

大阪府住宅供給公社

1. 法人の概要

【令和4年7月1日現在】 【役員名簿】

代表者名	理事長 山本 譲	設立年月日	昭和40年11月1日
電話番号	06(6203)7787	法人所管課	都市整備部住宅建築局居住企画課
所在地	大阪市中央区今橋2-3-21	HPアドレス	https://www.osaka-kousha.or.jp/
設立目的	住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与するとともに、秩序ある住宅市街地の開発に資することを目的とする。 (平成17年4月1日、財団法人大阪府住宅管理センターと統合。同法人の事業、職員等を継承。)		
主な出資団体 (出資割合)	大阪府	31,000 千円	100.0%
		千円	0.0%
		千円	0.0%
		千円	0.0%
	その他の団体	0 千円	0.0%
資本金総額	31,000 千円		
備考			

役職名	氏名	現職名	現任期終了	備考
理事長	山本 譲	(元大阪府議会事務局長)	R5.3.31	常勤
副理事長	多田 純治	大阪府都市整備部理事	R5.3.31	常勤
常務理事	桑野 正孝	(元大阪府人事委員会事務局長)	R6.6.30	常勤・公募
理事	上原 理子	弁護士	R4.7.31	
理事	高田 光雄	京科大学名誉教授・京都美術工芸大学教授	R4.7.31	
理事	財部 祐介	大阪府都市整備部住宅建築局長	R5.3.31	
監事	松元 真人	公認会計士	R4.3.31	

2. 役職員の状況

(単位:人) 【各年度7月1日時点】

役員	職別	令和2年度			令和3年度			令和4年度		
		府派遣	府OB		府派遣	府OB		府派遣	府OB	
役員	常勤役員	3	1	2	3	0	3	3	1	2
	非常勤役員	4	1	0	4	1	0	4	1	0
職員	管理職	23 / 0		23	23 / 0		23	23 / 0		
	プロパー職員			5			5			5
	一般職	135 / 0		137	136 / 0		136	136 / 0		
	プロパー職員			2			2			1
	その他	2	2	0	1	1	0	0	0	0
	常勤職員計	165	7	0	166	6	0	164	5	0
常勤以外の職員	13	0		7	0		6	0		
プロパー職員(160 人)の給与に関する状況(令和3年度)										
年間給与手当支給額平均		7,122	千円		平均年齢		45.1	歳		

役員の数・任期・選任方法

定数	理事長	1人
	理事	10人以内
	監事	2人以内
任期	理事長	3年
	理事	3年
	監事	3年

選任方法

理事長及び監事は知事が任命する
 副理事長及び常務理事は理事の内から理事長が選任する
 理事は理事長が任命する

3. 主要事業の概要

【事業規模(事業収益)】

(単位:千円)

事業名	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度 予算	備考
① 賃貸住宅管理事業	13,871,175	14,123,129	13,927,787	13,773,316	
全事業合計に占める割合	57.8%	63.2%	61.2%	63.7%	
② 府営住宅等管理受託事業	9,387,630	7,412,703	8,362,735	6,260,658	H29～R3年度指定管理者制度による府営住宅管理運営業務を受託 H24～R6年度管理代行制度による府営住宅計画修繕業務を受託
全事業合計に占める割合	39.2%	33.2%	36.8%	28.9%	
③ 住宅宅地分譲事業	701,228	797,673	450,714	1,597,886	R2年度 枚方津田譲渡契約に係る土地売却収入 R3年度 枚方津田・長瀬東活用地譲渡契約に係る土地売却収入
全事業合計に占める割合	2.9%	3.6%	2.0%	7.4%	
④ 受託事業等	23,693	9,548	9,245	6,717	特定・高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等 R2～R3枚方団地賃貸住宅管理業務
全事業合計に占める割合	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	
全事業合計	23,983,726	22,343,053	22,750,482	21,638,577	

※単位未満は四捨五入を原則としたため、内訳の計と合計が一致しない場合がある。

【事業計画及び事業実績】

事業内容	事項	事業量		備考
		令和3年度実績	令和4年度計画	
1 賃貸住宅等管理事業	賃貸住宅			
	一般賃貸住宅	114団地 18,889戸	113団地 18,507戸	
	併存賃貸住宅	7団地 312戸	7団地 312戸	
	特定優良賃貸住宅	1(1)団地 12戸	1(1)団地 12戸	
	高齢者向け優良賃貸住宅 その他(駐車場・店舗等)	27(27)団地 1,786戸 205件	26団地 1,762戸	団地数の()は一般賃貸住宅の内数
2 宅地の管理に係る事業	保有地処分	0.82ha	2.28ha	
3 受託事業等	府営住宅管理(大阪府)	68住宅 29,030戸		
	府営住宅計画修繕(大阪府)	276件	255件	
	特優賃・高優賃入居者負担額認定審査(大阪府)	2,517件	2,600件	
	特優賃・高優賃入居者選定資格審査(民間)	65件	80件	

4. 大阪府の財政的関与の状況

(単位:千円)

区 分	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度 予算	補助金、委託料等の内容
補 助 金	830,980	535,246	530,970	497,339	
(内訳)					
特定優良賃貸住宅供給促進事業等	13,863	5,155	600	0	特優賃家賃補助金・再生賃貸住宅家賃補助金
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業	497,566	493,339	493,765	497,339	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助金
利子補給事業	319,551	36,752	36,605	0	事業資金借入れに対する利子補給(令和3年度で終了)
委 託 料	9,913,852	8,040,175	9,225,239	6,786,555	
(内訳)					
府営住宅管理事業 (随契)	7,494,470	6,152,796	6,456,640	6,784,979	府営住宅計画修繕業務
府営住宅工事監理業務 (随契・入札)	0	0	0	0	府営住宅耐震改修工事監理費等
特定優良賃貸住宅供給促進事業 (随契)	792	392	142	0	特優賃入居者負担額等算定事務委託(高優賃事業と合算)
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業 (随契)	1,450	1,457	1,395	1,576	高優賃入居者負担額等算定事務委託
府営住宅管理運営等業務委託 (指定)	2,417,140	1,885,530	2,767,062	0	共同体受託(R4年度より、公社の指定管理が無くなったため予算は0)
貸 付 金	0	0	0	0	
その他(分担金・負担金・出捐金等)	77,326	846,126	61,964	49,793	
(内訳)					
地方職員共済組合負担金等 (負担金)	47,630	47,729	47,989	48,892	
公社敷地賃貸料 (賃借料)	903	901	902	901	派出所用地・会場使用料
建替えに伴う仮移転先における府負担分の家賃支出他 (補償金等)	5,833	0	0	0	三原台・B移転先使用料、共益費
公有財産購入 (公有財産購入費)	22,960	797,496	13,073	0	枚方津田線の事業用地取得
合 計	10,822,158	9,421,547	9,818,173	7,333,687	

府損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	34,805,160	33,375,240	29,907,320
府借入金残高(期末)	24,200,488	23,638,017	23,072,735

5. 財務状況

(単位:千円)

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	前年度比増減	分析・評価
貸借対照表	資産合計	226,304,776	224,092,515	220,115,539	△ 3,976,976	<p>(現金預金) 現金預金の減少については、事業活動による収入の増(60億円)、投資活動及び財務活動による支出の増(75億円)が主な要因である。</p> <p>(その他流動資産) その他流動資産の増加については、建替事業に伴う活用地の賃貸事業資産から分譲事業資産への振替(20億円)が主な要因である。</p> <p>(有形固定資産) 有形固定資産の減少については、住戸改善(5億円)、OPH長瀬さくらテラスほか建替事業に伴う資産増(11億円)の一方、減価償却、資産の除却・売却等による減(31億円)、活用地の分譲事業資産への振替と減損損失計上による減(27億円)、減損損失による減(2億円)が主な要因である。</p> <p>(長期借入金) 長期借入金の減少については、短期借入金(次期返済長期借入金・次期償還仕債)への計上や繰上返済等による減(124億円)の一方、債券発行や借入による増(62億円)が主な要因である。</p> <p>(各種引当金) 各種引当金の増については、耐震改修工事等にかかる計画修繕引当金の増(15億円)が主な要因である。</p>
	流動資産	16,166,500	14,306,109	14,889,895	583,786	
	現金預金	12,662,681	12,022,146	10,485,068	△ 1,537,078	
	未収金	3,001,678	2,171,674	2,114,238	△ 57,436	
	その他流動資産	502,141	112,289	2,290,589	2,178,300	
	固定資産	210,138,276	209,786,406	205,225,644	△ 4,560,762	
	有形固定資産	209,797,395	209,458,591	204,931,474	△ 4,527,117	
	無形固定資産	108,491	124,657	103,449	△ 21,208	
	その他固定資産	232,390	203,159	190,720	△ 12,439	
	負債合計	167,880,545	162,923,637	158,250,154	△ 4,673,483	
	流動負債	20,707,138	11,818,149	12,188,503	370,354	
	短期借入金	15,628,888	6,429,258	7,252,451	823,193	
未払金	4,143,573	4,474,733	3,966,419	△ 508,314		
その他流動負債	934,678	914,158	969,633	55,475		
固定負債	147,173,406	151,105,488	146,061,651	△ 5,043,837		
長期借入金	128,718,486	132,945,429	126,737,885	△ 6,207,544		
各種引当金	11,798,807	11,799,188	13,260,872	1,461,684		
その他固定負債	6,656,113	6,360,871	6,062,895	△ 297,976		
資本合計	58,424,232	61,168,879	61,865,385	696,506		
資本金	31,000	31,000	31,000	0		
剰余金	58,393,232	61,137,879	61,834,385	696,506		

損益計算書	事業収益	23,983,726	22,343,053	22,750,482	407,429	<p>(事業収益) 事業収益の増加については、分譲宅地収入の減(3億円)、家賃収入の増(2億円)、耐震補助金の減(4億円)、受託事業(府営住宅計画修繕)収益の増(5億円)及び府営住宅指定管理事業収入の増(4億円)が主な要因である。</p> <p>(事業原価) 事業原価の減少については、分譲宅地原価の減(2億円)、修繕引当金繰入額の増(4億円)、受託事業(府営住宅計画修繕)原価の増(5億円)及び府営住宅指定管理事業原価の増(3億円)が主な要因である。</p> <p>(特別利益) 特別利益の減少については、前年度の枚方団地建替事業における権利変換に伴う譲渡益(14億円)が主な要因である。</p> <p>(特別損失) 特別損失の増加については、建替事業に伴う活用地の分譲事業資産への振替による減損損失の計上額の増(3億円)が主な要因である。</p>
	事業原価	20,465,107	19,142,398	20,141,851	999,453	
	一般管理費	1,265,409	1,307,725	1,301,893	△ 5,832	
	事業利益(損失)	2,253,210	1,892,930	1,306,738	△ 586,192	
	その他経常収益	266,888	27,624	193,833	166,209	
	その他経常費用	576,979	288,055	326,283	38,228	
	経常利益(損失)	1,943,120	1,632,500	1,174,288	△ 458,212	
	特別利益	215,388	1,425,951	57,790	△ 1,368,161	
	特別損失	136,803	313,804	535,572	221,769	
	法人税等	0	0	0	0	
当期利益(損失)	2,021,705	2,744,647	696,506	△ 2,048,141		

※単位未満は四捨五入を原則としたため、内訳の計と合計が一致しない場合がある。

大阪府住宅供給公社

(単位:千円)

仕組債の保有状況	保有総額<令和3年3月31日時点>	保有総額(A)<令和4年3月31日時点>	時価評価額(B)<令和4年3月31日時点>	保有総額と時価評価額差(B)-(A)
	0	0	0	0

主な経常費用	令和元年度	令和2年度	令和3年度	前年度比増減	分析・評価
役員人件費	34,271	33,527	28,006	△ 5,521	(退職給付費用) 退職給付費用の減少については、早期退職者の増加等により引当額より取り崩し額が多くなっていることが主な要因である。
職員人件費	1,206,313	1,217,846	1,210,921	△ 6,925	
退職給付費用	16,095	30,534	0	△ 30,534	
減価償却費	3,550,282	3,094,089	3,093,616	△ 473	

主要経営指標		令和元年度	令和2年度	令和3年度	前年度比増減	分析・評価
人件費比率	人件費/売上高	5.2%	5.7%	5.4%	-0.3pt	
販売管理費比率	販売費及び一般管理費/売上高	5.3%	5.9%	5.7%	-0.1pt	
総資産当期利益率	当期利益/総資産	0.9%	1.2%	0.3%	-0.9pt	
総資産回転期間	総資産/(売上高/12) (月)	113.23	120.36	116.10	-4.25	
売上高経常利益率	経常利益/売上高	8.1%	7.3%	5.2%	-2.1pt	
流動比率	流動資産/流動負債	78.1%	121.1%	122.2%	1.1pt	
借入金比率	借入金残高/総資産	63.8%	62.2%	60.9%	-1.3pt	

6. R3年度 経営目標の達成状況

I. 最重点目標(成果測定指標)								
戦略目標	成果測定指標	単位	R2実績値	R3目標値	R3実績値	ウエイト	得点	小計
⑤ 法人経営の安定性の確保	借入金残高(実質残高)	億円	1,277	1,261	1,238	40	40	40/40 【100%】
II. 設立目的と事業内容の適合性(事業効果、業績、CS)								
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	159	186	188	10	10	40/40 【100%】
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	7	8	9	10	10	
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	81,880	82,000	84,310	10	10	
④ 環境改善の取組み	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	%	41.8 <7>	53.1 <11>	53.1 <11>	10	10	
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	19.5 <17.8>	14.5 <11.6>	14.0 <11.1>	10	0	10/20 【50%】
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)	%	92.2	92.2	93.1	10	10	

※1 網掛けは目標達成項目。

※2 目標値が前年度実績以上の場合、当該年度の実績値が目標値に到達しないときでも、達成状況に応じて加点を行う。

※3 小計の【 】は得点率。

7. 法人による評価結果

法人の総合的評価結果	点数(合計)
<p>I. 最重点目標(成果測定指標)</p> <ul style="list-style-type: none">・「借入金残高(実質残高)」については、効果的な入居促進策と戦略的な広報活動、お客様ニーズを踏まえたリノベーション住宅の提供、DIY住宅の利用拡大、建替工事完了に伴う2団地経営開始、保有資産の有効活用による収益確保、資金調達コストの縮減などの経営改善に努めた結果、目標を23億円上回ることであった。 <p>II. 設立目的と事業内容の適合性(事業効果、業績、CS)</p> <ul style="list-style-type: none">・「多様化するニーズに応えるリノベーション住宅の供給」については、団地毎の入居状況や完成住戸の戸数を見極めながら、適切な供給に努めた結果、目標を達成することができた。・「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」については、入居者向け広報誌での情報発信、自治会や関係機関等との調整に努めた結果、目標を達成することができた。・「公社ウェブサイトの訪問ユーザー数(月平均)」については、効果的なウェブコンテンツ(記事)のアップ、プレスリリースの配信、検索連動型広告の実施などの取組みを進めた結果、目標を2,310回上回ることであった。・「団地共用部分における水銀灯等照明器具のLED化率」については、自治会との調整、計画的な工事実施と進捗管理などに努めた結果、目標を達成することができた。 <p>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)</p> <ul style="list-style-type: none">・「経常利益(賃貸管理事業のみ)」については、社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などに努めた結果、計画修繕による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が増加したことにより目標値を0.5億円下回った。・「公社賃貸住宅稼働率」については、入居促進キャンペーン、休日の窓口・電話対応、企業の社宅利用等の促進などの取組みを進めた結果、目標を0.9%ポイント上回ることであった。	90

8. 府の審査・評価の結果

審査の結果	経営状況、事業の実施状況その他の事項に関する府の評価結果及び指導・助言	点数(合計)	役員業績評価
<p>・最重点目標である「借入金残高(実質残高)」については、借入金残高目標(令和3年度末1,400億円以下)を3年前倒しで達成しているが、令和3年度も引き続き取組を進め、目標よりも借入金残高を大きく減らしている。令和4年4月に策定した中期経営計画(R4～R13)において、借入金残額を令和13年度に1100億円以下とする目標を設定し、引き続き、経営改善を進めている。</p> <p>・経常利益(賃貸管理事業のみ)については、計画修繕による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が増加したことにより目標値を0.5億円下回った。今後は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など、必要となる経費を精査したうえで目標を設定するとともに、経常利益のさらなる向上を図る必要がある。</p> <p>・その他の項目では、目標値を達成できている。</p> <p>・今後は、新たに策定した中期経営計画に基づき、この数値を維持、若しくはさらに向上させることが望まれる。</p>	<p>(評価)</p> <p>・借入金残高について、中期経営計画(H24～R3)を通じて縮減に努め、財務状況の改善を継続している点は評価できる。</p> <p>(指導・助言)</p> <p>・新たに策定した中期経営計画(R4～R13)においては、建て替え及び耐震化の実施等に伴う事業費の増が見込まれていることから、住宅稼働率の維持による家賃収入の確保に努めるとともに、引き続き借入金の縮減に取り組むこと。</p> <p>・「子育て・高齢者世帯入居件数」については、現在実施している家賃補助制度等に加え、入居促進につながる施設整備及びサービス提供について検討を進めること。</p> <p>・新たに目標に設定した「技術支援新規営業件数」については、今後の受託事業の獲得・拡大に寄与するよう、市町村への取り組み内容について効果検証を行うなど、PDCAによる効果的効率的実施に努めること。</p>	<p>90</p>	<p>A</p>

9. 「令和2年度大阪府行政経営の取組み」における方向性(令和2年2月)

○存続
 ・賃貸住宅事業の収益向上をめざすとともに、公社債の発行など安定的かつ低利な資金調達による収支改善に努め、引き続き借入金残高の縮減をすすめる

ミッション

○ 経営計画の着実な推進

- 子育て世帯等のファミリー向けや高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給、良質な既存ストックを活用したセーフティネットとしての役割など、民間賃貸住宅市場では十分に対応できない住宅の供給
- 先進的なリノベーション住宅やDIY対応住宅の供給など民間を先導する取組みの推進
- 保有する住宅団地ストックを有効に活用し、市町や大学、NPO等とも連携しながら、地域住民に求められる施設の導入を図るなど地域のまちづくりへの貢献
- 公的機関として保有するノウハウや信用力も活用しながら、住宅確保要配慮者の居住支援など、大阪府の住宅政策の課題に即した事業の展開
- 「大阪府住宅供給公社のあり方」（報告書）（平成20年3月）に基づき、資金調達力や経営企画力を備えた自立した経営体を目指すために、「借入金」を事業規模に見合った残高になるよう経営改善

■ 大阪府の施策

- 良質な賃貸住宅等の供給

基本方針

1 大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献

- 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
- 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
- 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進

2 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

- 経営・財務基盤の強化
- 組織体制の強化・人材戦略
- ESG経営

戦略目標と成果測定指標【中期経営計画上の目標値】

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
【654件(R3実績)→6,000件(R4~R13累計)】

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回数
【9件(R3実績)→100件(R4~R13累計)】

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
【188件(R3実績)→2,500件(R4~R13累計)】

④技術力を活かした市町村からの受託業務

- 技術支援新規営業件数（市町村向け）
【0件(R3実績)→40件(R4~R13累計)】

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
【0件→30件(R4~R13累計)】

⑥法人経営の安定性の確保

- 借入金残高（実質残高）
【1,238億円(R3実績)→1,200億円以下(R8)
→1,100億円以下(R13)】
- 経常利益
【11.1億円(R3実績)→黒字（利益）を確保(R13)】

⑦法人経営の効率性の確保

- 住宅稼働率（契約家賃収入／満室時家賃）
【93.1%(R3実績)→92.0%以上(R13)】

11. R4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	単位	R2実績値	R3実績値	R4目標値	ウエイト (R4)	中期経営計画 最終年度 目標値(R13)
⑥ 法人経営の安定性の確保	借入金残高(実質残高)	億円	1,277	1,238	1,220	30	1,100以下
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、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>						<p>令和4年度の経営改善への取組み</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取納率の向上</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> <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による処分収入、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>
最重要目標達成のための 組織の課題、改善点	○ 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。						
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>						

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	単位	R2実績値	R3実績値	R4目標値	ウエイト (R4)	中期経営計画 最終年度 目標値(R13)	戦略目標達成のための活動事項
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)	580	10	累計6,000	・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	7	9	10	10	累計100	・「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	159	188	220	10	累計2,500	・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
④ 技術力を活かした市町村からの受託業務	技術支援新規営業件数	件	—	—	4	10	累計40	・各自治体の担当部門と具体的業務(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	・連携デスク(部署横断型の一元窓口)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	億円	(17.8)	(11.1)	5.5	10	黒字(利益)を確保	・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)	%	92.2	93.1	92.0	10	92以上	・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

※ ()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