

令和元年9月9日(月)  
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30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30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30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
- 特定優良賃貸住宅(管理受託)1団地40戸をオーナーから取得し、「コーシャハイツ瓜破」として管理運営を開始。特定優良賃貸住宅の期間満了後は、一般賃貸住宅として管理
- 平成30年度末の合計で3,166戸の賃貸住宅を管理

### 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。管理戸数は前年度比で429戸減少し(13団地364戸の管理期間終了、65戸の戸別用途廃止)、平成30年度末の合計で335戸の賃貸住宅を管理

### 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

(平成31年3月末現在)

種別	平成29年度		平成30年度		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	31 団地	2,640 戸	1 団地	40 戸
コーシャハイツ	26 団地	2,537 戸	27 団地	2,577 戸	1 団地	40 戸
一般賃貸住宅※2	( 18 団地)	885 戸	( 21 団地)	1,445 戸	( 3 団地)	560 戸
特定優良賃貸住宅※3	( 17 団地)	1,263 戸	( 13 団地)	743 戸	( △ 4 団地)	△ 520 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	37 団地	3,166 戸	1 団地	40 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

(平成31年3月末現在)

種別	平成29年度		平成30年度		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)	15 団地	573 戸	6 団地	239 戸	△ 9 団地	△ 334 戸
民間すまいりんぐ(受託型)	7 団地	137 戸	3 団地	42 戸	△ 4 団地	△ 95 戸
留学生向け住宅	1 団地	54 戸	1 団地	54 戸	0 団地	0 戸
計	23 団地	764 戸	10 団地	335 戸	△ 13 団地	△ 429 戸

※期末の管理戸数については、H31.3.31管理終了分を除いた数

### 賃貸施設等管理事業

(平成31年3月末現在)

種別	管理区画数等
賃貸店舗(グリーンビュー-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(鷗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

- アクティオ(株)と共同事業体を構成し、指定管理者(平成28年度～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30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46,787件、建築士・弁護士等による住まいの専門家相談を569件実施
- 住まいや大阪に関する様々なテーマでセミナー等を計97回開催し、延べ5,824人が参加。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地魅力を発信。平成30年度の入館者数は621,296人を記録

(平成31年3月末現在)

管理戸数	111,573戸
経常補修	32,359件
空家補修	4,192戸
施設保全(保守・点検)	86件
計画補修(設計・監理)	165件
定期募集等	募集戸数:4,603戸/応募者数:22,288件
随時募集	応募者数:1,291件
住宅使用料収納率	99.63%

(平成31年3月末現在)

管理区画	30,433区画
契約区画	17,766区画
市の承認に基づく目的外使用	142区画
介護目的等による月極利用	141区画
被災者向け駐車場	1区画

住まい情報センター管理運営業務(平成30年度)

一般相談(情報提供含む)	46,787件
うち来訪	27,644件
うち電話	19,143件
専門家相談	569件
セミナー等の開催※	開催回数:97回/参加者数:5,824人
ライブラリーの運営	利用者数 30,511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 621,296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 15,856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30年度に大阪市から受託した業務は以下のとおり

- 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
- 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

各種申請受付・審査業務にかかる受託事業(平成30年度)	
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	
耐震化促進事業関連業務	
木造耐震診断補助申請	355戸
木造耐震改修補助申請	83戸
マンション診断補助申請	3棟
マンション耐震設計申請	5棟
民間老朽住宅建替支援事業関連業務	
建設費補助決定	18件 259戸
家賃補助交付決定	23人
除却補助交付決定	66件 168戸
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	
補助申請件数	234件

## II 平成30年度の決算について

### II-1 損益計算書

- 事業利益(損失) 51百万円(前年度比 +2億4百万円)

事業収益(前年度比 4億68百万円増加)

賃貸管理事業において、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

受託事業において災害復旧にかかる受託料収入が増加

事業原価(前年度比 2億76百万円増加)

民間すまいりんぐの管理終了に伴い借上料等が減少

受託事業において災害復旧にかかる工事費が増加

- 経常利益(損失) △41百万円(前年度比 +1億93百万円)

「事業利益(損失)」の良化により損失減少

- 当期純利益(損失) 26百万円(前年度比 +2億7百万円)

特別利益 79百万円(前年度比 2億50百万円減少)

賃貸資産にかかる災害保険金収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 △11百万円(前年度比 2億65百万円減少)

賃貸資産にかかる災害復旧工事費を計上

- 当期総利益(損失) 26百万円(前年度比 △68百万円)

損益計算書(総括)

(単位:百万円、単位未満切り捨て)

科目	H29	H30	増減
事業収益	11,899	12,367	468
賃貸管理事業	5,115	4,521	△ 594
管理受託住宅管理事業	15	9	△ 6
受託事業	6,678	7,758	1,080
その他	89	78	△ 11
事業原価	△ 11,824	△ 12,100	△ 276
賃貸管理事業	△ 5,201	△ 4,411	790
管理受託住宅管理事業	△ 31	△ 14	17
受託事業	△ 6,491	△ 7,585	△ 1,094
その他	△ 99	△ 89	10
一般管理費	△ 229	△ 216	13
事業利益(損失)	△ 153	51	204
その他経常収益	3	9	6
受取利息	0	0	0
雑収入	2	9	7
その他経常費用	△ 83	△ 102	△ 19
支払利息	0	0	0
雑損失	△ 83	△ 102	△ 19
貸倒引当金繰入	0	0	0
経常利益(損失)	△ 234	△ 41	193
特別利益	329	79	△ 250
引当金戻入	183	0	△ 183
災害保険収入	0	8	8
借上賃貸住宅損失引当金取崩	145	71	△ 74
特別損失	△ 276	△ 11	265
減損損失	△ 276	0	276
災害臨時損失	0	△ 11	△ 11
当期純利益(損失)	△ 181	26	207
特定目的積立金取崩	276	0	△ 276
当期総利益(損失)	94	26	△ 68

## Ⅱ-2 貸借対照表

- 資産合計 765億42百万円(前年度比 △3億37百万円)  
流動資産(前年度比 2億26百万円増加)  
「現金預金」が増加  
固定資産(前年度比 5億63百万円減少)  
減価償却の進行により「賃貸事業資産」が減少
- 負債合計 711億31百万円(前年度比 △3億63百万円)  
流動負債(前年度比 8億6百万円増加)  
災害復旧工事費等の「未払金」が増加  
固定負債(前年度比 11億69百万円減少)  
定期償還による「長期借入金」の減少  
債務保証損失引当金の減少により、「引当金」が減少
- 資本合計 54億10百万円(前年度比 +26百万円)  
当期総利益を「特定目的積立金」及び「利益剰余金」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		H29	H30	増減
資 産 の 部	流 動 資 産	6,546	6,772	226
	現 金 預 金	5,883	6,298	415
	未 収 金	717	600	△ 117
	前 払 金	3	1	△ 2
	そ の 他 の 流 動 資 産	122	48	△ 74
	貸 倒 引 当 金	△ 179	△ 175	4
	固 定 資 産	70,332	69,769	△ 563
	賃 貸 事 業 資 産	69,680	69,150	△ 530
	そ の 他 事 業 資 産	622	543	△ 79
	有 形 固 定 資 産	40	40	0
無 形 固 定 資 産	17	14	△ 3	
そ の 他 の 固 定 資 産	178	182	4	
貸 倒 引 当 金	△ 208	△ 161	47	
資 産 合 計	76,879	76,542	△ 337	
負 債 の 部	流 動 負 債	2,491	3,297	806
	次 期 返 済 長 期 借 入 金	868	894	26
	未 払 金	1,445	2,184	739
	前 受 金	11	11	0
	預 り 金	149	187	38
	そ の 他 の 流 動 負 債	16	18	2
	固 定 負 債	69,003	67,834	△ 1,169
	長 期 借 入 金	56,589	56,036	△ 553
	長 期 前 受 金	323	314	△ 9
	預 り 保 証 金	1,057	941	△ 116
繰 延 建 設 補 助 金	8,087	7,844	△ 243	
引 当 金	2,273	1,973	△ 300	
そ の 他 の 固 定 負 債	671	724	53	
負 債 合 計	71,494	71,131	△ 363	
資 本 の 部	資 本 金	40	40	0
	剰 余 金	5,344	5,370	26
	資 本 剰 余 金	1,867	1,867	0
	利 益 剰 余 金	2,077	2,079	2
	特 定 目 的 積 立 金	1,398	1,423	25
資 本 合 計	5,384	5,410	26	
負 債 及 び 資 本 合 計	76,879	76,542	△ 337	

## 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。
- 平成30年度の定期償還により8億80百万円が減少した。また、特定優良賃貸住宅1団地をオーナーから取得し、住宅金融支援機構の債務を承継したことから、期中において3億54百万円が増加した。よって、借入金の減少は、5億26百万円となった。
- 令和元年度期首の借入金残高は569億円で、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、296億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	R1
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 )	24,094 ( △ 122 )
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 )	916 ( △ 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 )	31,920 ( △ 340 )
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 ]	56,930 ( △ 526 ) [ △ 29,576 ]

### 【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30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30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)	83.8% (31億99百万円※)	87.5% (33億35百万円)	104.4%		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		-	八幡屋住宅：賃貸居住者の移転及び区分所有区画における希望者の区画買取	-		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)	54.2% (1億65百万円※)	56.6% (1億73百万円)	104.4%		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		-	史跡指定に伴う売却について大阪市と協議し、平成31年度に大阪市にて予算化	-		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	586万円減	773万円減	131.9%		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%以上	99.65%	100.2%		P.20
	過年度未収額の圧縮	過年度未収額	1億70百万円以下	1億66百万円	102.4%		
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

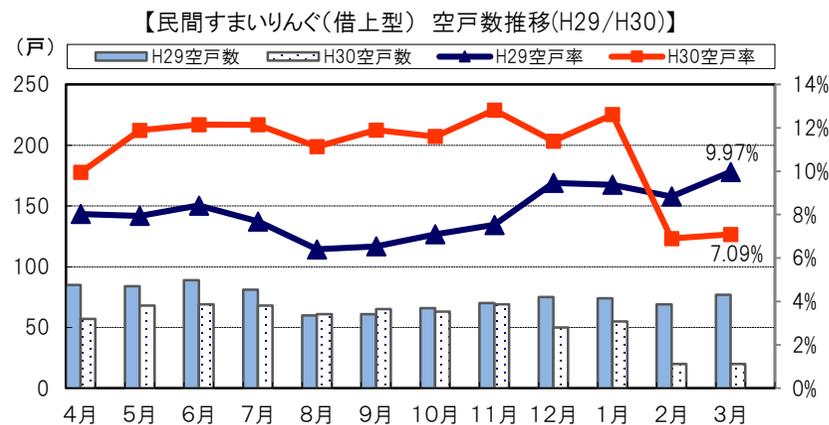
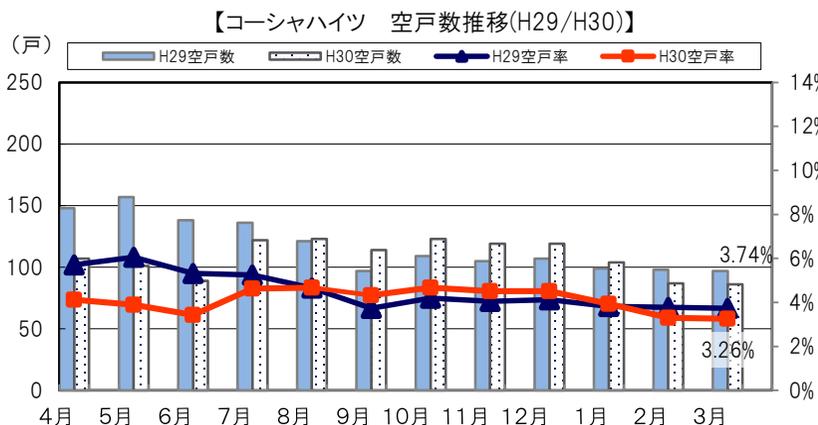
※平成30年7月26日にコーシャハイツ瓜破の管理を開始し、設定家賃総額及び駐車場使用料総額が変動したため、数値目標の実収入額を上方修正した。

## 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
<b>1. 賃貸住宅事業の安定的経営</b> <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。            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)</li> </ul>	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%(31億99百万円※)	87.5%(33億35百万円)	104.4%
	R1	84.3%(27億58百万円※)		
	R2	85.1%(25億77百万円※)		
	R3	85.2%(25億23百万円※)		

※平成30年7月26日にコーシャハイツ瓜破の管理を開始し、設定家賃総額が変動したため、数値目標の実収入額を上方修正した。

### ■平成30年度の状況



- 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月末時点での空戸率は3.26%となり、前年度と比較して0.48ポイント減
- 民間すまいりんぐ(借上型)における空戸率は、前年度よりも高い水準が続いたが、平成31年1月末に4団地が管理終了を迎えたことで3月末時点では7.09%となり、前年度と比較して2.88ポイント減
- 実収入額は33億35百万円(対目標比+1億36百万円)となり、実収入率は87.5%(同+3.7ポイント)となった。
- 大阪府北部地震ではとりわけ大きな被害はなかったが、台風21号では、風害による建物及び附帯設備への被害が多数あり、早期復旧に取り組んだ。

＜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 下線部:平成30年度取組実績

＜入居促進策＞

◎家賃等保証制度の拡充

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(平成28年7月～)。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、退去時の残置物処分費、原状回復費、契約解除時の明渡し訴訟費用についても対象に含めることで制度利用者の敷金免除が可能となり、入居時の初期負担が軽減されることで、入居促進に繋がった。

また、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30年度実績:306件)

◎空戸期間の短縮化

空家補修工事の早期発注や設定工期の短縮とともに、工事完了前から募集を開始し、さらに募集情報の更新頻度を上げることで、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週間に短縮でき、空戸期間を総合的に短縮(平成29年4月～)

○各種入居助成制度の推進

入居助成制度	実施時期	制度内容	新規利用件数(H30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。	147件	7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。	111件	3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の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。	39件	15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。	76件	0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。	15件	0件

## ○営業活動の強化

- 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30年度実績:581件)
- 宅地建物取引業者への営業活動(平成30年度実績:新規20社)
- 区役所等の公共施設において「空家入居者募集パンフレット」の設置部数の増加(平成30年度実績:約1,500部増加)

## <魅力ある物件となる資産価値向上策>

### ◎コーシャハイツ中野のリノベーション

間取りが不人気で空戸が多数あったコーシャハイツ相生(平成29年6月～)において、間取り変更を実施したことに引き続きコーシャハイツ中野においても、一部の住戸タイプで空戸が多数集中していたため、3LDKを2LDKに間取り変更しキッチンにカウンター収納を設置(平成30年9月～)。平成30年9月末時点で13戸あった空戸が、平成31年3月末時点で4戸まで減少した。(平成30年度工事実績:11戸)

### • リノベーション事例



【従前住戸間取り(3LDK)】



【変更後の間取り(2LDK)】

### ◎コーシャハイツ港のリノベーション

コーシャハイツ港1号棟においては築後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、若年層をターゲットとしたカスタマイズが可能な住戸プランなど、商品価値の向上を図るリノベーションを平成24年度より実施している。

最近では、幅広い年齢層や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住戸プラン(シンプルナチュラルシリーズ)を新たに展開し、入居に繋げた。(平成30年度実績:3戸)

- 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31年3月末の入居率は94%に向上
- リノベーション事例



【従前住戸間取り(3DK)】



【リノベーション後間取り(2LDK+ウォークインクローゼット)】

### ◎居住ニーズにあわせた設備の充実

- 宅配ボックスの設置(平成25～30年度末17団地。うち平成30年度実績:コーシャハイツ瓜破1団地)
- Wi-Fi機器の設置(平成26～30年度末3団地。うち平成30年度実績:コーシャハイツ瓜破1団地)
- モニター付インターホンの設置(平成30年度実績:コーシャハイツ瓜破1団地)

＜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 下線部:平成30年度取組実績

＜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30年度新規契約実績:2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～コーシャイツ高殿1戸)を供給
- 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31年3月末現在2社と契約中)
- 子育て世帯への情報提供として、子育てに関するイベントを実施している施設に営業を行い、募集パンフレットを配置(平成30年度実績:1件クレオ大阪南)

＜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。

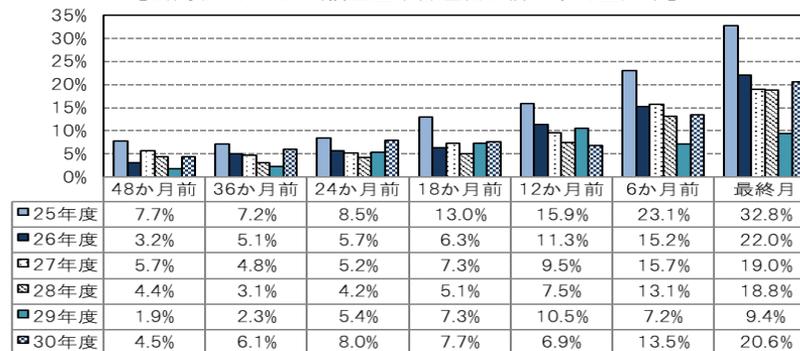
■プログラムの取組状況

◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み 下線部:平成30年度取組実績

＜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、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した結果、平成30年度管理終了の9団地281戸及び令和元年度以降管理終了の6団地中5団地で協議が整った。
- 特定優良賃貸住宅の入居要件が原因で空戸となっている住戸については、認定事業者と協議を行い戸別用途廃止によりオーナーに引き継いだ。(平成30年度実績:9団地53戸)

【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 下線部:平成30年度取組実績

＜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30年度実績:253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。一般的な賃貸住宅とはニーズが異なるリノベーション物件特有の魅力を伝える詳細な情報を発信(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)
- 公社ホームページのアクセスについては、大阪府北部地震と台風21号の時期にアクセス件数が減少しており、年間アクセス件数が前年度と比べて減少

【リノベーション特集サイト】

**コーシャハイツ港 - L字型壁プラン**

**L字型壁プラン**

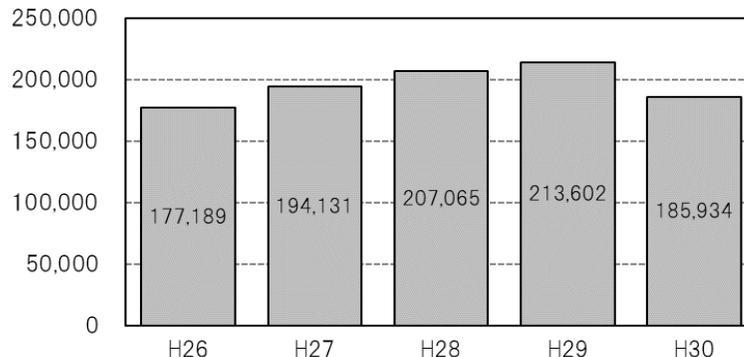
大空間の気持ち良さを活かしつつ、ゆるやかに空間を区切るL字型の壁。L字型の壁によって囲まれたスペースは、書斎や子ども部屋、収納スペースとするなど住み手にあわせて自由に使えます。

このタイプの空き部屋を探す

大阪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 <sup>2</sup>
バルコニー	13.03m <sup>2</sup> (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】



第4次プログラム 取組項目	団地名	目標	実績
<b>2. 協会時代の住宅のストック活用事業</b> ・ 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：継続居住 八幡屋：賃貸居住者の移転及び区分所有区画における希望者の区画買取
	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、令和3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 下線部:平成30年度取組実績

＜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28、29年度に空戸17戸において、現在の居住ニーズに合った改修工事を実施し、近傍相場相当の家賃で募集後、入居済み。平成31年3月末の入居率は97%

【加賀屋住宅における改修工事実施状況】

	H28年度	H29年度	H30年度
改修工事実施戸数	8戸	9戸	0戸
3月末の入居率※	52%	83%	97%

※総住戸数30戸のうち募集停止住戸1戸を除く

## <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棟の賃貸居住者については、安全確保のため、平成30年3月に移転に関する説明会を開催し、個別に移転先の意向を確認しながら、公社住宅や市営住宅等への移転を進めてきた。多くの居住者は地元に残りたい意向があったことから、耐震基準を満たしたE・F棟へ移転した。平成31年3月末で移転対象世帯34戸のうち31戸の移転が完了
- ◎ A・B棟の区分所有区画については、平成29年度から今後の活用について区分所有者と協議を行ってきたが、複数の区分所有者から公社に対し、買取りの要請があったことから、不動産鑑定評価をもとに買取りに応じることとした。平成31年3月末で14区画中6区画と売買契約を締結、うち3区画については所有権移転が完了



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% (1億65百万円※)	56.6% (1億73百万円)	104.4%
	R1	54.2% (1億65百万円※)		
	R2	54.2% (1億65百万円※)		
	R3	54.2% (1億65百万円※)		

- ・ 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30年7月26日にコーシャハイツ瓜破の管理を開始し、設定使用料総額が変動したため、数値目標の実収入額を上方修正した。

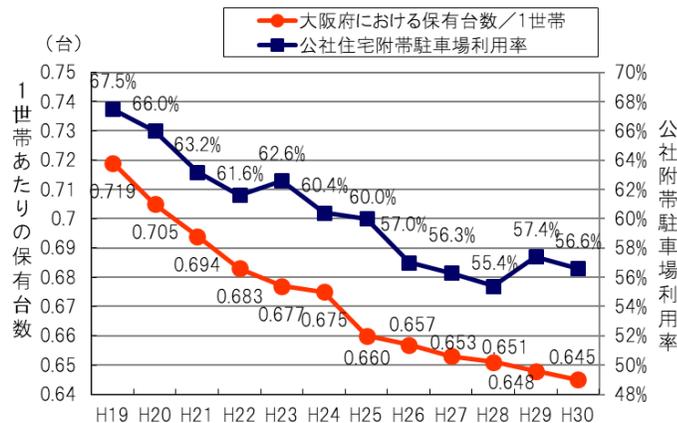
### ■平成30年度の状況

- ・ 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にあり、平成30年度は昨年度と比較して0.8ポイント減少
- ・ 自家用乗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】

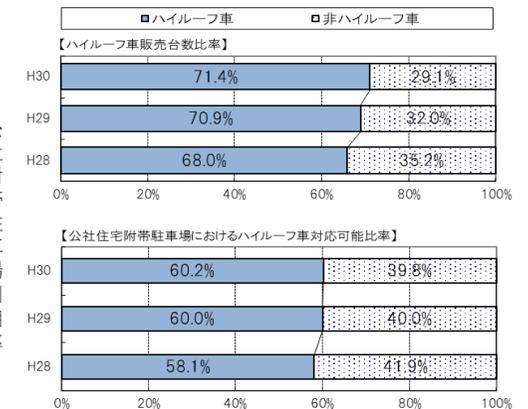
	H27	H28	H29	H30
設置区画数	1,407	1,385	1,369	1,390
利用率	56.3%	55.4%	57.4%	56.6%
入居者	47.6%	46.1%	47.7%	46.8%
入居者以外	8.7%	9.3%	9.7%	9.8%

#### 【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 下線部:平成30年度取組実績

＜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30年度実績:97件)
- 入居者へ複数区画の利用が可能となったことを周知(平成30年度末時点における全区画の12.1%にあたる97区画は複数区画契約)
- 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30年度末では43件(平成29年度末42件)と1件の増となり、年間を通じての利用率は9.8%(平成29年度9.7%)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、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(平成30年度実績:コーシャハイツ港/16区画→8区画)や利用率の低いタワー式駐車場のパレット間隔の変更を実施

＜活用方法の拡大＞

- サブリースや時間貸し等の導入をめざし、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
<b>4. 保有用地の活用等</b> ・ 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し、平成31年度に大阪市にて予算化

＜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た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 下線部:平成30年度取組実績

○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
- ・ 『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

◎大阪市平成31年度予算で取得費用計上

◎平成31年3月 法円坂用地の売買契約に向けての4者(大阪市経済戦略局・契約管財局・都市整備局、公社)協議を開催



【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
<b>5. コスト削減</b> ・ 業務全般においてコストの削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。 ・ 目標は経費の削減額(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・電気料金の毎年の削減額	<b>【設備更新費用削減額 1億19百万円】</b> (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	773万円減	131.9%
		R1	1,002万円減		
		R2	1,002万円減		
		R3	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。(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削減を図る。

■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 下線部:平成30年度取組実績

- 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465万円削減  
(平成30年度工事実績:コーシャハイツ港)
- ◎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34万円削減
- ◎コーシャハイツ諸口北の給水管改修工事が完了したことにより、令和元年度から設備更新費用を削減
- ◎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、附帯駐車場の電気料金を274万円削減

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
<b>6. 家賃収納率の維持等</b> ・ 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	99.65%	100.2%	1億7千万円以下	1億6,600万円	102.4%
	R1	99.48%以上			1億6千万円以下		
	R2	99.48%以上			1億5千万円以下		
	R3	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    下線部:平成30年度取組実績

- 毎月の電話督促や文書催告に加え、11月、12月、2月及び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30年度実績:約492万円)
- ◎ 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20.1%にあたる約7億25百万円(平成30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    下線部:平成30年度取組実績

市内全域に存する市営住宅(約11万戸)に対し、安全・安心・快適なサービスを提供すべく、長年にわたり適切に管理してきた実績に基づく信頼性と、市営住宅の各種制度に精通した経験豊富な職員の持つノウハウを最大限活用し、様々な入居者のニーズに対し迅速かつ丁寧で公平・公正な対応に日々努め、更なる市民サービス向上に取り組んでいる。

○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～)

○外国語での入居者周知文書の作成。住まい方などの案内

○高齢化が進む市営住宅入居者に対応すべく、高齢者等地域見守り事業への参画など、福祉的な観点を持って区役所や福祉関係機関と連携

◎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～)

◎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(平成29年度～)

◎大阪府北部地震や台風21号の災害対応において、発生直後の被害状況の把握や多くの入居者からの問合せなどに迅速に対応するとともに、市と緊密に連携しながら早期の安全確認や災害復旧工事等を実施

＜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 下線部:平成30年度取組実績

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28～30年度の3年間、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。令和元年度～5年度の5年間についても、アクティオ株と共同事業体として応募した結果、新たに指定管理者として指定された。

＜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により、的確な相談・情報提供を実施

◎ 大阪府北部地震や台風21号の発生時には、ホームページ「おおさか・あんじゅ・ネット」において、国や大阪府、大阪市の災害支援情報や、ライフライン、ブロック塀の撤去等の助成金、消費者トラブル防止、被災者へのこころのケアに関する情報、各専門家団体による無料相談窓口の情報などを提供

◎ 今後の地震や台風等の災害に備え、大阪市・神戸市・京都市の三都市の公的な住情報センターが、地域住民からの災害時の住まいに関する相談に対して、迅速かつ円滑に情報提供できるよう協定を締結

＜住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」＞

- ・ 台風21号の被害により、関西国際空港が閉鎖された影響で外国人入館者数が一時的に減少したが、入館者数は621,296人となった。また、7月29日には開館以来の入館者数が450万人に到達

◎ 大正時代の建築で、1982年に解体された旧大阪市庁舎を象徴するステンドグラスとシャンデリアが発見され、企画展への展示後、常設展示室に移設し、近代の展示内容の充実を図った。

○ 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、大阪の都市景観、近代建築、商家の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30年度実績:5回)

- ・ 企画展「～生活文化の粋 三井別家中川コレクション～くらしの美を探る 四季のしつらいともてなしの道具」  
/会期:4月21日(土)～5月27日(日)
- ・ 企画展「商都慕情 ー今昔館の宝箱ー」/会期:6月16日(土)～7月8日(日)
- ・ 大阪市中央公会堂開館100周年記念 特別展「大大阪モダニズム ー 片岡安の仕事と都市の文化ー」  
/会期:7月21日(土)～9月2日(日)
- ・ 企画展「見て、さわって、調べよう。昔のくらし」/会期:12月17日(月)～2月22日(金)
- ・ 企画展「モダン都市大阪の記憶」/会期:3月2日(土)～4月7日(日)

○ 小学生を対象にした昔の暮らし体験学習の実施

平成30年度は、大阪市内・市外の小学校329校、22,254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202校、13,112人の児童が参加

○ 小学生ワークショップ「夏休み まちなみ探偵団」の実施

希望する小学4～6年生を対象に、江戸時代の大阪のまちなみで昔の住まいや暮らしの知恵や工夫を調査する「まちなみ探偵団」を実施。町家衆(ボランティア)が指導係となり、子どもたちは昔の生活文化を体験。さらには外国人来館者にも昔の生活文化を伝達(平成30年度1回)

＜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 下線部:平成30年度取組実績

○ 平成30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」及び「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

◎ 大阪府北部地震の被害を受けて大阪市が緊急に創設した「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」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」という会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 下線部:平成30年度取組実績

### ＜固有職員の採用＞

- 安定的な事業の実施と業務ノウハウの継承のため、継続して必要最小限の若年層の新規職員採用を行い、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

### ＜非常勤嘱託員等の採用＞

- 大阪市からの受託事業において、固有職員による、より効率的な業務遂行に努めるとともに、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適切に採用する。

【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 %
H29.7	7 人(1人)	18 人(2人)	90 人	115 人(3人)
	6 %	16 %	78 %	100 %
H30.7	5 人(2人)	19 人(1人)	91 人	115 人(3人)
	4 %	17 %	79 %	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

【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 %
H29.7	55 人(2人)	107 人(1人)	2 人	164 人(3人)
	34 %	65 %	1 %	100 %
H30.7	51 人(2人)	102 人(1人)	2 人	155 人(3人)
	33 %	66 %	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

### <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し、その具体的な実践と「自ら考え行動する」職場風土の醸成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などに登用
- 入居者ニーズをきめ細やかに反映できるよう、外部委託していたリノベーション設計業務を公社職員の自主設計へと内製化するなど職員のスキル向上とともに、部署間の活発な議論を促進する職場風土の醸成に努めた。
- ◎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」を平成28年12月に制定し、公社職員として法令を遵守し高い倫理観を有する人材の育成、意識改革と組織運営の強化を目的に職員の能力や資質を伸ばす研修の充実、良好な業務運営の責務を担う管理職を対象にしたマネジメント能力の向上など、すべての職員が能力向上に取り組む職場風土の醸成や人事管理などの取組みを推進
- ◎「人材育成基本方針」に基づき、平成28年度から新任係長、新任管理職、新任主務研修など階層別研修を実施し、平成29年度から専門知識や技術の習得など業務上必要なスキルの向上をめざす「チャレンジ研修制度」を取り入れるとともに、能力開発、スキルアップ研修として、管理職の部下育成やコミュニケーション力の向上を目的としたOJT研修やコーチング研修、職員の実務能力の向上やスキルアップを目的とした業務フロー作成研修、OA研修などを実施。また、今後の公社の事業運営を担う人材育成を目的とした異業種交流研修へ職員を派遣。さらに今後、管理職などを対象に職場活性化に向けた取組みを検討

### Ⅲ-3 今後の収支見通し

#### Ⅲ-3-1 資金収支

- 平成30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) 30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決算	R1	R2	R3	R4
期首資金残高	1,881	1,640	2,399	2,162	1,877	1,290	1,257	1,299
期中資金収支	△ 241	758	△ 236	△ 285	△ 586	△ 33	42	58
経常的な収支	2	△ 280	△ 241	△ 93	34	261	316	293
賃貸住宅管理事業	403	116	102	127	148	309	330	304
借上賃貸住宅管理事業	△ 370	△ 356	△ 309	△ 196	△ 94	△ 31	0	0
管理受託住宅管理事業	△ 10	△ 22	△ 18	△ 6	△ 9	△ 6	△ 3	0
その他の事業	△ 19	△ 17	△ 16	△ 18	△ 10	△ 10	△ 11	△ 10
経常外の収支	△ 243	1,039	4	△ 191	△ 620	△ 294	△ 274	△ 235
特別利益・特別損失	10	1,225	0	① △ 3	④ 4,400	1,358	0	0
貸借対照表上の収支	△ 254	△ 186	4	△ 187	△ 5,020	△ 1,652	△ 274	△ 235
借入金元金償還	△ 11	0	0	② 0	⑤ △ 4,400	△ 1,358	0	0
その他の資金収支	△ 242	△ 186	4	③ △ 187	△ 620	△ 294	△ 274	△ 235

(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	R1	R2	R3	R4
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	① 4,439	④ 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	② △ 1,253	⑤ 0	0	0	0
その他の資金収支	△ 242	△ 229	△ 546	③ △ 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

【30年度決算】

(単位:百万円)

項番	増減理由	増減額
①	保有用地(法円坂)の売却を平成30年度から令和元年度・令和2年度に変更	△ 4,439
②	売却時期の変更に伴い借入金償還を令和元年度・令和2年度に変更	1,253
③	協会時代の住宅の活用にかかるスケジュールの見直しや、計画修繕時期の見直しによる減少など	68

【元年度以降】

(単位:百万円)

項番	増減理由	増減額
④	保有用地(法円坂)の売却を平成30年度から令和元年度・令和2年度に変更	5,758
⑤	売却時期の変更に伴い借入金償還を令和元年度・令和2年度に変更 保有用地(法円坂)の売却代金を大阪市借入金の償還にあてる	△ 5,758

### Ⅲ-3-2 損益収支

- 平成30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、令和元年度以降は黒字化する見込みとなっている。

(A) 30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決算	R1	R2	R3	R4
経常損益	△ 169	△ 376	△ 253	△ 43	79	215	219	220
事業上の利益	△ 48	△ 240	△ 120	87	184	312	318	317
賃貸住宅管理事業	307	108	174	261	② 292	358	331	327
借上賃貸住宅管理事業	△ 341	△ 316	△ 268	△ 154	△ 89	△ 30	0	0
管理受託住宅管理事業	△ 6	△ 18	△ 15	△ 5	△ 9	△ 5	△ 2	0
その他の事業	△ 8	△ 14	△ 11	△ 13	△ 8	△ 9	△ 10	△ 9
一般管理費	△ 44	△ 44	△ 52	△ 37	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44
その他経常損益	△ 76	△ 90	△ 80	△ 93	△ 61	△ 52	△ 54	△ 53
経常外損益	445	737	329	67	985	314	0	0
特別利益	445	1,013	329	79	1,030	314	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	① 8	③ 1,007	311	0	0
特別損失	0	△ 276	△ 276	△ 11	④ △ 45	0	0	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	24	1,064	530	219	220

(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	R1	R2	R3	R4
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	② 235	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	① 0	③ 0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	④ 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

【30年度決算】

(単位:百万円)

項番	増減理由	増減額
①	災害復旧にかかる保険収入・工事費	△ 3

【元年度以降】

(単位:百万円)

項番	増減理由	増減額
②	大阪市借入金の繰上償還による償還利息の減少など	183
③	保有用地(法円坂)の売却益	1,318
④	賃貸住宅(借地)の解体負担額増加に伴う特別損失の計上	△ 45

## IV 今後の取組みに向けた課題と方向性

- 平成30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30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"> <li>コーシャイツについては、高い入居率を維持できるような物件の特性や入居者ニーズに対応した間取り変更や設備の追加など総合的な物件魅力の向上をめざす。また、住戸の情報を需要層に的確に届けられることができる募集・広報に努める。</li> <li>民間すまいりんぐ(借上型)については、令和2年度の事業終了に向けて、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。</li> </ul>
2. 協会時代の住宅のストック活用事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>八幡屋住宅A・B棟については、賃貸住宅居住者の移転を進めるとともに、売却を希望する区分所有区画の買取要請に応じる。</li> <li>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。</li> </ul>
3. 附帯駐車場の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
4. 保有用地の活用等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
5. コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
6. 家賃収納率の維持等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
7. 受託事業の効果的な実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>住まい情報センター管理運営業務については、住情報サービスの拠点として、市民のニーズにより効果的に対応するとともに、住まいのミュージアムでは、サービスの向上に努め、「住むまち大阪」の魅力を広く国内外に発信する。</li> <li>各種融資・助成関連業務については、業務の効率化に努める。</li> </ul>
8. 長期的観点からの組織運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

- 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。