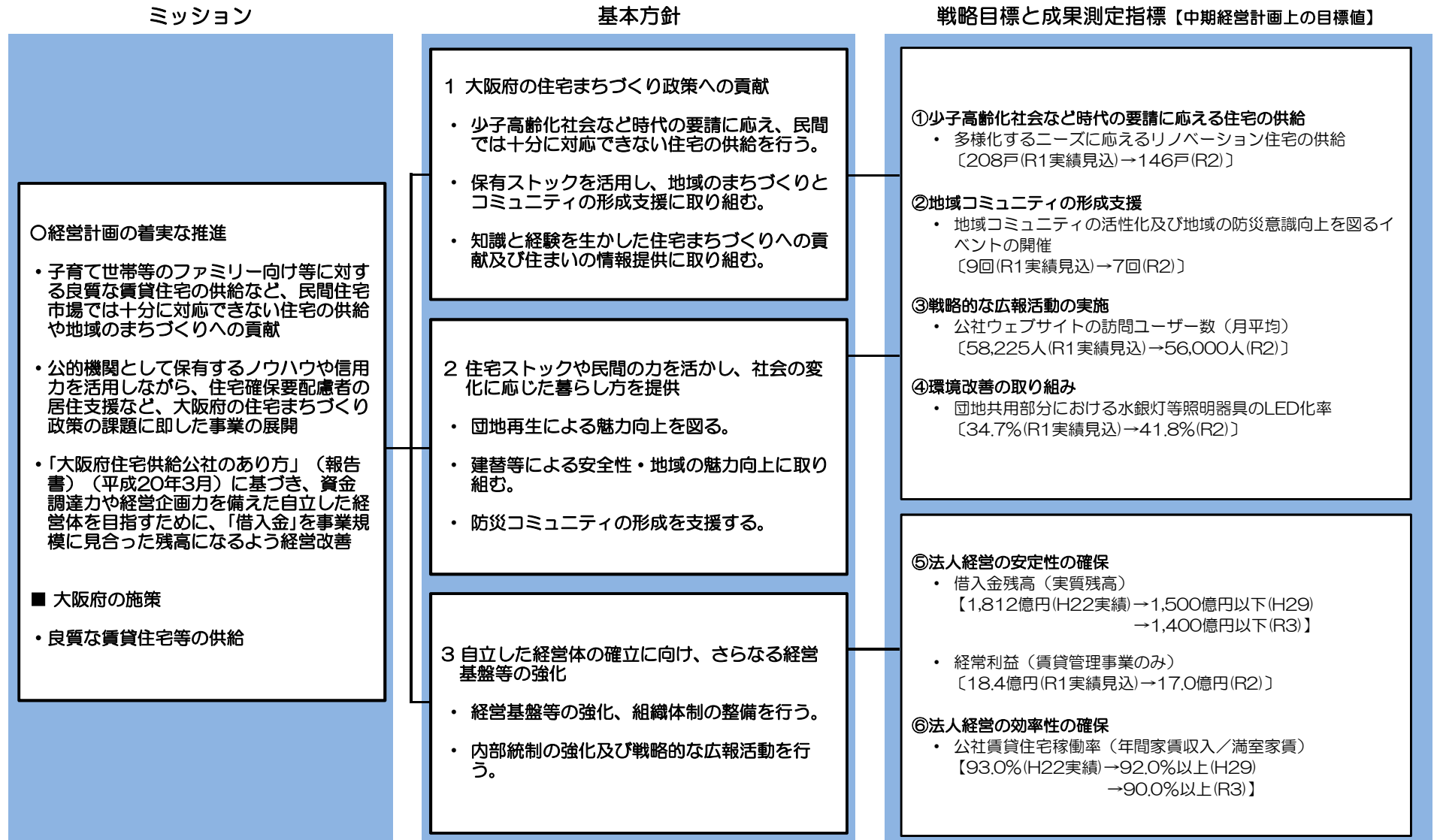


法人名	大阪府住宅供給公社
作成（所管課）	住宅まちづくり部都市居住課

○ 経営目標設定の考え方



○ 令和元年度の経営目標達成状況及び令和2年度目標設定表

I. 最重要目標(成果測定指標)												
戦略目標	成果測定指標	新規	単位	ウエイト (R1)	H30実績	R1目標	R2目標	ウエイト (R2)	中期経営計画 (H24～R3)		R2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]			R2目標	最終年度 目標		
⑤ 法人経営の安定性の確保	借入金残高(実質残高)		億円	40	1,367	1,355 [1,324]	1,315	40	-	1,400以下	令和2年度予定キャッシュ・フローを基に算出しコロナ影響を反映 (R2当初目標:1,314億円⇒コロナ影響反映:1,315億円)	
法人経営者の考え方(取組姿勢・決意)										具体的活動事項		
最重要とする理由、 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1500億円以下、令和3年度1400億円以下)として設定し取り組んでいることから、「借入金残高」を「最重要目標」に位置付けている。</p>										<p>令和2年度の経営改善への取組み</p> <p>1. 効果的な入居促進策と戦略的な広報活動</p> <p>①家賃キャッシュバック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</p> <p>②募集カウンター開設による休日の窓口・電話対応や部屋案内の実施</p> <p>③企業の社宅利用等の促進による稼働率の向上</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>	
最重要目標達成のための 組織の課題、改善点	<p>○令和2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や休日の窓口・電話対応、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ることで目標達成に努める。</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気軽にDIY可能な「団地カスタマイズ」制度の利用促進</p>	
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> <p>1. 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献</p> <p>①地域のまちづくりとコミュニティへ活性化</p> <p>②少子高齢化など時代の要請に応える機能を重視</p> <p>③住まい情報の提供</p> <p>④知識と経験を活かした住宅まちづくりへの実現</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団地イノベーションによる魅力向上</p> <p>②建て替え等による安全性・地域の魅力向上</p> <p>③コミュニティの形成支援</p> <p>3. 経営の自立化に向け、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組織体制の再編・整備</p> <p>③内部統制の強化</p> <p>④戦略的な広報の展開</p>										<p>3. 保有資産を有効活用し、収益を確保</p> <p>①予約型駐車場貸出サービスの実施により駐車場の空き区画の有効活用</p> <p>②現在、使用賃借している保有地の処分または有償化</p> <p>③都市計画道路予定地内の保有地の処分</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市場公募債の発行については、超長期債を基本とし、資金需要や市場環境等を踏まえて計画的に行う。</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 (R1)	H30実績	R1目標	R2目標	ウエイト (R2)	中期経営計画 (H24~R3)		R2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]			R2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	239	207	↓146	10	-	-	入居状況や完成住戸の戸数を精査し算出した当初目標値にコロナ影響を反映	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
						[208]						
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	8	9	↓7	10	-	-	前年度実績を上回る当初目標値にコロナ影響を反映	・お客様向け広報誌「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
						[9]						
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	39	40	-	-	-	-	-	-
	公社ウェブサイトの訪問ユーザー数(月平均)					☆						
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	☆	%	-	(28.6) <9>	-	41.8 <7>	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
						[(34.7)] <6>						

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)		億円	10	25.8 <20.6>	17.1 <16.4>	↓17.0 <14.5>	10	-	-	令和2年度の予定損益に基づき算出した当初目標値にコロナ影響を反映	・社債の発行による資金調達コストの縮減 ・効率的な保有資産の活用
	<>は、参考値で一般会計全体の経常利益					[18.4] [<18.7>]						
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	91.9	91.8	↓91.9	10	-	90以上	今後の推計値に基づき算出した当初目標値にコロナ影響を反映	・入居促進キャンペーンの実施 ・利便性の良い場所への窓口の移転 ・休日の窓口・電話対応や部屋案内の実施 ・企業の社宅利用等の促進
	過年度滞納に係る収納額					千円						
						[152,499]						

【凡例】

- ・☆はR2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

○令和元年度の実施結果

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職員の接遇・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422件 公社住宅配布数2,000件	窓口来場者：R1年12月2日 ～R2年1月31日 入居者：R2年2月1日～2月21日

実施結果の主な内容	実施結果を踏まえた取組	R2年度にめざす状態
①職員の接遇・対応に関する満足度については、H30実績 94.9%を2.1%ポイント上回り、97.0%という結果となった。 ②相談・苦情の対応に関する満足度については、H30実績 73.3%を8.7%ポイント上回り、82.0%という結果となった。	お客様の満足度につながる取り組みを行う。 ・専門講師による接遇向上研修や窓口サービス研修を実施 ・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	R1年度の結果を踏まえ、研修の充実と接遇意識の向上に向け、継続的な取り組みを行う。

○令和2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職員の接遇・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：R2年12月（予定） 入居者：R3年1～2月（予定）

■ 成果測定指標変更（廃止）希望の理由について

（※大阪府から成果測定指標の変更を提示した場合は除く）

〔1〕

●変更前

R元年度の成果測定指標	単位	R元年度の目標値
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	40

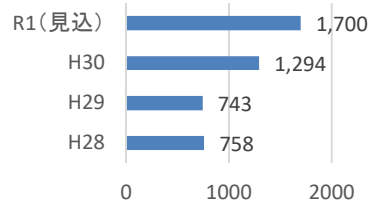
●変更後

R2年度の成果測定指標	単位	R2年度の目標値
公社ウェブサイトの訪問ユーザー数（月平均）	人	56,000

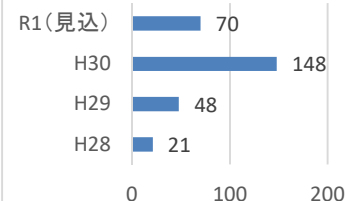
成果測定指標の変更（廃止）を希望する理由

プレスリリース配信回数を成果測定指標として目標達成に向け取り組んだことによりメディア露出が増え、一定の成果を得ることができた。公社では令和元年度から広報戦略グループを新設し、メディアに取り上げられやすいストーリー性のあるプレスリリース作成やネタ発掘のノウハウを構築することができた。

ウェブ記事掲載件数



新聞・雑誌・TV掲載件数



しかし、メディアに取り上げられるにはニュースバリュー（報道に値する価値）が必要である。今後も回数を目標とした場合、ニュースバリューのないネタについてもプレスリリースすることになり、メディアからの印象が悪くなるので目標としては馴染まない。

今後は、収益の要である公社賃貸住宅の稼働率や公社の認知度の向上に向けて、新規契約件数の約6割を占めるインターネット申込を増やすため、公社ウェブサイトの訪問ユーザー数を新たな成果測定指標としたい。【R1実績：58,225人(月平均)⇒R2当初目標59,000人(月平均)】

<コロナ影響（当初目標からのマイナス）>

4月 ▲16,000人、5月 ▲10,000人…実績

6月 ▲7,000人、7月 ▲3,000人…マイナス影響が徐々に縮小と想定

⇒月平均▲3,000人

法人名	大阪府住宅供給公社
-----	-----------

■ 成果測定指標変更（廃止）希望の理由について

（※大阪府から成果測定指標の変更を提示した場合は除く）

〔2〕

● 変更前

R元年度の成果測定指標	単位	R元年度の目標値
過年度滞納に係る収納額	千円	151,231

● 変更後

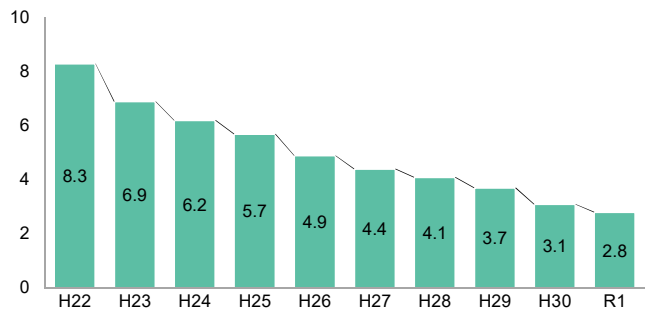
R 2 年度の成果測定指標	単位	R 2 年度の目標値
—	—	—

成果測定指標の変更（廃止）を希望する理由

督促業務の強化や保証人を対象とした法的措置の実施等により、家賃滞納額は、過年度滞納に係る収納額を成果測定指標とした平成22年度から大幅に縮減することができた。（H22:8.3億円 → R1見込み:2.8億円）

専門職員による督促強化や法的措置の実施により家賃滞納額は毎年減少することができており、回収に係る体制が整ったため、当該指標を廃止する。

家賃滞納額の推移（億円）



■ 令和元年度実績比 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	R元年度の実績値〔見込値〕	R2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	〔208〕	146

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、効率的な投資を行うため、過剰供給にならないように団地やエリアごとの入居状況を見極めながら行っている。</p> <p>リノベーション住戸の年間入居件数はR1年度は219件（見込）であり、R2年度も同程度の入居を目指す。R2年2月末時点で募集中のリノベーション済の住戸空家が63戸ある。</p> <p>常に募集中のリノベーション住戸を30戸程度としたいことも踏まえ、R2年度に新たにリノベーションする住戸は186戸を目標とする。</p> <p>【R1実績見込：208戸⇒R2当初目標：186戸（月平均16戸）】</p> <p><コロナ影響（当初目標からのマイナス）> 4～5月：供給中断 ▲32戸 6月：月あたり目標値の50% ▲8戸 ⇒計▲40戸</p>
----------------------	--

〔2〕

成果測定指標	単位	R元年度の実績値〔見込値〕	R2年度の目標値
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	〔9〕	7

マイナス（現状維持） 目標の考え方	<p>前年度実績を上回る目標値</p> <p>【R1実績見込：9件⇒R2当初目標：10件】</p> <p><コロナ影響（当初目標からのマイナス）> 4～7月：▲3件</p>
----------------------	---

■ 令和元年度実績比 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	R元年度の 実績値〔見込値〕	R2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	〔18.4〕 〔<18.7>〕	17.0 <14.5>

マイナス（現状維持） 目標の考え方	<p>経常利益（賃貸管理事業のみ）のR元年度見込みからR2年度計画の差の 主な要因は、令和元年度に支出予定としていた建替関連費が、事業の進捗状 況によりR2年度に支出されるため。 【R1実績見込：18.4億円⇒R2当初目標：17.9億円】</p> <p><コロナ影響（当初目標からのマイナス）> 家賃：▲0.71億円 駐車場収入：▲0.07億円 施設使用料：▲0.07億円 ⇒計▲0.9（0.85）億円</p> <p>※公社賃貸住宅稼働率等の影響から算出</p>
----------------------	---

■ 令和元年度実績比 マイナス（現状維持）目標の考え方について

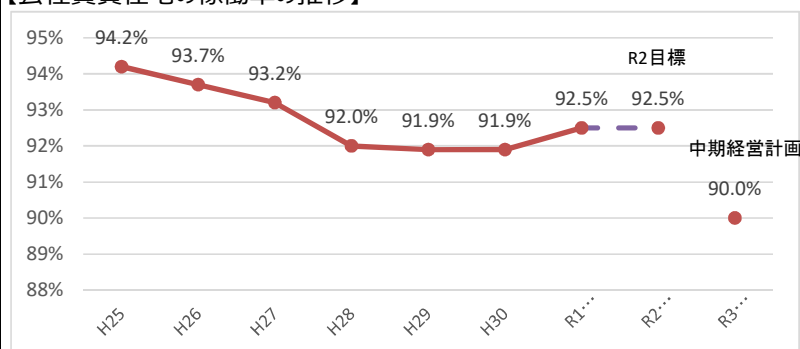
〔4〕

成果測定指標	単位	R元年度の 実績値〔見込値〕	R2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)	%	〔92.5〕	91.9

マイナス（現状維持） 目標の考え方

稼働率は、過去数年の公社賃貸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。

【公社賃貸住宅の稼働率の推移】



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、R5年には21.1%に増加すると予測（※）され、これは、H25年13.5%から年平均0.7ポイント増加となっている。

このような中、R元年度は、空家が増加傾向にあった建替後団地（建設年次が新しく家賃が比較的高い）特優賃・高優賃からの一般賃賃化（R元年度：67戸）による入居資格の緩和等の入居促進に努めた結果、空家戸数が大きく減少し、稼働率が上昇した。

R2年度も引き続き稼働率の維持向上に向け、入居促進策を行う予定であるが、建替後団地への入居がひと段落し、これ以上の大幅な上昇が見込みにくい状況にあること、また空き家が多い長期有効活用団地等については、EVがない階段室型の住棟の4・5階に空家が多く、建替後団地に比べ需要が低いという課題がある。

このような課題と人口・世帯数減少等による空家率上昇のトレンドを踏まえると、R元年度と同様の上昇を想定した目標設定とすることは難しい状況である。

しかし、入居促進キャンペーンの実施やリノベーション住宅の供給、利便性向上に向けた千里募集カウンターの移転など、ソフト・ハードの両面から入居促進策に取り組むことにより、前年度の稼働率を維持する目標設定とする。

※出典：「2030年の住宅市場」野村総合研究所H29年6月

【R1実績見込：92.5%⇒R2当初目標：92.5%】

<コロナ影響（当初目標からのマイナス）>

稼働率に影響を与える新規入居件数

4～5月：計▲100件…実績

6～9月：計▲204件…見込

⇒計▲304件（稼働率▲0.6ポイント）