

大阪市住まい公社 経営改善の状況

－ 経営改善プログラム 令和元年度の取組み －

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 令和元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	令和元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

- 福島住宅について、5月に供用廃止のうえ大阪市との土地の賃貸借契約を解除
- 平成30年度に特定優良賃貸住宅をオーナーから取得し、「コーシャハイツ瓜破」として管理運営している住宅について、オーナー住戸であった3戸の引き渡しを受け改修を行い、一般賃貸住宅として管理を開始
- 令和元年度末の合計で3,067戸の賃貸住宅を管理
- 法円坂北側余剰地の西側約半分を大阪市に売却（残りの東側約半分は、令和2年度に売却見込）

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221戸減少し（7団地202戸の管理期間終了、19戸の戸別用途廃止）、令和元年度末の合計で114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

（令和2年3月末現在）

種 別	平成30年度		令和元年度		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	5 団地	424 戸	△ 1 団地	△ 102 戸
公社賃貸住宅	31 団地	2,640 戸	31 団地	2,643 戸	0 団地	3 戸
コーシャハイツ	27 団地	2,577 戸	27 団地	2,580 戸	0 団地	3 戸
一般賃貸住宅※2	(21 団地)	1,445 戸	(21 団地)	1,448 戸	(0 団地)	3 戸
特定優良賃貸住宅※3	(13 団地)	743 戸	(13 団地)	743 戸	(0 団地)	0 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	37 団地	3,166 戸	36 団地	3,067 戸	△ 1 団地	△ 99 戸

※1 店舗併存賃貸住宅を含む。 ※2 S_nole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

（令和2年3月末現在）

種 別	平成30年度		令和元年度		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）	6 団地	239 戸	1 団地	89 戸	△ 5 団地	△ 150 戸
民間すまいりんぐ（受託型）	3 団地	42 戸	2 団地	25 戸	△ 1 団地	△ 17 戸
留学生向け住宅	1 団地	54 戸	0 団地	0 戸	△ 1 団地	△ 54 戸
計	10 団地	335 戸	3 団地	114 戸	△ 7 団地	△ 221 戸

※期末の管理戸数については、R2.3.31管理終了分を除いた数

賃貸施設等管理事業

（令和2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（鳴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(令和元年度～5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
- 令和元年度は、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39,797件、建築士・弁護士等による住まいの専門家相談を541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67回開催し、延べ3,476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。令和元年度の入館者数は414,959人

(令和2年3月末現在)

市営住宅の管理状況(令和元年度)	
管理戸数	111,862戸
経常補修	29,165件
空家補修	3,870戸
施設保全(保守・点検)	88件
計画補修(設計・監理)	182件
定期募集等	募集戸数:4,601戸/応募者数:21,403件
随時募集	応募者数:1,286件
住宅使用料収納率	99.60%

(令和2年3月末現在)

市営住宅附帯駐車場の管理状況(令和元年度)	
管理区画	30,307区画
契約区画	17,464区画
市の承認に基づく目的外使用	155区画
介護目的等による月極利用	154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(令和元年度)

住情報プラザ運営業務		
住まいに関する相談	一般相談(情報提供含む)	39,797件
	うち来訪	23,741件
	うち電話	16,056件
	専門家相談	541件
セミナー等の開催※	開催回数:67回/参加者数:3,476人	
ライブラリーの運営	利用者数	29,186人
広報誌の発行	15,000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	414,959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	14,504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、令和元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
- 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
- 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

各種申請受付・審査業務にかかる受託事業(令和元年度)	
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	145戸
木造耐震改修補助申請	125戸
マンション診断補助申請	8棟
マンション耐震設計申請	3棟
マンション耐震改修申請	1棟
民間老朽住宅建替支援事業関連業務	
建設費補助決定	14件 198戸
家賃補助交付決定	12人
除却補助交付決定	84件 169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	172件
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	
新規入居者申込審査	163件
更新申請審査	1,927件
補助金申請	8,800件

II 令和元年度の決算について

II-1 損益計算書

- 事業利益(損失) △3百万円(前年度比 △54百万円)

事業収益(前年度比 5億43百万円減少)

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

受託事業において住まい情報センター関連施設入館料収入等が減少

事業原価(前年度比 4億90百万円減少)

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等にかかる工事費が減少

- 経常利益(損失) △78百万円(前年度比 △37百万円)

事業損失を受け経常損失増加

- 当期純利益(損失) 21億10百万円(前年度比 +20億84百万円)

特別利益 22億43百万円(前年度比 21億64百万円増加)

法円坂用地売却による固定資産売却益、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 △54百万円(前年度比 43百万円増加)

賃貸住宅用地返還に伴う固定資産除却損及び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) 21億10百万円(前年度比 +20億84百万円)

損益計算書(総括)

(単位:百万円、単位未満切り捨て)

科 目	H30	R1	増減
事業収益	12,367	11,824	△ 543
賃貸管理事業	4,521	4,058	△ 463
管理受託住宅管理事業	9	2	△ 7
受託事業	7,758	7,686	△ 72
その他	78	76	△ 2
事業原価	△ 12,100	△ 11,610	490
賃貸管理事業	△ 4,411	△ 3,970	441
管理受託住宅管理事業	△ 14	△ 7	7
受託事業	△ 7,585	△ 7,548	37
その他	△ 89	△ 84	5
一般管理費	△ 216	△ 217	△ 1
事業利益(損失)	51	△ 3	△ 54
その他経常収益	9	17	8
受取利息	0	0	0
雑収入	9	16	7
その他経常費用	△ 102	△ 91	11
支払利息	0	0	0
雑損失	△ 102	△ 91	11
貸倒引当金繰入	0	0	0
経常利益(損失)	△ 41	△ 78	△ 37
特別利益	79	2,243	2,164
固定資産売却益	0	2,212	2,212
災害保険収入	8	7	△ 1
借上賃貸住宅損失引当金取崩	71	22	△ 49
特別損失	△ 11	△ 54	△ 43
固定資産除却損	0	△ 45	△ 45
災害臨時損失	△ 11	△ 9	2
当期純利益(損失)	26	2,110	2,084
特定目的積立金取崩	0	0	0
当期総利益(損失)	26	2,110	2,084

Ⅱ-2 貸借対照表

- 資産合計 718億19百万円(前年度比 △47億23百万円)

流動資産(前年度比 14億16百万円減少)

「現金預金」が減少

固定資産(前年度比 33億7百万円減少)

保有用地の売却及び減価償却の進行により「賃貸事業資産」が減少

- 負債合計 642億98百万円(前年度比 △68億33百万円)

流動負債(前年度比 8億62百万円減少)

前年度において発生した災害復旧工事が当年度はなく、当該工事にかかる「未払金」が減少

固定負債(前年度比 59億72百万円減少)

用地売却収入を原資とした繰上償還による「長期借入金」の減少
資産除去債務の減少により、「その他の固定負債」が減少

- 資本合計 75億20百万円(前年度比 +21億10百万円)

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		H30	R1	増減
資 産 の 部	流 動 資 産	6,772	5,356	△ 1,416
	現 金 預 金	6,298	4,951	△ 1,347
	未 収 金	600	527	△ 73
	前 払 金	1	2	1
	そ の 他 の 流 動 資 産	48	40	△ 8
	貸 倒 引 当 金	△ 175	△ 166	9
	固 定 資 産	69,769	66,462	△ 3,307
	賃 貸 事 業 資 産	69,150	65,855	△ 3,295
	そ の 他 事 業 資 産	543	473	△ 70
	有 形 固 定 資 産	40	65	25
	無 形 固 定 資 産	14	24	10
	そ の 他 の 固 定 資 産	182	182	0
	貸 倒 引 当 金	△ 161	△ 138	23
	資 産 合 計	76,542	71,819	△ 4,723
負 債 の 部	流 動 負 債	3,297	2,435	△ 862
	次期返済長期借入金	894	872	△ 22
	未 払 金	2,184	1,366	△ 818
	前 受 金	11	11	0
	預 り 金	187	85	△ 102
	そ の 他 の 流 動 負 債	18	98	80
	固 定 負 債	67,834	61,862	△ 5,972
	長 期 借 入 金	56,036	50,645	△ 5,391
	長 期 前 受 金	314	304	△ 10
	預 り 保 証 金	941	890	△ 51
	繰 延 建 設 補 助 金	7,844	7,601	△ 243
	引 当 金	1,973	1,990	17
	そ の 他 の 固 定 負 債	724	428	△ 296
	負 債 合 計	71,131	64,298	△ 6,833
資 本 の 部	資 本 金	40	40	0
	剰 余 金	5,370	7,480	2,110
	資 本 剰 余 金	1,867	1,867	0
	利 益 剰 余 金	2,079	2,039	△ 40
	特 定 目 的 積 立 金	1,423	3,573	2,150
資 本 合 計		5,410	7,520	2,110
負 債 及 び 資 本 合 計		76,542	71,819	△ 4,723

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。
- ・ 令和元年度の定期償還により8億93百万円が減少した。また、法円坂北側用地の売却代金を原資とした45億19百万円の繰上償還を行ったことにより、借入金の減少は、54億13百万円となった。
- ・ 令和2年度期首の借入金残高は515億円で、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、349億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	R2
住宅金融支援機構 (旧・住宅金融公庫)	27,350 (△ 1,779	28,036 (△ 1,779	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	20,334 (△ 3,760
民間金融機関	4,146 (△ 1,779	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	851 (△ 65
大 阪 市	55,008 (△ 1,469	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	30,332 (△ 1,588
計	86,506 (△ 2,562 [△ 2,562	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	51,517 (△ 5,413 [△ 34,989

【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 令和元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	令和元年度		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)	84.3% (27億58百万円※)	89.9% (29億93百万円)	106.6%		P.8
2 協会時代の住宅のストック活用事業	加賀屋住宅、北八幡屋住宅、塚本住宅、八幡屋住宅の事業化を図る		-	加賀屋：継続居住 北八幡屋：耐震診断に着手 塚本：区分所有者と耐震診断の実施について協議 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	-		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※)	57.7% (1億76百万円)	106.5%		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		-	史跡指定されていた用地の約半分を売却した	-		P.18
5 コスト削減	経費の削減	・保守点検費用等の削減額 ・電気代の削減額 ・設備更新費用の削減額	1,002万円減	1,318万円減	131.5%		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	99.52%	100.0%		P.20
	過年度未収額の圧縮	過年度未収額	1億60百万円以下	1億50百万円	106.7%		
7 受託事業の効果的な実施	市民サービス・業務効率の向上	-	継続的な取組みを実施		-		P.21
8 長期的観点からの組織運営	人材の確保と育成	-			-		P.24

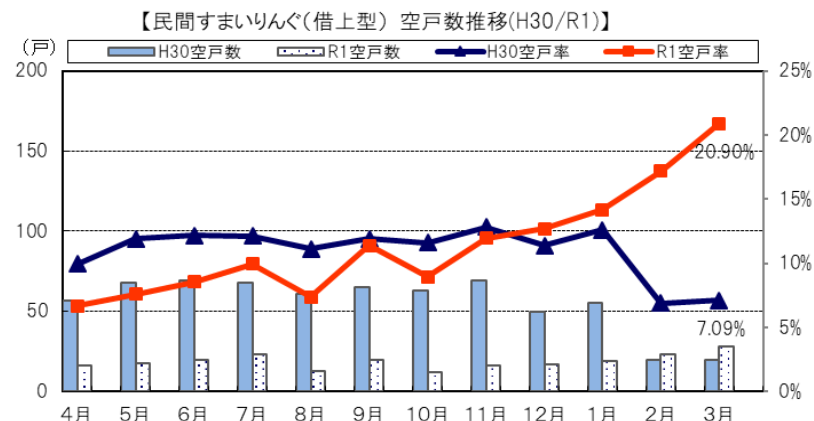
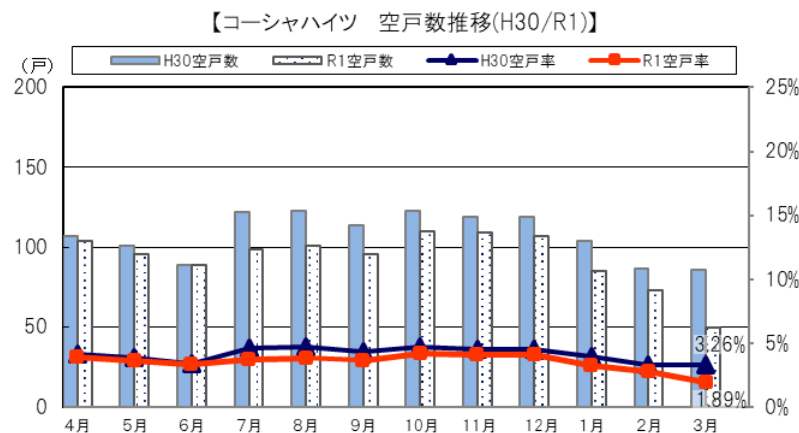
※平成30年7月26日にコーシャハイツ瓜破の管理を開始し、設定家賃総額及び駐車場使用料総額が変動したため、数値目標の実収入額を上方修正した。

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
1. 賃貸住宅事業の安定的経営 <ul style="list-style-type: none"> 公社賃貸住宅において、入居希望者にとって魅力ある物件となる資産価値向上策を検討して実施するとともに、「公社フラット家賃制度」を拡充するなど、費用対効果を考慮した経費の節減に努める。また、公社ホームページやフェイスブックページに加えて不動産情報ポータルサイト等を活用して、幅広い需要層へ確実な情報発信を行う。 目標として、下記の方法で算出される実収入率の達成をめざす。 実収入率(%) = 実収入額 ÷ 設定家賃総額(満室時の家賃総額) (実収入額 = 設定家賃総額 - 空戸欠損金 - 入居対策費等) 	H28	83.6%(41億53百万円)	84.6%(42億08百万円)	101.2%
	H29	83.6%(36億78百万円)	86.2%(37億98百万円)	103.1%
	H30	83.8%(31億99百万円※)	87.5%(33億35百万円)	104.4%
	R1	84.3%(27億58百万円※)	89.9%(29億93百万円)	106.6%
	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。

令和元年度の状況



- コーシャイツ(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1.89%となり、前年度と比較して1.37ポイント減
- 民間すまいりんぐ(借上型)における空戸率は、前年度よりも低い水準で推移していたが、管理終了を迎える団地において、管理終了間際に解約が多く発生したことにより令和2年3月末時点では20.90%となり、前年度と比較して13.81ポイント増
民間すまいりんぐ(借上型)については、令和2年7月末に事業終結
- 実収入額は29億93百万円(対目標比+2億35万円)となり、実収入率は89.9%(同+5.6ポイント)となった。

＜プログラムの取組内容＞

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

■プログラムの取組状況

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

＜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。(令和元年度実績:265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(R1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。	114件	0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。	85件	1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。	31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。	25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。	12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(令和元年度実績:501件)
- ・ 宅地建物取引業者への営業活動(令和元年度実績:新規19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(令和元年度実績:約1,100部増加(対前年比))

＜魅力ある物件となる資産価値向上策＞

多様化する住まいのニーズに対応していくため、お客様の声を間取りに反映したリノベーションや住宅設備の充実を図るなど、賃貸住宅の資産価値向上に努めている。

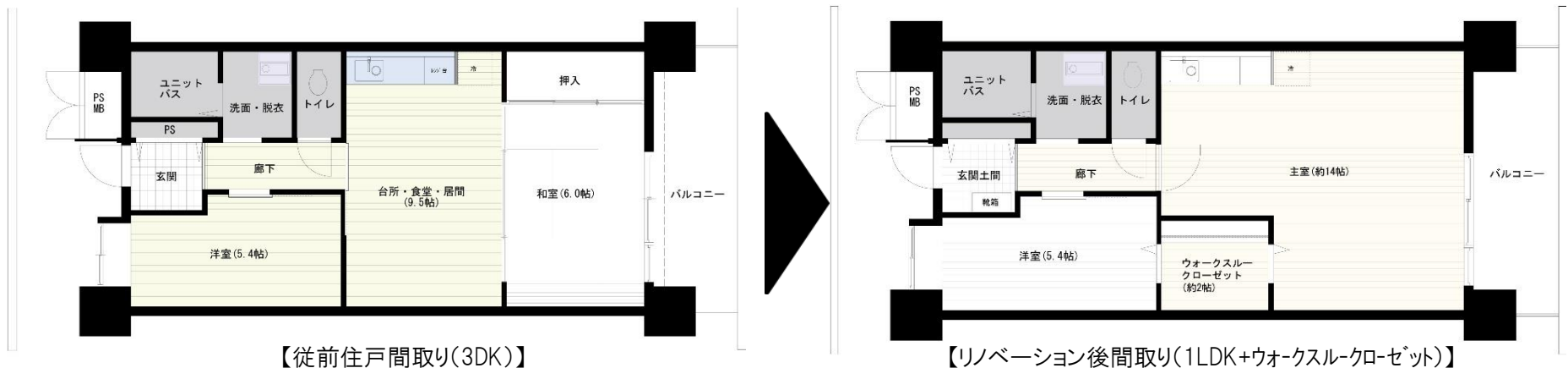
◎コーシャハイツ港のリノベーション

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。(令和元年度実績:1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、令和2年3月末の入居率は95%に向上

・ リノベーション事例



◎ コーシャハイツ相生のリノベーション(平成29年6月～)
3DKの間取りを2LDKに変更し、リビングルームを拡張(令和元年度実績:3戸)

◎ コーシャハイツ中野のリノベーション(平成30年9月～)
3LDKの間取りを2LDKに変更し、キッチンカウンター収納を新たに設置(令和元年度実績:1戸)

・ リノベーション事例(コーシャハイツ中野)



【従前住戸間取り(3LDK)】



【リノベーション後間取り(2LDK)】

◎ 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年度～17団地)
- ・ Wi-Fi機器の設置(平成26年度～3団地)
- ・ モニター付インターホンの設置(平成30年度～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: 令和元年度取組実績

＜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(令和元年度新規契約実績:6件)

◎保育士の宿舎として公社賃貸住宅を借上げてもらえるよう「保育士フェア」に参加するなど、法人を対象に公社賃貸住宅のPRを実施

＜高齢者や新婚・子育て世帯へのサービスの提供＞

- 潜在的な介護のニーズに応える試行的取組みとして、改修により介護に適した浴室・洗面台等を備えた「家族見守り型住戸」(平成27年4月～コーシャハイツ高殿1戸)を供給

- 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(令和元年度実績:4件)

＜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

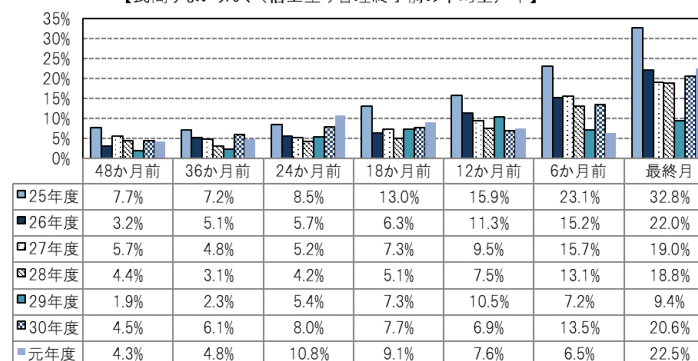
下線部: 令和元年度取組実績

＜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、令和元年度管理終了の6団地153戸で協議が整った。

- 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。(令和元年度実績:6団地19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:令和元年度取組実績

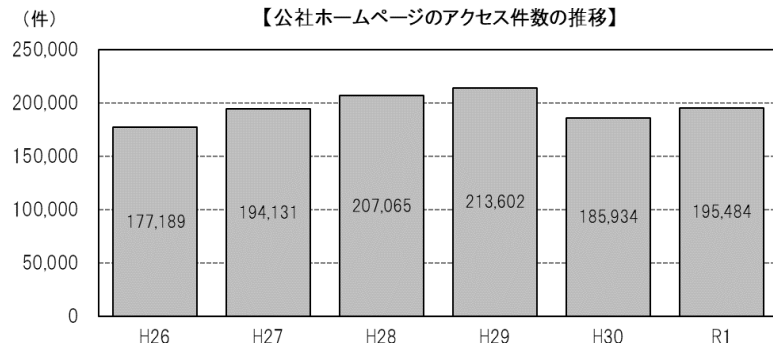
＜web媒体を活用した入居促進＞

- 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～)

- ◎ 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件数の推移】



【問合せ件数】

		H28	H29	H30	R1
HOME'S	問合せ	64	62	75	124
	成約	4	9	5	9
SUUMO	問合せ	103	73	178	303
	成約	5	18	16	19
合計	問合せ	167	135	253	427
	成約	9	27	21	28

【リノベーション特集サイト】

専任担当専用
06-6882-9000

HOME S_nole あべのクオレ コーシャハイツ港 加賀屋住宅

西野田住宅

コーシャハイツ港

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	56.56㎡
バルコニー	13.03㎡(南東向き)
間取り	1LDK
住戸数	3戸
備考	

第4次プログラム 取組項目	団地名	目標	実績
2. 協会時代の住宅のストック活用事業 <ul style="list-style-type: none"> 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 北八幡屋：耐震診断に着手 塚本：区分所有者と耐震診断の実施について協議 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:令和元年度取組実績

＜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。令和2年3月末の入居率は100%

【加賀屋住宅における改修工事実施状況】

	H28	H29	H30	R1
改修工事実施戸数	8戸	9戸	0戸	0戸
3月末の入居率※	52%	83%	97%	100%

※総住戸数30戸のうち募集停止住戸1戸を除く

<北八幡屋住宅>

◎ 耐震診断について、全3名の区分所有者の合意を得られたことから、令和2年2月に耐震診断(期限:令和2年5月末)に着手

<塚本住宅>

◎ 令和元年に区分所有者集会を開催し、耐震診断の実施について協議

<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棟へ半数が移転した。移転対象世帯全34戸の移転が令和元年5月に完了

◎ 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。令和2年3月末で14区画中6区画の所有権移転が完了

北八幡屋住宅敷地現況図



塚本住宅敷地現況図



八幡屋住宅敷地現況図



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 <ul style="list-style-type: none"> 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÷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)	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※)	57.7% (1億76百万円)	106.5%
	R2	54.2% (1億65百万円※)		
	R3	54.2% (1億65百万円※)		

※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。

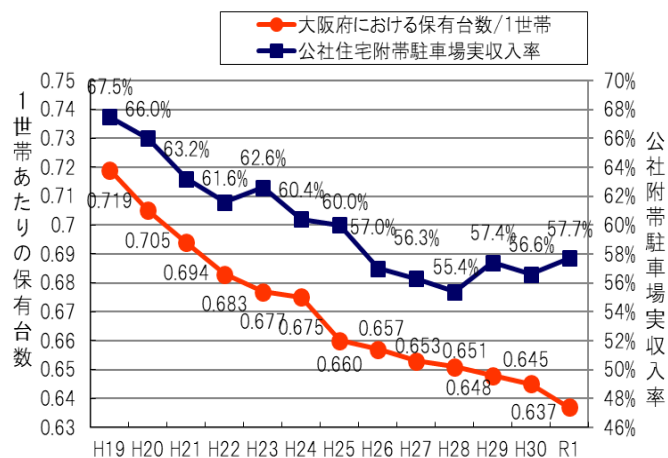
■ 令和元年度の状況

- 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いる。コーシャハイツにおいては新規契約数は前年度とほぼ同数であったが、解約数が少なかったため、令和元年度の駐車場実収入率は前年度と比較して1.1ポイント上昇
- 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していることから、公社賃貸住宅附帯駐車場におけるハイルーフ車対応可能比率の向上に取り組んでいる。

【附帯駐車場の利用状況】

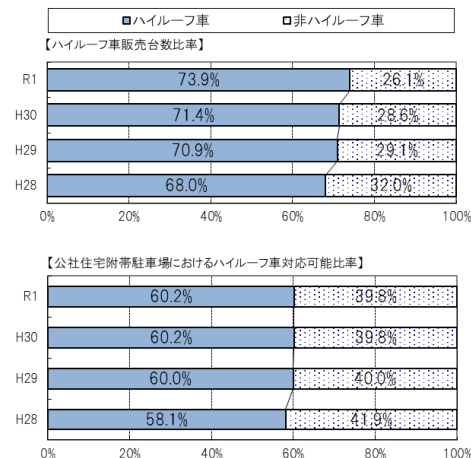
	H27	H28	H29	H30	R1
設置区画数	1,407	1,385	1,369	1,390	1,390
実収入率	56.3%	55.4%	57.4%	56.6%	57.7%
入居者	47.6%	46.1%	47.7%	46.8%	47.7%
入居者以外	8.7%	9.3%	9.7%	9.8%	10.0%

【1世帯あたりの自家用乗用車保有台数と駐車場実収入率の推移】



※「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:令和元年度取組実績

＜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(令和元年度実績:74件)
- 入居者へ複数区画の利用が可能となったことを周知。複数区画契約は前年度比で19区画の増(令和元年度末時点で116区画。全区画の13.2%)
- 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が、令和元年度末では64件(平成30年度末43件)と21件の増となり、年間を通じての入居者以外の実収入率は10.0%(平成30年度末9.8%)に向上

＜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。令和元年度末に、コーシャハイツ瓜破住宅において平面化工事を着手

【ハイルーフ対応の実施状況】

	H24	H25	H28	H29	H30	R1
平面式駐車場への改修	コーシャハイツ西島	コーシャハイツ中加賀屋	コーシャハイツ森之宮	コーシャハイツ苅田	コーシャハイツ港	
	コーシャハイツ港	コーシャハイツ苅田				
タワー式駐車場のパレット間隔の変更			コーシャハイツ阿倍野筋	コーシャハイツ九条南		

＜活用方法の拡大＞

- サブリースや時間貸し等の導入について、業者等にヒアリングを実施した結果を踏まえ、駐車場の形態別に検討を実施

第4次プログラム 取組項目	目標	実績
4. 保有用地の活用等 <ul style="list-style-type: none"> 耐震性能不足や史跡指定により、活用を図ることが困難な権利・活用していない土地等の処分売却を進める。 	平成30年度までに売却	史跡指定されていた用地の約半分を売却した

＜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市に要望する。(この売却代金をもって、契約に基づき、大阪市借入金を償還する。)また、耐震基準を満たしていないことから、居住者へ移転を求めている協会時代の住宅については、移転が完了した為、借地権の売却を図る。

■プログラムの取組状況 ◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み 下線部:令和元年度取組実績

- 大阪市関係部局(教育委員会及び経済戦略局)と法円坂北側余剰地(右図③④)の売却に向けた協議を継続的に実施
- ◎ 令和元年度に、法円坂北側余剰地の13,161.53㎡のうち6,824.23㎡(③)を約45.2億円で大阪市へ売却(売却代金をもって、大阪市借入金約12.5億円、住宅金融支援機構借入金約32.7億円を償還)
- ◎ 大阪市は残りの用地6,337.27㎡(④)について、令和2年度予算で取得費用計上



【法円坂の配置図】

第4次プログラム 取組項目		年度	目標	実績	達成率
5. コスト縮減 <ul style="list-style-type: none"> 業務全般においてコストの縮減に努めるとともに、住宅附帯施設・設備等にかかる経費についての見直しを図り、将来的な設備更新費用(1億19百万円。右欄参照)及び毎年の保守点検費用等を削減する。 目標は経費の縮減額(A+B)とする。 A=設備更新費用削減額÷法定耐用年数(12~20年) B=保守点検費用・電気料金の毎年の縮減額 	【設備更新費用削減額 1億19百万円】 (内訳) ・機械式駐車場(76台) 1億06百万円 ・タワー式駐車場(6台) 4百万円 ・給水方式の変更(1団地) 9百万円	H28	31万円減	31万円減	100%
		H29	407万円減	428万円減	105.2%
		H30	586万円減	773万円減	131.9%
		R1	1,002万円減	1,318万円減	131.5%
		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縮減を図る。

■プログラムの取組状況 ◎新たな取組み(取組期間中) ○継続的に実施している取組み 下線部:令和元年度取組実績

- 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846万円削減
(令和元年度末にコーシャハイツ瓜破住宅において平面化工事を着手)
- ◎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直圧方式化工事により、設備更新費用及び保守点検費用を70万円削減
- ◎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368万円縮減

第4次プログラム 項目	年度	目標【収納率】	実績【収納率】	達成率	目標【未収額】	実績【未収額】	達成率
6. 家賃収納率の維持等 ・ 滞納の長期化を防ぐとともに、長期滞納者に対しては厳格な取扱いを行う。また、入居契約時における保証会社の家賃等保証制度の利用を促進する。 ・ 目標は、現年度収納率99.48%(過去最高の収納率)の維持及び過年度未収額の圧縮とする。	H28	99.48%以上	99.60%	100.1%	1億9千万円以下	1億8,400万円	103.3%
	H29	99.48%以上	99.68%	100.2%	1億8千万円以下	1億7,700万円	101.7%
	H30	99.48%以上	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	99.52%	100.0%	1億6千万円以下	1億5,000万円	106.7%
	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: 令和元年度取組実績

- ・ 令和元年度の現年度収納率は99.52%と目標は達成しているものの、新型コロナウイルスによる社会経済活動の停滞により、裁判や強制執行の法的手続きが延期されるなど滞納回収業務に影響が出ており、前年度と比較して0.13ポイントの減少

○ 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(令和元年度実績:約181万円)

◎ 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26.8%にあたる約8億90百万円(令和元年度実績)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: 令和元年度取組実績

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～)

◎市において令和3年度からの指定管理者制度移行の方向性が示されたことを受けて、指定管理者応募に向けた各種検討を実施

＜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: 令和元年度取組実績

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、令和元～5年度の5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。

＜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・情報提供等を実施

◎ 住まいのガイドブック「あんじゅ」を刷新し、デザインの見直しやウェブサイトやSNSとの連携を強化。また、NPO等と連携した住まいに関するセミナー等のイベントを行うタイアップ事業を見直し、詳細なテーマを設定などせず、新規団体が参画しやすくするように新たに「チャレンジタイアップ事業」を創設

◎ 様々な住まい・まちづくりの課題の解決に向けたプロジェクト「大阪住まいラボ」を創設し、「住まい・まちづくり教育」と「防災」の2つのテーマを掲げ、検討を開始

◎ 新型コロナ感染拡大防止の観点から、住まい情報センター主催のセミナー・イベントについては、中止・延期し、ライブラリーは、3/2から臨時休館(5/22まで)、また貸室(ホール・研修室)をキャンセルされた場合は使用料を還付
なお、2月末頃より、新型コロナウイルスの影響による相談が増え始めたことから、必要な情報収集を行い対応

＜住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」＞

- ・ 令和元年度の入館者については、新型コロナウイルスの影響等を受け、入館者数が大きく減少(入館者数は414,959人(前年度比で約3割減)また、2/29～臨時休館(6/2まで))

○小学生を対象にした昔の暮らし体験学習の実施

大阪市内・市外の小学校265校、16,973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167校、10,455人の児童が参加(新型コロナウイルスの影響で、キャンセルした小学校も有り。)

◎ 公募プロポーザルにより、ミュージアムショップをリニューアルオープン。併せて、休憩コーナーの整備を行った。また、サービス向上策として、入館料チケット等のキャッシュレス化を推進

○ 企画展では「住まいと暮らし」をキーワードに、昭和の都市文化、大阪で活躍する若手建築家、大阪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。(令和元年度実績:5回)

①「～おかげさまで第6回 吉例 昭和レトロ家電R ーマスダコレクション展 ー」

②「住まいをデザインする顔ー関西若手の仕事ー」

③「大大阪時代に咲いたレトロモダンな着物たち
～北前船(きたまえぶね)船主・大家(おおいえ)家のファッション図鑑～」

④「ちょっといい 昔の暮らし」

⑤「世界遺産をつくった大工棟梁ー中井大和守の建築絵図細見」

＜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:令和元年度取組実績

○「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」という公社の経営理念のもと、社会経済情勢の変化に的確に対応できる組織体制を維持・発展させるための人材の確保と育成に取り組む。

＜プログラムの取組内容＞

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

■プログラムの取組状況

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

＜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、事業量を見据えながら必要最小限の若年層の新規職員採用を行った。

＜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 %
H30.7	5 人 (2人)	19 人 (1人)	91 人	115 人 (3人)
	4 %	17 %	79 %	100 %
R1.7	6 人 (3人)	18 人 (2人)	87 人	111 人 (5人)
	6 %	16 %	78 %	100 %

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

【全職員(固有職員、非常勤嘱託員等)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 %
H30.7	51 人 (2人)	102 人 (1人)	2 人	155 人 (3人)
	33 %	66 %	1 %	100 %
R1.7	49 人 (2人)	102 人 (3人)	2 人	153 人 (5人)
	32 %	67 %	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。
- 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社内公募し(平成25年度～)係長級等に登用することで、職員の勤務意欲向上に努めた。
- 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」に基づき次の研修に取り組んでいる。
 - ・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や新任係長、新任管理職、新任主務研修など階層別研修(平成28年度～)
 - ・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目指すチャレンジ研修制度の導入やOJT研修やコーチング研修、業務フロー作成研修、OA研修(平成29年度～)
 - ・ありたい組織の姿を共有し、部署間の現場による問題解決の取組みが実現できる職場を目指すため、管理職を対象に職場活性化研修を実施(令和2年度は係長・係員などに向けて実施予定)

Ⅲ-3 今後の収支見通し

Ⅲ-3-1 資金収支

- 令和元年度決算を反映し、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) 令和元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決算	R2	R3	R4
期首資金残高	1,881	1,640	2,399	2,162	1,877	1,689	1,696	2,006
期中資金収支	△ 241	758	△ 236	△ 285	△ 188	7	309	223
経常的な収支	2	△ 280	△ 241	△ 93	△ 88	125	385	315
賃貸住宅管理事業	403	116	102	127	53	177	401	327
借上賃貸住宅管理事業	△ 370	△ 356	△ 309	△ 196	△ 120	△ 33	0	0
管理受託住宅管理事業	△ 10	△ 22	△ 18	△ 6	△ 5	△ 5	△ 2	0
その他の事業	△ 19	△ 17	△ 16	△ 18	△ 16	△ 12	△ 13	△ 12
経常外の収支	△ 243	1,039	4	△ 191	△ 100	△ 118	△ 76	△ 92
特別利益・特別損失	10	1,225	0	△ 3	① 4,471	4,196	0	0
貸借対照表上の収支	△ 254	△ 186	4	△ 187	△ 4,571	△ 4,314	△ 76	△ 92
借入金元金償還	△ 11	0	0	0	② △ 4,519	△ 4,196	0	0
その他の資金収支	△ 242	△ 186	4	△ 187	③ △ 52	△ 118	△ 76	△ 92

(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	4,439	① 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	② 0	0	0	0
その他の資金収支	△ 242	△ 229	△ 546	△ 255	③ △ 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

【元年度決算・令和2年度】

(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	8,667
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	△ 8,715
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、保険料収入など	405

Ⅲ-3-2 損益収支

- 令和元年度決算を反映し、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、経常損益は令和2年度以降、黒字化する見込みとなっている。

(A) 令和元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決算	R2	R3	R4
経常損益	△ 169	△ 376	△ 253	△ 43	△ 38	124	247	180
事業上の利益	△ 48	△ 240	△ 120	87	68	224	347	274
賃貸住宅管理事業	307	108	174	261	168	① 270	359	284
借上賃貸住宅管理事業	△ 341	△ 316	△ 268	△ 154	△ 83	② △ 31	0	0
管理受託住宅管理事業	△ 6	△ 18	△ 15	△ 5	△ 4	△ 4	△ 2	0
その他の事業	△ 8	△ 14	△ 11	△ 13	△ 12	△ 9	△ 10	△ 10
一般管理費	△ 44	△ 44	△ 52	△ 37	△ 32	△ 32	△ 32	△ 32
その他経常損益	△ 76	△ 90	△ 80	△ 93	△ 74	△ 68	△ 68	△ 62
経常外損益	445	737	329	67	2,188	2,062	0	0
特別利益	445	1,013	329	79	2,243	2,062	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	8	③ 2,220	2,059	0	0
特別損失	0	△ 276	△ 276	△ 11	④ △ 54	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	2,150	2,187	247	180

(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	235	① 300	263	219
借上賃貸住宅管理事業	△ 341	△ 330	△ 284	△ 170	△ 86	② △ 30	0	0
管理受託住宅管理事業	△ 6	△ 13	△ 16	△ 8	△ 5	△ 3	△ 1	0
その他の事業	△ 8	△ 8	△ 9	△ 10	△ 10	△ 11	△ 11	△ 5
一般管理費	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44
その他経常損益	△ 76	△ 98	△ 80	△ 78	△ 57	△ 58	△ 45	△ 46
経常外損益	445	1,024	357	71	22	3	0	0
特別利益	445	1,024	357	71	22	3	0	0
借上賃貸住宅損失引当金取崩	435	255	145	71	22	3	0	0
その他の特別利益	10	768	212	0	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

【元年度決算・令和2年度以降】

(単位: 百万円)

項番	増減理由	増減額
①	借入金の繰上償還による償還利息の減少など	66
②	借上賃貸住宅管理事業が令和2年7月末に終結	△ 1

(単位: 百万円)

項番	増減理由	増減額
③	保有用地(法円坂)の売却益及び保険料収入 ^{※1}	4,279
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 災害復旧にかかる工事費	△ 54

※1 令和元年度のみ

Ⅳ 今後の取組みに向けた課題と方向性

- 令和元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。
- プログラムで定めた内容に加え、令和元年度の取組みを踏まえた以下の取組みを行う。

取組項目	今後の取組みに向けた方向性
1. 賃貸住宅事業の安定的経営	<ul style="list-style-type: none"> コーシャハイツについては、高い入居率を維持できるよう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、新型コロナ危機を契機とした「新しい生活様式」への対応についても研究を行う。 募集住戸の情報が確実に届くよう、利用頻度の高い不動産情報サイトに情報を掲載するほか、子育てに関するイベントを実施している施設に対し募集パンフレットの配布を依頼するなど積極的な情報発信を行う。
2. 協会時代の住宅のストック活用事業	<ul style="list-style-type: none"> 八幡屋住宅については、売却を希望する区分所有区画の買取要請に応じる。 北八幡屋住宅については、耐震診断結果をもとに、区分所有者と今後についての協議を進める。 塚本住宅については、区分所有者と協議を継続し、耐震診断実施の合意形成を図る。
3. 附帯駐車場の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> 空き区画の活用については、駐車場専門事業者との連携などの検討を進める。 利便性と需要を考慮した適切な駐車場使用料の設定に努める。
4. 保有用地の活用等	<ul style="list-style-type: none"> 大阪市関係部局との協議を進め、法円坂北側余剰地を売却する。
5. コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> より一層のコスト縮減をめざし、業務の効率化に取り組む。
6. 家賃収納率の維持等	<ul style="list-style-type: none"> 過年度未収額の圧縮については、回収可能性の高い案件を重点的に取り組む。
7. 受託事業の効果的な実施	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅管理等受託事業については、業務の一層の効率化を図りながら、公平、公正な管理に努め、市民サービスの向上に資する業務を推進する。 令和3年度導入の市営住宅指定管理者制度のもと、3地区の指定管理予定者に選定されており、さらなる業務効率化とサービスの向上に取り組む。 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、大阪市関係部局と協議を行い、新型コロナウイルス感染拡大防止策を適切に講じながら、市民サービスが低下することがないようにオンラインでの対応等に努めるとともに、収益の改善に取り組む。 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。
8. 長期的観点からの組織運営	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年12月に制定した「人材育成基本方針」に基づき、人材マネジメントを推進する。

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