中期経営計画

令和5年度~令和9年度



令和5年6月



目 次

中其	月経営計画の策定にあたって	2
1	. 公社のあゆみと果たしてきた役割	2
2	. 公社のこれまでの経営安定化への取組み	5
3	. 公社を取り巻く現状と課題	15
4	. これからの公社の使命	17
5	. 中期経営計画の基本方針	19
中其	月経営計画の取組み	21
Ι	. 社会ニーズを反映した良質な住まい・まちづくり	22
II	. 多様な居住サービスの展開	33
II	「持続可能な経営マネジメントの強化	39
経営	结指標	46
1	. 経営指標と目標値	46
2	. 今後の収支の見通し	47

中期経営計画の策定にあたって

大阪市住宅供給公社(愛称「大阪市住まい公社」、以下「公社」といいます。)がこれまで果たしてきた役割と経営安定化に向けた取組みを振り返り、公社を取り巻く課題に積極的かつ的確に応えていくために、中期経営計画(令和5年度~令和9年度)を策定します。

1

公社のあゆみと果たしてきた役割

公社は、地方住宅供給公社法に基づき、良質な住宅を供給することで**住民の生活の安定と社会福祉の増進**に寄与することを目的として、昭和41年2月に大阪市の全額出資により設立された非営利法人です。

公社は、昭和26年1月に戦後の住宅難に対し集合住宅を供給する目的で設立された「財団法人大阪市住宅協会」(以下「旧協会」といいます。)を前身とし、その事業(2,109戸の賃貸住宅を供給)を発展及び継承する形で発足し、昭和50年8月に大阪市の市営住宅の管理業務の一部を担うために設立された財団法人大阪市住宅サービス公社(昭和61年4月に財団法人大阪市住宅整備公社へ名称変更)と、市内の住宅に関わるワンストップサービスを提供できる窓口としての役割を期待され平成7年10月に統合し、現在に至っています。



勤労者への良質な持ち家の供給

公社が設立された当初は都市圏への人口流入が続く時代で**住宅不足**が著しく、公社は、その不足を解消し、**勤労者の持ち家取得を推進**する役割を担い、 分譲住宅を建設・販売してきました。

その後、日本の住宅事情は量的には一応充足したものの、1人あたりの**住宅床面積**は欧米先進諸国と比較して約2~3割下回るなど、質的水準は依然として不十分な状況でした。そのため、国は**住宅の質の向上**を基本目標とした住宅施策を推進し、持ち家については目標を達成するなど質的改善が図られました。

この間、公社においても積極的に住宅の質の向上に取組み、約22,000戸の分譲住宅を供給してきましたが、市場において民間住宅事業者の成熟が進んだことで、平成17年に分譲住宅事業から撤退することとしました。



賃貸住宅における質的水準の向上

賃貸住宅では平成初期においても規模などの質的改善は達成できておらず、特に世帯人数3~5人のファミリー世帯が必要とする一定の広さがある**良** 質な賃貸住宅ストックは著しく不足していました。 公社は、旧協会時代の賃貸住宅(以下「旧賃貸住宅」といいます。)を管理していましたが、 平成元年度にファミリー向けの公社賃貸住宅の 建設に着手し、平成4年に公社賃貸住宅の第1 号となる「コーシャハイツ諸口」を完成させま した。

また、国において、**良質なファミリー向け賃貸住宅の供給を促進**するための施策として、平成5年に建設費補助や家賃補助が交付される制度を定めた「**特定優良賃貸住宅**の供給の促進に関する法律」が制定されたことを受け、公社においても同制度を活用した賃貸住宅「公社すまいりんぐ」を建設、供給してきました。



コーシャハイツ諸口

加えて、民間の物件所有者(認定事業者)が同制度を活用して建設する賃貸住宅「民間すまいりんぐ」を借上げ(20年間)または管理受託する事業にも着手しました。当該事業は、ファミリー世帯に対して良質な賃貸住宅を安定的に供給する役割を担っており、全国都市部の多くの住宅供給公社が借上型特定優良賃貸住宅の供給を推進しました。

大阪市でも東京都、大阪府に次ぐ 3,351戸を供給し、大阪市内の良質な賃貸住宅ストックの供給に貢献しました。

しかしながら、借上型特定優良賃貸住宅制度は、経済成長とともに入居者の所得も右肩上がりに増加することを前提としており、年々家賃の負担が増えることに加えて、空家の有無にかかわらず公社は所有者に対して満室分の家賃を保証する仕組みであったことから、長期にわたり経済成長が停滞する中においては、公社の経営に大きな影響をもたらしました。



大阪市の公共施設との合築物件による市有地の有効活用

中堅層世帯の居住促進や**市有地の有効活用**を図るために、大阪市が公共施設を建設する際に当該施設の上層階に公社賃貸住宅を建設する合築方式が多く採用されました。

平成5年に完成したコーシャハイツ弁天(消防署併存)をはじめ、8団地534戸の公社賃貸住宅を公共施設との合築によって供給しました。



老朽化した賃貸住宅の建替推進と高齢者の居住安定

旧賃貸住宅の老朽化に伴う建替えにおいては、居住者に高齢者が多かったことから、平成13年に制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用し、7団地 389戸の**高齢者向け優良賃貸住宅**(地域優良賃貸住宅高齢者型を含む)を建設してきました。

社会的弱者である高齢者に対して良好な住環境を低廉な家賃負担額で供給 し、安定的な居住の確保に努めてきました。



多様化する居住ニーズへの対応

世帯構成の変化や共働き世帯の増加、在宅勤務など新たなライフスタイルの発生によって住宅に求められる設備や機能も多様化し、こうした**居住ニーズに的確に応える**ため、無料 Wi-Fi や宅配ボックスといった新たな設備を既存ストックに適用するとともに、間取りや室内仕様の変更などのリノベーションに取組んでいます。



市営住宅の継続的かつ堅実な管理

公社は、財団法人大阪市住宅整備公社との統合以降、大阪市から市営住宅の維持管理業務を受託し、平成18年からは公営住宅法に定められた管理代行制度のもと、公平公正で適正な維持管理に努め、市民サービスの向上に寄与してきました。

令和3年度から、大阪市によって地方自治法に定められた指定管理者制度 が導入されました。民間企業との競争を経て、令和3年度から令和7年度ま での指定管理者に公社が指定されました。これは、これまで市営住宅を長期 的に活用可能な大阪市民の財産として適切に管理し、居住者に寄り添って暮 らしをサポートしてきた公社の実績に基づく提案が評価された結果でありま す。

現在、大阪市内全域(梅田・阿倍野・平野住宅管理センターの3センター)の市営住宅約11万戸を維持管理しています。



大阪市立住まい情報センターの管理運営業務等

住まいに関する様々な情報を集約し、市民が迅速かつ的確に情報を入手できるよう、また、住まいに関する相談を一元的に受けることができるよう、総合的な住情報サービス拠点としての「住情報プラザ」が平成11年11月に設立され、大阪の住まいや暮らしの歴史などの展示による住むまち・大阪のイメージアップなどを目的とする「住まいのミュージアム(愛称:大阪くらしの今昔館)」が平成13年4月に開館されました。

公平・中立的な公的団体である公社が、市民に寄り添った相談業務や独自性を発揮してミュージアムを運営することなどを期待され、大阪市立住まい情報センター(住情報プラザと住まいのミュージアム)の管理運営を任されました。

なお、**平成18年度から指定管理者制度**が導入され、平成20年度に民間企業との競争を経て指定管理者に選定されており、住まいに関する情報発信や住文化の普及、住教育の推進に努めております。

これらの事業以外に、公社の経験とノウハウを活かし、大阪市が実施する 各種制度の受付・審査業務を受託しており、現在「民間戸建住宅等の耐震診 断・改修等補助制度」や「新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給 制度(令和5年7月末まで受託)」などの申請受付・確認業務等を受託してい ます。

2 公社のこれまでの経営安定化への取組み

大きく変動する社会情勢の中で、公社がその役割を確実かつ継続的に実施していくためには、健全かつ安定的な経営基盤の確保が必要不可欠であり、これまで経営改善に向けた取組みを不断に実施してきました。

平成17年4月に大阪市による「大阪市住宅供給公社経営改善計画策定委員会」が設置され、同年10月に「大阪市住宅供給公社経営改善計画」が策定されました。その中で、平成18年度から同20年度までを重点期間とした「第1次経営改善プログラム」が提言されて以降、「第4次経営改善プログラム(平成29年度~令和3年度)」に至るまで、プログラムで示された当該期間ごとの課題に対応した様々な改善の取組みを着実に実施し、経営の安定化に努めてきました。

プログラムにおいて、公社の経営に極めて大きな影響を与える課題として取り上げられてきたのが、先述の「借上型民間すまいりんぐ事業(特定優良賃貸住宅事業) | でした。

築年数が経過するに伴い入居者負担額が増加する民間すまいりんぐは、事業開始数年で多くの空家を抱えることになり、中でも満室分の家賃を物件所有者(認定事業者)に支払う借上型は、公社の経営を大きく圧迫する要因となっていました。借上型民間すまいりんぐ事業で発生する多額の損失を賄うため、公社事業全体における様々な収益改善対策に取組みました。そのほか、公社賃貸住宅における入居促進や収納率の向上、管理経費等のコスト縮減など、経営の安定化に努めました。

また、旧賃貸住宅の建替えに取組み、新たな賃貸住宅を供給するとともに、 建替えにより生じた余剰地の売却により、有利子負債を繰上償還することで 一層の収益向上を図りました。



第1次から第4次にわたる経営改善プログラムにおける取組み

経営改善計画において、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していくこととされました。また、「大阪市住まい 公社」といった市民に親しまれ、わかりやすい愛称も提言されました。

「大阪市住まい公社」ロゴマークについて

マークの中心には家のかたちをした「住まい」を配し、それを包み込むように、あるいは拡がるように伸びるらせん状のラインでOSAKAのOを表しています。これは、大阪市が住まいを通じて発信するものと、住まいに集約するもの、2つの双方向性ムーブメントを示すデザイン表現でもあります。



≪第1次≫(重点期間:平成18年度~平成20年度)

借上型民間すまいりんぐによって資金不足に陥ることが危惧されていた経営状況を改善することが急務とされ、空戸解消を最優先課題として、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物件所有者(認定事業者)との契約家賃の引き下げ交渉、入居者負担額の上昇を抑制するため公社が入居者負担額の一部を負担(以下「公社独自補助」といいます。)し、入居促進に取組みました。また、新たに用地を取得しての分譲住宅事業からは撤退し、保有用地の処分、人件費の削減、有利子負債の圧縮、出資会社の整理などのコスト縮減にも取組みました。

≪第2次≫(重点期間:平成21年度~平成23年度)

第1次プログラムへの取組みは、概ね順調に推移し、引き続き着実に取組むことで資金不足や債務超過は発生しないと見込まれました。そのため、住まいに関わる総合窓口機能の充実など、公社の信頼性・中立性・機動性や蓄積されたノウハウと人材を最大限に活かした事業を展開することとし、これまでの取組みを継続するとともにきめ細やかな取組みを追加することでプログラムを再編し、更なる経営改善を進めることとしました。

特に、借上型民間すまいりんぐでは、入居者の家賃負担額を軽減するため、大阪市の「子育て支援等公社ストック活用制度」を活用しつつ、入居促進に努めました。

さらに、募集停止していた旧賃貸住宅の再活用、入居契約手続きの 効率化、Webサイトを活用した入居申込受付、保有用地(高見第7) の事業化、借入金の繰上償還などに取組みました。

≪第3次≫(重点期間:平成24年度~平成28年度)

第3次プログラムは、これまでの喫緊課題への緊急対策から、長期的に安定的な組織運営へ視点を移したプログラムとして策定されました。特に、平成25年3月より順次借上期間終了を迎える借上型民間すまいりんぐでは、空戸数が増加傾向にあったため、空戸の少ない良好な入居状態で物件所有者(認定事業者)へ引継ぎできるよう、これまでの積極的な入居促進策を継続しながら、円滑な管理移行を目指した取組みへ重点を移しました。公社賃貸住宅においても借上型民間すまいりんぐと同様に特定優良賃貸住宅等の制度終了に伴い減少する家賃補助や空戸増加リスクを抑制しつつ、改善された入居状況を維持するために、長期的な視点からの確実な計画修繕や設備の更新、リノベーションなど、資産価値の向上に資する活動に注力しました。

また、旧協会時代の法円坂住宅の建替事業により、生み出された余剰地(以下「法円坂北側余剰地」といいます。)の早期売却に努め、新たに目標に加えた川口、南堀江、境川の3団地及び高見第7用地では事業化を達成しています。

さらに、本プログラムでは、公社が大阪市の住宅施策の総合窓口を担い続けるために、市営住宅管理をはじめとした受託事業の継続的実施が極めて重要な位置付けとして新たに加えられました。なかでも、市営住宅の管理については管理代行制度の継続・拡大を目指す体制強化に努めました。

≪第4次≫(重点期間:平成29年度~令和3年度)

第4次プログラムでは、借上型民間すまいりんぐにおいては、管理終了直前に公社独自補助を含む家賃補助の終了や管理者の変更といった不安などから空戸が増加する傾向にあることから慎重なリスク管理に努め、令和2年7月末をもってすべての団地で円滑に管理終了を迎えました。

公社賃貸住宅では、これまでの取組みに加え、資産価値向上への取組みを強化するとともに、公社ホームページをはじめとしたWebサイトなどを有効に活用し、きめ細かな情報発信に注力しました。

また、残る旧協会時代の住宅について事業化に向けた取組みを強化し、令和元年度には、長年に亘り協議を重ねてきた法円坂北側余剰地を大阪市に売却し、当該売却代金を借入金の繰上償還にあてることにより利息負担が軽減されました。さらに、令和3年度に大阪市内全区域の市営住宅の指定管理者に選定され、市営住宅管理業務を継続して受託し、公社としての信頼性・中立性を最大限に発揮し、市民サービス向上に寄与しています。

平成18年度から**16年間におよぶ経営改善プログラム**に着実に取組んだ結果、令和2年度から経常収支は黒字となり、さらに令和3年度の大阪市借入金の借入条件の変更により経常収益が大きく改善するなど、**経営基盤の安定化に向けた課題については概ね解消**しました。

その一方、**安定した経営を行っていく上で管理すべきリスクがある**ことも 認識しており、そのリスクの回避・解消へ向けて、公社としても主体的・積 極的に取組んでいく必要があります。

加えて、住環境を取り巻く多様化する社会課題に対し、公社としても主体的・積極的に取組んでいく必要があり、今後も**公的役割を果たし続けていくための新たな局面**を迎えていると認識しています。

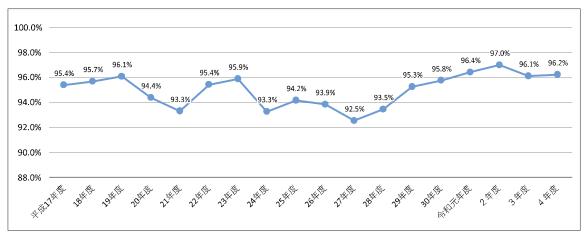


経営改善の状況と現状

【公社賃貸住宅事業】

賃貸住宅事業では、比較的広い住戸面積のファミリー向け住戸を供給し、 子育て世帯をはじめとした中堅層世帯等が入居しやすい適切な家賃設定に努 めています。効果的なキャッシュバックキャンペーンのほか、入居者負担額 の上昇を抑制する様々な入居促進策や業務効率化を実施することで、良好な 入居状況を維持できています。

□ 平均入居率の推移



◎ 特定優良賃貸住宅期間の終了

・特定優良賃貸住宅では年々家賃補助が減少し、入居者負担額が上昇することから、空戸率が増加するリスクを抱えてきました。平成28年より順次、特定優良賃貸住宅が制度終了を迎え、家賃補助が終了する一方で、傾斜型家賃に対する不安は解消されるとともに、特定優良賃貸住宅制度による入居資格要件の制約がなくなったことから、幅広い入居者募集に努め、入居促進を図りました。

◎ 家賃等保証制度の導入

・平成23年度より家賃保証制度を導入し、平成28年度に保証会社との協議、交渉により保証対象を拡充した制度を導入しました。入居者が制度を利用することで公社の家賃等の未収リスクが解消されるため、制度利用者に対しては未収リスクに備えるための敷金や保証人を不要とするなど入居時の負担を軽減することが可能となり、入居促進が図られました。

◎ 空戸期間の短縮化

・退去跡補修と募集業務の効率化により、解約から契約可能日までの空戸期間を平均で約9週間から6週間に短縮しました。

◎ 居住ニーズに合わせたリノベーション

- ・築20年以上経過し、間取りが陳腐化したコーシャハイツ港1号棟において、現在の居住ニーズにマッチした間取りに改修するリノベーションに取組み、入居促進を図りました。
- ・コーシャハイツ相生とコーシャハイツ中野においては、空戸が集中して発生した特定の 不人気間取りでリノベーションを進め、入居促進が図られました。

◎ 広報活動

・不動産情報ポータルサイト「SUUMO」と「HOME'S」に物件情報を掲載するなど効果 的な広報活動を実施しました。

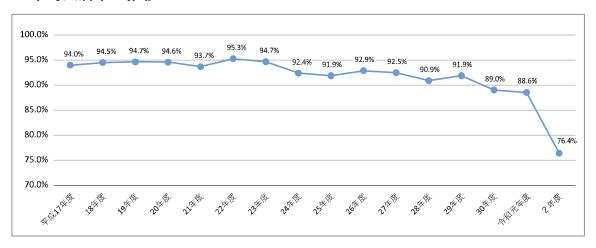
【借上型民間すまいりんぐ事業】

借上型民間すまいりんぐ事業は、平成3年度から特定優良賃貸住宅として始まった制度で、家賃補助額を毎年減じ、入居者の家賃負担額が徐々に傾斜的に増加する構造となっていました。そのため、制度終了間際には、公的家賃補助など終了し家賃上昇が見込まれ退去が増えたこと、入居希望者も同様に家賃上昇が不安なため新規入居契約の確保が困難となり空戸が増加する傾向にありました。また、公社は物件所有者(認定事業者)に対し20年間の借上期間中の満室分の家賃を保証する構造であるため、発生する空戸のリスクは全て公社の負担となっていました。

増加する空戸を埋めるべく、公社賃貸住宅と同様に様々な入居促進策を図り空戸の増加を抑制するとともに、物件所有者(認定事業者)との協議を重ね、家賃改定(値下げ)や戸別用途廃止などの取組みに努め損失を圧縮してきました。

平成24年度から順次管理が終了し、令和2年度7月末をもって全ての団地の借上期間が終了しました。

□ 平均入居率の推移



○入居促進

- ・公社賃貸住宅と同様に、効果的なキャンペーン、空戸期間の短縮化、広告活動により入 居促進に努めました。
- ・公社が独自で家賃の一部を補助し入居者負担額の上昇を抑制する「公社フラット型家賃」の導入や、物件所有者(認定事業者)との協議によって借上期間終了後の家賃額を公表することで新規入居者を確保するとともに退去者の抑制に努めました。

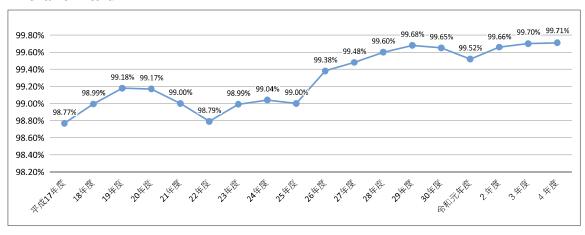
◎管理終了に向けた協議

- ・借上期間終了の約2年前から空戸が増加する傾向にあり、退去を抑制するため管理終了後の家賃水準を維持し、管理終了後も現在の家賃で居住できるよう物件所有者(認定事業者)と協議を行いました。
- ・また、空戸となっている住戸については、物件所有者(認定事業者)と早期に管理終了する「戸別用途廃止」の協議を行うことで、特定優良賃貸住宅制度による入居資格要件の制約を受けることなく、幅広い入居者募集を行うことが可能となるため、良好な物件経営状態を維持できました。

【家賃収納率の維持等】

家賃等保証制度の利用を積極的に進めるとともに、着実な督促業務の実施により、 高い水準で維持しています。

□収納率の推移



◎督促業務

・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、平日に連絡の取れない滞納者に対して休日や夜間に電話するなど督促を強化しました。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じない滞納者等への通告書を送付しました。通告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しました。

◎家賃等保証制度の利用率向上

・キャッシュバックや新婚家賃補助など補助制度の適用条件とすることで家賃等保証制度 の利用を促進し、未収リスクを低減しました。

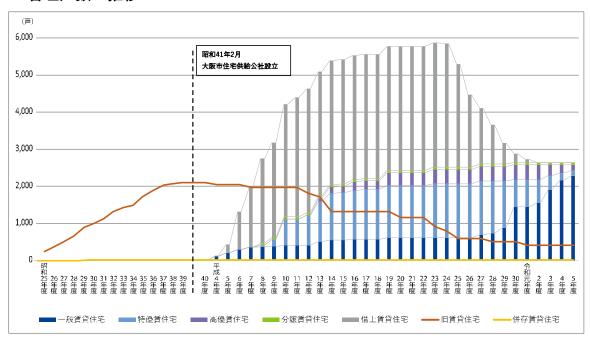
【公社賃貸住宅の資産の状況】

旧賃貸住宅については、平成4年度から老朽化に伴う建替えを順次行い、現在5団地424戸の管理を行っています。

公社賃貸住宅については、平成4年度から新たな賃貸住宅(コーシャハイツ)を供給するとともに、旧賃貸住宅の建替えを順次進めてきたほか、平成6年度からは「特定優良賃貸住宅制度」と「高齢者向け優良賃貸住宅制度」を活用し、ファミリー向けの賃貸住宅を供給してきました。現在、分譲住宅の賃貸転用住宅と合わせて31団地2,643戸の管理を行っています。なお、特定優良賃貸住宅と高齢者向け優良賃貸住宅については制度期間(20年間)の満了に伴い順次制度終了を迎えています。

借上型民間すまいりんぐについては、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)が順次終了し、令和2年7月をもって全ての団地の借上期間が終了しました。

□ 管理戸数の推移



□ 令和5年3月31日時点の管理戸数

	種別	団 地 数	管理戸数
旧貨	賃貸住宅※1	5 団地	424 戸
公社	社賃貸住宅	31 団地	2,643 戸
	コーシャハイツ	27 団地	2,580 戸
	一般賃貸住宅※2	(25 団地)	2,164 戸
	特定優良賃貸住宅※3	(5 団地)	188 戸
	高齢者向け優良賃貸住宅 ※4	(4 団地)	228 戸
	分譲住宅の賃貸転用住宅	4 団地	63 戸
	計	36 団地	3,067 戸

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

【借入金の償還】

定期償還を確実に行うとともに、保有用地売却資金等を原資に繰上償還を行い、借入金の残高を縮減してきました。

□ 借入金の状況 (期首残高)



◎これまでの繰上償還の実績

- ・平成17年度(馬池西・長吉出戸、法円坂用地売却により実施)
- ・平成18年度(野中北用地 〃)
- ・平成23年度(法円坂用地 〃)
- ・令和元年度(法円坂用地 〃)

【経営状況】

経営改善プログラムに着実に取組んだ結果、経営状況は改善しました。

第4次プログラムでは、経営の課題であった借上賃貸住宅管理事業が令和2年7月末をもって管理終了を迎え、長年に亘り協議を重ねてきた法円坂北側余剰地を令和元年度・2年度の2年間に亘り大阪市へ売却し、当該売却代金の一部を借入金の繰上償還にあてることにより利息負担が軽減されました。さらに、令和3年度に大阪市借入金の借入条件の変更により経営収益が大きく改善しました。

経営改善プログラムが完了し、公社経営は安定的な局面を迎えましたが、「今後の収支の見通し」(P.47参照)については、収益の減少が見込まれていることから厳しく捉えていく必要があり、公社としては自立的に経営の安定を確保していく必要があると認識しています。

資金収支(一般会計) (単位:百万円)

		(人) (人) (人) (人) (人) (人) (人) (人)								(単位・ログログ
			第1次	第2次	第3次			第4次		
			H20決算	H23決算	H28決算	H29決算	H30決算	R1決算	R2決算	R3決算
期间	育	金残高	2,237	4,084	1,640	2,399	2,162	1,877	1,689	5,778
期中	卢資	i金収支	1,938	△ 927	758	△ 236	△ 285	△ 188	4,089	537
	経済	常的な収支	277	21	△ 280	△ 241	△ 93	△ 88	115	573
		賃貸住宅管理事業	717	626	116	102	127	53	158	439
		借上賃貸住宅管理事業	△ 481	△ 441	△ 356	△ 309	△ 196	△ 120	△ 30	0
		管理受託住宅管理事業	21	7	△ 22	△ 18	△ 6	△ 5	△ 2	△ 2
	ſ	その他の事業	20	△ 172	17	△ 16	△ 18	△ 16	△ 8	136
	経済	常外の収支	1,661	△ 948	1,039	4	△ 191	△ 100	3,973	△ 35
		特別利益・特別損失	0	5,830	1,225	0	△ 3	4,471	4,364	0
	ſ	貸借対照表上の収支	1,661	△ 6,780	△ 186	4	△ 187	△ 4,571	△ 391	△ 35
		借入金元金償還	△ 20	△ 6,874	0	0	0	△ 4,519	△ 395	0
		その他の資金収支	1,681	94	△ 186	4	△ 187	△ 52	4	△ 35

損益収支(一般会計) (単位: 百万円)

		第1次	第2次	第3次			第4次			
		H20決算	H23決算	H28決算	H29決算	H30決算	R1決算	R2決算	R3決算	
経済	常損益	112	5	△ 376	△ 253	△ 43	△ 38	136	718	
	事業上の利益	194	108	△ 240	△ 120	87	68	207	802	
	賃貸住宅管理事業	619	508	108	174	261	168	247	665	
	借上賃貸住宅管理事業	△ 475	△ 421	△ 316	△ 268	△ 154	△ 83	△ 28	0	
	管理受託住宅管理事業	25	12	△ 18	△ 15	△ 5	△ 4	△ 3	△ 2	
	その他の事業	25	9	△ 14	△ 11	△ 13	△ 12	△ 7	139	
	一般管理費	△ 43	△ 38	△ 44	△ 52	△ 37	△ 32	△ 29	△ 30	
	その他経常損益	△ 39	△ 64	△ 90	△ 80	△ 93	△ 74	△ 42	△ 54	
経済	常外損益	24	458	737	329	67	2,188	2,230	0	
	特別利益	721	1,185	1,013	329	79	2,243	2,230	0	
	借上賃貸住宅 損失引当金取崩	721	686	255	145	71	22	3	0	
	その他の特別利益	0	500	757	183	8	2,220	2,226	0	
	特別損失	△ 696	△ 842	△ 276	△ 276	△ 11	△ 54	0	0	
	特定目的積立金取崩	0	115	0	276	0	0	0	0	
当	期総利益	137	463	361	75	24	2,150	2,366	718	

公社を取り巻く現状と課題

公社を取り巻く課題としては、大きく経営上の課題と事業上の課題があります。

経営上の課題としては、公社の主たる収益事業である公社賃貸住宅において、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅にかかる制度が終息を迎えることにより、家賃補助や利子補給が終了し、収益の減少が見込まれることからも、高い入居率や収益率を維持し最大限収入確保に努める必要があります。

加えて、公社賃貸住宅は平成4年度に建設されて以降古いもので築後30年を迎え、経年変化に対応するための維持修繕費や、資産価値向上のための設備投資といったコストの増加が見込まれます。

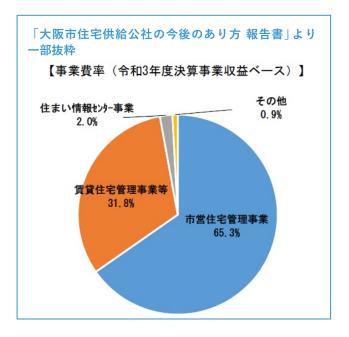
そのため、住宅の基本性能を維持するための外壁改修や屋上防水などの計画修繕については、ストック活用計画のもと長寿命化のための長期修繕計画を見直すなど予防保全に努めるとともに、資産価値向上のための設備更新やリノベーションなどの投資については、費用対効果を見極めた効果的な実施をしていく必要があります。

旧賃貸住宅の老朽化が進んでおり、有効活用を図るため、旧賃貸住宅の建替えを着実に進めていく必要があります。



また、公社が保有する賃貸資産は、住宅金融支援機構、大阪市及び民間金融機関からの借入金により用地取得や住宅を建設してきました。公社の負債に占める長期借入金の割合は大きく(「今後の収支の見通し」(P.47参照))、借入金利子の圧縮を図っていく必要があります。今後も借換えや繰上償還等を行うことで利子負担の縮減に取組み、着実な借入金の返済に努めます。

このように、賃貸住宅事業においては、資産価値維持のための効果的な投資や、高い入居率や家賃収納率の維持による収入確保とともに、維持管理費等の効率的な費用執行に努め、高い収益を維持していく必要があります。今後の収支見通しについては、引き続き厳しく捉えながら運営に取組みます。



一方、大阪市において令和5年3月に「大阪市住宅供給公社の今後のあり方報告書」がとりまとめられ、現在の社会経済情勢や大阪市の住宅施策を取り巻く状況を踏まえ、環境に配慮した住まいづくりや住宅ストックを活用した地域コミュニティの活性化など、市場に任せているだけでは民間の取組が十分に進まない分野における民間事業者等を誘導する役割や、分譲マンションの維持管理や住宅セーフティネットの取組等における民間事業者、NPOや専門家団体、行政などの多様な主体を繋ぐ中間支援的な役割など、今後公社が取組むべき方向性が示されました。

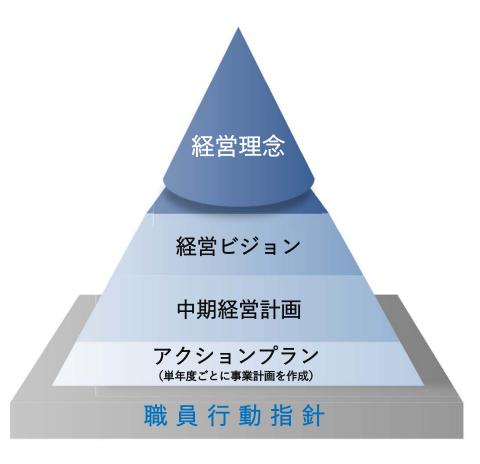
- <公社が取組みを進めるべき7つの施策分野>
- ①中堅層の市内居住の促進 公社賃貸住宅ストックの適切な更新や、情報発信による民間事業者の取組誘導 などにより、新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住を促進する
- ②環境に配慮した建築物など先進的な住まいづくりの促進 既存住宅における省エネルギー改修等に先導的に取組み、民間事業者による省 エネ改修等を誘導する
- ③ストックを活用した地域まちづくりの推進 公社賃貸住宅ストックと多様な分野に関するノウハウ・ネットワークを活用し、 地域まちづくりに貢献する
- ④災害に強いまちづくりの推進公社賃貸住宅ストックを活用し、災害に強いまちづくりに貢献する
- ⑤分譲マンションの適切な維持管理の促進 公社が有するノウハウ及び中立性・信頼性を発揮し、マンション管理の適正化に 貢献する
- ⑥住宅セーフティネット機能の強化 公平・中立の立場から、住宅セーフティネットに係るネットワークづくりに取 組むなど、居住支援に係る活動を強化する
- ⑦住情報の提供・都市居住文化の発信 公的団体としての公平性・信用力とこれまで培ってきたノウハウを活かし、住ま い・まちづくりに関わる情報提供、都市居住文化の発信に貢献する

公社は公的団体としての公平性や中立性、これまで培ってきたノウハウやネットワークといった強みを活かし、こうした**民間市場では対応が難しい 事業領域に積極的に取組む**ことが求められており、大阪市の住宅施策と連携し、公益的役割を担っていく必要があると考えています。

これからの公社の使命

公社は、単に住宅を供給するだけではなく、『「安全」「安心」「快適」に 住まうことのできる住まい・サービスを提供する』という理念を掲げ、世代 を超えて職員が想いを共有し、社会に貢献し続けられるよう努めています。 また、経営理念を実現するための具体的な方針として経営ビジョンを策定し、 公社が目指すべき長期的な方向性を明示しています。

これからの公社の活動においては、経営理念と経営ビジョンを念頭に置いた中期経営計画と単年度ごとのアクションプラン(事業計画)を策定し、着実に実施することで、使命を果たしていきます。



経営理念

安全・安心・快適な住まいとサービスの提供

経営ビジョン

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

中期経営計画

経営理念・経営ビジョンの実現するための基本方針

人口減少・超少子高齢社会への加速、コミュニティの沈滞化、激甚化する自然災害への対策や脱炭素社会の実現、またデジタル化への対応など、次々と社会的課題が生じ、それに伴い住まいに対するニーズも多様化しております。

こういった**社会的課題に率先して対応し、適切な住環境や的確なサービスを提供**していくことが、これからの公社の使命であると認識しています。

公社賃貸住宅では新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズの変化に的確に対応していくという公社賃貸住宅本来の役割に加え、ストックを活用した地域コミュニティの活性化や災害に備えた機能の追加、環境に配慮した設備の導入など、新たな役割を果たすことを目指します。

老朽化が進む旧賃貸住宅の建替えに際しては、先進的で環境に配慮した建築技術や設備、資材の導入を検討し事業化に努めます。

新たに高齢化や老朽化によって機能低下をきたしている分譲マンションの管理組合の支援や、ひとり親世帯、高齢者世帯といった住宅確保要配慮者に対するセーフティーネット機能の一部を担うことなども、これからの公社に求められる役割のひとつであると考えています。

こうした「住まい」に関する課題への対応にあたっては、公平公正で中立 的な組織として経験と信頼を積み上げてきた公社にしかできないことがあり ます。

公社はこれまでの経験を活かし、新たな課題に対しても積極的にかつ的確に取組み、期待に応えていく必要があると考えています。

公社が社会から必要とされる組織であり続けるため、さらなる経営基盤の 安定化を図るとともに、職員一人一人が公社の使命を理解し、自ら考え実行 する「自律的な人材」が育つ組織づくりに取組み、職員一丸となって社会的 企業としての役割を担っていきます。

以上を踏まえ、経営理念と経営ビジョンを念頭に置いた中期的な取組み方針として中期経営計画を策定するとともに、計画の実現に向けて、具体的な取組内容とスケジュールを示すアクションプランを単年度ごとに制定し、着実に取組むことで、安全・安心・快適な住まいとサービスの提供に努めます。なお、具体的な取組内容については、検討から実施までの期間が短期的なものから長期的なものまで多岐にわたるため、アクションプランでスケジュールを明示し、進捗管理を行うことで、実効性の確保に努めます。

取組みにあたっては、職員行動指針に基づく実施を心がけ、社会的課題の解決に一層貢献していきます。

中期経営計画の基本方針

公社及び社会環境を取り巻くさまざまな課題に的確に対応するため、公社としては初めてとなる中期経営計画(令和5年度~令和9年度)を策定しました。

本計画は、全ての公社役職員の日々の業務の指針として拠りどころとなるものであるとともに、今後の公社が社会的課題の解消に積極的に取組むことを広く表明するものです。

また、本計画を着実に実行することで、これまで培ってきた経験や人材を最大限に生かしながら、公的団体として安全・安心・快適で良質な住まいとサービスを安定的に提供し、社会に貢献していきます。

なお、本計画の実効性を確保するため、計画の進捗状況を把握するとともに、社会情勢の変化、大阪市住宅施策の方向性、公社の経営状況などを踏まえながら必要に応じて本計画の見直しを行っていきます。

中期経営計画における公社の基本方針を次の3つとします。

I. 社会ニーズを反映した良質な住まい・まちづくり

公社賃貸住宅を活用し、より「安全・安心・快適」に暮らせるよう設備の導入やリノベーションの実施に取組むとともに、集会所などの共用部を有効に活用して地域まちづくりに取組むほか、環境に配慮した公社賃貸住宅の維持管理や旧賃貸住宅の建替えに取組みます。

Ⅱ. 多様な居住サービスの展開

これまでの事業活動を通じて培ってきた知識や経験、信頼性といった強みを発揮し、住宅確保要配慮者への居住支援や分譲マンション管理の適正化といった社会的課題に取組むとともに、大阪市営住宅等指定管理業務をはじめとする受託事業を通じ、引き続き市民に貢献できるよう努めます。

Ⅲ. 持続可能な経営マネジメントの強化

社会的課題の解決に貢献していくために、事業経営、財務体質、企業力の観点から経営の安定性を確保していきます。

事業経営について、入居率の維持や高い収納率の維持に取組むとともに、 受託事業の継続に努め、収益の維持を図ります。

財務体質について、旧賃貸住宅の建替えに伴う資金調達や利払いコストの縮減に努めます。

企業力について、職員一人ひとりのスキルを高めるとともに、効率的に 連携できる組織体制づくりに努め、組織パフォーマンスの向上を図ります。

I.社会ニーズを
反映した良質な
住まい・まちづくり
(事業資産を活用した
取組み)

Ⅲ.持続可能な経営マネジメントの強化
(公社の事業を継続・強化するための経営の安定性の確保)

中期経営計画の取組み

	I. 社会ニーズを反映した良質な住まい・まちづくり	
1.	良質な住まいの提供 ① 子育てしやすい住まいの提供 ② 安心して暮らせる住まいの提供 ③ 多様なニーズに対応する豊かな住生活の実現	23
2.	連携による安心のまちづくり① コミュニティの活性化② 防災機能の強化	28
3.	環境に配慮した住宅の適切な更新維持・管理 ① 計画的な維持・管理 ② 環境にやさしい事業の推進	30
	Ⅱ. 多様な居住サービスの展開	
1.	住宅確保要配慮者への居住支援にかかる活動の強化 ① 行政と連携し、セーフティネット機能の強化	34
		34 35
2.	① 行政と連携し、セーフティネット機能の強化	
2.	 ① 行政と連携し、セーフティネット機能の強化 分譲マンションの管理課題への対応 ① 行政と連携し、マンション管理適正化支援 豊富な経験を活かした行政施策への貢献 ① 大阪市営住宅の管理 ② 住まい情報センターの運営 	35

② 企業ブランドの向上

①自走する組織の実現

② 受託事業の継続

① 堅実な資金管理

2. 安定した財務体質

3. 企業力の強化 -----

41

42

I. 社会ニーズを反映した良質な住まい・まちづくり

公社はこれまで特定優良賃貸住宅制度を活用したファミリー世帯が快適に暮らせる広い住まいを供給するとともに、高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用した高齢者が安全に暮らせる住まいを供給してきました。今後さらに暮らしやすい住宅を提供できるように次のことに取組みます。

ファミリー向けの賃貸住宅で子育て世帯が快適で安全に暮らせる設備の導入や、リノベーションの実施に取組み、より一層子育てがしやすい住まいづくりに努めるとともに、居住者の特性に応じたサービスを提供するなど、引き続き**安心して暮らせる住まいを提供**します。

時代の流れとともに価値観やライフスタイルが変化し、居住ニーズが多様化しています。快適な居住空間を目指したリノベーションの研究に取組むほか、大学等と連携して取組むなど、住戸内の快適性を追求するとともに、共用部においても、新たな宅配サービスの導入や防犯設備の充実を通して安全・安心・快適な暮らしをサポートすることで、**多様化している住まいに対するニーズに的確に対応**していきます。

また、共用部の集会所や敷地を有効に活用し、地域のまちづくりに取組みます。公社賃貸住宅の共用部に防災倉庫を設置し、地域と連携した防災訓練を実施するとともに、集会所や駐車場を活用し地域住民も利用できるサービスを提供するなど、地域住民のコミュニケーションのきっかけづくりに取組み、安全・安心に暮らすことのできるまちづくりに貢献します。

公社賃貸住宅の維持・管理にあたっては、引き続き適切なメンテナンスにより安全性を確保しつつ、さらに建物の長寿命化に向けた工夫やサステナブル建材の採用により環境に配慮した住宅の維持・管理に率先して取組みます。

旧賃貸住宅を建替える際には先進的で環境に配慮した建築技術や設備、資材の導入を検討します。

良質な住まいの提供

公社賃貸住宅では、主にファミリー世帯に対し広々とした住宅を提供しつつ、ストックの状況に応じて高齢者や単身者向けの住宅も提供しています。 (下図参照:右の図が公社賃貸住宅を示しています)

今後も長年培ってきた技術・経験をもとに、「安全・安心・快適」を追求 した住宅・住環境の整備とサービスの提供に取組みます。



① 子育てしやすい住まいの提供

子育て世帯に対し、より暮らしやすい住宅を提供できるよう、住宅の設備 更新や機能の追加に取組みます。また、家賃や初期費用の負担軽減等の支援 に取組みます。

a. 子育てに配慮した設備導入やリノベーションへの取組み

安心して子育てできる環境を提供できるよう、子どもの様子が確認しやすい間取りや、収納スペースを豊富に設けた間取りなど、子育てに適した生活空間について研究し、適切な住宅のリノベーションに取組みます。

さらに、子どもの住宅内での小さな事故を防ぐために、ドアにおける指は さみ防止など子どもの安全確保に資する設備の設置の検討及び実施を行い、 公社賃貸住宅安全仕様の標準化に引き続き取組みます。

また、駐輪場については、ラック式が多数設置されているため、子育て世帯が使いやすいよう自転車の大型化に対応した形式への改善にも取組みます。



指はさみを防ぐ室内用 ドアクローザー

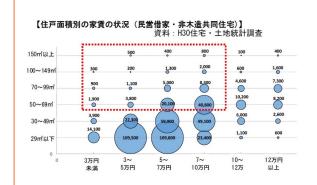


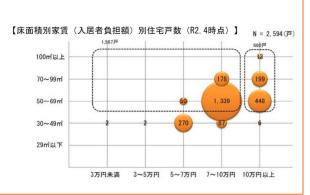
感電防止のシャッター付き コンセント



台所吊戸棚の耐震ラッチ

「大阪市住宅供給公社の今後のあり方 報告書」より一部抜粋





b. 新婚・子育て世帯等への入居支援

子育て世帯が広くゆとりのある住まいで、長く安定した生活を続けられるよう、これまで新婚・子育て世帯向けへの家賃補助キャンペーン等を公社独自の家賃補助制度で実施してきました。

今後も引き続き、入居時の新婚・子育て世帯を対象とする家賃補助を行うとともに、入居中に出産等で子育て世帯となった世帯も、家賃補助の対象とするなど子育て世帯への家賃補助の拡充を行っていきます。

さらに、ひとり親世帯の新規入居や、公社賃貸住宅入居者のうち出産等で 人員に増減のあった世帯の公社賃貸住宅内転居には、入居にかかる初期費用 負担を軽減するなどの支援を行います。

また、連帯保証人の代わりとなる機関保証制度を利用して入居する世帯に対しては敷金の免除や、また保証会社に支払う初回保証料を公社がキャッシュバックし、入居時の初期費用負担を軽減します。



新婚・子育て世帯向け 家賃キャッシュバックキャンペーン (令和5年6月現在)



機関保証制度の 初回保証料キャッシュバックキャンペーン (令和5年6月現在)

c. 住宅共用部を活用した子育て世帯の支援

公社賃貸住宅の集会所を活用し、NPO法人、住民のボランティアの方などと協働し、各種ゲーム、カフェ及び外国語による絵本の読み聞かせ会など、主に子育て世帯を対象としたコミュニケーション促進のためのイベントを実施してきました。

今後も地域のニーズに応じて公社賃貸住宅の共用部を活用し、子育て世帯の支援に取組みます。



過去に実施した 子育て世帯向けイベントの様子



② 安心して暮らせる住まいの提供

高齢者等の住宅確保要配慮者や親子近居の居住などの世帯に配慮した入居機会の確保に努めるとともに、入居後のサポートについて取組みます。

a. 入居機会の確保の取組み

子世帯と親世帯間で介護や育児など相互協力を可能とすることで、安心した暮らしが送れるよう、公社賃貸住宅において近居支援を行い、入居時の費用支援など新たな制度の導入を検討します。

また、住宅確保要配慮者である高齢者、特に単身入居者が解約時の不安なく入居できるように、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の導入について検討します。

b. 安心・安全なサービスの提供

高齢化社会における安心・安全な住まいを提供するための取組みの一つとして、人感センサー等の安否確認機器の住戸への設置や、定期的訪問による安否確認、電話による健康相談の実施など、高齢入居者へ見守りサービスを提供します。

また、高齢者や障がい者の方が住まい にあたって設置された手摺など、退去時 の原状回復義務を免除することで退去時 の費用負担を軽減し、安心してお住まい いただけるように取組みます。



提携事業者による見守りサービス 「みまもメール」



③ 多様なニーズに対応する豊かな住生活の実現

住戸間取りの改修等のリノベーションや専用部への省エネルギー対応の設備機器の導入のほか、共用部の改修などにより多様なニーズに応え、安全・安心・快適な住宅の提供をします。

a. 多様化するニーズに対応したリノベーションの取組み

多様化する暮らし方に応えていくために、様々な住宅、立地や間取りの個性に応じた工夫を凝らしたリノベーションや設備更新に取組みます。



小上がり和室の下部に引き出し式 収納を設けた「小上がりスペース プラン|

(左:施工後の写真)

(下:施工前と施工後の間取り図)



b. 住戸内への機能向上設備の導入

現在では便利な機能を持つ設備機器や省エネルギー対応の設備機器など、 様々な付加価値をもった住宅設備が増え一般化してきました。

公社賃貸住宅においても設備更新に合わせてより快適に暮らすための機器 を選定し、導入を検討します。

c. 共用部において利便性・快適性が向上する仕組みの導入

ネット通販などの利用が増加しており荷物の受け取りに宅配ボックス需要が高いことから、スペースを確保できる住宅への設置を進めてきました。

宅配ボックスを置くスペースの無い住宅においても、提携事業者と連携し、一部の宅配業者がアプリを通してオートロックを解除できるようにし、置き配サービスを可能にしてきました。今後は、このようなサービスの範囲拡大に取組みます。

また、エントランス廻りの内装や照明などの仕様を改善することで、入居者がより快適に利用できるように取組みます。



提携事業者による置き配サービス 「スマート置き配」

d. 防犯に配慮した設備の導入

建物の入り口であるエントランスの照明を適切な配置に改修することや防犯カメラの設置を進めます。また、個々の住戸ではカメラ付きインターホンを導入するなど、改修に合わせてバージョンアップに取組みます。

e. 地元大学や民間企業等と連携した取組み

産学官連携による研究開発及び学術研究の推進、また人材育成や公社事業の認知度向上を目的とし、地元大学や民間企業と連携しながら、公社賃貸住宅などの資産を活用した様々な事業の実施に取組んでいきます。

また、公社賃貸住宅のリノベーションの 取組みにおいては、これらの連携による事業の一つとし、住戸の間取りや環境配慮型 の設備等の導入について、大学や民間企業 のデータ、ノウハウ、知見を活用すること で、社会ニーズにマッチした良好な住まい の提供を推進していきます。



大学と連携し、市内の大学生を対象 とした住戸見学会の様子

連携による安心のまちづくり

公社賃貸住宅の集会所や共用部、敷地空間など、事業資産を余すことなく 活用し、区役所や地域団体と連携し、地域のコミュニティ向上に取組みます。

また、旧賃貸住宅の建替えにおいては、地域の情勢に応じたコミュニティスペースの設置や防災倉庫、かまどベンチを設けるなどコミュニティの活性化に資するよう取組みます。



① コミュニティの活性化

安全で安心して暮らせるまちづくりを実現するために、行政、公社、地域が災害等に関するリスク情報や地域の状況を共有し、相互に連携して地域の安全・安心を高めるためのコミュニティの活性化に取組みます。

a. コミュニティ活動の場として、公社賃貸住宅の集会所を 事業者へ提供

公社賃貸住宅の集会所について、立地や周辺地域の状況を踏まえ、より有効に活用する方法について区役所や地域団体とともに考え、イベントなど一時的活用のほか、地域で活用するNPO法人への提供など、地域コミュニティ促進のために様々な活用に取組みます。

b. 地域のコミュニティ活性化と見守り活動の強化に寄与する 移動スーパーの誘致を推進

買い物の利便性向上に加え、地域コミュニティの活性化と高齢者見守り活動の強化を目的とした協定を地域のスーパーマーケットと締結し、令和4年9月より公社賃貸住宅2団地にて移動スーパーの運用を開始しました。

遠方への外出が難しい高齢者が表に出る機会が増えるとともに、「買い物」を楽しむことを通じて地域の居住者との交流が広がり、コミュニティが形成されています。

移動スーパーの誘致の推進により、入居者や地域のコミュニティ形成に努め安心して豊かに暮らせる環境を提供できるよう取組みます。



提携事業者による移動スーパー



移動スーパーで居住者が 買い物をしている様子



② 防災機能の強化

局地的大雨や台風、地震など、災害は身近なところで発生しています。

公社賃貸住宅に防災の機能を追加し、地域とともに災害に備えた活動に取組みます。

a. 公社賃貸住宅への防災倉庫等の設置

市内で大規模な災害発生時に備え、公社賃貸住宅の防災機能の強化を図るため、各住宅への防災倉庫の設置に取組みます。

なお、防災倉庫への備品内容については、 区役所や地域団体とも協議しながら選定し、 地域での有効活用が図られるように努めます。



防災倉庫備品のイメージ画像

b. 公社賃貸住宅へのAEDの設置

周辺地域におけるAEDの設置状況に応じて公社賃貸住宅にAEDの設置を進めます。また、区役所を通じて防災マップに掲載してもらうなど周知活動に取組みます。



AEDのイメージ画像

3 環境に配慮した住宅の適切な更新維持・管理

安全のために確実な点検、適切な補修による維持管理を着実に行ってきました。これまでに加えて長く使うための補修方法や環境にやさしいリサイクル材を使用することで環境負荷の低減に取組みます。

また、国においては、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の省エネルギー化を推進するため、令和3年8月に「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」が取りまとめられ、段階的な規制強化や支援制度の実施など、今後の省エネルギー対策の強化の進め方、方向性が示されています。

それを踏まえ、既存住宅における省エネルギー対策に取組むほか、公社賃貸住宅を建替える際に環境に配慮した先進的な仕様を導入します。



① 計画的な維持・管理

適切な維持管理を継続することで公社賃貸住宅の長寿命化を図り、環境負荷の抑制に努めます。

a. 長寿命化によるストックの長期活用

安全な暮らしを支えるために、確実な点検を行うことで設備の安全を確認し、建物については予防保全の観点をもって外壁改修など計画修繕を行ってきました。今後も適切なメンテナンスにより長期間にわたり利用していきます。

b. サステナブル建材の活用

住戸の退去跡補修や共用部の補修の際には、再生木材フローリングや再生骨材などリサイクル素材を選択し使用するなど、サステナブル建材を採用することで省資源に努めます。



② 環境にやさしい事業の推進

公社賃貸住宅事業を進めるにあたっては、既存住宅における省エネルギー対策に取組みます。

また、公社賃貸住宅を建替えする際に高い水準の環境性能を備えた住宅の建設に努めることで、環境負荷を抑制し持続可能な社会の実現に貢献していきます。

a. 建替えにおける Z E H など高いレベルでの省エネ対策

旧賃貸住宅の建替えにおいては、高断熱、省エネなど、現在の脱炭素社会の中で求められている環境への配慮を行い、ZEH-M基準をクリアする設備・ 仕様を目指します。

なお、旧賃貸住宅の建替えにおいては、地域の情勢に応じたコミュニティスペースの設置や防災倉庫、かまどベンチを設けるなどコミュニティの活性化に資するよう取組みます。

XZEH (net Zero Energy House)

ZEHとは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支を正味でゼロとすることを目指した住宅 | のことです。

b. 公社賃貸住宅の敷地を利用したカーシェアリングの導入や 電気自動車用の充電設備設置の検討

都市部における渋滞を緩和し、排気ガスの抑制等の交通環境の改善に効果が期待されているカーシェアリングの普及を支援するため、公社賃貸住宅への電気自動車を含むカーシェアリング車両の駐車スペースの導入を検討します。

また、環境負荷の少ない電気自動車の早期実用化と普及を促進するため、 公社賃貸住宅への電気自動車用充電設備の設置についても検討します。

c. 省工ネ設備の導入など公社賃貸住宅ストックへの省工ネ仕様の 検討

公社賃貸住宅の多くは、特定優良賃貸住宅の基準を満たす基本性能を備えていますが、さらに樹脂サッシ・複層ガラスなど断熱性を高めた仕様を試験的に導入するなど、居住の快適性向上と環境負荷の低減に取組みます。

d. 機械式駐車場の平面化により電力消費を抑制し、将来設備更新の 消費資材の削減の取組み

自動車の保有率の低下が進み、必要とされる駐車場台数も減少傾向にあります。利用が見込めない機械式駐車場については、消費電力削減のために平面化に取組み、平面となった駐車場にEV充電スタンドを設置するなど、環境負荷軽減への対応に取組みます。

e. 共用部の L E D化等、環境に配慮した設備の導入

LED照明は従来のものに比べ消費電力が少ないうえに耐久性が高く交換周期が大幅に伸びることで環境への負荷が減少するため、公社賃貸住宅の共用部照明のLED化に取組みます。

Ⅱ. 多様な居住サービスの展開

分譲住宅事業や賃貸住宅事業、受託事業を通じて培った住宅に関する知識 と経験、技術力、信頼性といった公社の強みを生かし、先導的に社会的課題 に取組みます。

公社は公平・中立の立場から、公社賃貸住宅ストックの活用や、居住支援 法人との連携などによる**住宅確保要配慮者への居住支援**に取組みます。

また、高経年化により管理が十分に行えていないマンションの増加が問題となっており、適切な維持管理の必要性が高まっています。大阪市内の**分譲マンション管理の適正化**に向けて、管理組合に対し、公平・公正な立場から、知識と技術に基づく支援に取組みます。

公社は、大阪市が取組む多様な住宅施策にかかる業務を受託してきました。今後も公平性・公正性と豊富な経験を活かし、大阪市の住宅政策に貢献します。

1 住宅確保要配慮者への居住支援にかかる活動の強化

住宅確保に配慮が必要な市民が安心して生活できるための支援について、 実態把握や課題の整理を行うとともに、公社の強みを活かせる取組みや支援 のあり方を検討します。



① 行政と連携し、セーフティネット機能の強化

これまでに公社が得てきた知見や住宅ストックを活用し、住宅確保要配慮者への支援の検討を進めていきます。

a. 居住支援法人との連携の検討

住宅確保要配慮者が必要とするサービスを提供できる居住支援法人を紹介し、住宅への円滑な入居促進を図るため居住支援法人と情報共有を進めるなど、連携した取組みを検討します。

b. 公社賃貸住宅ストックを活用した入居支援

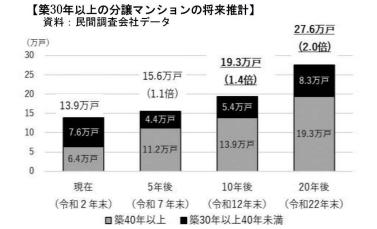
ひとり親世帯や高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者に向けた公社賃貸住宅の提供や入居支援など、大阪市の住宅施策と連携した取組みを進めます。

2 分譲マンションの管理課題への対応

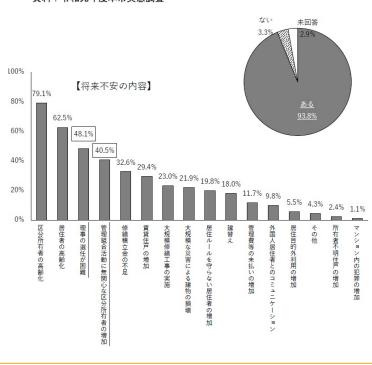
分譲マンション(以下「マンション」といいます。)の中には、築後30~40年を経過する高経年マンションが増加し、これらのマンションにおいては、居住者の高齢化が著しいものもあります。このようなマンションが放置され続ければ、維持管理が困難となり将来周辺地域にも影響を及ぼす可能性があります。「大阪市住宅供給公社の今後のあり方報告書」では、大阪市内のマンションについて、下図のとおり示されています。

そのため、老朽化したマンションの適正な維持管理に向けた取組みが社会的課題となっており、公社においてもマンション管理の適正化に向けた支援のあり方について検討していきます。

「大阪市住宅供給公社の今後のあり方 報告書」より一部抜粋



【第30年以上のマンションの管理組合運営における将来不安】 資料:令和元年度本市実態調査





① 行政と連携し、マンション管理適正化支援

令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律の一部が改正され、地方住宅供給公社が実施できる業務が新たに定められました。同法で定められた

- ① 委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理業務
- ② 委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画 又は実施の調整に関する業務

について、公社が公益的な役割を担う団体として、行政と連携した取組みを 検討します。

a. 民間分譲マンション管理の支援に向けた取組みの検討

マンション管理組合の運営について現状を理解するためにも管理組合を対象としたアンケート等の調査を実施します。

管理組合運営の問題は多岐にわたるため、状況の正確な把握に努めながら、 公社の強みを活かせる支援ができるよう取組みます。

b. 大阪市マンション管理支援機構との連携

大阪市マンション管理支援機構と連携し、マンション管理組合に対するセミナーの開催や交流会の実施、情報誌の発行など、マンション管理に関する普及啓発を継続して取組みます。

※大阪市マンション管理支援機構

大阪市内の分譲マンションが居住者の皆さんで適切に管理運営を行い、常に快適な環境を維持できるよう、大阪市、大阪市住まい公社、(独)住宅金融支援機構といった公共団体や、弁護士会、建築士会などの専門家団体、マンション関連民間事業者団体などが連携・協力して支援している組織です。

3 豊富な経験を活かした行政施策への貢献

大阪市では多様化するニーズに対応するため様々な住宅施策が展開されており、公社の持つ公平性・公正性を活かし、多くの施策業務を受託してきました。これらの経験を活かし、これからも市民に寄り添った丁寧な対応に取組んでいきます。



① 大阪市営住宅の管理

公社は大阪市営住宅の管理者として、日常的に発生する修繕や施設の保守 点検から大規模修繕までを一体的に捉え、大阪市民の共有財産である市営住 宅の維持管理を長年にわたり行ってきました。また、入居申込みや入居中の 各種申請への迅速かつ丁寧な対応に加え、単に市営住宅の維持管理だけでは なく、高齢者の見守りや地域コミュニティの活性化などにより生活弱者の セーフティネットとして最大限に有効活用できる管理にも努めてきました。

今後も、公社がこれまで蓄積してきた経験とノウハウを最大限に活用し、 大阪市営住宅の指定管理者として迅速かつ丁寧で公平・公正なサービスの提供に努めるとともに、コスト意識をもって業務の効率化に取組みます。



住宅管理センターで入居者の各種申請に対応している 様子



外壁の劣化損傷を確認するための打診 調査の様子



② 住まい情報センターの運営

現在、公社は大阪市立住まい情報センターの指定管理者として、「住情報 プラザ」と「住まいのミュージアム(愛称:大阪くらしの今昔館)」の一体的 な運営を行い、住まいに関する相談・情報提供、「住むまち・大阪」の魅力 発信など、総合的な住情報サービスの提供に取組んでいきます。

今後、公社として、「住情報プラザ」では、これまで管理運営を受託して きた経験を活かし、経験豊富で高い専門性を持つ人材と蓄積してきたノウハ ウをもとに、市民・ボランティア・NPO法人・専門家団体等との幅広い ネットワークとも連携し、住まいに関する様々な相談に対応していきます。

「住まいのミュージアム」では、実際に触れることのできる展示を活かし、 多様な来館者のニーズに応え、楽しく学べる施設として運営を行います。ま た、大阪の文化に関する資料収集、調査及び展示を行うことにより、市民の 住生活や文化の向上に寄与する取組みを進めていきます。

こうしたことで、住まい・まちづくりに関わる情報提供や都市文化の発信 に貢献していきます。



住まいに関する様々な相談に対応する「住情報プ 江戸時代の大坂の町家を実物大で再現し、当時の ラザー



暮らしを体感することができる「住まいのミュー ジアム (愛称:大阪くらしの今昔館) |



③ 受託業務

初めて住宅を取得する新婚世帯や子育て世帯を対象に住宅ローンに対して 一定の利子補給を行うことで、市内定住を促進することを目的とした「大阪 市新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度等にかかる補助申請 確認等業務(令和5年7月末まで受託)」、及び市内の民間住宅等の耐震化や 老朽住宅の除去・建替えに対する支援として「大阪市耐震化促進事業及び民 間老朽建替支援事業にかかる補助申請確認等業務」について、ともに大阪市 から受託しています。

これらの業務の実施にあたっては、業務で取り扱う個人情報の重要性を十 分理解し、迅速かつ的確な事務処理に努めます。

Ⅲ. 持続可能な経営マネジメントの強化

前章までに述べた取組みを実施し、社会的課題の解決に貢献していくためには、事業経営、財務体質、企業力の面で強化を図っていくことが不可欠です。

事業経営の面では、賃貸住宅事業が経営の柱であることから、今後もその収益を維持できるよう、団地毎の特性に応じた効果的かつ効率的な投資を行い、高い入居率の維持に努めるとともに、保証会社を活用した高い収納率の維持に努めます。また、旧賃貸住宅の建替えを進めることにより収入の拡大を図ります。

受託事業においては公社事業全体に占める割合が非常に大きいことから、 受託事業にかかるリスクに備えつつ、**継続して受託**できるよう取組みます。

財務体質の面では、利子負担の縮減に取組むなど、**自己資本の拡充**に努めます。また、建替え事業においては、新たな資金調達方法を検討するなど、資金調達コストの抑制に努めます。

新たな取組みを実施していくためにさらなる**企業力**の向上に取組みます。 **職員一人ひとりのスキル向上**に向けた取組みを実施するとともに、部門を越 えて職員同士が積極的に連携できる組織体制づくりに努め、DXの導入によ る業務効率化を推進することで、**組織パフォーマンスの向上**を図ります。

また、個人情報保護や環境保護を目的とした取組みを実施し、**職員の意識 向上**に努めるとともに、社会貢献活動に積極的に参加することで、公的団体 として**社会的責任**を果たしていきます。

公社の取組みを公社Webサイトを通じて積極的に発信することで、お客様や地域社会、事業者からの**理解・信頼の獲得**に努めます。

堅実な事業経営

公社が役割・使命を果たしていくために、既存の事業収益を安定的に確保していく必要があります。

公社独自事業の収益安定と、受託事業の継続に努めます。



① 公社独自事業における安定経営

公社賃貸住宅管理事業では、特定優良賃貸住宅の制度期間満了に伴う家賃補助の終了による収入の減少や、設備更新の投資費用が増加することが見込まれます。

新たな取組みや、新たな分野への活動のためにも安定した経営が必要です。

a. 高い入居率・収納率の維持

公社賃貸住宅は、これまでキャンペーンや住戸改修などの様々な入居促進の取組みを実施することで、多様な世帯の居住ニーズに応えてきました。その結果、近年は高い入居率を維持しており、さらには、入居後の家賃等の収納率も非常に高い水準を維持しております。今後も引き続き、入居率・収納率の維持向上に取組み、安定した収益の確保を図ります。

b. 旧賃貸住宅のストック活用

公社の収益事業の柱である賃貸住宅事業の充実を図っていくため、旧賃貸住宅の建替えを着実に進めていきます。



② 受託事業の継続

受託事業は指定管理者制度における選考や入札により、民間企業と競う仕組みが導入されています。公社の持つ知識・経験を活かして引き続き受託できるよう取組みます。

安定した財務体質

安定的な経営を維持するために、新規事業で発生する費用に備えた資金管理をしつつ、新たな資金調達方法の検討や有利子負債の縮減に努めます。



① 堅実な資金管理

負債に占める借入金の割合が高く、今後の状況を見極めながら繰上償還や借換え等により有利子負債の圧縮に努めます。また、建替え事業における新たな資金調達の方法について検討します。

a.資産投資を踏まえた資金管理

外壁改修などの大規模な計画修繕をはじめ、住宅設備等の維持更新やリフォームにかかる投資的費用のほか、新規事業立ち上げにあたり先行して発生する費用など、これまでにない事業費用が発生すると考えられるため、効率的な費用執行に努め、引き続き厳しく捉えながら、資金管理に取組みます。

b. 新たな資金調達方法の検討

賃貸住宅建替えにおける建設費について、住宅金融支援機構と大阪市からの借入金を財源として事業を進めてきましたが、民間金融機関や公社債による資金調達など、新たな資金調達の方法について取組みます。

c. 繰上償還等による有利子負債の縮減の検討

既存借入金の借換えは残償還期間が長く条件面で難しいですが、借換えの可能性について調査し、繰上償還による有利子負債の縮減に取組みます。

企業力の強化

事業を安定的に継続し、新たな分野に取組んでいくために企業としての組織力の強化に努めます。



① 自走する組織の実現

職員自らが考え判断し活動できる自走する組織の実現に向けて、職員一人ひとりが公社の役割・使命を意識・共有し、スキル向上に取組め、効率的に連携できる組織運営に取組みます。

a. 職員のスキル向上

職場のOJTに加え、外部研修も含め効果的な研修への参加機会を提供するとともに、資格取得を支援するなど職員のスキル向上を図ります。

% O J T (On The Job Training)

実際の業務の実践を行いながら必要な知識を身につけていく研修手法のことを指します。

b. 組織体制の強化

働き方改革への取組みや自由闊達な対話が可能なOSTの開催等を通じて、 風通しの良い職場環境を醸成することにより働きやすい職場づくりに努めま す。

また、経営理念や経営ビジョンに掲げた組織の目的を全職員が共有することや研修等の充実により組織力を強化します。

% O S T (Open Space Technology)

OSTとは、テーマに基づき、職員が上下関係や部署の垣根を越えて対話する場で、組織変革の代表的な技法です。





OSTを実施している様子

c. 採用活動の強化

事業を安定的に継続して実施していくことができるよう、中長期的な視点で組織体制の再構築を図っていく必要があり、新規採用のほか、知識経験を持ったキャリア採用を行い、多様な職員の計画的な確保に努めます。

d. DX(デジタルトランスフォーメーション)の推進

働き方改革等の取組みのひとつとして、国や行政では業務のペーパーレス化・電子化に向けた取組みが推進されています。

公社においても、社内のデジタル化を進めるために、社内業務の効率化及びシステム化の検討に着手します。他社のDX導入事例を積極的に学び、業務改善・DX推進に取組みます。

また、公社賃貸住宅の申込みから入居手続きについて、これまでは丁寧な接客やサポートを目指すため、対面での業務に努めてきました。宅地建物取引業法改正によりオンラインでの重要事項説明が可能となるなどの社会環境が変化したことへの対応として、入居申込みから賃貸借契約の締結がオンラインで可能となるようなシステムの導入を検討し、業務の効率性を高めるとともに入居希望者の利便性の向上に努めます。

% D X (Digital Transformation)

一般的には進化したデジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変 革するという概念です。



② 企業ブランドの向上

安全・安心・快適な住まいとサービスの供給に努めるほか、関連する様々な社会活動にも積極的に取組むことで地域に貢献します。

また、お客様や地域社会からの公社事業に対する理解と信頼を高めるため、効果的な情報発信の強化に努め、企業ブランドの向上に努めます。

a. 各種認証制度の積極的な取得

プライバシーマーク、エコアクション21をはじめとした各種認証を継続的に取得するとともに、公的企業として求められる新たな認証の取得に向けて積極的に取組みます。



※プライバシーマーク

プライバシーマーク制度は、日本産業規格のJISQ15001をベースとした審査基準による審査を経て、事業者の個人情報の取扱いが適切であることを証明するものです。お客様や職員等の大切な個人情報を安全かつ的確に保護し運用するため、公社では、平成26年3月にプライバシーマークを取得し、2年ごとに更新しています。



※エコアクション21

エコアクション21は、環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム(EMS)です。環境問題が経営にあたっての重要課題であることを認識し、全職員が一丸となって継続的に環境改善活動に取組んでいきます。



※健康経営優良法人

健康経営優良法人制度とは、地域の健康課題に即した取組みや日本健康会議が進める健康増進の取組みをもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度です。公社では、職員の健康配慮に加えて研修等の取組みを行っており、令和2年3月に認定されました。



※女性活躍リーディングカンパニー

女性にとって働きやすい職場環境の整備に積極的に取組む企業等を、大阪市が一定の基準に則り認証する制度です。公社では性別に捉われずに能力発揮の定着を図るなど、女性が働きやすい職場づくりを推進しています。令和2年に当時の最高認証である二つ星認証を受け、令和5年2月更新時において、女性活躍取組みの最高位として令和4年4月に導入された三つ星認証を受けました。



※関西エコオフィス宣言

関西広域連合が推奨する節電や節水、適正冷暖房温度の設定などの「温室効果ガス削減への活動」に向けた環境に対する取組み「関西エコオフィス運動」に参加し、職員の環境への意識を高めています。



※大阪府男女いきいき元気宣言事業者

「女性の能力活用」や「仕事と家庭の両立支援」など、男性も女性もいきいきと働くことのできる取組みを進める意欲のある事業者として令和2年3月に登録されました。



※大阪市オレンジパートナー

「認知症の人にやさしい取組みを実施する企業・団体等」として令和2年3月に登録されました。

b. 社会貢献活動への取組み

定期的な普通救命講習(AEDの使い方を含む心肺蘇生法を学びます。)や認知症サポーター、あいサポート(障がい者対応)研修を継続することにより、職員一人ひとりが社会に貢献できる人材を育成します。

また、地域活動やNPO法人による社会貢献活動へも積極的に参加します。



あいサポーターの認証マーク



「大阪打ち水大作戦」に 参加の様子



「大阪マラソン "クリーンUP" 作戦」に参加 の様子



「認知症サポーター」講習の様子

※「あいサポート運動」と「認知症サポーター」

「あいサポート運動」に取組む「あいサポーター」研修や「認知症サポーター」講習などにより、職員が多様な障がいや認知症に対する正しい知識を持ち、理解を深めることにより適切で安心できるサービスを提供できるよう職員の意識向上に努めています。

※「大阪マラソン"クリーンUP"作戦」と「大阪打ち水大作戦」

大阪市では「大阪マラソン"クリーンUP"作戦」として、大阪マラソン開催前の1週間前に、美しいまちづくりのため、大阪市全体での清掃活動を呼びかけており、公社は住まい情報センター前から都島橋間の歩道の清掃に参加しました。また、7月から9月にかけて大阪市内各所で実施される「大阪打ち水大作戦」に参加しました。

c. 発信力の強化

公社Webサイト等を通じた効果的な情報発信手法を検討し、公社の取組みを積極的に発信することで、広く認知されるよう努めます。

経営指標

1

経営指標と目標値

指標名	目 標 値 (令和 9 年度時点)
公社賃貸住宅 平均入居率	96.3%以上 <過去5年間の平均値>
公社賃貸住宅 家賃等収納率	99.65%以上 <過去5年間の平均値>
売上高営業利益率 〈事業利益/事業収益〉【一般会計】	10.0%以上
借入金残高	38,802百万円以下
自己資本比率	20.5%以上

今後の収支の見通し

□ 損益の見通し

主たる事業の賃貸住宅管理事業において、特定優良賃貸住宅や高齢者向け 優良賃貸住宅の制度が令和13年度にかけて順次終了していくため、家賃補 助収入及び利子補給の終了により、計画期間においては収益が徐々に減少し ますが、家賃等収入は今後も維持し続ける見込みです。

高い入居率や家賃等収納率の維持に努め収入の確保を図るとともに、維持管理費等の効率的な費用執行に努めることにより、計画期間以降も新規事業に取組みながらも売上高営業利益率を10%以上確保できる見通しです。

(単位:百万円)

		R4年度 (決算)	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度
事	業損益	678	501	444	418	388	367
	一般会計損益	696	531	475	456	420	400
	管理受託会計損益	193	183	186	175	179	180
	一般管理費	△ 211	△ 213	△ 217	△ 213	△ 211	△ 213
その他経常損益		△ 48	△ 56	△ 97	△ 70	△ 71	△ 52
経常損益		629	445	346	347	316	315

<一般会計> (単位:百万円)

		R4年度 (決算)	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度
事業損益		668	501	444	418	388	367
	賃貸住宅管理事業損益	556	398	344	325	293	276
	賃貸店舗等管理事業損益	45	44	44	45	45	45
	賃貸宅地管理事業損益	100	97	93	92	90	87
	その他事業損益	△ 5	△ 8	△ 5	△ 5	△ 7	△ 8
	一般管理費	△ 28	△ 30	△ 31	△ 38	△ 32	△ 33
その	の他経常損益	△ 48	△ 56	△ 97	△ 70	△ 71	△ 52
経常損益		619	445	347	348	316	315
売上高営業利益率		18.3%	14.0%	12.5%	11.8%	11.0%	10.3%

□ 貸借の見通し

計画期間中、借入金の着実な返済により借入金残高が減少する一方、期間中の利益が特定目的積立金として積み上がることにより、自己資本比率が順調に増加する見通しです。

(単位:百万円)

R4年度 (決算) R5年度 R6年度 R7年度 R8年 流動資産 10,718 10,866 5,874 5,752 5	
流動資産 10,718 10,866 5,874 5,752 5	40C F 01.4
	,496 5,214
現金預金·有価証券 10,422 10,591 5,614 5,493 5	,239 4,970
その他の流動資産 442 422 407 405	404 391
貸倒引当金 △ 147 △ 147 △ 147 △ 147	147 △ 147
固定資産 61,357 60,487 59,609 59,258 58	,798 57,950
賃貸事業資産 60,869 60,021 59,167 58,838 58	,399 57,572
その他の固定資産 606 583 560 538	516 494
貸倒引当金 △119 △118 △118 △117 △	117 △ 116
資産合計 72,074 71,353 65,483 65,010 64	,294 63,165
流動負債 2,795 7,762 2,820 2,837 2	,861 2,875
次期返済長期借入金 1,018 5,984 1,042 1,060 1	,084 1,097
その他の流動負債 1,777 1,777 1,777 1	,777 1,777
固定負債 58,001 51,868 50,594 49,755 48	,699 47,241
長期借入金 47,231 41,247 40,205 39,589 38	,802 37,704
繰延建設補助金 6,874 6,631 6,388 6,145 5	,902 5,660
引当金 2,382 2,512 2,557 2,606 2	,605 2,512
その他の固定負債 1,514 1,479 1,444 1,415 1	,390 1,365
負債合計 60,796 59,630 53,413 52,593 51	,560 50,116
資本金 40 40 40 40	40 40
剰余金 11,238 11,683 12,030 12,377 12	,694 13,009
資本剰余金 1,868 1,868 1,868 1	,868 1,868
利益剰余金 2,167 2,167 2,167 2	,167 2,167
特定目的積立金 7,203 7,648 7,994 8,342 8	,659 8,974
資本合計 11,278 11,723 12,070 12,417 12	,734 13,049
負債及び資本合計 72,074 71,353 65,483 65,010 64	,294 63,165
借入金残高 48,249 47,231 41,247 40,649 39	,885 38,802
自己資本比率 15.6% 16.4% 18.4% 19.1%	9.8% 20.7%

[※]各年度の見通しは事業の実施状況等により変動します。

計数については、表示未満単位を四捨五入し、端数調整していないため、合計等に一致 しない場合があります。

