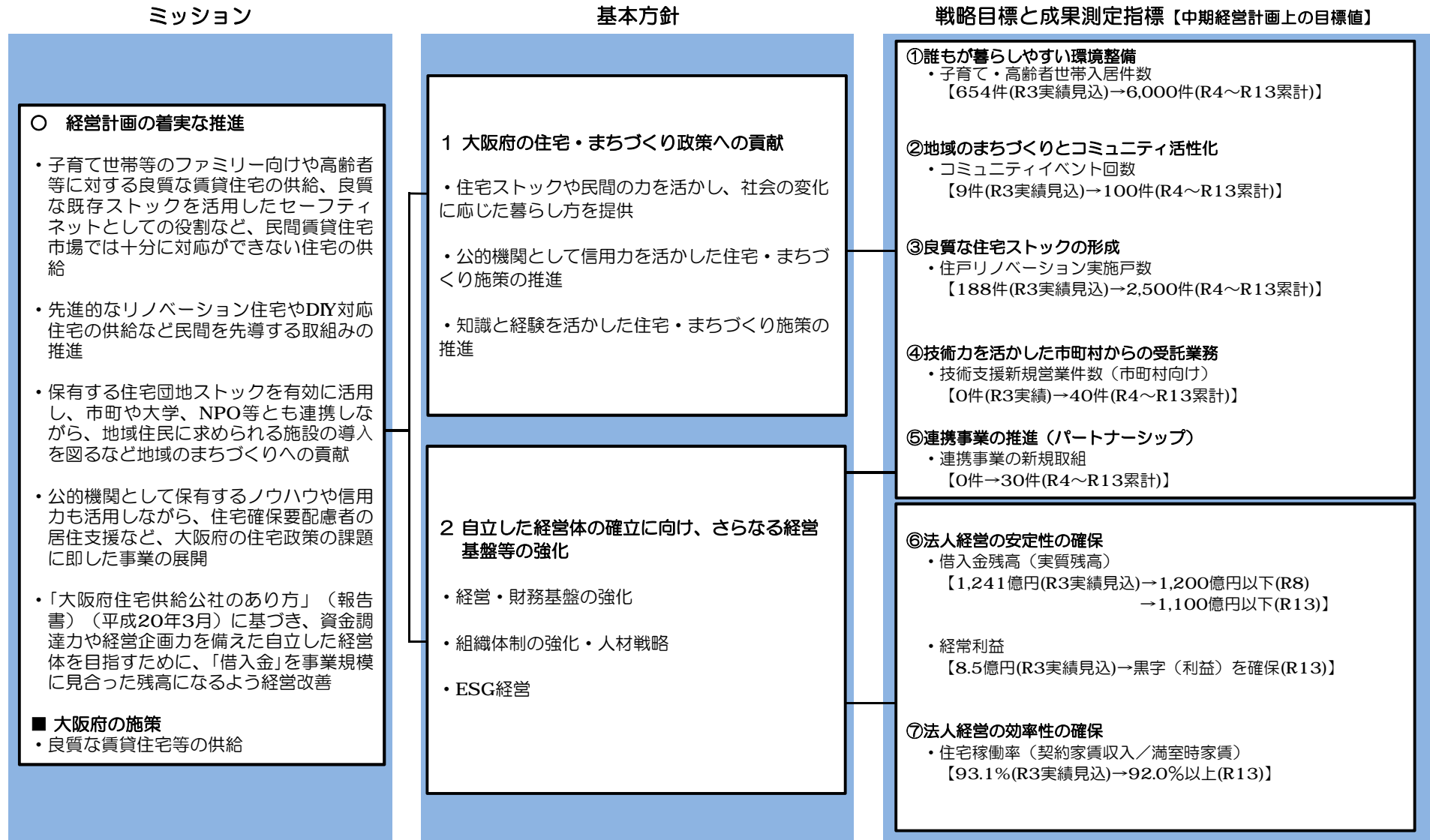


法人名	大阪府住宅供給公社
作成（所管課）	都市整備部建築局居住企画課

○ 経営目標設定の考え方



法人名	大阪府住宅供給公社
-----	-----------

○ 令和3年度の経営目標達成状況及び令和4年度経営目標設定表

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	R3 ウエイト	R2 実績値	R3 目標値	R3 実績値 〔見込値〕	R4 目標値	R4 ウエイト	中期経営計画 (R4~R13)		R4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	
										R4 目標値	最終年度 目標値		
⑥ 法人経営の安定性の確保	借入金残高(実質残高)		億円	40	1,277	1,261	[1,241]	1,220	30	—	1,100以下	・令和4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		
最重要とする理由、 経営上の位置付け	<p>○ 当公社は、「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・財政的な府と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、令和4年4月に策定した中期経営計画(R4~R13)においても引き続き数値目標(令和8年度1,200億円以下、令和13年度1,100億円以下)として設定し取り組んでいくことから、「借入金残高」を「最重要目標」に位置付けている。</p>											令和4年度の経営改善への取組み	
最重要目標達成のための 組織の課題、改善点	<p>○ 安定した事業運営のための投資を行い、公的機関としての役割を果たすと共に、借入金残高の縮減(経営改善)を進める。</p>											<p>(1) 経営基盤の強化</p> <p>① 賃貸住宅事業の稼働率と収益向上 営業力の強化や効果的な広告による住宅稼働率の向上、機関保証制度の利用促進や債権回収等の対策による家賃収納率の向上</p> <p>② お客様満足度第一のサービス提供 迅速かつ丁寧な修繕対応、負担軽減と適切な維持管理のための共用部管理を公社管理へ移行、満足度調査や接遇向上の取組みによるホスピタリティ向上</p> <p>③ 保有資産の有効活用による収益確保 コインパーキングや予約型駐車場の導入、外部の方向け月極利用による駐車場の外部解放</p> <p>④ 管理コストの縮減 適切な維持管理の実施と修繕の効率化による修繕費の縮減、効率的な組織運営による人件費の縮減</p>	
活動方針	<p>「中期経営計画(R4~R13)」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>I 大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献</p> <p>1. 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を提供</p> <p>2. 公的機関として信用力を活かした住宅・まちづくり施策の推進</p> <p>3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進</p> <p>II 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・財務基盤の強化</p> <p>2. 組織体制の強化・人材戦略</p> <p>3. ESG経営</p>											<p>(2) 財務基盤の強化</p> <p>① 借入金残高の縮減 賃貸住宅事業の安定した収益、未利用地や建替えによる活用等収入、経費削減の取組み等で確保した内部資金を活用</p> <p>② 格付の維持 格付【AA-】の維持し、対外的な信用力を向上</p> <p>③ より安定的で有利な資金の確保 多様な資金調達方法により、資金需要の平準化及び資金調達コストの縮減</p> <p>④ SDGs債やSDGsローンによる資金調達 社会的課題の解決等に向けた資金使途であることを明確にした資金調達 市場公募債はIR活動等により投資家層の拡大と公社債券の認知度向上を図り超長期債を発行</p>	

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	R3 ウエイト	R2 実績値	R3 目標値	R3 実績値 〔見込値〕	R4 目標値	R4 ウエイト	中期経営計画 (R4~R13)		R4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
										R4 目標値	最終年度 目標値		
① 誰もが暮らしやすい環境整備	子育て・高齢者世帯入居件数	☆	件	—	(570)	—	〔654〕	↓572	10	—	累計6,000	・今後の推計値に基づき算出	・若年・子育て世帯向け家賃補助制度 ・高齢者向け優良賃貸住宅の募集 ・子育て・高齢者世帯向け優先申込期間制度
② 地域のまちづくりとコミュニティ活性化	コミュニティイベントの回数		回	10	7	8	〔9〕	10	10	—	累計100	・中期経営計画に基づき設定	・「きずなづくり応援プロジェクト」、「くらしの法律セミナー」等のイベントの実施
③ 良質な住宅ストックの形成	住戸リノベーション実施戸数		戸	10	159	186	〔188〕	220	10	—	累計2,500	・今後の推計値に基づき算出	・エリアや団地、階層により実施タイプを決定 ・「ニコイチ」等の設計・施工事業者の公募
—	公社ウェブサイトの訪問ユーザー数(月平均)		人	10	81,880	82,000	〔84,585〕	—	—	—	—	—	—
—	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	41.8 <7>	53.1 <11>	〔53.1〕 〔<11>〕	—	—	—	—	—	—
④ 技術力を活かした市町村からの受託業務	技術支援新規案件数	☆	件	—	—	—	—	4	10	—	累計40	・中期経営計画に基づき設定	・各自治体の担当部門と具体的な業務(計画修繕等)に関する協議 ※単にアポイントを取っただけではなく、技術職員が不足している市町村の担当者向けに想定している連携・支援方策(計画修繕等)に関する具体的な協議を実施した回数をカウント。
⑤ 連携事業の推進(パートナーシップ)	連携事業の新規取組	☆	件	—	—	—	—	3	10	—	累計30	・中期経営計画に基づき設定	・連携デスク(部署横断型の一窓口)の設置 ・自治体が行う実証実験のフィールド提供

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)

⑥ 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	19.5 <17.8>	14.5 <11.6>	〔×12.6〕 〔<8.5>〕	—	—	—	—	—	—
	経常利益	☆	億円	-	(17.8)	(11.6)	〔(8.5)〕	↓5.5	10	—	黒字(利益)を確保	・令和4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
⑦ 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	92.2	92.2	〔93.1〕	↓92.0	10	—	92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 ・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案内 ・企業の社宅利用等の促進

【凡例】

- ・☆はR4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3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399件 公社住宅配布数2,000件	窓口来場者：R3年12月16日 ～R4年3月22日 入居者：R4年2月15日 ～R4年3月4日

実施結果の主な内容	実施結果を踏まえた取組
①職員の接遇・対応に関する満足度は、R2実績96.2%を0.6%ポイント上回り96.8%となった。 ②相談・苦情の対応に関する満足度は、R2実績75.0%を9.2%ポイント上回り84.2%となった。	(結果を踏まえ実施した取組) ・接遇向上研修、接遇セルフチェックの実施 ・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) ・R3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4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300件 公社住宅配布数1,500件	窓口来場者：R4年4月～ R4年12月（予定） 入居者：R5年2月（予定）

■ 目標値未達成の要因について

法人名	大阪府住宅供給公社
-----	-----------

〔1〕

成果測定指標	単位	R3年度目標値	R3年度実績値	目標値との差
経常利益（賃貸管理事業のみ）	億円	14.5	12.6	▲ 1.9

未達成の要因		要因分析（要因と考える根拠）						要因分析を踏まえた今後の対応
①	計画修繕引当金の増加	計画修繕において新たに、 ①外壁吹替工事及び屋上防水工事でアスベスト対策費（飛散防止等）が生じた。（+2.3億円） ②耐震工事を実施する団地が決定したこと等によって、収入増加分（家賃収入等）を超える計画修繕引当金の繰入額が増加した（+2.6億円）。						目標値設定段階においてアスベスト対策費及び新規耐震工事について計画修繕引当金繰入額に見込むこととする。
	項目名	計画修繕引当金	R3当初想定値	18.5億円	実績値	23.4億円	差	
②								
	項目名		R3当初想定値		実績値		差	
③								
	項目名		R3当初想定値		実績値		差	

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

〔1〕

●変更前

R3年度の 成果測定指標	単位	R3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	82,000

●変更後

R4年度の 成果測定指標	単位	R4年度の 目標値
—	—	—

成果測定指標の 変更（廃止）を 希望する理由	<p>賃貸住宅の入居促進に向け、プレスリリース、SNS、オウンドメディア等の多様な媒体を活用した積極的な発信に努め、それぞれの流入経路（自然検索、広告系、SNS等）からの訪問ユーザーが増え、賃貸住宅のウェブ申込の比率が高まったため。 （R1：約6割⇒R3：約8割）</p>
------------------------------	--

〔2〕

●変更前

R3年度の 成果測定指標	単位	R3年度の 目標値
団地共用部分における水 銀灯等照明器具のLED 化率	%	53.1

●変更後

R4年度の 成果測定指標	単位	R4年度の 目標値
—	—	—

成果測定指標の 変更（廃止）を 希望する理由	<p>「中期経営計画（R4～R13）」において、団地共用部分の電力のLED（省エネ）化、自家発電（太陽光発電システム）、再生可能エネルギーの活用によるCO2排出量の削減を新たに数値目標とし、環境負荷の低減に向けた取り組みを進めるため。</p>
------------------------------	---

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

〔3〕

●変更前

R3年度の 成果測定指標	単位	R3年度の 目標値
経常利益（賃貸管理事業のみ）	億円	14.5

●変更後

R4年度の 成果測定指標	単位	R4年度の 目標値
経常利益	億円	5.5

成果測定指標の変更（廃止）を希望する理由	○「中期経営計画（R4～R13）」において、新たに分譲事業を含む全事業の経常損益を数値目標に設定した。
----------------------	---

〔4〕

●変更前

R3年度の 成果測定指標	単位	R3年度の 目標値
/		

●変更後

R4年度の 成果測定指標	単位	R4年度の 目標値
/		

成果測定指標の変更（廃止）を希望する理由	/
----------------------	---

法人名	大阪府住宅供給公社
-----	-----------

■ 令和3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	R3年度の実績値〔見込値〕	R4年度の目標値
子育て・高齢者世帯入居件数	件	654	572

<p>マイナス（現状維持）目標の考え方</p>	<p>○ 令和3年10月から、新型コロナウイルス感染拡大等の影響と世界的な電子部品の供給不足による給湯器メーカーからの供給遅延のため、修繕できずに募集停止する住戸が発生。</p> <p>○ 募集停止による令和4年度新規入居件数の減少が今後も続くと見込み、目標値は572件とする。</p> <p>R3：新規入居 1,453件、子育て・高齢者 654件 (45%)</p> <p>R4：新規入居 1,272件、子育て・高齢者 572件 (45%)</p>
--------------------------------	---

〔2〕

成果測定指標	単位	R3年度の実績値〔見込値〕	R4年度の目標値
経常利益	億円	〔8.5〕	5.5

<p>マイナス（現状維持）目標の考え方</p>	<p>○ 中期経営計画の数値目標として、「黒字（利益）を確保」とした。</p> <p>○ 新型コロナウイルス感染拡大の影響等による家賃収入の減少や耐震工事実施による計画修繕引当金の増加等により、経常利益が減少する。</p> <p>○ R3年度実績値〔見込値〕からR4目標値の差（△3.0億円）の主な要因は次のとおり。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸管理事業収益（家賃等の減少）</td> <td style="text-align: right;">： △0.8億円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸管理事業原価（計画修繕引当金増加）</td> <td style="text-align: right;">： △1.5億円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">分譲事業損益（活用地売却）</td> <td style="text-align: right;">： △0.8億円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">： 0.1億円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right; border-top: 1px dashed black;">計：△3.0億円</td> </tr> </table>	賃貸管理事業収益（家賃等の減少）	： △0.8億円	賃貸管理事業原価（計画修繕引当金増加）	： △1.5億円	分譲事業損益（活用地売却）	： △0.8億円	その他	： 0.1億円	計：△3.0億円	
賃貸管理事業収益（家賃等の減少）	： △0.8億円										
賃貸管理事業原価（計画修繕引当金増加）	： △1.5億円										
分譲事業損益（活用地売却）	： △0.8億円										
その他	： 0.1億円										
計：△3.0億円											

法人名	大阪府住宅供給公社
-----	-----------

■ 令和3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	R3年度の実績値(見込値)	R4年度の目標値
公社賃貸住宅稼働率	%	〔93.1〕	92.0

<p>マイナス (現状維持) 目標の考え方</p>	<p>○ 令和3年10月から、新型コロナウイルス感染拡大等の影響と世界的な電子部品の供給不足による給湯器メーカーからの供給遅延のため、修繕できずに募集停止する住戸が発生。</p> <p>○ 募集停止による令和3年11月～令和4年3月の稼働率減少（△0.15%ポイント/月）が令和4年度も続くと見込み、稼働率目標は92.0%とする。</p>
-----------------------------------	---

〔4〕

成果測定指標	単位	R3年度の実績値(見込値)	R4年度の目標値
/			

<p>マイナス (現状維持) 目標の考え方</p>	/		
-----------------------------------	---	--	--