

# 大阪市住まい公社 経営改善プログラム〈第4次〉

平成29年1月  
大阪市住まい公社

# 目 次

|                           |                |                                    |                 |
|---------------------------|----------------|------------------------------------|-----------------|
| <b>I はじめに</b>             | <b>P. 2</b>    | <b>IV 経営理念・ビジョンと経営改善プログラム〈第4次〉</b> | <b>P. 11-20</b> |
| <b>II 会社の概要</b>           | <b>P. 3-4</b>  | IV-1 経営理念・ビジョン                     | P. 11           |
| II-1 会社の沿革                | P. 3           | IV-2 策定方針                          | P. 12           |
| II-2 組織と職員                | P. 3           | IV-3 経営改善プログラムの取組み                 | P. 13-18        |
| II-3 事業概要                 | P. 4           | IV-3-1 賃貸住宅事業の安定的経営                | P. 14           |
| <b>III 経営環境と課題</b>        | <b>P. 5-10</b> | IV-3-2 協会時代の住宅のストック活用事業            | P. 15           |
| III-1 経営改善プログラム〈第3次〉の実施状況 | P. 5-8         | IV-3-3 附帯駐車場の有効活用                  | P. 15           |
| III-1-1 取組期間の数値目標と実績      | P. 5-6         | IV-3-4 保有用地の活用等                    | P. 16           |
| III-1-2 主な取組み・今後の課題       | P. 7-8         | IV-3-5 コスト縮減                       | P. 16           |
| III-2 財務諸表の推移             | P. 9-10        | IV-3-6 家賃収納率の維持等                   | P. 17           |
| III-2-1 損益計算書             | P. 9           | IV-3-7 受託事業の効果的な実施                 | P. 17           |
| III-2-2 貸借対照表             | P. 10          | IV-3-8 長期的観点からの組織運営                | P. 18           |
|                           |                | IV-4 今後の収支見通し                      | P. 19-20        |
|                           |                | IV-4-1 予定資金収支                      | P. 19           |
|                           |                | IV-4-2 予定損益収支                      | P. 20           |
|                           |                | <b>V むすび</b>                       | <b>P. 21</b>    |

# Ⅰ はじめに

---

- ・ 当公社では、経営の健全化と安定化を図るため、平成18年度から経営改善プログラムに基づく計画的な経営改善を進めてきた。
- ・ 平成17年度及び平成20年度に策定された経営改善プログラムは、大阪市が設置した経営改善計画策定委員会からの提言という位置づけであったが、平成23年度策定の経営改善プログラム（以下「第3次プログラム」という）からは、当公社が設置する経営改善プログラム策定委員会からの提言を受けて、当公社が策定することとした。
- ・ 今年度、第3次プログラムの取組期間の終了を迎えることから、これに続く経営改善の取組みと収支計画を「経営改善プログラム〈第4次〉」（以下「第4次プログラム」という）として策定し、大阪市の住宅施策推進の一翼を担う公的団体としてサービスと信頼性の向上に向けて、業務改善や経営基盤の強化に努めていく。

## II 会社の概要

### II-1 会社の沿革

- ・ 大阪市住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき、勤労者に対し良質な住宅を供給するため、財団法人大阪市住宅協会（昭和26年設立）を組織変更し、昭和41年に発足した。（基本財産：2,000万円、全額大阪市出資）
- ・ 平成7年10月、市営住宅の管理業務を補完する業務を行っていた財団法人大阪市住宅整備公社（昭和50年設立）と統合した。（統合後の基本財産：4,000万円、全額大阪市出資）
- ・ 経営改善計画策定委員会からの提言を踏まえ、平成18年4月から愛称として「大阪市住まい公社」を使用している。

### II-2 組織と職員

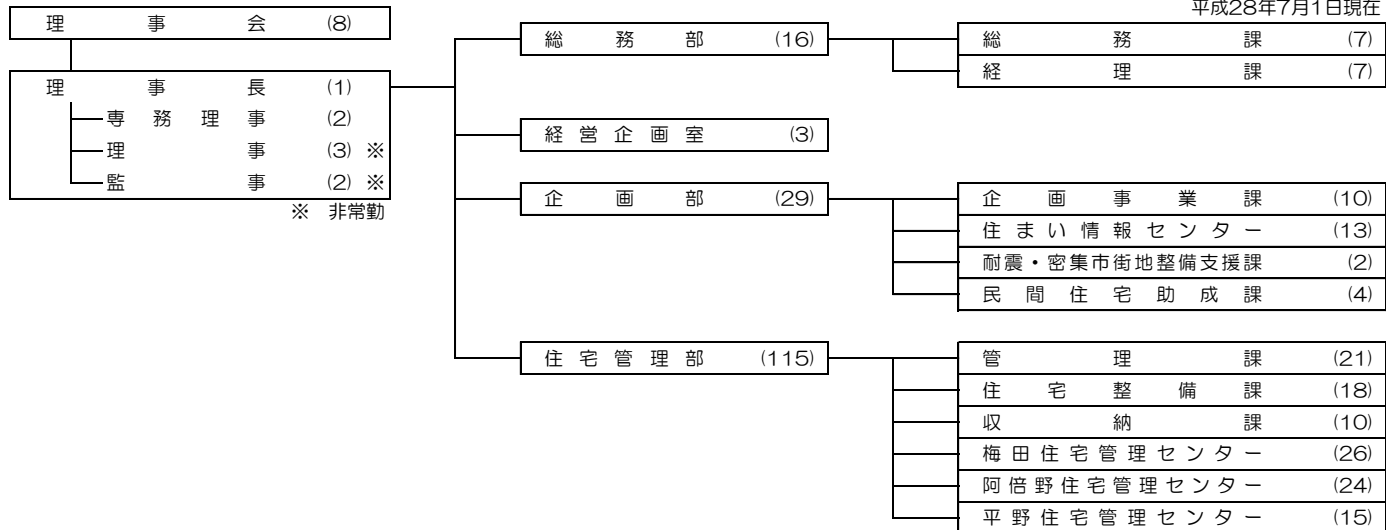
・ 役員数 (以下、括弧内は人数)

| 役 員 数         | (8) |
|---------------|-----|
| 外 部 登 用       | (6) |
| 大 阪 市 退 職 者   | (1) |
| 大 阪 市 派 遣 職 員 | (1) |

・ 職員数

| 職 員 数         | (163) |
|---------------|-------|
| 大 阪 市 派 遣 職 員 | (7)   |
| 固 有 職 員       | (114) |
| 常 勤 嘱 託 員     | (0)   |
| 非 常 勤 嘱 託 員   | (42)  |

・ 組 織 図



## Ⅱ-3 事業概要

- ・ 当公社の事業は、公社独自で行う事業と、市営住宅、住まい情報センターの管理をはじめとした大阪市からの受託事業に大別される。

|        |                               |                                                                                                                                                                                       |
|--------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公社独自事業 | 賃貸住宅管理事業                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 協会時代に建設した住宅（7団地608戸）や、平成元年度から公社が建設した賃貸住宅（26団地2,537戸）、分譲住宅を転用した賃貸住宅（4団地63戸）の維持管理を実施している。</li> <li>・ 平成4年度以降は、協会時代の住宅の建替えを順次実施している。</li> </ul> |
|        | 民間すまいりんぐ管理事業                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間の土地所有者が建設した住宅の一括借上（35団地1,512戸）や、管理を受託（13団地272戸）している。</li> <li>・ また、国の特定目的借上公共賃貸住宅制度を活用して民間賃貸住宅を借上げ、留学生向け住宅（1団地54戸）を管理している。</li> </ul>      |
|        | 賃貸施設等管理事業<br>（賃貸店舗等・賃貸宅地管理事業） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸店舗（17区画）ならびに定期借地権付分譲住宅等の駐車場施設（6ヶ所）の維持管理を実施している。</li> <li>・ 賃貸住宅や分譲住宅に併設する事務所・店舗等ならびに定期借地権付分譲住宅にかかる土地（14ヶ所）の賃貸を行っている。</li> </ul>            |
| 受託事業   | 市営住宅管理等受託事業                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理代行制度により、住宅管理センターを拠点に、市営住宅及び駐車場の募集や収納などの入居者管理にかかる事務や、一般補修や共同施設整備業務のほか、外壁改修等の計画補修にかかる設計や監理業務を実施している。</li> </ul>                              |
|        | 住まい情報センター<br>管理運営業務           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理者制度により、大阪市立住まい情報センターにおいて、住まいに関する相談・情報提供やセミナー等の普及啓発業務、住まいのミュージアムやライブラリー等の管理運営を行っている。</li> </ul>                                           |
|        | 各種融資・助成関連業務                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大阪市が実施する各種融資助成制度の受付や審査業務等を実施している。</li> </ul>                                                                                                 |

※ 括弧内は平成28年3月31日現在の管理団地数等

### Ⅲ 経営環境と課題

#### Ⅲ-1 経営改善プログラム〈第3次〉の実施状況

##### Ⅲ-1-1 取組期間の数値目標と実績

第3次プログラムで定めた取組項目(1～9)に対する実績は以下のとおりである。

一部の取組項目(「3.住宅附帯駐車場における収益性の向上」)を除き、概ね目標を達成した。

| 取組項目                | 取組内容                   | 第3次プログラム取組期間                               |               |                                                 |               |                                         |               |                                      |               |                                      |                |
|---------------------|------------------------|--------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|----------------|
|                     |                        | H23年度                                      |               | H24年度                                           |               | H25年度                                   |               | H26年度                                |               | H27年度                                |                |
|                     |                        | 上段：(数値)目標<br>下段：実績                         | 達成率           | 上段：(数値)目標<br>下段：実績                              | 達成率           | 上段：(数値)目標<br>下段：実績                      | 達成率           | 上段：(数値)目標<br>下段：実績                   | 達成率           | 上段：(数値)目標<br>下段：実績                   | 達成率            |
| 1 賃貸住宅事業の安定的経営の確保   | 実収入率維持(実収入額)           | 86.7%<br>(67億36百万円)                        | 100.3%        | 86.6%<br>(67億91百万円)                             | 98.4%         | 85.4%<br>(66億03百万円)                     | 99.2%         | 84.8%<br>(57億96百万円)                  | 100.8%        | 85.1%<br>(49億61百万円)                  | 99.9%          |
|                     |                        | 87.0%<br>(67億62百万円)                        |               | 85.2%<br>(66億65百万円)                             |               | 84.7%<br>(65億01百万円)                     |               | 85.5%<br>(57億31百万円)                  |               | 85.0%<br>(48億03百万円)                  |                |
|                     |                        |                                            |               |                                                 |               |                                         |               |                                      |               |                                      |                |
| 2 協会時代の住宅の建替事業      | 事業化<br>(資産売却・建替え)      | 南堀江住宅：H25事業化<br>境川住宅：H25事業化<br>川口住宅：H24事業化 |               | 南堀江住宅：H25事業化<br>境川住宅：H25事業化<br>川口住宅：H24事業化      |               | 南堀江住宅：H25事業化<br>境川住宅：H25事業化<br>川口住宅：事業化 |               | 南堀江住宅：－<br>境川住宅：－<br>川口住宅：事業化        |               | 南堀江住宅：－<br>境川住宅：－<br>川口住宅：事業化        |                |
|                     |                        | 南堀江住宅：取組中<br>境川住宅：取組中<br>川口住宅：取組中          |               | 南堀江住宅：取組中(建替え決議)<br>境川住宅：取組中(建替え決議)<br>川口住宅：取組中 |               | 南堀江住宅：事業化<br>境川住宅：事業化<br>川口住宅：取組中       |               | 南堀江住宅：－<br>境川住宅：－<br>川口住宅：取組中        |               | 南堀江住宅：－<br>境川住宅：－<br>川口住宅：事業化        |                |
| 3 住宅附帯駐車場における収益性の向上 | 実収入率増(実収入額)            | 61.7%<br>(1億85百万円)                         | 101.0%        | 63.2%<br>(1億87百万円)                              | 95.3%         | 64.8%<br>(1億89百万円)                      | 92.6%         | 64.8%<br>(1億89百万円)                   | 88.0%         | 64.8%<br>(1億90百万円)                   | 86.9%          |
|                     |                        | 62.3%<br>(1億88百万円)                         |               | 60.2%<br>(1億82百万円)                              |               | 60.0%<br>(1億77百万円)                      |               | 57.0%<br>(1億72百万円)                   |               | 56.3%<br>(1億71百万円)                   |                |
|                     |                        |                                            |               |                                                 |               |                                         |               |                                      |               |                                      |                |
| 4 保有用地の活用等          | 事業化                    | 高見第7用地：H25までに事業化<br>法円坂余剰地：早期売却            |               | 高見第7用地：H25までに事業化<br>法円坂余剰地：早期売却                 |               | 高見第7用地：H25までに事業化<br>法円坂余剰地：早期売却         |               | 高見第7用地：－<br>法円坂余剰地：早期売却              |               | 高見第7用地：－<br>法円坂余剰地：早期売却              |                |
|                     |                        | 高見第7用地：取組中<br>法円坂余剰地：史跡指定の手続き              |               | 高見第7用地：取組中<br>法円坂余剰地：史跡指定                       |               | 高見第7用地：事業化<br>法円坂余剰地：協議継続               |               | 高見第7用地：－<br>法円坂余剰地：協議継続              |               | 高見第7用地：－<br>法円坂余剰地：協議継続              |                |
| 5 借入金の償還            | 計画的な繰上償還               | 77百万円<br>77百万円                             | 100%          | 1億24百万円<br>1億30百万円                              | 105%          | 1億28百万円<br>1億28百万円                      | 100%          | 16百万円<br>16百万円                       | 100%          | 11百万円<br>11百万円                       | 100%           |
| 6 コスト縮減             | 支出減                    | 0万円<br>0万円                                 | －             | 1,100万円<br>2,058万円                              | 187%          | 1,200万円<br>2,208万円                      | 184%          | 1,200万円<br>2,241万円                   | 187%          | 1,200万円<br>2,241万円                   | 187%           |
| 7 家賃収納率の維持等         | 現年度収率の維持・<br>過年度未収額の圧縮 | 99.18%<br>98.99%<br>2億円以下<br>1億94百万円       | 99.8%<br>103% | 99.18%<br>99.04%<br>2億円以下<br>1億89百万円            | 99.9%<br>106% | 99.18%<br>99.00%<br>2億円以下<br>1億98百万円    | 99.8%<br>101% | 99.18%<br>99.38%<br>2億円以下<br>2億08百万円 | 100.2%<br>96% | 99.18%<br>99.48%<br>2億円以下<br>1億96百万円 | 100.3%<br>102% |

(取組期間の数値目標と実績「8 受託事業の継続的实施」～)

| 取組項目           | 取組内容           | 第3次プログラム取組期間             |     |                    |     |                    |     |                    |     |                    |     |
|----------------|----------------|--------------------------|-----|--------------------|-----|--------------------|-----|--------------------|-----|--------------------|-----|
|                |                | H23年度                    |     | H24年度              |     | H25年度              |     | H26年度              |     | H27年度              |     |
|                |                | 上段：(数値)目標<br>下段：実績       | 達成率 | 上段：(数値)目標<br>下段：実績 | 達成率 | 上段：(数値)目標<br>下段：実績 | 達成率 | 上段：(数値)目標<br>下段：実績 | 達成率 | 上段：(数値)目標<br>下段：実績 | 達成率 |
| 8 受託事業の継続的实施   | サービス向上・業務効率化   | 継続的な取組を実施(数値目標を定めていない項目) |     |                    |     |                    |     |                    |     |                    |     |
| 9 長期的観点からの組織運営 | 人材確保・モチベーション向上 | 継続的な取組を実施(数値目標を定めていない項目) |     |                    |     |                    |     |                    |     |                    |     |

《「1.賃貸住宅事業の安定的経営の確保」 住宅の種類ごとの数値目標の達成状況》

- ・ 公社賃貸住宅については、特定優良賃貸住宅において、空戸欠損金や入居対策費等の損失金が増加したため、実績は、数値目標に届かなかった。
- ・ 一方、民間すまいりんぐは、平成26年度以降、各種の取組みが奏功し、数値目標を上回る実収入率が得られた。

| 住宅の種類    | H23年度               |        | 第3次プログラム取組期間        |       |                     |       |                     |        |                     |        |
|----------|---------------------|--------|---------------------|-------|---------------------|-------|---------------------|--------|---------------------|--------|
|          |                     |        | H24年度               |       | H25年度               |       | H26年度               |        | H27年度               |        |
|          | 上段：(数値)目標<br>下段：実績  | 達成率    | 上段：(数値)目標<br>下段：実績  | 達成率   | 上段：(数値)目標<br>下段：実績  | 達成率   | 上段：(数値)目標<br>下段：実績  | 達成率    | 上段：(数値)目標<br>下段：実績  | 達成率    |
| 公社賃貸住宅   | 86.8%<br>(26億22百万円) | 100.7% | 86.8%<br>(27億28百万円) | 98.4% | 86.8%<br>(27億28百万円) | 99.2% | 86.8%<br>(27億28百万円) | 98.6%  | 86.8%<br>(27億56百万円) | 96.7%  |
|          | 87.4%<br>(26億79百万円) |        | 85.4%<br>(26億80百万円) |       | 86.1%<br>(26億93百万円) |       | 85.6%<br>(26億84百万円) |        | 83.9%<br>(26億53百万円) |        |
|          |                     |        |                     |       |                     |       |                     |        |                     |        |
| 民間すまいりんぐ | 86.6%<br>(40億75百万円) | 100.2% | 86.5%<br>(40億63百万円) | 98.3% | 84.4%<br>(38億75百万円) | 99.3% | 83.2%<br>(30億68百万円) | 102.6% | 83.1%<br>(22億05百万円) | 103.9% |
|          | 86.8%<br>(40億83百万円) |        | 85.0%<br>(39億86百万円) |       | 83.8%<br>(38億09百万円) |       | 85.4%<br>(30億47百万円) |        | 86.3%<br>(21億50百万円) |        |
|          |                     |        |                     |       |                     |       |                     |        |                     |        |
| 計        | 86.7%<br>(67億36百万円) | 100.3% | 86.6%<br>(67億91百万円) | 98.4% | 85.4%<br>(66億03百万円) | 99.2% | 84.8%<br>(57億96百万円) | 100.8% | 85.1%<br>(49億61百万円) | 99.9%  |
|          | 87.0%<br>(67億62百万円) |        | 85.2%<br>(66億65百万円) |       | 84.7%<br>(65億01百万円) |       | 85.5%<br>(57億31百万円) |        | 85.0%<br>(48億03百万円) |        |
|          |                     |        |                     |       |                     |       |                     |        |                     |        |

※ 公社賃貸住宅：平成元年度から公社が建設した賃貸住宅及び分譲住宅を転用した賃貸住宅

### Ⅲ-1-2 主な取組み・今後の課題

| 取組項目                | 取組期間（平成24年度～平成27年度）の主な取組み・今後の課題等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | 主な取組み                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 今後の課題等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1 賃貸住宅事業の安定的経営の確保   | <p><b>&lt;公社賃貸住宅における主な取組み&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(平成27年12月～)公社フラット家賃制度の拡充</li> <li>・(平成27年11月～)特定優良賃貸住宅における「配慮入居者制度」の積極的活用</li> <li>・(平成26年10月～)子育て応援加算制度</li> <li>・(平成24年度～)リノベーション住戸の供給</li> <li>・(平成22年度～)和室二間続きにおけるリフォームによる洋室化</li> <li>・市民ニーズの強い設備の追加による利便性等、付加価値の向上</li> <li>・(平成27年度)新築物件S_noie(エスノイエ)ワンルームタイプへのエアコンの設置</li> <li>・(平成26年度)無料でインターネットに接続できるWi-Fi環境の整備(2団地)</li> <li>・(平成25年度)宅配ボックスの設置</li> <li>・(平成24年度～平成26年度)ガスコンロの設置</li> </ul> <p><b>&lt;民間すまいりんぐにおける主な取組み&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(平成26年1月～)戸別用途廃止の推進</li> <li>・(平成25年12月～)公社フラット家賃制度の導入</li> <li>・新家賃の早期決定・公表による管理終了時の空戸率の抑制</li> </ul> <p><b>&lt;共通の取組み&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(平成24年12月～)公社新婚家賃補助制度</li> <li>・家賃鑑定調査に基づく家賃改定(引き下げ)の実施</li> <li>・公社ウェブサイトを活用した効果的な住宅情報の提供・PR</li> <li>・(平成25年10月)トップページのリニューアル</li> <li>・(平成27年7月)ホームページの全体リニューアル</li> </ul> | <p><b>&lt;公社賃貸住宅&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公社賃貸住宅における実収入率の低下は、特定優良賃貸住宅(以下「特優賃」という)における空戸欠損金や入居対策費等の損失金の増加が大きな要因となっている。</li> <li>・特優賃における入居対策費の内訳は、平成24年度の公社新婚家賃補助制度導入以降は、キャンペーンキャッシュバックに要する費用は減少している一方、新婚家賃補助に要する費用が大きく増加している。</li> <li>・その結果、キャンペーンキャッシュバックと新婚家賃補助に要する費用の合計額は増加しているため、新婚家賃補助について費用対効果を強く意識した見直しが必要である。</li> <li>・また、特優賃においては、制度上、入居者負担額が年々上昇し、割高感が増すため、その軽減を図るには、適切な金額設定に努めるのに加え、入居者ニーズに合わせて物件ごとの特性を考慮した改修工事などでバリューアップを図るなど、総合的な物件魅力の向上を目指すことが必要である。</li> </ul> <p><b>&lt;民間すまいりんぐ&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでの取組みにより、実収入率の維持に一定の効果が得られていることから、更に取組みを強化することとし、空戸率を低く抑えられるよう努めていく。</li> </ul> |
| 2 協会時代の住宅の建替事業      | <p><b>&lt;南堀江・境川住宅 建替事業&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね当初のスキーム通り進捗し、完了した。</li> <li>・(南堀江住宅)</li> <li>・平成25年度事業化／民間事業者による分譲マンション建設</li> <li>・(境川住宅)</li> <li>・平成25年度事業化／平成27年8月 公社賃貸住宅「S_noie(エスノイエ)」竣工</li> </ul> <p><b>&lt;川口住宅 建替事業&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有区画の買収が長期化したが、平成27年5月にすべての区分所有区画の買収が完了した。</li> <li>・(参考：平成28年5月に売却先を決定し、翌月に引き渡した。)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・残る協会時代の住宅について、居住者の安全性確保の観点から、耐震性能の確認を行い、そのうえで現状住宅での継続利用を含め、収支上効果的な事業手法を検討する。</li> <li>・区分所有建物で事業実施する際には、他の区分所有者と合意形成を図ることが必要である。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3 住宅附帯駐車場における収益性の向上 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者による複数区画利用や周辺住民及び法人の利用を周知した。</li> <li>・住戸との同時申込者を対象とした敷金割引・契約当初3ヶ月間の使用料無料などによる利用促進を行った。</li> <li>・機械式駐車場の平面化による利用促進、保守点検費用等の縮減に取組んだ。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅附帯駐車場としての利用促進を継続するとともに、新たな事業手法による有効活用に取り組む。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| 取組項目           | 取組期間（平成24年度～平成27年度）の主な取組み・今後の課題等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | 主な取組み                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 今後の課題等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4 保有用地の活用等     | <p>＜高見第7用地＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地事業を実施</li> </ul> <p>＜法円坂北側余剰地＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成25年3月27日に史跡指定され、事実上大阪市以外への売却が出来なくなったことから、大阪市の関係部局との協議を継続的に行った。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・法円坂北側余剰地の売却代金をもって、契約に基づく大阪市借入金の償還を行うこととしており、今後の事業運営・展開において重要であることから、公社が早期に売却できるよう大阪市関係部局との協議を進めていく。</li> </ul>                                                                                                                                                                 |
| 5 借入金の償還       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・協会時代の住宅建設に係る大阪市借入金について、計画どおり繰上償還を行い完了した。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6 コスト縮減        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・機械式駐車場の平面化により保守・点検費用を縮減した。（取組期間中の縮減額 計：552万円）</li> <li>・外部委託費用の縮減を図った。（取組期間中の縮減額 計：8,196万円）</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・これまで行ってきたコスト縮減について、今後も継続的に実施することにより縮減効果が得られるものについては取組みを継続するとともに、更なるコスト縮減のため、住宅附帯施設・設備等の維持や更新に要する経費の見直しを図る。</li> </ul>                                                                                                                                                          |
| 7 家賃収納率の維持等    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・電話督促や文書催告、徴収強化月間における休日電話督促を実施した。</li> <li>・法的措置を背景とした交渉の強化を図った。</li> <li>・平成23年12月から、家賃未収リスクを低減させる手段として、入居契約時に保証人に代わり、民間保証会社による家賃等保証制度を利用可能とした。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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ヶ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り扱いを行う。</li> <li>・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。</li> <li>・家賃等保証制度による契約内容を見直し、同制度への入居契約時の加入率向上を図る。</li> </ul>                                                                                       |
| 8 受託事業の継続的実施   | <p>＜市営住宅管理等受託事業＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各住宅管理センターにおける土曜日の窓口開設を順次実施した。</li> <li>・入居者管理と密接に関連する各種業務を住宅管理センターに集約した。</li> <li>・独居高齢者の見守りや障がい者の支援、子どもの虐待防止などについて、関連団体等と連携した取組みを行った。</li> </ul> <p>＜住まい情報センター管理運営業務＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係機関から最新情報を収集し、相談対応、情報提供を実施した。</li> <li>・相談内容から市民ニーズを把握し、セミナー等の普及啓発を実施した。</li> <li>・大阪くらしの今昔館において、外国人を含む入館者に対して、「住むまち・大阪」の魅力情報を伝える常設展の運営、企画展の開催等を行った。</li> </ul> <p>＜各種融資・助成関連業務＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪市が実施する入札に参加し、新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度などの受付や審査業務等を受託した。</li> </ul> | <p>＜市営住宅管理等受託事業＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・引き続き市民サービスの向上に努める。</li> </ul> <p>＜住まい情報センター管理運営業務＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者として提案した業務の着実な実施を通じ、市民の様々なニーズにきめ細かく対応する。</li> </ul> <p>＜各種融資・助成関連業務＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・継続的な業務の獲得に向けて、経費削減の努力を続ける。</li> </ul> |
| 9 長期的観点からの組織運営 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要最小限の新規（新卒）採用や即戦力となりうる人材を継続的に採用した。（平成24年度：4名、平成25年度：2名、平成27年度：2名を採用）</li> <li>・有期雇用職員を活用した弾力的な人員配置を実施</li> <li>・人事評価結果を給与へ反映（平成25年12月から全固有職員を対象に実施）</li> <li>・社内公募により職員を登用（平成26年度：1名を係長級へ登用）</li> <li>・（平成26年度）業務改善提案制度の創設</li> <li>・（平成26年度）職員行動指針の策定</li> <li>・（平成27年度）外部研修機関による研修を実施</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・職員の年齢構成に偏りが見られるため、将来的に年齢構成が大きく変化することが予想され、業務のノウハウやスキルの継承に問題が生じ、組織力の低下が懸念される。</li> <li>・近年、確保が困難となっている技術職の確保・育成が急務となっている。</li> </ul>                                                                                                                                            |

## Ⅲ-2 財務諸表の推移

### Ⅲ-2-1 損益計算書

- 「事業収益」「事業原価」では、賃貸管理事業において、平成24年度以降、民間すまいりんの管理期間(20年)の終了物件の増加に伴って、収益及び原価はともに減少。また、平成25年度には借上型民間すまいりんで、管理期間の終了直前に空家が増加し収益が悪化したが、戸別用途廃止などの取組みを行い、収益改善を図ってきた。受託事業においても、平成27年度の市営住宅附帯駐車場の管理形態の変更によって、収益及び原価が減少した。
- 「その他経常収益」「その他経常費用」では、平成24年度に電波障害対策費の引当金戻入を「雑収入」、リノベーション工事費を「雑損失」として計上。平成26年度には長期割賦事業における「貸倒引当金」の繰入れを費用として計上した。
- 「特別損益」については、平成24年度に八雲住宅、平成25年度に南堀江住宅、平成26年度に境川住宅の一部を売却し、それぞれの売却益を「固定資産売却益」に計上した。
- 「当期総利益(損失)」に関しては、民間すまいりんぐ事業での損失に備えるために積み立てた借上賃貸住宅損失引当金の計画的な取り崩しを行い、利益を計上し続けることができている。
- 収支を圧迫してきた借上型民間すまいりんぐ事業は、平成32年度までに順次管理終了するため、損益は改善する見込みであるが、公社賃貸住宅においても特優賃制度に基づく家賃減額補助の低減・終了などにより収益は減少傾向である。そのため、さらなる経営改善に取り組むことで、「経常利益(損失)」の黒字化をめざすことが課題である。

損益計算書  
(総括)

(単位:百万円、単位未満切り捨て)

| 科 目             | H23      | H24      | H25      | H26      | H27      |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 事業収益            | 18,101   | 17,547   | 16,447   | 15,251   | 12,355   |
| 賃貸管理事業          | 8,909    | 8,676    | 8,377    | 7,418    | 6,338    |
| 管理受託住宅管理事業      | 85       | 76       | 59       | 48       | 35       |
| 受託事業            | 8,779    | 8,521    | 7,837    | 7,579    | 5,810    |
| その他の            | 327      | 273      | 172      | 204      | 170      |
| 事業原価            | △ 17,834 | △ 17,461 | △ 16,536 | △ 15,186 | △ 12,204 |
| 賃貸管理事業          | △ 8,815  | △ 8,759  | △ 8,597  | △ 7,509  | △ 6,367  |
| 管理受託住宅管理事業      | △ 73     | △ 69     | △ 71     | △ 51     | △ 42     |
| 受託事業            | △ 8,639  | △ 8,386  | △ 7,702  | △ 7,438  | △ 5,635  |
| その他の            | △ 306    | △ 246    | △ 164    | △ 187    | △ 158    |
| 一般管理費           | △ 192    | △ 188    | △ 171    | △ 193    | △ 219    |
| 事業利益(損失)        | 74       | △ 102    | △ 259    | △ 129    | △ 68     |
| その他経常収益         | 60       | 363      | 15       | 20       | 12       |
| 受取利息            | 7        | 7        | 4        | 4        | 5        |
| 雑収入             | 52       | 355      | 10       | 16       | 7        |
| その他経常費用         | △ 120    | △ 205    | △ 95     | △ 198    | △ 89     |
| 支払利息            | △ 23     | △ 28     | △ 28     | △ 18     | 0        |
| 雑損失             | △ 96     | △ 177    | △ 66     | △ 70     | △ 89     |
| 貸倒引当金繰入         | 0        | 0        | 0        | △ 109    | 0        |
| 経常利益(損失)        | 14       | 54       | △ 339    | △ 306    | △ 144    |
| 特別利益            | 1,185    | 810      | 1,370    | 723      | 445      |
| 固定資産売却益         | 0        | 161      | 827      | 16       | 0        |
| 退職給付制度改訂益       | 0        | 82       | 0        | 0        | 0        |
| 借上賃貸住宅損失引当金取崩   | 685      | 563      | 543      | 705      | 435      |
| 市営住宅管理等受託会計受入金  | 0        | 3        | 0        | 0        | 10       |
| 賃貸住宅整備推進資金会計受入金 | 500      | 0        | 0        | 0        | 0        |
| 特別損失            | △ 842    | △ 556    | △ 909    | 0        | 0        |
| 固定資産除却損         | △ 1      | 0        | △ 5      | 0        | 0        |
| 固定資産売却損         | △ 189    | 0        | 0        | 0        | 0        |
| 借上賃貸住宅損失引当金繰入   | △ 652    | △ 556    | △ 849    | 0        | 0        |
| その他の特別損失        | 0        | 0        | △ 55     | 0        | 0        |
| 当期純利益(損失)       | 357      | 308      | 121      | 416      | 301      |
| 特定目的積立金取崩       | 115      | 0        | 0        | 0        | 0        |
| 当期総利益(損失)       | 472      | 308      | 121      | 416      | 301      |

### Ⅲ-2-2 貸借対照表

- ・「流動資産」において、平成25年度の「未収金」の増加は、同年度の南堀江住宅の売却代金の受け入れが次年度となったことによるもの。また、平成27年度の「現金預金」の減少は、市営住宅附帯駐車場の管理形態の変更に伴い保証金を大阪市に引き継いだことによるものである。
- ・「固定資産」については、平成27年度に新しい賃貸住宅「S\_noie」の完成に伴って「賃貸事業資産」の増加があったが、平成25年度の南堀江住宅の売却や減価償却の進行などにより、全体では減少した。
- ・「流動負債」については、平成26年度に高見第7用地の事業化に伴い、用地取得補助金(前受金)を剰余金(資本剰余金)に振り替えたことや、平成27年度の市営住宅附帯駐車場の管理形態の変更に伴い土地使用料などの「未払金」が減少した。
- ・「固定負債」については、「長期借入金」の償還や、借上賃貸住宅損失引当金の計画的な取り崩し、民間すまいりんの管理終了に伴う敷金の返還、平成27年度の市営住宅附帯駐車場の管理形態の変更に伴う保証金の大阪市への移管などによって減少した。
- ・「剰余金」について、当期総利益を「利益剰余金」及び「特定目的積立金」にそれぞれ繰入れたことなどにより増加した。

貸借対照表

(総括)

(単位：百万円、単位未満切り捨て)

| 科 目              |           | H23    | H24    | H25    | H26    | H27    |
|------------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 資<br>産<br>の<br>部 | 流動資産      | 9,552  | 8,643  | 9,238  | 7,491  | 6,076  |
|                  | 現金預金      | 1,976  | 1,864  | 1,878  | 1,903  | 1,108  |
|                  | 有価証券      | 6,440  | 5,720  | 4,930  | 4,620  | 4,140  |
|                  | 未収金       | 1,237  | 1,158  | 2,532  | 1,051  | 933    |
|                  | 前払金       | 1      | 0      | 0      | 0      | 0      |
|                  | その他の流動資産  | 113    | 99     | 97     | 110    | 87     |
|                  | 貸倒引当金     | △ 215  | △ 198  | △ 200  | △ 193  | △ 192  |
|                  | 固定資産      | 80,086 | 79,371 | 78,080 | 78,250 | 77,745 |
|                  | 賃貸事業資産    | 78,975 | 78,326 | 77,110 | 77,465 | 77,007 |
|                  | その他事業資産   | 1,246  | 1,186  | 1,051  | 954    | 874    |
|                  | 有形固定資産    | 19     | 19     | 32     | 28     | 32     |
|                  | 無形固定資産    | 21     | 14     | 12     | 7      | 17     |
|                  | その他の固定資産  | 179    | 179    | 179    | 179    | 178    |
|                  | 貸倒引当金     | △ 355  | △ 355  | △ 306  | △ 384  | △ 365  |
| 資 産 合 計          |           | 89,639 | 88,015 | 87,318 | 85,741 | 83,822 |
| 負<br>債<br>の<br>部 | 流動負債      | 2,873  | 2,553  | 2,698  | 2,418  | 2,102  |
|                  | 次期返済長期借入金 | 798    | 805    | 705    | 717    | 798    |
|                  | 未払金       | 1,304  | 1,202  | 1,493  | 1,436  | 1,103  |
|                  | 前受金       | 273    | 274    | 275    | 12     | 11     |
|                  | 預り金       | 479    | 256    | 215    | 198    | 169    |
|                  | その他の流動負債  | 18     | 14     | 8      | 53     | 18     |
|                  | 固定負債      | 82,945 | 81,419 | 80,456 | 78,488 | 76,594 |
|                  | 長期借入金     | 61,301 | 60,495 | 59,790 | 59,073 | 58,274 |
|                  | 長期前受金     | 380    | 371    | 361    | 352    | 342    |
|                  | 預り保証金     | 2,630  | 2,495  | 2,332  | 2,075  | 1,331  |
|                  | 繰延建設補助金   | 9,576  | 9,317  | 9,059  | 8,816  | 8,573  |
|                  | 引当金       | 7,636  | 7,722  | 8,037  | 7,400  | 7,339  |
|                  | その他の固定負債  | 1,418  | 1,016  | 875    | 769    | 732    |
|                  | 負 債 合 計   | 85,819 | 83,973 | 83,154 | 80,906 | 78,696 |
| 資<br>本<br>の<br>部 | 資本金       | 40     | 40     | 40     | 40     | 40     |
|                  | 剰余金       | 3,779  | 4,002  | 4,123  | 4,795  | 5,086  |
|                  | 資本剰余金     | 1,612  | 1,612  | 1,612  | 1,867  | 1,867  |
|                  | 利益剰余金     | 1,719  | 1,941  | 1,955  | 1,967  | 1,980  |
|                  | 特定目的積立金   | 448    | 448    | 556    | 960    | 1,237  |
| 資 本 合 計          |           | 3,819  | 4,042  | 4,163  | 4,835  | 5,126  |
| 負債及び資本合計         |           | 89,639 | 88,015 | 87,318 | 85,741 | 83,822 |

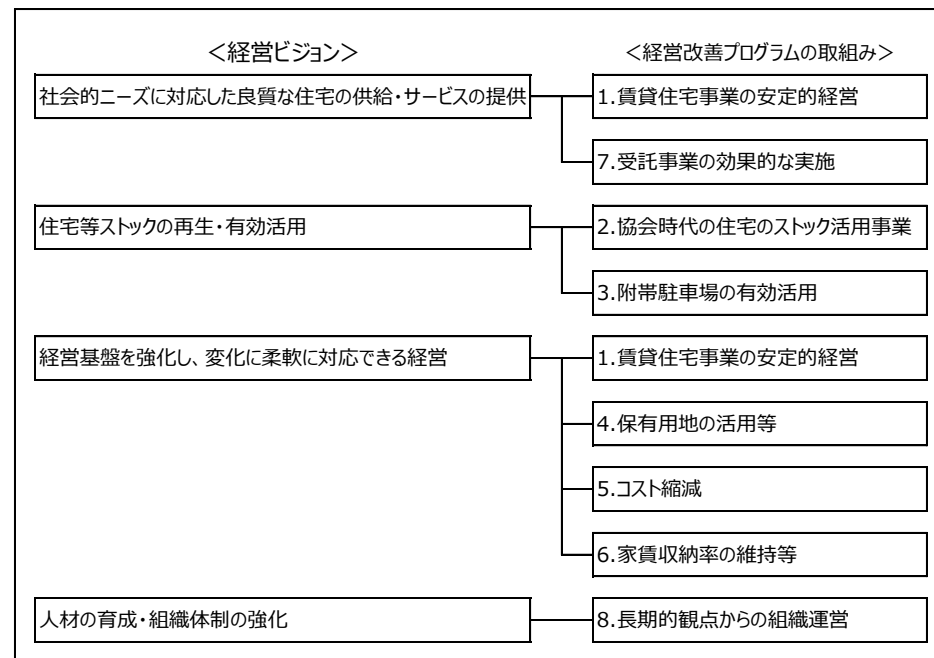
## Ⅳ 経営理念・ビジョンと経営改善プログラム〈第4次〉

### Ⅳ-1 経営理念・ビジョン

「経営改善プログラム〈第4次〉」の策定にあたっては、大阪市の住宅施策推進の一翼を担う公的団体として、公社設立以来引継がれてきた当公社の精神を踏まえ、『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』を経営理念として明らかにし、持続可能で自立した組織体制の強化を図りながら、次に掲げる「経営ビジョン」に基づき策定した経営改善プログラムの取組みを着実に実施し、経営理念の実現に向けて邁進する。

| 経営理念                                  |
|---------------------------------------|
| 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 |

| 経営ビジョン                            |
|-----------------------------------|
| ・ 社会的ニーズに対応した良質な住宅の供給・サービスの提供をめざす |
| ・ 住宅等ストックの再生・有効活用をめざす             |
| ・ 経営基盤を強化し、変化に柔軟に対応できる経営をめざす      |
| ・ 人材の育成・組織体制の強化をめざす               |



## IV-2 策定方針

---

本プログラムは、公社の中期経営計画として、「経営理念」と「経営ビジョン」に基づき、以下の方針で策定する。

- (1) 当公社の経営において、借上型民間すまいりんぐ事業の損失が長年にわたって大きな影響を与えているが、平成32年度にはすべての住宅で借上期間が終了（管理受託型民間すまいりんぐ事業の終了は平成33年度）を迎える。今後、空戸欠損金等は低減していく見込みであるが、借上期間の終了直前に空戸が増加する傾向にあることから、慎重なリスク管理を行う。
- (2) 第3次プログラムの実施状況については、平成27年度末の時点で、住宅附帯駐車場の実収入率が目標未達成となっている。入居者の自動車保有率の低下が影響していると考えられるが、現在の社会経済情勢のもとで自動車保有率の劇的な回復は期待できないことから、今後は駐車場施設の更新や保守点検にかかる費用を削減するとともに、事業手法等の見直しを進めていく。
- (3) 民間すまいりんぐ事業の終息に向けたリスク管理を行うため、本プログラムの取組期間は平成29年度から平成33年度までの5年間として策定する。なお、本プログラムに基づく取組みの本格的な実施に向け、平成28年度についても、目標とする時期や数値を定めるとともに、取組期間後の経営状況も明らかにするために、予定資金収支・予定損益収支は平成34年度まで試算する。
- (4) 経営基盤の強化の観点から、これまでもコスト縮減に重点をおき、外部委託業務における仕様等の統一化や内製化、一元化などの取組みや、物件費・人件費等の圧縮を進める一方、借入金の繰上償還による金利負担の低減も進めてきた。今後も厳格なコスト管理を継続するとともに、本プログラムでは公社独自事業の要となる『賃貸住宅事業の安定的経営』を最重要項目として取組む。

## Ⅳ-3 経営改善プログラムの取組み

本プログラムにおける新たな取組内容、強化する取組内容は以下のとおりである。

### 【新たな取組内容(主要なもの)】

- ① 公社賃貸住宅における資産価値向上策の検討・実施
- ② 協会時代の住宅のストック活用事業の実施
- ③ 附帯駐車場における事業手法等の見直し
- ④ 給水方式の変更による保守点検と設備更新に要する費用の削減
- ⑤ 附帯駐車場の電力供給について入札制の導入

### 【強化する取組内容(主要なもの)】

- ① 公社賃貸住宅における「公社フラット家賃制度」の拡充
- ② 民間の不動産情報ポータルサイト等を活用した賃貸住宅情報の発信
- ③ 駐車場施設の更新や保守点検にかかる費用の縮減
- ④ 入居契約時における保証会社の家賃等保証制度の利用促進
- ⑤ コーチング研修や階層別研修、スキルアップ研修などの職員研修の充実

各取組みは、次項以降に示しており、それぞれ「第4次プログラム 取組項目」「目標」「第4次プログラム 取組内容」で構成している。

#### 《第4次プログラム 取組項目》

- ・ 経営ビジョンに基づき策定した各項目において、取組みの方向性及び目標設定の考え方を示している。

#### 《目標》

- ・ 年度毎の目標を示している。本プログラムの期間中、継続的に取組むことで目標の達成を図るものなどについては、数値としての目標は定めていない。

#### 《第4次プログラム 取組内容》

- ・ 取組む内容に応じて、以下の3つに分類している。

☆：本プログラムにおける新たな取組内容を表す。（「新規」）

◎：第3次プログラムからの継続的な取組みのうち、取組みを強化するものを表す。（「強化」）

○：第3次プログラムからの継続的な取組みを表す。（「継続」）

# IV-3-1 賃貸住宅事業の安定的経営

| 第4次プログラム 取組項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   | 年度                                                                                                         | 目標              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. 賃貸住宅事業の安定的経営                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | H28                                                                                                        | 83.6%(41億53百万円) |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。<br/> 実収入率(%)＝実収入額÷設定家賃総額(満室時の家賃総額)<br/> (実収入額＝設定家賃総額－空戸欠損金－入居対策費等)</li> </ul> |   | H29                                                                                                        | 83.6%(36億78百万円) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   | 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) |
| 第4次プログラム 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。                                                                            |                 |
| 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。                      |                 |
| 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。                |                 |
| 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。 |                 |

☆：新規 ◎：強化 ○：継続

## IV-3-2 協会時代の住宅のストック活用事業

| 第4次プログラム 取組項目                                                                               |   |                                                                                                                                                                                                                          | 住宅名  | 目標     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
| 2. 協会時代の住宅のストック活用事業<br><br>・ 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 |
|                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                          | 北八幡屋 |        |
|                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                          | 塚本   |        |
|                                                                                             |   |                                                                                                                                                                                                                          | 八幡屋  |        |
| 第4次プログラム 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。<br>・大規模修繕を実施しながらの継続居住<br>・耐震補強工事を実施した上での継続居住<br>・居住者移転後の建替え等<br>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。 |      |        |

## IV-3-3 附帯駐車場の有効活用

| 第4次プログラム 取組項目                                                                                                                            |   |                                                    | 年度  | 目標             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------|-----|----------------|
| 3. 附帯駐車場の有効活用<br>・ 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。<br>・ 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)<br>実収入率(%)＝実収入額÷設定使用料総額(利用率100%時の使用料総額) |   |                                                    | H28 | 55.0%(1億68百万円) |
|                                                                                                                                          |   |                                                    | H29 | 53.8%(1億63百万円) |
|                                                                                                                                          |   |                                                    | 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) |
| 第4次プログラム 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。 |     |                |

☆:新規   ◎:強化   ○:継続



#### IV-3-4 保有用地の活用等

| 第4次プログラム 取組項目                                       |   | 目標                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. 保有用地の活用等                                         |   | 平成30年度までに売却                                                                                                                                   |
| ・ 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。 |   |                                                                                                                                               |
| 第4次プログラム 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。 |

#### IV-3-5 コスト縮減

| 第4次プログラム 取組項目                                                                                                                                                                              |   | 年度                                                                                                                                                      | 目標       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 5. コスト縮減<br>・ 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。右下欄参照)及び毎年の保守点検費用等を削減する。<br>・ 目標は経費の縮減額(A+B)とする。<br>A＝設備更新費用削減額÷法定耐用年数(12～20年)<br>B＝保守点検費用・電気料金の毎年の縮減額 |   | H28                                                                                                                                                     | 31万円減    |
|                                                                                                                                                                                            |   | H29                                                                                                                                                     | 407万円減   |
|                                                                                                                                                                                            |   | H30                                                                                                                                                     | 586万円減   |
|                                                                                                                                                                                            |   | H31                                                                                                                                                     | 1,002万円減 |
|                                                                                                                                                                                            |   | H32                                                                                                                                                     | 1,002万円減 |
|                                                                                                                                                                                            |   | H33                                                                                                                                                     | 1,002万円減 |
| 第4次プログラム 取組内容                                                                                                                                                                              |   | 将来的な設備更新費用の削減                                                                                                                                           |          |
| 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。<br>・機械式駐車場の一部を撤去、平面化する。<br>・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。<br>(設備更新費用の削減対象:5団地／保守点検費用の削減対象: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。<br>(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。                                                                                                         |          |
|                                                                                                                                                                                            |   | 設備更新費用削減額 1億19百万円<br>(内訳) ・機械式駐車場(76台) 1億06百万円<br>・タワー式駐車場(6台) 4百万円<br>・給水方式の変更(1団地) 9百万円                                                               |          |
|                                                                                                                                                                                            |   | 初期費用(対策費) 23百万円<br>(内訳) ・機械式駐車場 平面化工事費 18百万円<br>・タワー式駐車場 パレット撤去費 3百万円<br>・給水方式の変更 受水槽撤去費 2百万円                                                           |          |

☆:新規 ◎:強化 ○:継続

#### IV-3-6 家賃収納率の維持等

| 第4次プログラム 取組項目                                                                                                                                      |   |                                                                                    | 年度  | 目標                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|
| <b>6. 家賃収納率の維持等</b><br><br>・ 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。<br>・ 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 | 収納率:99.48%以上・未収額:1億9千万円以下 |
|                                                                                                                                                    |   |                                                                                    | H29 | 収納率:99.48%以上・未収額:1億8千万円以下 |
|                                                                                                                                                    |   |                                                                                    | H30 | 収納率:99.48%以上・未収額:1億7千万円以下 |
|                                                                                                                                                    |   |                                                                                    | H31 | 収納率:99.48%以上・未収額:1億6千万円以下 |
|                                                                                                                                                    |   |                                                                                    | H32 | 収納率:99.48%以上・未収額:1億5千万円以下 |
|                                                                                                                                                    |   |                                                                                    | H33 | 収納率:99.48%以上・未収額:1億4千万円以下 |
| 第4次プログラム 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ヶ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。                     |     |                           |

#### IV-3-7 受託事業の効果的な実施

| 第4次プログラム 取組項目                                                                             |   |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7. 受託事業の効果的な実施</b><br><br>・ 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。 |   |                                                                                                                 |
| 第4次プログラム 取組内容                                                                             |   |                                                                                                                 |
| ①                                                                                         | ○ | 《市営住宅管理等受託事業》<br>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。                                           |
| ②                                                                                         | ○ | 《住まい情報センター管理運営業務》<br>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。 |
| ③                                                                                         | ○ | 《各種融資・助成関連業務》<br>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。                                         |

☆:新規 ◎:強化 ○:継続

#### IV-3-8 長期的観点からの組織運営

| 第4次プログラム 取組項目                                                                                                                      |   |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>8. 長期的観点からの組織運営</p> <p>「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。</p> |   |                                                                                                                                                                                                            |
| 第4次プログラム 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。<br>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。<br>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。<br>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。 |

☆：新規    ◎：強化    ○：継続

## IV-4 今後の収支見通し

- ・ 今後の収支見通し(予定資金収支・予定損益収支)の考え方は以下のとおりである。

### 《予定資金収支》

- ・ 平成28年4月1日を起点として、公社一般会計における短期決済資金や預り保証金などの将来返還するために保持すべき資金を除いた資金の推移を示している。
- ・ 各年度の期中資金収支は、平成27年度の損益計算書をもとに、損益計算書から非資金化項目(減価償却費等の資金収支を伴わない項目)を除外し、これに損益計算書に反映されない貸借対照表での資金収支や、年度毎の事業量の変化や本プログラムの目標達成に伴う資金収支を反映させている。

### 《予定損益収支》

- ・ 予定資金収支から貸借対照表での資金収支を除き、非資金化項目の動きを加えたもの。なお、一般管理費は平成27年度と同額で推移するものとした。

### IV-4-1 予定資金収支

【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   | 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     | 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     | △ 1,253 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| その他の資金収支   | △ 242 | △ 229 | △ 546 | △ 255   | △ 457 | △ 118 | △ 279 | △ 613 |

- ・ 賃貸住宅管理事業の収支では、公社賃貸住宅における入居促進・資産価値向上、附帯駐車場の有効活用に要する経費などを計上している。また、平成28年度から協会時代の住宅のストック活用事業に順次着手していくこととし、各団地における建物の構造や区分所有者の有無などを勘案し、現時点の想定に基づき、耐震診断費用、空家改修費、大規模修繕等に要する経費と効果額(新規入居の使用料収入)を計上している。(耐震補強に要する経費は資産計上を行うことから、「貸借対照表上の収支」内「その他資金収支」で計上している。)
- ・ 取組期間中における特別利益・特別損失は、保有資産の売却であり、法円坂北側余剰地の売却による収入を計上している。(川口住宅の売却代金は、平成28年6月に受け入れ済み)
- ・ その他の資金収支では、長期事業未収金の元金受け入れや賃貸住宅の計画修繕の費用などを計上している。

## IV-4-2 予定損益収支

【予定損益収支（一般会計）】

（単位：百万円）

|             | H27決算 | 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   | 114   | 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    |
| 特別損失        | 0     | 0     | 0     | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 特定目的積立金取り崩し | 0     | 0     | 0     | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 当期総利益       | 276   | 727   | 37    | 17    | 52   | 156  | 160  | 123  |

- ・ 借上型民間すまいりんぐ事業の対象団地が管理終了に伴い年々減少していくことにより、全体の損益が改善し、平成30年度には事業上の利益、平成31年度には経常損益で黒字となる見込みである。
- ・ 空家共益費の負担、リノベーション工事費、機械式駐車場の平面化工事やストック活用に要する経費は、その他経常損益に計上している。
- ・ 特別利益には、借上賃貸住宅損失引当金の取り崩し額などを計上している。

【資本の期末残高の見通し（一般会計）】

（単位：百万円）

|               | H27決算 | H28   | H29   | H30   | H31   | H32   | H33   | H34   |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| B/S資本の期末残高    | 5,034 | 5,761 | 5,799 | 5,816 | 5,869 | 6,026 | 6,186 | 6,310 |
| 資本金           | 40    | 40    | 40    | 40    | 40    | 40    | 40    | 40    |
| 資本剰余金         | 1,867 | 1,867 | 1,867 | 1,867 | 1,867 | 1,867 | 1,867 | 1,867 |
| 利益剰余金・特定目的積立金 | 3,126 | 3,854 | 3,891 | 3,909 | 3,961 | 4,118 | 4,279 | 4,402 |

- ・ 上記の表は、予定損益が試算どおりに推移した場合の、資本の期末残高の推移を示しており、予定損益の「当期総利益」が「利益剰余金・特定目的積立金」に繰入れされる。

## V むすび

- ・ 現在の公社の経営状況を振り返ると、第3次プログラムについては、全体的には概ね順調に推移しているが、個々の取組みでは、一部において当初の目標に達していないものもあるほか、公社賃貸住宅では空戸の増加が見られ、家賃（入居者負担額）が毎年上昇する仕組みとなっている特定優良賃貸住宅で顕著に見られるようになってきた。
- ・ このような状況を踏まえ、本プログラムでは、以下の事項を重点的に取組む。
  - 民間すまいりんぐの管理終了を見据え、第3次プログラムで取組み奏功した各種対策を継続実施することにより、民間賃貸住宅市場への円滑な移行を促進する。
  - 公社賃貸住宅では、市場の動向を分析し、効果的な入居促進策を実施するとともに、リノベーションなど入居者にとって魅力ある物件となるような資産価値向上策を検討し、更なる経営の安定化をめざす。
  - 老朽化した協会時代の賃貸住宅について、耐震性を確認し、継続利用も含めた活用方法を検討し事業化を図る。
  - 公的機関としての信頼性・中立性を最大限に発揮して、これまで以上に民間住宅の誘導や行政を補完する役割を果たしていくことが重要であり、これまで培ってきたノウハウや経験を活かして、市営住宅管理や民間住宅助成関連業務などの受託を継続し、更なる市民サービスの向上に努めていく。
  - このような取組みの推進にあたり、コンプライアンスの確保や個人情報の保護に努めるとともに、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、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んでいく。
- ・ 本プログラムの取組みについては、これまでと同様に大阪市が設置する「大阪市住まい公社経営監理会議」において進捗状況等の確認を受けながら、経営のさらなる健全化、安定化をめざし、本プログラムの達成に向け、役職員一丸となって取組みを進めていく。

# 大阪市住まい公社経営改善プログラム策定委員会

## 大阪市住まい公社経営改善プログラム策定委員会

|      |     |         |                |
|------|-----|---------|----------------|
| 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 | 西 貢 平   | 公認会計士          |
|      | 委 員 | 渡 部 一 郎 | 弁護士            |

## 開催状況

第1回 平成28年8月18日

- ・委員長の互選、委員長代理の指名
- ・委員会の運営
- ・経営改善プログラム〈第4次〉の策定について  
(今後の公社における主な取組み課題)

第2回 平成28年11月7日

- ・経営改善プログラム〈第4次〉の策定について

第3回 平成28年12月12日

- ・経営改善プログラム〈第4次〉の策定について