

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（H23から指定管理） ※村野住宅 | 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44年5月28日(R6.4.1現在経過年数 54年) | | | | | |
| 所在地等（団地数） | 大阪府営村野住宅(共同施設含む) 管理戸数1,100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（1,100戸）、高層耐火住宅（0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：R2.4.1～R7.3.31) (【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（H26まで「枚方市(村野住宅除く)、大東市、四條畷市、交野市」に含む） | | | | | |
| | 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 | 964 戸 | 913 戸 | 884 戸 | 865 戸 | 830 戸 |
| | 管理戸数 | 1,100 戸 | 1,100 戸 | 1,100 戸 | 1,100 戸 | 1,100 戸 |
| | 入居率 | 87.6 % | 83.0 % | 80.4 % | 78.6 % | 75.5 % |
| 施設運営に関する指標 (稼働率、利用率等) | ※全府営住宅 | | | | | |
| | 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 % |
| | 入居率：入居戸数／管理戸数 | | | | | |

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

(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 | 指定管理者 | 管理運営委託料 | 7,621,841 | 7,607,228 | 7,775,702 | 7,728,937 | 7,658,251 |
| | | 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 | 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

[府の決算\(財務諸表等\)はこちら](#)

(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 | 5,462,651 |
| | 現金預金等 | 3,723,156 | 5,835,283 | 8,371,655 | 3,820,440 | 3,731,530 |
| | 未収金 | 5,304,463 | 5,013,541 | 4,503,968 | 4,131,776 | 3,762,524 |
| | 不納欠損等引当金 | ▲ 1,025,011 | ▲ 2,521,813 | ▲ 2,392,742 | ▲ 2,216,518 | ▲ 2,031,403 |
| | 短期貸付金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | その他流動資産 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | II 固定資産 | 676,749,068 | 667,054,798 | 667,903,940 | 641,009,908 | 613,367,731 |
| | 土地 | 164,602,570 | 164,538,627 | 164,348,452 | 160,623,284 | 149,790,745 |
| | 建物 | 475,219,776 | 464,121,576 | 456,201,820 | 441,183,810 | 432,083,626 |
| | 工作物・立木竹・浮標等 | 12,569,908 | 12,943,740 | 13,299,692 | 14,948,184 | 15,519,398 |
| | 地上権 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 重要物品 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | リース資産・ソフトウェア等 | 70,102 | 44,610 | 19,119 | 0 | 0 |
| | 建設仮勘定 | 5,125,675 | 9,889,646 | 19,759,362 | 8,920,407 | 4,201,547 |
| | 出資金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 長期貸付金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 基金 | 19,161,036 | 15,516,599 | 14,275,496 | 15,334,223 | 11,772,414 | |
| その他債権 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 資産合計 | 684,751,677 | 675,381,809 | 678,386,820 | 646,745,607 | 618,830,382 | |
| 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 | 21,734,962 |
| | 地方債 | 37,077,333 | 39,444,351 | 30,597,371 | 49,219,665 | 21,641,535 |
| | 賞与等引当金 | 94,867 | 94,797 | 85,366 | 94,469 | 93,428 |
| | リース債務 | 25,492 | 25,492 | 19,804 | 0 | 0 |
| | その他流動負債 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | II 固定負債 | 257,312,917 | 247,864,953 | 251,057,342 | 220,595,389 | 223,714,694 |
| | 地方債 | 256,153,862 | 246,741,643 | 250,007,865 | 219,594,749 | 222,671,181 |
| | 退職手当引当金 | 1,113,759 | 1,103,505 | 1,049,477 | 1,000,639 | 1,043,513 |
| | リース債務 | 45,296 | 19,804 | 0 | 0 | 0 |
| | 負債合計 ② | 294,510,608 | 287,429,593 | 281,759,882 | 269,909,523 | 245,449,656 |
| 純資産 | 390,241,068 | 387,952,216 | 396,626,938 | 376,836,084 | 373,380,725 | |
| 負債及び純資産の合計 | 684,751,677 | 675,381,809 | 678,386,820 | 646,745,607 | 618,830,382 | |

| | | | | | |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 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 | 27,773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（村野住宅）

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 | 77,725,745 |
| | 分担金及び負担金 | 2,553 | 1,631 | 1,174 | 1,107 | 1,176 |
| | 使用料及び手数料 | 34,809,804 | 33,693,800 | 33,160,269 | 32,424,532 | 31,516,666 |
| | 国庫支出金 | 4,689,784 | 5,966,630 | 4,785,681 | 5,497,248 | 4,663,842 |
| | 財産収入 | 342,525 | 338,587 | 307,413 | 268,256 | 157,692 |
| | 寄附金・繰入金 | 7,217,894 | 8,126,970 | 8,685,312 | 7,432,002 | 37,703,635 |
| | その他行政収入 | 3,704,189 | 3,419,114 | 3,055,947 | 2,923,168 | 3,682,733 |
| | (うち、指定管理者からの納付金) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 金融収入 | 5,887 | 4,485 | 3,310 | 3,551 | 6,551 |
| | 受取利息及び配当金 | 5,887 | 4,485 | 3,310 | 3,551 | 6,551 |
| | 特別収入 | 14,501,690 | 10,927,534 | 18,638,585 | 10,163,496 | 7,589,768 |
| | 分担金及び負担金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 国庫支出金 | 8,691,978 | 8,542,145 | 13,020,395 | 7,662,647 | 5,738,926 |
| | 固定資産売却益 | 5,774,786 | 2,385,389 | 5,614,583 | 2,488,639 | 1,759,815 |
| | その他特別収入 | 34,926 | 0 | 3,607 | 12,211 | 91,027 |
| 合計 A | 65,274,326 | 62,478,751 | 68,637,690 | 58,713,361 | 85,322,064 | |
| 府支出 | 行政費用 ③ | 98,659,788 | 99,131,899 | 98,025,594 | 87,193,784 | 125,174,729 |
| | 給与関係費 | 1,088,724 | 1,101,486 | 1,091,408 | 1,089,177 | 1,151,787 |
| | 物件費 | 10,166,927 | 9,267,078 | 9,499,946 | 9,856,788 | 10,046,591 |
| | (うち、指定管理者への管理運営委託料) | 1,839,506 | 1,945,368 | 1,935,571 | 2,034,800 | 2,027,467 |
| | (うち、その他法人への委託料) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 維持補修費 | 11,092,842 | 14,342,320 | 11,716,243 | 11,706,890 | 10,096,154 |
| | 社会保障扶助費 | 0 | 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 | 4,680,671 |
| | 国直轄事業負担金 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 繰出金 | 50,321,345 | 47,216,912 | 50,388,173 | 39,452,111 | 78,879,739 |
| | 減価償却費 | 20,461,049 | 20,476,102 | 20,342,574 | 20,113,932 | 19,844,662 |
| | 各種引当金繰入額 | 573,261 | 2,111,157 | 468,702 | 439,335 | 475,125 |
| | その他行政費用 | 0 | 426 | 0 | 0 | 0 |
| | 金融費用 ④ | 1,860,393 | 1,506,690 | 1,325,549 | 1,118,310 | 969,343 |
| | 地方債利息・手数料 | 1,860,393 | 1,506,690 | 1,325,549 | 1,118,310 | 969,343 |
| 特別費用 | 138,025 | 1,350,100 | 2,241,801 | 22,129,897 | 15,170,993 | |
| 固定資産売却損・除却損 | 58,982 | 1,331,014 | 2,197,581 | 145,381 | 639,657 | |
| その他特別費用 | 79,043 | 19,086 | 44,220 | 21,984,516 | 14,531,336 | |
| 合計 B | 100,658,206 | 101,988,689 | 101,592,944 | 110,441,991 | 141,315,065 | |
| 収支 C (A-B) | ▲ 35,383,880 | ▲ 39,509,938 | ▲ 32,955,254 | ▲ 51,728,630 | ▲ 55,993,001 | |
| 一般財源等配分調整額 D ⑤ | ▲ 1,645 | 0 | 0 | 0 | 12,503 | |
| 一般会計への繰出金 E ⑥ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 調整後収支 E (C+D) | ▲ 35,385,525 | ▲ 39,509,938 | ▲ 32,955,254 | ▲ 51,728,630 | ▲ 55,980,498 | |

| | 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 | 1,109,037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 | 110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 | 66,420 | 63,457 | 59,992 | 79,948 | 80,875 | |
| | | 補助金・委託料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | その他 | 36 | 33 | 27 | 22 | 18 | |
| | | 小計 | 66,456 | 63,490 | 60,019 | 76,349 | 80,893 | |
| | 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 | | 66,456 | 63,490 | 60,019 | 76,349 | 80,893 | |
| 法人支出 | 指定管理者 | 管理運営費 | 施設維持費 | 42,347 | 50,952 | 45,898 | 59,727 | 61,346 |
| | | 人件費 | 18,690 | 19,169 | 17,821 | 20,539 | 19,596 | |
| | | その他 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | 小計 A | 61,037 | 70,121 | 63,719 | 80,266 | 80,942 | |
| | 事業費 B | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| | その他 C | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| | 小計 (A+B+C) | 61,037 | 70,121 | 63,719 | 80,266 | 80,942 | | |
| | その他 | 事業費等 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 合計 | | 61,037 | 70,121 | 63,719 | 80,266 | 80,942 | | |

備考欄

特になし

4. 施設職員数

| 施設職員数（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 | 7人 | 6人 | 6人 | 6人 | 6人 |
| 常勤 | 4人 | 4人 | 4人 | 4人 | 4人 |
| 非常勤 | 3人 | 2人 | 2人 | 2人 | 2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 | 500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。 | | | | |