

**大阪市住まい公社経営改善計画
第2次経営改善プログラム**

平成 20 年 12 月

大阪市住まい公社経営監理委員会

大阪市住まい公社経営改善計画 第2次経営改善プログラム 目次

1. はじめに	P. 1	7. 今後の公社事業の方向性	P.33
2. 大阪市住まい公社の概要	P. 2	8. 第2次経営改善プログラム	P.36
1) 設立の目的と沿革		1) 策定方針	
2) 組織図・役職員数		2) 第2次経営改善プログラムの取組内容	
3) 事業概要			
3. 計画策定以降の住宅事業等の変化	P. 6	9. 収支の見通し	P.44
4. 経営の現状	P. 7	1) 資金収支	
1) 公社会計(平成14年度以降の公社会計基準)		2) 予定損益・資本の状況	
2) 平成19年度決算の概要			
5. 第1次経営改善プログラムの実施状況に対する評価	P.12	10. むすび	P.48
1) 第1次経営改善プログラムの進捗状況		《参考資料》	P.49
2) 資金収支における改善状況			
3) 財務諸表における改善状況			
4) 実施状況に対する評価			
6. 取り組み課題	P.25		
1) 民間すまいりんぐ			
2) 協会時代の住宅			
3) 住宅附帯駐車場			
4) 保有用地			
5) 人材マネジメント			

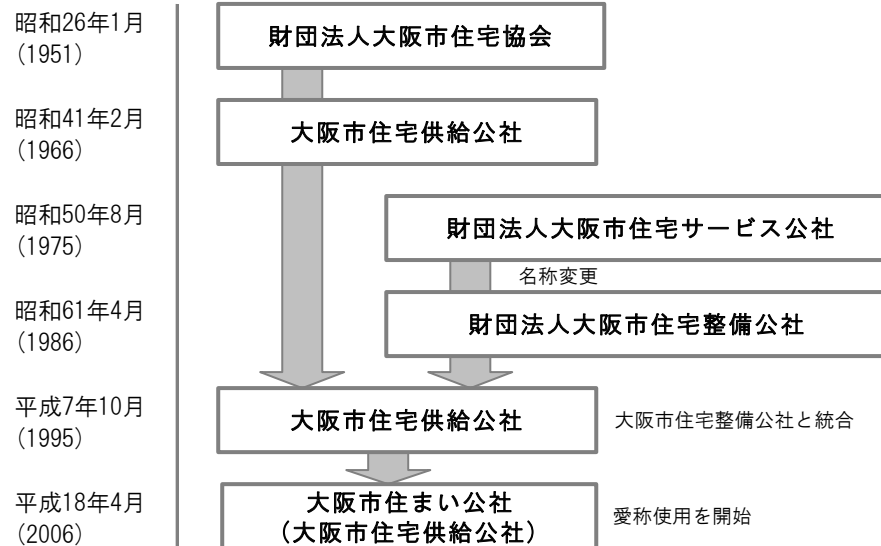
1. はじめに

- ・ 大阪市住宅供給公社経営改善計画策定委員会(平成17年4月設置。以下「計画策定委員会」という)は、大阪市住宅供給公社(以下「公社」という)の今日的な目的や取り巻く環境等を整理するとともに、公社事業や経営の現状と課題、今後の方向性について検討を行い、平成17年10月、提言として「大阪市住宅供給公社経営改善計画」(以下「経営改善計画」という)を策定した。
- ・ 経営改善計画では、公社事業の今後の方向性について、「大阪市の住宅施策推進のパートナー」として、住まい全般に関わる業務を展開するものとし、その上で、公社独自事業における資金収支のシミュレーションを行い、平成20年度までの3年間を重点期間として、賃貸住宅事業等における収益改善や保有用地の処分、人件費の削減、借入金の圧縮などに取り組む「経営改善プログラム」(以下「第1次経営改善プログラム」という)を提示した。また、プログラムの実効性を高めるため、計画策定委員会を「経営監理委員会」に改組して、重点期間における経営改善の進捗や財務状況の確認を行うことをあわせて提言した。
- ・ 本委員会は、この提言に基づき、平成18年8月に監理委員会として発足したもので、これまで定期的に公社の経営改善の進捗や財務状況についての報告を受けてきた。公社における取り組み状況については、一部において経営改善計画で示した改善目標に到達していないものが見受けられたが、全体としては概ね順調に推移しており、引き続き着実に取り組みを継続すれば、資金不足や債務超過の発生はないものと見込まれる。
- ・ 現在、公社にはパブリック・セクターとして、「住まいの耐震化の促進」などの新たな市民ニーズへの対応が求められており、大阪市と課題認識を共有して、公社の信頼性・中立性を最大限に発揮した事業展開が必要である。そのためにも、公社は更なる経営の安定化に向けた経営改善の取り組みをより一層進めなければならない。
- ・ こうしたことから、現行の経営改善プログラムの重点期間が終了する今年度、経営改善計画における公社事業の今後の方向性の再確認を行うとともに、これまでの取り組みに対する評価を行い、公社における平成21年度以降の経営改善の取り組み目標として「第2次経営改善プログラム」を定めるものである。

2. 大阪市住まい公社の概要

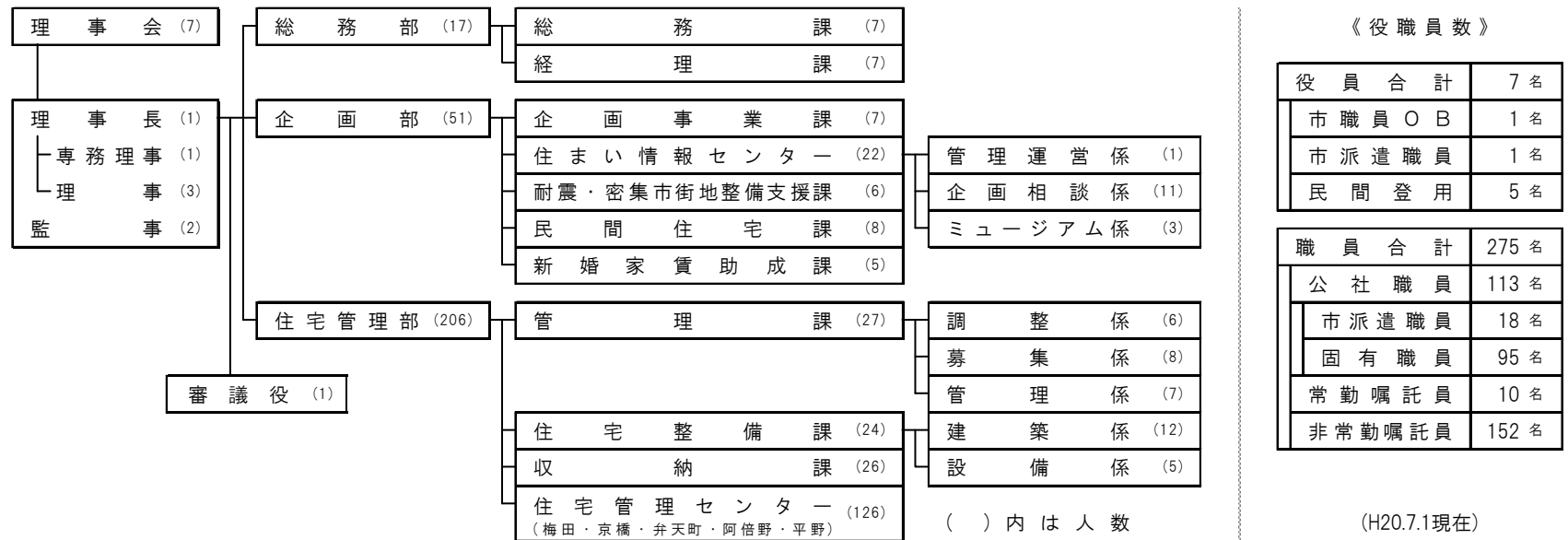
1) 設立の目的と沿革

- ・ 大阪市住宅供給公社(以下「公社」という)は、昭和40年に施行された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、昭和41年に財団法人大阪市住宅協会を組織変更して設立された。設立以降、大阪市住宅協会から引き継いだ賃貸住宅(以下「協会時代の住宅」という)の管理を行いながら、主たる業務として、積立分譲住宅や一般分譲住宅などの良質な分譲住宅の供給を進めてきた。平成元年度からは、協会時代の住宅の建替え等による賃貸住宅の建設に着手するとともに、平成7年には財団法人大阪市住宅整備公社と統合し、市営住宅の管理業務を補完する業務も行うこととなった。
- ・ 以後、賃貸住宅事業をはじめとする独自事業に加え、管理代行制度による市営住宅の管理業務や、指定管理者制度による住まい情報センターの管理運営業務のほか、住宅に関わる各種融資・助成制度の受付・審査など、大阪市の住宅施策を推進する業務を実施してきた。
- ・ また、平成18年度からは、計画策定委員会からの提言(経営改善計画)を受けて、「大阪市住まい公社」という愛称(正式名称「大阪市住宅供給公社」)を使用し、住宅の耐震改修や密集住宅市街地の整備への支援など市民の安全・安心の確保に資する事業の推進や、NPO・専門家団体等と連携・協働する「住まい・まちづくりネットワーク」を創設し、大阪市の居住地魅力の発信や、相談・情報提供業務の充実を図るなど、住まい・まちづくりに関わる幅広い分野で積極的な事業展開を図ってきている。



2) 組織図・役職員数

- 市民ニーズに的確に対応するため、組織内部の機構改革や適正な人員配置を図りつつ、平成8年度に市営住宅に係る管理業務を行う「住宅管理センター」を設立、平成11年度には、「住むまち・大阪」に対する愛着とイメージアップを図り、都市居住を促進するため、住宅や住まいに関する様々な相談・情報提供やセミナー等の普及啓発業務を行うとともに、大阪の居住地魅力の広域発信を図る「住まい情報センター」の管理・運營業務を実施し、平成20年度には、耐震診断・改修補助事業及び民間老朽住宅建替支援事業の相談・受付事業を所管する「耐震・密集市街地整備支援課」を設置してきた。



	H7.10	H8.7	H9.7	H10.7	H11.7	H12.7	H13.7	H14.7	H15.7	H16.7	H17.7	H18.7	H19.7	H20.7
常勤役員	4	4	4	4	4	3	6	5	6	6	5	4	2	2
市派遣職員	57	61	66	66	63	60	54	48	42	38	34	26	21	18
固有職員	104	123	128	130	127	124	119	115	114	114	111	100	97	95
常勤嘱託員	4	3	11	17	15	15	16	16	14	13	13	12	10	10
非常勤嘱託員	43	101	105	109	106	111	120	124	128	118	125	137	137	152
計	212	292	314	326	315	313	315	308	304	289	288	279	267	277

※非常勤嘱託員の採用が毎年6月月初となるため、平成8年以降については7月1日現在の職員数で表記している。

3) 事業概要

公社独自事業

(1) 賃貸住宅管理事業

- ・ 協会時代の住宅や、協会時代の住宅の建替え等により公社が直接建設した「コーシャハイツ」、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。平成 8 年度以降は「コーシャハイツ」において、特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の供給を実施している。

賃貸住宅管理事業 (H20.3.31現在)		
協会時代の住宅	11 団地	1,337 戸
一般賃貸住宅	11 団地	1,324 戸
店舗付住宅	1 団地	13 戸
コーシャハイツ等	28 団地	2,428 戸
一般賃貸住宅	17 団地	616 戸
特定優良賃貸住宅	18 団地	1,410 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	6 団地	339 戸
その他(分譲住宅の賃貸借)	4 団地	63 戸
計	39 団地	3,765 戸

(2) 民間すまいりんぐ事業等 (借上賃貸住宅・管理受託住宅管理事業)

- ・ 平成 3 年度以前は、国の地域特別賃貸住宅制度要綱において拡充された借上公共賃貸住宅制度を活用し、平成 5 年 7 月に「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」施行後は同法に基づき、中堅層に適した住宅を供給している。
- ・ 民間の土地所有者が建設した住宅を一括借上や、管理の受託により実施している。
- ・ また、民間すまいりんぐのほか、大阪市の国際交流の一環として、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り上げる留学生住宅(1 団地 54 戸)を供給している。

民間すまいりんぐ事業等 (H20.3.31現在)		
民間すまいりんぐ	112 団地	4,429 戸
借上型(借上賃貸住宅)	78 団地	3,351 戸
管理受託型(管理受託住宅)	34 団地	1,078 戸
その他(留学生住宅)	1 団地	54 戸
計	113 団地	4,483 戸

(3) 賃貸施設等管理事業 (賃貸店舗等・賃貸宅地管理事業)

- ・ 平成 19 年度末現在、17 の賃貸店舗ならびに定期借地権付分譲住宅等の駐車場施設の維持管理を実施している。
- ・ 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係る土地の賃貸を行っている。

賃貸施設等管理事業 (H20.3.31現在)		
賃貸店舗(グリーンビュー鶴見隣接)		17 区画
賃貸土地(協会住宅の店舗等区分所有者)		105 区画
中津リバーサイド(ショッピングセンター)		237.10 m ²
佃(駐車場等)		2,412.10 m ²
グリーンビュー鶴見(レストラン)		1,000.00 m ²
グリーンビュー鶴見(宝くじ売場)		5.51 m ²
鳴野(ショッピングセンター)		1,983.48 m ²
平林西(家電量販店)		7,601.26 m ²

(4) その他事業

- ・ 分譲住宅事業として、これまでに 22,167 戸の供給を行ってきた。
- ・ 平成 17 年 7 月の完成在庫の完売をもって、原則として分譲住宅事業から撤退した。

公社分譲住宅の供給実績(設立時～H17)		
積立分譲住宅		15,827 戸
一般賃貸住宅		5,817 戸
定期借地権付き分譲住宅		523 戸
計		22,167 戸

受託事業

(1) 市営住宅管理事業・整備事業

- ・ 管理代行制度により、市営住宅に係る管理業務を行っており、市内 5 ヶ所の住宅管理センター（梅田・京橋・弁天町・阿倍野・平野）を拠点に、入居者の募集案内や家賃収納業務、退去後補修等の一般補修、集会所整備等の共同施設整備事業のほか、外壁改修・鉄部塗装等の計画補修に係る設計や監理業務を実施している。
- ・ また、市営住宅内に設置された駐車場の管理・運営を実施している。

市営住宅(管理代行)の管理状況		
梅田	住宅管理センター管内	24,380 戸
京橋	住宅管理センター管内	15,116 戸
弁天町	住宅管理センター管内	13,605 戸
阿倍野	住宅管理センター管内	26,224 戸
平野	住宅管理センター管内	22,719 戸
合 計		102,044 戸

(2) 住まい情報センター事業

- ・ 「住むまち・大阪」に対する愛着とイメージアップを図り、都市居住を促進するため、指定管理者制度により、大阪市立住まい情報センター（大阪市北区）において、住宅や住まいに関する様々な相談・情報提供やセミナー等の普及啓発業務を行うとともに、大阪の居住地魅力の広域発信を図る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。
- ・ 平成 18 年度には、住まい・まちづくりに取り組むNPOや専門家団体等と連携・協働する「住まいネットワーク」を創設し、相談や情報提供・発信の充実を図っている。
- ・ 大阪市サービスカウンター（梅田、なんば、天王寺）においても、大阪市の住宅施策を中心とした情報の提供を行っている。
- ・ また、分譲マンションを適切に維持管理し、良質なストックとして市民の住生活の向上に寄与することを目指して設立された「大阪市マンション管理支援機構」の事務局業務を行っている。

市営住宅附帯駐車場の管理状況	
市営住宅附帯駐車場（市 設置分）	11,023 台
同（公社設置分）	15,749 台
合 計	26,772 台

住まい情報センター事業(指定管理者)実績

一般相談、情報提供	52,621 件
専門家相談	292 件
ライブラリー入館者数	39,382 人
住まいのミュージアム入館者数	158,699 人

※住まい情報センター事業については平成19年度の実績、
その他は平成20年3月31日現在の状況

(3) 各種融資・助成関連事業

- ・ 大阪市が実施する「住まい・まちづくり」に関する各種融資助成制度の受付や審査事務等を、住まい情報センター事業と連携を図りながら実施している。
- ・ 平成 20 年度からは耐震診断・改修補助事業及び民間老朽住宅建替支援事業の相談・受付事業を所管する「耐震・密集市街地整備支援課」を新設し、業務を実施している。

3. 計画策定以降の住宅事情等の変化

(1) 人口の動向

- ・ 平成 12 年以降、大阪市内の人口は少しずつではあるが増加しており、現在約 265 万人(平成 20 年 1 月 1 日時点)となっている。
- ・ 近年では、都心部を中心に人口回復傾向にあるものの、全体としては、子育て層をはじめとした中堅層の市外転出が依然として続いている。また、少子高齢化が進行しており、全国レベルでは今後人口は減少していくと推測されている。

(2) 世帯の推移等

- ・ 世帯人員については小規模化(平均 2.12 人/世帯)が進行している。
- ・ 世帯数はこれまで増加傾向にあったが、数年後には全国レベルで減少傾向に入ると予測されている。
- ・ 景気低迷等の影響により、1 世帯の収入は平成 11 年以降減少傾向にあり、平成 16 年以降は 650 万円程度で横ばい状況となっている。

(3) 住宅事情

- ・ 市内の着工新設住宅の推移をみると、平成 10 年以降増加傾向にあったが、平成 19 年以降は減少している。
- ・ 市内の空戸は年々増加し、最新の平成 15 年度調査では 17.5%となっている。特に非木造共同住宅の空戸が増加している。
- ・ 新築住宅の 1 戸あたりの床面積の推移をみると、持家についてはわずかながら広くなる傾向にあるが、借家については平成 12 年以降、狭小化している。

○ 分譲マンション

- ・ 地価の上昇や建築資材の高騰、景気の変化などにより、分譲マンションの供給戸数は平成 18 年以降減少している。
- ・ 平成 17 年度以降、分譲マンションの 1 m²あたりの価格は上昇していたが、最近ではほぼ横ばい状況となっている。
- ・ 平成 18 年以降、販売契約率の低下が見られ、完成在庫も増加傾向にある。

○ 賃貸住宅

- ・ 借家では 50 m²以下のものが全体の約 7 割を占め、特に 30 m²以下の賃貸住宅が多く、子育て世帯等の中堅層向けの適正な規模・家賃の住宅が不足している。
- ・ 既存住宅の平均面積は持家の約 93 m²に対し、借家では約 40 m²にとどまっている。
- ・ 1 m²あたりの賃料をタイプ(1DK~3LDK)別に比較すると、部屋数の多いものほど低い傾向にあり、DKタイプよりLDKタイプの方が単位面積あたりの賃料は高い。

4. 経営の現状

1) 公社会計(平成 14 年度以降の公社会計基準)

- ・ 公社の会計は、財団法人全国住宅供給公社等連合会(全国の地方住宅供給公社等の事業運営に関する連絡・協調、調査・研究、関係機関との連絡及び折衝等を行う法人)が、「地方住宅供給公社がその会計を処理するにあたって、従わなければならない基準」(地方住宅供給公社会計基準 第1)として制定した会計基準(以下「公社会計基準」という)に基づき経理されている。
- ・ 公社会計基準は、平成 14 年度に大幅な改正が行われ、地方住宅供給公社の特性を反映させるとともに、企業会計基準(企業会計の実務において一般に公正妥当と認知された基準。企業の会計処理において準拠すべき基準とされている)に準拠したものとなった。
- ・ その後、企業会計基準における減損会計(資産の収益性が低下して投資額の回収が見込めなくなった場合、当該資産の帳簿価額にその価値の下落を反映させる)の導入に伴い、公社会計基準についても平成 16 年度に改正が行われた。この改正により、公社では平成 16 年度決算において公社会計基準に基づく「資産価額の適正化」(固定資産の資産価額を実施時点の評価額に改める)を実施し、平成 17 年度決算より減損会計を導入した。また、この時の公社会計基準の改正において、「資産価額の適正化」により生じた評価益を、借上賃貸住宅(公社における「借上型民間すまいりんぐ」)において将来発生が見込まれる損失のための引当金的な性質を有する「借上賃貸住宅資産減損勘定」に繰り入れることが定められ、公社においても平成 16 年度から平成 19 年度までの 4 年分を同勘定に計上した。
- ・ この「借上賃貸住宅資産減損勘定」については、借上賃貸住宅の損失に係る暫定的な処理であったことから、平成 17 年度の公社会計基準の改正において、借上賃貸住宅の将来発生が見込まれる損失に備えるため、借上賃貸住宅の借上期間の残年数における予想損失の総額を見積り、計画的に繰入や取崩を行う引当金(借上賃貸住宅損失引当金)が平成 18 年度の決算時より設けられることとなった。
- ・ 公社では平成 18～25 年度に引当金の繰入(経理上は「特別損失」で計上)を行い、平成 20 年度以降、住宅毎に借上残期間内での定額取崩(経理上は「特別利益」で計上)を行うこととしている。
- ・ なお、平成 17 年度の改正では負債の部における「特定準備金」が廃止され、資産の部において「特定目的積立金」(理事会等の決議に基づき、特定の事業経営の継続的な安定のため、当期総利益から計上できるものとした積立金)が設けられることとなった。

2) 平成 19 年度決算の概要

損益計算書（4月1日から3月31日までの収益と費用の状態を示す）

※ 本文中の金額は百万円未満切り捨て。

《事業利益》

(百万円:単位未満切捨)

- ・ 平成 19 年度は、コスト縮減等により前年度から 2.31 億円の増加となった。
- ・ なお、事業原価については、公社会計基準に基づき借上賃貸住宅減損勘定からの取崩(6.96 億円)を差し引いた後の額で計上している。この処理については平成 19 年度決算をもって終了し、平成 20 年度決算からは借上賃貸住宅損失引当金からの取崩(特別利益に計上)により対応することとしている。

科目	H18	H19	増減
事業収益	20,079	17,924	△ 2,155
事業原価	△ 19,478	△ 17,098	2,380
一般管理費	△ 46	△ 39	7
事業利益	555	786	231
その他経常収益	64	69	5
その他経常費用	△ 122	△ 105	17
経常利益	496	750	254
特別利益	1,227	1,165	△ 62
特別損失	△ 2,874	△ 1,358	1,516
当期純利益	△ 1,150	558	1,708
特定目的積立金取崩	2,090	0	△ 2,090
当期総利益	940	558	△ 382

《経常利益》

- ・ 上記の事業利益の増加に加え、受取利息等の増加及び雑損失の減少により、前年度から 2.54 億円の増加となった。

《特別利益・特別損失》

- ・ 特別利益の主な内訳は、次のとおり。
 - ① 公社所有の賃貸住宅に係る長期修繕計画の見直しに伴い、引当過多の計画修繕引当金を特別利益として計上(11.55 億円)
 - ② 公社保養所等の売却益(0.10 億円)
- ・ 特別損失の主な内訳は、次のとおり。
 - ① 借上賃貸住宅損失引当金の平成 19 年度分の繰り入れ(7.26 億円)
 - ② 法円坂住宅建替事業での1期住宅の竣工に伴う計上資産の整理により、一部を費用として処理(6 億円)
 - ③ 賃貸住宅の用途廃止に伴う入居者減少により発生した減損損失(0.29 億円)

《当期総利益》

- ・ 当期総利益は、前年度と比べて 3.82 億円減の 5.58 億円となった。
- ・ この当期総利益については、貸借対照表の「特定目的積立金」及び「利益剰余金」に計上した。

貸借対照表(3月31日時点における資産・負債・資産の状態を表す) ※本文中の金額は百万円未満切り捨て。

《資産の部》

- ・法円坂住宅建替事業における1期住宅の竣工に伴う「賃貸事業資産」(固定資産)の増加などにより、「資産合計」では、前年度から8.48億円の増加となった。

《負債の部》

- ・翌年度の支払を予定している事業未払金等の「未払金」(流動負債)については、前年度と比べて減少(△7.05億円)している。未払金の大半が受託事業におけるもので、大阪市の出納整理期間(5月末まで)内に支払済みである。
- ・「長期借入金」(固定負債)は、前年度と比べて増加(11.29億円)している。これは年度末時点における金融機関の決済を反映しているもので、実質的な残高については減少している。(次ページ参照)
- ・「長期前受金」(固定負債)については、前年度までは「その他の固定負債」の内数として計上(平成18年度:4.28億円)していたものを、公社会計基準改定に伴い、新たに科目を創設したものである。
- ・住宅建設に係る補助金を計上する「繰延建設補助金」(固定負債)については、法円坂住宅建替事業1期建設の竣工に伴い増加(2.34億円)している。
- ・「借上賃貸住宅資産減損勘定」(固定負債)は、平成19年度分の取り崩しにより残高がゼロとなった。(平成20年度からは「借上賃貸住宅損失引当金」からの取り崩し)
- ・これらにより「負債合計」では、前年度から2.90億円の増加となった。

《資本の部》

- ・「当期総利益」(損益計算書)のうち、賃貸住宅管理事業に係るものについては「特定目的積立金」に積み立て(5.11億円)し、それ以外は「利益剰余金」として計上(0.47億円)している。その結果、「資本合計」では、前年度から5.59億円増加している。

(百万円:単位未満切捨)

科 目	H18	H19	増減
流動資産	3,175	2,870	△ 305
現金預金	1,622	1,591	△ 31
未収金	1,669	1,412	△ 257
その他の流動資産	137	120	△ 17
貸倒引当金	△ 254	△ 253	1
固定資産	86,265	87,418	1,153
賃貸事業資産	84,488	85,981	1,493
その他事業資産	1,708	1,557	△ 151
有形固定資産	251	14	△ 237
無形固定資産	23	14	△ 9
その他の固定資産	208	208	0
貸倒引当金	△ 415	△ 356	59
資産合計	89,441	90,289	848
流動負債	5,161	4,366	△ 795
次期返済長期借入金	481	490	9
未払金	4,009	3,304	△ 705
前受金	278	276	△ 2
預り金	356	263	△ 93
その他の流動負債	35	31	△ 4
固定負債	81,109	82,194	1,085
長期借入金	59,262	60,391	1,129
長期前受金	-	418	418
預り保証金	3,060	3,028	△ 32
繰延建設補助金	9,832	10,066	234
借上賃貸住宅資産減損勘定	696	0	△ 696
引当金	6,237	6,241	4
その他の固定負債	2,021	2,047	26
負債合計	86,270	86,560	290
資本金	40	40	0
剰余金	3,130	3,689	559
資本剰余金	1,612	1,612	0
利益剰余金	1,518	1,565	47
特定目的積立金	0	511	511
資本合計	3,170	3,729	559
負債及び資本合計	89,441	90,289	848

借入金の償還状況(平成16年度～平成20年度)

- ・ 公社では、大阪市の住宅政策の一環として、中堅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、不足分を大阪市から資金貸付を受けている。
- ・ 公社では、第1次経営改善プログラムに基づく経営改善の取り組みを進めるなかで、用地の売却収入や公社内の賃貸住宅整備推進資金の取り崩しなどにより、借入金の繰上償還を行い、金利負担の軽減による収支改善を図ってきた。
- ・ このような取り組みや定期償還により、平成20年度当初の借入金残高は平成16年度から約172億円減少している。

	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
住宅金融支援機構 (旧・住宅金融公庫)	273億5089万円	280億3640万円 (6億8551万円)	264億4616万円 (△15億9024万円)	261億3760万円 (△3億0856万円)	258億2046万円 (△3億1714万円)
民間金融機関	41億4685万円	23億6751万円 (△17億7934万円)	22億0317万円 (△1億6434万円)	20億3883万円 (△1億6434万円)	18億7449万円 (△1億6434万円)
大阪市	550億0856万円	535億3948万円 (△14億6908万円)	498億1455万円 (△37億2493万円)	417億3245万円 (△80億8210万円)	416億2125万円 (△1億1120万円)
計	865億0630万円	839億4339万円 (△25億6291万円) [△25億6291万円]	784億6388万円 (△54億7951万円) [△80億4242万円]	699億0888万円 (△85億5500万円) [△165億9742万円]	693億1620万円 (△5億9268万円) [△171億9010万円]

※1 単位未満切り捨て ※2 ()内は前年度からの増減 ※3 []内は平成16年度からの増減 ※4 大阪市借入金は各年度の決算額(平成20年度は決算見込)

大阪市からの借入金の状況

- ・ 大阪市からの借入金(平成 20 年度貸付額・約 416 億円)は、下表のような賃貸住宅建設などの事業実施のために必要となる資金を借り入れしている。公社では、これらの借入金を家賃収入等による長期償還、または事業終了後において一括償還を行うこととしている。

種別	内容・目的等	対象等	利率	H20借入*1	償還条件等
住宅建設用地取得資金	賃貸住宅用地取得資金	公社賃貸住宅の用地取得に要する資金の借り入れ コーシャハイツ用地 6用地 約 16,000 m ²	3.0 %	1,260,458	50年間の元利均等月払償還 *2 弁済期日は用地毎に設定 *3
	定期借地方式による用地取得資金	定期借地事業(定借分譲・事業用定期借地)に係る用地取得に要する資金の借り入れ 定期借地事業用地 4用地 約 24,000 m ²	1.3 %	16,942,070	事業終了後に一括償還 *2 弁済期日は用地毎に設定 *4
	従前居住者用賃貸住宅用地取得資金	法円坂住宅建替事業に係る従前居住者用賃貸住宅の用地取得に要する資金の借り入れ コーシャハイツ用地 1用地 約 4,300 m ²	1.3 %	5,050,580	用地売却後に一括償還 *2 弁済期日:平成 24 年度末 *5
	用地保有	大阪市が法円坂住宅内の史跡指定地を取得するまでの資金の借り入れ 住宅内の史跡指定地 1用地 約 19,000 m ² *6	1.3 %	2,000,000	用地売却後に一括償還 *2 弁済期日:平成 24 年度末 *5
住宅建設等資金	賃貸住宅建設資金	協会時代の住宅の建設費	5.5 %	11,201,357	10年間の元利均等月払償還 *2 弁済期日は団地毎に設定 *3
		コーシャハイツの建設費	3.0 %		50年間の元利均等月払償還 *2 弁済期日は団地毎に設定 *3
	賃貸住宅駐車場建設資金	住宅附帯駐車場の建設に要する資金の借り入れ 附帯駐車場の建設費	(団地毎) 2.0~3.0%	207,888	15年間の元利均等月払償還 *2 弁済期日は駐車場毎に設定
	賃貸住宅購入資金	都心の居住ニーズに応じた良質な賃貸住宅を供給するための再開発分譲住宅の取得資金の借り入れ 再開発分譲住宅 (59 戸)	3.0 %	3,809,565	50年間の元利均等月払償還 *2 弁済期日:平成 57 年度末 *3
	既存賃貸住宅整備推進資金	建替事業の促進のため、運用益を従前居住者の家賃減額に充当するための運用資金の借り入れ 建替事業に係る家賃減額実施中の住宅 (実施済4団地)	運用利率 の 1/2	1,000,000	運用期間終了後に一括償還 *2 弁済期日:平成 34 年度末
	分譲住宅頭金融資預託金	大阪市分譲住宅頭金融資制度に基づき金融機関に預託する資金の借り入れ 大阪市が指定する金融機関 に対する預託金	(H20) 0.27 %	149,332	年度末に元利一括償還
合計				41,621,251	

*1 単位は千円。平成 20 年度当初残高を表示。なお、千円未満切捨のため、合計と各欄の計は一致しない。 *2 大阪市においては単年度貸付として実施。これらの借入金については、平成 20 年度までに金銭消費貸借契約等を締結され償還条件等が確定されている。公社では償還計画を策定し計画に基づく償還を実施することとしている。 *3 事業採算性を考慮し、金利負担の据置期間を設けているものが含まれる。 *4 弁済期日は借地期間終了後 2 年以内としている。 *5 弁済予定は、当該用地の売却が平成 24 年度中に実施された場合の期日。 *6 売却済み約 2,500 m²を含む。

5. 第1次経営改善プログラムの実施状況に対する評価

1) 第1次経営改善プログラムの進捗状況

- 第1次経営改善プログラムの取り組み内容(表の左側)と、公社における取り組みの実績及び進捗状況(表の右側)は、次のとおり。

第1次経営改善プログラム (<input type="checkbox"/> は数値目標)	平成 19 年度末までの実績等 (<input type="checkbox"/> は実績)
<p>■分譲住宅事業■</p> <ul style="list-style-type: none"> 新たに用地を取得しての分譲住宅事業からは撤退する。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年度の完成在庫の完売をもって分譲住宅事業から撤退。
<p>■賃貸住宅事業■</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅事業については、採算性を確保しつつ、協会時代の住宅の建替えや、大阪市の公共建築物との合築等に限定して供給を行うとともに、今後は、ストックの活用に重点をおき、空戸の有効活用を図る。 <p>① 協会時代の住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場家賃を原則として、公営住宅家賃等も勘案し、平成 18 年度より家賃を引き上げ、収益の改善を図る。 <p><input type="text" value="平均引き上げ率 10%、年間 1,000 万円の増収 (対 16 年度比)"/></p> <ul style="list-style-type: none"> 建替事業に対する国の助成制度が十分でないため、制度の充実を国に要望する。 建替えにより生じた余剰地については、事業採算性を十分に検討し、民間への売却等、効率的な活用を図る。 貸付停止している住宅において、活用可能な空戸を建替えまでの間、定期借家方式の導入等により、住宅またはトランクルーム等として賃貸し、増収を図る。 <p><input type="text" value="目標戸数 120 戸、年間 2,400 万円の増収 (対 16 年度比)"/></p> <ul style="list-style-type: none"> 空き駐車場についても、住宅の入居にあわせて活用を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 移転斡旋中の団地を除く 7 団地 610 戸において、平均 9.33%(3.36%～17.67%)の家賃改定(引き上げ)を実施。 <p><input type="text" value="平成 19 年度実績 1,002 万円の増収 (対 16 年度比)"/></p> <ul style="list-style-type: none"> 貸付停止住戸のうち、活用可能なものについて、定期借家方式の導入等による再貸付を実施。実施にあたっては、公社負担の補修費の抑制と入居者の自由な模様替えが可能となる「セルフメイド方式」を採用。 <p><input type="text" value="平成 19 年度実績 109 戸 3,176 万円の増収 (対 16 年度比)"/></p>

第1次経営改善プログラム（□は数値目標）	平成19年度末までの実績等（□は実績）
<p>② コーシャハイツ等</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場家賃を原則とし、平成18年度より、比較的人気の高い住宅の家賃を引き上げるとともに、空戸率の高い住宅については、家賃の引き下げにより入居を促進し、収益の改善を図る。 <p>平成20年度までに入居率95%を達成、以降その水準を維持</p> <p>平成20年度までに年間7,100万円の増収（対16年度比）</p> <ul style="list-style-type: none"> 空戸補修や入居手続き期間等の短縮により、増収を図る。 <p>年間800万円の増収（対16年度比）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 入居率の改善が見られる特定優良賃貸住宅(2団地)において、新規入居者の負担家賃の引き上げを実施。 家賃補助制度のない一般賃貸住宅で「キャッシュバック方式」(2年間家賃を納めた入居者に一定額を返還する)による入居促進を期間限定で実施。 単身入居制度や貯蓄による収入要件の緩和の導入 <p>入居率の改善 H17年3月末 91.1% ⇒ H20年5月末 95.5%</p> <p>平成19年度実績 1億0,955万円の増収（対16年度比）</p> <ul style="list-style-type: none"> 入居時の必要書類について、郵送により対応。 入居契約の手続きを月1回から月2回に変更。 従前居住者からの解約届提出後、速やかに募集を開始し空戸期間を短縮。 <p>平成19年度実績 1,092万円の増収（対16年度比）</p>
<p>③ 民間すまいりんぐ</p> <ul style="list-style-type: none"> 借上型民間すまいりんぐの空戸により多額の損失を計上し、公社経営に重大な影響を及ぼしていることから、その解消を最重点課題として入居促進策に取り組む。 市場家賃を勘案し、比較的人気の高い住宅について入居者負担額を引き上げ、収益の改善を図る。 契約上、公社が空戸の家賃を負担する必要があることから、市場家賃を原則としたオーナーとの契約家賃の引き下げ交渉に鋭意取り組み、負担軽減を図る。 <p>平成20年度までに公社負担額を年間1億6,800万円縮減（対16年度比）</p> <ul style="list-style-type: none"> 制度が現在の経済情勢に見合ったものとなっていないことから、引き続き国に対して制度改正を要望する。 	<ul style="list-style-type: none"> 募集窓口の休日開設やウェブサイトを活用した募集、公社独自の家賃減額措置、子育て支援等公社ストック活用制度の活用などにより入居を促進。 近年の空戸率は約5%まで改善し、空戸欠損額が減少。 宅建事業者などから、団地周辺の民間賃貸住宅の家賃などの聞き取りを行い、人気のある団地での公社独自の家賃減額を改定。 平成10年度以降、すべての団地のオーナーと協議し、これまでに延べ166回（約2.1回/団地）、金額ベースでは12.9%の契約家賃を減額。 平成17年度からの3年間では、42団地で平均4.0%の家賃改定を実施。 <p>平成19年度実績 1億4,399万円の負担額の縮減（対16年度比）</p> <ul style="list-style-type: none"> 国に対する要望について、平成14年度より近畿5公社(大阪市、大阪府、兵庫県、神戸市、京都市)で、平成17年度からは東京都公社、平成19年度から千葉県公社が参加して7公社で要望を実施。

第1次経営改善プログラム（□は数値目標）	平成19年度末までの実績等（□は実績）
<p>④ 募集・家賃収納</p> <p>《入居者募集》</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅との一体的な募集や土日祝日の募集業務等の実施など、市民ニーズに対応した募集業務の強化を行い、入居促進を図る。 <p>《家賃収納》</p> <ul style="list-style-type: none"> 家賃滞納の予防策として、期限内納入の励行を呼びかけ、1ヶ月でも滞納が発生した場合は電話督促を実施するなど、長期滞納を未然に防ぐ対策を実施し、滞納整理に要する経費の縮減に努める。 悪質な滞納に対しては、休日等の訪問督促や弁護士督促、訴訟提起等により、滞納整理の強化と公平な家賃負担の確保に努める。 過年度滞納、とりわけ退去滞納については、積極的に法的手段を用い、収納率の向上に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 募集窓口の休日開設。 インターネットを活用した募集(ウェブサイト上での住戸選びやバーチャル・モデルルームの開設など)。 公社賃貸住宅と市営住宅の募集を一元的に実施。 従前居住者からの解約届の提出後速やかに開始し、空戸期間を短縮。 <ul style="list-style-type: none"> 1ヶ月以上の滞納者に対する文書と電話による督促を実施。 退去滞納者等に対して法的手続きによる回収を行うため、弁護士事務所に債権回収業務を委託。 <p>(現年度分の収納率)</p> <p>H16年度 98.81% ⇒ H19年度 99.18%</p> <p>(過年度分の未収額)</p> <p>H16年度 3億 1,260万円 ⇒ H19年度 2億 0,035万円 (35.9%減)</p>
<p>⑤ コスト縮減</p> <p>《物件費の縮減》</p> <ul style="list-style-type: none"> 外部に委託していた賃貸住宅の管理業務については、公社が自ら実施することによって、コストの縮減を図る。 公社賃貸住宅事業と市営住宅管理等の受託事業とで、仕様や発注方法等が異なるものについて、統一することにより、コストの縮減を図る。 <p>平成20年度までにコストを年間1億2,800万円縮減(対16年度比)</p> <p>《補修費の縮減》</p> <ul style="list-style-type: none"> 退去跡補修及び緊急補修の経費縮減を図るため、各住宅管理センターでの工事発注や工事監理を一元的に行う。 退去跡補修に係る負担区分については、平成10年3月に国が示したガイドライ 	<ul style="list-style-type: none"> 外部委託としていた退去跡査定や補修受付業務等を公社が直接実施。 公社賃貸住宅と市営住宅管理等の受託事業において、積算基準及び仕様書を統一し、発注方法も特名契約から入札方式に変更。 <p>平成19年度実績 1億3,507万円の縮減(対16年度比)</p> <ul style="list-style-type: none"> コーシャハイツや民間すまいりんぐに係る工事発注や工事監理を、各住宅管理センターに一元化し、原則としてすべての工事で競争入札を実施。 退去跡補修に係る負担区分については、国のガイドラインに基づき、負担区分を

第1次経営改善プログラム（ <input type="checkbox"/> は数値目標）	平成19年度末までの実績等（ <input type="checkbox"/> は実績）
<p>ンに基づいた対応の徹底を図る。</p> <p><input type="checkbox"/>平成20年度までにコストを年間2,000万円縮減（対16年度比）</p>	<p>明確にして、補修工事を実施。</p> <p><input type="checkbox"/>平成19年度実績1,922万円の縮減（対16年度比）</p>
<p>⑥ 住宅附帯駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き駐車場については、公社賃貸住宅入居者の複数台利用や周辺住民への賃貸など、利用の拡大を図り、その解消に努める。 <p><input type="checkbox"/>平成20年度までに年間2,100万円の増収（対16年度比）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国や市の補助を受けている公社賃貸住宅の駐車場については、国や市の承認を得て、公社が独自に整備したものについては、公社自らが判断して、現地看板や近隣の宅建業者での周知により、周辺住民を対象とした賃貸借を実施。 <p><input type="checkbox"/>平成19年度実績1,741万円の増収（対16年度比）</p>
<p>⑦ 保有用地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現在、事業化できずに保有している3用地（馬池西、長吉出戸、高見第7）1.6haについては、用地の位置付けや採算性等を勘案して、次のような活用方策の見直しを行う。 <p>《馬池西、長吉出戸》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2用地で借入金利等に年間約6千万円のコストを要しているが、これらの用地周辺の民間賃貸住宅市場が厳しい状況にあることから、事業化リスクを回避し、確実な収入を確保するため、早期に民間へ売却する。 <p><input type="checkbox"/>平成17年度中に売却</p> <p>《高見第7》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内に未買収地が残っていることから、早期の事業化は困難であるが、当該用地が住宅市街地総合整備事業の区域内であることを踏まえ、引き続き未買収地の取得に努めるとともに、買収済部分については、当面の間、定期借地方式等による暫定利用を検討する。 ・ 未買収地の取得後は、収益性に留意し、民間資本の活用等を含め事業化について検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 馬池西、長吉出戸の2用地（11,704.58 m²）について、平成17年度にコンペ方式により売却先を決定し、民間事業者へ売却。 <p><input type="checkbox"/>平成17年度に売却を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高見第7用地の暫定利用に向け、平成20年12月より事業者の募集を開始。 ・ その他、平成17年度に法円坂住宅の史跡指定地の一部（2,578.45 m²）を、大阪市に7.54億円で売却。

第1次経営改善プログラム（□は数値目標）	平成19年度末までの実績等（□は実績）
<p>■受託事業■</p> <ul style="list-style-type: none"> 受託事業については、収益と原価が同額となっており、公社の資金収支への影響は少ない状態であるが、行政コストの縮減に対応するため、事業の重要度を考慮しつつ、より効率的な業務の実施に努め、経費の縮減を図る。 <p>平成19年度までに大阪市からの委託費総額を30%削減（対16年度比）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 大阪市からの受託業務について、発注方法の改善や事務の集約化など効率的な業務実施に努めるとともに、再委託していた業務について、大阪市からの直接発注方式に変更。 <p>平成19年度実績 36.6%削減（対16年度比）</p>
<p>① 市営住宅の管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法の改正により導入された「管理代行制度」を活用し、大阪市と公社が緊密な連携のもと、今後、より効果的な市営住宅の管理・整備を実施していく。 エレベーター等の保守点検業務等について、大阪市から直接、民間事業者へ業務を委託するなど、再委託について見直しを検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 管理代行制度の施行により、公社が管理代行可能な補助的行為や事実行為を実施。 より効果的な事業実施に向け、市営住宅と公社住宅を一元的に管理するため、段階的に組織体制の再編・整備を実施。
<p>② 住まい情報センター事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 住まい情報センターは大阪市の住宅施策を展開していくうえでの拠点施設という特性を有しており、住まいに関する様々な相談や、住宅施策に関する情報提供など、実施にあたっては、市民に安心感を与える公平性・中立性が不可欠であり、公社が引き続き、その役割を担っていく。 住まいに関する市民ニーズが多様化してきているなか、様々な相談・情報提供に加え、地域住民やNPO等と連携したまちづくりなどを行う住まい情報センターの業務は、今後より一層重要となってくる。また、こうした相談や情報提供を通じて得られた市民ニーズを、市の住宅施策に反映させていくことが重要である。 	<ul style="list-style-type: none"> 開館時間の延長や電話回線の増設などにより、相談事業を充実。 ホール及び研修室について、予約開始時期を早期化するとともに、ウェブサイトでの空き情報の提供を実施。 （貸館利用率 平成18年度 58.1% ⇒ 平成19年度 60.6%） 大阪くらしの今昔館では、大阪の住むまちとしての歴史と魅力を学び入館者に発信するボランティア「町家衆」を養成。「町家衆」との協働による体験型プログラムや、ミュージアム展示場と一緒に歩きながら見所を紹介する「町家ツアー」を開催。 住まい情報センターを拠点に、住まい・まちづくりに取り組むまちづくり団体・専門家団体・学識経験者等との協働・交流を促進する「住まい・まちづくりネットワーク」を形成し、さまざまな取り組みを実施。 大阪市をはじめとした公的団体や、専門家団体、民間事業者団体で構成された「大阪市マンション管理支援機構」に参画し、事務局として各種セミナーや交流会、見学会等を企画するとともに、マンション管理に関わる様々な情報提供・発信等を実施。

第1次経営改善プログラム（ <input type="checkbox"/> は数値目標）	平成19年度末までの実績等（ <input type="checkbox"/> は実績）
<p>③ 各種融資・助成等関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 各種融資・助成等関連事業については、市民や民間事業者を対象とすることを勘案し、公平性・中立性を確保しつつ、効率的に推進するため、住まい情報センターにおける相談・情報提供業務と連携を図りながら、公社において引き続き受付・審査等の業務を実施する。 業務の実施に際しては、再委託の見直し等により、更なる経費の縮減を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪市の住宅施策の実施部門として、市民が安心してサービスを楽しむことができるよう、公平性・中立性を確保するとともに、効率的・効果的な事業実施に努めてきた。 また、平成19年度から、大阪市の耐震・密集市街地整備関連事業を新たに受託事業として実施。平成20年度より、市民サービスの向上を図るため、「耐震・密集市街地整備支援課」を設置し、業務を実施。
<p>■組織・財務■</p> <p>① 人件費</p> <ul style="list-style-type: none"> 役員数について、見直しを行う。 定年による退職予定者の早期退職や、固有職員及び常勤嘱託員の希望退職の勧奨を行う。 全体として組織のスリム化を進めるなかで、選択と集中の観点から、今後の「住まい公社」としての役割を踏まえ、住まい情報センター事業の充実など、新たな業務展開に応じた適正な人員配置を進める。 繁閑の差が激しい業務等については、人材派遣会社からの派遣職員を効果的に活用するなど、効率的な業務運営を行う。 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-top: 10px;">平成20年度までに総人件費を20%削減（対16年度比）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 役員数を見直すとともに、民間からの登用を図った。 （役員数の見直し 17年度12名 → 20年度7名） （民間からの登用 17年度0名 → 20年度5名） 平成17年度より満55歳以上の職員を対象とした早期退職制度や、満55歳未満の職員を対象とした希望退職者制度を実施。（公社職員の退職者数 17年度・14名、18年度・6名、19年度・3名 [うちミュージアムの担当職員1名については補充]） 公社の自立的な経営を進めるため、大阪市からの派遣職員を平成17年度からの4年間で20名（平成16年度比で53%）引き上げ。 新規業務や固有職員の退職による職員補充については、原則として非常勤嘱託員の採用により補充することとしており、総人件費を抑制しながら、効率的・効果的な組織運営に努めている。 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-top: 10px;">平成19年度実績 16.84%縮減（対16年度比）</p>
<p>② 出資会社</p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社大阪ハウジングサービスは、公社分譲マンションの管理業務等を中心に、住宅関連業務を行ってきたが、マンション管理業界の成熟等により、公社が関与する必要性が低くなってきていることから、保有株式の譲渡など、整理方法の検討を行う。 現在、管理業務を行っているマンションの管理組合からの理解を得ることも勘案して、遅くとも、平成20年度までに整理し、公社の経営・組織のスリム化を図る。 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-top: 10px;">平成20年度までに出資会社を整理</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年度に株式会社大阪ハウジングサービスの株式譲渡を実施。 平成18年度決算で、譲渡収入12億8,700万円から、株券1,350万円及び経費4,579万500円を差し引いて特別利益として計上。 <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-top: 10px;">平成18年度に株式譲渡を実施済み</p>

第1次経営改善プログラム（□は数値目標）	平成19年度末までの実績等（□は実績）
<p>③ 借入金</p> <p>《保有用地の売却》</p> <ul style="list-style-type: none"> 馬池西、長吉出戸の保有用地(約13億7,000万円)及び法円坂用地(約101億円)を早期に売却し、その収入により、借入金を返済する。 <p>《賃貸住宅整備資金の活用》</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅整備推進資金は、協会時代の住宅の建替えを促進するための基金として運用してきたが、借入金利の上昇による経営の負担が大きくなってきていることから、当資金を活用し、借入金の圧縮を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 平成17年度に馬池西、長吉出戸の2用地の売却収入(15.32億円)と公社資金により、大阪市借入金(35.59億円)を返済。 賃貸住宅整備推進資金の一部(15億円)を取り崩し、コーシャハイツ諸口の全額及びコーシャハイツ港の一部の建設資金に係る住宅金融公庫(現・住宅金融支援機構)の借入金を繰り上げ返済した。これにより、借入金利息(年間6,400万円)の負担軽減が図られた。
	<p>以下の項目は、第1次経営改善プログラムの取り組み項目として示されていないもの</p> <ol style="list-style-type: none"> 分譲住宅長期割賦制度における繰上償還 <ul style="list-style-type: none"> 譲渡代金の一部を長期割賦払いとする分譲住宅譲渡代金後払制度(あべのドルチェ及びシティコーポ住之江 WEST で実施)において、繰上償還が増加し、資金収支に好影響を与えた。 野中北用地の所有権移転 <ul style="list-style-type: none"> 公社が平成3年に分譲住宅事業のために取得した野中北用地について、平成6年度に大阪市から市民病院の建替移転先としての活用の申し入れがあり、平成7年度に、他の分譲住宅適地と交換することを前提に、土地使用貸借契約を締結。その後、長年交換が実施されていない状況にあったことから、平成18年度に市会の決議を経て、和解(即決和解)成立。 公社は同用地の所有権を大阪市に移転し、大阪市からは和解金(71.35億円)が支払われた。 公社は、当該用地に係る大阪市からの借入金81.09億円について、和解金に公社資金9.74億円を加え一括返済。

- 次に、各年度の決算状況を確認しながら、収支改善の状況进行评估する。

2) 資金収支における改善状況

- 各年度の決算書に基づくキャッシュフロー(右表:損益計算書から引当金等の実際の資金移動を伴わない非資金化項目を差し引きし、貸借対照表での資金移動を加えたもの)を作成し、期中資金収支の状況を確認した。
- 「経常的な収支」の推移を見ると、平成 17 年度については前年度より1.37 億円、平成 18 年度は同 3.94 億円と大きく改善している。平成 19 年度は収支改善が安定化しているものの、前年度より600 万円の改善が図られ、3 年間の合計では 5.37 億円の収支改善が図られてきた。
- 懸案事項である「借上型民間すまいりんぐ」においても収支改善は進んでいるが、依然として収支のマイナス(資金減少)が続いており、経営の健全化、安定化を図るための更なる取り組みが必要である。
- また、用地売却や借入金の繰上償還などの「経常外の収支」では、平成 17・18 年度は資金減少となっているが、これは借入金の繰上償還に伴うものである。また、平成 19 年度の資金減少は、法円坂住宅建替事業における工事費等の支払いによるもので、平成 20 年度に住宅金融支援機構の融資により、既に資金は賄われているため、実質的な影響は生じていない。(右表括弧内を参照)
- 「経営改善計画での資金収支見込みとの比較」では、「経常外の収支」の影響のため、全体の改善状況が判りにくいものとなっている。機構融資補正前で8.77 億円、補正後では 25.47 億円の収支のプラス(資金増加)となっており、今後も「経常的な収支」において収支のプラスの維持により、資金不足の発生はないものと考えられる。

資金収支の改善状況(各年度決算に基づく資金収支)

(百万円)

	H16	H17	H18	H19
期中資金収支	1,410	△ 490	207	△ 1,043
経常的な収支 (前年度比の収支改善額)	△ 322 (-)	△ 185 (137)	209 (394)	215 (6)
協会時代の住宅、コーシャハイツ等	425	433	752	730
借上型民間すまいりんぐ	△ 740	△ 628	△ 590	△ 554
管理受託型民間すまいりんぐ	△ 5	12	16	22
その他の事業	△ 2	△ 2	31	17
経常外の収支	1,732	△ 305	△ 2	△ 1,258
特別利益・損失に係る資金収支	2,193	3,788	8,378	12
借入金元金償還	△ 1,352	△ 5,058	△ 8,109	△ 15
その他の資金収支	891	965	△ 271	△ 1,255

経営改善計画での資金収支見込みとの比較

(百万円)

	H17	H18	H19	計
各年度決算に基づく資金収支 (同・機構融資額補正後)	△ 490 (△ 490)	207 (207)	△ 1,043 (627)	△ 1,326 (344)
経営改善計画での資金収支見込み	△ 1,846	△ 297	△ 60	△ 2,203
資金収支の差額 (同・機構融資額補正後)	1,356 (1,356)	504 (504)	△ 983 (687)	877 (2,547)

3) 財務諸表における改善状況

《損益計算書》

- ・「経常利益(損失)」を見ると、増益の傾向にある。事業別においては、分譲住宅事業では、事業の撤退に伴い、収益・原価とも減少し、平成18年度以降はいずれもゼロとなっている。受託事業(市営住宅管理・整備、住まい情報センター事業等)では、大阪市からの委託費削減等による収益の減少が見られるが、事業の性質上、収益と原価が同じであるため、経常利益には影響がない。賃貸管理事業(コーシャハイツ、借上型民間すまいりんぐ等)では、収益は平成17年度以降90億円台で推移しているが、原価は入居促進やコスト縮減等の効果により縮小傾向にある。
- ・「経常外利益(損失)」においては、当該年度のみで発生する固定資産の売却益や除却損、評価損などの特別利益・特別損失のほか、平成17年度については、賃貸住宅管理事業の利益を特定準備金に繰入している。また、平成18年度は多額の特別損失が発生したことに伴い、特定目的積立金からの取崩を実施している。
- ・「当期総利益」では毎年黒字を計上している。これは「経常利益(損失)」の改善に加えて、「経常外利益(損失)」が「経常利益(損失)」の範囲内となっているためである。

(百万円・単位未満切捨)

	H16	H17	H18	H19
経常利益(損失)	△ 156	154	496	750
事業収益	24,671	20,923	20,079	17,924
分譲住宅事業	3,341	32	0	0
賃貸管理事業	8,890	9,073	9,049	9,025
管理受託住宅管理事業	114	113	111	108
受託事業	11,879	11,291	10,568	8,452
その他の	444	412	350	337
事業原価	△ 24,528	△ 20,556	△ 19,478	△ 17,098
分譲住宅事業	△ 3,239	△ 24	0	0
賃貸管理事業	△ 8,854	△ 8,734	△ 8,478	△ 8,226
(同上・減損勘定取崩前)	(△ 9,550)	(△ 9,430)	(△ 9,174)	(△ 8,922)
管理受託住宅管理事業	△ 113	△ 96	△ 88	△ 82
受託事業	△ 11,879	△ 11,291	△ 10,568	△ 8,452
その他の	△ 441	△ 409	△ 342	△ 337
一般管理費	△ 72	△ 54	△ 46	△ 39
その他経常収益	49	52	64	69
受取利息	2	2	26	46
雑収入	47	50	37	22
その他経常費用	△ 275	△ 210	△ 122	△ 105
支払利息	△ 100	△ 85	△ 28	△ 28
雑損失	△ 174	△ 125	△ 94	△ 76
経常外利益(損失)	178	△ 140	443	△ 192
特別利益	46	1,689	1,227	1,165
固定資産売却益	46	189	1,227	10
その他の特別利益	0	1,500	0	1,155
特別損失	0	0	△ 2,874	△ 1,358
固定資産除却・評価損等	0	0	△ 2,147	△ 631
借上賃貸住宅損失引当金	0	0	△ 727	△ 726
特定準備金取崩	132	24	0	-
特定準備金繰入	0	△ 1,853	0	-
特定目的積立金取崩	-	-	2,090	0
当期総利益(損失)	22	13	940	558

《貸借対照表》

(百万円・単位未満切捨)

- ・「資産合計」は未事業化用地の売却などにより減少しているが、売却収入等により借入金の償還に努めた結果、それ以上に「負債合計」が減少している。
- ・この結果、「資本合計」においては、平成16年度末では22.16億円であったが、平成19年度末には37.29億円に増加している。なお、平成19年度については「資産合計」・「負債合計」ともに増加しているが、これはコーシャハイツ法円坂の竣工に伴うものである。

	H16	H17	H18	H19
流動資産	5,279	4,190	3,175	2,870
現金預金	3,454	1,867	1,622	1,591
未収金	1,878	2,392	1,669	1,412
分譲事業資産	24	-	-	-
その他流動資産	787	399	137	120
貸倒引当金	△ 865	△ 468	△ 254	△ 253
固定資産	99,388	96,008	86,265	87,418
賃貸事業資産	96,712	94,015	84,488	85,981
事業用土地資産	-	-	-	-
その他事業資産	2,710	1,904	1,708	1,557
有形固定資産	258	255	251	14
無形固定資産	42	32	23	14
その他の固定資産	245	235	208	208
貸倒引当金	△ 579	△ 435	△ 415	△ 356
資産合計	104,668	100,199	89,441	90,289
流動負債	48,827	4,844	5,161	4,366
借入金	759	713	481	490
未払金	47,408	3,509	4,009	3,304
前受金	292	279	278	276
預り金	336	322	356	263
その他の流動負債	30	19	35	31
固定負債	53,363	91,034	81,109	82,194
借入金	29,963	69,513	59,262	60,391
前受金	-	-	-	418
預り保証金	3,060	3,076	3,060	3,028
繰延建設補助金	10,075	9,887	9,832	10,066
借上賃貸住宅減損勘定	2,088	1,392	696	0
引当金	4,563	5,097	6,237	6,241
その他の固定負債	3,612	2,067	2,021	2,047
特定準備金	261	-	-	-
負債合計	102,452	97,969	86,270	86,560
資本金	40	40	40	40
剰余金	2,176	2,190	3,130	3,689
資本合計	2,216	2,230	3,170	3,729
負債及び資本合計	104,668	100,199	89,441	90,289

4) 評価

- ・ 経営改善プログラムの進捗状況について、平成 19 年度までの決算に基づくプログラムの項目毎の収支改善額を集計するとともに、平成 20 年度以降については、項目毎の達成状況に応じた見込額とした資金収支シミュレーションを作成し、現時点での評価を行う。
- ・ このシミュレーションの試算方法は、下記のとおりとする。

プログラム取組前の収支

- ・ 進捗状況を確認するため、当該欄の数値については変更していない。

経営改善プログラム収支改善額

- ・ 平成 19 年度までは、各年度の決算に基づくプログラムの項目毎の収支改善額を反映させている。
- ・ 平成 20 年度以降については、平成 19 年度末の達成状況を踏まえ、次のとおりとした。
 - (1) 達成状況が目標以上のものについては、「第 1 次経営改善プログラムの数値目標額」とした。
 - (2) 達成状況が目標未到達のものについては、「平成 19 年度の達成状況を踏まえた見込額」とした。
- ・ なお、借入金償還については約定締結の内容を反映させるなど、必要な補正を加えている。

その他の収支改善等

- ・ 経営改善計画での資金収支シミュレーションは、平成 16 年度決算より算出した粗利益に対して、プログラムの項目別の収支改善額を加算又は減算して作成したものである。
- ・ この項目では、計画策定(平成 17 年 10 月)以降に発生した「経営改善プログラム収支改善額」以外の収支をまとめ、シミュレーションの精度を高めることとした。
 - (1) 分譲住宅譲渡代金後払制度の繰上償還等に伴う収支差額。
 - (2) 分譲住宅の完成在庫に係る販売経費等の諸費用の確定に伴う収支差額。
 - (3) 法円坂住宅建替事業における資金計画や建設計画の変更に伴う収支差額。
 - (4) その他の経常的な支出の抑制や入札方法の見直し、事業用定期借地における使用料改定等に伴う収支差額。

表1 第1次経営改善プログラムの進捗状況に基づく資金収支の見込み

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
期首資金残高	3,563	3,073	3,280	2,237	3,978	3,666	3,838	3,700	5,739	4,939	4,648	4,472	4,375	4,333	4,373
期中資金収支	△ 490	207	△ 1,043	1,741	△ 312	172	△ 138	2,039	△ 800	△ 291	△ 176	△ 97	△ 42	40	
プログラム取組前収支	△ 698	△ 950	△ 839	△ 631	△ 1,389	△ 1,969	△ 578	△ 970	△ 976	△ 788	△ 568	△ 402	△ 221	△ 34	
第1次プログラム収支改善額	208	1,157	△ 204	2,372	1,077	2,141	440	3,009	176	497	392	305	179	74	
第1次プログラム項目別収支改善額	△ 981	928	644	621	611	601	550	2,862	577	566	555	544	538	532	
協会時代の住宅	△ 38	41	42	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
コーシャイツ等	94	100	121	99	89	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
民間すまいりんぐ	33	95	87	87	87	87	81	71	63	52	41	30	24	18	
住宅附帯駐車場	2	13	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
保有用地の売却・活用等	3,777	8,510	138	136	136	136	91	9,463	136	136	136	136	136	136	136
借入金元金償還	△ 5,058	△ 8,109	△ 15	0	0	0	0	△ 7,050	0	0	0	0	0	0	0
コスト縮減	121	147	154	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
人件費(一般会計)	88	131	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
その他の収支改善等	1,189	229	△ 848	1,751	466	1,540	△ 110	147	△ 401	△ 69	△ 163	△ 239	△ 359	△ 458	

- ・ 上表(第1次経営改善プログラムの進捗状況に基づく資金収支の見込み)において、平成31年度までに資金不足は発生しない見込みとなった。
- ・ 第1次経営改善プログラムでの資金収支シミュレーション(P.24 表2-2)では、平成31年度の期首資金残高を約34億円としていたが、今回の見込みでは約43億円となった。
- ・ 項目毎で、第1次経営改善プログラムでの数値目標と比較(P.55 参照)すると、「保有用地の売却・活用等」・「借入金元金の償還」では、一部に取り組みの遅れがあるものの、全体では出資会社の整理や野中北用地に係る借入金償還など、目標を上回る結果となっている。
- ・ また、「民間すまいりんぐ」・「住宅附帯駐車場」・「人件費(一般会計)」では、資金収支は改善しているが、プログラムで定めた目標には到達していないことから、今後、内容を見直し、さらなる収支改善に取り組む必要がある。

《参考》経営改善計画(平成 17 年 10 月)での資金収支シミュレーション

- ・ 本委員会の前身である計画策定委員会において、平成 16 年度の決算をもとに、平成 17 年度以降において収支改善の取り組みが全く実施されない場合を想定した資金収支の試算(表 2-1)を行い、その結果を踏まえ、第1次経営改善プログラムを策定し、実行された場合の資金収支についても試算(表 2-2)を行った。

表2-1 経営改善プログラム取り組み前の資金収支

(百万円)

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
期首資金残高	3,563	2,865	1,915	1,076	445	△ 944	△ 2,913	△ 3,491	△ 4,461	△ 5,437	△ 6,225	△ 6,793	△ 7,195	△ 7,416	△ 7,450
期中資金収支	△ 698	△ 950	△ 839	△ 631	△ 1,389	△ 1,969	△ 578	△ 970	△ 976	△ 788	△ 568	△ 402	△ 221	△ 34	
プログラム取組前の収支	△ 698	△ 950	△ 839	△ 631	△ 1,389	△ 1,969	△ 578	△ 970	△ 976	△ 788	△ 568	△ 402	△ 221	△ 34	

- ・ 上記の試算では、期中(各年度)の資金収支がすべてマイナスとなり、早ければ平成 21 年度中に資金不足の発生が危惧されるものとなった。

表2-2 第1次経営改善プログラムによる収支改善を反映した資金収支

(百万円)

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
期首資金残高	3,563	1,717	1,420	1,360	3,855	3,383	2,290	4,973	9,640	1,261	1,350	1,651	2,082	2,663	3,405
期中資金収支	△ 1,846	△ 297	△ 60	2,495	△ 472	△ 1,093	2,683	4,667	△ 8,379	89	301	431	581	742	
プログラム取組前の収支	△ 698	△ 950	△ 839	△ 631	△ 1,389	△ 1,969	△ 578	△ 970	△ 976	△ 788	△ 568	△ 402	△ 221	△ 34	
第1次プログラム収支改善額	△ 1,148	653	779	3,126	917	876	3,261	5,637	△ 7,403	877	869	833	802	776	
協会時代の住宅	△ 25	29	29	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
コーシャイツ等	88	92	94	99	89	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
民間すまいりんぐ	32	88	137	168	191	205	206	203	199	162	109	73	42	15	
住宅附帯駐車場	1	19	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
保有用地の売却・活用等	3,637	140	125	2,362	140	95	2,479	4,858	139	139	139	139	139	140	
借入金元金償還	△ 5,059	0	0	0	0	0	0	0	△ 8,317	0	0	0	0	0	
コスト縮減	121	138	145	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
人件費(一般会計)	57	147	228	294	294	294	294	294	294	294	339	339	339	339	339

- ・ プログラムの実施により、借入金を繰上償還するなどにより、プログラム取り組み前よりも期中資金収支のマイナスが大きくなる年度もあるが、全体としては収支が改善され、資金不足の発生は回避される見通しとなった。

6. 取り組み課題

1) 民間すまいりんぐ

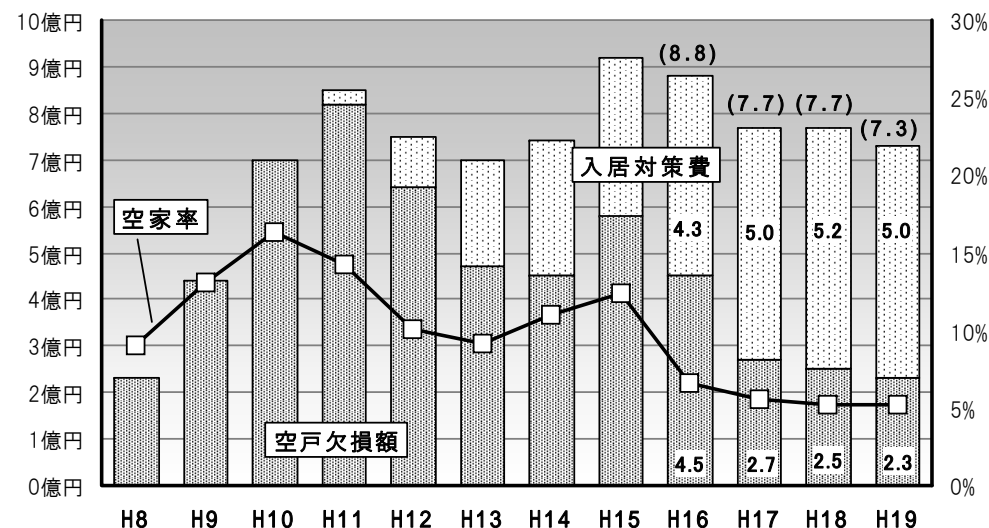
・ 民間すまいりんぐは、公社が国の特定優良賃貸住宅制度に基づき、民間の土地所有者が建設する住宅を活用して、良質な賃貸住宅を中堅層が負担可能な家賃で供給するものである。しかしながら、入居者負担額が年々上昇する制度であったことから、一定期間を経過したものを中心に空戸が多数発生し、公社が一定期間住宅を借り上げる「借上型民間すまいりんぐ」では、平成 10 年度末の空戸率が 15%を超えることとなった。空戸の発生により、入居者からの家賃だけではなく、制度に基づく家賃補助も交付されないことから、公社が借上料の全額を負担（以下「空戸欠損額」という）することとなり、平成 11 年度には 8 億円を超えるものとなった。そのため、公社では、空戸欠損額の抑制に向けて、独自の家賃減額措置等を講じることにより、入居促進に努めているが、平成 19 年度において、家賃減額措置等に要する費用（以下「入居対策費」という）は 5 億円（平成 19 年度）を要している。

・ 第1次経営改善プログラムでは、空戸解消を最優先課題として、積極的な入居促進に取り組むとともに、比較的人気の高い住宅における入居者負担額の引き上げや、民間の土地所有者との契約家賃の引き下げ交渉などに取り組むことにより、空戸欠損額と入居対策費を抑制し、収支の改善を図ることとした。（空戸となると入居者からの収入だけではなく、制度上の家賃補助も交付されないため、入居対策費を要しても入居促進を図る方が公社の負担は少ない）

・ 入居対策費については平成 16 年度（4.3 億円）から約 7 千万円の増加となっているが、空戸率は平成 15 年度末の 12.4%が、平成 17 年度以降は 5%台まで減少し、空戸欠損額も平成 16 年度（4.5 億円）と比べると平成 19 年度（2.3 億円）には半減するまで改善するものとなった。

・ 今後は、現状の空戸率を維持しながら、どのようにして入居対策費を抑制していくのかが課題であり、周辺の民間賃貸住宅や他の民間すまいりんぐなどの立地状況や家賃、当該住宅の空戸率（空戸の多い住宅では新規入居者の獲得が難しい）・住戸面積・間取り・家賃の絶対額など、団地毎あるいは住戸毎の違いなどをきめ細かく

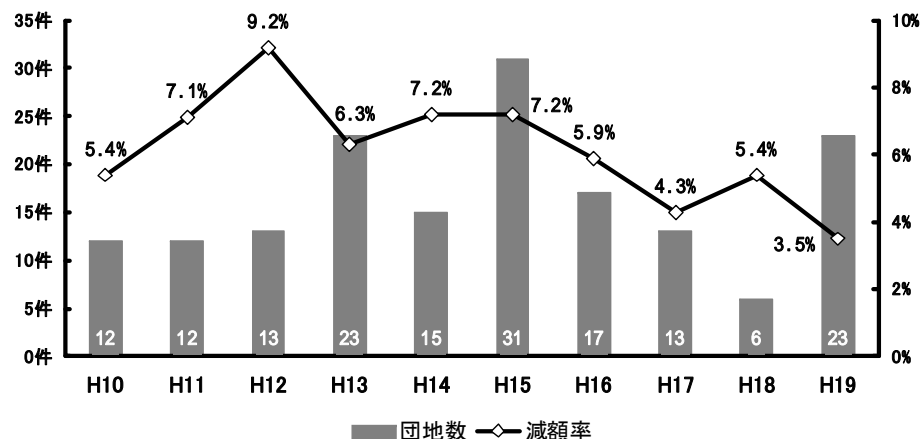
【空戸欠損額・入居対策費に要する費用及び空戸率の推移】



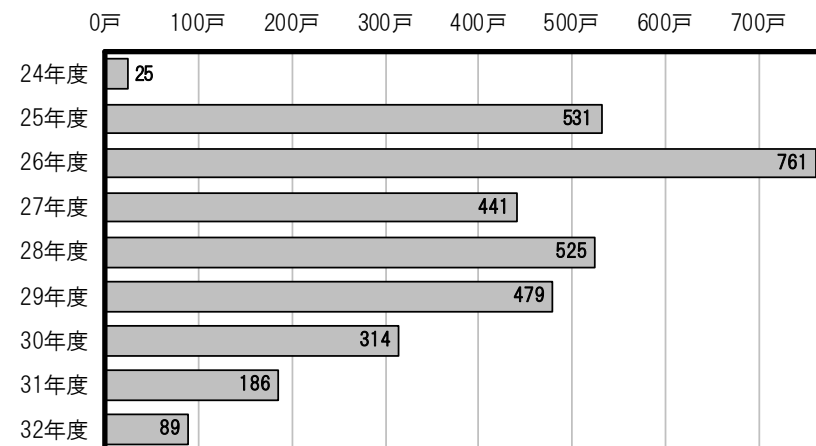
把握した上で、最小のコストで最大の効果が得られるよう、入居対策の方法等を検討することが重要となる。

- ・ オーナーとの契約家賃の引き下げについては、民間の土地所有者と交渉を行いながら、平成 10 年度以降、すべての団地で引き下げが実施(延べ 166 回・額ベースで 12.9%)されているが、引き続き市場家賃の動向を注視しながら、家賃鑑定の結果を踏まえて実施していくことが必要である。
- ・ また、市の住宅政策を推進する観点から、大阪市の「子育て支援等公社ストック活用制度」を活用し、従来の子育て世帯等に加えて、低廉な家賃の住宅を新規に必要とする新婚世帯についても、入居促進を図ることが必要である。
- ・ 平成 24 年度以降、借上期間が順次終了を迎えることとなるが、その際には各種の家賃減額措置も終了し、入居者負担額が上昇するため、退去者の増加が予測されている。(経営改善計画においては、各団地の借上期間終了の 3 年前から退去者が増加し、終了時には空戸率が 20%程度になると想定している。)この課題については、公社において退去抑制・入居促進に取り組むとともに、国に対策を講じるよう働きかけることも必要である。
- ・ 最近では地価の変動や所得の低下など、景気が低下しつつある。今後、各団地での空戸の発生状況や分譲住宅の供給、住宅ローン金利の変動などを注視しながら、収支の改善を図り、改めて第 1 次経営改善プログラムで示した目標を達成するよう、取り組みを進めていくべきである。

【契約家賃の年度別改定団地数・改定率】



【借上型民間すまいりんぐ 借上期間の終了戸数】



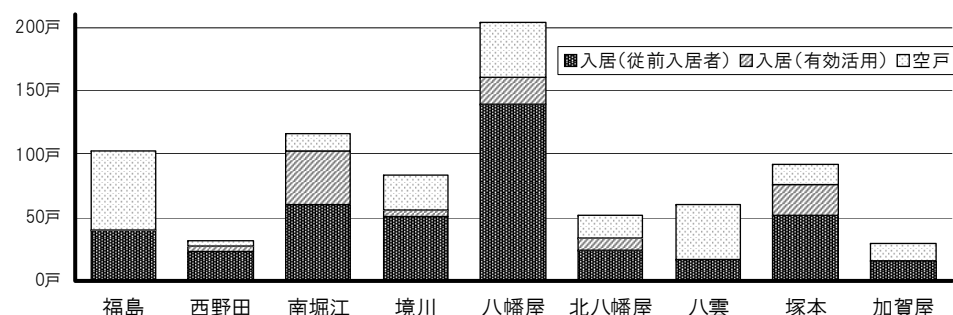
公社の取り組み内容と今後の方向性

実施目的	取り組み内容	今後の方向性
退去の抑制	<p>【公社独自対策「フラット」】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公社独自対策「リセット」の実施にあわせて、既入居者の退去抑制を図るため実施したもので、既入居者の負担額の上昇を5年間据え置く制度 ▼ ・ 借上期間終了まで入居者負担額の減額分が公社の負担となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所期の目的を達成しており、効率性の観点から新たに実施する必要はないと考えられる。
入居の促進 退去の抑制	<p>【契約家賃の引き下げ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家賃鑑定結果に基づき、契約家賃の引き下げが必要と判断された場合、民間の土地所有者と交渉の上で、契約家賃を引き下げることとしている。 ▼ ・ 入居者負担額の引き下げ・公社負担の空戸欠損額の低減 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間の土地所有者の実情や、地域の家賃水準を踏まえて、計画的な引き下げ交渉を継続的に取り組む必要がある。また、引き下げ交渉に応じない場合、法的な解決方法も視野に入れた対応を行う。 ・ 空戸期間や「子育て支援等公社ストック活用制度」の実施状況、当該住宅における戸数の多少、周辺の賃貸住宅（民間賃貸住宅及び民間すまいりんぐ）との競合状況、家賃の絶対額などについて、住戸単位での状況をきめ細かく把握するとともに、需要を十分に検討し、費用対効果が最大限となるよう、対策を講じる必要がある。
	<p>【公社独自対策「リセット」】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空戸への新規入居者に対して、入居者負担額を当該住宅における管理当初の入居者負担額まで引き下げ、その後毎年2%ずつ負担額を引き上げる制度 ▼ ・ 借上期間終了まで入居者負担額の減額分が公社の負担となる 	
	<p>【公社独自対策「キャッシュバック」】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者が2年間滞納なく入居者負担額を納めた場合、入居者負担額の一部を入居者に還付（キャッシュバック）する制度 ▼ ・ 還付額が公社の負担となる（滞納抑制の効果もある） 	
入居の促進	<p>【公社独自対策「敷金の引き下げ」】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居時に必要な敷金を引き下げるもの。 ▼ ・ 敷金の引き下げ額が公社負担となる 	
子育て世帯の 市内居住の促進	<p>【大阪市の「子育て支援等公社ストック活用制度」】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯等に対して、当該住宅の借上終了まで入居者負担額を一定金額に据え置くもの。 ▼ ・ 大阪市の国の地域住宅交付金を活用して実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新婚世帯や子育て世帯の市内居住の促進という市の施策の主旨を踏まえ、今後も積極的に活用し、入居の促進を図る必要がある。
制度改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国に対して制度改善を要望する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後とも継続して実施する必要がある。

2) 協会時代の住宅

- ・ 公社が管理する賃貸住宅(民間すまいりんぐを除く)の約3割を、昭和20年代・30年代に建設された「協会時代の住宅」が占めている。これらの住宅は老朽化が進行し、外壁・配管等の改修も困難となりつつあり、また、耐震性能の改善を要するなど、今後の収支に影響を与える可能性も大きいことから、これらの賃貸住宅ストックの活用方策についての検討が必要である。
- ・ 公社では、これらの住宅について、平成4年度より順次建替事業に着手してきており、現在は法円坂住宅において建替えを進めているところである。その他の住宅については、平成3年度から新規の入居者募集を中止しており、現状ではおよそ半数の住宅が空戸となっている。第1次経営改善プログラムでは、これらの住戸のうち活用可能な空戸を活用して増収を図ることとしており、平成17年度より定期借家等による賃貸を実施している。
- ・ 協会時代の住宅の多くは、都心部に立地し利便性は良好であるが、住棟周囲には空地が殆ど設けられていない狭隘な敷地に建設されている。また、住棟の低層階には店舗や事務所が併設され、その専有部分について譲渡を受けた区分所有者が存在する団地が多い。公社では円滑な建替えを進めるため、一部の住宅でこれらの買い取りを進めてきたが、条件が折り合わないなどにより、買収は進んでいない。これらの住宅の今後の活用方策については、当面、現状のままでも有効活用を図ることはもちろんであるが、将来的には建替えや耐震改修・住戸改善等による住宅の再生など、新たな投資を伴う事業実施が不可避となる。
- ・ また、現在すべての入居者が退去し、区分所有の事務所等のみが残る川口住宅(西区)については、立地特性を踏まえ、若いアーティスト向けの住宅としての再生の可能性を探るべく、建物の耐震性や事業採算性、需要等について検討しているところである。
- ・ 協会時代の住宅は、団地毎で土地の所有形態や区分所有者の有無、建替期間中の既存入居者の移転先確保など、事業実施の前提条件が異なり、また、既存入居者には高齢者世帯等が多いことから、建替えなどの工事費のほか、従前入居者に対する仮移転の費用負担や、家賃の激変緩和措置などの諸費用が必要となる。そのため、今後の活用方策については、既存ストックの有効活用を図る観点から、建替えだけでなく「再生」による活用も含め、事業の採算性を確認しながら、慎重な検討を重ねた上で決定していく必要がある。

【協会時代の住宅における入居状況】



住 宅 名	福島	西野田	南堀江	境川	八幡屋	北八幡屋	八雲	塚本	加賀屋	計
管理戸数	102	32	116	84	204	52	60	92	30	772
入居(従前入居者)	40	23	60	51	140	25	17	52	16	424
入居(有効活用)	0	5	43	5	21	9	0	24	0	107
空戸	62	4	13	28	43	18	43	16	14	241

3) 住宅附帯駐車場

- ・ 公社では、大阪市の指導要綱等に基づき、コーシャハイツの建設において各団地で一定数の駐車台数を整備しているが、実態としては入居者が自動車を保有する割合が近年低下しており、結果的に駐車場に空きが発生している状況にある。そのため、第1次経営改善プログラムでは、周辺住民等に対して空き駐車場を貸し出すなどにより利用促進に努めることとした。
- ・ 公社では、プログラムに基づき、国や市の補助を受けて整備した駐車場については国や市から承認を得た上で、それ以外の駐車場については公社の判断により、利用促進を進めてきた。しかしながら、公社賃貸住宅の周辺にある民間経営の駐車場には平面式駐車場が多く、住宅敷地を有効活用するために機械式やタワー型で整備してきた公社の住宅附帯駐車場は、出入庫の不便さなどから敬遠され、結果的にプログラムで定めた数値目標を達していない。
- ・ 住宅附帯駐車場は駐車場のみで経営している民間駐車場と比べると、比較的低廉な使用料であり、一般的に契約時に必要とされる保証金や手数料等の初期費用も、使用料の3か月分を敷金として徴収しているが、滞納等がなければ解約時に全額返金されるため、実質的な負担は月々の使用料のみとなっている。
- ・ 今後、入居者の高齢化や自動車の保有率低下が進むことが想定され、契約率が低下する恐れもあることから、住宅附帯駐車場のメリットを効果的にPRし、更なる利用促進を図るべきである。

附帯駐車場の活用状況

	H16	H17	H18	H19
設置台数	1,293台	1,311台	1,311台	1,311台
契約台数	861台 (66.6%)	887台 (67.7%)	892台 (68.0%)	888台 (67.7%)
入居者	861台 (66.6%)	859台 (65.5%)	811台 (61.9%)	802台 (61.2%)
入居者以外	0台 (0.0%)	28台 (2.1%)	81台 (6.2%)	86台 (6.6%)

駐車場使用料の状況 (H20年3月31日現在)

- ・ 平面式 12,600 ～ 24,045円/月 (平均 16,991円/月)
- ・ 機械式 12,600 ～ 23,940円/月 (平均 16,154円/月)
- ・ タワー型 16,800 ～ 29,400円/月 (平均 21,730円/月)

上表の内訳

	平面駐車場(自走式を含む)				機械式駐車場				タワー型駐車場			
	H16	H17	H18	H19	H16	H17	H18	H19	H16	H17	H18	H19
設置台数	473台	473台	473台	473台	590台	608台	608台	608台	230台	230台	230台	230台
契約台数	393台 (83.1%)	384台 (81.2%)	375台 (79.3%)	382台 (80.8%)	374台 (63.4%)	401台 (66.0%)	411台 (67.6%)	392台 (64.5%)	94台 (40.9%)	102台 (44.3%)	106台 (46.1%)	114台 (49.6%)
入居者	393台 (83.1%)	378台 (79.9%)	358台 (75.7%)	365台 (77.2%)	374台 (63.4%)	384台 (63.2%)	359台 (59.0%)	349台 (57.4%)	94台 (40.9%)	97台 (42.2%)	94台 (40.9%)	88台 (38.3%)
入居者以外	0台 (0.0%)	6台 (1.3%)	17台 (3.6%)	17台 (3.6%)	0台 (0.0%)	17台 (2.8%)	52台 (8.6%)	43台 (7.1%)	0台 (0.0%)	5台 (2.2%)	12台 (5.2%)	26台 (11.3%)

4) 保有用地

- ・ 第1次経営改善プログラムでは、当時に事業化されていなかった保有用地3用地(馬池西・長吉出戸・高見第7)のうち、馬池西・長吉出戸は売却し、高見第7用地については、残る用地を取得するまでの間、金利負担や固定資産税等のコストの負担軽減を図るため、取得済み用地での定期借地等による暫定利用を検討することとしていた。
- ・ これを受け、公社では馬池西・長吉出戸の2用地の売却を、平成17年度末までに終えている。
- ・ 高見第7用地は、大規模工場跡地と木造住宅や小規模工場などの混在地域を再開発し、職住近接の良好な住宅地として整備することを目的とした「高見地区住宅市街地整備総合支援事業」の区域内にあり、これまでに取得予定の約4,700㎡のうち、敷地内道路や民有地を除く約4,400㎡(全体の93%)の取得を終えてきたが、地権者の合意が得られず、残る約300㎡の取得が完了していない状況にある。
- ・ このようなことから、公社では国と事業計画の変更を協議し、暫定利用に向けた現地調査などを行った上で、取得済み用地での公益施設等(教育、医療、物販等)の整備に向け、現在、公益施設を自ら建設し、運営を行う事業者を募集している。今後、平成20年度末までにコンペ等により事業者を決定し、平成21年度から事業実施を予定している。当該用地の暫定利用により、継続的な収入が期待できることから、可能な限り早期に実施する必要がある。
- ・ また、法円坂住宅建替事業における建替余剰地についても、事業終了後、景気動向を見ながら、早期の売却に努める。

5) 人材マネジメント

- 第1次経営改善プログラムでは、役員数の見直しや、定年退職者の早期退職・固有職員及び常勤嘱託員の希望退職の勧奨などの取り組みを行うとともに、選択と集中の観点から、公社の今後の役割を踏まえた事業の拡充に向けた適正な人員配置を進め、平成20年度までに平成16年度比で、独自事業及び受託事業に係る総人件費を20%削減することとした。

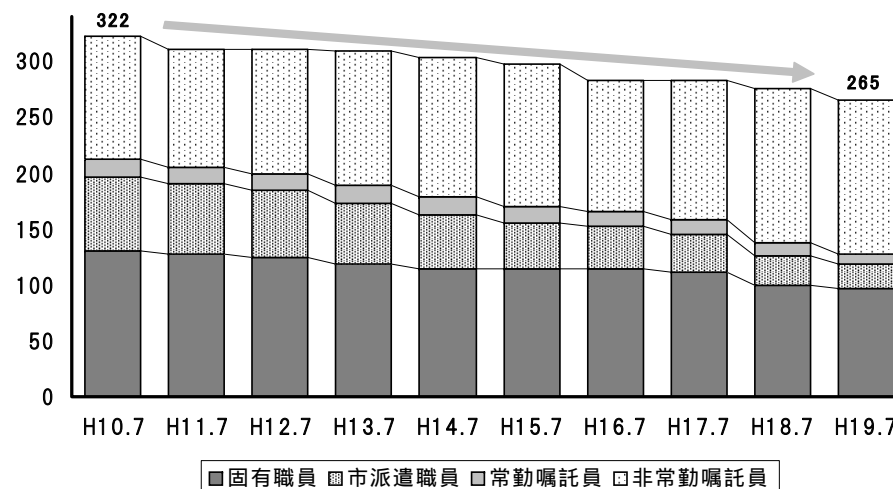
- 公社では、計画策定前から事業の実施状況に応じて人員の適正配置に努めてきており、平成10年度からの10年間で、人員について約50名、総人件費について約8.6億円の削減を図ってきた。

- 計画策定後はプログラムを踏まえ、役員数の見直しを行い、平成20年度は7名(平成17年度比・5名減)とし、そのうちの半数以上を民間から登用している。また、常勤役員数も2名(平成17年度比・3名減)となっている。

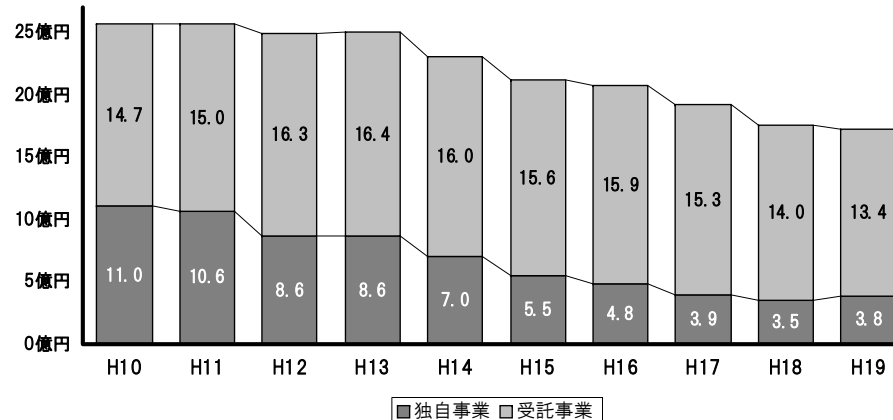
- 職員については、平成17年度に満55歳以上の固有職員等を対象とした早期退職制度を導入するとともに、満55歳未満の職員についても、希望退職者制度の取り組みを行っている。また、外郭団体の自主的な経営を促す観点から、大阪市においても、都市整備局長マニフェスト(都市整備局改革実施方針)に基づき、平成17年度からの4年間で20名(平成16年度比で53%)の派遣職員の引き上げが行われてきた。これらの取り組みにより、平成19年度の総人件費(約17.2億円)は、平成16年度(約20.8億円)から約17%の削減となっている。

- 一方で、安全・安心に対する社会的な意識の高まりを受け、公社では平成20年度に「耐震・密集市街地整備支援課」を設置するとともに、市営住宅の管理においても、社会的要請や市民ニーズに対応するため、市営住宅における迷惑行為への対応強化や暴力団員排除対策を実施している。これらの業務を行うため、平成20年度の職員数は、

【職員数の推移】



【総人件費の推移】



非常勤職員の採用等により前年度の 10 名増となった。公社では、このような新規業務や固有職員の退職による補充については、原則として非常勤嘱託員の採用により進めており、総人件費の抑制に努めてきている。

- ・ 第1次経営改善プログラムでの数値目標(総人件費の 20%減)については、平成 21 年度に達成する見込みであるが、資金収支シミュレーションに影響する独自事業における人件費の抑制については、目標との乖離が生じている。これは分譲住宅事業からの撤退以降、僅かな人員で賃貸住宅の募集や収納、維持管理の業務を実施しており、人件費の大きな削減が困難となっていることによるものである。
- ・ 第1次経営改善プログラムでは、人員の削減や民間派遣職員の活用などによって、人件費を削減することとしていたが、今後はこうした取り組みを進める一方で、業務の中で培われてきたノウハウや人材を新たな事業に積極的に活かしていくとともに、蓄積した知識を組織内で共有し、業務の効率化・高度化に役立てていくなど、人材ストックの活用の観点益々重要となる。

【独自事業における業務量の推移】

		平成10年度	平成16年度	平成19年度
分譲建設	建設中	5団地 582戸	-	-
	竣工	4団地 381戸	1団地 63戸	-
賃貸建設	着工	4団地 230戸	-	-
	建設中	5団地 334戸	-	-
	竣工	3団地 422戸	1団地 29戸	1団地 215戸
民間 すまいりんぐ	事業採択	3団地 110戸	-	-
	建設中	12団地 530戸	2団地 33戸	-
	竣工	17団地 599戸	3団地 70戸	-
用地	取得	4団地分	-	-
経営管理	賃貸住宅	28団地 3,171戸	37団地 3,521戸	39団地 3,765戸
	民間 すまいりんぐ	100団地 3,955戸	115団地 4,535戸	113団地 4,483戸
	店舗	17店舗	17店舗	17店舗

7. 今後の公社事業の方向性

- ・平成 17 年に策定した経営改善計画では、経営改善の具体的なプログラムを示すとともに、公社としての事業の方向性について、「住まい公社」として住まい全般に関わる業務を展開していくことを提言した。
- ・公社では、経営改善計画において示された事業の方向性(P.35)に沿い、分譲住宅供給事業から撤退するとともに、組織名称についても「大阪市住まい公社」と改め、大阪市の住宅施策推進の重要なパートナーとして、「ストック活用に重点を置いた賃貸住宅事業の展開」、「管理代行制度を活用した効率的な市営住宅の管理」、「効果的・効率的な融資・助成制度関連事業の実施」、「公平・中立性を活かした住まい情報センターの運営」など、住まいに関するより広い分野で取り組みを進めてきている。
- ・今般、第2次経営改善プログラムの策定にあたっては、こうした方向性を基本にしつつ、公社のもつ中立性・信頼性・機動性や、蓄積されたノウハウと人材を最大限に活用し、「住まい公社」として、民間住宅の誘導・住宅行政の補完という立場から、新たに次のような取り組みの強化・事業の展開を図っていくことを提案する。

住まいに関わる総合窓口機能の充実

- ・公社では、大阪市立住まい情報センターにおける、住まいに関する相談・情報提供をはじめ、大阪市の各種融資・助成制度の的確・公平な運用、居住地魅力の情報発信、市営住宅の管理など、住宅に関わる様々な業務を実施しており、今後とも各種施策の相互連携を強化し、市民の住まいに関わる総合窓口としての役割を果たしていくことが重要である。特に、高齢者への相談対応や、子育て支援の観点に立った情報提供など、今日的・社会的なニーズに的確に対応した機能充実を図る必要がある。
- ・また、各種事業を通じた市民とのコミュニケーションにより市民ニーズを機動的に把握する機能の強化を図ることも重要である。
- ・さらに、市民のまちへの意識が高まり、市民レベルにおいても、まちの魅力を掘り起こそうとする動きが起こりつつあることから、こうした活動のネットワーク化や魅力情報を収集・発信していく機能の強化が求められる。

住まいの安全・安心に係る分野での事業強化

- ・公社では、安全・安心への社会的意識の高まりを受け、平成 20 年度に「耐震・密集市街地整備支援課」を設置し、市内の木造住宅などの耐震化や、老朽住宅の建替え促進による密集市街地の防災性向上を図る事業に取り組んでいる。建築物の耐震化については、平成 20 年 10 月に建築関係団体等と連携する「大阪市耐震改修支援機構」が設立され、公社が同機構の事務局運営を行うこととなった。

- ・ 今後、「大阪市耐震改修支援機構」を組織する耐震化支援団体や大阪市と十分に連携を図りながら、耐震改修の必要性を市民に普及啓発し、改修に際する適切な事業者の紹介等、積極的な業務推進に取り組むべきである。
- ・ また、これまで実施してきた老朽住宅の建替促進にあわせて、狭あい道路の拡幅整備促進についても公社が一体的に取り組むなど、密集住宅市街地整備に係る各種事業に積極的に取り組むことが望まれる。

民間やNPO、専門家団体等との連携による各種中間支援組織の運営

- ・ 公社では、より効率的かつ的確な相談・情報提供や、市内の居住地魅力の発信等を行うため、まちづくり団体や学識経験者等と連携した「住まい・まちづくりネットワーク」を構築するとともに、所有形態が区分所有となっているため管理上の困難さを抱える分譲マンションについて、適正な管理運営を支援するため、公的団体や専門家団体等で構成する「大阪市マンション管理支援機構」を運営している。
- ・ また、平成 20 年度からは新たに、「大阪市耐震改修支援機構」の運営も行っている。
- ・ 今後、住まいに関する市民ニーズに対してより効率的で的確に対応するとともに、総合的な情報発信・相談機能を充実していくため、公社の持つ公平・中立性を活かし、こうした中間支援組織を運営する役割を積極的に担っていく必要がある。

高齢者向け住宅改修の促進へのより積極的な取り組み

- ・ 公社では、大阪市健康福祉局からの委託を受け、高齢者住宅改修費助成事業における改修費補助申請の審査及び現地調査業務を実施している。高齢人口が増加する中、今後、介護事業者や各種専門家団体等と連携し、住宅改修を必要とする高齢者世帯や担当ケアマネージャーなどに対し、初期の段階からの的確な情報提供や相談業務、普及啓発を行うなど、高齢者向け住宅改修の促進に向けた幅広い業務を展開する必要がある。

市営住宅管理業務の充実

- ・ 市営住宅の管理業務については管理代行制度に基づき効率的な管理に努められている。今後、市民サービスの更なる向上に向け、公社が現在実施している業務範囲に加えて、可能なものについては公社がその業務を担うとともに住宅管理センターで実施している共通業務を集約するなど、より一層的確かつ効率的な管理業務を推進する必要がある。
- ・ また、市営住宅の附帯駐車場の管理においても、再委託業務等を見直すなど、より一層効率的な管理運営に努める必要がある。
- ・ 今後、引き続き適正な管理を推進するとともに、市営住宅の空戸や敷地内の空きスペースを活用した「コミュニティビジネス等の導入」など、地域の活性化にも貢献し、多くの市民に支持される「市民住宅」の実現に向け、公社としても市と連携して積極的に取り組みを推進していくべきである。

(参考)経営改善計画(平成17年10月策定)における「今後の公社事業の方向性」

(分譲住宅事業)

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

(賃貸住宅事業)

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

(市営住宅の管理等)

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

(融資・助成等関連事業)

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

(住まい情報センター事業)

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

(経営改善と公社の今後の役割)

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

8. 第2次経営改善プログラム

1) 策定方針

- ・ 第1次経営改善プログラムの実施状況に対する評価において、これまでの経営改善の取り組みが概ね順調に進捗しており、引き続き経営改善を押し進めていくことによって、資金不足は発生しない見通しであることを確認した。
- ・ しかしながら、空戸欠損や入居促進費が収支に大きな影響を与えている「民間すまいりんぐ」や、既存の入居者の契約率が低下傾向にある「住宅附帯駐車場」など、引き続き取り組むべき課題もあるほか、今後は老朽化した協会時代の住宅の建替えなど、新たな支出を伴う事業も予定されている。
- ・ 本委員会では、今後、公社において安定的な経営が継続され、自らが持つ中立性・信頼性・機動性を最大限に発揮した事業展開が図られるよう、第1次経営改善プログラムの実施状況の確認をはじめ、「民間すまいりんぐ」や「住宅附帯駐車場」の現状や問題点、協会時代の住宅の今後の活用方策など、取り組みの強化を要する課題についても検討を行ってきた。また、経営改善の進捗をより明確なものとするため、項目毎の取り組みによる収支改善の見通しのほか、事業毎での資金収支の推移についても分析を行ってきた。
- ・ このような議論等を踏まえ、公社経営のより一層の安定化を図るため、第1次経営改善プログラムの取り組みの継続的な実施を基本に、必要な拡充・改善を加え、平成23年度末までを重点的な取り組み期間とした「第2次経営改善プログラム」を策定することとした。

2) 取り組み内容

- ・ 第2次経営改善プログラムの取り組み内容として、次の9項目を示す。(※印については、いずれも平成16年度との比較)

1. 協会時代の住宅の活用

継続する取り組み

- (1) 平成17年度から実施している空戸の有効活用については、当該住宅において建替事業の実施又は用途廃止まで継続する。
- (2) 市場家賃の大きな変化が発生した場合、再度の家賃改定を行う。

新たな取り組み・拡充する取り組み

- (3) 建替事業等については、当面は実施中の法円坂住宅建替事業に注力し、残る協会時代の住宅の活用方策については、公社経営の負担増としないことを前提に決定する。
- (4) 今後の建替事業においては、早期の貸付停止により従前居住世帯数に限定した建替えを進め、建設戸数の縮減、住宅の高層化・集約化を図り、生み出した余剰地については売却し、得られた収入は今後の「住まい公社」としての事業や経営の安定化に資するものに活用する。
- (5) 活用方針の決定にあたっては、次の点に留意する。
 - ① 各団地における事業実施の前提条件や採算性を十分に検討する。
 - ② 耐震補強を実施済みの住宅は、現状での活用を基本とする。
 - ③ 区分所有者のある住宅は、区分所有者と協議を行い、共同での事業実施についても検討する。
- (6) 従前居住者には高齢者世帯等が多く、建替住宅の家賃上昇に対応した家賃の低廉化措置などが必要であることから、建設費及び家賃減額に対する国の地域住宅交付金の積極的活用や対象範囲の拡大などを図る。

(7) 事業資金については住宅金融支援機構からの融資が不可欠であることから、住宅金融支援機構や大阪市と十分に調整を図る。

(3)~(7) 法円坂住宅建替事業の終了までに活用方針を策定

(8) 新たに発生した空戸について、既存住宅ストックの有効活用を図る観点から、定期借家方式等による活用を図る。

(8) 平成 21 年度までに全体で 130 戸以上の空戸の有効活用を図る ※

取り組み全体：平成 23 年度までに年間 4,700 万円の収益改善を図る ※

2. コーシャハイツ等における収益性の維持向上

継続する取り組み

(1) 引き続き市場家賃をはじめとする景気動向に注視し、適切な家賃設定に努め、入居促進に取り組む。

新たな取り組み・拡充する取り組み

(2) 市民の利便を図るため、これまで月 2 回(毎月 1 日、16 日)としていた契約手続きを月 4 回とするなど、入居者のニーズに柔軟に対応した業務推進に努める。

取り組み (2)：平成 20 年中に実施し、以後継続する

(3) これまで団地単位で実施してきた入居促進策について、今後は住戸単位での特性の把握や空戸発生の要因の検証を行い、経費の抑制に努める。

取り組み (3)：平成 20 年から実施し、以後継続する

(4) 公社ウェブサイトを活用した住宅情報の提供や入居申込みの受付を実施し、需要層に的確に届くPR・契約の迅速化を図る。

取り組み全体：平成20～22年度の各年度において、年間1億2,000万円の収益改善を図る ※

3. 民間すまいりんぐにおける入居促進及び収益性の向上

継続する取り組み

- (1) 民間の土地所有者の実情や、周辺住宅の家賃水準を踏まえて、計画的な引き下げ交渉を継続的に取り組む。また、引き下げ交渉に応じない場合、法的な解決方法も視野に入れた対応を行う。
- (2) 子育て世帯の市内居住を促進するという市の施策の主旨を踏まえ、大阪市の「子育て支援等公社ストック活用制度」を積極的に活用した入居の促進を図る。

新たな取り組み・拡充する取り組み

- (3) 団地や住戸単位での状況(空戸期間、「子育て支援等公社ストック活用制度」の実施状況、周辺の賃貸住宅(民間賃貸住宅・民間すまいりんぐ)との競合、家賃の絶対額など)をきめ細かく把握するとともに、需要を十分に検討し、最大限の費用対効果が得られる対策を行う。
- (4) 新婚世帯に子供が生まれた場合に「子育て支援等公社ストック活用制度」を適用するなど、新婚・子育て世帯の入居の促進を図る。
- (5) 公社ウェブサイトを活用した住宅情報の提供や入居申込みの受付を実施し、需要層に的確に届くPR・契約の迅速化を図る。
- (6) 借上期間の終了を迎える住宅では、家賃減額措置が適用されなくなり、入居者の退去や空戸の増加が予測される。従って、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、市場への円滑な移行を図る観点から、国と十分に協議し、対応策の検討を行なう。

取り組み全体：平成23年度までに年間2億600万円の収益改善を図る ※

4. 住宅附帯駐車場の利用促進

継続する取り組み

(1) 入居者の複数台利用や周辺住民への賃貸等により、引き続き利用促進に努める。

新たな取り組み・拡充する取り組み

(2) 利用者負担の低さなどを効果的にPRし、住宅附帯駐車場の利用促進に努める。

(3) 法人等に対する賃貸借を検討する。

(4) 規模が大きく空戸期間の長い住宅(公社一般賃貸住宅の4LDK等)において使用料を一定期間割引するなど、入居促進と併せた活用を検討する。

取り組み全体：現在の収益改善(約 1,700 万円)を維持 ※

5. 保有用地の活用等

継続する取り組み

(1) 未事業化用地となっている高見第7用地については、速やかに暫定利用を実施する。

取り組み(1)：平成20年度末までに事業者を決定し、平成21年度より暫定利用を開始する

(2) 法円坂住宅建替事業の終了後に生じる余剰地については、埋蔵文化財調査の実施後、景気動向等を十分に把握しながら売却に努める。

(3) また、大阪市が平成17年度に一部を取得している法円坂住宅用地の史跡指定地については、既存住棟の解体工事後、引き続き取得されるよう要望を行う。

新たな取り組み・拡充する取り組み

- (4) 協会時代の住宅の今後の活用方針を策定し、建替事業を実施する場合は住宅の高層化や集約化を図り、生み出した余剰地は売却し借入金の圧縮に努める。

6. 借入金の償還

継続する取り組み

- (1) 法円坂住宅建替事業における、余剰地や史跡指定地の売却後、速やかに大阪市借入金を償還する。

取り組み(1): 契約に基づき、用地を売却した年度末までに償還を実施

新たな取り組み・拡充する取り組み

- (2) 協会時代の住宅に係る大阪市借入金については、早期償還を行い金利負担の軽減を図る。

取り組み(2): 償還計画を策定し、遅滞なく償還を実施

7. コスト縮減

継続する取り組み

- (1) 賃貸住宅管理業務における機械警備等の外部委託については、随意契約から公募型指名競争入札への切り替えによるコスト縮減を図る。
- (2) 公社賃貸住宅事業と市営住宅管理等の受託事業とで、仕様や発注方法等が異なるものについて、統一することにより、コストの縮減をはかる。

(3) 退去跡補修及び緊急補修の経費縮減をはかるため、各住宅管理センターの工事発注や工事監理を一元的に行う。

(4) 退去跡補修に係る負担区分については、平成 10 年 3 月に国が示したガイドラインに基づいた対応の徹底をはかる。

新たな取り組み・拡充する取り組み

(5) コーシャハイツの計画補修や地上デジタル放送の対応、住宅用火災警報器の設置などの新たに必要となる支出については、仕様等を精査して支出額の抑制に努める。

取り組み全体：原則として現在の収益改善(約 1 億 5,900 万円)を維持 ※

8. 家賃収納率の維持等

継続する取り組み

(1) 家賃等の期限内納入を呼びかけ、1ヶ月滞納の電話督促などにより滞納の長期化を防ぎ、現年度の収納率を維持する。

平成 19 年度の現年度収納率 (99.18%)を維持

(2) 退去滞納者に対して積極的に法的手段を用いるなど、過年度滞納に対する滞納整理を強化し、未収額の縮小を図る。

平成 19 年度の過年度未収額(2 億円)の縮減を図る

9. 効率的な組織運営・人材マネジメントの再構築

継続する取り組み

- (1) 繁閑の差が激しい業務等については、人材派遣会社からの派遣職員を活用するなどにより、効率的な業務運営を行う。
- (2) 選択と集中の観点から、公社の今後の役割を踏まえ、住まい情報センター事業の充実や建築物の耐震化、密集市街地整備の推進など、市民ニーズに的確に対応した新たな業務展開に応じた適正な人員配置を進める。

新たな取り組み・拡充する取り組み

- (3) 住宅管理センター業務の集約化や、収納業務等における民間派遣職員の活用、市営住宅団地内の樹木管理業務の外部委託化など、住宅管理業務の効率化や体制の見直しを図る。
- (4) 企画機能の強化や民間すまいリングの借上終了に伴う業務、建替事業の進捗管理、密集市街地整備の促進など、新たな業務展開で必要となる人員は、住宅管理センターの集約化に伴う人員配置の見直しなどにより、現状の職員数の範囲で実施する。

取り組み全体：平成 21 年度までに総人件費を 20%削減 ※

取り組み全体：一般会計において 1 億 3,000 万円の人件費の縮減を図る ※

- (5) 公社で働くすべての人たちが、公社の社会的な役割や方向性を理解し、自発的・自立的に業務に携わることで、結果的に総人件費を含めたコストが最適化されることが重要であることから、働きがいのある職場作りや、個々の職員のモチベーションの向上が図られる人事評価制度の導入など、公社としての明確なポリシーをもった人材マネジメントの確立に向けた行動計画を策定する。

平成 21 年度中に行動計画を策定

9. 収支の見通し

1) 資金収支

- 平成20年度からの「第2次経営改善プログラム」の取り組みを反映した資金収支は、次のとおりとなる。

表3 第2次経営改善プログラムによる収支改善を反映した資金収支

【取り組み項目別資金収支】

(百万円)

	決算反映			第2次プログラム重点期間				重点期間以降の見込み							
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
期首資金残高	3,563	3,073	3,280	2,237	4,120	4,150	3,843	4,504	6,601	5,951	5,896	5,915	5,998	6,083	6,247
期中資金収支	△490	207	△1,043	1,883	30	△307	661	2,097	△650	△55	19	83	85	164	
プログラム取組前収支	△698	△950	△839	△631	△1,389	△1,969	△578	△970	△976	△788	△568	△402	△221	△34	
第2次プログラム収支改善額	208	1,157	△204	2,514	1,419	1,662	1,239	3,067	326	733	587	485	306	198	
第2次プログラム項目別収支改善額	△981	928	644	740	789	822	710	2,976	684	754	701	672	637	607	
協会時代の住宅	△38	41	42	34	42	47	47	47	47	47	47	47	47	47	
コーシャハイツ等	94	100	121	120	120	120	117	111	105	99	95	90	86	83	
民間すまいりんぐ	33	95	87	167	191	205	206	203	198	162	108	73	42	15	
住宅附帯駐車場	2	13	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	
保有用地の売却・活用等	3,777	8,510	138	133	144	168	111	9,483	156	156	156	156	156	156	
借入金元金償還	△5,058	△8,109	△15	△20	△14	△24	△77	△7,174	△128	△16	△11	0	0	0	
コスト縮減	121	147	154	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	
人件費(一般会計)	88	131	100	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	
その他の収支改善等	1,189	229	△848	1,774	630	840	529	91	△358	△21	△114	△187	△331	△409	

【事業別資金収支】

(百万円)

	決算反映			第2次プログラム重点期間				重点期間以降の見込み							
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
期首資金残高	3,563	3,073	3,280	2,237	4,120	4,150	3,843	4,504	6,601	5,951	5,896	5,915	5,998	6,083	6,247
期中資金収支	△490	207	△1,043	1,883	30	△307	661	2,097	△650	△55	19	83	85	164	
経常的な収支	△185	209	215	249	106	352	184	237	△492	△7	57	89	91	168	
協会時代の住宅・コーシャハイツ等	433	752	730	681	507	765	639	653	△82	284	287	295	332	402	
借上型民間すまいりんぐ	△628	△590	△554	△473	△449	△435	△434	△436	△428	△309	△246	△220	△234	△245	
管理受託型民間すまいりんぐ	12	16	22	28	32	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
その他の事業	△2	31	17	13	16	0	△43	△2	△4	△4	△6	△8	△29	△11	
経常外の収支	△305	△2	△1,258	1,634	△75	△660	476	1,859	△157	△47	△37	△6	△5	△4	
特別利益・特別損失	3,788	8,378	12	0	0	0	△45	9,326	0	0	0	0	0	0	
貸借対照表上の収支	△4,093	△8,380	△1,270	1,634	△75	△660	521	△7,467	△157	△47	△37	△6	△5	△4	
借入金元金償還	△5,058	△8,109	△15	△20	△14	△24	△77	△7,174	△128	△16	△11	0	0	0	
その他の資金収支	965	△271	△1,255	1,654	△61	△636	598	△293	△29	△31	△26	△6	△5	△4	

- ・ この資金収支シミュレーションにおいても、平成 31 年度までに資金不足の発生はないと見込まれる。
- ・ 第1次経営改善プログラムの資金収支シミュレーション(P.24 表 2-2)では、平成 31 年度の期首資金残高を約 34 億円と見込んでいたが、第2次経営改善プログラムを踏まえた試算では、約 62 億円となる。
- ・ 「取り組み項目別資金収支」の平成 20 年度以降のそれぞれの収支改善額を見ると、これまでの取り組みを継続し、改善額が安定的に推移していくものと、毎年数値が変動していくもの(民間すまいりんぐ・保有用地の売却・活用等・借入金元金償還)がある。
- ・ 数値が変動していくもののうち、「民間すまいりんぐ」では、団地毎で借上期間が異なることから、入居促進の見込みや借上期間の終了などの要素を反映しており、「保有用地の売却・活用等」と「借入金元金償還」では、用地売却の時期を見直すとともに、借入金の新たな繰上償還などの要素を反映させている。
- ・ 新たに作成した「事業別資金収支」では、「民間すまいりんぐ」のマイナスを、「協会時代の住宅・コーシャハイツ等」などのプラスが補う状況が続く。この「協会時代の住宅・コーシャハイツ等」のプラスは、計画補修の実施などにより減少傾向にあり、一時的に「経常的な収支」でマイナスが発生する。しかしながら、数年後には「民間すまいりんぐ」のマイナスが減少するため、「経常的な収支」のマイナスは解消される。
- ・ 第1次経営改善プログラムは「資金不足の回避」を目的として策定したものであったが、第2次経営改善プログラムの目的は「経営の安定化」である。公社においては、これまで同様にプログラム項目毎での目標を達成するとともに、「事業別資金収支」、特に「経常的な収支」がシミュレーションを下回ることがないよう、不断の取り組みに努められたい。

2) 予定損益・資本の状況

第2次経営改善プログラムの取り組みを反映した資金収支を元に試算した「予定損益」は、次のとおり。

表4 第2次経営改善プログラムを踏まえた予定損益

(百万円)

	決算反映			第2次経営改善プログラムの重点期間				取り組み後の予定損益						
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
経常損益	154	496	750	178	161	170	136	42	29	161	227	253	230	157
事業での利益	△ 329	△ 95	129	261	240	218	184	90	77	209	275	301	278	205
分譲住宅事業	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
協会住宅・コーシャイツ等	257	444	635	685	636	617	584	493	473	487	491	491	482	421
借上型民間すまいりんぐ	△ 607	△ 591	△ 548	△ 467	△ 444	△ 429	△ 428	△ 431	△ 422	△ 303	△ 241	△ 214	△ 228	△ 240
管理受託型民間すまいりんぐ	17	24	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
その他の事業	△ 5	28	16	17	21	4	3	1	0	△ 1	△ 1	△ 1	△ 1	△ 2
一般管理費	△ 54	△ 47	△ 39	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44	△ 44
借上賃貸住宅減損勘定取崩	696	696	696	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他経常収益	52	65	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
その他経常費用	△ 211	△ 123	△ 105	△ 107	△ 103	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72	△ 72
経常外の損益	△ 141	444	△ 192	26	26	26	△ 18	239	225	480	267	155	98	53
特別利益	1,689	1,228	1,166	753	753	753	753	942	722	480	267	155	98	53
借上賃貸住宅損失引当金取崩	0	0	0	753	753	753	753	752	722	480	267	155	98	53
その他の特別利益	1,689	1,228	1,166	0	0	0	0	189	0	0	0	0	0	0
特別損失	0	△ 2,875	△ 1,358	△ 726	△ 726	△ 726	△ 771	△ 702	△ 496	0	0	0	0	0
借上賃貸住宅損失引当金繰入	0	△ 727	△ 727	△ 726	△ 726	△ 726	△ 726	△ 702	△ 496	0	0	0	0	0
その他の特別損失	0	△ 2,148	△ 631	0	0	0	△ 45	0	0	0	0	0	0	0
特定準備金	△ 1,830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
住宅地分譲事業準備金取崩	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸住宅管理事業準備金繰入	△ 1,854	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
特定目的積立金取崩	0	2,091	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当期総利益	13	940	558	205	187	196	118	282	255	641	495	408	329	210

《経常損益》

- ・ 各年度ともプラスとなる見込みである。
- ・ 「協会住宅・コーシャイツ等」では、経年劣化に伴う補修費の増加などを勘案すると、長期的に見ると徐々に低下している。
- ・ 「借上型民間すまいりんぐ」では、収支改善の取り組みに加え、借上期間が順次終了するため、長期的には改善する。(平成 33 年度決算でマイナス計上がなくなる見込み)
- ・ なお、損失対策として、これまで実施してきた「借上賃貸住宅減損勘定」からの繰入は平成 19 年度で終了し、平成 20 年度より「借上賃貸住宅損失引当金」からの取崩で対応する。(平成 25 年度までは、取崩と繰入を同時に実施する予定)

《経常外の損益》

- ・ 上述した「借上賃貸住宅損失引当金」以外に、法円坂住宅建替事業終了後に予定している用地売却において、史跡調査費用等を平成 23 年度に特別損失に計上するとともに、売却用地の帳簿価額が実勢価格から処分費用見込額を差し引いたものとなっているため、発生が見込まれる売却益を、売却予定の平成 24 年度に特別利益として計上している。

《当期総利益》

- ・ 「当期総利益」については、平成 30 年度まで黒字計上が続く結果となった。

表5 第2次経営改善プログラムを踏まえた資本の期末残高の見込み

(百万円)

	決算反映			第2次経営改善プログラムの重点期間				取り組み後の予定損益						
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
(B/S) 資本の期末残高	2,230	3,170	3,728	3,933	4,120	4,316	4,434	4,716	4,971	5,612	6,107	6,515	6,844	7,054
資本金	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
資本剰余金	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612	1,612
利益剰余金・特定目的積立金	578	1,518	2,076	2,281	2,468	2,664	2,782	3,064	3,319	3,960	4,455	4,863	5,192	5,402

- ・ 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(貸借対照表の「資本合計」)の推移を示すものである。
- ・ 平成 20 年度以降、特定目的積立金の取崩は発生せず、「当期総利益」が「利益剰余金・特定目的積立金」に繰入される。
- ・ このようなことから、平成 30 年度まで資本不足(債務超過)の発生はないと見込まれる。

10. むすび

- ・ 今般、本委員会は、公社の第1次経営改善プログラムに基づく取り組みの進捗や経営状況についての監理を行った結果、全体的には概ね順調に推移しており、引き続き着実に取り組みを進めれば、資金不足や債務超過に陥る恐れは小さいことを確認した。しかしながら、個々の取り組みを見ると、一部においては当初の目標に達していないものもあるほか、民間すまいりんぐ事業では平成24年度に借上期間の終了を迎えるものがあり、空戸率が上昇する可能性もある。このような状況を踏まえ、また、第1次経営改善プログラムの重点期間が今年度で終了することから、公社が、今後とも「住まい公社」としての社会的役割を十分に果たしていけるよう、更なる経営の安定化を目指し、平成23年度までを重点期間とする「第2次経営改善プログラム」を策定した。
- ・ 公社においては、今後、この「第2次経営改善プログラム」に基づく経営改善を、社会経済情勢に的確に対応しながら継続的に取り組んでいく必要がある。とりわけ、最近の株価の低迷や雇用情勢の悪化、消費の冷え込みなど、景気は弱まりを見せ、また、住宅市場においては、地価や分譲住宅供給の変動、空き住戸の増大など、公社経営に影響を与えるリスクが存在することに留意する必要がある。
- ・ また、このような取り組みの推進に向けては、公社が自立的で持続可能な組織であることが不可欠であるため、職員一人ひとりの意識・知識・技術を高める「人材マネジメント」を構築することも重要である。
- ・ さらに、今般策定した「第2次経営改善プログラム」の実効性を高め、公社経営のより一層の安定化を図るため、平成23年度までの重点期間について、引き続き本委員会において取り組みの進捗や財務状況を確認することをあわせて提言する。
- ・ 公社には、大阪市の住宅施策推進のパートナーとして培ってきたノウハウや経験を活かし、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求められる。こうしたことを踏まえ、住宅に関わる諸課題について今後さらに大阪市と認識を共有するとともに、市民ニーズを的確にとらえ、市民に親しまれ、信頼される「住まい公社」として、住まい全般に関わる幅広い分野で事業を展開していくことを期待する。

参 考 資 料

《目次》

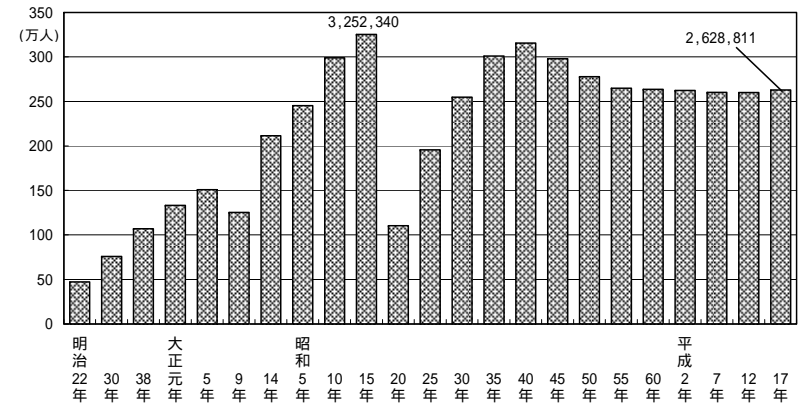
・計画策定以降の住宅事情等の変化	P.50
・第1次経営改善プログラムの進捗	P.55
・取り組み課題…民間すまいりんぐ	P.56
・第2次経営改善プログラム	P.59
・大阪市住まい公社経営監理委員会 委員名簿、開催状況	P.64

計画策定以降の住宅事情等の変化（本文 P.6）

人口動態

- ・ 大阪市の人口は、戦後の経済成長にともなって急増し、昭和 40 年には、戦後最高の約 316 万人に達したが、その後、減少傾向に入る。
- ・ 平成 12 年以降、市内の人口は少しずつ増加してきており、現在、約 265 万人(平成 20 年 1 月 1 日時点)となっている。
- ・ 近年では、都心部を中心に人口回復傾向にあるものの、全体では、子育て層をはじめとした中堅層の市外転出が依然として続いている。
- ・ 少子高齢化が進行しており、人口は今後減少していくと推測されている。

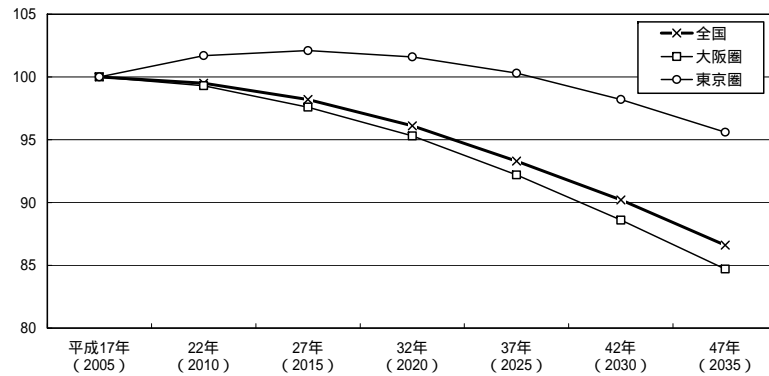
【大阪市の人口の推移】 資料 公簿調査、国勢調査



注1: 明治22年4月1日市制施行

注2: 大正5年以前は公簿調査による「12月31日現在」の人口(明治22年のみ4月1日現在)
大正9年以降は国勢調査人口または推計人口で、いずれも「10月1日現在」の人口。

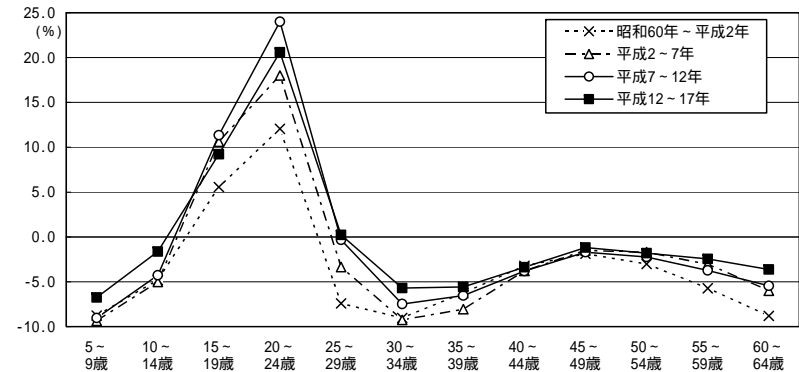
【人口の将来推計】 資料 都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)



注1: 平成22年以降は、平成17年実績をもとにした推計値。

注2: 大阪圏は京都府、大阪府、兵庫県の3府県。東京圏は埼玉県、千葉県、神奈川県を示す。

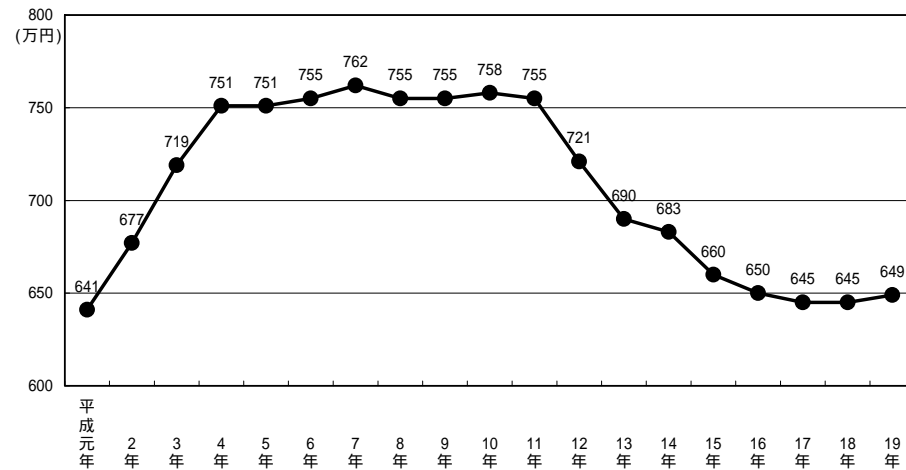
【大阪市の年齢(5歳階級)別人口増減の推移】 資料 国勢調査



世帯の推移等

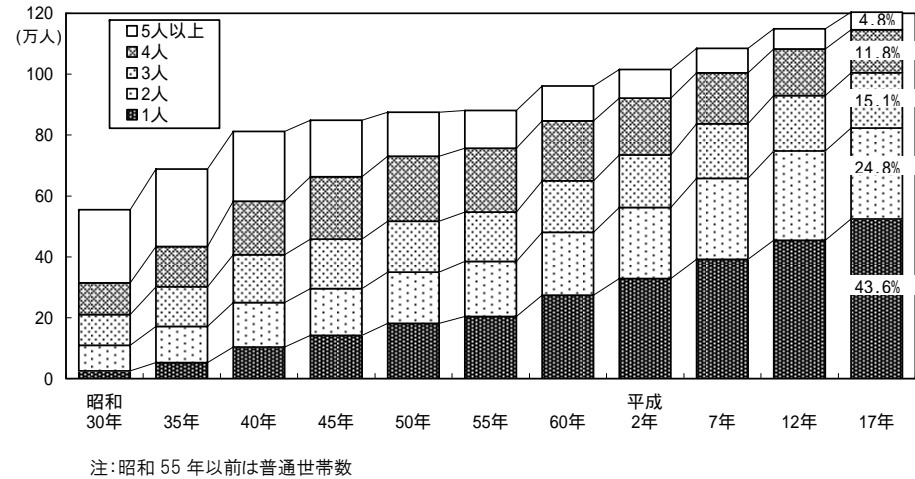
- ・ 世帯総数は年々増加し、平成 17 年で約 120 万世帯となっている。
- ・ 一世帯当たり人員は、小規模世帯の増加により減少傾向にあり、平成 17 年(国勢調査)では 2.12 人となっている。
- ・ 世帯数についても、これまで増加傾向にあったが、数年後には減少傾向に入ると予測されている。
- ・ 景気低迷等の影響により、1 世帯の収入は平成 11 年以降減少傾向にあったが、平成 16 年以降は 650 万円程度で横ばいとなっている。

【世帯収入(全国)の推移】 資料 貯蓄動向調査、家計調査

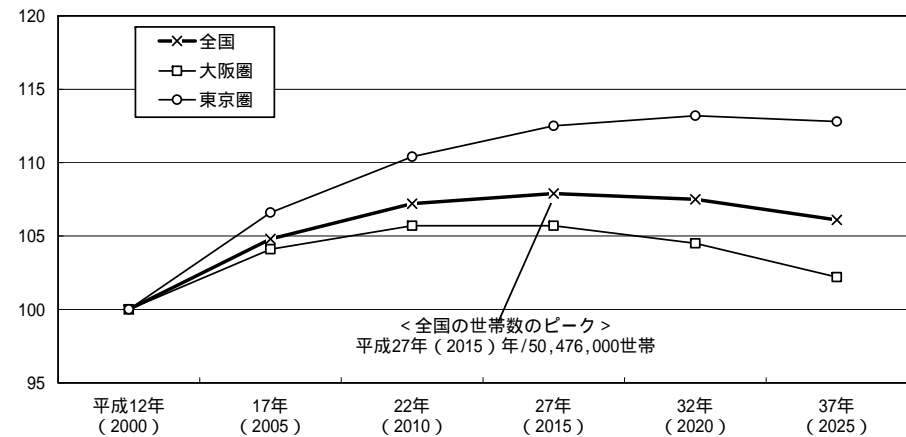


注 1:平成 12 年以前は貯蓄動向調査、平成 14 年以降は、家計調査(貯蓄・負債編)による。
 注 2:平成 13 年は、家計調査(貯蓄・負債編)がないため、家計調査の数値を参考に記載した。

【世帯人員別、一般世帯数の推移】 資料 公簿調査、国勢調査



【世帯の将来推計】 資料 日本の世帯数の将来推計(全国推計:H15.10、都道府県推計 H17.8)

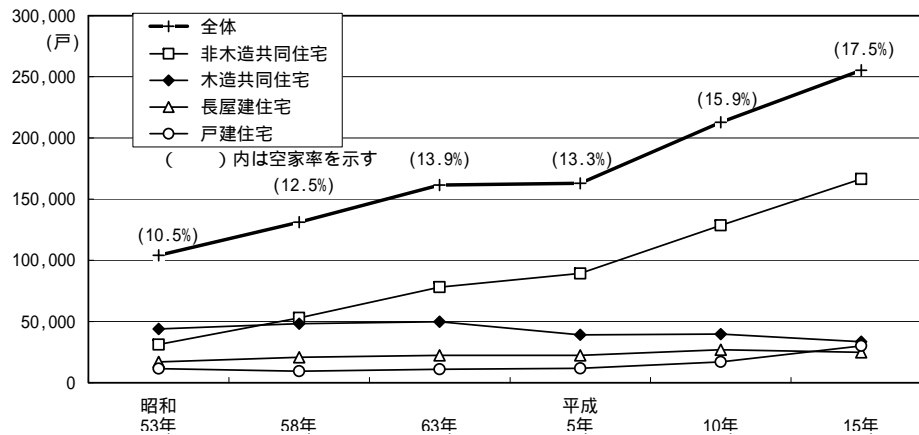


注 1:平成 17 年以降は、平成 12 年実績をもとにした推計値。
 注 2:大阪圏は京都府、大阪府、兵庫県の 3 府県。東京圏は埼玉県、千葉県、神奈川県を示す。

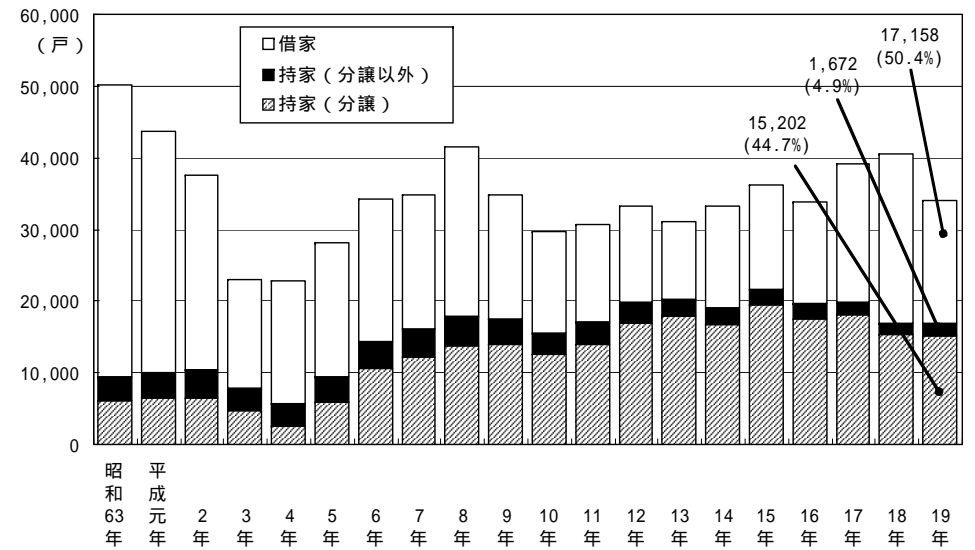
住宅事情

- ・ 大阪市では、戦後の量的な住宅不足は昭和40年代に解消され、現在、市内の世帯数117万に対して、146万戸の住宅ストックが形成されている。
- ・ 着工新設住宅の推移をみると、市内では、年間約3万～4万戸の住宅が供給されてきたが、平成19年からは減少に転じている。また、持家と借家の割合が概ね同じになっている。
- ・ 市内の空戸は年々増加し、現在では17.5%となっている。特に、非木造共同住宅の空戸の増加が著しい。
- ・ 新築住宅の1戸あたりの床面積の推移をみると、持家については、全体的にはわずかに増加する傾向にある。
- ・ 借家の床面積については、平成11年までは徐々に大きくなる傾向にあったが、平成12年以降再び縮小している。

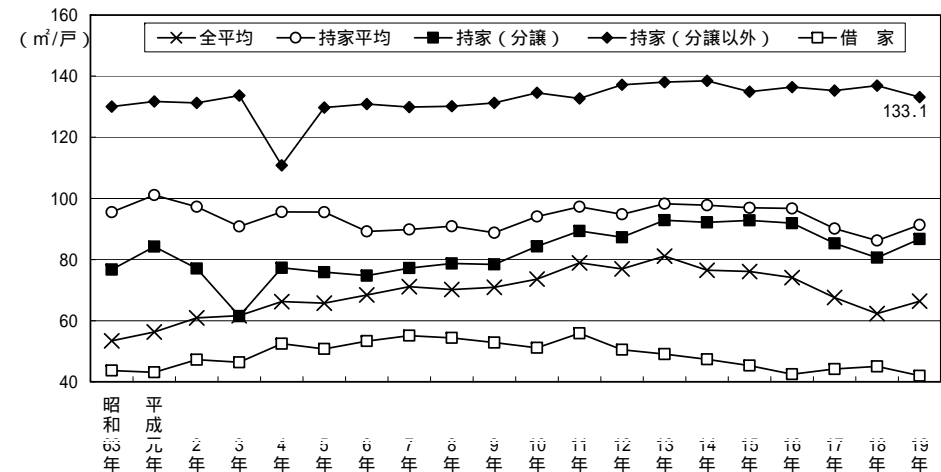
【建て方、構造別の空戸数の推移(大阪市)】 資料 住宅・土地統計調査



【着工新設住宅の推移】 資料 建築着工統計調査



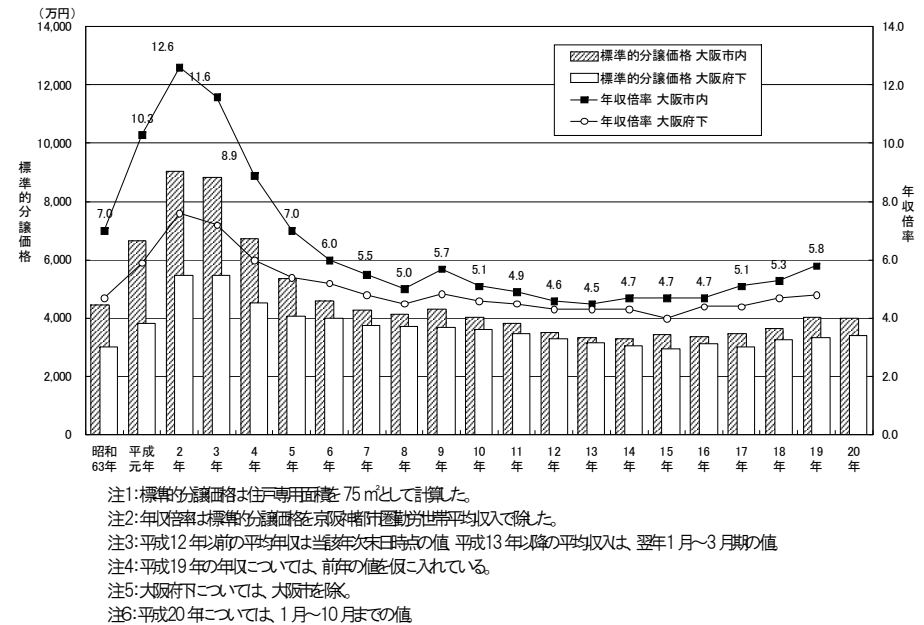
【着工新設住宅の床面積の推移】 資料 建築着工統計調査



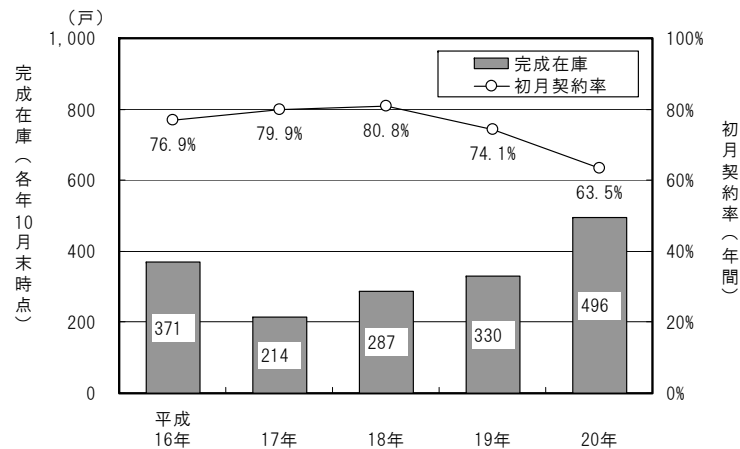
分譲マンションの状況

- 民間分譲マンションの価格については、いわゆるバブル経済の終焉後における地価の下落・安定により、中堅層が購入可能な分譲マンションが建設されてきていたが、近年、地価や建築コストの上昇等により、再び価格の上昇が見られる。
- 民間分譲マンションの年間の新規供給戸数は、平成3～5年には約1,000～2,000戸程度に減少し、その後、地価の下落・安定化により増加傾向を示している。平成11年以降、都心部を中心に約8,000～10,000戸の供給が続いていたが、近年、地価の上昇や改正建築基準法の施行による建築確認審査の制度変更などの影響で、再び供給戸数は減少傾向にあり、販売契約率の低下も見られる。

【年収と民間分譲マンション価格の推移】資料 CRI、貯蓄動向調査、家計調査

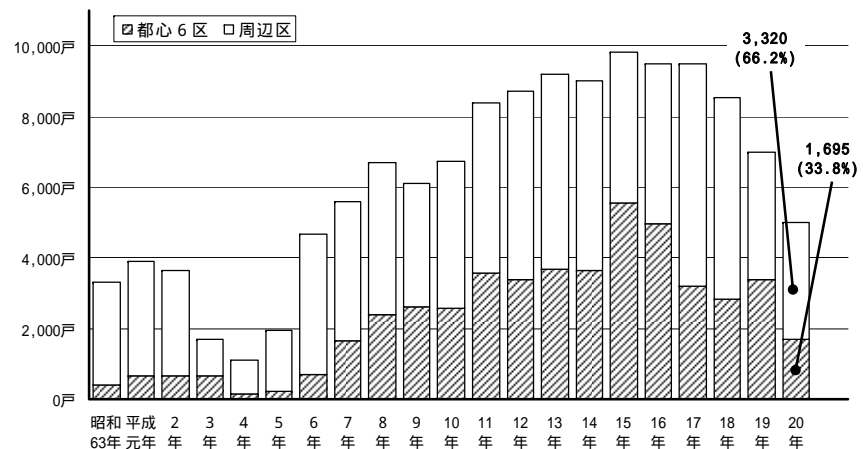


【民間分譲マンションの完成在庫及び初月契約率の推移】資料 CRI



注平成20年の初月契約率については、1月～10月の数値

【民間分譲マンションの新規供給戸数の推移】資料 高層住宅協会(～H元)、CRI(H2～)



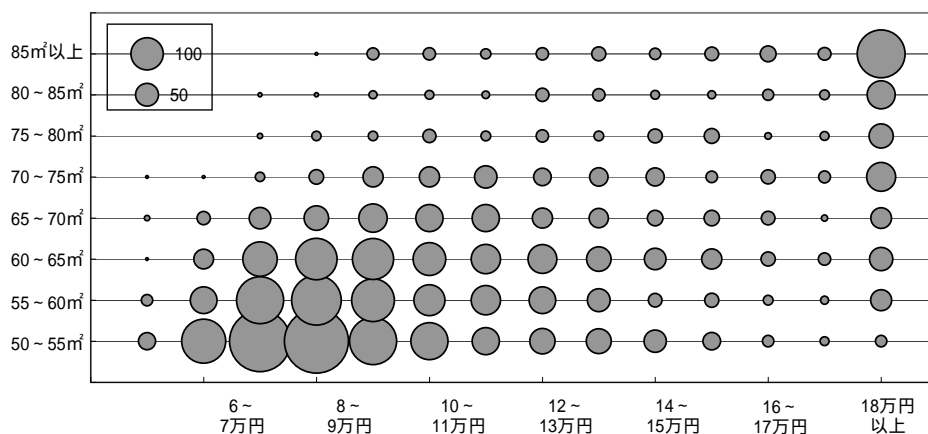
注1:都心6区は北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区を示す。

注2:周辺区は都心6区を除く18区を示す。注3:平成20年については、1月～11月までの数値に12/11を乗じた推値

賃貸住宅の状況

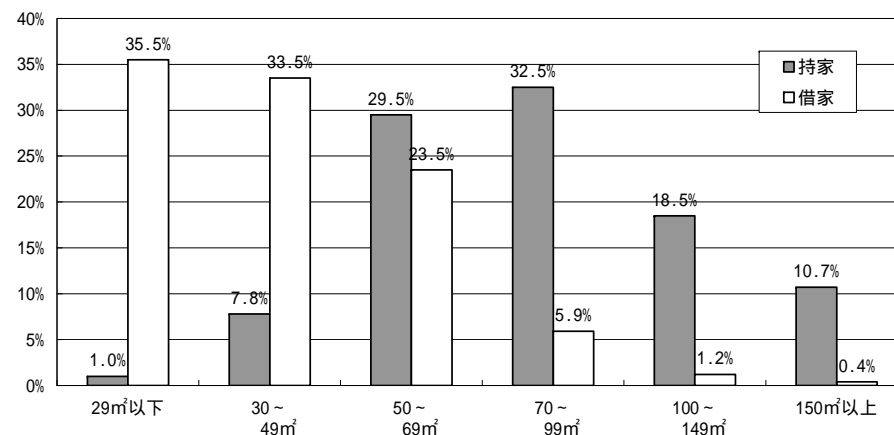
- 借家では、50 m²以下のものが全体の約7割を占め、特に、30 m²以下の賃貸住宅が多い。
- 既存住宅の平均面積は、持家の約93 m²に対し、借家では約40 m²にとどまっている。
- 1 m²あたりの賃料をタイプ別に比較すると、規模の大きいものほど単位あたりの賃料が低く抑えられている傾向にあるが、DKタイプとLDKタイプを比較すると、LDKタイプの方が1 m²あたりの賃料が高い。
- 民間賃貸住宅では、狭小な住宅が多数を占め、子育て世帯等の中堅層向けの適正な規模・家賃の住宅が不足している。

【住戸面積別の家賃の状況(非木造共同住宅)】 資料提供 リクルート

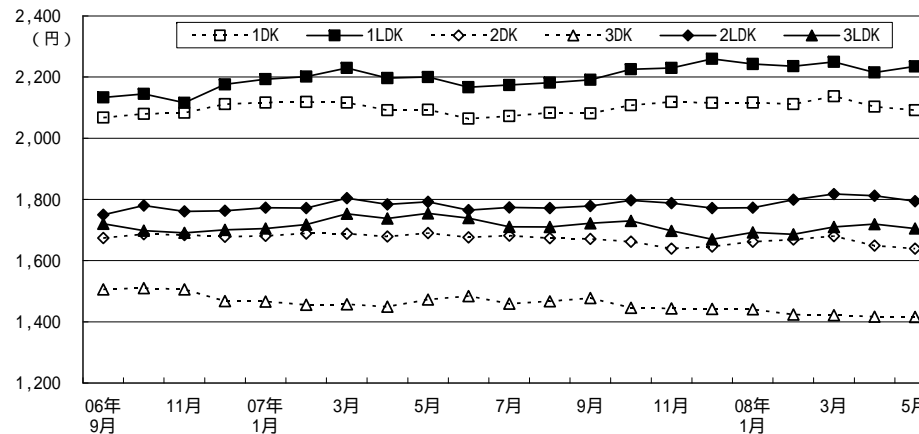


【民間賃貸住宅(大阪市内)】<平成20年5月> N=5,313

【持家・借家の住宅規模の割合】



【平均賃料m²単価の推移】



第1次経営改善プログラムの進捗（本文 P.12～18,23）

- ・「第1次経営改善プログラムの進捗状況に基づく資金収支の見込み」(P.23 表1)については、下表の数値によるものとした。

第1次経営改善プログラムの進捗状況に基づく資金収支見込の考え方 ※ H17～H19は実績

項目	区分	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
1 協会時代の住宅	計画	△ 25	29	29	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	見込	△ 38	41	42	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
2 コーシャハイツ等	計画	88	92	94	99	89	79	79	79	79	79	79	79	79	79
	見込	94	100	121	99	89	79	79	79	79	79	79	79	79	79
3 民間すまいりんぐ	計画	32	88	137	168	191	205	206	203	199	162	109	73	42	15
	見込	33	95	87	87	87	87	81	71	63	52	41	30	24	18
4 住宅附帯駐車場	計画	1	19	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	見込	2	13	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
5 保有用地の売却・活用等	計画	3,637	140	125	2,362	140	95	2,479	4,858	139	139	139	139	139	140
	見込	3,777	8,510	138	136	136	136	91	9,463	136	136	136	136	136	136
6 借入金元金償還	計画	△ 5,059	0	0	0	0	0	0	0	△ 8,317	0	0	0	0	0
	見込	△ 5,058	△ 8,109	△ 15	0	0	0	0	△ 7,050	0	0	0	0	0	0
7 コスト縮減	計画	121	138	145	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
	見込	121	147	154	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
8 人件費（独自事業）	計画	57	147	228	294	294	294	294	294	294	294	339	339	339	339
	見込	88	131	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
計	計画	△ 1,148	653	779	3,126	917	876	3,261	5,637	△ 7,403	877	869	833	802	776
	見込	△ 981	928	644	621	611	601	550	2,862	577	566	555	544	538	532

※ 試算方法については、次の方法による。プログラムの数値を維持…項目1,2 現状を踏まえた数値に修正…項目3,4,5,8 約定締結を踏まえた修正…項目6

参考 計画策定以降のプログラムに含まれていない収支の内訳

項目	区分	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
その他の収支改善等	見込	1,189	229	△ 848	1,751	466	1,540	△ 110	147	△ 401	△ 69	△ 163	△ 239	△ 359	△ 458
分譲住宅譲渡代金後払制度		664	175	91	51	52	53	54	56	58	60	64	86	93	96
固定資産の処分等		0	1	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
完成在庫販売経費の変動		△ 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業計画(法円坂)の変動等		32	△ 375	△ 1,348	1,555	437	1,289	△ 193	32	27	△ 27	△ 36	△ 37	△ 39	△ 49
市借入金の固定金利化		0	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
コーシャハイツ計画修繕費		0	0	0	△ 116	△ 248	△ 77	△ 231	△ 76	△ 786	△ 424	△ 420	△ 226	△ 179	△ 45
事業別資金収支との差額		510	377	345	210	174	224	209	84	249	271	178	△ 113	△ 285	△ 511

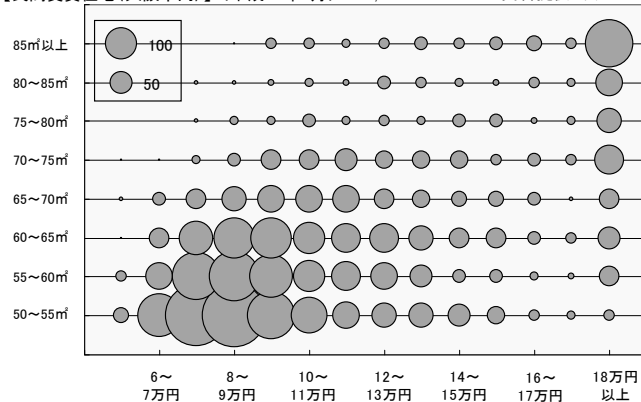
※ 上記の項目については、「プログラム取組前収支」における見込額との差額を表示している。

取り組み課題…民間すまいりんぐ（本文 P.25～26）

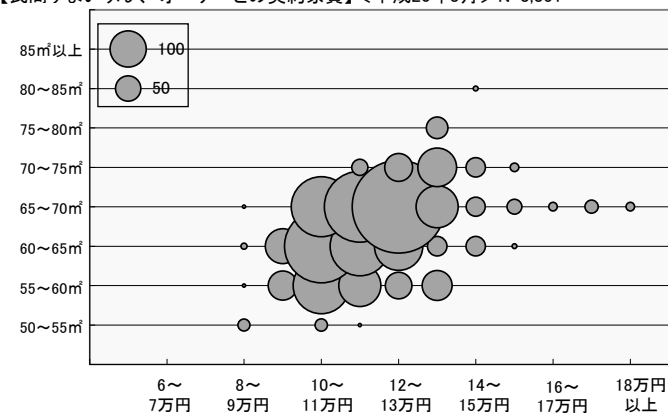
民間賃貸住宅家賃と入居者負担額の比較

- 民間すまいりんぐの契約家賃が、民間賃貸住宅市場における家賃の絶対額と比較して高い水準にあるため、空戸が発生しやすい状況となっている。

【民間賃貸住宅(大阪市内)】<平成20年5月>N=5,313 資料提供:リクルート

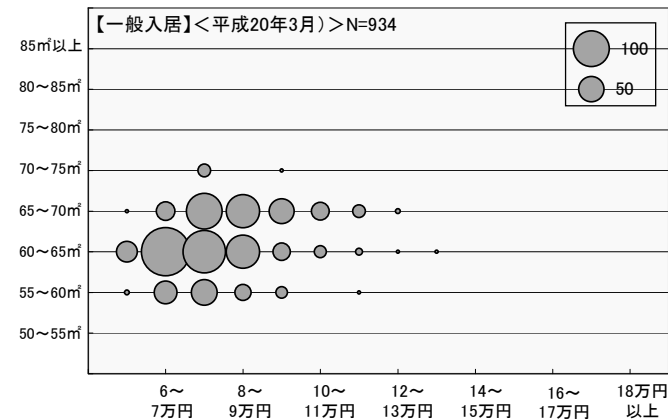


【民間すまいりんぐ・オーナーとの契約家賃】<平成20年3月>N=3,351



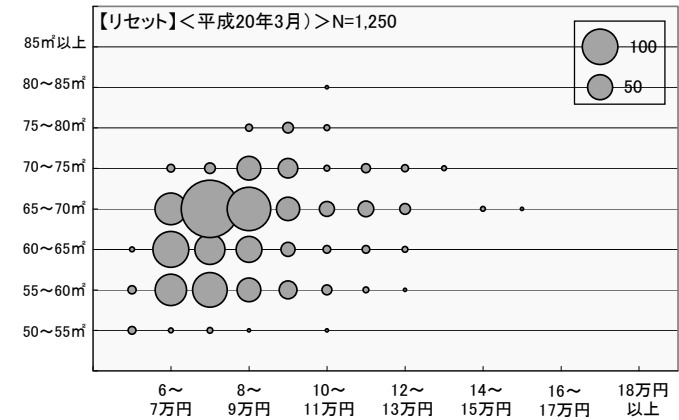
【一般入居】…公社が家賃減額を行わずに入居

- 制度上、管理開始からの経年数が短い団地では入居者負担が比較的低い。



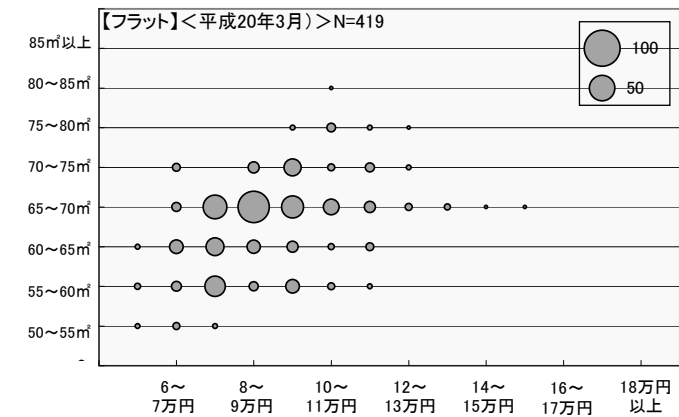
【リセット】

- 管理開始から一定期間経過した団地では、入居者負担額も年数に応じて上昇していることから、公社では管理開始当初の入居者負担額まで引き下げる家賃減額措置を実施しているが、市場家賃よりも低くなっている住宅も見受けられる。



【フラット】

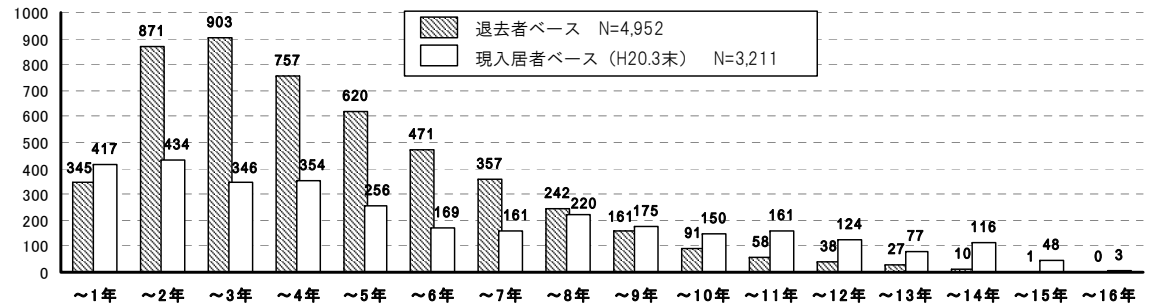
- 退去の抑制を図るため、公社が既入居者に対して、平成12年から5年間、入居者負担額を据え置く家賃減額措置を実施している。
- 平成17年以降は再び入居者負担額が上昇するため、市場における同一面積の住宅と比べると安価なものとなっているが、市場で多く供給されているファミリー向け住宅との比較では概ね一致している。



入退去契約の状況

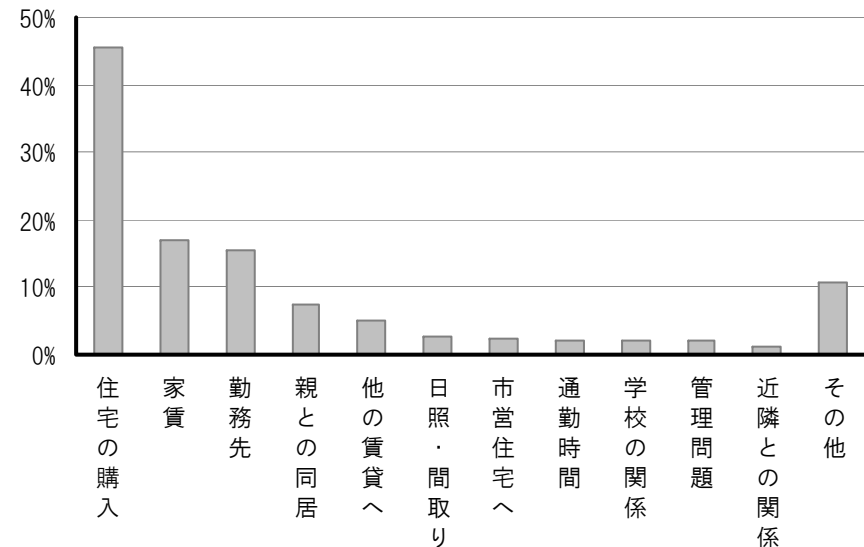
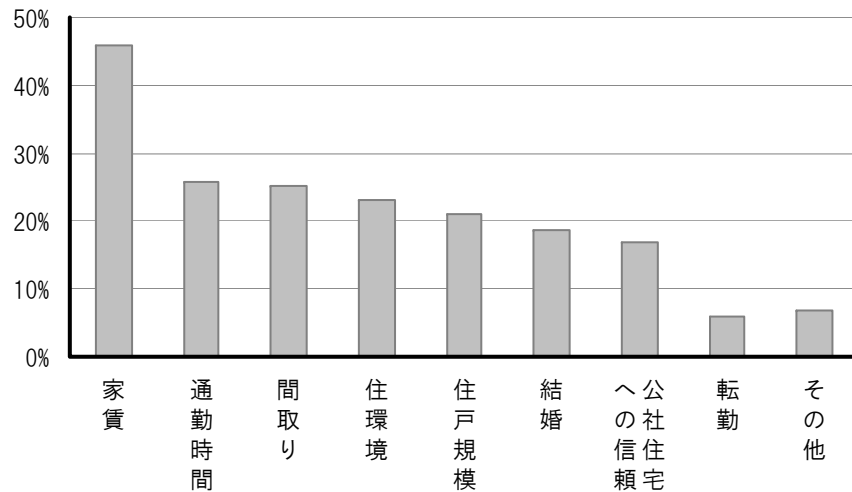
- これまでの退去者の入居期間は2年、3年が多い。
- 一方、現入居者では8年を超える世帯も全体の3分の1を占め、一定の定住性が認められる。

【現入居者と退去者の入居期間】



入退去の要因

- 公社が実施したアンケート調査(複数回答)では、入居時には「家賃」が重視され、「住宅の購入」により退去する世帯が多くなっている。
- 「住宅の購入」「勤務先」「親との同居」など、対策を講じることが困難と思われる退去理由をあげる世帯が約7割となっている。
- また、「家賃」、「他の賃貸へ」、「市営住宅へ」など、経済的理由と思われる退去理由をあげる世帯は2割程度となっている。



第2次経営改善プログラム（本文 P.37～45）

共通事項

- ・平成 17 年度から平成 19 年度までは、各年度の決算に基づく。
- ・年度毎の数値については、平成 16 年度を基準とした項目毎の資金収支を示す。

1) 協会時代の住宅の活用

(百万円)

	決算反映			第2次プログラム重点期間					重点期間以降の見込み						H17-30 合計
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
協会時代の住宅	△38	41	42	34	43	47	47	47	47	47	47	47	47	47	545
家賃改定に伴う収支改善	0	10	10	10	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	121
新規貸付の実施に伴う収支改善	△38	31	32	24	33	38	38	38	38	38	38	38	38	38	424

【家賃改定に伴う収支改善】

- ・平成 9 年以降は家賃改定を実施していなかったため、市場家賃との乖離が見られる 7 団地・入居戸数 416 戸(平成 17 年 6 月末現在)について、平成 18 年 4 月より既入居者の家賃改定(平均 9.33%の引上げ)を実施。…平成 19 年度実績 1,002 万円の増収
- ・第2次経営改善プログラムにおいても、増収効果が継続すると見込んでいるが、退去の発生リスクを考慮して、平成 22 年度以降については 100 万円を減額。

【新規貸付の実施に伴う収支改善】

- ・建替事業着手までの空戸の有効活用として、平成 17 年度よりセルフメイド方式による定期借家等を導入。平成 19 年度末時点で 109 戸(一般住宅 73 戸・勉強部屋 23 戸・トランクルーム 13 戸)を活用。なお、家賃及び使用料は、一般住宅・勉強部屋用途は改定後家賃と同額、トランクルームは改定前家賃の半額としている。…平成 19 年度実績 3,176 万円の増収
- ・第2次経営改善プログラムにおいては、平成 21 年度末までに一般住宅の新たな活用を実施。少なくとも 130 戸(実施分を含む)での有効活用を図り、平成 22 年度までに約 3,800 万円の増収を図ることとした。なお、平成 20・21 年度については、必要最小限の補修に要する改修費等(戸当たり約 50 万円)を計上している。

2) コーシャハイツ等における収益性の維持向上

(百万円)

	決算反映			第2次プログラム重点期間				重点期間以降の見込み							H17-30 合計
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
コーシャハイツ等	94	100	121	121	121	121	117	112	106	100	95	91	87	83	1,469
家賃改定に伴う収支改善	85	89	110	110	110	110	106	101	95	89	84	80	76	72	1,317
入居促進に伴う収支改善	9	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	152

【入居促進等に伴う収支改善】

- ・ 単身入居制度や貯蓄による収入要件の緩和等の入居促進の取り組みにより、平成 16 年度の平均入居率 91%が、平成 20 年 5 月末時点では 95.5%まで改善した。…平成 19 年度実績 1億 0,955 万円の増収
- ・ 第2次経営改善プログラムにおいては、住戸毎で空戸期間等の要因を把握の上で、効率的・効果的な入居促進を実施することとし、収支改善額については、平成 19 年度実績を維持(平成 20~22 年度)する。
- ・ 平成 23 年度以降の試算については、住宅の築年数等を考慮し、家賃収入を前年比 97%程度、平成 26 年度以降は同じく前年比 95%程度の減じた見込みとしている。

【入居手続き期間の短縮等に伴う収支改善】

- ・ 空戸の補修期間等の短縮や契約日の改定(月1回を月2回とする)を実施。…平成19年度実績 1,092 万円の増収
- ・ 第2次経営改善プログラムにおいては、引き続き補修期間等の短縮に努めるとともに、平成 20 年度中に契約日を月 4 回とし、収支改善額については平成 19 年度実績を維持することとした。

3) 民間すまいりんぐにおける入居促進及び収益性の向上

(百万円)

	決算反映			第2次プログラム重点期間				重点期間以降の見込み							H17-30 合計
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
民間すまいりんぐ	33	95	87	167	191	205	206	203	198	162	108	73	42	15	1,785
入居促進等による収支改善	33	95	87	167	191	205	206	203	198	162	108	73	42	15	1,785

【入居促進等による収支改善】

- ・ 民間すまいりんぐの収支改善については、「子育て支援等公社ストック活用制度」の活用等の入居促進策を実施し、近年の空戸率は約5%まで改善した。併せて人気のある団地の入居者負担額の引上げや、オーナーとの家賃改定協議を実施したものの、第 1 次経営改善プログラムを下回る

状況であった。

- ・ 今後は、団地や住戸単位の状況をきめ細かく把握し、入居促進に要する経費を抑制した空戸対策を行なうと共に、「子育て支援等公社ストック活用制度」を積極的に活用することにより、入居率の維持に努める。
- ・ 収支改善額は「子育て支援等公社ストック活用制度」の公社負担が軽減したことにも伴い、改めて第1次経営改善プログラムで示した目標を設定する。

4) 住宅附帯駐車場の利用促進

(百万円)

	決算反映			第2次プログラム重点期間				重点期間以降の見込み						H17-30 合計	
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29		H30
住宅附帯駐車場	2	13	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	219
住宅附帯駐車場の利用拡大	2	13	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	219

【住宅付帯駐車場の利用拡大による増収】

- ・ 平成17年度よりコーシャイツの駐車場において、一定の管理期間が経過した団地の空き駐車場を、既入居者への複数台の利用や近隣住民への斡旋を行い、利用促進を図った。…平成19年度実績 1,741万円の増収
- ・ 募集方法として、現地看板の設置や宅建業者などにより周知に努めてきたが、第1次経営改善プログラム目標を下回る状況となった。
- ・ 現在の経済状況の中、今後は自動車の保有率低下が予想されるが、メリットを効果的にPRすることにより、平成19年度の収支改善額を維持する。

5) 保有用地の活用等

(百万円)

	決算反映			第2次プログラム重点期間				重点期間以降の見込み						H17-30 合計	
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29		H30
保有用地の売却・活用等	3,777	8,510	138	133	144	168	111	9,483	156	156	156	156	156	156	23,400
固定資産の売却等による収入	2,286	7,135	0	0	0	0	0	9,327	0	0	0	0	0	0	18,748
用地売却に要する事業費等	△11	△2	0	0	0	0	△45	0	0	0	0	0	0	0	△58
出資会社の株式譲渡	0	1,241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,241
整備推進資金の取り崩し	1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,500
土地賃借料収入等	2	4	4	△2	6	26	13	△2	△16	△29	△31	△32	△30	△28	△115
金利・税の軽減	0	132	134	135	138	142	143	158	172	185	187	188	186	184	2,084
1次プログラム継続分	0	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	1,716
協会住宅借入金償還分(大阪市借入金)	0	0	2	3	6	10	11	26	40	53	55	56	54	52	368

【保有用地売却に要する費用】

- ・ 法円坂住宅建替事業で生じる余剰地等の売却は、既存住宅の撤去後、埋蔵文化財調査等を経て実施することとし、第1次経営改善プログラムの修正を実施。また、平成21年度について、高見第7用地における事業用定期借地の借地料収入等を新たに計上。

6) 借入金の償還

(百万円)

	決算反映			第2次プログラム重点期間				重点期間以降の見込み							H17-30 合計
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
借入金元金償還	△ 5,058	△ 8,109	△ 15	△ 20	△ 14	△ 24	△ 77	△ 7,174	△ 128	△ 16	△ 11	0	0	0	△ 20,646
市借入金の償還	△ 3,558	△ 8,109	△ 15	△ 20	△ 14	△ 24	△ 77	△ 7,174	△ 128	△ 16	△ 11	0	0	0	△ 19,146
馬池西・長吉出戸・法円坂・野中北他	△ 3,558	△ 8,109	0	0	0	0	0	△ 7,050	0	0	0	0	0	0	△ 18,717
協会時代の住宅	0	0	△ 15	△ 20	△ 14	△ 24	△ 77	△ 124	△ 128	△ 16	△ 11	0	0	0	△ 429
機構借入金の償還	△ 1,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	△ 1,500

- ・ 保有用地の処分による売却収入を財源とした繰上償還に加え、新たな取り組みとして、協会時代の住宅に係る大阪市借入金について、計画的に繰上償還を行い、借入金の縮減を図る。

7) コスト縮減

(百万円)

	決算反映			第2次プログラム重点期間				重点期間以降の見込み							H17-30 合計
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	
コスト縮減	121	147	154	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	2,171
物件費の縮減	104	128	135	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	1,896
補修費の縮減	17	19	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	275

【物件費の縮減】

- ・ 第1次経営改善プログラムにおいて、賃貸住宅管理業務での外部委託の一部を、公社が直接実施することとした。
- ・ 第2次経営改善プログラムにおいても、収支改善の効果を維持するとともに、平成20年度以降は契約変更に伴う効果を反映。

【補修費の縮減】

- ・ 第1次経営改善プログラムにおいて、市営住宅と公社賃貸住宅の補修業務の一元化や、積算基準・積算単価の統一を行うとともに、退去跡補修

や緊急補修等の単価見直しによるコスト縮減を実施することとしていた。

- ・ 第2次経営改善プログラムにおいても、収支改善の効果を維持する。

8) 効率的な組織運営・人材マネジメントの再構築

(百万円)

	決算反映			第2次プログラム重点期間				重点期間以降の見込み						H17-30 合計	
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29		H30
人件費(一般会計)	88	131	100	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	1,749
一般会計での人件費の抑制	88	131	100	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	1,749

- ・ 人件費の縮減については、平成19年度は退職給付引当金の繰入などにより収支改善額が減少しているが、平成20年度以降は平成18年度の水準を維持する。

大阪市住まい公社経営監理委員会

委員名簿

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

開催状況

《平成18年度》

第1回 平成18年8月24日

- ・委員長、委員長代理の選定
- ・委員会の運営
- ・経営改善の状況

《平成19年度》

第2回 平成19年8月20日

- ・経営改善の状況

《平成20年度》

第3回 平成20年7月31日

- ・第2次経営改善プログラムの策定について
- ・経営改善の状況
- ・平成19年度の決算について

第4回 平成20年8月25日

- ・第2次経営改善プログラムの策定について

第5回 平成20年9月17日

- ・第2次経営改善プログラムの策定について

第6回 平成20年10月17日

- ・第2次経営改善プログラムの策定について

第7回 平成20年12月22日

- ・第2次経営改善プログラムの策定について