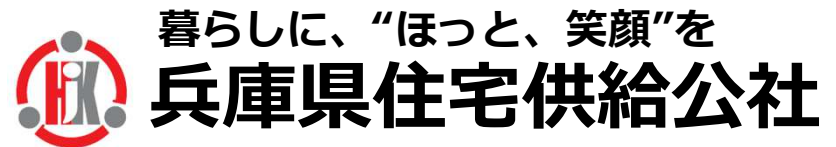


# 経営計画

(令和6～10年度)





# 目次

	はじめに	4
I	経営理念・将来ビジョン・SDGsの取組方針	5
II	経営計画の基本方針	6
III	経営計画の取組項目	
	1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進	7
	2 公社経営の健全化への取組	18
	3 SDGsの取組	29
IV	数値目標の設定	31
V	経営見通し	32
VI	経営計画（令和元～5年度）の総括	33
VII	参考資料	
	公社を取り巻く状況	55

# はじめに

兵庫県住宅供給公社(以下「公社」といいます。)は、昭和40年11月の設立以降、高度成長期における住宅、宅地の大量供給から市街地再開発事業への参画、高齢化社会を見据えた介護付き有料老人ホームや高齢者向け優良賃貸住宅の整備、阪神・淡路大震災の被災者向け住宅の供給や被災マンションの再建事業等、時代のニーズに対応した役割を担ってきました。

しかしながら、その後の住宅需要の変化や震災復興事業の影響により公社経営は厳しい状況となりました。

そのため、平成12年度に「経営改善計画」を策定、その後は5年毎に計画を見直し、経営の健全化に向け取り組んできました。

特に、経営悪化の大きな要因であった震災復興のための借上型特定優良賃貸住宅事業が平成30年度までに終了したことにより経営状況が改善されたことを踏まえ、今期(令和元～5年度)の経営計画においては、公社賃貸住宅の建替えや近年のライフスタイルに合わせたリノベーション、宅地造成、分譲等、投資事業を積極的に展開する一方、借入金残高の削減にも取り組んだ結果、概ね目標を達成することができました。

この間、少子高齢化社会の加速化に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした新しい生活様式や働き方への転換、また、気候変動による自然災害の激甚化等、社会情勢は大きく変化してきました。

また、これらに対応するため、住宅セーフティネット法、マンション管理適正化法、空家特措法等、国の法整備が進んでおり、公社への期待も高まっています。

このような複雑かつ多様化する課題へ対応できる公社を目指して、当面する課題の解決やさらなる経営の健全化に取り組むため、次期五箇年(令和6～10年度)の経営計画を策定しました。役職員一丸となって計画の推進に取り組む所存ですので、関係者の皆様のご理解、ご協力をお願い申し上げます。

**兵庫県住宅供給公社理事長**

# I 経営理念・将来ビジョン・SDGsの取組方針



## 経営理念

私たちは、良好な住まいの提供を通じて、県民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを使命とし、誰もが安心して暮らせる社会の実現に貢献します

## 将来ビジョン

- 社会課題を的確に把握し、誰もが安心して暮らせる住まいを提供する公社をめざします
- 住まいの専門家集団として、頼られ、選ばれる公社をめざします

## SDGsの取組方針

兵庫県は、令和5年8月「兵庫県SDGs未来都市計画」を策定し、その実現に向けた取り組みを強化しています

県の住宅政策の実施機関である公社においても、SDGsの実現を強く支持し、目標達成に向け、県計画に基づいた取り組みを進展させることをここに宣言します

## Ⅱ 経営計画の基本方針 ～経営理念、将来ビジョンの実現に向けて～



人口の減少、少子高齢化社会の進展、地球温暖化による自然災害の激甚化、感染症などの社会課題とそれらを背景とした県民ニーズに的確に対応するため、兵庫県の住宅政策等と連携した事業を推進するとともに、公社経営のさらなる健全化への取組強化を図り、公的セクターとしての役割を果たしていきます

## Ⅲ 経営計画の取組項目



### 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進

- (1) 誰もが安心して暮らせる住宅の提供
- (2) 公社のノウハウを活用した事業への取組
- (3) 環境に配慮した住宅の提供

### 2 公社経営の健全化への取組

- (1) 良質なストックの形成
- (2) 安定した事業収益の確保
- (3) 財務体質の強化
- (4) 持続可能な組織体制づくり

### 3 SDGsの取組

# **1 兵庫県住宅政策等と連携した事業の推進**

# 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進



## (1) 誰もが安心して暮らせる住宅の提供

子育て世帯や高齢者世帯等の多様な世帯の居住ニーズに対応するため、ライフスタイルに合わせた住宅改修、入居要件緩和による入居機会の拡大、ゆとりある生活を支援する家賃助成等、誰もが安心して暮らせる住宅を提供します。

### ① 子育て・若年世帯に適した住宅の提供 ～子どもを育てやすい住宅の提供～

#### ア 子育て・若年世帯に対する入居支援

- ・ 県外から移住する新婚・子育て世帯に対し、移転費用を助成します。
- ・ 長期間居住している子育て・若年世帯に対し、ライフステージに合わせた支援制度を検討し、ゆとりある生活をサポートします。  
※就職（単身者）→結婚（新婚世帯）→子どもの誕生（子育て世帯）等のライフステージ
- ・ 子育て・若年世帯が新生活を安心して始められるよう入居要件の緩和※や家賃助成※を実施します。  
※入居要件の緩和（収入要件・敷金・連帯保証人の免除）及び家賃助成の適用には家賃保証制度の利用が必須
- ・ 世代間で助け合いながら安心して暮らせるよう、親世帯に隣居・近居する子孫世帯に対し、家賃を助成します。
- ・ 一人暮らしでの家賃、光熱水費等生活費の負担に余裕のない若者のニーズに応え、ルームシェア制度を導入します。
- ・ 新築住宅の募集では子育て世帯を対象に優先入居や倍率優遇制度を導入し、入居機会を拡大します。



# 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進



## (1) 誰もが安心して暮らせる住宅の提供

### イ 建替事業での子育て・若年世帯向け住宅の提供

- ・建替え住宅では、子育て世帯・若年世帯に適したゆとりある広さ・間取りに加え、断熱・遮音・防犯性能等を備えた住宅を供給します。
- ・建替えを行う際に、子育て世帯が安心して暮らせるコミュニティづくりの仕組みを検討します。
- ・行政や民間企業等が実施する子育て世帯向け住宅の認定取得を目指し、子育て家族に適した住宅の供給を推進します。 ※こうべ子育て応援マンション認定制度（神戸市）等

### ウ 子育て・若年世帯向けリノベーション

- ・既存住宅では、子育て・若年世帯の居住ニーズに対応した間取りの変更（3DK→2LDK）、水廻り設備の更新（3箇所給湯、キッチン、洗面化粧台、トイレ等）等のリノベーションを実施します。
- ・また、安全性を考慮した蓋付きコンセントや、子どもを抱っこしながら施錠・解錠が容易な玄関等、子育てに配慮した住宅へのリノベーションを検討します。



リノベーション（イメージ）

# 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進



## (1) 誰もが安心して暮らせる住宅の提供

### ② 高齢者世帯等に適した住宅の提供 ～高齢者等が健康で安心して暮らせるサービスの提供～

#### ア 高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）の提供

- ・高優賃については、制度終了後においても、民間事業者と連携した見守りサービスの導入を検討する等、引き続き、高齢者が安心して暮らせる住宅を提供します。

国・県からの家賃減額補助により入居負担が抑えられ、住戸内はバリアフリー仕様、玄関・浴室・トイレに手摺の設置に加え、生活異常センサーによる警備会社への緊急通報サービスを備えた住宅



アメニティコート明舞

#### イ 介護付き有料老人ホーム「パストラール」の提供

- ・パストラール（加古川・尼崎）について、引き続き、施設の適正な維持管理を推進するとともに、時代のニーズに応じた設備更新や生活支援サービスを提供します。

加齢による身体特性に配慮した住設備・仕様の居室、充実した共用施設に加え、管理栄養士によるバランスの良い食事の提供、嘱託医による健康管理や介護が必要となった場合、安心して介護サービスが受けられる介護個室を備えた施設



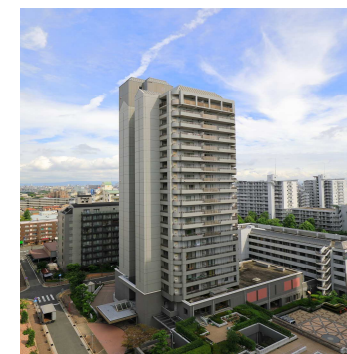
パストラール加古川



パストラール加古川公開プラザ



パストラール加古川サンクンガーデン



パストラール尼崎

# 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進



## (1) 誰もが安心して暮らせる住宅の提供

### ウ 高齢者世帯等に対する入居支援

- ・ 高齢者世帯、障がい者世帯に対し、特例<sup>※</sup>として収入要件を免除する措置を設けます。 ※連帯保証人が必須
- ・ 世代間で助け合いながら安心して暮らせるよう、子孫世帯に隣居・近居する親世帯に対し、家賃を助成します。
- ・ 単身の高齢者が安心して入居できるよう、民間事業者やNPO法人と連携し、死亡後の退去手続きや遺品整理等を支援する取組を検討します。
- ・ 一人での生活に不安を抱える高齢者の共同居住のニーズに応え、ルームシェア制度を導入します。

### エ 高齢者世帯等に対する見守りサービス

- ・ 高齢者等の入居者が安心して生活できる環境を整え、親族の不安や負担を軽減するため、民間事業者と連携した見守りサービスの導入を検討します。

### オ 高齢者に配慮した団地整備・リノベーション

- ・ 共用部では、敷地内の通路における段差の解消や階段への手摺の設置等を実施します。
- ・ 住戸内では、玄関エリアに手摺、ベンチの設置、ドアノブのレバーハンドルへの交換等のリノベーションを検討します。



開閉式ベンチ（玄関）

# 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進



## (1) 誰もが安心して暮らせる住宅の提供

### カ 高齢者が安心して暮らせる介護事業者等の誘致

- ・ 公社賃貸住宅の空き住戸に介護事業者等を誘致し、入居者や地域の高齢者が安心して暮らせる生活支援サービスを提供します。



生活支援拠点「あんしんステーション」



健康・介護相談会、健康体操



タオルエクササイズ

# 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進



## (1) 誰もが安心して暮らせる住宅の提供

### ③ 住宅セーフティネット機能の推進 ～全ての人々が住宅を確保し、安心して暮らせる社会～

#### ア 住宅確保要配慮者に対する入居支援

- ・居住の安定を重視し、入居のハードルを下げるため、特に貸主の懸念から入居制限を受けるおそれのある高齢者世帯や障がい者世帯に対しては、特例として収入要件を免除する措置を設けます。
- ・入居要件にある収入基準月額の算定において、児童扶養手当、貯蓄額を収入と認める等、収入要件の緩和を検討します。
- ・パートナーシップ宣誓書受領証等の交付を受けた方については、婚姻関係にある者と認め入居機会を確保します。
- ・在留外国人の増加に対応するため、NPO法人等の支援団体と連携し、入居支援を強化するとともに、習慣や文化の違いから発生するトラブルを予防します。

※多言語の「案内パンフレット」、「住まいのしおり」の作成、翻訳機の導入等

#### イ 災害、事故等緊急時の住宅提供・活用

- ・津波や河川氾濫による水害等発生時の避難場所として、公社賃貸住宅を有効活用する取組を推進します。
- ・災害等の発生後、被災者等への応急住宅を迅速かつ的確に提供します。



津波避難ビル



# 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進



## (2) 公社ノウハウを活用した事業への取組

これまでの住宅建設・管理実績で培った専門的なノウハウや公社の特性等を活用し、行政の住宅政策等の推進に貢献します。

### ① 県・市町等と連携した事業 ～住まいの未来を築くパートナーシップ～

#### ア 県営住宅整備・管理業務

- ・ 建替え等の住宅整備業務では、入居者調整から地元協議、設計・積算、工事監理までの一連の業務を受託し、県と一体となって推進します。
- ・ 県下全域を一括管理した方が合理的な業務、又は、県下全体での基準統一や調整を要する業務である維持補修業務や家賃収納業務、募集に関する民間指定管理者との調整業務等を県と連携し適正に執行します。
- ・ 指定管理業務では、民間事業者への公募が困難な地区を受託し、市町窓口と連携し申込みを受け付ける等、県民ニーズに対応した入居促進を図るとともに、管理業務を適正に実施します。



県営伊川谷住宅建替



県営明石舞子北第1住宅建替



県営津名塩尾住宅建替

# 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進



## (2) 公社ノウハウを活用した事業への取組

### イ 市町営住宅整備業務

- ・市町営住宅の老朽化対策に苦慮している市町に対し、公社の技術力・ノウハウを活用し、市町営住宅整備に係る設計・積算業務、工事監理業務の技術支援を行います。



困った・・・

- ▶設計・積算に経験豊富な職員が少ない！
- ▶受注者とのきめ細やかな打合せができる時間が少ない！
- ▶成果品の詳細なチェックまで手が回らない！etc



設計・積算支援業務／工事監理支援業務

- ▶設計・積算、工事監理等の経験豊富な職員が在籍！
- ▶受注者とのきめ細やかな打合せが可能！
- ▶成果品の詳細なチェックが可能！

公社が  
支援！



### ウ 分譲マンション管理支援業務

- ・分譲マンションの管理業務を受託し、管理組合の円滑な運営や適正な建物の維持管理を支援します。

# 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進



## (2) 公社ノウハウを活用した事業への取組

### ② ニュータウン再生の支援 ～共に歩む持続可能な未来への道～

#### ア 明舞団地

・ニュータウンが直面する課題への先行的な取組として、公社は、まちの核となるセンター地区等において、商業施設の再整備や県と連携した助成制度※の活用により、新たな出店者の誘致を促進する等、地域住民の生活の利便性の向上に取り組んできました。 ※新規出店者に対する店舗改装費、賃借料の助成



明舞センター地区

・取組の結果、子どもの増加や地価の上昇、店舗の空き区画の減少等の効果を上げており、引き続き、地域住民主体のまちづくり活動への支援によりニュータウンの再生に取り組めます。

#### イ 芦屋浜シーサイドタウン高層住宅地区

・公社賃貸住宅(2団地 595戸)の入居促進を図るとともに、明舞団地において効果のあった助成制度を活用し、施設の空き店舗への新たな出店者を誘致することにより、ニュータウン再生に取り組めます。



芦屋浜センタービル

#### ウ 北摂三田フラワータウンセンター地区

・まちの玄関口となるフラワータウン駅ビルの魅力向上を図るため、計画的な修繕等適正な維持管理を推進します。

・県と連携した助成制度を活用し、新たな出店者を誘致するとともに、三田市が設置する活性化推進委員会に参画し、ニュータウン再生に取り組めます。



三田フラワータウン駅ビル



# 1 兵庫県の住宅政策等と連携した事業の推進



## (3) 環境に配慮した住宅の供給 ～次世代に引き継ぐ良質な住宅ストック～

地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの排出を抑制し、実質的な排出量ゼロを目指す脱炭素社会の実現に向け、公社賃貸住宅の長寿命化、省エネルギー化などに取り組みます。

### ① 既存ストックでの長寿命化、省エネルギー化等への取組

- ・適切な建物の維持管理の推進により、長寿命化、資源の有効活用を図ります。
- ・計画修繕や空き住戸の補修では、環境負荷を低減する材料の選定や共用部のLED照明器具への更新等省エネルギー性能の向上を図ります。

### ② 建替えでの省エネルギー化等への取組

- ・省エネルギー性能が高い住設備の導入により環境負荷の低減に取り組みます。
- ・断熱性能（省エネ）は、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH：ゼッチ）水準を確保するとともに、太陽光発電設備（創エネ）、蓄電池（蓄エネ）、電気自動車用充電器（蓄エネ）等の設置への取組を検討します。
- ・ホームエネルギーマネジメントシステム（HEMS：へムス）やスマートメーターの導入によるエネルギー使用量の見える化への取組を検討します。



電気自動車用充電器（イメージ）

## **2 公社経営の健全化への取組**

## 2 公社経営の健全化への取組



### (1) 良質なストックの形成 ～次世代に引き継ぐ良質な住宅ストック～

公社賃貸住宅の建替えや長期活用においては、環境への配慮や災害等に対応した整備により、良質なストックの形成を図ります。

#### ① 建替え

- ・市場性が高く、事業採算性や収益性が期待できる団地については、建替えを実施し、良質なストックを確保するとともに、家賃収入の増収を図ります。
- ・少子化対策として、子育て世帯に適したゆとりある広さ・間取り、断熱・遮音・防犯性能等を備えた住宅を供給します。
- ・高齢化対策として、高齢者の身体特性に配慮した仕様を取り入れるとともに、民間事業者と連携した見守りサービスの導入を検討します。
- ・災害発生時に最低限の生活を維持するための設備（防災井戸、かまどベンチ、マンホールトイレ等）を検討します。



防災井戸（イメージ）



かまどベンチ（イメージ）

- ・アメニティコートに続き、新しいブランドを展開して、公社団地の認知度を高める取組を進めます。
- ・建替え住宅では、公益財団法人日本デザイン振興会が実施する「グッドデザイン賞」の受賞を目指します。

## 2 公社経営の健全化への取組



### (1) 良質なストックの形成

#### ② 長期活用

- ・市場性が高く、入居促進が期待できる団地においては、耐用年限を70年と設定し、計画的に外壁や屋上防水、設備の改修を行うとともに、耐震改修により長寿命化を図ります。さらに、一般社団法人全国住宅供給公社等連合会技術検討部会における検討状況を参考に、耐用年限のさらなる延長策を検討します。
- ・築40年以上の団地について、団地毎の特性を考慮した団地カルテ（基本情報、入居状況、修繕計画、長期収支等）を作成し、長期的な活用計画の策定に取り組みます。
- ・団地の魅力と価値を高めるため、外壁改修と併せて、室名プレートや集合郵便ポストの更新等を実施します。さらに、高齢者等の安全を考慮し、団地内通路の段差解消や共用部への手摺設置等を実施します。
- ・外壁改修を実施する際、団地の魅力を一層引き立てるデザインを採用し、団地の価値を高めます。



外壁改修  
(東垂水団地)



集合郵便ポスト更新  
(西宮田近野(3)団地)



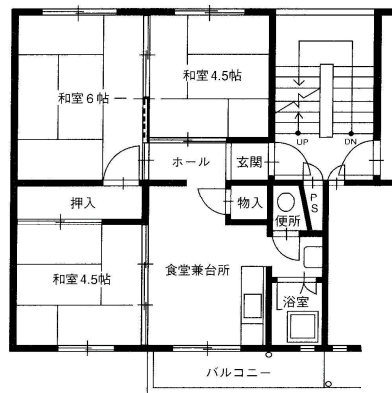
宅配ボックス新設  
(西宮田近野(3)団地)

## 2 公社経営の健全化への取組



### (1) 良質なストックの形成

- ・昭和40年代に供給された住宅では、住設備の老朽化が進んでいます。そのため、水廻り設備の更新を中心としたリノベーションを実施し、質の向上を図ります。
- ・一定水準の設備を備えている平成以降に供給された住宅についても、より快適な生活を目指して、間取りの変更（LDK化）、洋室化、水廻り設備の更新等のリノベーションを検討します。
- ・建築資材費の高騰に対応するため、退去後の補修工事を含む維持修繕内容等の見直しを検討します。



改修前



改修後



改修後（イメージ）

## 2 公社経営の健全化への取組



### (1) 良質なストックの形成

#### ③ 管理戸数の適正化

- ・ 公社賃貸住宅の約7割が築40年以上経過し、老朽化が進んでいることに加え、今後の人口減少や世帯構成の変化も考慮し、安全性や需要と供給に課題のある団地を優先して住棟単位で集約や用途廃止を進め、管理戸数の適正化を図ります。（令和5年度末管理戸数から10%以上削減見込み）

## 2 公社経営の健全化への取組



### (2) 安定した事業収益の確保

公社収入の基盤となる公社賃貸住宅・施設等の入居率・家賃等収納率の向上を図り、安定した事業収益を確保します。

#### ① 賃貸住宅・施設への顧客集客力の強化による収益の確保

- ・ ホームページやSNSを中心に、公社住宅の魅力や家賃助成制度のPR、イベント情報を積極的に発信します。加えて、ノベルティグッズの制作等を通じて、認知度向上と入居促進を図ります。
- ・ 360度画像を活用したバーチャル内見が可能な住戸を充実させ、物件情報へのアクセス性を高めます。
- ・ デザイン性の高い現地看板へのリニューアルを進めるとともに、物件情報へのアクセスをQRコードを用いて高めます。
- ・ 専任媒介を活用する公社賃貸住宅・施設を順次拡大し、民間不動産事業者のネットワークや機動力を活用して、入居促進を強化します。さらに、入居希望者の利便性を向上させるとともに、業務の効率化による経費削減を図るため、入居申込等を一元的に受け付けるワンストップ窓口としてのコールセンターの設置を検討します。
- ・ さらなる入居者の初期負担を軽減する入居促進策として、エアコン、洗浄便座、コンロ、照明器具等の設備を備えた住戸整備を検討します。
- ・ 入居状況や特性に基づいて家賃助成制度の適用対象や内容を見直し、最適化を図ります。



## 2 公社経営の健全化への取組



### (2) 安定した事業収益の確保

- ・ 公社団地の近隣大学との連携を構築して学生入居を促進するとともに、大学の専門分野を活かした交流イベント等の実施を支援します。
- ・ 賃貸施設については、民間不動産事業者との連携による新規出店者の獲得を進めるとともに、県との連携を活かした助成制度を適用し、空き店舗への新規入店を積極的に推進します。
- ・ 駐車場については、自治会管理から公社直接管理に順次移行するとともに、利用状況や周辺地域の需要を考慮し、周辺住民等への開放範囲を広げて利用を促進します。

### ② 適正な家賃等設定及び収納率の向上による収益の確保

- ・ 周辺の家賃や駐車場料金の動向を考慮して、適正な価格への見直しを実施します。
- ・ 家賃保証制度利用を家賃助成の適用条件とすることで、家賃保証制度の積極的な利用を奨励し、収納率の向上を図ります。
- ・ 家賃等滞納者への督促では、電話や書面による督促に加え、面談督促や夜間督促を実施し、収納率の向上を図ります。





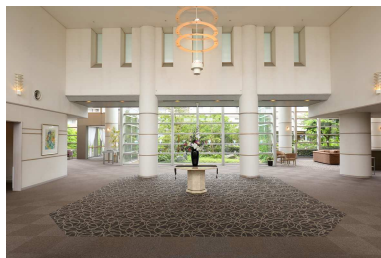
## 2 公社経営の健全化への取組



### (2) 安定した事業収益の確保

#### ③ 介護付き有料老人ホーム「パストラル」の収支改善

- ・施設内イベントと連携した現地案内会の実施や施設の設備やサービスの魅力を伝える動画の制作、SNSの積極的な活用等を通じて効果的な広報を行い、施設の知名度向上と新たな入居者の獲得を図ります。
- ・適正な入居金の水準を維持するための見直しを実施するとともに、物価の変動等に応じて管理運営費や食費等の見直しも適宜行います。
- ・施設の外壁や屋上防水改修、設備機器の更新等を計画的に進めることで、修繕経費の削減を図ります。
- ・施設運営委託事業者が提供するサービス内容を毎年評価し、必要に応じて改善を促し、適切な施設運営を行います。
- ・事業の長期的な収支見込を評価し、事業の収支改善策を検討します。



エントランス



ラウンジ



メインダイニング



ギャラリー

## 2 公社経営の健全化への取組



### (2) 安定した事業収益の確保

#### ④ 未契約分譲宅地等の早期処分

- ・ NPO法人との連携による販売促進や公社独自の「ひょうごエコすまいる制度」<sup>※</sup>の活用に加え、地方移住、定住促進イベントでのPR活動の強化し、早期の宅地処分を進めます。
  - ※太陽光発電や、エコキュート等、地球に優しい設備の使用や、兵庫県産品の利用等により、最大100万円の助成制度
- ・ 「ひょうごエコすまいる制度」の助成対象品目に電気自動車用充電器の設置等、省エネルギー対策に関連する品目を拡大することで、販売促進の取組を強化します。
- ・ 保有地に関しては、地価の動向を常に注視しつつ適切に管理を行い、民間事業者への処分を含む利活用策を検討します。

住まいづくりを支援する公社のサポート

**1 地球に優しい住宅形成 住宅助成金制度**

●太陽光発電……………80万円	●エネファーム……………80万円
●エコウィル……………10万円	●高断熱……………20万円
●エコキュート……………10万円	

**50万円を限度として助成**

※1.太陽光発電の助成金80万円は2kwシステム以上の場合です。2kwシステム未満の場合は助成金50万円となり限度も50万円となります。  
※2.兵庫県産の木質材や石材・瓦材（淡路瓦）等を活用「建物・外構の工事費用の助成制度」と併せて100万円が助成金の上限となります。

**2 兵庫県産の木質材や石材・瓦材（淡路瓦）等を活用 建物・外構の工事費用の助成金制度**

建物に県産品を使用した場合	外構に県産品を使用した場合
<b>30万円を限度として助成</b>	<b>20万円を限度として助成</b>

※上記の助成についての有効期限は宅地お引渡し日から1年とします。

「ひょうごエコすまいる制度」



北淡ウィズタウン（淡路市）

## 2 公社経営の健全化への取組



### (3) 財務体質の強化

安定した事業収益を確保するとともに、借入金の削減による金利負担の縮減により財務基盤の一層の強化を図ります。

#### ① 借入金の計画的な削減

- ・収入の基盤となる賃貸管理事業収益を安定的に維持することで、借入金の返済資金を確保し、計画的に削減します。

#### ② 低利資金の調達

- ・経営状況を左右する借入金利息の負担軽減を図るため、公社債を引き続き発行します。発行に当たっては、借入金の返済計画を考慮しながら、金利動向に影響を受けにくい長期年限の公社債の発行に努めます。

## 2 公社経営の健全化への取組



### (4) 持続可能な組織体制づくり

経営理念、ビジョンの実現に向け、計画的な人材確保、人材育成により組織力を高め、地域社会等で有用とされる存在をめざします。

#### ① 計画的な人材確保と人材育成

- ・ 専門的なノウハウを継承し、持続可能な組織を維持するため、年齢構成のバランスや職種の不均衡を解消するとともに、退職者の集中（R17～18年度）に備え、計画的な採用に取り組みます。
- ・ 人材育成において、各階層毎の育成計画を策定し、業務に関する専門的な知識や自己遂行能力を高める研修・教育制度を充実させ、住まいの専門家として地域社会等から頼られる職員の育成をめざします。
- ・ SDGsについて理解を深める研修機会を確保し、他公社や民間事業者の取組事例等を参考に意識の醸成を図っていきます。

#### ② 危機管理等の充実・強化

- ・ 大規模地震、頻発・激甚化する水害や感染症等が発生した際にも業務が滞ることがないように、事業継続計画（BCP）を策定し、危機管理体制の充実・強化を図ります。
- ・ 災害等発生時に迅速かつ的確な行動が起こせるよう災害対応マニュアルに基づき、実践に即した訓練を実施するとともに、その結果を検証し、改善を重ねていきます。

### **3 SDGsの取組**

# 3 SDGsの取組



県の住宅政策の実施機関である公社は、SDGsの実現を強く支持し、目標達成に向け、県計画に基づいた取組を進展させることをここに宣言します。

## (1) 誰もがいきいきと安心して暮らせる社会づくり [県SDGs未来都市計画②-1]

- ・子育て世帯や若年世帯、高齢者世帯等の多様なニーズに対応した住宅の提供
- ・社会資本、住宅セーフティネットとしての役割を果たす公営住宅の整備の受託



## (2) 地球温暖化対策の推進 [県SDGs未来都市計画③-1]

- ・再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化対策の実施
- ・エネルギー効率の高い設備、環境に配慮した建築資材の使用



## (3) 地球の将来を支える人材の育成・確保 [県SDGs未来都市計画②-3]

- ・職員へのSDGsに関する研修の実施

## IV 数値目標の設定



計画の着実な推進に当たり、各取組項目の進捗状況を把握するとともに、毎年度、成果指標の達成状況等について評価を行います。評価結果を踏まえ、課題の整理や方向性を見直し等、目標達成に向けて改善を重ねていきます。

成果指標項目		説明	R10目標
①	管理戸数の適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の老朽化、安全性や賃貸市場の需要と供給に課題のある住宅を優先して集約・用途廃止</li> </ul>	<b>▲10%</b> 以上
②	賃貸住宅の入居率	<ul style="list-style-type: none"> <li>集約及び用途廃止団地の空き家を除く入居率</li> <li>経常利益の黒字確保に必要な入居率</li> </ul>	<b>86.5%</b> 以上
③	賃貸住宅の家賃収入額	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅家賃の収入額</li> <li>経常利益の黒字確保に必要な賃貸住宅家賃収入額</li> </ul>	<b>30億円</b> 以上
④	賃貸住宅の家賃収納率	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅の家賃の収納率（現年分）</li> <li>R4年度末収納率99.1%+0.2%（H30→R4上昇率）</li> </ul>	<b>99.3%</b> 以上
⑤	借入金残高	<ul style="list-style-type: none"> <li>社債等借入金残高の目標</li> <li>R1～R5年度の削減額50億円と同水準を削減</li> </ul>	<b>736億円</b> 以下

## V 経営見通し（令和6～10年度）



### 事業損益[一般会計]

(単位：百万円)

区 分	R6	R7	R8	R9	R10
事業収益	5,976	5,983	6,004	6,093	6,104
事業原価・一般管理費	5,290	5,283	5,260	5,306	5,336
経常利益	303	281	294	324	278

### キャッシュフロー[一般会計]

(単位：百万円)

区 分	R6	R7	R8	R9	R10
事業活動	886	1,913	1,819	1,950	2,102
投資活動	△754	△1,668	△1,181	△446	△650
財務活動	△1,000	△108	△1,000	△1,000	△1,000
単年度収支	△868	137	△362	504	452
期末資金残高	5,742	5,879	5,517	6,021	6,473
借入金残高	77,597	76,597	75,597	74,597	73,597



## VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



### 経営計画の評価

経営計画（令和元～5年度）では、事業取組を基本方針とした事業に取り組むとともに、経営安定化を推進した結果、概ね目標を達成しました

### 経営方針

少子高齢化の進展、人口・世帯数の減少、住宅の量的充足や民間住宅市場の充実などの社会経済情勢の変化により公社の果たしてきた役割も変化している中、公社の持つ機能や特性等を活用して、安定経営のもと、継続的に時代の変化で生じる県民ニーズに対応します

#### ●事業取組方針

- ・ 公社賃貸住宅等既存ストック活用による少子高齢化への対応
- ・ 住宅セーフティネットの役割の推進
- ・ 公社のノウハウ等を活用した住宅政策等の推進

#### ●経営安定化取組方針

- ・ 公社賃貸住宅等の既存ストックの機能の維持・向上の推進
- ・ 安定した財務基盤の確立
- ・ 運営体制の整備

# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## 公社賃貸住宅等既存ストック活用による少子高齢化への対応

### 1 高齢者世帯に適した居住環境の整備の推進等

#### (1) 既存の高齢者住宅ストックの有効活用

- ・多くの高齢者が共同生活を送る介護付き有料老人ホーム「パストラール」では、新型コロナウイルス感染症対策に留意し、適正な管理を行うとともに、充実した施設設備や生活支援サービスの魅力を動画配信により情報発信し、入居促進を図りました。

介護付き有料老人ホーム「パストラール」の入居率の推移

区 分		R1末	R2末	R3末	R4末
加古川 (208戸)	入居率	92.3%	94.2%	95.2%	94.7%
	新規入居	33戸	13戸	17戸	10戸
尼崎 (134戸)	入居率	93.3%	92.5%	97.0%	94.0%
	新規入居	3戸	9戸	16戸	8戸

高齢者向け優良賃貸住宅の入居率の推移

区 分		R1末	R2末	R3末	R4末
高優賃	管理戸数	334戸	334戸	334戸	314戸
	団地数	7団地	7団地	7団地	6団地
	入居率	93.4%	94.9%	97.0%	98.1%

※管理開始から20年が経過したアメニティコート西宮いしざい1団地20戸（R4.7.末終了）

## VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



### (2) 既存ストックの活用による「高齢者が安心して暮らせる住宅・サービス」の提供等

#### ① 介護事業者等と連携した見守りサービス等の導入、② 既存住棟・空き住戸を活用した高齢者向け住宅の供給、③ 高齢者の特性に配慮した住宅改修の実施

- ・ 既存ストックの空き住戸（伊川谷団地）を活用し、介護事業者からの意見を参考に高齢者の特性に配慮した住戸改修を実施するとともに、介護事業者による見守りサービス（有料）が利用可能な住宅をモデル的に提供しました。（R2.11）

住戸改修内容：LDK化、室内にスロープを設置し段差を一部解消

家電等の設置：エアコン（1基）、洗浄便座、各居室の照明器具、ガスコンロ、湯沸し器

#### ④ 建替事業での「サービス付き高齢者向け住宅」の新規供給 事業候補：明石鷹匠団地

- ・ 事業候補地での供給実態、需要見込みを明石市、民間事業者等へヒアリングしました。
- ・ 事業候補地周辺では、サービス付き高齢者住宅の供給が多く、また、家賃、サービス料等が月額十数万円が相場となり入居者負担が過大となるため、当該団地での事業実施を見送りました。

#### ⑤ 高齢者支援施設の誘致

- ・ 公社賃貸住宅の空き住戸を活用し、住宅と周辺地域の高齢者が安心して暮らし続けられる生活支援拠点となる「あんしんステーション」を誘致し、適正な事業運営に努めました。（R5末の施設数：4団地）
- 事業内容：①高齢者の介護予防、②介護等に関する相談、③高齢者の居宅介護等、④福祉用具の展示等

# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## 2 若年世帯・子育て世帯に適した住宅の供給等

### (1) 若年世帯・子育て世帯向けリノベーションの実施

- ・築40年以上経過しエレベーターの無い団地において、子育て・若年世帯のライフスタイルに合わせた間取り変更（3DK→2LDK）、和室の洋室化、水廻り設備の更新等多様な組み合わせによるリノベーションをモデル的に実施しました。（R2～R4実績：20戸）

区分	リノベーションメニュー	対象団地
R2・R3	[カフェリノベ] LDK化、全室洋室化、浴槽入替、浴室全面パネル貼、洗濯機置場室内化、システムキッチン吊戸棚付き、レンジフード、トイレ入替、洗面化粧台新設、3か所給湯	宝塚宝梅園 4戸 東垂水(1)(2) 2戸
R3	[ハーフリノベ] ユニットバス化、洗濯機置場室内化、セパレートキッチン吊戸棚付き、キッチンパネル、レンジフード、トイレ入替、洗面化粧台新設、3か所給湯	東垂水(3) 2戸
R4	[ミニマムリノベ] 一部住戸LDK化、浴槽入替、浴室床シート化、セパレートキッチン吊戸棚付き、キッチンパネル、換気扇・レンジフード、トイレ入替、洗面化粧台新設、3か所給湯	東垂水(3) 2戸 東垂水(1)(2) 5戸 伊丹鴻池(2)(4) 5戸

### (2) 建替事業での子育て支援施設の誘致 事業候補：伊丹団地

- ・事業候補地での子育て支援施設等の供給実態、需要見込みについて伊丹市へヒアリングした結果、保育園等の子育て支援施設は充足しているとの回答があり、施設誘致は見送りました。

# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## (3) 若年世帯・子育て世帯に対する支援

### ① 県外若年世帯の移住促進

- ・平成28年度の制度創設当初は、制度対象者を県外から移住する新婚・子育て世帯に限定していたが、令和2年6月から県内移転者にも対象を拡充し、家賃助成を行いました。

### ② 三世代隣居・近居の促進

- ・[隣居]親世帯と子孫世帯のそれぞれが同じ団地に新たに入居する世帯に対し家賃助成を行いました。
- ・[近居]親世帯が既に対象団地に入居又は対象団地から2<sup>キロ</sup>以内に住居している場合、新たに入居する子孫世帯(新たに入居する世帯が親世帯の場合、親世帯を子孫世帯に読替)に対し家賃助成を行いました。  
※R2.9～親世帯の対象を県外居住者にも拡充

### ③ 県内企業に就職する若年単身者への支援

- ・平成30年度の制度創設当初は、県内企業で就業（就職・転職）をスタートする若年単身者を対象としていたが、令和2年6月から県外企業への就業者にも対象を拡充し、家賃助成を行いました。

※家賃助成内容：当初2か月フリーレント＋3年間家賃の2割引相当を助成

区分	R1	R2	R3	R4
①新婚・子育て世帯	56件	128件	114件	150件
②隣居・近居世帯	3件	12件	8件	6件
③若年単身者世帯(30歳未満)	1件	18件	22件	23件
※中年単身者世帯	-	-	-	3件
計	60件	158件	144件	182件

※就職氷河期で雇用環境が厳しく、非正規雇用のため生活が不安定な中年単身者世帯（30歳以上60歳未満）（R5.2～）



## 住宅セーフティネットの役割の推進

### 3 公社賃貸住宅による住宅セーフティネットの役割の推進

#### (1) 高齢者世帯・障害者世帯等の収入基準の撤廃

- ・平成14年度に導入した高齢者・障がい者世帯に対する収入要件の撤廃（条件付き）を引き続き実施しました。
- ・平成27年度に導入した家賃保証制度（利用した場合、収入要件の撤廃、敷金・連帯保証人の免除）を引き続き実施しました。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大による生活困窮者に対し、入居要件（収入基準、連帯保証人）の撤廃や敷金の免除に加え、当初2か月フリーレント、3年間家賃の2割引相当の助成を行いました。  
（R2.4～R4.9末実績：28件）
- ・LGBTパートナーシップ宣誓書受領証等の交付を受けた方は婚姻関係にあると認める入居要件の緩和を実施しました。（R3.4.30～）

区 分	家賃保証会社の 審査に合格	保証人	
		高齢者(60歳以上)・障害者	左記以外
最低収入基準(家賃の4倍以上)	免除	免除	必要
連帯保証人	免除	必要	必要
敷金(2か月分)	免除	必要	必要

# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## 公社のノウハウ等を活用した住宅政策等の推進

### 4 県営住宅整備・管理事業の推進

#### (1) 県営住宅整備事業

- ・公社の技術力・ノウハウを活用し、県から県営住宅建替事業等に係る入居者調整から地元協議、設計積算・工事監理までの一連の業務を受託しました。

区 分	R1	R2	R3	R4
建替事業	7 団地516戸	5 団地250戸	3 団地258戸	4 団地222戸

#### (2) 県営住宅管理事業

##### ① 指定管理業務

- ・平成18年度以降、県営住宅管理の民間事業者への拡大に合わせて順次引継ぎを実施した。令和5年度は、北・西播磨、但馬、丹波、淡路地区を受託しました。（神戸、阪神、中播磨・東播磨地区を民間事業者へ引継いだ。）

区 分	H17末	R4.4.1	R5.4.1	備 考
管理戸数	55,737戸	12,969戸	4,585戸	北・西播磨、但馬・丹波・淡路地区

##### ② 維持管理業務

- ・県下全域を一括管理した方が合理的な業務、又は、県下全体での基準統一や調整を要する業務である維持補修業務や家賃収納業務、募集に関する民間指定管理者との調整業務等を受託しました。

## VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



### 5 オールドニュータウン再生の支援

#### （1）明舞団地再生事業の推進

- ・サブセンター等への新規出店者に対し、県と連携した助成制度を活用して入店促進を図り、地域住民の生活の利便性の向上に取り組みました。（R1～R4末実績：9件）  
※助成制度：新規出店者に対する店舗改装費、店舗賃料等の助成

#### （2）他のオールドニュータウンへの支援

##### ① 芦屋浜シーサイドタウン高層住宅地区

- ・地元自治会、大学が中心となり地域コミュニティ創生を目指す取組を支援しました。
- ・芦屋浜センタービルに県と連携した助成制度を活用し、新規出店者を誘致しました。（R5末実績：1件）

##### ② 北摂三田フラワータウン地区

- ・まちの玄関口となるフラワータウン駅ビルの魅力向上を図るため、外壁や共用部（廊下の内装、エレベーターホール等）の改修を実施し、店舗の入店促進を図りました。（R1～R5末空き区画の減少：11区画→6区画）
- ・三田市が設置する活性化推進委員会に参画し、ニュータウン再生に取り組みました。

### 6 新たな住宅問題への対応

- ・計画期間中の取組実績はありません。



## VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



### 7 県・市町行政におけるサポート

#### (1) 市町営住宅整備業務

- ・市町営住宅の老朽化対策に苦慮している市町に対し、公社の技術力・ノウハウを活用し、市町営住宅整備に係る設計・積算業務、工事監理業務の技術支援事業に取り組みました。
- ・令和3年度、県内各市町に対し、市町営住宅整備に係る公社によるサポート業務の希望についてアンケート調査を実施し、令和4年度には、公社のサポートを希望している市町へヒアリングを実施しました。
- ・令和5年度、淡路市から市営住宅の計画修繕工事(2団地2棟)に係る設計・積算支援業務を受託しました。

#### (2) 県企業庁施設整備・住宅管理業務

- ・県企業庁から浄水場施設の建屋の修繕工事を受託しました。（R1～R5実績：4箇所）
- ・平成12年度から受託している県企業庁住宅の管理を引き続き受託しました。（2団地128戸）

### 8 大規模災害への対応

#### (1) 被災者への迅速な住宅供給

- ・新型コロナウイルス感染症拡大による生活困窮者に対し、入居要件（収入基準、連帯保証人）の撤廃や敷金の免除に加え、当初2か月フリーレント、3年間家賃の2割引相当の助成を行いました。  
（R2.4～R4.9末実績：28件）[再掲]

#### (2) 被災マンション再建等復興事業の実施

- ・計画期間中の取組実績はありません。

# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## 公社賃貸住宅等の既存ストックの機能の維持・向上の推進

### 1 公社賃貸住宅・施設管理事業の安定経営の確保

#### (1) 公社賃貸住宅ストック総合活用計画の推進

##### ① 建替事業によるストックの更新 事業候補：伊丹団地、明石鷹匠団地

- ・平成23年4月供給以来となる公社賃貸住宅の建替えを実施しました。（R6.3月完成）

所在地:伊丹市南町	交通:JR福知山線「猪名寺」駅徒歩9分 阪急伊丹線「稲野」駅徒歩9分	構造:鉄筋コンクリート造 階層:地上7階建(一部5階建)
戸数:33戸	間取り:1DK/約40㎡/9戸、2DK/約50㎡/14戸、3DK/約55～約60㎡/10戸	
特徴:①子育てに必要な広さ、フレキシブル(子どもの成長に合わせて間取りが変更可) ②バリアフリー ③オートロック ④土間空間(住民同士の交流や子どもの遊び場)		

- ・明石鷹匠団地の建替えについては、伊丹団地の建替え事業の進捗に合わせ、令和6年度以降の着手としました。

##### ② 計画修繕工事の実施によるストックの機能の維持・向上

- ・外壁・屋上防水改修、設備配管改修、電気設備改修等を計画的に実施しました。

[外壁・屋上防水改修工事の実施団地]

播磨本荘、東垂水、AC西明石、西宮田近野、AC尼崎、AC甲子園I(A)(B)、上郡播磨科学公園都市高層、AC宝塚湯本、アミダ潮江アネックス、フラワータウン駅ビル

## VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



### [設備配管改修工事の実施団地]

給水管更新 : 伊丹池尻、播磨本荘、川西松が丘、西宮田近野、姫路市川

ガス管改修 : 宝梅園団地、伊丹鴻池団地、姫路青山団地

### [電気設備改修工事の実施団地]

電気幹線改修 : 姫路市川、播磨本荘、西宮田近野

電気室改修 : フラワータウン駅ビル、明舞中央パーク、公社館、エルポート、東町・江戸町ビル

エレベータ改修 : フラワータウン駅ビル、芦屋浜センタービル

### [その他設備改修工事の実施団地]

パストラル加古川・尼崎（カロリーメーター取替、空調改修）、芦屋浜センタービル（特高受電設備）、東町・江戸町ビル（空調改修）

- ・団地の魅力・価値を高める改修・設備更新を実施しました。

集合郵便ポストの更新 : 西宮田近野、播磨本荘

宅配ボックスの設置 : 西宮田近野

共用部のLED照明器具への更新 : 伊丹鴻池、AC西宮北口

### ③ 耐震改修工事の実施

- ・入居者の安全性を確保するため、耐震改修を実施しました。

実施済 : 西宮田近野団地（R2）

実施中 : 上湊川高層団地（R7完成予定）

# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## ④ 用途廃止等の推進

- ・耐震性に課題がある団地を用途廃止しました。[伊丹60戸、明石鷹匠16戸、住吉台60戸、上高丸2戸 計138戸]
- ・市の要請で建設した団地を代物弁済契約に基づき移管しました。[伊丹鴻池(1)30戸、伊丹鴻池(3)30戸 計60戸]

区 分	R1末	R2末	R3末	R4末	R5末
集約・用途廃止団地	伊丹(3)(4)(5)60戸		明石鷹匠16戸	伊丹鴻池(1)30戸 住吉台60戸	上高丸2戸 伊丹鴻池(3)30戸

- ・移転交渉中：明舞松が丘団地（18戸+23店舗）、白川台団地（182戸）

# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## 安定した財務基盤の確立

### (2) 安定した事業収支の確保

#### ① 団地・施設の選択と集中による家賃収入の確保

- ・新婚・子育て世帯等への家賃助成や需要期でのキャンペーンにより入居促進に努めました。

区 分	R1末	R2末	R3末	R4末
管理戸数	5,234	5,234	5,218	5,128
入居戸数	4,350	4,329	4,269	4,139
入居率	83.1	82.7	81.8	80.7
入居率※1	86.5	86.5	85.4	83.9

※1：集約・用途廃止団地の空き住戸を除いた入居率

- ・民間不動産事業者との連携により、入居促進に努めました。

区 分	R1	R2	R3	R4
公社契約	269件(53.8%)	227件(50.2%)	176件(47.6%)	163件(38.3%)
事業者斡旋	231件(46.2%)	225件(49.8%)	194件(52.4%)	263件(61.7%)
計	500件(100%)	452件(100%)	370件(100%)	426件(100%)

#### ② 家賃改定

- ・全公社賃貸住宅の市場家賃を調査しました。(R5)

※家賃改定は令和6年度に実施予定

## VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



### ③ 家賃収納率の向上

- 平成27年度から導入している家賃保証会社による保証制度の保証内容を拡充しました。（R2.6～）  
[拡充内容] ・家賃、共益費、駐車場使用料の保証限度額：6箇月 → 24箇月  
・その他の費用を追加：原状回復費用、残置物撤去費用、明渡訴訟費用
- 日中に面談、連絡できない滞納者に対し夜間督促を年5回から11回に拡大しました。（R3～）

区分	R1末	R2末	R3末	R4末
現年度収納率(%)	98.7%	99.0%	99.3%	99.2%
過年度収納率(%)	33.7%	40.0%	31.9%	27.9%
計	97.0%	97.4%	97.6%	97.6%

### ④ 維持管理経費の削減

- 外壁・屋上防水改修、設備配管改修、電気設備改修等を計画的に実施することにより、緊急修繕工事の発生を抑制し、維持管理経費の削減に努めました。

区分	R1末	R2末	R3末	R4末
賃貸住宅管理経費（百万円）	1,094	1,105	1,066	1,184

### ⑤ 原価抑制方策の検討

- 退去跡補修工事等の補修業者の選定において、指定期間を3年から5年に拡大し、安定した事業量を確保するとともに、参加資格要件を緩和して、公社住宅や県営住宅以外の施工実績でも参加可能とすることで競争性を高め、補修費を削減する見直しを実施しました。（R3）

# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## 2 ケア付き高齢者住宅の収支改善

### (1) 管理運営委託業者と連携した新規入居者の確保

- ・新型コロナウイルス禍でもオンライン見学会や施設・サービス内容の動画配信により、目標入居戸数（21戸/年）を上回る入居促進を図りました。
- ・適正な入居金とするため、平均余命を考慮の上、男女別1歳刻み（従前は男女共通3歳刻み）に見直しました。（R4.4～）

区 分		R1末	R2末	R3末	R4末
入居戸数 (年間)	加古川	33	13	17	10
	尼 崎	3	9	16	8
	計	36	22	33	18
退去戸数 (年間)	加古川	17	10	13	9
	尼 崎	9	10	10	13
	計	26	20	23	22

### (2) 維持管理経費の削減

- ・エントランスホールや静養室等の空調設備、自動火災報知機等改修工事を計画的に実施することにより、緊急修繕工事の発生を抑制し、維持管理経費の削減に努めました。

区 分	R1末	R2末	R3末	R4末
管理経費（百万円）	1,070	1,059	1,041	1,072

## VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



### （3）適切なサービスの提供による運営

- ・管理運営業務について、毎年度、運営委員会を開催し、運営事業者の評価を適正に実施しました。
- ・評価の結果、総合評価は、管理水準書等に定める内容を上回る実績であり、優れた管理運営を行っている「AA」評価とした。特に、施設管理業務、アクティビティのサービス等の評価項目については、適正であり優れた実績を上げている「AAA」の評価としました。

区 分	R1末	R2末	R3末	R4末
総合評価	AA	AA	AA	AA



# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## 3 未契約宅地等の処分・活用

### (1) 未契約宅地の早期処分

#### ① 北淡ウイズタウン（淡路市）

- ・新型コロナウイルス禍を契機とした地方への関心の高まりや淡路島内で魅力ある施設の開発が進み島のポテンシャルが高まったこと等により契約件数が増加しました。（R1～R4：20件）
- ・購入層は、これまで島外からのシニア世代が中心であったが、現役世代の移住者も増加しました。

#### ② 和田山弥生が丘（朝来市）

- ・1998年（H10年）以来となる宅地造成・分譲を実施しました。（R3. 11：8区画募集）
- ・今後の住宅需要や事業コスト等を考慮し、残る未契約宅地と粗造成地の一部を民間不動産事業者へ一括で売却しました。（R5. 12）

区 分	区画数	R1末 残区画	R2末 残区画	R3末 残区画	R4末 残区画
北淡ウイズタウン	109	34	30	23	17
和田山弥生が丘	164	5	4	12	5
計	273	39	34	35	22

### (2) 事業用土地の活用

- ・和田山弥生が丘の開発事業の早期完了と団地の活性化を図るため、区域内の粗造成地の一部を利活用する協定を朝来市と締結しました（R4. 3）。現在、朝来市において利活用策を検討しています。（R4. 4～）
- ・有馬峠堂等、他の事業用土地については、適正に管理しました。

# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## 4 財務体質の強化

### (1) 長期借入金の計画的圧縮

- ・毎月の資金状況の把握に努め、余剰資金を適切に運用するとともに、賃貸管理事業の収益の確保、分譲宅地の早期処分により返済資金を確保し、経営計画で定めた長期借入金の圧縮を計画どおり実施しました。
- ・加えて、県から返還された預託金（55億円）を活用し、さらなる長期借入金の圧縮を実施しました。  
(R4. 3末)

区 分	R1末	R2末	R3末	R4末	R5末(見込)
借入金残高(百万円)	88,374	87,661	80,830	79,568	78,597

### (2) 低利資金の調達

- ・低金利の状況を考慮し、可能な限り金利動向の影響を受けにくい長期年限（5年債、10年債）の公社債を発行しました。

(単位：百万円)

区 分	R1末発行	R2末発行	R3末発行	R4末発行
1年債	17,801 (0.05%)	9,608 (0.05%)	10,557 (0.05%)	4,834 (0.04%)
3年債	2,052 (0.09%)	5,796 (0.08%)	7,786 (0.09%)	1,906 (0.31%)
5年債	1,510 (0.14%)	4,840 (0.11%)	6,030 (0.14%)	5,309 (0.58%)
10年債	—	200 (0.37%)	1,280 (0.34%)	—

※ ( ) は、利率を示す。

# VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



## 運営体制の整備

### 5 運営体制の整備

#### (1) 効率的・効果的な組織体制

- ・平成10年度から公社職員の採用を停止していたが、県行財政構造改革の終了に伴い、新規採用を再開しました。（R2: 1人、R4: 3人、R5: 2人 計6人[事務職3人、技術職3人]）
- ・これまでの退職者不補充の結果、職員の高齢化や年齢構成の偏在が進行しました。  
（平均52歳、9割が50歳以上）

区分	R1. 4. 1	R2. 4. 1	R3. 4. 1	R4. 4. 1	R5. 4. 1
公社職員	44人	45人	45人	42人	42人
県派遣職員	22人	20人	21人	21人	20人
計	66人	65人	66人	63人	62人

#### (2) 災害等緊急事態における体制の整備

##### ① 災害時における他公社との連携

- ・全国の住宅供給公社が加盟する「一般社団法人全国住宅供給公社等連合会（全住連）」において、災害時に必要となるマンパワーや資機材・物資の提供等相互応援の枠組みとなる「災害時の相互応援に関する規程」を制定しました。（R3. 5）

##### ② 危機管理体制の充実・強化

- ・新型コロナウイルス禍での限られた出勤体制においても基本的な組織機能の維持に努めました。

## VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



- ・賃貸住宅等の安定した家賃収入の確保により黒字を維持するとともに、長期借入金については、計画以上の削減を達成しました。

### 安定経営に向けた指標

#### 計 画

(単位：百万円)

区 分	R1	R2	R3	R4	R5
賃貸住宅家賃収入(共益費含む)	3,164	3,152	3,149	3,166	3,153
賃貸施設家賃収入(駐車場含む)	1,029	1,022	1,022	1,022	1,021
ケア付き高齢者住宅家賃収入	353	364	371	374	363
賃貸管理事業・事業利益率 (%)	10	11	11	12	13
賃貸管理事業・経常利益率 (%)	5	6	6	6	7
利益剰余金残高	5,984	6,121	6,282	6,559	6,855
長期借入金残高	88,376	87,665	86,334	85,072	84,101

#### 実 績

(単位：百万円)

区 分	R1	R2	R3	R4	R5(見込)
賃貸住宅家賃収入(共益費含む)	3,194	3,227	3,223	3,143	3,117
賃貸施設家賃収入(駐車場含む)	1,043	1,049	1,048	1,054	1,045
ケア付き高齢者住宅家賃収入	402	362	439	416	471
賃貸管理事業・事業利益率 (%)	14	15	19	15	13
賃貸管理事業・経常利益率 (%)	9	10	14	10	8
利益剰余金残高	6,317	6,712	7,116	7,409	7,535
長期借入金残高	88,374	87,661	80,830	79,568	78,597

## VI 経営計画（令和元～5年度）の総括



- ・経営基盤である賃貸住宅の安定した事業利益の確保により、経常利益、当期純利益の計画目標は概ね達成しました。

### 事業損益[一般会計]

#### 計 画

(単位：百万円)

区 分	R1	R2	R3	R4	R5
事業収益	5,942	5,928	5,927	5,961	5,933
事業原価・一般管理費	5,357	5,330	5,307	5,300	5,223
経常利益	211	240	257	277	296
当期純利益	108	137	161	277	296

#### 実 績

(単位：百万円)

区 分	R1	R2	R3	R4	R5(見込)
事業収益	6,054	6,021	6,143	6,100	6,030
事業原価・一般管理費	5,226	5,164	5,027	5,240	5,286
経常利益	478	552	714	513	405
当期純利益	375	395	404	293	126

## **VII 參考資料**

# 公社を取り巻く状況



## 住生活を取り巻く兵庫県の現状

### (1) 人口

- ・ 県内人口は2009(平成21)年をピークに減少し、本格的な人口減少社会に突入。少子化を背景に今後  
も減少が継続する見込み [2020(令和2)年：547万世帯 → 2030(令和3)年：512万世帯]



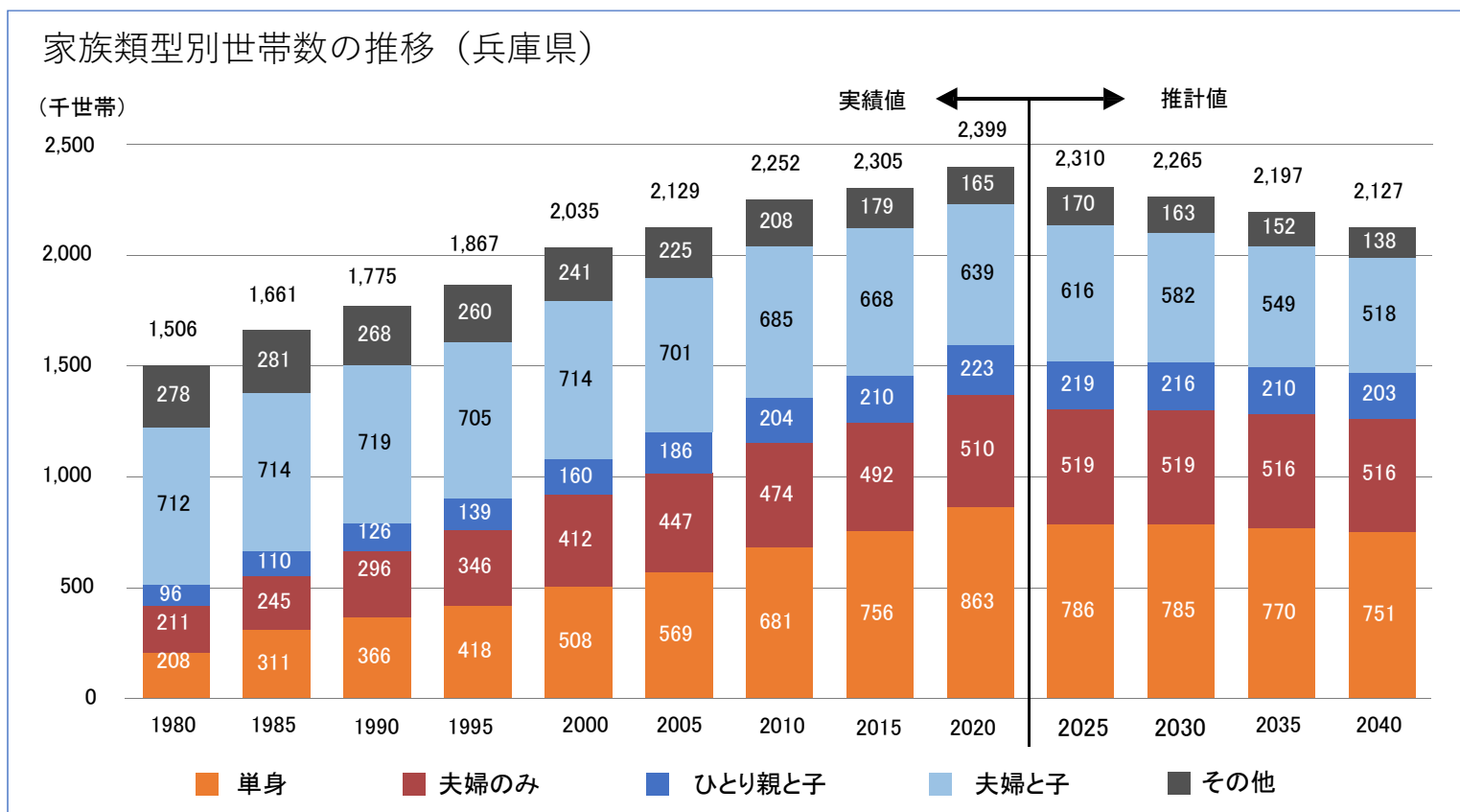
出典：国勢調査、兵庫県将来推計人口・兵庫県の世帯数の将来推計(県ビジョン課(2019))



## 住生活を取り巻く兵庫県の現状

### (2) 世帯数

- 人口に続いて世帯数も本格的に減少すると同時に、単身世帯や夫婦のみ世帯の増加、夫婦と子の世帯の減少が継続し、世帯の小規模化が更に進行  
〔2020(令和2)年：240万世帯 → 2030(令和3)年：227万世帯〕



出典：国勢調査、兵庫県の世帯数の将来推計(県ビジョン課(2019))

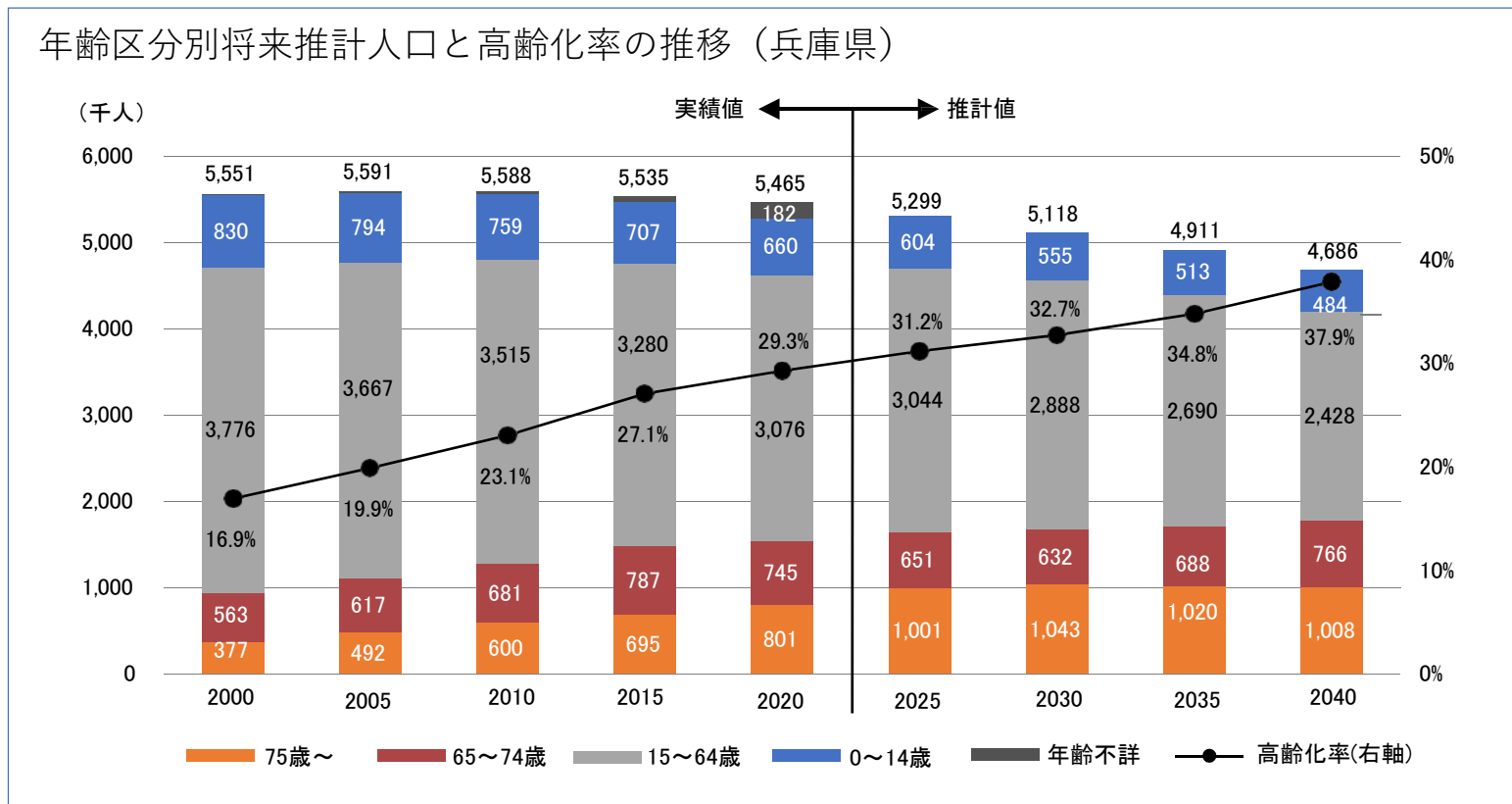




## 住生活を取り巻く兵庫県の現状

### (3) 高齢化率

- ・ 超高齢社会をはるかに上回る高齢化率30%以上の社会が目前に迫っており、今後更に進行する見込み。
- ・ 75歳以上の後期高齢者については、2020(令和2)年に前期高齢者の人口を超え、2030(令和12)年にピークを迎える予想 [2020(令和2)年：29.3%→ 2030(令和12)年：32.7%]



出典：国勢調査、兵庫県将来推計人口(県ビジョン課(2019))

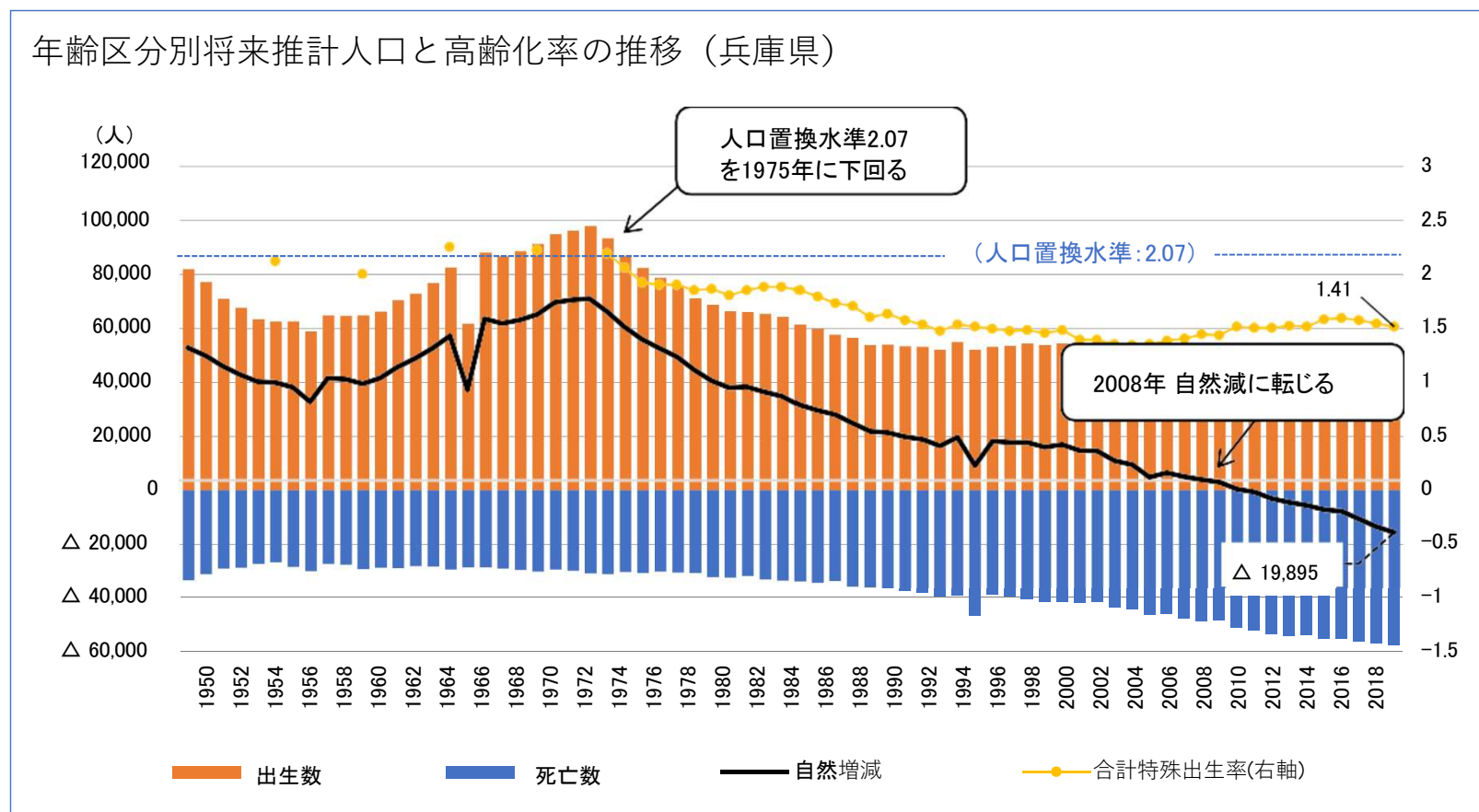


## 住生活を取り巻く兵庫県の現状

### (4) 出生率

- ・未婚・晩婚化の影響等により出生数が減少し、少子化が今後更に進行する見込み

[2020(令和2)年：1.39 ※人口置換水準2.07]



出典：人口動態調査(厚生労働省)



## 住生活を取り巻く兵庫県の現状

### (5) 転入・転出

- ・ 県内への転入者が減少する等、自然減に加えて社会減も継続。特に近年は、大阪府への転出者数が急増し、転出超過が拡大。（図5、図6）

[2020(令和2)年：転出超過7.5千人、（うち大阪府への転出4.6千人）]

図5 転入出者数の推移（兵庫県）

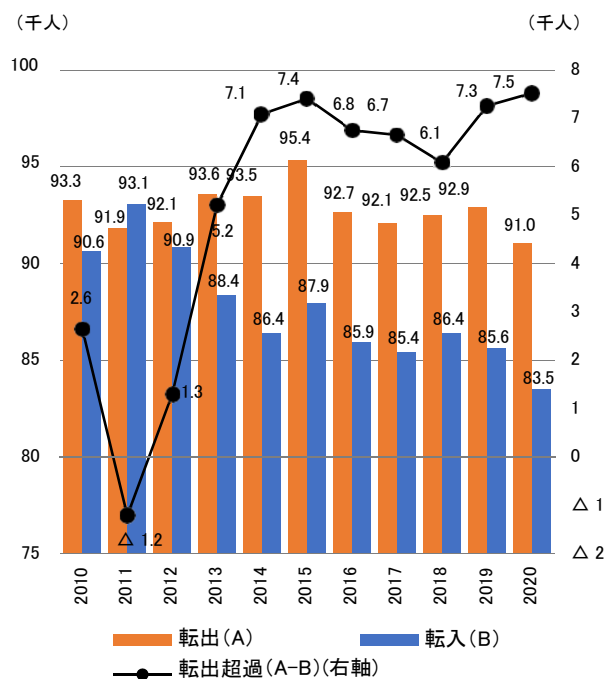


図6 転入出者数の推移（対大阪府）  
（兵庫県）

