

新経営改善計画

(平成 22 ~ 26 年度)

平成22年4月



兵庫県住宅供給公社

目 次

はじめに	-----	1
計画期間	-----	1
【新経営改善計画体系表】	-----	2
現状と課題		
1 主な公社事業		
(1)賃貸管理事業	-----	3
一般賃貸住宅 特定優良賃貸住宅 賃貸施設		
(2)宅地造成事業	-----	5
分譲宅地 事業用土地		
(3)ケア付き高齢者住宅事業	-----	5
(4)明舞団地再生事業	-----	6
(5)県営住宅の受託事業	-----	7
県営住宅整備事業 県営住宅管理事業		
2 財務状況	-----	8
3 組織体制	-----	9
課題解決の目標と取り組み内容	-----	10
1 主な公社事業		
(1)賃貸管理事業	-----	10
一般賃貸住宅 特定優良賃貸住宅 賃貸施設		
(2)宅地造成事業	-----	15
分譲宅地 事業用土地		
(3) ケア付き高齢者住宅事業	-----	17
(4) 明舞団地再生事業（商業・住民交流ゾーン整備）	-----	19
(5) 県営住宅の受託事業	-----	21
県営住宅整備事業 県営住宅管理事業		
2 財務状況	-----	23
3 組織体制	-----	24
改善による収支見込み	-----	26
点検・評価・公表	-----	26
【参考】		
前期「経営五か年計画（平成17～21年度）」の取り組み状況	-----	27

はじめに

兵庫県住宅供給公社は、兵庫県の住宅まちづくり政策の一翼を担い、県民のニーズに対応して、良質な住宅・宅地の供給を行ってきました。

しかし、人口・世帯減少社会の到来、民間住宅市場の変化などにより、これまで住宅供給に大きな役割を果たしてきた公社そのものの必要性が問われるなど、公社を取り巻く状況は厳しくなってきました。

このような状況を踏まえ、平成 17 年に「経営五か年計画(平成 17~21 年度)」を策定し、当社が新たに果たす役割とその方向性を明確に位置付けるとともに、それらを遂行するための健全な経営の確立をめざしてきました。この計画に基づき、老朽化した公社賃貸住宅について、耐震化やバリアフリー化等の新たなニーズに対応した建替事業の実施、これに伴い生じた余剰地と公社保有地の活用・処分、さらには、県の住宅施策に沿って、明舞団地再生化事業の推進や被災マンション建替事業等を実施してきました。

また、経営面では、その基盤となる賃貸住宅管理事業の入居率・収納率の向上、最重要課題である特定優良賃貸住宅の収支改善、職員定数の削減、借入金の早期返済や低利借入金への借換え等によるコスト削減などに努めてきました。その結果、前期五か年計画期間中の決算では、単年度黒字を継続計上して剰余金残高の増加を図るなど財務体質の強化に取り組んできたところです。

しかしながら、公社経営の根幹事業である一般賃貸住宅の老朽化の進展により収益性や管理効率などに課題が生じているほか、特定優良賃貸住宅では、公社独自の補助制度による入居促進策にもかかわらず、昨今の経済情勢等によって収支改善に向けたさらなる取り組みが必要な状況となっています。

一方、兵庫県では、財政環境が厳しさを増すなかで、県民の要請に的確に対応し、「元気で安全・安心な兵庫」づくりを進めていくため、行財政全般にわたってゼロベースでの総点検を行い、平成 30 年度までの間に取り組む改革内容を定めた「新行財政構造改革推進方策(新行革プラン)」を平成 20 年 10 月に策定されたところです。

この中においては、各公社等についても、その取り巻く環境を踏まえて、存続の必要性も含め、運営の合理化・効率化、県の財政支援・人的支援の見直しなどが検討されています。

当社においては、今後の本格的な人口減少社会の到来や民間市場における住宅の量的充足を見据え、既存ストックを活用した賃貸管理事業を根幹とし、公社が持つ技術力等を生かしながら公的セクターとして必要な事業に特化していくこととしており、その責務を果たしていくためにも経営を安定的なものとしていかなければなりません。

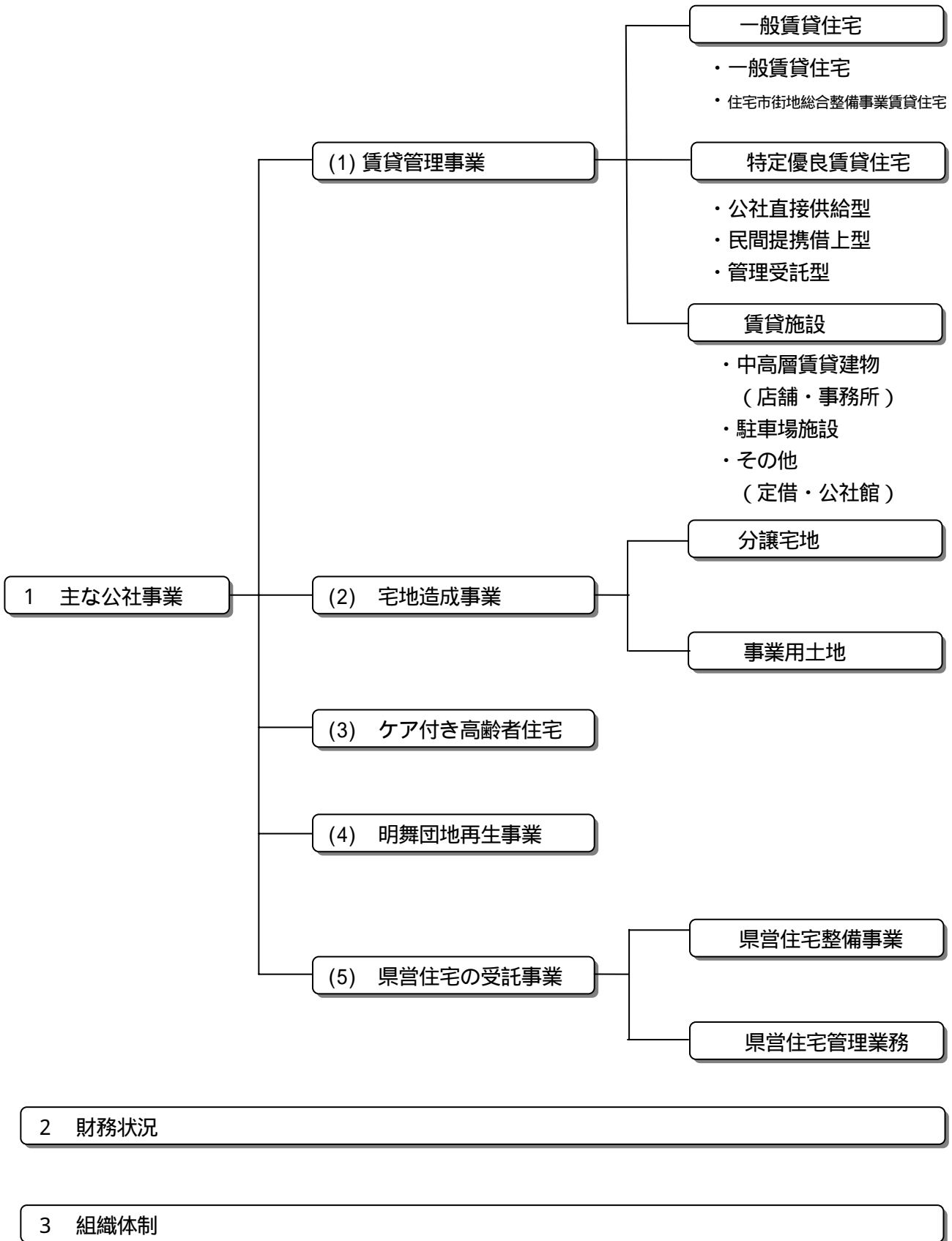
そのため、新行革プランの方向性も踏まえ、事業の選択と経営資源の集中により、なお一層の経営基盤の強化を図るため、平成 22~26 年度までの 5 か年に取り組むべき目標と取り組み内容を明確にした「新経営改善計画(兵庫県住宅供給公社改革プラン)」を策定しました。

今後は、この計画を事業推進の基本とし、その進捗状況の点検・検証を行いながら、役職員一丸となって計画の推進に取り組み、公的セクターとして県民への良好な住まいの供給等に努めてまいります。

計画期間

平成 22 年度 ~ 平成 26 年度

【新経営改善計画体系表】



現状と課題

1 主な公事業

(1) 賃貸管理事業

一般賃貸住宅

【現状】

一般賃貸住宅 4,615 戸の約 60% (2,722 戸) が築後 35 年以上を経過し、建物の老朽化が進んでいる。新規入居する新婚・子育て世帯等への家賃補助ととくくキャンペーン（月額 2 万円 / 戸を最長 2 年間）を平成 21 年 7 月から開始し、入居促進を図り、入居率を維持している。

平成 26 年度以降に築後 50 年以上を経過し建替時期を迎える公社賃貸住宅が 506 戸、平成 30 年度には 784 戸となる。

区 分	20 年度末		
	管理戸数	入居率	事業損益
全 体 ()	5,639 戸	87.6%	1,049 百万円
うち一般賃貸住宅	4,615 戸	86.1%	534 百万円

全体の内訳	
一般賃貸住宅	4,615 戸
直接供給型	732 戸
高優良	174 戸
住市総	118 戸
計	5,639 戸

【課題】

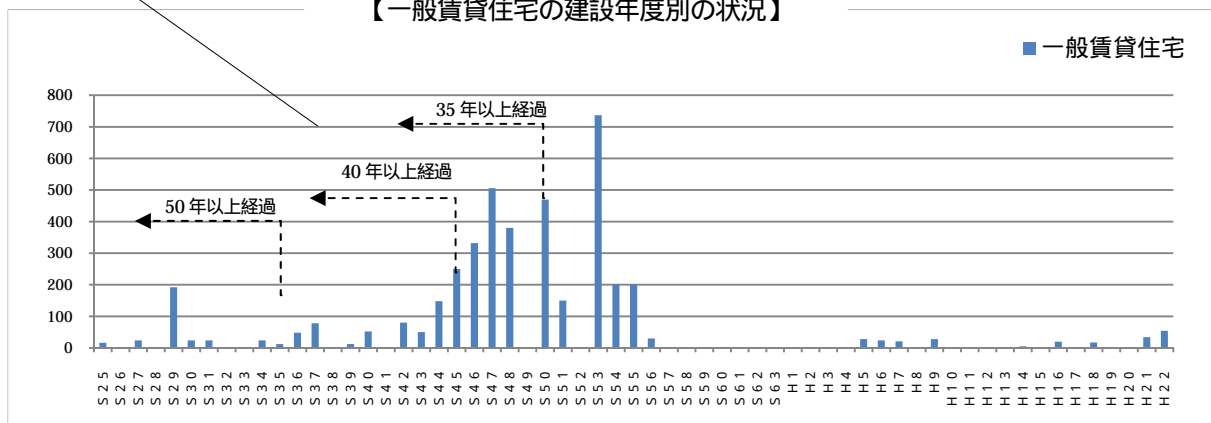
今後とも、これら住宅の適切な維持管理を図ることを原則としつつ、収益性や管理効率等に課題のある団地の対応を検討していく必要がある。

地域性を鑑みて、団地の集約廃止及び設備の更新を計画的に検討していく必要がある。

H21 年度時点で、
 S50 年度以前（築後 35 年以上経過）の建設戸数 2,722 戸〔65%〕
 S45 年度以前（築後 40 年以上経過）の建設戸数 1,034 戸〔24%〕
 S35 年度以前（築後 50 年以上経過）の建設戸数 316 戸〔7%〕

H20 年度末の一般賃貸住宅(市委託 430 戸
 除く)4,185 戸をベースとする。

【一般賃貸住宅の建設年度別の状況】



経営改善計画終了 (H26 年度時点) で、
 S55 年度以前（築後 35 年以上経過）の建設戸数 4,009 戸〔95%〕
 S50 年度以前（築後 40 年以上経過）の建設戸数 2,722 戸〔65%〕
 S40 年度以前（築後 50 年以上経過）の建設戸数 506 戸〔12%〕

新行革プラン終了(H30 年度)時点で、
 S59 年度以前（築後 35 年以上経過）の建設戸数 4,039 戸〔96%〕
 S54 年度以前（築後 40 年以上経過）の建設戸数 3,809 戸〔91%〕
 S44 年度以前（築後 50 年以上経過）の建設戸数 784 戸〔18%〕

特定優良賃貸住宅

【現状】

阪神・淡路大震災の被災者向け公的住宅として、公社が民間所有者から借り上げて供給したが、民間提携借上型について、他の民間賃貸住宅の家賃と比べ割高感があるため入居率が低迷している。

公社独自の補助制度による入居促進を実施し、入居率の向上に努めている。（公社直接供給型・民間提携借上型）

ハッピー応援プラン

- ・プラン 新婚・子育て・シルバー同居・マイカー応援
- ・補助額 月額2万円/戸を最長5年間（マイカー応援は1万円）
- ・開始日 平成21年7月～

ハッピー応援プラン期間限定キャンペーン

- ・プラン 新婚・子育て・シルバー同居・マイカー応援
- ・補助額 月額3万円/戸を最長5年間（マイカー応援は2万円）
- ・期間 平成22年2月～平成22年4月30日まで

区 分	20年度末		
	管理戸数	入居率	事業損益
公社直接供給型	(注1) 607戸	92.3%	309百万円
民間提携借上型	(注2) 1,787戸	85.6%	(注3) 611百万円
民間提携管理受託型	(注4) 282戸	77.7%	8百万円
公社直接供給型高優賃住宅	174戸	98.9%	133百万円

(注1) 県営住宅化125戸を除く。(注2) 県営住宅化382戸を除く。

(注3) 事業損益は、借上賃貸資産減損勘定取崩し前の数値である。(注4) 市営住宅化9戸を除く。

【課題】

民間提携借上型については、借り上げた一定期間（20年又は10年）は、公社が空家の家賃をオーナーに負担しているため、赤字が多く発生し、公社の経営を圧迫している（平成20年度で約6億円の赤字）ことから、更なる入居促進策を検討する必要がある。

賃貸施設

【現状】

店舗・事務所については、建物の老朽化等により、入居率が低下している。

機械式駐車場については、多様な車種に対応できないことなどにより、利用率が低下している。

区 分	20年度末		
	管理規模等	面 積	事業損益
中高層賃貸建物（店舗・事務所）（注1）	18店舗・倉庫	33,134.10㎡	227百万円
駐車場施設（注2）	16カ所	-	29百万円
その他（定借・公社館他）（注3）	16カ所	56,642.24㎡	211百万円

(注1) 中高層賃貸建物(店舗・事務所)：東町・江戸町ビル、三田FT駅ビル等

(注2) 駐車場施設：芦屋浜駐車場、明舞立体駐車場等 (注3) その他：定借土地、公社館、スポーツ施設「エルポート」等

【課題】

店舗・事務所の入居率が低下している中で、空店舗を解消する必要がある。

駐車場施設の利用率が低下している中で、機械式を重点に利用率の向上策を検討する必要がある。

(2) 宅地造成事業

【現状】

社会・経済情勢が変化し、地価下落による市場価格との乖離により、分譲宅地や事業用土地が多く売れ残っている。

利便性の高い神戸小束台については順調に販売したが、住宅需要が少ない地方部の団地(和田山弥生が丘・北淡浅野)については、販売に苦戦している。

【分譲宅地】

宅地名	販売戸数	契約戸数	20年度末契約率
神戸小束台	128	127	99.2%
龍野芦原台	157	119	75.8%
和田山弥生が丘	162	108	66.7%
北淡浅野	109	47	43.1%
合計	556	401	72.1%

【事業用土地】

用地名	20年度末面積
加古川神野台	1.3ha
和田山弥生が丘	2.7ha
神戸三田フラワータウン	2.7ha
有馬峠堂	1.6ha
西脇郷瀬	0.5ha
計	8.8ha



【北淡浅野】



【和田山弥生が丘】

【課題】

売れ残り宅地等の維持管理コスト（公租公課等）の負担が経営を圧迫している。

(3) ケア付き高齢者住宅事業

【現状】

PR(定期的な施設見学会・入居相談会〔年4回〕、新聞広告等)を実施してきた結果、パストラル加古川・尼崎とも入居率は90%以上で推移している。



【パストラル加古川】

区分	平成20年度末	
	パストラル加古川(郊外型)	パストラル尼崎(都市型)
場所〔開設〕	加古川市〔H6.4開設〕	尼崎市〔H10.4開設〕
全体戸数	208戸	134戸
入居戸数	192戸〔92.3%〕	126戸〔94.7%〕
入居者数	242人	150人
事業損益	162百万円	



【パストラル尼崎】

【課題】

入居者の入居金償却期間(原則16年)を超える長寿命化により、将来の収益の低下が懸念されるため、入居金の制度の見直しを検討する必要がある。

入居者の高齢化に伴い要介護認定者や認知症高齢者が増加し、介護サービスの一層の充実と介護スペースの拡充等を検討する必要がある。

(4) 明舞団地再生事業

明石舞子団地（以下「明舞団地」）は、高度経済成長を背景とした、都市への人口集中により発生した住宅需要に対応するため、高水準の都市基盤施設など良好な居住環境を備えた住宅地として開発された。

当初入居から 40 年が経過し、住民の一斉高齢化、住宅・施設の一斉老朽化、ライフスタイルの変化等に伴い、商業・生活サービス等が住民ニーズに合わなくなる等、オールドニュータウンに特有の様々な課題が顕在化している。

このため、平成 15 年度に県を中心に住民の参画のもと、団地の目指す姿を「明舞団地再生計画」として取りまとめるとともに、取り組みの体制づくりや団地再生を先導するリーディングプロジェクトを推進している。

【現状】

平成 19 年 8 月、明舞団地の核となる明舞センター再生事業(リーディングプロジェクト)に着手し、公社住宅ゾーンの建替住宅(平成 21 年 8 月着工)と、県有地を活用した高齢者サポートゾーン(県事業 平成 21 年 11 月着工)の整備を進めている。

商業・住民交流ゾーンの整備にあたっては、提案コンペ方式により施設計画から整備・管理運営まで民間のノウハウを活用することとし、事業化に向けて民間開発事業者の動向把握と地元事業者との調整を進めている。

【課題】

〔商業・住民交流ゾーン〕

低迷する景気を反映した民間開発事業者の投資動向を見極めつつ、既存事業者の調整を進め、住民にとって利便性が高く賑わいと憩いのあるセンター地区整備を進める。



(5) 県営住宅の受託事業

【現状】

既存ストックの長期有効活用を図るため、「つくる」から「つかう」の視点を踏まえて、新行改プラン期間中の建替事業量が4,000戸と定められている。

事業主体が県であることを明確にするため、平成20年度から建設工事に係る契約を県が行っており、公社では設計積算、工事監理、入居者調整などの業務を行っている。

なお、平成20年度から5カ年での県営住宅の計画戸数は下表となる。

(単位：戸)

年 度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	計
建設計画	300戸	300戸	300戸	300戸	300戸	1,500戸

平成18年度より指定管理者制度による県営住宅の管理のモデル事業として、期間3年間で、兵庫県初のニュータウンである明舞地区で管理戸数約3,200戸を対象とした指定管理者の公募が行われ、平成21年度からは、明舞地区に加え神戸市西区、阪神北地域、中播磨地区において管理期間を5年とした指定管理者の公募が行われた。

【県営住宅指定管理】

区 分	20年度		21年度		指定管理業務に伴う組織改組		
	管理戸数	地 域	管理戸数	地 域			
公社	52,076戸	神戸(明舞地区除く)	14,321戸	35,133戸	神戸(西区、明舞地区除く)	10,661戸	平成21年度に播磨西事務所と播磨東事務所を統合
		東播磨	10,416戸		東播磨	10,336戸	
		阪神北	6,975戸		阪神北(伊丹、宝塚、川西市の一部)	151戸	
		阪神南	9,041戸		阪神南	8,968戸	
		中播磨	1,571戸		北播磨	1,509戸	
		西播磨	6,224戸		西播磨	1,257戸	
		北播磨	1,257戸		但馬	565戸	
		但馬	585戸		丹波	555戸	
		丹波	555戸		淡路	1,131戸	
		淡路	1,131戸				
民間会社	2,974戸	神戸(明舞地区)	2,974戸	13,470戸	神戸(西区、明舞地区)	6,670戸	
民間会社	-	-	-	6,045戸	阪神北	6,800戸	
民間会社	-	-	-	-	中播磨	6,045戸	
計	55,050戸			54,648戸			

【課題】

県営住宅整備事業の設計積算や維持修繕等の受託事業の業務量に対応した技術職員の人員配置が必要となる。

今後の公社管理地域は、「立地状況からみて効率的な管理が望めず、指定管理者の公募をしても民間の参入が見込めない地域」としていることから、今後の公募時期を踏まえ、県営住宅管理業務のあり方、執行体制等の整備が必要である。

指定管理者の公募制度導入に伴う受託事業の減少に対応した人員配置が必要となる。

2 財務状況

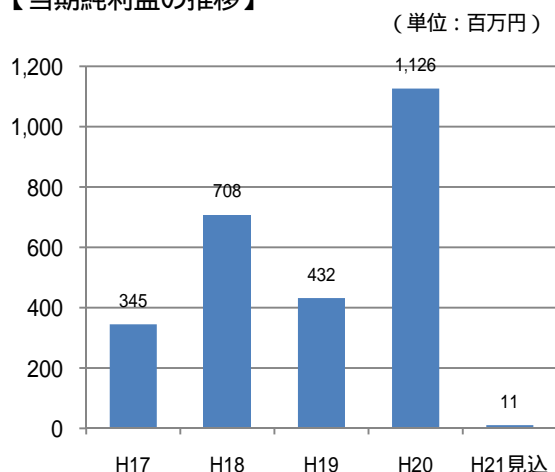
【現状】

低利資金導入等の財務体質改善に取り組んできた結果、前期五か年計画期間中の決算では毎年度黒字を計上し、経営の安定化を着実に進めている。

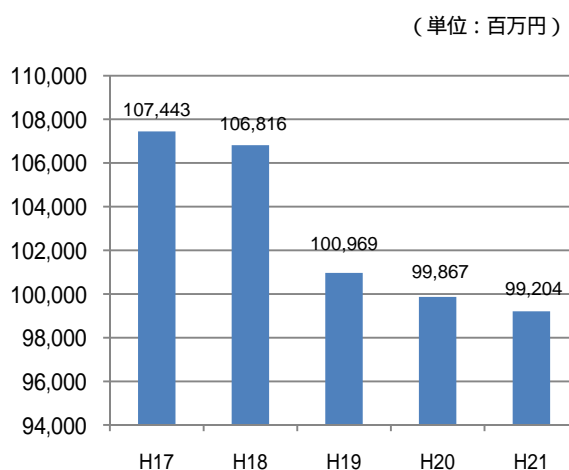
平成 20 年度の決算では経常利益は約 4 億円、当期純利益は約 11 億円、剰余金残高は約 61 億円となった。一方、同年度末の借入金残高は、約 999 億円となっている。

平成 21 年度から計画的な借入金の圧縮に向けて、借入期間の短縮、定期償還方式を導入した。

【当期純利益の推移】



【借入金残高の推移】



【課題】

長期的に安定的な経営を維持するため、効率的な事業執行と経費節減により、当期純利益の確保に努めて剰余金残高の増加を図るなど、財務体質を強化していく必要がある。

今後の金利動向が公社経営を圧迫することから、賃貸管理事業の抜本的な収支改善や分譲宅地等の早期処分により計画的な借入金の圧縮を図り支払利息の負担を軽減していく必要がある。

引き続き低利な資金を確保し、支払利息の負担を軽減していく必要がある。

3 組織体制

【現状】

退職者不補充を基本に、県・公社OB職員の活用を図っている。

H21年度より県公営住宅課・県住宅管理課が併任となり、事務の効率化が図れている。

【課題】

公社経営の根幹である賃貸住宅管理事業や、県営住宅整備事業の事業量に応じた組織(人員)体制の見直しが必要である。

県営住宅管理業務の縮小に伴う組織体制への移行を図るとともに、不足が懸念される技術職員の確保を勘案し、受託事業のあり方を検討していく必要がある。

(単位:人)

区 分		20年度	21年度
自主事業	県派遣	8	6
	公社	(1)45	(1)42
受託事業	県派遣	21	20
	公社	(1)22	(1)22
指定管理	県派遣	11	8
	公社	(2)29	(2)24
合 計	県派遣	40	34
	公社	(4)96	(4)88
	計	(4)136	(4)122

()数字は、再任用職員で対応することとし、外数で示している。

課題解決の目標と取り組み内容

1 主な公社事業

(1) 賃貸管理事業

一般賃貸住宅

目 標

毎年度、事業利益を5億円以上確保し、平成26年度には6億円を達成する。

毎年度、入居率90%以上を確保し、平成26年度は対20年度比4%増の93%を達成する。

団地毎の特性に応じた長期的なストック活用計画を平成22年度上期に策定する。

公社の中心となる事業と位置づけ、収益性や管理効率等に課題のある団地の廃止や近傍団地への集約を図る。

今後の公社の運営上、老朽度や耐震性能に応じ、適切な維持管理及び修繕工事を実施していく。

取り組み内容

公社賃貸住宅の新規供給（建替を含む）を凍結

平成21年3月に作成したストック活用計画と計画修繕の見直しを平成22年度上期に実施

ストックの長期利用に向けた修繕計画の的確な実施

期間を勘案した計画修繕による建物の適切な維持管理の実施

入居率の低い団地（入居率85%以下）を対象に重点的な入居促進を実施

補助制度の実施

- ・ 新規入居する新婚・子育て世帯等への家賃補助(月額2万円/戸を最長2年間)
- ・ 上層階(4・5階)における家賃減免の適用

斡旋委託業者の取扱い方針を見直し、民間委託を推進

経営収支・利益性を考慮して団地の集約・廃止の検討及び実施

補修委託業務の見直しを平成22年度に実施、引き続き、業務量に適合した見直しを継続して実施

家賃収納率の向上(95%以上)による収入の確保

滞納初期の督促の徹底及び退去前の面談督促の強化

退去者の未収債権について、法律事務所への回収業務の委任

団地内駐車場の利用促進を実施

未利用駐車場の外部開放の促進

機械式駐車場の可動を停止し、平面駐車用として活用

【一般賃貸住宅の入居率・事業損益の推移目標】

(単位：百万円)

区 分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
管理戸数	4,521戸	4,521戸	4,433戸	4,409戸	4,409戸
入居率(年度末)	90.6%	91.4%	92.2%	92.7%	93.4%
収納率(年度末)	95.1%	95.2%	95.2%	95.2%	95.3%
事業収益	2,592	2,608	2,628	2,637	2,648
事業原価	2,059	2,084	2,076	2,061	2,044
事業損益	533	524	552	576	604

実施スケジュール

項目		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
一般 賃貸 住宅	ストック活用計画・ 計画修繕の見直し	計画見直し	計画策定	計画修繕の的確な実施			
	集約・廃止の検討及び 実施		集約・廃止の検討、実施				
	入居促進 策		<ul style="list-style-type: none"> ・新婚・子育て世帯等への家賃補助（月額2万円/戸を最長2年間） ・上層階（4・5階）における家賃減免の適用 				
	民間斡旋委託 の推進	現状把握	更なる民間委託の推進				目標入居率 各年度 90%以上
	団地内駐車場の利用 促進	現状把握	外部開放等の実施				
補修委託業務の 見直し	内容の(再)精査	平成22年度に見直しの実施、毎年度精査し検討					

〔新行革プラン〕

公社賃貸住宅の新規供給は行わない。

原則として、行革期間中は建替も行わない。

老朽化が著しいなど課題のある団地については、利便性の高い団地へ集約を図り、集約により生じる余剰地については、民間売却等を検討する。

アセットマネジメントの考え方に基づく改修等の維持管理を適切に実施することにより、既存の住宅ストックの長期有効活用を図る。

公社賃貸住宅の管理戸数

平成30年度全体5,265戸〔うち一般賃貸4,351戸〕

特定優良賃貸住宅

目 標

【直接供給型】

適切な維持管理を実施し、毎年度の事業収益を2.4億円以上確保する。

毎年度、入居率92%以上を確保し、平成26年度には対20年度比1.7%増の94%を達成する。

【借上型】

毎年度、入居率85%以上を確保し、平成25年度には87%を達成する。

入居率の改善等により、平成26年度には赤字額を5.4億円に圧縮する。

取り組み内容

【直接供給型】

新規供給は行わず、既存ストックを利活用（借上社宅等）

入居率（年度末）92%以上の確保

公社独自の補助制度の実施

- ・ 新規入居する新婚・子育て・シルバー同居世帯等への家賃補助の実施(月額2万円/戸を最長5年間)
 - ・ フラット方式（一定期間家賃負担額の上昇なし）による適正な負担額（市場家賃）の設定
- 県営住宅や借上社宅(県職員住宅等)としての活用

【直接供給型の入居率・事業損益の推移】

（単位：百万円）

区 分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
管理戸数	607戸	607戸	607戸	607戸	607戸
入居率（年度末）	92.3%	92.7%	93.1%	93.5%	93.9%
事業収益	1,003	1,007	1,009	1,011	1,014
事業原価	759	766	762	753	744
事業損益	244	241	247	258	270

【借上型】

民間所有者からの新規借上事業は行わず、借上契約期間(20年)満了後、当該事業を終了(平成30年度で終了)

入居率（年度末）85%以上の確保

公社独自の補助制度の実施

- ・ 新規入居する新婚・子育て・シルバー同居世帯等への家賃補助の実施(月額2万円/戸を最長5年間)
 - ・ フラット方式（一定期間家賃負担額の上昇なし）による適正な負担額（市場家賃）の設定
- 県営住宅や借上社宅(県職員住宅等)としての活用

契約家賃の適正化による支出の削減

退去跡補修費の抑制による支出の削減（平成21年度より実施）

県の企業誘致部門（産業労働部、企業庁）や市町とも連携したPR活動を引き続き実施

借上契約期間(20年)満了に伴う、借上住宅のオーナーへの円滑な引継

【借上型の入居率・事業損益の推移】

（単位：百万円）

区 分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
管理戸数	1,787戸	1,787戸	1,787戸	1,729戸	1,623戸
入居率（年度末）	85.0%	86.0%	86.0%	87.0%	87.0%
事業収益	2,376	2,345	2,336	2,119	1,908
事業原価	3,003	2,971	2,951	2,733	2,450
事業損益	627	626	615	614	542

実施スケジュール

項目		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
特優賃住宅	公社独自補助の実施	ハッピープラン（新婚、子育て、シルバー同居世帯等への家賃補助） （月額2万円/戸を最長5年間）					目標入居率 各年度 直接型 92%以上 借上型 85%以上
	家賃フラット方式の適用	市場調査	フラット方式の適用				
	契約家賃の適正化	オーナー交渉	家賃改定の実施				

【新行革プラン】

直接供給型

新規供給は行わず、既存ストックの有効活用を図る。

借上型

民間所有者からの新規借上事業は引き続き凍結

既借上事業については、入居率の向上を図り、借上契約期間(10年又は20年)満了後、当該事業を終了平成30年度まで入居率85%以上の確保

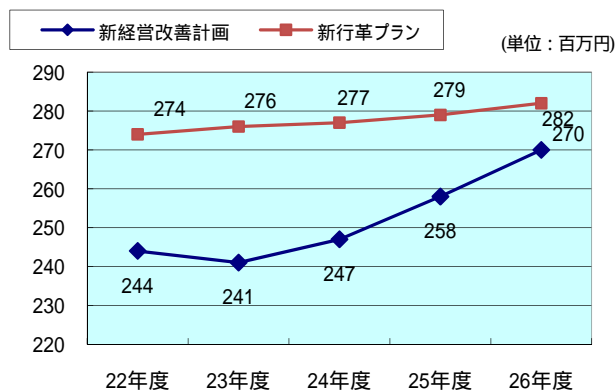
- ・公社独自の補助制度(新規入居する新婚・子育て世帯等への入居者負担額の軽減等)の実施
- ・県営住宅や借上社宅としての活用等

【参考】収支見通し（事業損益）

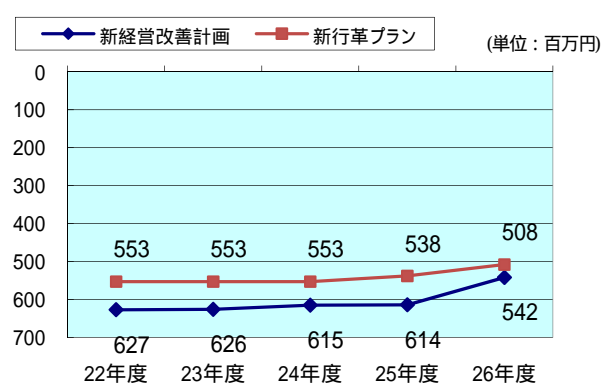
（単位：百万円）

区分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
直接供給型	274	276	277	279	282
借上型	553	553	553	538	508
計	279	277	276	259	226

《1》事業損益（直接供給型）



《2》事業損益（借上型）



賃貸施設

目 標

【中高層建物（店舗・事務所）】

空店舗・空事務所の解消を図る。

【駐車場施設】

機械式をはじめとする空区画の解消を図る。

取り組み内容

【中高層建物（店舗・事務所）】

入居率の低い店舗・事務所を対象としたに重点的な入居の促進

斡旋委託業者の取扱い方針を見直し、民間委託を推進

賃料改定等の実施検討

市場動向を見極め、賃料改定等の実施を検討

【中高層建物（店舗・事務所）の事業損益の推移】 (単位：百万円)

区 分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
事業収益	620	626	631	635	641
事業原価	401	406	406	403	401
事業損益	219	220	225	232	240

【駐車場施設】

駐車場利用料の改定等の実施検討

市場動向を見極め、利用料改定や機械式駐車場の利用率向上策、民間委託等の実施を検討

【駐車場施設の事業損益の推移】 (単位：百万円)

区 分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
事業収益	182	182	182	182	182
事業原価	149	151	151	150	149
事業損益	33	31	31	32	33

実施スケジュール

項 目		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
賃貸施設	店舗・事務所の賃料改定		近傍類似賃料調査		家賃改定の実施検討		
	駐車場施設の利用料改定		近傍類似賃料調査		利用料改定等の実施検討及び民間委託の検討		

(2) 宅地造成事業

分譲宅地

目 標

神戸小束台については平成 25 年度に完売、龍野芦原台については平成 26 年度に完売する。

取り組み内容

土地の新規取得は、原則行わない。
 地元市や不動産業者等と連携したインターネットを活用したPRなどの販売促進
 県産品活用助成やエコ製品助成等の助成制度導入を推進
 早期販売が困難な宅地について、経営上の影響を与えない範囲で分譲価格の値下げを検討

【販売計画】

(単位：戸)

宅地名	全体戸数	22年度			23年度			24年度			25年度			26年度			残
		販売戸数	契約戸数	契約率	販売戸数	契約戸数	契約率	販売戸数	契約戸数	契約率	販売戸数	契約戸数	契約率	販売戸数	契約戸数	契約率	
神戸小束台	138	128	128	100.0%	128	128	100.0%	138	135	97.8%	138	138	100.0%	138	138	100.0%	0
龍野芦原台	166	164	149	90.9%	164	155	94.5%	164	161	98.2%	166	165	99.4%	166	166	100.0%	0
和田山弥生が丘	162	162	112	69.1%	162	116	71.6%	162	120	74.1%	162	124	76.5%	162	128	79.0%	34
北淡浅野	109	109	57	52.3%	109	61	56.0%	109	65	59.6%	109	68	62.4%	109	71	65.1%	38
合計	575	563	446	79.2%	563	460	81.7%	573	481	83.9%	575	495	86.1%	575	503	87.5%	72

実施スケジュール

項 目		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
分譲宅地	値下げの検討・実施					小束台 H25年度完売	龍野芦原台 H26年度完売
		地価動向の現状把握		値下げの検討・実施			

[新行革プラン]

分譲宅地の早期処分

土地の新規取得によるものは原則行わない。
 未処分宅地について、地元業者への販売委託など積極的な販売促進
 分譲宅地処分率：平成 30 年度末 89%

事業用土地

目 標

事業用定借等による利活用を検討し、当面、適正管理に努める。

取り組み内容

民間への売却を積極的に進めるが、直ちに売却が見込めない用地については、事業用定借等により当面の利活用を推進
 県有環境林特別会計対象用地として管理を実施

【事業等土地の活用方策】

用地名	21年度末面積	今後の活用方策
加古川神野台	1.2 ha	県立加古川医療センターの周辺整備構想と併せて活用を検討
和田山弥生が丘	2.7 ha	経済状況を勘案のうえ早期分譲を実施
神戸三田フラワータウン	0.2 ha	事業用定借等により当面活用し、定借期間満了後に処分の実施
有馬峠堂	1.6 ha	県有環境林特別会計対象用地（移管時期未定）
西脇郷瀬	0.5 ha	
計	6.2 ha	

実施スケジュール

項 目		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
事業用 土地	利活用の検討等	事業用定借等により当面の利活用の検討					
		県有環境林特別会計対象用地として管理を実施					

〔新行革プラン〕

民間への売却を積極的に推進
 直ちに利活用が見込めない用地について、森林の持つ公益的機能に着目し、先行取得用地に準じた適切な管理を検討

用地名	面積	今後の活用方策
加古川神野台	1.3 ha	県立加古川医療センターの周辺整備構想と併せて活用を検討
和田山弥生が丘	2.7 ha	事業の採算性を考慮し、早期の分譲を検討
神戸三田フラワータウン	2.7 ha	〃
有馬峠堂	1.6 ha	先行取得用地に準じた適正管理を検討
西脇郷瀬	0.5 ha	〃
計	8.8 ha	

(3) ケア付き高齢者住宅事業

目 標

パストラル加古川については、入居者の高齢化等に対応するため、入居者負担金に係る制度設計の見直しを平成 22 年度に行う。

介護個室への移り住み制度の導入、要介護者等が入居できるシステムの構築など、施設運営の一層の適正化

制度の見直しに併せた入居促進により、平成 25 年度に入居率 99%を確保する。

入居率 加古川 96.2%(H22 年度) 99.0%(H26 年度)、尼崎 99%(現状並み)の確保

取り組み内容

新規入居者の入居金及び差額入居金（2人入居）に係る制度の見直し

見直し内容 入居金償却方式の変更（初期償却率、償却期間の見直し）

介護個室利用者の一般居室明渡し制度の導入

要支援者・要介護者の新規受け入れの検討〔パストラル加古川で検討〕

介護棟（介護個室）増設の検討〔パストラル加古川で検討〕

グループホーム開設の検討〔パストラル加古川で検討〕

施設運営委託料の見直しと広告宣伝費の縮減〔平成 20 年度より実施〕

【ケア付高齢者住宅の入居率・事業損益の推移】

（単位：百万円）

区 分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
管理戸数	342戸	342戸	342戸	342戸	342戸
入居戸数	333戸	335戸	336戸	338戸	338戸
入居率（年度末）	97.6%	98.0%	98.5%	99.0%	99.0%
事業収益	1,600	1,528	1,531	1,587	1,586
事業原価	1,467	1,467	1,474	1,474	1,474
事業損益	133	61	57	113	112

パストラル加古川併設のスポーツ施設（エルポート）
民間事業者の独立採算による直営方式を採用し、平成
21年7月1日より民間事業者が運営



実施スケジュール

項 目		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
パ ス ト ラ ー ル	入居金に係る制度設計の見直し					<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> 目標入居率 加古川 99%、尼崎 99% </div>	
	一般居室明渡し制度の導入						
	要支援者等の新規受入れの検討						
	介護棟の増設検討						
	グループホーム開設検討						

[新行革プラン]

ケア付き高齢者住宅（パストラル）

入居金の改定や償却期間の延長などを検討する。

長期要介護者が介護居室を占有しながら一般居室も現状のまま占有する状況であり、収益悪化の要因となっていることから、介護居室への移り住み条件を整理する等、施設運営のより一層の適正化と収支改善に取り組む。

パストラル加古川併設のスポーツ施設（エルポート）のリニューアル

地域住民からの要請が強く、健康増進のニーズの高まりを踏まえ、再開する。

再開にあたっては、効果的・効率的な運営を行うため、公社の経費支出が伴わないかたちでスポーツ施設の運営実績やノウハウを有する民間事業者による運営を検討する。

(4) 明舞団地再生事業（商業・住民交流ゾーン整備）

目 標

商業・住民交流ゾーンについて、民間ノウハウと資金を活用した事業コンペを「基本方針」としてセンター地区の整備を行うこととし、平成25年度に一部施設をオープンする。

取り組み内容

基本方針に沿って事業化を図る。

コンペを実施する上での以下の前提条件を整理

コンペに係る範囲（売却範囲・定期借地権範囲等）

区域に導入する機能の具体化

概算事業費、事業者の資金調達方法等、事業可能性の整理

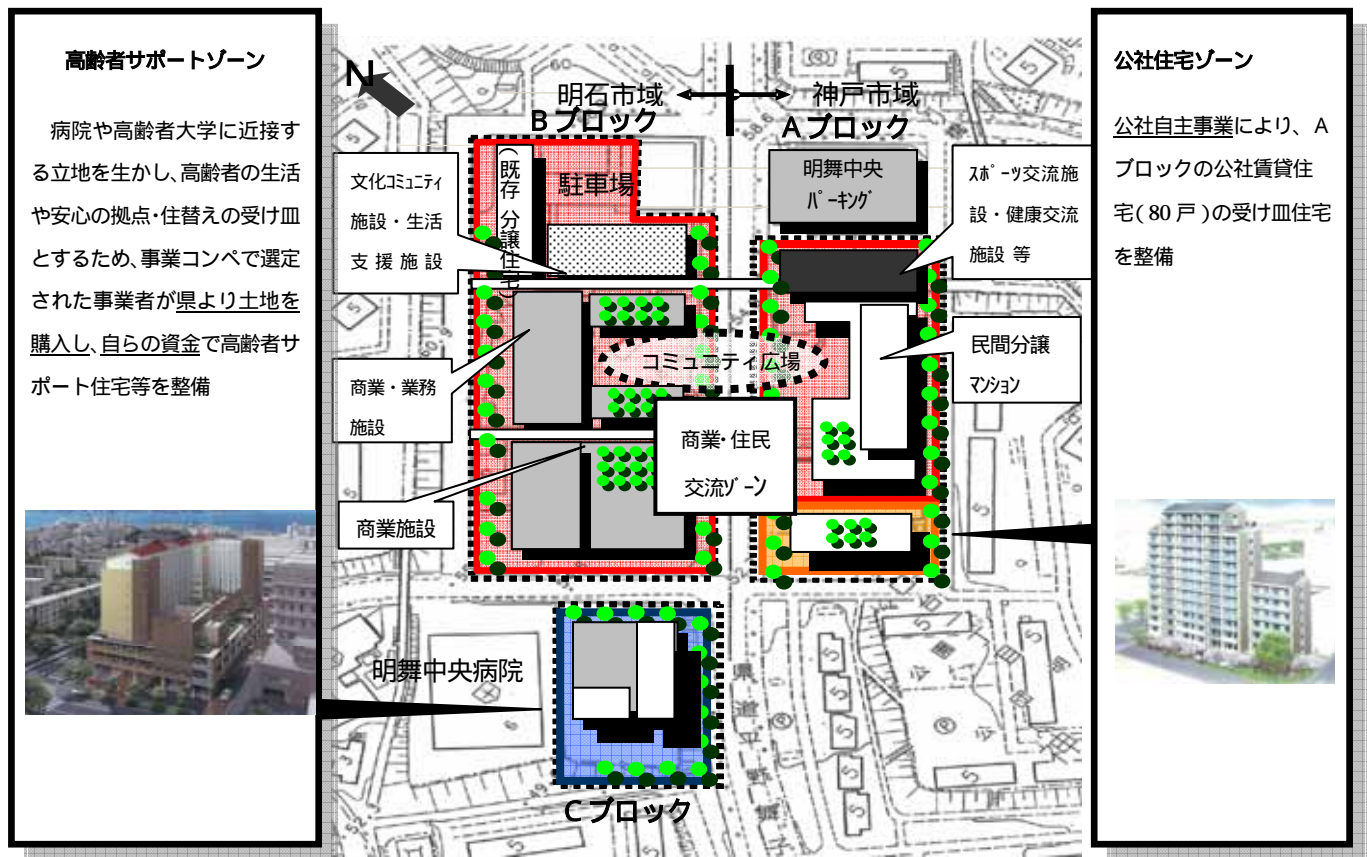
民間開発事業者への参画調整、既存テナントへの対応等

「明舞まちづくり委員会」「明舞まちなかラボ」を活用した地域の合意形成

【明舞センター地区 その他のリーディングプロジェクトの状況】

区 分	整備概要	供用開始（予定）
公社住宅ゾーン	公社賃貸住宅（高優賃60戸、一般賃貸22戸） 構造：RC12階 延5,000㎡	平成23年4月～
高齢者サポートゾーン	高齢者向分譲住宅 102戸 特養80床、ショートステイ 20床 他 構造：RC10階 延13,000㎡	平成23年3月～

【整備イメージ図】



実施スケジュール

項目	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
明舞団地の再生	まちの自立運営体制づくり					
	(リーディング・プロジェクトの推進)					
	・公社賃貸住宅					
	・高齢者福祉施設（県有地）					
	商業・交流施設（第1期整備）					
						(第2期整備へ向けた調整)

(5) 県営住宅の受託事業

目 標

県営住宅の整備・管理事業の受託内容に対応した組織体制となるよう、人員配置計画を策定し、適切な職員配置を行う。

県営住宅整備事業

取り組み内容

県営住宅整備業務については、設計積算・工事監理・入居者調整等、公社がこれまで培ったノウハウを活用して引き続き受託

県営住宅整備の事業量に応じた組織体制への移行、適切な職員配置

これまでに培った技術力や知識、体制を活用し、新技術・新工法の積極的採用や入居者ニーズ、管理実態を踏まえた合理的な設計を行い、コスト縮減を徹底

【県営住宅事業量の推移】

区 分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
年間事業量（建替）	300戸	300戸	300戸	400戸	400戸

実施スケジュール

項 目	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
県営住宅の整備		事業量に応じた組織体制への移行				
		(300戸)	(300戸)	(300戸)	(400戸)	(400戸)

[新行革プラン]

県営住宅整備業務の実施主体の見直し

業 務	現 行	見直し後
設計積算・入居者調整等	兵庫県住宅供給公社	兵庫県住宅供給公社
建設工事にかかる契約	兵庫県住宅供給公社	県直接実施

今後の改革期間中の建替事業量

(単位：百万円)

年度		現行計画	改革期間		
		H20～30	H20～24	H25～29	H30
建替戸数	単年度	550戸	300戸	400戸	500戸
	期間計	6,050戸	1,500戸	2,000戸	500戸
事業費	単年度	7,975	4,350	5,800	7,250
	期間計	87,725	21,750	29,000	71,250

コスト縮減の徹底

これまでに培った技術力や知識、体制を活用し、新技術・新工法の積極的採用や入居者ニーズ、管理実態を踏まえた合理的な設計を行い、コスト縮減を徹底

県営住宅管理事業

取り組み内容

民間の参入が見込めない地域への特化

公社は、職員数も減少していることから民間と競合する地域からは順次撤退することとし、立地状況等からみて効率的な管理が望めず、指定管理者の公募をしても民間の参入が見込めない地域に特化する。撤退するまでの間、県営住宅の適正な管理に努める。

【目標入居率・収納率】

区分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
入居率	95%		97%		
収納率	97%				

組織体制の縮小

地域の特化に伴う管理戸数の減少に応じた、組織体制、人員配置に縮小する。

【県営住宅指定管理戸数の推移】

公募による指定管理の開始年度	19年度	21年度	今 後	
北播磨	1,571	公社		民間の参入が見込めない地域に特化
西播磨	1,257	"		
但馬	585	"		
丹波	555	"		
淡路	1,131	"		
神戸(明舞)	2,974	公募		
神戸(西区)	3,548	公社		
阪神北	6,975	"		
中播磨	6,224	"		
東播磨	11,514	"		
神戸(明舞・西区除)	9,675	"		
阪神南	9,041	"		
合計	55,050	55,050		
うち公社 計		52,076	35,329	
うち公募 計		2,974	19,721	

戸数は19年度ベース

実施スケジュール

項 目	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
指定管理者の公募		民間参入が見込めない地域への特化				

[新行革プラン]

県営住宅の管理運営に係る今後の県の方針

立地条件からみて効率的な管理が望めず、指定管理者の公募をしても民間の参入が見込めない地域を除き、県営住宅の指定管理者の公募対象を順次拡大

民間参入が見込めない地域への特化

公社は、指定管理者の公募をしても民間の参入が見込めない地域（H30：5,099戸）に特化し、民間と競合する地域からは順次撤退

2 財務状況

目 標

安定的な経営を維持していく必要があることから、長期借入金を圧縮するため、新たな借入を行わないことを原則とし、平成 26 年度末の借入金残高を 957 億円にする。

取り組み内容

新規分譲・借入れを行わない中で、分譲宅地、事業用土地等の早期処分を進めることにより、長期借入金を計画的に圧縮

資金管理の徹底

資金需要及び収入予定の把握を行い、資金管理を徹底

県等からの低利な資金の継続確保による支払利息の軽減

修繕引当金の計上

【借入残高の圧縮の推移】

(単位:百万円)

区 分	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
借入残高	98,603	98,230	97,260	96,391	95,716

実施スケジュール

項 目	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
借入金の返済	H21.3 末 借入金 999 億円	986 億円	982 億円	972 億円	964 億円	借入金 957 億円 まで圧縮
		分譲宅地、事業用土地等の早期売却				

[新行革プラン]

新規分譲・借入れを行わない中で、経営の一層の合理化・効率化や分譲宅地の早期処分を進めることにより、長期借入金を計画的に圧縮

長期借入金残高を平成 30 年度末には、平成 19 年度末（1,010 億円）の約 8 割（83,000 百万円）程度に圧縮

収支目標

(単位:百万円)

区 分	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
単年度収支	241	189	256	29	14	128	123
剰余金残高	4,978	5,167	4,911	4,940	4,954	4,826	4,703

3 組織体制

目 標

正規職員を H26 年度までに 25%削減し、O B 職員等の活用により組織体制を整備する。

取り組み内容

公社職員の退職者不補充の継続、県派遣職員の削減により、平成 26 年度における正規職員（公社職員・県派遣職員）を 122 人(平成 21 年度)から 91 人に削減
 今後の経営の中心となる公社賃貸住宅管理事業に人員配置を重点化し、その他についても、業務量に応じて、計画的に職員を削減し、組織をスリム化
 県における県営住宅の指定管理業務の段階的な公募に併せた職員配置の見直しと事務所の統廃合
 退職者不補充によって、公社住宅の維持管理を行う技術職員の不足が懸念されることから、公社及び県の O B 職員の活用を検討
 平成 22 年 4 月に、兵庫県土地開発公社及び兵庫県道路公社と総務管理部門の統合を行い、運営を効率化
 退職手当の支給上限率(35 年以上勤務した職員の退職手当支給率を打ち止め)の継続など、人件費の節減
 人材育成、職員研修制度の充実

正規職員の削減数 31 人〔H21（122 人） H26（91 人）〕

【公社正規職員数の推移】

（単位：人）

区 分		21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
自主事業	県派遣	6	5	5	5	5	5
	公社	(1)42	(2)36	(2)34	(1)33	(1)31	(1)29
受託事業	県派遣	20	20	20	20	20	20
	公社	(1)22	(3)18	(3)17	(4)16	(8)13	(8)13
指定管理	県派遣	8	8	8	7	7	7
	公社	(2)24	22	21	(1)17	(1)17	(1)17
合計	県派遣	34	33	33	32	32	32
	公社	(4)88	(5)76	(5)72	(6)66	(10)61	(10)59
	計	(4)122	(5)109	(5)105	(6)98	(10)93	(10)91

（ ）数字は、再任用職員を外数で示している。

実施スケジュール

項 目	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
総務管理部門の統合		平成 22 年 4 月に、兵庫県土地開発公社及び兵庫県道路公社と総務管理部門の統合				
人員削減・組織のスリム化	現状把握	公社賃貸住宅管理事業に重点を置いた人員配置				組織体制の見直し及び事務所統廃合
						公社プロパー職員 59 人

〔新行革プラン〕

総務管理部門に統合に向けた取り組み

平成 22 年 4 月に、同一施設内に入居している兵庫県土地開発公社及び兵庫県道路公社と総務管理部門の統合を行い、運営を効率化

今後の経営の中心となる公社賃貸住宅管理事業に人員配置を重点化し、その他の業務量に応じて計画的に職員数を削減し、組織のスリム化を図る。

県派遣職員等の見直し

県派遣職員 事務事業の見直し、事務執行の効率化により削減

プロパー職員 一般行政部門類似業務従事職員について退職不補充を基本に削減

県OB職員の活用 県派遣職員の約10%をOB化

区 分	H19年度	H20年度(実績)	H30年度目標(対H19)
県派遣職員	47人	42人(10.6%)	約40%削減
プロパー職員	112人	96人(14.3%)	約60%削減
小計	159人	138人(13.2%)	(約50%削減)
県OB職員の活用	1人	1人(±0.0%)	(県派遣の約10%をOB化)
計	160人	139人(13.1%)	(約50%削減)

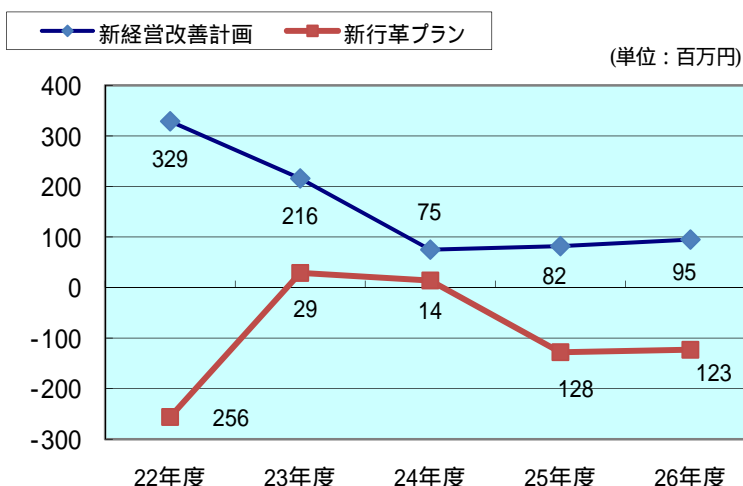
プロパー職員数：関連会社への派遣を含む

改善による収支見込み

(単位:百万円)

項目	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
事業収益 (a)	10,170	9,620	9,770	9,521	9,240
分譲事業収益	247	126	256	152	61
賃貸管理事業収益	9,418	9,421	9,442	9,297	9,108
その他事業収益	505	73	72	72	71
事業原価 (b)	9,123	8,628	8,703	8,368	7,983
分譲事業原価	237	126	228	139	61
賃貸管理事業原価	8,381	8,429	8,403	8,157	7,851
その他事業原価	505	73	72	72	71
一般管理費 (c)	88	88	88	87	85
事業利益(損失) (d)=a-b-c	959	904	979	1,066	1,172
その他経常収益 (e)	11	11	11	11	11
その他経常費用 (f)	747	913	903	892	1,141
支払利息	635	810	802	794	1,046
雑損失	112	103	101	98	95
経常利益(損失) (g)=d+e-f	223	2	87	185	42
特別利益 (h)	423	531	423	409	370
特別損失 (i)	317	317	435	512	317
当期純利益(損失) (j)=g+h-i	329	216	75	82	95
剰余金残高	6,434	6,650	6,725	6,807	6,902
新行革プラン					
当期純利益(損失)	256	29	14	128	123
剰余金残高	4,911	4,940	4,954	4,826	4,703

【当期利益推移】



点検・評価・公表

実施状況の点検：毎年度「新経営改善計画」に基づく「事業毎の目標」の推進状況について検証
 実施状況の評価：評価の客観性を確保するため、外部有識者の意見も踏まえ、実施状況を評価
 点検・評価の結果公表：積極的な情報開示、各種広報媒体等を通じて公表に努める。

【参考】

前期経営五か年計画（平成 17～21 年度）の取り組み状況

1 目標

公社取り巻く状況の変化に対応し、社会的要請のある事業を実施するとともに、それを遂行するにあたって、賃貸管理事業を経営の根幹とした健全な経営の確立をめざす。

2 事業の実施状況

(1) 公社賃貸住宅建替事業

平成 13 年度に策定した「ストック活用計画」に基づき、老朽化した公社賃貸住宅の建替を実施した。建替にあたっては、高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用し、居住環境の改善を図ってきた。また、それに伴い生じた余剰地を民間へ売却した。

兵庫県が策定した「新行革プラン」（平成 20 年 10 月）において、公社賃貸住宅について新規供給は行わず、平成 30 年度までの行革期間中は原則、建替も実施しない方針であるため、今後、老朽化が進む公社賃貸住宅の維持管理等について検討する必要がある。

建替実績	2 団地	1 3 6 戸
余剰地の売却	2 用地	

(2) 明舞団地再生事業

平成 15 年度に県を中心に住民の参画のもと策定した「明舞団地再生計画」に基づき、明舞団地の核となる明舞センター再生事業に着手し、公社住宅ゾーンの建替住宅事業等を進めている。

今後は、より集客力の高いセンター地区の整備について、民間開発事業者、地元商業者と調整を図りながら進めていく。

(3) 被災マンション建替事業

永年培った公社の技術力、経験、信用力を活用し、被災マンションの再建組合からの要請により建替事業を実施した。

被災マンション建替事業	1 団地
-------------	------

(4) 保有地の活用等

加古川神野台等大規模な保有地について、県や民間への譲渡を行った。今後、売却が見込めない用地については、事業用定借等により当面の活用を推進する必要がある。

主な保有地の状況

用地名	16 年度末	21 年度末	譲渡面積
加古川神野台	33.6ha	1.2ha	32.4ha
藤原台	6.6ha	0.0ha	6.6ha
神戸三田ワワ-ㇿ	2.5ha	0.2ha	2.3ha
高砂松波	0.6ha	0.0ha	0.6ha

(5) 県営住宅の管理・整備事業

県営住宅の使命を考慮しながら公的セクターの利点を生かし、適正な管理と整備に努めてきた。平成 18 年度より県営住宅の一部団地について、指定管理者制度による公募が実施され、今後は県の新行革プランに基づき、立地状況から効率的な管理が望めず、指定管理者の公募をしても民間の参入が望めない地域に特化していくこととしている。

そのため、事業量の減少に対応した人員配置が必要となっている。

3 経営改善の実施状況

公社の経営基盤である賃貸住宅管理事業の入居率・収納率の向上、人件費の削減や借入金利の軽減などのコスト縮減等により事業ごとの採算性向上を図り、健全な経営の確立をめざし経営指標を設定し取り組んできた。

(1) 組織の合理化[職員数：16 197 人 21 127 人(- 70 人)、人材活用：17 2 人 21 5 人(+ 3 人)]

退職者不補充を基本とし、知識経験をもった公社OB・県OB職員を積極的に活用するなど、合理的な組織編成をめざしてきた。

今後も引き続き、経営の中心となる賃貸管理事業に人員配置を重点化し、業務量に応じて計画的に職員数の削減と組織のスリム化を図っていく必要がある。

○ 組織の合理化指標

指 標	17 年度		18 年度		19 年度		20 年度		21 年度(見込)	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績
職員定数の削減 (16 年度期首を 100 とした指数) 〔197 人〕	96	96 (0)	95	92 (3)	90	84 (6)	86	74 (12)	79	64 (15)
多様な人材活用 (再雇用、嘱託、民間派遣等)	1%	1% (0%)	3%	1% (2%)	5%	1% (4%)	10%	5% (5%)	11%	4% (7%)

() 内は、目標と実績の差とする。

職員定数の削減：分譲・建設事業の縮小・効率化等に伴う定数の削減数

多様な人材活用：職員定数に対する再雇用等正規職員以外の割合

(2) 財務体質の強化

一般賃貸住宅の収支改善

[入居率：17 91.4% 21 87.0% (- 4.4%)、収納率：17 96.2% 21 97.0% (+ 0.8%)]

入居促進策として、収入基準の緩和・廃止、斡旋委託業者へのアウトソーシングの拡充、「とくとくキャンペーン(新婚・子育て世帯等への家賃補助)」により、入居率の向上に努めている。

しかし、建物の老朽化、設備更新の遅れなどから年々入居率が低下していることから、収益性や管理効率等に問題のある団地の対応について検討していく必要がある。

一般賃貸住宅

指 標	17 年度		18 年度		19 年度		20 年度		21 年度(見込)	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績
入居率の 向上(%)	92.3	91.4 (0.9)	93.0	91.1 (1.9)	93.7	89.5 (4.2)	94.4	88.5 (5.9)	95.0	87.0 (8.0)
収納率の 向上(%)	96.4	96.2 (0.2)	96.5	97.0 (0.5)	96.6	97.0 (0.4)	96.6	97.0 (0.4)	96.7	97.0 (0.3)

()内は、目標と実績の差とする。

一般賃貸住宅入居率の向上：一般賃貸住宅の年度の平均入居率

一般賃貸住宅収納率の向上：一般賃貸住宅の年度末の収納率（現年度分）

特定優良賃貸住宅の収支改善

[入居率 1778.6% 2185.8% (+7.2%)、収納率 1798.0% 2197.9% (0.1%)]

入居促進策として、平成 19 年度から導入した公社独自補助(とくとくキャンペーン・ハッピープラン等)を活用した入居促進や民間住宅斡旋業者へのアウトソーシングの拡充などにより入居率が向上し、平成 17 年度からは県営住宅化により空家住戸を有効に活用したことにより収支改善が図られた。

しかし、特優賃の毎年 3.5%ずつ上昇する仕組みの家賃と市場家賃との乖離が顕著になることなどにより、多くの退去者が発生し入居率が低下しており、今後、新たな対策が必要となっている。

特定優良賃貸住宅

指 標	17 年度		18 年度		19 年度		20 年度		21 年度(見込)	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績
入居率の向上 (%)	79.8	78.6 (1.2)	81.7	78.5 (3.2)	82.2	82.9 (0.7)	82.9	88.7 (5.8)	83.0	85.8 (2.8)
収納率の向上 (%)	97.3	98.0 (0.7)	97.4	98.0 (0.6)	97.5	98.1 (0.6)	97.6	98.2 (0.6)	97.6	97.9 (0.3)

()内は、目標と実績の差とする。

特定優良賃貸住宅入居率の向上：特定優良賃貸住宅の年度の平均入居率

特定優良賃貸住宅収納率の向上：特定優良賃貸住宅の年度末の収納率（現年度分）

賃貸管理事業経常利益率 [173.5% 217.2% (+3.7%)]

公社経営の根幹である賃貸管理事業については、賃貸管理事業経常利益率が毎年、上昇傾向にあるが、一般賃貸住宅の老朽化等による維持修繕費の増加が予想されるなど、今後、収益性や管理効率を考慮した運営が必要となっている。

貸貸管理事業経常利益率

指 標	17 年度		18 年度		19 年度		20 年度		21 年度(見込)	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績
貸貸管理事業 経常利益率(%)	0.7	3.5 (2.8)	1.2	5.0 (3.8)	2.2	6.1 (3.9)	2.6	7.9 (5.3)	2.7	7.2 (4.5)

()内は、目標と実績の差とする。

貸貸管理事業経常利益率：決算における経常利益 / 事業収益

人件・事務費の削減 [削減費用 161,021 百万円 21564 百万円 (457 百万円)]

退職者不補充を基本とし、合理的な組織編成に努めてきた結果、人件・事務費の削減が図られた。

人件・事務費

指 標	17 年度		18 年度		19 年度		20 年度		21 年度(見込)	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績
人件・事務費の削減 (%) (16 年度決算を 100 とした指数) 【1,021 百万円】	90	107 (17)	87	85 (2)	77	82 (5)	68	55 (13)	55	55 (0)

()内は、目標と実績の差とする。

人件・事務費の削減：自主事業部門における人件・事務費の削減

資本金・剰余金 [163,375 百万円 216,120 百万円 (+2,745 百万円)]

事業用土地や賃貸住宅の建替・集約で生じた余剰地の売却や賃貸管理事業の入居率の向上、組織の合理化、借入金の早期返済、低利借入金への借換などのコスト削減に努めてきた結果、毎年度決算で黒字を計上し、剰余金残高の増加が図れた。

資本金・剰余金

指 標	17 年度		18 年度		19 年度		20 年度		21 年度(見込)	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績
資本金・剰余金の増加 (16 年度決算を 100 とした指数) 【3,375 百万円】	117	113 (4)	127	134 (7)	137	147 (10)	149	180 (31)	159	181 (22)

()内は、目標と実績の差とする。

資本金・剰余金の増加：決算における資本金・剰余金残高の増加

管理受託事業

県営住宅 [入居率 17 97.0% 21 95.3% (1.7%)、収納率 17 97.7% 21 95.9% (1.8%)]

平成18年度より指定管理者制度による県営住宅の管理のモデルとして、期間3年間で、兵庫県初のニュータウンである明舞地区で管理戸数約3,200戸を対象とした指定管理者の公募が行われた。

平成21年度からは明舞地区に加え、神戸市西区、阪神北地区、中播磨地区において管理期間を5年とした指定管理者の公募が行われ、公社の管理戸数は、平成21年度に35,133戸(全体54,648戸)となった。

また、平成21年度からは、入居者へ毎月募集を実施して、募集から入居までの期間短縮を図るなど、適正な管理に努めている。

県営住宅

指 標	17年度		18年度		19年度		20年度		21年度(見込)	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績
入居率の向上 (%)	97.2	97.0 (0.2)	97.6	97.0 (0.6)	98.0	96.0 (2.0)	98.0	94.6 (3.4)	98.0	95.3 (2.7)
収納率の向上 (%)	97.4	97.7 (0.3)	97.5	95.6 (1.9)	97.5	95.6 (1.9)	97.6	96.1 (1.5)	97.6	95.9 (1.7)

()内は、目標と実績の差とする。

入居率の向上：年度の平均入居率

収納率の向上：年度末の収納率（現年度分）

前期「経営五か年計画」（平成17～21年度）の収支状況

（単位：百万円）

項 目	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度見込
事業収益 [a]	15,204	21,638	13,946	15,758	9,984
分譲事業収益	3,968	9,530	2,343	687	307
賃貸管理事業収益	11,139	11,109	10,921	9,643	9,233
その他事業収益	97	999	682	5,428	444
事業原価 [b]	14,043	20,127	11,756	13,917	8,460
分譲事業原価	3,319	8,650	1,708	515	316
賃貸管理事業原価	10,630	10,484	9,372	7,979	7,705
その他事業原価	94	993	676	5,423	439
一般管理費 [c]	232	141	196	108	157
事業利益(損失) [d] =a-b-c	929	1,370	1,994	1,733	1,367
その他経常収益 [e]	11	16	99	47	24
その他経常費用 [f]	489	246	1,147	1,369	960
支払利息	174	69	918	835	759
雑損失	315	177	229	534	201
経常利益(損失) [g] =d+e-f	451	1,140	946	411	431
特別利益 [h]	0	2	975	1,032	0
特別損失 [i]	106	434	1,489	317	420
当期純利益(損失) [j] =g+h-i	345	708	432	1,126	11
剰余金残高	2,393	4,535	4,968	6,094	6,105