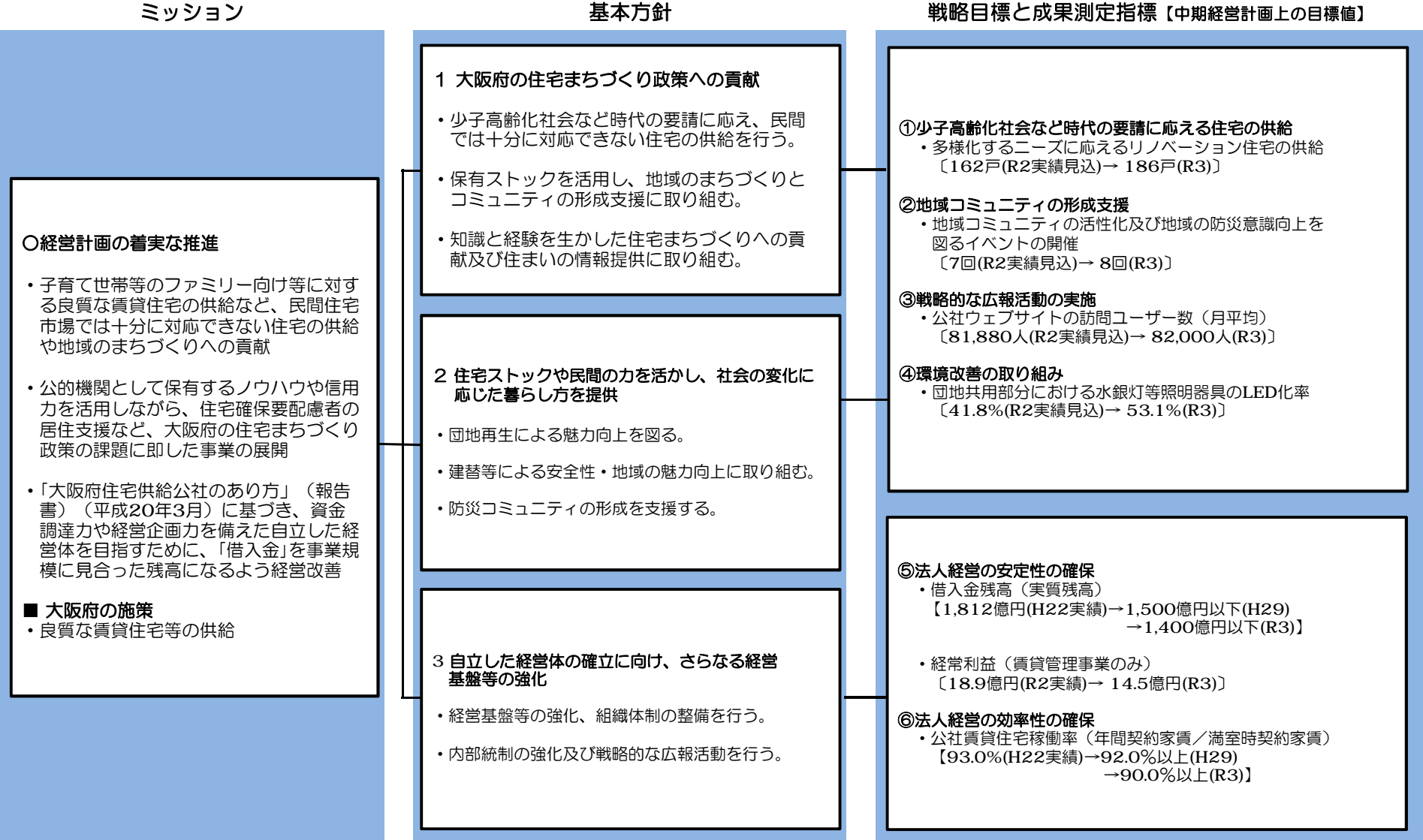


法人名	大阪府住宅供給公社
作成（所管課）	住宅まちづくり部居住企画課

○ 経営目標設定の考え方



○ 令和2年度の経営目標達成状況及び令和3年度経営目標設定表

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 (R2)	R1実績値	R2		R3目標値	ウエイト (R3)	中期経営計画 (H24～R3)		R3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
						目標値	実績値 【見込値】			R3目標値	最終年度 目標値	
⑤ 法人経営の安定性の確保	借入金残高(実質残高)		億円	40	1,321	1,315	[1,278]	1,261	40	1,400以下	1,400以下	令和3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)											戦略目標達成のための活動事項	
最重点とする理由、 経営上の位置付け	<p>○当社は、「大阪府財政再建プログラム(案)」[平成20年6月]において、「多額の債務を抱えていることから、建替計画の見直しや人件費削減等の取組により、計画的に債務の縮減を図り、経営改善を進めるとともに、人的・財政的な府の関与を段階的に軽減し、自立化をめざすべき」と示された。</p> <p>○また、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、「借入金」の残高を組織・事業規模に見合ったものにするを自立化の重要ファクターとし、平成29年4月に改定した経営計画(H24～R3)においても引き続き数値目標(平成29年度1,500億円以下、令和3年度1,400億円以下)として設定し取り組んでいることから、「借入金残高」を「最重点目標」に位置付けている。</p>											令和3年度の経営改善への取組み
最重点目標達成のための 組織の課題、改善点	<p>○令和3年度は引き続き経営改善を進めながら、効果的な入居促進キャンペーン、日曜・祝日の窓口営業や部屋案内の実施、お客様ニーズを踏まえたリノベーション住宅の供給などによって空き家増加の抑制を図り、収益を確保する。</p> <p>○また、市場公募債の発行については、積極的な投資家訪問により超長期債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ることで目標達成に努める。</p>											<ol style="list-style-type: none"> 効果的な入居促進策と戦略的な広報活動 <ol style="list-style-type: none"> 家賃一部負担やフリーレントなどによる入居促進キャンペーンの実施 若年・子育て世代や学生向け家賃割引制度の実施 募集カウンターによる日曜・祝日の窓口営業や部屋案内の実施 法人契約の割引制度の拡充による企業の社宅利用等の促進 メディアによる情報発信を旨としたプレスリリースの配信
活動方針	<p>「経営計画(H24～R3)」(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> <ol style="list-style-type: none"> 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献 <ol style="list-style-type: none"> 地域のまちづくりとコミュニティへ活性化 少子高齢化など時代の要請に応える機能を重視 住まい情報の提供 知識と経験を活かした住宅まちづくりへの実現 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 <ol style="list-style-type: none"> 団地イノベーションによる魅力向上 建て替え等による安全性・地域の魅力向上 コミュニティの形成支援 経営の自立化に向け、さらなる経営基盤等の強化 <ol style="list-style-type: none"> 経営基盤等の強化 組織体制の再編・整備 内部統制の強化 戦略的な広報の展開 											<ol style="list-style-type: none"> お客様ニーズを踏まえた住宅の提供 <ol style="list-style-type: none"> 時代のニーズや多様化する住まい方を踏まえたリフォーム・リノベーション住宅の供給 賃貸住宅で気軽にDIYが可能なDIY住宅の利用拡大 保有資産を有効活用し、収益を確保 <ol style="list-style-type: none"> 予約型駐車場貸出サービスによる駐車場空き区画の有効活用による収益確保 都市計画道路予定地内の保有地の処分 財務基盤の強化 <ol style="list-style-type: none"> 安定的で有利な資金調達のため、超長期債を基本とした市場公募債の計画的な発行

法人名	大阪府住宅供給公社
-----	-----------

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 (R2)	R1実績値	R2		R3目標値	ウエイト (R3)	中期経営計画 (H24～R3)		R3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
						目標値	実績値 〔見込値〕			R3目標値	最終年度 目標値		
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	211	146		186	10	-	-	・入居状況や完成住戸の戸数を精査し算出	・団地毎の入居状況や完成住戸の戸数を見極め、リノベーション住宅を供給
						[162]							
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		回	10	9	7		8	10	-	-	・前年度実績を上回る目標値	・入居者向け広報誌「すまいる」などでコミュニティの醸成や防災意識の啓発に向けた情報発信 ・イベント開催に向け、自治会や市町村、NPO法人等と調整
						[7]							
③ 戦略的な広報活動の実施	公社ウェブサイトの訪問ユーザー数(月平均)		人	10	(58,225)	56,000		82,000	10	-	-	・前年度実績を上回る目標値	・効果的なウェブコンテンツ(記事)のアップやプレスリリースの配信 ・検索連動型広告の実施
						[81,880]							
④ 環境改善の取り組み	団地共用部分における水銀灯等照明器具のLED化率 < >は、参考値で実施団地数		%	10	(34.7) <6>	41.8 <7>		53.1 <11>	10	-	-	・全体に占めるLED化率を明確にするため累積値を指標に設定 ・前年度増加したLED化率を上回る目標値	・自治会との調整 ・計画的な工事実施と進捗管理
						[41.8] [<7>]							

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)

⑤ 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	18.3 <19.0>	17.0 <14.5>		↓14.5 <11.6>	10	-	-	・令和3年度の予定損益に基づき算出	・市場公募債の発行による資金調達コストの縮減 ・効果的な保有資産の活用
						[18.9] [<17.1>]							
⑥ 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	92.5	91.9		92.2	10	90以上	90以上	・今後の推計値に基づき算出	・入居促進キャンペーンの実施 ・若年・子育て世代や学生向け家賃割引制度の実施 ・日曜・祝日の窓口営業や部屋室内 ・企業の社宅利用等の促進
						[92.2]							

【凡例】

- ・☆はR3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

○令和2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・対応に関する満足度 ②相談・苦情の対応に関する満足度	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425件 公社住宅配布数2,000件	窓口来場者：R元年12月7日 ～R2年2月19日 入居者：R3年2月16日～3月8日

実施結果の主な内容	実施結果を踏まえた取組
①職員の接客・対応に関する満足度は、R1実績97.0%を0.8%ポイント下回り96.2%となった。 ②相談・苦情の対応に関する満足度は、R1実績82.0%を7.0%ポイント下回り75.0%となった。	(結果を踏まえ実施した取組) ・接客向上研修（個別ワーク形式）を実施 ・入居者や窓口来場者を対象としたお客様アンケートの実施 (今後実施予定の取組) ・R2年度の結果を踏まえ、研修の充実と接客意識の向上に向け、継続的な取り組みを行う。

○令和3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・対応に関する満足度 ②相談・苦情の対応に関する満足度	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500件 公社住宅配布数2,000件	窓口来場者：R3年12月～ R4年1月（予定） 入居者：R4年1月～2月（予定）

■ 令和2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	R2年度の実績値〔見込値〕	R3年度の目標値
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	〔18.9〕 〔<17.1>〕	14.5 <11.6>

〔2〕

成果測定指標	単位	R2年度の実績値〔見込値〕	R3年度の目標値
公社賃貸住宅稼働率 （年間契約家賃/満室時契約家賃）	%	〔92.2〕	92.2

マイナス
（現状維持）
目標の考え方

○当公社では、賃貸管理事業を中核として持続可能な経営基盤の確立に努めているが、耐震工事に関する国の社会資本総合整備交付金が工事完了後に一括して交付される制度となっているためその額が年度によって変動することや、建替等の新たな投資に伴う募集停止や移転等により一時的に家賃収入が減少すること、及びコロナの影響による店舗賃料の減少などにより経常利益が減少する。

○R2年度実績値〔見込値〕からR3年度目標値（計画値）の差（△4.4億円）の主な要因は次のとおり。

耐震交付金の減少 : △4.2億円
 建替事業による家賃収入の減少 : △0.4億円
 フレスポしんかな賃料の減少 : △0.2億円
 その他経常損益（社債発行手数料等の減少） : +0.4億円

 計 : △4.4億円

マイナス
（現状維持）
目標の考え方

○令和2年度の目標値は91.9%であったが、キャンペーン等入居促進に努め、目標を上回る92.2%となった。

○今年度に入ってもなおコロナ禍が続く中、賃貸住宅市場の先行きは不透明な状況であるが、若年・子育て割引制度の実施やリノベーション住宅の供給など効果的な入居促進策に取り組むことにより、92.2%の稼働率を達成する。