契約可能日までの期間を平均で約9週間から約6週間に短縮することで、空戸期間を短縮

◎コーシャハイツ相生の間取り変更(平成29年6月～)

間取りが不人気で空戸が多数あった住宅(コーシャハイツ相生)において、間取り変更等の工事を実施(平成29年度工事実績11戸)3DKを2LDKに間取り変更したことにより、インターネットの検索ヒット数が増加した。これにより、他の間取りについても入居者を獲得することができた。その結果、空戸は4月末時点で17戸から、3月末時点では6戸まで減少



<各種入居助成制度の推進>

○入居促進策として効果のある下記の取組みについては、引き続き実施

入居助成制度	実施時期	制度内容	新規利用件数(H29年度)	
			コーシャハイツ	民間すまいりんぐ(借上型)
キャンペーンキャッシュバック	H16年10月～	空戸の多い団地や長期化した空戸を対象に家賃キャッシュバック。	117件	14件
紹介者制度	H21年7月～ H25年11月～(拡充)	既入居者からの紹介により成約すれば、紹介者と新規契約者の双方にキャッシュバック。対象団地を限定し、公社窓口またはホームページからの申し込みを条件とする。	24件	2件
公社新婚家賃補助制度	H24年12月～	新婚世帯を対象に、月額最大2万円・最長4年間の家賃キャッシュバック。	99件	8件
公社フラット家賃制度	H25年12月～ H27年12月～(拡充)	特優賃制度終了間近の団地について、新規入居者の負担額を一定額に軽減し、特優賃制度終了後もその負担額により入居可能とする。家賃補助終了後の負担家賃を明示することで、入居の促進を図っている。	94件	6件
子育て応援加算制度	H26年10月～ H27年2月～(拡充)	コーシャハイツにおける子育て世帯を対象としたキャッシュバック制度(団地限定)。導入時は入居時において子どもがいる世帯を対象としていたが、入居後に出生のあった場合も適用できるように制度を拡充した。	41件	—
配慮入居者制度	H27年11月～	特定優良賃貸住宅制度において、本来の入居資格を有する者が一定期間以上入居がない場合であって、市長が認める者に対して、5年以内の定期建物賃貸借契約により、入居させることができる。配慮入居者制度による入居者は特優賃制度の家賃減額補助は対象外となるため、公社が家賃減額補助相当額を負担している。	5件	—

<営業活動の強化>

○土日祝日(年末年始を除く)においても募集窓口を開設(平成23年4月～)

○サービスの向上を図り、より成約に至り易くなるように、職員による現地案内を実施(平成29年度実績736件)

<居住ニーズにあわせた設備の充実>

○設置可能な16団地において宅配ボックスの設置(平成25年度～)

○コーシャハイツにおけるWi-Fi機器の設置(平成26年度～。平成29年度末2団地)

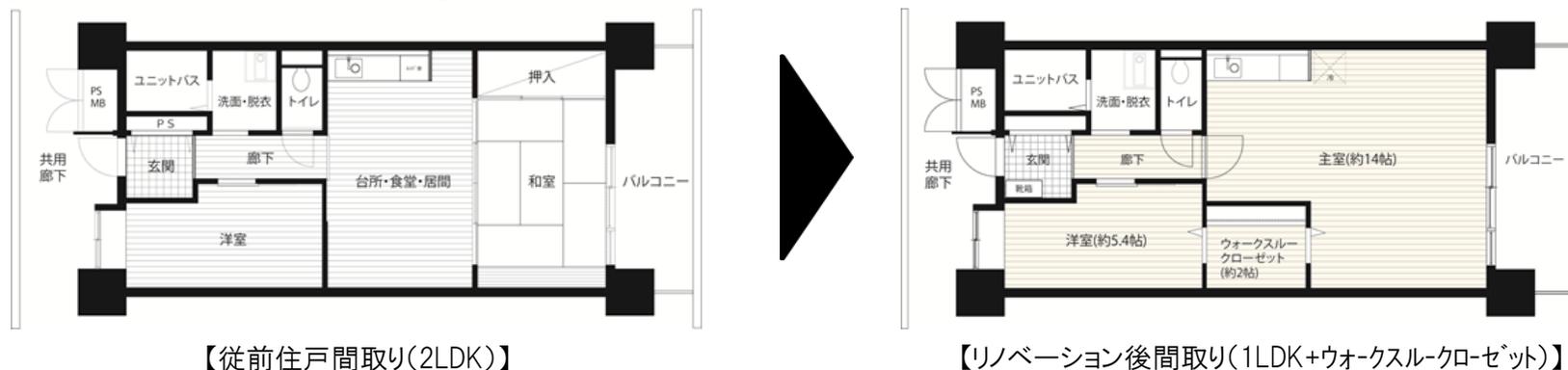
<資産価値向上等の検討>

◎今まで分散管理されていた各団地の入居状況や周辺環境、大規模修繕の経過などの情報を集約し、既存のデータをもとに入居率等を団地毎に抽出できるシステムについて運用を開始(平成30年1月～)。設備改修等の検討のための基礎資料として活用

<リノベーションによる入居促進>

- コーシャハイツ港1号棟及びあべのクオレについて、築後20年以上が経過し、間取りや仕様等の陳腐化が入居促進の妨げとなっていたため、商品価値の向上を図るリノベーション事業を実施(平成24年度～ コーシャハイツ港30戸、あべのクオレ1戸)
- ◎ リノベーションの認知度の高まりを受け、幅広い需要に対応できるよう、デザイン性を重視しつつ収納力の強化や間取りの工夫などによる使い勝手の向上を図ったプラン(シンプルナチュラルシリーズ)の工事を実施(コーシャハイツ港1号棟 平成29年度 3戸)

[コーシャハイツ港 リノベーション事例]



[コーシャハイツ港 入居状況について]

- リノベーション事業開始以前(平成24年10月末)の入居率は83%であったが、既存間取りの長期空家を順次リノベーション住戸として供給することで、平成30年3月末の入居率は95%に向上
- 退去から入居までの平均空戸期間を比較すると、既存間取り住戸では252日であるのに対し、リノベーション住戸は176日に短縮
- 契約者の平均年齢を比較すると、既存間取り住戸では約41歳であるのに対し、リノベーション住戸は約32歳で、若年世帯の入居に寄与

【コーシャハイツ港1号棟 契約者状況】

	既存間取り住戸	リノベーション住戸
平均空戸期間 (平成24年12月以降)	252日	176日
契約者の平均年齢 (平成30年3月末現在)	40.7歳	31.5歳

＜プログラムの取組内容＞

- ⑤ 公社が担う公的な役割や信頼性に沿って、学校や企業といった法人を対象とした短期居住や、高齢者や子育て世帯へのサービスの提供など、新たな需要に対応する方策を検討して実施する。

■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

＜法人を対象とした入居促進＞

- 一般賃貸住宅の契約者は個人に限らず、法人契約の需要に対応。企業の従業員や学校の教職員等の居住用として利用を促進するため適宜、団地の周辺企業等に対し営業活動を実施(平成29年度契約実績7件)

＜高齢者や新婚・子育て世帯へのサービスの提供＞

- 潜在的な介護のニーズに応える試行的取組みとして、改修により介護に適した浴室・洗面台等を備えた「家族見守り型住戸」(平成27年4月～コーシャハイツ高殿1戸)を募集
- 新婚世帯への情報提供として、ブライダル関連企業と契約し、挙式予定客にリーフレット配布等の広報業務を委託(平成30年3月末現在3社と契約中)
- 子育て世帯への情報提供として、妊婦向けセミナー「マタニティ広場 ハロー赤ちゃん！」(主催:公益財団法人母子衛生研究会)において、リーフレットを配布(平成29年度4回実施)

＜プログラムの取組内容＞

- ⑥ 民間すまいりんぐの管理期間終了を迎える住宅において、良質なストックとしての有効活用・入居者の居住の安定・家主の経営の安定など、民間賃貸住宅市場への円滑な移行を図るための対策を講じる。

■プログラムの取組状況

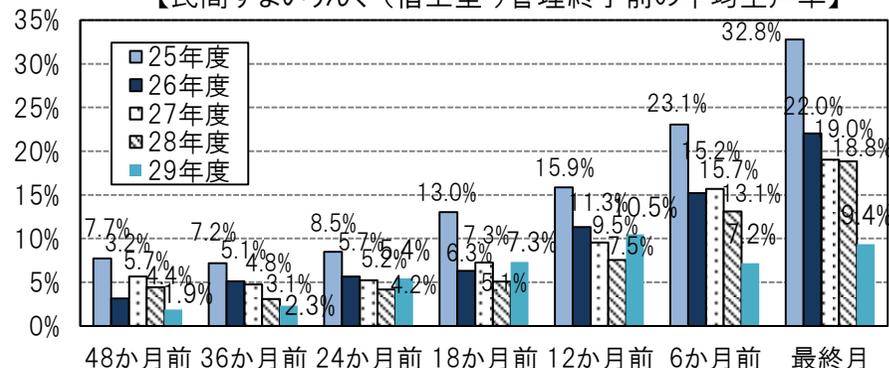
◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

＜認定事業者との協議＞

- 管理終了間近の民間すまいりんぐ(借上型)では、家賃上昇の懸念により空戸率が急増する傾向があるため、平成23年度から管理終了後の家賃水準の維持について認定事業者と継続的に協議を実施

平成29年度管理終了の11団地449戸及び平成30年度以降管理終了の15団地中7団地で協議が整った。

【民間すまいりんぐ(借上型)管理終了前の平均空戸率】



＜プログラムの取組内容＞

- ⑦ 公社ホームページやフェイスブックページに加えて、民間の不動産情報ポータルサイトを用い、幅広い需要層へ確実に情報発信する。民間の不動産情報ポータルサイトについては、情報発信力について検証しながら、選択的に活用する。

■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

＜web媒体を活用した入居促進＞

- インターネット情報による賃貸住宅物件検索が増加していることから、業界最大手の不動産情報ポータルサイトである「SUUMO」と「HOME'S」に物件情報を掲載することで周知の拡大(平成28年11月～。問合せ件数平成29年度実績135件)
- ◎ リノベーション特集サイトを公社ホームページ内に開設し、これまで発信できていなかったリノベーション物件特有の詳細情報を発信(平成28年12月～)
- より多くの物件情報をわかりやすく発信するため、公社ホームページのリニューアルを実施(平成27年7月)
リニューアル後は集客力が改善し、公社窓口での契約率が増加

【リノベーション特集サイト】

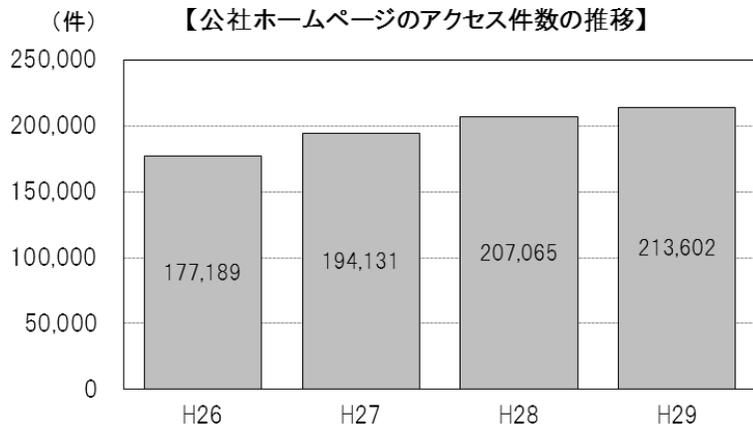
大空の気持ち良さを活かしつつ、ゆるやかに空間を区切るL字型の壁。L字型の壁によって囲まれたスペースは、書斎や子ども部屋、収納スペースとするなど住み手にあわせて自由に使えます。

このタイプの空き部屋を探す

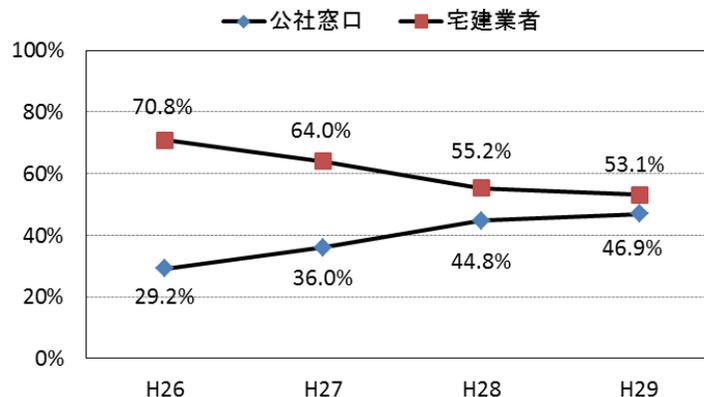
大坂市住まい公社の物件検索より空き部屋を探します。物件の申し込みや、内覧予約、キャンセル待ちをご希望される方はログイン、または新規会員登録が必要です。

契約家賃	90,100円
共益費	6,100円
敷金	0円 ※公社指定の保証会社をご利用された場合
住戸面積	56.56m ²
バルコニー	13.03m ² (南東向き)
間取り	1LDK
住戸数	3戸
備考	

【公社ホームページのアクセス件数の推移】



【公社受付と宅建業者受付の比率の推移】



第4次プログラム 取組項目	団地名	目標	実績
2. 協会時代の住宅のストック活用事業 ・ 居住者の安全性確保の観点から耐震性能の確認を行い、現状住宅での継続利用も含め、収支上効果的な活用手法を検討し、事業化を図る。	加賀屋	事業化を図る	加賀屋住宅の空家改修、八幡屋住宅の耐震診断を実施
	北八幡屋		
	塚本		
	八幡屋		

＜プログラムの取組内容＞

- ① 区分所有者のいない住棟(加賀屋住宅、八幡屋住宅の一部)は、居住者の安全性確保の観点から平成29年度末までに耐震診断を行い、その結果に基づき、収支上効果的な以下の活用方法を検討し、平成33年度末までに事業化を図る。
- ・大規模修繕を実施しながらの継続居住
 - ・耐震補強工事を実施した上での継続居住
 - ・居住者移転後の建替え等
- 区分所有建物(上記以外)についても、他の区分所有者と合意形成したうえで早期の事業化を図る。

■プログラムの取組状況

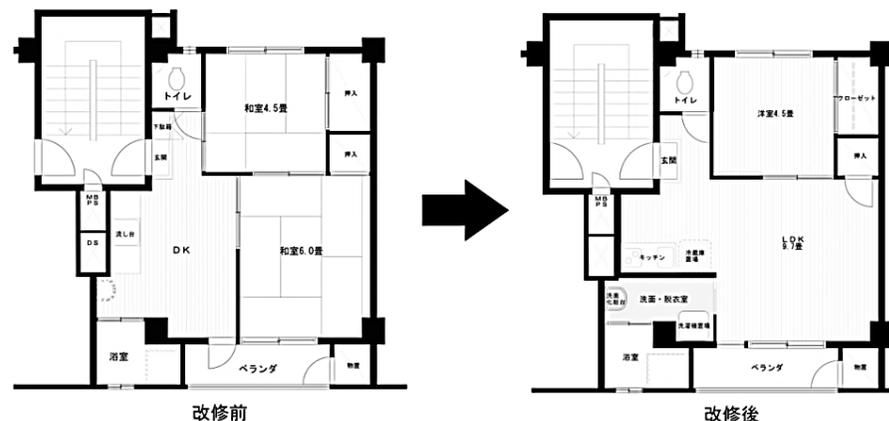
◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

＜加賀屋住宅＞

- ◎平成28年9月～10月に行った耐震診断の結果を受け活用方法を「継続居住」と決定し、平成29年1月～2月に耐震補強工事を実施。
- ◎平成29年度に空戸9戸において、現在の居住ニーズに合った改修工事を実施
- ◎改修住戸について、5戸は平成29年9月に改修し、近傍相場相当の家賃で募集後、入居済み。(平成30年3月に改修した4戸は4月から募集開始)

＜主な改修内容＞

- ・一部の壁等を撤去し、2DKを1LDKに間取り変更
- ・LDKおよび洋室の床をデザイン性のある木目調のフロアタイルに変更
- ・流し台、コンロ台の取替
- ・設備の新設(給湯器、浴槽、洗面化粧台、エアコン、モニター付インターホン、ガスコンロ)
- ・浴室の床は断熱性、防滑性、クッション性のあるシートを設置



(参考)西野田住宅(昭和39年度管理開始)において平成28年度に7戸、平成29年度に1戸、計8戸の空戸の改修工事を実施し、近傍相場相当の家賃で全戸入居済み。

<八幡屋住宅>

- ◎ 公社単独所有建物のC・D・E・F棟については、平成29年2月に耐震診断を完了。現行の耐震基準を満たしていることを確認
- ◎ 区分所有建物であるA・B棟については、区分所有者の合意を得て、平成29年10月に耐震診断を完了。現行の耐震基準を満たしていないことを確認
- ◎ A・B棟の賃貸住宅居住者については、安全確保のために耐震基準を満たしているE・F棟や他の公社住宅、市営住宅等への移転を進める(平成30年3月に移転説明会を開催)
- ◎ 区分所有者対応については、今後の活用を協議するため、コンサルタントを交えて勉強会を開催。活用への意向確認のため個別面談を実施(平成30年度 継続協議中)



第4次プログラム 取組項目	年度	目標	実績	達成率
3. 附帯駐車場の有効活用	H28	55.0% (1億68百万円)	55.4% (1億70百万円)	100.7%
	H29	53.8% (1億63百万円)	57.4% (1億73百万円)	106.7%
	H30	54.2% (1億63百万円)		
	H31	54.2% (1億62百万円)		
	H32	54.2% (1億62百万円)		
	H33	54.2% (1億62百万円)		

- ・ 駐車場の利用促進に努めながら、事業手法等を見直し有効活用を図る。
- ・ 目標として、下記の方法で算出される実収入率の達成をめざす。(括弧内は実収入額)
 $実収入率(\%) = 実収入額 \div 設定使用料総額(利用率100\%時の使用料総額)$

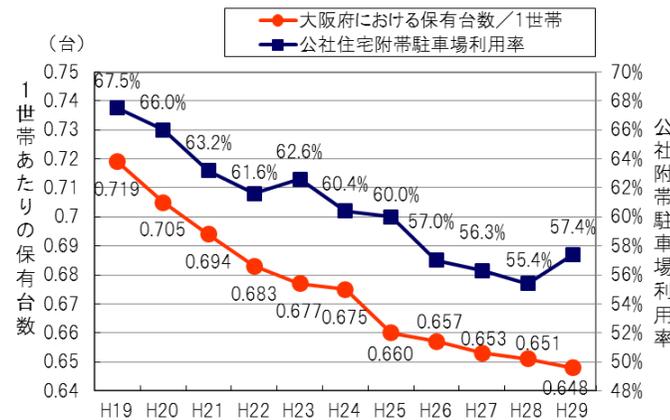
■平成29年度の状況

- ・ 下図のように、大阪府の1世帯あたりの自家用乗用車保有台数は年々減少しており、コーシャハイツにおいても同様に駐車場利用率は低下傾向であったが、平成29年度の利用状況では、コーシャハイツの住戸契約状況が好調であったことにより、全体の利用率は前年度と比較して2ポイント増加
- ・ 自家用車の販売台数では、ハイルーフ車の販売台数の割合が年々増加

【附帯駐車場の利用状況】

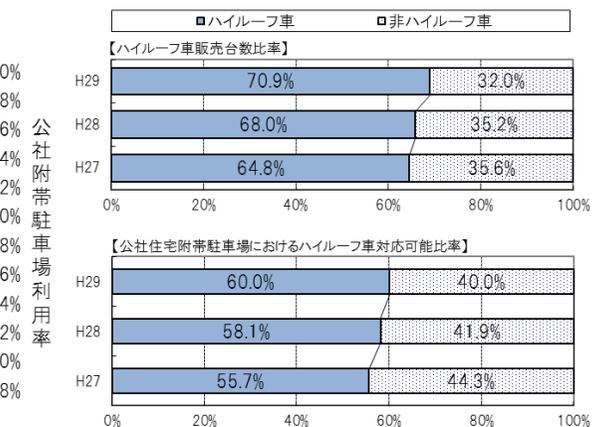
	H26	H27	H28	H29
設置区画数	1,391	1,407	1,385	1,369
利用率	57.0%	56.3%	55.4%	57.4%
入居者	48.6%	47.6%	46.1%	47.7%
入居者以外	8.4%	8.7%	9.3%	9.7%

【1世帯あたりの自家用乗用車保有台数と駐車場利用率の推移】



※「大阪府における保有台数/1世帯」は(一財)自動車検査登録情報協会調べによる

【ハイルーフ車販売台数比率と公社住宅附帯駐車場の対応状況】



※「ハイルーフ車販売台数比率」は(一社)日本自動車販売協会連合会・(一社)全国軽自動車協会連合会調べによる

＜プログラムの取組内容＞

- ① 入居者、周辺住民等への附帯駐車場の利用促進に努める。
- ② 現在の事業手法や施設形態にとらわれず、保有する資産の有効活用をめざす。
- ③ 車高制限のある機械式駐車場の一部平面化などによってハイルーフ車の入庫を可能にし、利用率の向上を図る。

■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

＜利用対象の拡大＞

- 駐車場の利用率が低い団地での優遇措置(駐車場敷金の割引及び当初3か月分の使用料の免除)の実施(平成29年度実績76件)
- 入居者へ複数区画の利用が可能となったことを周知(複数区画契約者は、平成29年度末時点における契約者の10.8%にあたる87人)
- 周辺住民や法人など入居者以外に対する広報の強化や、駐車場専門仲介業者の活用等により、入居者以外への賃貸のうち、法人への賃貸については、平成29年度末では42件(平成28年度末43件)となり、1件の減となったが、年間を通じての利用率は9.7%(平成28年度9.3%)に向上した。

＜機械式駐車場のハイルーフ対応＞

- 近年のハイルーフ車の販売動向を踏まえ、利用率の低い機械式駐車場で、ハイルーフ車の収容が可能となる平面式駐車場への改修やタワー式駐車場のパレット間隔の変更を実施

平成29年度実績

- 平面式駐車場への改修(コーシャハイツ苅田/24区画→12区画)
- タワー式駐車場のパレット間隔の変更(コーシャハイツ九条南/4区画)

＜活用方法の拡大＞

- サブリースや時間貸しの導入をめざし、関係官庁との調整や専門事業者へのヒアリングを実施

第4次プログラム 取組項目	目標	実績
4. 保有用地の活用等 <ul style="list-style-type: none"> 耐震性能不足や史跡指定により、活用を図ることが困難な権利・活用していない土地等の処分売却を進める。 	平成30年度までに売却	史跡指定に伴う売却について大阪市と協議

＜プログラムの取組内容＞

①法円坂北側余剰地(平成25年3月27日史跡指定)を、公社が早期に売却できるように市に要望する。(この売却代金をもって、契約に基づき、大阪市借入金を償還する。)また、耐震基準を満たしていないことから、居住者へ移転を求めている協会時代の住宅については、移転が完了した為、借地権の売却を図る。

■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

○大阪市関係部局と法円坂用地(下図③)の売却に向けた協議を継続的に実施

- 『文化財保護法による史跡指定地の公有化に係る協議について』
平成27年8月25日 教育委員会及び経済戦略局へ提出
- 『当公社所有史跡指定地の早期買収について』
平成29年9月7日 教育委員会及び経済戦略局へ提出

(参考)

- 『当公社所有史跡指定地の早期買収について』
平成30年8月21日 教育委員会及び経済戦略局へ提出



【法円坂の配置図】

第4次プログラム 取組項目		年度	目標	実績	達成率
5. コスト縮減 ・ 業務全般においてコストの縮減に努めるとともに、住宅附帯施設・設備等にかかる経費についての見直しを図り、将来的な設備更新費用(1億19百万円。右欄参照)及び毎年の保守点検費用等を削減する。 ・ 目標は経費の縮減額(A+B)とする。 A=設備更新費用削減額÷法定耐用年数(12~20年) B=保守点検費用・電気料金の毎年の縮減額	【設備更新費用削減額 1億19百万円】 (内訳) ・機械式駐車場(76台) 1億06百万円 ・タワー式駐車場(6台) 4百万円 ・給水方式の変更(1団地) 9百万円	H28	31万円減	31万円減	100%
		H29	407万円減	428万円減	105.2%
		H30	586万円減		
		H31	1,002万円減		
		H32	1,002万円減		
		H33	1,002万円減		

＜プログラムの取組内容＞

- ① コーシャハイツ附帯駐車場において、以下の方策により、設備更新に要する費用と保守点検費用の削減を図る。
 - ・機械式駐車場の一部を撤去、平面化する。
 - ・タワー式駐車場のパレットを一部撤去し、ハイルーフ車の入庫を可能とする。
 (設備更新費用の削減対象:5団地/保守点検費用の縮減対象:3団地)
- ② コーシャハイツの給水方式について、受水槽方式から直圧方式への変更が可能な団地については、関係機関との協議の上で直圧方式へ変更し、設備更新に要する費用と保守点検費用の削減を図る。(削減対象:1団地)
- ③ コーシャハイツ附帯駐車場の電力供給にかかる経費について、入札制を導入することにより縮減を図る。

■プログラムの取組状況 ◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

- プログラム策定以後実施した機械式駐車場の平面化工事により、設備更新費用及び保守点検費用を411万円削減
(平成29年度工事实績:コーシャハイツ苅田)
- ◎プログラム策定以後実施したタワー式駐車場のパレット一部撤去により、設備更新費用を17万円削減
(平成29年度工事实績:コーシャハイツ九条南)
- ◎平成29年度に給水方式を変更する給水管改修工事を実施したことにより、平成30年度からの設備更新費用及び保守点検費用を削減(コーシャハイツ諸口北)
- ◎平成29年度に公募型指名競争入札を実施し電力事業者を決定したことにより、平成30年度からの附帯駐車場の電気料金を縮減

第4次プログラム 項目	年度	目標【収納率】	実績【収納率】	達成率	目標【未収額】	実績【未収額】	達成率
6. 家賃収納率の維持等 ・滞納の長期化を防ぐとともに、長期滞納者に対しては厳格な取扱いを行う。また、入居契約時における保証会社の家賃等保証制度の利用を促進する。 ・目標は、現年度収納率99.48%(過去最高の収納率)の維持及び過年度未収額の圧縮とする。	H28	99.48%以上	99.60%	100.1%	1億9千万円以下	1億8,400万円	103.3%
	H29	99.48%以上	99.68%	100.2%	1億8千万円以下	1億7,700万円	101.7%
	H30	99.48%以上			1億7千万円以下		
	H31	99.48%以上			1億6千万円以下		
	H32	99.48%以上			1億5千万円以下		
	H33	99.48%以上			1億4千万円以下		

＜プログラムの取組内容＞

- ① 専任体制の下、滞納発生後速やかに電話督促・文書催告を開始し滞納の長期化を防ぐ。一方、滞納期間が3か月を超える長期滞納者へは、法的手段を用いるなど厳格な取扱いを行う。
- ② 退去滞納者及び管理終了団地の滞納者に対する未回収債権は、法律事務所に債権の管理回収業務を委託して滞納整理を強化する。
- ③ 入居契約時において保証会社の家賃等保証制度の利用促進を積極的に行い、同制度への加入率向上を図ることで、未収リスクを低減する。

■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

- 毎月の電話督促、文書催告に加え、11月、12月、2月、3月を強化月間と定め、休日電話督促を実施するなど督促を強化
督促等に応じない滞納者の保証人に対する督促依頼や、度重なる督促にも応えない滞納者(管理終了団地を含む)等への呼出状送付
呼出しに応じない者や分納計画を履行しない者に対しては、法的措置の対象となる旨を電話や文書で伝え督促
- 退去者滞納家賃等回収業務について、債権回収を専門に行う弁護士事務所に成功報酬契約により業務委託
回収可能性の高い滞納発生年度の新しいものを優先して委託(平成29年度実績約515万円)
- ◎ 家賃等保証制度をキャッシュバックや新婚家賃補助など助成制度の適用条件とすることで、同制度の利用を促進し、未収リスクを低減
調定額の12.4%にあたる約4億95百万円(平成29年度実績)を、保証会社から収納

7. 受託事業の効果的な実施

- ・ 大阪市からの受託事業については今後とも業務内容の検証を行いながら、更なる市民サービスの向上や業務効率の向上に努める。

＜プログラムの取組内容＞

① ≪市営住宅管理等受託事業≫

住宅管理センターにおける窓口機能の充実、業務のワンストップサービスの強化など、市民サービスの向上を図る。

■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

○入居者管理に密接する業務を住宅管理センターに集約して一体的かつ機動的な実施体制を構築し、ワンストップサービスを強化
(平成26年度～)

◎各住宅管理センターにおいて、土曜日の窓口開設を実施するなど、窓口機能を充実(平成28年5月から全センターにおいて実施)

◎相談件数が多い住宅管理センターにおいて、相談内容ごとに担当の職員が対応していた方法から窓口と電話の対応職員を専任化し、利用者の待ち時間を短縮化する取組みを実施(平成28年度～)

＜市民サービスの向上を図るその他の取組み＞

○外国語での入居者周知文書の作成。住まい方などの案内

○高齢者等地域見守り事業への協力など、区役所や福祉部局との連携

◎一部の市営住宅において、団地集会所等に職員が定期的(1～2週間に1回)に出張し、各種受付・相談窓口を開設する「巡回管理」を実施。多岐にわたる相談内容に対し巡回職員が可能な限りその場で対応完結できるよう、スキル向上のための勉強会を実施(平成29年度～)

＜プログラムの取組内容＞

②＜住まい情報センター管理運営業務＞

総合的な住情報サービスの拠点として、住まいに関する様々な情報を迅速かつ的確に提供する。また、住まいに関する相談業務やセミナーの開催等を通じ、市民の様々なニーズにきめ細かく対応する。

■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

大阪市住宅供給公社とアクティオ株の2社が共同事業体として、平成28年4月から、同センターの運営を指定管理者制度により受託している。

＜住情報プラザ＞

- 専門家団体や相談関係機関等とのネットワークを強化することなどにより、より一層的確な相談・情報提供を実施
- ◎ 中学・高校の家庭科教育における「住教育」の一環として、住まい情報センターオリジナルの学習ツール(住まい学習プログラム)を作成。また教職員向けの出前講座や学習ツールの貸出しを実施(平成29年度～)
- 市民が求める情報を効率よく収集することができるように、住情報プラザ内にある約550種類のチラシの配架場所の見直しを実施(平成27年度～)

＜住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」＞

- 平成29年度入館者数は、インバウンドに加え国内からの入館者の増加もあり、過去最高の587,364人となった。平成29年9月には開館以来の入館者数が400万人に到達。また、人気の「着物体験」については、一日300枚のチケットがほぼ毎日完売の状況
- ◎ 展示内容をより理解してもらうため、町家ツアーガイドの受付枠の拡大、音声ガイドの見直し等を実施(平成29年度～)
- ◎ 展示説明や施設案内の多言語対応を実施。平成29年度には、外国人旅行者のために多言語表記による「タペストリー」や「案内掲示板」を新たに製作し設置
- ◎ 風呂屋の展示について、江戸時代の風呂屋の給湯の仕組みに関する新たな文献がみつき、平成29年度にこれまで再現されていなかった湯沸桶を製作して設置

- 企画展では「住まいと暮らし」をキーワードに、大阪の歴史文化、伝統的な建築、生活文化など幅広い時代設定と多彩なテーマの展示を実施

平成29年度実績

- ・「大坂蔵屋敷一天下の台所はここから始まる」/会 期： 4月22日(土)～5月28日(日)
- ・「浮田光治コレクション 手拭万華鏡 名も無き職人たちの手仕事」/会 期： 6月24日(土)～7月23日(日)
- ・「夏休みだよ！家電採集 昭和レトロ家電—マスダコレクション展—」/会 期： 7月29日(土)～8月31日(木)
- ・「道具のむかしばなし展—ものから学ぶ昔のくらし—」 / 会 期： 12月16日(土)～2月10日(土)
- ・「浪花の大ひな祭り」/会 期： 2月18日(日)～4月2日(月)

- 小学生を対象にした昔の暮らし体験学習の実施

平成29年度は、大阪市内・市外の小学校338校、23,017人の児童が今昔館に来館。そのうち体験学習には3年生を中心に185校、12,211人の児童が参加

- 小・中学生が博物館ガイドとなり、江戸時代の大坂のまちなみで昔の住まいや暮らしの知恵や工夫を通して、外国人との交流を図るプログラムを平成25年度から継続して実施。平成29年度は、「まちなみ探偵団」を住教育のひとつとして実施

＜プログラムの取組内容＞

③＜各種融資・助成関連業務＞

安全・安心で、活力あるまちづくりを促進するため、大阪市が実施する助成制度にかかる業務の継続的な受託をめざす。

■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

- 平成29年度は、「大阪市耐震化促進事業及び民間老朽住宅建替支援事業にかかる補助申請確認等業務」、「民間すまいりんぐ供給事業等にかかる補助申請確認等業務」を受託

8. 長期的観点からの組織運営

- ・「安全・安心・快適な住まいとサービスを提供し、お客様の信頼と期待に応えます」という公社の経営理念のもと、社会経済情勢の変化に的確に対応できる組織体制を維持・発展させるための人材の確保と育成に取り組む。

＜プログラムの取組内容＞

- ① 将来の職員構成の大きな変化を見据え、次代を担う人材の確保が必要であることから、大阪市との事前協議のもと必要最小限の新規(新卒)採用及び即戦力となり得る経験者、不足する技術職員の採用を継続する。
- ② 業務内容や業務量の変化に的確に対応するため、非常勤嘱託員等の有期雇用職員の活用によって効率的かつ弾力的な職員配置を行うなど、事業規模に応じた管理体制の構築を図る。
- ③ 現在、実施している目標管理制度、人事評価制度及び自己申告制度について継続実施し、上司と部下職員とのコミュニケーションを充実し、職員の指導・育成を強化していく。昇任については、社内公募を実施するなど、勤続年数に捉われず、勤務成績や資格・スキル等を勘案し、即戦力として活躍が期待できる職員の登用を図る。
- ④ 管理監督者へのコーチング等の研修、それぞれの職位で必要となる階層別研修、職員のスキルを向上させるスキルアップ研修、専門研修を強化する。業務関連の資格取得を支援する能力開発支援制度を継続する。
- ⑤ 職員間での活発な議論を通じてコミュニケーションを図り、効率的な業務遂行に向けて業務改善が促される職場風土の醸成や職員のモチベーション向上が図られるよう働きがいのある職場づくりに取り組む。将来にわたり持続可能な組織体制を維持し、社会経済情勢の変化に的確に対応できる強い組織としていくため、コンプライアンスの確保や個人情報の保護に努め、公社業務の適正や信頼性をより一層高める人材育成の強化に取り組む。

■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み

＜職員の採用＞

- 安定的な事業の継続と業務スキルの継承のため、必要最小限の職員採用を実施
- 40歳未満の若手職員が少ないといった偏った年齢構成を長期的に是正するため、若干名の新規採用を継続して実施

【全職員の年度別職種構成の推移】

	技術職	事務職	学芸職	合計
H24.7	68 人(1人)	185 人	3 人	256 人(1人)
	27 %	72 %	1 %	100 %
H28.7	56 人(1人)	105 人(1人)	2 人	163 人(2人)
	35 %	64 %	1 %	100 %
H29.7	55 人(2人)	107 人(1人)	2 人	164 人(3人)
	34 %	65 %	1 %	100 %

※上表は第3次プログラムの重点期間開始年度であるH24からの比較で各年度7月時点
 ※()は前年度8月以降の新規採用者数で内数

【固有職員の年度別年齢構成の推移】

	20歳代	30歳代	40歳代以上	合計
H24.7	5 人(1人)	47 人	79 人	131 人(1人)
	4 %	36 %	60 %	100 %
H28.7	7 人(2人)	19 人	88 人	114 人(2人)
	6 %	17 %	77 %	100 %
H29.7	7 人(1人)	18 人(2人)	90 人	115 人(3人)
	6 %	16 %	78 %	100 %

※上表は第3次プログラムの重点期間開始年度であるH24からの比較で各年度7月時点
 ※()は前年度8月以降の新規採用者数で内数

<非常勤嘱託員等の採用>

- 大阪市からの受託事業において、入札による契約更新の有無など業務量の増減に柔軟に対応できるよう有期雇用の非常勤嘱託員等を配置

<職員の人材育成>

- 平成26年度に業務遂行の理念である「職員行動指針」を職員の意見も踏まえて策定するとともに、「業務改善提案制度」を創設し、「自ら考え行動する」職場風土の醸成を図り、職場の活性化に引き続き取り組んだ。
- 人材の効果的・効率的な活用を行うとともに職員の勤務意欲のより一層の向上のため、平成25年度から社内公募を実施(平成26年4月1日人事異動)し、勤務年数等に捉われることなく、活躍の期待できる職員を係長級に登用
- ◎平成28年度から階層別研修として従来の新任係長に加え、新たに新任管理職、新任主務研修を実施、また能力開発・スキルアップ研修として部下へのコーチングや各種施策の企画立案の研修の実施、また異業種交流研修や希望者に対しサーティフコミュニケーション研修やティーチング研修などを実施
- ◎社会経済情勢の変化に的確に対応していくための人材育成に関する方策や取組みを示した「人材育成基本方針」(平成28年12月制定)に基づき、信頼性をより一層高める人材育成の強化やより適正な公社業務の実施のため研修の充実をはじめとし、職場風土の醸成や人事管理などの取組みを推進

Ⅲ-3 今後の収支見通し

Ⅲ-3-1 資金収支

- 平成29年度決算を反映し、現時点の状況で見込んだ今後の資金収支は下表(A表)のとおりで、いずれの年度も資金不足は発生しない見込みとなっている。

(A) 29年度までの決算を反映し、現時点で見込む今後の予定資金収支（一般会計）

(単位：百万円)

	H27決算	H28決算	H29決算	H30	H31	H32	H33	H34
期首資金残高	1,881	1,640	2,399	2,162	1,352	4,168	3,893	3,852
期中資金収支	△ 241	758	△ 236	△ 810	2,815	△ 274	△ 41	△ 307
経常的な収支	2	△ 280	△ 241	△ 61	59	57	177	165
賃貸住宅管理事業	403	116	① 102	150	171	104	191	177
借上賃貸住宅管理事業	△ 370	△ 356	△ 309	△ 187	△ 92	△ 31	0	0
管理受託住宅管理事業	△ 10	△ 22	△ 18	△ 11	△ 7	△ 4	△ 1	0
その他の事業	△ 19	△ 17	△ 16	△ 11	△ 12	△ 12	△ 12	△ 12
経常外の収支	△ 243	1,039	4	△ 749	2,756	△ 331	△ 218	△ 472
特別利益・特別損失	10	1,225	0	③ 0	4,439	0	0	0
貸借対照表上の収支	△ 254	△ 186	4	△ 749	△ 1,682	△ 331	△ 218	△ 472
借入金元金償還	△ 11	0	0	③ 0	△ 1,253	0	0	0
その他の資金収支	△ 242	△ 186	② 4	△ 749	△ 428	△ 331	△ 218	△ 472

(B) 経営改善プログラム<第4次>における予定資金収支（一般会計）

（単位：百万円）

	H27決算	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
期首資金残高	1,881	1,640	2,455	1,622	4,502	4,072	4,058	3,943
期中資金収支	△ 241	815	△ 833	2,879	△ 429	△ 14	△ 114	△ 493
経常的な収支	2	△ 184	△ 286	△ 49	27	104	164	119
賃貸住宅管理事業	403	198	① 44	152	138	151	179	133
借上賃貸住宅管理事業	△ 370	△ 356	△ 302	△ 181	△ 91	△ 31	0	0
管理受託住宅管理事業	△ 10	△ 15	△ 17	△ 9	△ 6	△ 3	△ 1	0
その他の事業	△ 19	△ 10	△ 11	△ 11	△ 12	△ 13	△ 13	△ 13
経常外の収支	△ 243	1,000	△ 546	2,929	△ 457	△ 118	△ 279	△ 613
特別利益・特別損失	10	1,230	0	③ 4,439	0	0	0	0
貸借対照表上の収支	△ 254	△ 229	△ 546	△ 1,509	△ 457	△ 118	△ 279	△ 613
借入金元金償還	△ 11	0	0	③ △ 1,253	0	0	0	0
その他の資金収支	△ 242	△ 229	② △ 546	△ 255	△ 457	△ 118	△ 279	△ 613

決算を反映し、現時点で見込んだ今後の資金収支(A表)とプログラム策定時の資金収支(B表)との差額の主な要因は次のとおり

【29年度決算】

（単位：百万円）

項番	増減理由	増減額
①	入居率改善に伴う収入の増加	58
②	長期事業未収金の回収額の増加や計画修繕時期の見直しによる減少	550

【30年度以降】

（単位：百万円）

項番	増減理由	増減額
③	保有用地(法円坂)の売却を平成30年度から平成31年度に変更 売却時期の変更により、借入金償還を平成31年度に変更	H30年度 △3,186
		H31年度 3,186

Ⅲ-3-2 損益収支

- 平成29年度決算を反映し、現時点の状況で見込んだ今後の損益収支は下表(A表)のとおりで、当期総利益はいずれの年度も黒字を確保できる見込みとなっている。
- また、経常損益もプログラム策定時と同じく、平成31年度以降は黒字化する見込みとなっている。

(A) 29年度までの決算を反映し、現時点で見込む今後の予定損益収支（一般会計）

（単位：百万円）

	H27決算	H28決算	H29決算	H30	H31	H32	H33	H34
経常損益	△ 169	△ 376	△ 253	△ 60	61	109	211	219
事業上の利益	△ 48	△ 240	△ 120	65	168	202	309	307
賃貸住宅管理事業	307	108	① 174	③ 262	273	247	322	317
借上賃貸住宅管理事業	△ 341	△ 316	△ 268	△ 176	△ 88	△ 30	0	0
管理受託住宅管理事業	△ 6	△ 18	△ 15	△ 10	△ 6	△ 3	△ 2	0
その他の事業	△ 8	△ 14	△ 11	△ 9	△ 10	△ 10	△ 10	△ 10
一般管理費	△ 44	△ 44	△ 52	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44
その他経常損益	△ 76	△ 90	△ 80	△ 82	△ 62	△ 49	△ 54	△ 43
経常外損益	445	737	329	71	22	3	△ 19	0
特別利益	445	1,013	329	71	22	3	0	0
借上賃貸住宅損失引当金取崩	435	255	145	71	22	3	0	0
その他の特別利益	10	757	183	0	0	0	0	0
特別損失	0	△ 276	② △ 276	0	0	0	△ 19	0
特定目的積立金取崩	0	0	276	0	0	0	0	0
当期総利益	276	361	75	10	84	112	191	219

(B) 経営改善プログラム(第4次)における予定損益収支(一般会計)

(単位:百万円)

	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
経常損益	△ 169	△ 296	△ 320	△ 53	29	153	160	123
事業上の利益	△ 48	△ 154	△ 195	68	131	255	250	214
賃貸住宅管理事業	307	197	① 114	③ 257	235	300	263	219
借上賃貸住宅管理事業	△ 341	△ 330	△ 284	△ 170	△ 86	△ 30	0	0
管理受託住宅管理事業	△ 6	△ 13	△ 16	△ 8	△ 5	△ 3	△ 1	0
その他の事業	△ 8	△ 8	△ 9	△ 10	△ 10	△ 11	△ 11	△ 5
一般管理費	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44
その他経常損益	△ 76	△ 98	△ 80	△ 78	△ 57	△ 58	△ 45	△ 46
経常外損益	445	1,024	357	71	22	3	0	0
特別利益	445	1,024	357	71	22	3	0	0
借上賃貸住宅損失引当金取崩	435	255	145	71	22	3	0	0
その他の特別利益	10	768	212	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	② 0	0	0	0	0	0
特定目的積立金取崩	0	0	0	0	0	0	0	0
当期総利益	276	727	37	17	52	156	160	123

決算を反映し、現時点で見込んだ今後の損益収支(A表)とプログラム策定時の損益収支(B表)との差額の主な要因は次のとおり

【29年度決算】

(単位:百万円)

【30年度以降】

(単位:百万円)

項番	増減理由	増減額
①	入居率改善に伴う収入の増加	60
②	賃貸住宅(借地)の解体費として特別損失の計上	△ 276

項番	増減理由	増減額
③	協会時代の住宅の活用にかかる経費の一部を前年度に前倒したことなど事業上の利益の見直し等(4か年の増減)	49

IV 今後の取組みに向けた課題と方向性

- 平成29年度の取組みについて、経営改善プログラムで定めた数値目標は達成でき、決算では損益収支の黒字を確保した。損益収支の内容を見ると、賃貸住宅事業における黒字が徐々に増加している。
- そのため、プログラムで定めた内容に加え、平成29年度の取組みを踏まえた以下の取組みを行う。

取組項目	今後の取組みに向けた方向性
1. 賃貸住宅事業の安定的経営	<ul style="list-style-type: none"> コーシャハイツについては、物件の特性や入居者ニーズに対応したリノベーションなどにより、総合的な物件魅力の向上をめざす。実施にあたっては、高い入居率を維持できるような入居者ニーズを検証し、住戸の情報を需要層に的確に届けることができる募集・広報を検討する。 民間すまいりんぐ(借上型)については、引き続きオーナーに対して管理期間終了後の家賃決定や戸別用途廃止の働きかけを行う。
2. 協会時代の住宅のストック活用事業	<ul style="list-style-type: none"> 八幡屋住宅A・B棟については、区分所有者とともに区分所有法・事業手法に関する意見を確認し、具体事業の検討と権利調整を進める。 八幡屋住宅A・B棟の賃貸住宅居住者をE・F棟または市営住宅等に移転を進める。 北八幡屋住宅と塚本住宅については、今後耐震診断を行い、区分所有者と合意形成を図りながら事業手法を検討する。
3. 附帯駐車場の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> 空き区画の活用については、駐車場専門事業者との連携などの検討を進める。 利便性と需要を考慮した適切な駐車場使用料の設定に努める。
4. 保有用地の活用等	<ul style="list-style-type: none"> 大阪市関係部局との協議を進め、法円坂北側余剰地を売却する。
5. コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> より一層のコスト縮減をめざし、業務の効率化に取り組む。
6. 家賃収納率の維持等	<ul style="list-style-type: none"> 過年度未収額の圧縮については、回収可能性の高い案件を重点的に取り組む。
7. 受託事業の効果的な実施	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅管理等受託事業については、業務の一層の効率化を図りながら、公平、公正な管理に努め、市民サービスの向上に資する業務を推進する。 住まい情報センター管理運営業務については、市民の方々に満足度の高いサービス提供に努めるとともに、センターの事務作業の効率化を図ることにより経費の抑制に努める。 各種融資・助成関連業務については、業務の効率化に努めながら継続的な受託をめざす。
8. 長期的観点からの組織運営	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年12月に制定した「人材育成基本方針」に基づき、人材マネジメントを推進する。

- 今後も公社を取り巻く環境は厳しい状況が続くが、中長期的な安定経営を確保する視点を持って、さらなる経営改善に注力するとともに、「安全・安心・快適な住まいとサービスを提供し、お客様の信頼と期待にこたえます」という公社の経営理念のもと、社会経済情勢の変化に的確に対応できる組織体制を維持・発展させるための人材確保と育成に努め、全公社職員の力を結集して公社運営を進めることとする。

