

指定管理者制度導入施設

公の施設基本情報

施設名	府営住宅（H24から指定管理） ※八尾市 ほか	担当部・課 ・グループ	都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 経営管理課 推進グループ
-----	----------------------------	----------------	-----------------------------------

1. 施設の概要（令和6年4月1日時点）

根拠条例・規則名	大阪府営住宅条例 大阪府営住宅条例施行規則																								
条例等に規定された設置目的	公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者の居住の安定の確保や居住水準の向上を図ることを目的とする。																								
開設年月日（経過年数） [改築・大規模改修等の実施年度]	昭和41年5月18日(R6.4.1現在経過年数 57年)																								
所在地等（団地数）	八尾市(10)、富田林市(8)、河内長野市(6)、松原市(5)、柏原市(4)、羽曳野市(6)、藤井寺市(5)、大阪狭山市(1)に所在する大阪府営住宅（共同施設を含む） 計45団地 管理戸数15,007戸																								
敷地面積（敷地所有者）	—																								
建物規模（施設構造）	—																								
延床面積（建物所有者）	—																								
主な施設内容	木造住宅（0戸）、簡易耐火住宅（0戸）、中層耐火住宅（7,214戸）、高層耐火住宅(7,793戸)																								
施設建設時の財源内訳	(一般財源) 億円 (起債) 億円 (国庫補助金) 億円 (その他) 億円 [合計] 億円 内訳不明																								
管理運営形態	【R6】 指定管理者：日本管財(株)(指定期間:R4.4.1～R9.3.31) (【R5】 同上)																								
施設で実施している主な事業	大阪府営住宅の管理運営																								
開館日・開館時間	—																								
利用者数（過去5年間）	※当該住宅分 <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>令和元年度</th> <th>令和2年度</th> <th>令和3年度</th> <th>令和4年度</th> <th>令和5年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>入居戸数</td> <td>13,703 戸</td> <td>13,374 戸</td> <td>13,140 戸</td> <td>12,748 戸</td> <td>11,378 戸</td> </tr> <tr> <td>管理戸数</td> <td>16,638 戸</td> <td>16,637 戸</td> <td>16,635 戸</td> <td>16,301 戸</td> <td>15,007 戸</td> </tr> <tr> <td>入居率</td> <td>82.4 %</td> <td>80.4 %</td> <td>79.0 %</td> <td>78.2 %</td> <td>75.8 %</td> </tr> </tbody> </table>	年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	入居戸数	13,703 戸	13,374 戸	13,140 戸	12,748 戸	11,378 戸	管理戸数	16,638 戸	16,637 戸	16,635 戸	16,301 戸	15,007 戸	入居率	82.4 %	80.4 %	79.0 %	78.2 %	75.8 %
年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度																				
入居戸数	13,703 戸	13,374 戸	13,140 戸	12,748 戸	11,378 戸																				
管理戸数	16,638 戸	16,637 戸	16,635 戸	16,301 戸	15,007 戸																				
入居率	82.4 %	80.4 %	79.0 %	78.2 %	75.8 %																				
施設運営に関する指標 (稼働率、利用率等)	※全府営住宅 <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>令和元年度</th> <th>令和2年度</th> <th>令和3年度</th> <th>令和4年度</th> <th>令和5年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>入居戸数</td> <td>97,759 戸</td> <td>95,811 戸</td> <td>94,155 戸</td> <td>91,172 戸</td> <td>88,347 戸</td> </tr> <tr> <td>管理戸数①</td> <td>118,108 戸</td> <td>117,317 戸</td> <td>117,247 戸</td> <td>115,795 戸</td> <td>113,742 戸</td> </tr> <tr> <td>入居率</td> <td>82.8 %</td> <td>81.7 %</td> <td>80.3 %</td> <td>78.7 %</td> <td>77.7 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>入居率：入居戸数／管理戸数</p>	年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	入居戸数	97,759 戸	95,811 戸	94,155 戸	91,172 戸	88,347 戸	管理戸数①	118,108 戸	117,317 戸	117,247 戸	115,795 戸	113,742 戸	入居率	82.8 %	81.7 %	80.3 %	78.7 %	77.7 %
年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度																				
入居戸数	97,759 戸	95,811 戸	94,155 戸	91,172 戸	88,347 戸																				
管理戸数①	118,108 戸	117,317 戸	117,247 戸	115,795 戸	113,742 戸																				
入居率	82.8 %	81.7 %	80.3 %	78.7 %	77.7 %																				

2. 料金体系 (令和6年4月1日時点)

料金区分	入居者の収入と住宅の質に応じて家賃算定
料金水準の考え方	毎年度、入居者の収入により、「家賃算定基礎額」を決定し、その額に「住宅の質等」を表す4種類の係数を乗じて算出する。ただし、近傍同種の住宅の家賃が上限
主な料金	収入分位1：所得階層（～10%） 月収104千円以下 →家賃算定基礎額 34,400円 収入分位2：所得階層（～15%） 月収104千円超～123千円以下→家賃算定基礎額 39,700円 収入分位3：所得階層（～20%） 月収123千円超～139千円以下→家賃算定基礎額 45,400円 収入分位4：所得階層（～25%） 月収139千円超～158千円以下→家賃算定基礎額 51,200円 収入分位5：所得階層（～32.5%） 月収158千円超～186千円以下→家賃算定基礎額 58,500円 収入分位6：所得階層（～40%） 月収186千円超～214千円以下→家賃算定基礎額 67,500円 収入分位7：所得階層（～50%） 月収214千円超～259千円以下→家賃算定基礎額 79,000円 収入分位8：所得階層（50%超） 月収259千円超 →家賃算定基礎額 91,100円
利用料金制	導入していない

3. 施設運営に係る収支

※単位未満は四捨五入としたため、内訳の計と合計が一致しない場合がある。(以下すべての表も同様)

■大阪府の予算 (府営住宅ごとの収支を算定していないため、府営住宅総額を記載)

(千円)

区分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	
府収入	施設使用料	29,987,345	29,215,268	28,706,015	28,194,995	27,929,188
	指定管理者納付金	0	0	0	0	0
	行政財産目的外使用料	0	0	0	0	0
	雑入	0	0	0	0	0
	合計	29,987,345	29,215,268	28,706,015	28,194,995	27,929,188
府支出	管理運営委託料	7,621,841	7,607,228	7,775,702	7,728,937	7,658,251
	指定管理者補助金・委託料	0	0	0	12,502	0
	小計	7,621,841	7,607,228	7,775,702	7,741,439	7,658,251
	その他法人補助金・委託料	0	0	0	0	0
	直接その他	0	0	0	0	0
	合計	7,621,841	7,607,228	7,775,702	7,741,439	7,658,251
府費負担(府支出-府収入)	▲ 22,365,504	▲ 21,608,040	▲ 20,930,313	▲ 20,453,556	▲ 20,270,937	
府支出(補修費)	0	0	0	0	0	

備考欄

特になし

■大阪府の決算 (府営住宅ごとの収支を算定していないため、府営住宅総額を記載)

貸借対照表

(千円)

区分	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
資産の部	I 流動資産	8,002,609	8,327,011	10,482,880	5,735,699	0
	現金預金等	3,723,156	5,835,283	8,371,655	3,820,440	
	未収金	5,304,463	5,013,541	4,503,968	4,131,776	
	不納欠損等引当金	▲ 1,025,011	▲ 2,521,813	▲ 2,392,742	▲ 2,216,518	
	短期貸付金	0	0	0	0	
	その他流動資産	0	0	0	0	
	II 固定資産	676,749,068	667,054,798	667,903,940	641,009,908	0
	土地	164,602,570	164,538,627	164,348,452	160,623,284	
	建物	475,219,776	464,121,576	456,201,820	441,183,810	
	工作物・立木竹・浮標等	12,569,908	12,943,740	13,299,692	14,948,184	
	地上権	0	0	0	0	
	重要物品	0	0	0	0	
	リース資産・ソフトウェア等	70,102	44,610	19,119	0	
	建設仮勘定	5,125,675	9,889,646	19,759,362	8,920,407	
出資金	0	0	0	0		
長期貸付金	0	0	0	0		
基金	19,161,036	15,516,599	14,275,496	15,334,223		
その他債権	0	0	0	0		
資産合計	684,751,677	675,381,809	678,386,820	646,745,607	0	
負債及び純資産の部	I 流動負債	37,197,691	39,564,640	30,702,541	49,314,134	0
	地方債	37,077,333	39,444,351	30,597,371	49,219,665	
	賞与等引当金	94,867	94,797	85,366	94,469	
	リース債務	25,492	25,492	19,804	0	
	その他流動負債	0	0	0	0	
	II 固定負債	257,312,917	247,864,953	251,057,342	220,595,389	0
	地方債	256,153,862	246,741,643	250,007,865	219,594,749	
	退職手当引当金	1,113,759	1,103,505	1,049,477	1,000,639	
	リース債務	45,296	19,804	0	0	
	負債合計②	294,510,608	287,429,593	281,759,882	269,909,523	0
純資産	390,241,068	387,952,216	396,626,938	376,836,084	0	
負債及び純資産の合計	684,751,677	675,381,809	678,386,820	646,745,607	0	
府民1人あたり負債額 (②/府人口)	33,318円	32,523円	31,882円	30,541円	0円	

※府人口は国勢調査に基づいている

令和元年度

平成27年度調査：8,839,469人

令和2年度~令和5年度

令和2年度調査：8,837,685人

■大阪府の決算（府営住宅ごとの収支を算定していないため、府営住宅総額を記載）

府営住宅(八尾市 ほか)

行政コスト計算書

(千円)

区分	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
府収入	行政収入	50,766,749	51,546,732	49,995,796	48,546,313	0
	分担金及び負担金	2,553	1,631	1,174	1,107	
	使用料及び手数料	34,809,804	33,693,800	33,160,269	32,424,532	
	国庫支出金	4,689,784	5,966,630	4,785,681	5,497,248	
	財産収入	342,525	338,587	307,413	268,256	
	寄附金・繰入金	7,217,894	8,126,970	8,685,312	7,432,002	
	その他行政収入	3,704,189	3,419,114	3,055,947	2,923,168	
	(うち、指定管理者からの納付金)	0	0	0	0	
	金融収入	5,887	4,485	3,310	3,551	0
	受取利息及び配当金	5,887	4,485	3,310	3,551	
	特別収入	14,501,690	10,927,534	18,638,585	10,163,496	0
	分担金及び負担金	0	0	0	0	
	国庫支出金	8,691,978	8,542,145	13,020,395	7,662,647	
	固定資産売却益	5,774,786	2,385,389	5,614,583	2,488,639	
その他特別収入	34,926	0	3,607	12,211		
合計 A	65,274,326	62,478,751	68,637,690	58,713,361	0	
府支出	行政費用 ③	98,659,788	99,131,899	98,025,594	87,193,784	0
	給与関係費	1,088,724	1,101,486	1,091,408	1,089,177	
	物件費	10,166,927	9,267,078	9,499,946	9,856,788	
	(うち、指定管理者への委託料)	1,839,506	1,945,368	1,935,571	2,034,800	
	(うち、その他法人への委託料)	0	0	0	0	
	維持補修費	11,092,842	14,342,320	11,716,243	11,706,890	
	社会保障扶助費	0	0	0	0	
	負担金・補助金・交付金等	4,955,641	4,616,419	4,518,547	4,535,551	
	国直轄事業負担金	0	0	0	0	
	繰出金	50,321,345	47,216,912	50,388,173	39,452,111	
	減価償却費	20,461,049	20,476,102	20,342,574	20,113,932	
	各種引当金繰入額	573,261	2,111,157	468,702	439,335	
	その他行政費用	0	426	0	0	
	金融費用 ④	1,860,393	1,506,690	1,325,549	1,118,310	0
地方債利息・手数料	1,860,393	1,506,690	1,325,549	1,118,310		
特別費用	138,025	1,350,100	2,241,801	22,129,897	0	
固定資産売却損・除却損	58,982	1,331,014	2,197,581	145,381		
その他特別費用	79,043	19,086	44,220	21,984,516		
合計 B	100,658,206	101,988,689	101,592,944	110,441,991	0	
収支 C (A-B)	▲ 35,383,880	▲ 39,509,938	▲ 32,955,254	▲ 51,728,630	0	
一般財源等配分調整額 D ⑤	▲ 1,645	0	0	0		
一般会計への繰出金 E ⑥	0	0	0	0		
調整後収支 E (C+D)	▲ 35,385,525	▲ 39,509,938	▲ 32,955,254	▲ 51,728,630	0	

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
利用者1人あたり 通常費用額 { (③+④) / ① }	851,087円	857,835円	847,366円	762,659円	0円

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
利用者1人あたり 一般財源等配分調整額 (⑤/①)	▲14円	0円	0円	0円	0円

備考欄
特になし

■施設の管理運営を受託等している法人の決算

(千円)

区分		令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度		
法人収入	指定管理者	利用料金収入	0	0	0	0	0	
		自主事業収入	0	0	0	0	0	
		管理運営委託料	1,066,300	1,076,083	1,076,083	1,104,444	1,049,454	
		補助金・委託料	0	0	0	0	1,391	
		その他	456	471	417	399	446	
		小計	1,066,756	1,076,554	1,076,500	1,104,843	1,051,291	
	その他	補助金・委託料	0	0	0	0	0	
		その他	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	
	合計		1,066,756	1,076,554	1,076,500	1,104,843	1,051,291	
法人支出	指定管理者	管理運営費	施設維持費	863,493	859,560	760,537	933,354	859,610
		人件費	196,016	215,618	215,618	159,703	185,894	
		その他	0	0	0	0	0	
		小計 A	1,059,509	1,075,178	976,155	1,093,057	1,045,504	
	事業費 B	0	0	0	0	0		
	その他 C	0	0	0	0	0		
	小計 (A+B+C)	1,059,509	1,075,178	976,155	1,093,057	1,045,504		
	その他	事業費等	0	0	0	0	0	
合計		1,059,509	1,075,178	976,155	1,093,057	1,045,504		

備考欄

特になし

4. 施設職員数

施設職員数（八尾市ほか分）（4月1日時点）	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
総数	52人	52人	53人	53人	53人
常勤	50人	41人	31人	31人	31人
非常勤	2人	11人	22人	22人	22人

5. 主な代替・類似施設

市町による公営住宅

6. 利用者の満足度調査

調査実施	あり	実施時期	令和5年10月	対象者数	2,416戸
調査手法	入居者に対するアンケート				
調査結果	住宅管理サービス全体の満足度は積極的評価(大変満足・満足)が消極的評価(不満・大変不満)を上回った。個別のサービス内容については、接遇の態度等の個別項目についても同様の結果となっている。				