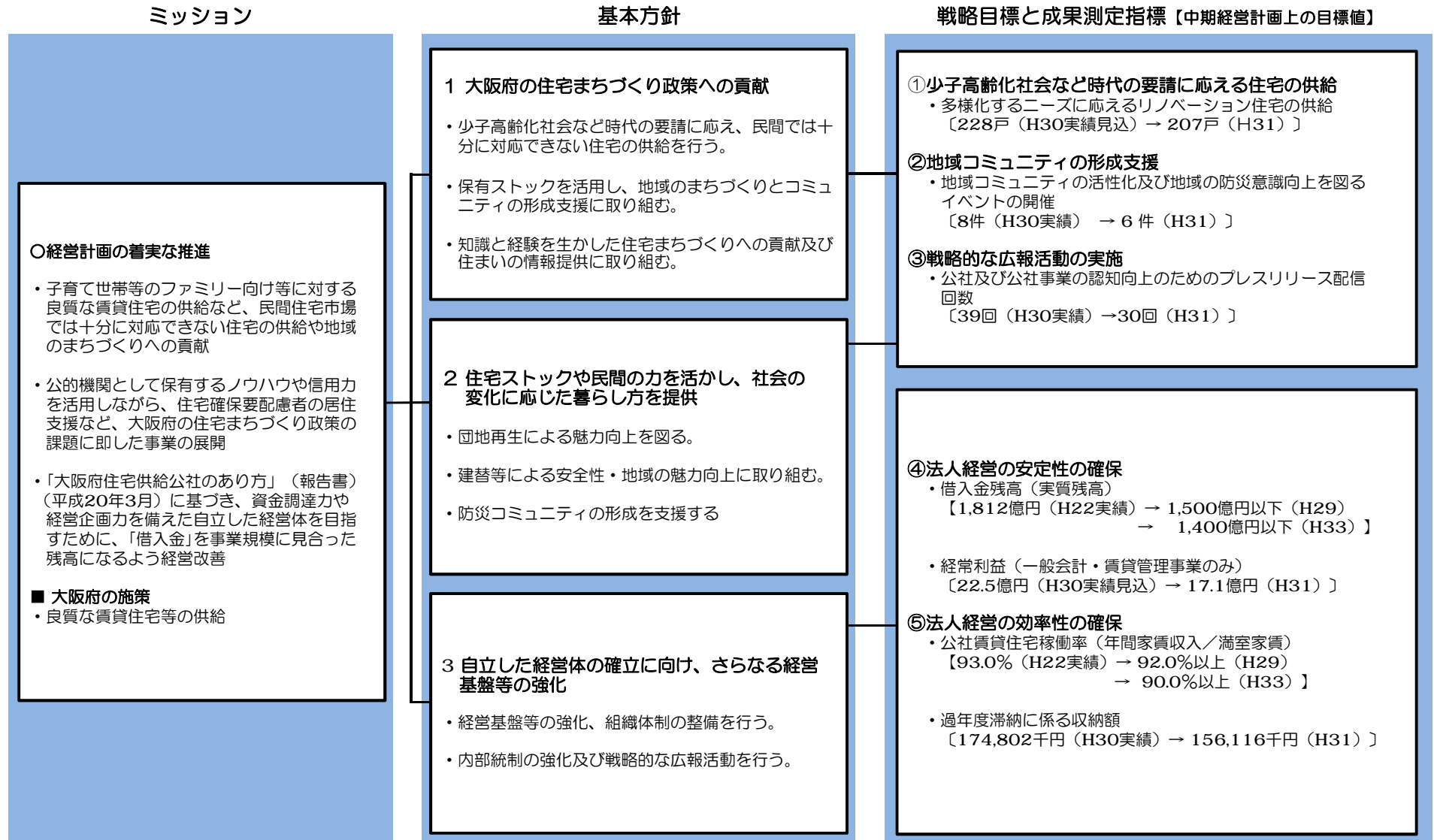


法人名	大阪府住宅供給公社
作成（所管課）	住宅まちづくり部都市居住課

○ 経営目標設定の考え方



○ 平成30年度の経営目標達成状況及び平成31年度目標設定表

I. 最重点目標(成果測定指標)												
戦略目標	成果測定指標	新規	単位	ウエイト (H30)	H29実績	H30目標	H31目標	ウエイト (H31)	中期経営計画 (H24～H33)		H31目標設定の考え方 (数値の根拠) ※累積数値による目標設定の場合は、その理由も記載	
						実績[見込]			H31目標	最終年度 目標		
④法人経営の安定性の確保	借入金残高(実質残高)		億円	40	1,417	1,396 1,378	1,355	40	1,388	1,400以下	平成31年度予定キャッシュフローを基に算出	
法人経営者の考え方(取組姿勢・決意)										具体的活動事項		
最重点とする理由、 経営上の位置付け	<p>○当社は、有識者で構成する公社のあり方検討会が平成20年3月に取りまとめた「大阪府住宅供給公社のあり方」(報告書)において、「税制上の特別措置や公益法人としての信用力など公社形態の利点を最大限生かし、さらなる経営改善による自立化をめざすべき。」との提言を受けた。</p> <p>○「公的な役割」を果たしていくためには、「自立した経営体を確立」することが不可欠であり、自立化の重要ファクターである「借入金」を組織、事業規模に見合った借入金残高(平成29年度1500億円以下、平成33年度1400億円以下)としていること、平成29年4月に改定した経営計画(H24-H33)においても、引き続き数値目標として設定し取組むことから、「借入金残高」を「最重点目標」に位置付けている。</p>										<p>平成31年度の経営改善への取り組み</p> <p>1. 効果的な入居促進策と戦略的な広報活動</p> <p>①フリーレントやキャッシュバックをはじめとした入居キャンペーンの展開</p> <p>②休日の窓口・電話対応や部屋案内の実施</p> <p>③企業等の法人契約の獲得に向けた営業の強化</p> <p>④プレスリリースの配信や個別のメディア訪問の実施</p>	
最重点目標達成のための 組織の課題、改善点	<p>○平成31年度は引き続き経営改善を進めながら、建替事業の本格的な実施や長期活用する住宅ストックの改善、地域の賃貸市場に見合った適正な家賃による新たな生活スタイルを提案するリノベーション住戸の供給、団地景観の再生などによって空家増加の抑制を図り、収益を確保する。</p> <p>○平成29年度から実施している休日の窓口・電話対応や部屋案内業務のモデル実施を府内全域に拡大し、募集機能の強化を図ることで、稼働率の低下抑制に努める。</p> <p>○また、積極的なIR活動により長期債・超長期債の発行や定時償還債の発行をめざし、より低利な資金の確保と資金調達コストの縮減を図り、目標達成に努める。</p>										<p>2. お客様ニーズを踏まえたリノベーション住宅の提供やDIY住宅の利用拡大</p> <p>①お客様ニーズや団地の特性を踏まえたリフォーム・リノベーション住宅の供給</p> <p>②入居者が自由に模様替ができるDIY賃貸住宅「団地カスタマイズ」の利用促進</p>	
活動方針	<p>「経営計画(H24～H33)」(平成29年4月改定)の基本方針に基づき、各事業及び活動を着実に実行する。</p> <p>【経営の基本方針】</p> <p>1. 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献</p> <p>① 少子高齢化など時代の要請に応えるべき機能を重視</p> <p>② 地域のまちづくりとコミュニティへの貢献</p> <p>③ 知識と経験を活かした住宅まちづくりへの貢献</p> <p>④ 住まい情報の提供</p> <p>2. 住宅ストックや民間の力を活かし、社会の変化に応じた暮らし方を提供</p> <p>① 団地再生による魅力向上</p> <p>② 建替等による安全性・地域の魅力向上</p> <p>③ コミュニティの形成支援</p> <p>3. 自立した経営体の確立に向け、さらなる経営基盤等の強化</p> <p>① 経営基盤等の強化</p> <p>② 組織体制の整備</p> <p>③ 内部統制の強化</p> <p>④ 戦略的な広報</p>										<p>3. 保有資産を有効活用し、収益を確保</p> <p>①事業化の予定のない都市計画道路用地内の保有地などの早期処分や、保育用地の処分又は有償化協議</p> <p>②入居者の高齢化などにより契約数が減少している駐車場空区画の有効活用</p> <p>4. 財務基盤の強化</p> <p>①多様な資金調達方法により、より安定的で有利な資金を確保し、資金需要の平準化及び資金調達コストの縮減</p> <p>②長期債及び超長期債を基本とし、資金需要や市場環境等を踏まえた計画的な市場公募債の発行</p>	

II. 設立目的と事業内容の適合性(事業効果、業績、CS)

戦略目標	成果測定指標	新規	単位	ウエイト(H30)	H29実績	H30目標	H31目標	ウエイト(H31)	中期経営計画(H24~H33)		H31目標設定の考え方(数値の根拠) ※累積数値による目標設定の場合は、その理由も記載	戦略目標達成のための活動事項
						実績[見込]			H31目標	最終年度目標		
① 少子高齢化社会など時代の要請に応える住宅の供給	多様化するニーズに応えるリノベーション住宅の供給		戸	10	328	210	↓ 207	10	-	-	これまでの入居状況から戸数を精査し、1住戸リノベーションについては、200戸。ニコイチについては、7戸とした。	・団地ごとの入居状況を見極めながら、リノベーション住宅の供給を行っていく。
						228						
② 地域コミュニティの形成支援	地域コミュニティ活性化及び地域の防災意識向上を図るイベントの開催		件	10	9	8	↓ 6	10	-	-	イベント1回あたりの参加者が年々減少しており(H28年度37人/回 → H29年度31人/回 → H30年度27人/回)、過去には参加者が自治会役員のみということもあった。今後はイベントの効果を高めるため、1つの団地に対してしっかりと時間をかけた調整を行っていく。 ・公社賃貸住宅 6団地	・入居者向け広報誌等による入居者や自治会への意識啓発 ・イベント開催に向けた自治会や地元市、消防、NPO法人等との調整
						8						
③ 戦略的な広報活動の実施	公社及び公社事業の認知向上のためのプレスリリース配信回数		回	10	30	30	↓ 30	10	-	-	H31年度はこれまでにリリースした取組みに重点を置きつつ、新たなニュースバリューのあるネタを発掘していくことにより30回とする。	・社内での新たなニュースバリューの発掘を行う。 ・職員の広報意識啓発のため、社内広報研修を行う。
						39						

III. 健全性・採算性(財務)、コスト抑制と経営資源の有効活用・自立性の向上(効率性)

④ 法人経営の安定性の確保	経常利益(賃貸管理事業のみ) < >は、参考値で一般会計全体の経常利益		億円	10	19.4 <51.8>	16.1 <11.1>	↓ 17.1 <16.4>	10	-	-	平成31年度予定損益に基づき算出	・賃貸住宅の稼働率低下の抑制 ・社債発行による資金調達コストの縮減 ・リフォーム事業等修繕費の適正な執行などによる管理コストの縮減
						[22.5] <16.8>						
⑤ 法人経営の効率性の確保	公社賃貸住宅稼働率(年間契約家賃/満室時契約家賃)		%	10	91.9	91.8	↓ 91.7%	10	-	90以上	今後の推計値に基づき算出	・休日募集窓口のモデル実施を府内全域に拡充 ・企業等の法人契約獲得に向け営業を強化
						91.9						
	過年度滞納に係る収納額		千円	10	190,359	162,157	↓ 156,116	10	-	-	平成31年度当初過年度滞納額(見込)に、過去3カ年の実績から算出した収納率を乗じて算出。 ・341,610千円×45.7%	・明け渡し訴訟において保証人を訴訟対象とするなど、当年度滞納の抑制策を強化 ・過年度滞納者に対しては弁護士と連携した督促や債権回収を実施
						174,802						

【凡例】

- ・☆はH31年度からの新規項目
- ・×は目標値未達成
- ・↓は前年度実績比マイナスの目標値
- ・〔 〕内の数値は、参考として記入した実績見込値
- ・()内の数値は、当該年度の経営目標として設定していないため、参考として記入した実績値

法人名	大阪府住宅供給公社
-----	-----------

CS調査の実施概要

○平成30年度の実施結果

調査内容	実施方法	アンケート等対象者	対象者数	実施時期
①職員の接客・対応の満足度 ②相談・苦情の対応の満足度等	無記名アンケート調査	公社賃貸住宅入居者及び窓口来場者	窓口来場者回収数436件 公社住宅配布数2,000件	窓口来場者：平成30年12月 入居者：平成31年2月1日～2月22日

実施結果の主な内容	実施結果を踏まえた取組	H31年度にめざす状態
①職員の接客・対応の満足度については、H29実績94.0%を0.9ポイント上回り 94.9%という結果となった。 ②相談・苦情の対応の満足度については、H29実績72.8%を0.5ポイント上回り、73.3%という結果となった。	入居者の満足度を上げる取り組みを行う。 ①職員の接客や苦情対応等の向上について接客向上委員会で論議し、年6回接客向上啓発ポスターの作成を行い、職員全体に周知する。 ②昨年度に策定した新たな接客マニュアルに基づき、職員全体の研修を行う。 ③管理センター職員を対象に、苦情対応に特化した研修を行う。	引き続きお客様満足度の維持・向上をめざし、研修の充実と、接客意識向上への継続的な取組みに努める。

○平成31年度の実施方針

調査内容	実施方法	アンケート等対象者	対象者数	実施時期
①職員の接客・対応の満足度 ②相談・苦情の対応の満足度	無記名アンケート調査	窓口来場者 公社賃貸住宅入居者	窓口来場者約500件 公社住宅2,000件	窓口来場者：平成31年12月（予定） 入居者：平成32年2月（予定）

■ 平成30年度実績比 マイナス（現状維持）目標の考え方について

〔1〕

成果測定指標	単位	H30年度の実績値〔見込値〕	H31年度の目標値
多様化するニーズに応えるリノベーション住宅の供給	戸	228	207

マイナス（現状維持） 目標の考え方	<p>リノベーション住戸の供給は、過剰供給にならないよう団地ごとの入居状況を見極めながら行っているため以下のとおりとした。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1住戸リノベーションは、H31年3月時点で33戸の完成済住戸があるため、H30年度実績より15戸減の200戸に設定した（常に30戸程度の完成済住戸を募集）。 （H30実績：215戸⇒H31目標：200戸） ・2戸を1戸につなげるリノベーション「ニコイチ」について、香里三井団地（寝屋川市）では堺市にある家賃補助制度がないなどの理由により、入居に至らない住戸がある。（※）このため「ニコイチ」は家賃補助がある茶山台団地（堺市）のみとし、戸数は隣り合う住戸が確保できる戸数から設定した。 （H30実績：13戸⇒H31目標：7戸） <p>※寝屋川市へ要望しているが実現していない。</p>
----------------------	---

〔2〕

成果測定指標	単位	H30年度の実績値〔見込値〕	H31年度の目標値
地域コミュニティ活性化及び防災意識向上を図るイベントの開催	件	8	6

マイナス（現状維持） 目標の考え方	<p>地域コミュニティ活性化及び防災イベント等の開催は、公社から自治会に働きかけを行い、要望のあった団地を対象に実施している。</p> <p>自治会への働きかけは、公社が地域コミュニティ活性化のきっかけづくりを行うという観点から、コミュニティ活動が活発でなく、かつ過去に本イベントを実施していない団地を中心に行っている。</p> <p>H26年度から成果測定指標の目標値を8回とした。 （管理センター数（当時4か所）×2回） その後、H29年度から次①～③の状況変化があった。</p> <p>①開催団地（35団地）に対し自主防災会結成の啓発を行い、結成後はイベント実施の対象団地から除外（17団地）</p> <p>②建替事業等の実施に伴い、募集停止した団地等を対象団地から除外（19団地）</p> <p>①②の変化により対象団地数が次のとおり減少し、団地の選定が困難となっている。 H26年度 131団地 ⇒ H31年度 95団地（3割減）・・・A また、これまでイベントを実施した団地（35団地）を除くと77団地（131-19団地②-35団地）となる。（4割減）</p> <p>③管理センター数が3か所に減少・・・B</p> <p>なお、管理センター数が3か所に減少してからも目標回数を8回とし、やむを得ず、夏場の暑い時期や厳冬の時期にもイベントを実施したことで、自治会からの評判が悪くなるなどの問題が起こっている。 （H29夏期×2回、冬期×1回 H30夏期×1回、冬期×1回）</p> <p>これらのことから、次のとおり目標値を6回とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目標値 8回（当初）×3割減＝6回（←A） ・管理センター（3か所）×2回＝6回（←B）
----------------------	---

■ 平成30年度実績比 マイナス（現状維持）目標の考え方について

〔3〕

成果測定指標	単位	H30年度の 実績値〔見込値〕	H31年度の目標値
プレスリリース配信回数	回	39	30

マイナス（現状維持）目標の考え方	<p>プレスリリースの配信は、マスメディアで取り上げられるニュースバリューのある取り組み（事業等）を社会課題への対応等の切り口で行っている。</p> <p>H30年度は、大学との初の連携協定締結、IoTを活用した高齢者見守りサービス実証実験、住戸の食堂等への活用など、ソフト面での社会課題への新たな取り組みを配信し、新聞・テレビなど数多くのマスメディアで取り上げられ大きな成果を上げた。</p> <p>H31年度も、引き続きニュースバリューのある取り組みを発掘していき、30回を目標とし、さらに新たな展開としてマスメディアでの報道をきっかけに公社を知った方等に対し、取り組み内容を分かりやすく伝えるためウェブサイトの充実に力を入れ、一層の公社認知度の向上を図っていく。</p> <p>（実績） H27年度：6回、H28年度：26回、H29年度：30回、H30年度：39回</p>
-------------------------	--

〔4〕

成果測定指標	単位	H30年度の 実績値〔見込値〕	H31年度の目標値
経常利益 （賃貸管理事業のみ）	億円	22.5	17.1

マイナス（現状維持）目標の考え方	<p>賃貸管理事業については、時代のニーズに対応した安全・安心な住宅の供給を行っている。</p> <p>H31年度については、時代のニーズに対応した住宅供給に向けて、建替事業を本格的に実施していくため、入居者の移転（公社住宅外等への本移転）が進むことから家賃収入が減少（約1.5億円）し、移転費用等の公社負担が増加（約0.6億円）する。</p> <p>また、安全・安心な住宅供給のために大阪府が定めた2025年の耐震化率95%の達成に向けて耐震化工事に取り組んでおり、H31年度から公社で初の高層棟での耐震化工事を実施していくことから計画修繕引当金が増加（1.7億円）することが見込まれる。</p> <p>さらには、H30年度は、借上特優賃の引当金の取崩し（1.4億円）による経常利益の増があったが、H31年度は発生しない。</p> <p>こうした状況の中、賃貸住宅の稼働率低下の抑制、社債発行による資金調達コストの縮減、リフォーム事業等修繕費の適正な執行などによる管理コストの縮減による利益の確保に取り組むことで、H31年度の経常利益（賃貸管理事業のみ）については17.1億円の確保を図る。</p>
-------------------------	---

■ 平成30年度実績比 マイナス（現状維持）目標の考え方について

〔5〕

成果測定指標	単位	H30年度の実績値〔見込値〕	H31年度の目標値
大阪府住宅供給公社賃貸住宅稼働率	%	91.9%	91.7%

マイナス（現状維持） 目標の考え方

稼働率は、過去数年の公社住宅の稼働率の実績や我が国全体の空家率のトレンドを踏まえ設定している。

【稼働率】

H27年度 93.2%（前年度比-0.5ポイント）

H28年度 92.0%（前年度比-1.2ポイント）

H29年度 91.9%（前年度比-0.1ポイント）

H30年度 91.9%（前年度に同じ）

（参考）H25住宅・土地統計調査 大阪府内の賃貸住宅の入居率 **80.4%**

我が国全体の空家率は、今後も一層の人口・世帯数の減少が進むなどにより、**2023年**には**21.1%**に増加すると予測（※）され、これは、**2013年13.5%**から年平均**0.7**ポイント下落となっている。

また、公社においては、高優賃及び特優賃の家賃補助期間満了が近づくことによる稼働率の悪化が予測（-0.6ポイント/年）され、**H31年度**は一層厳しい状況となる。

このような中、**H31年度**は、泉北ニュータウンでの新たな募集窓口の開設による休日の窓口開設、住宅内覧等の実施や住戸リノベーションなど様々な入居促進策を講じることにより、前年度比-0.2ポイントの下落幅とし**91.7%**に設定する。

なお、今後も-0.2ポイント/年の下落に留めることができた場合、**2021年度**の稼働率は**91.3%**となり、中期経営計画に定めている**2021年度稼働率90%**以上を大きく上回る。

※出典：「2030年の住宅市場」野村総合研究所2017年6月

〔6〕

成果測定指標	単位	H30年度の実績値〔見込値〕	H31年度の目標値
過年度滞納に係る収納額	千円	174,802	156,116

マイナス（現状維持） 目標の考え方

過年度滞納に係る収納額については、回収困難な債権が年々積み重なり、過年度滞納の回収率向上が困難になってきていることから直近3カ年の回収率の実績（見込）をもとに目標を設定している。

H31年度は、年度当初の過年度滞納額が当該年度分の収納対策の取り組み（保証人を訴訟対象とするなど）により、直近3カ年は減少傾向となっているため、回収額を**156,116千円**と設定する。

（参考）

H28 当初過年度滞納額 **432,775千円** 回収額**186,457千円**（実績）

H29 当初過年度滞納額 **408,540千円** 回収額**190,359千円**（実績）

H30 当初過年度滞納額 **365,219千円** 回収額**174,802千円**（見込）

H31 当初過年度滞納額 **341,610千円** 回収額**156,116千円**（目標）