

法人名	大阪府住宅供給公社
作成（所管課）	住宅建築局居住企画課

○ 経営目標設定の考え方



法人名	大阪府住宅供給公社
-----	-----------

○ 令和4年度の経営目標達成状況及び令和5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	R4 ウエイト	R3 実績値	R4 目標値	R4 実績値 〔見込値〕	R5 目標値	R5 ウエイト	中期経営計画 (R4～R13)		R5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
										R5 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	30	1,238	1,220	[1,181]	↓ 1,205	30	-	1,100以下	・中期経営計画における実質借入金残高の見直しに基づく
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、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「最重点目標」に位置付けている。</p>										令和5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	○ 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>(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拡大、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地等の処分収入、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 市場公募債は取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>	
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>											

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	R4 ウエイト	R3 実績値	R4 目標値	R4 実績値 〔見込値〕	R5 目標値	R5 ウエイト	中期経営計画 (R4~R13)		R5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
										R5 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	10	(654)	580	721	↓600	10	-	累計6,000	・中期経営計画の目標に基づく	・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	9	10	10	10	10	-	累計100	・中期経営計画の目標に基づく	・「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	188	220	254	↓250	10	-	累計2,500	・中期経営計画の目標に基づく	・エリアや団地、階層により実施タイプを決定 ・リノベーション等の設計・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	技術支援新規案件数		件	10	-	4	4	4	10	-	累計40	・中期経営計画の目標に基づく	・各自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、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	10	-	3	3	3	10	-	累計30	・中期経営計画の目標に基づく	・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		億円	10	(11.1)	5.5	[23.2]	↓10.0	10	-	黒字(利益)を確保	・中期経営計画経常損益の見通しに基づく	・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	93.1	92.0	92.9	↓92.0	10	-	92以上	・中期経営計画の目標に基づく	・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 ・即日内覧や修繕済み住戸の部屋案内 ・企業の社宅利用等の促進

【凡例】

- ・☆はR5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4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325件 公社住宅配布数1,500件	窓口来場者：R4年5月1日 ～R4年12月28日 入居者：R5年2月15日 ～R5年3月3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、R3実績96.8%を0.5%ポイント上回り97.3%となった。 ②相談・苦情の対応に関する満足度は、R3実績84.2%を0.5%ポイント上回り84.7%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) ・R4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5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：R5年4月～ R5年12月（予定） 入居者：R6年2月（予定）

法人名

大阪府住宅供給公社

■ 令和4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	R4年度の実績値〔見込値〕	R5年度の目標値
借入金残高（実質残高）	億円	〔1,181〕	1,205

マイナス （現状維持） 目標の考え方	<p>中期経営計画策定時に実質借入金残高の見通しを立てており、中期経営計画の最終目標であるR13年度1,100億円以下を達成すべく取り組んでおります。そのため、今年度の目標値は、R4年度の実績値をベースに中期経営計画R5の見通しを勘案して1,205億円とした。</p>
--------------------------	--

〔2〕

成果測定指標	単位	R4年度の実績値〔見込値〕	R5年度の目標値
子育て・高齢者世帯入居件数	件	721	600

マイナス （現状維持） 目標の考え方	<p>令和4年度の子育て・高齢世帯の入居件数は721件と当初目標値である580件よりも非常に増加しているが、これは通常の入居促進の取り組みに加え、事故住宅の募集や、リノベ対象住戸の4.5階への拡充、若年子育て割による入居促進や高齢化の進展により対象となる入居者が増加したものである。</p> <p>上記取組みにより、空室が大幅に減少（年度末の空戸数：前年比△135戸）していることや中期経営計画を踏まえ、600件を目標値とした。</p>
--------------------------	--

法人名

大阪府住宅供給公社

■ 令和4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	R4年度の実績値〔見込値〕	R5年度の目標値
コミュニティイベントの回数	回	10	10

<p>マイナス （現状維持） 目標の考え方</p>	<p>コミュニティ活性化イベントや防災セミナー・防災訓練、法律セミナー等の多様な世代がつながり交流するイベントを開催するにあたり、目標回数は、中期経営計画の目標回数（10年間で100件）を踏まえ、昨年度と同等（10回）とした。なお、幅広いテーマや様々な主体との連携等創意工夫を図り、地域のまちづくりへ貢献します。</p>
-----------------------------------	--

〔4〕

成果測定指標	単位	R4年度の実績値〔見込値〕	R5年度の目標値
住戸リノベーション実施戸数	戸	254	250

<p>マイナス （現状維持） 目標の考え方</p>	<p>住戸リノベーションは団地やエリア、階層ごとの実施状況や空き状況を勘案しながら対象住戸を決定し、中期経営計画の目標戸数である2500戸に基づいて過剰供給にならないように年間の供給戸数をコントロールしているため250戸と決定した。</p>
-----------------------------------	--

法人名

大阪府住宅供給公社

■ 令和4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	R4年度の実績値〔見込値〕	R5年度の目標値
技術支援新規営業件数	件	4	4

<p>マイナス （現状維持） 目標の考え方</p>	<p>技術支援の営業については、市町へのアプローチからはじまり、公共施設の維持管理の現状や課題、ニーズ把握と掘り起こしのヒアリングをしたうえで、市町村の担当者と課題の解決に向けた具体的な協議や勉強会にすることで実績としているが、中期経営計画での目標や現在の市町へのヒアリング状況等を踏まえて目標件数を決定した。</p>
--	---

〔6〕

成果測定指標	単位	R4年度の実績値〔見込値〕	R5年度の目標値
連携事業の新規取組	件	3	3

<p>マイナス （現状維持） 目標の考え方</p>	<p>連携デスクを令和5年2月に設置し、パートナーからの提案や相談を受けるだけでなく、関係構築に向けたアプローチにも積極的に取り組みを始めたところであり、中期経営計画の目標を踏まえて件数を設定した。</p>
--	---

法人名

大阪府住宅供給公社

■ 令和4年度実績比 マイナス（現状維持）目標の考え方について

〔7〕

成果測定指標	単位	R4年度の実績値〔見込値〕	R5年度の目標値
経常利益	億円	〔23.2〕	10.0

マイナス （現状維持） 目標の考え方	<p>中期経営計画策定時に経常損益の見通しを立てており、黒字（利益）の確保という目標を達成すべく取り組んでおり、R5については見通しである10億円を目標値とした。</p> <p>なお、R4は活用地の売却額が見込を上回ったり、計画で予定していた活用地と違う活用地を売却すること等で、建替等事業に伴う活用地の分譲事業収益が見通しより13.4億円上回ったこと等により経常利益について目標値を大きく上回ったものである。</p>
--------------------------	---

〔8〕

成果測定指標	単位	R4年度の実績値〔見込値〕	R5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）	%	92.9	92.0

マイナス （現状維持） 目標の考え方	<p>令和4年度の稼働率は92.9%と当初目標値である92.0%を達成しているが、通常の入居促進の取組みに加え、事故住宅の募集や、リノベ対象住戸の4・5階への拡充等により入居者が増加したことによるものである。</p> <p>今後も一層の人口・世帯数の減少が進むことなど厳しい状況が見込まれるため、経営の安定化を見込むにあたり中期経営計画の目標である稼働率92.0%を維持することを目標値とする。</p>
--------------------------	---