

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2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度 予算	備考
① 賃貸住宅管理事業	14,123,129	13,927,787	13,963,495	14,222,574	賃貸住宅、公益的施設(駐車場・店舗等)の管理
全事業合計に占める割合	63.2%	61.2%	60.3%	68.9%	
② 府営住宅等管理受託事業	7,412,703	8,362,735	5,988,070	6,113,275	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	33.2%	36.8%	25.9%	29.6%	
③ 住宅地分譲事業	797,673	450,714	3,194,014	304,040	R2年度 枚方津田 土地売却収入 R3年度 枚方津田・長瀬東活用地土地売却収入 R4年度 石橋・神田町、浜寺・浜寺東、大町活用地 土地売却収入
全事業合計に占める割合	3.6%	2.0%	13.8%	1.5%	
④ 受託事業等	9,548	9,245	6,069	6,151	特定・高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等 R2～R3年度枚方団地賃貸住宅管理業務
全事業合計に占める割合	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
全事業合計	22,343,053	22,750,482	23,151,648	20,646,040	

※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4年度実績	令和5年度計画			
1 賃貸住宅等管理事業	賃貸住宅			団地数の()は一般賃貸住宅の内数		
	一般賃貸住宅	113団地	18,509戸		113団地	18,452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)団地	12戸		(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)	(26)団地	1,762戸 204件		(25)団地	1,712戸 205件
2 宅地の管理に係る事業	保有地処分		2.13ha		0.35ha	
3 受託事業等	府営住宅管理(大阪府)					
	府営住宅計画修繕(大阪府)		259件		258件	
	特優賃・高優賃入居者負担額認定審査(大阪府)		2,419件		2,325件	
	特優賃・高優賃入居者選定資格審査(民間)		63件		79件	

4. 大阪府の財政的関与の状況

(単位:千円)

区 分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度 予算	補助金、委託料等の内容
補 助 金	535,246	530,970	477,451	497,943	
(内訳)					
特定優良賃貸住宅供給促進事業等	5,155	600	480	1,120	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	493,339	493,765	476,971	496,823	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助金
利子補給事業	36,752	36,605	0	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	8,040,175	8,689,640	6,621,004	6,573,252	
(内訳)					
府営住宅管理事業 (随契)	6,152,796	6,456,640	6,619,651	6,571,843	府営住宅計画修繕業務
特定優良賃貸住宅供給促進事業 (随契)	392	142	0	0	特優賃入居者負担額等算定事務委託(令和4年度より高優賃事業と合算)
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業 (随契)	1,457	1,395	1,353	1,409	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)	1,885,530	2,231,463	0	0	共同体受託(令和3年度で終了)
貸 付 金	0	0	0	0	
その他(分担金・負担金・出捐金等)	846,126	61,964	51,067	52,218	
(内訳)					
地方職員共済組合負担金等 (負担金)	47,729	47,989	50,165	51,316	
公社敷地賃貸料 (賃借料)	901	902	902	902	派出所用地・会場使用料
公有財産購入 (公有財産購入費)	797,496	13,073	0	0	枚方津田線の事業用地取得
合 計	9,421,547	9,282,574	7,149,522	7,123,413	

府損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	33,375,240	29,907,320	27,157,000
府借入金残高(期末)	23,638,017	23,072,735	22,504,625

5. 財務状況

(単位:千円)

		令和2年度	令和3年度	令和4年度	前年度比増減	分析・評価
貸借対照表	資産合計	224,092,515	220,115,539	219,240,337	△ 875,202	(現金預金) 現金預金の増加については、事業活動による収入の増(83億円)、投資活動及び財務活動による支出の増(53億円)が主な要因である。
	流動資産	14,306,109	14,889,895	15,456,226	566,331	(その他流動資産) その他流動資産の減少については、建替事業に伴う活用地の売却による減(17億円)が主な要因である。
	現金預金	12,022,146	10,485,068	13,559,373	3,074,305	
	未収金	2,171,674	2,114,238	1,343,136	△ 771,102	
	その他流動資産	112,289	2,290,589	553,718	△ 1,736,871	
	固定資産	209,786,406	205,225,644	203,784,111	△ 1,441,533	(有形固定資産) 有形固定資産の減少については、建替建設工事(17億円)と住戸改善(5億円)に伴う増の一方、大町団地活用地の分譲資産への振替による減(4億円)、減価償却、資産の除却・売却等による減(30億円)、減損損失による減(2億円)が主な要因である。
	有形固定資産	209,458,591	204,931,474	203,539,472	△ 1,392,002	
	無形固定資産	124,657	103,449	76,523	△ 26,926	
	その他固定資産	203,159	190,720	168,116	△ 22,604	
	負債合計	162,923,637	158,250,154	155,558,458	△ 2,691,696	(短期借入金) 短期借入金の減少については、次期返済長期借入金の減(20億円)によるものである。
	流動負債	11,818,149	12,188,503	9,239,063	△ 2,949,440	(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・次期償還社債)への計上や繰上返済等による減(63億円)の一方、借入による増(57億円)が主な要因である。
	短期借入金	6,429,258	7,252,451	5,262,181	△ 1,990,270	
	未払金	4,474,733	3,966,419	3,281,251	△ 685,168	
	その他流動負債	914,158	969,633	695,632	△ 274,001	
固定負債	151,105,488	146,061,651	146,319,395	257,744	(各種引当金) 各種引当金の増加については、耐震改修工事にかかる計画修繕引当金の増(12億円)が主な要因である。	
長期借入金	132,945,429	126,737,885	126,124,501	△ 613,384		
各種引当金	11,799,188	13,260,872	14,373,058	1,112,186		
その他固定負債	6,360,871	6,062,895	5,821,837	△ 241,058		
資本合計	61,168,879	61,865,385	63,681,878	1,816,493		
資本金	31,000	31,000	31,000	0		
剰余金	61,137,879	61,834,385	63,650,878	1,816,493		

損益計算書	事業収益	22,343,053	22,750,482	23,151,648	401,166	(事業収益) 事業収益の増加については、分譲宅地収入の増(27億円)、家賃収入と耐震補助金収入の増(1億円)、受託事業(府営住宅計画修繕)収益の増(1億円)及び府営住宅指定管理事業収入の減(25億円)が主な要因である。
	事業原価	19,142,398	20,141,851	19,758,979	△ 382,872	(事業原価) 事業原価の減少については、分譲宅地原価の増(16億円)及び府営住宅指定管理事業原価の減(20億円)が主な要因である。
	一般管理費	1,307,725	1,301,893	998,376	△ 303,517	(一般管理費) 一般管理費の減少については、府営住宅指定管理業務の終了に伴う人件費等の減(3億円)が主な要因である。
	事業利益(損失)	1,892,930	1,306,738	2,394,293	1,087,555	
	その他経常収益	27,624	193,833	39,534	△ 154,299	(特別損失) 特別損失については、賃貸事業資産にかかる減損損失(3.2億円)や定期借地権付分譲住宅にかかる固定資産売却損(0.4億円)が主な要因である。
	その他経常費用	288,055	326,283	249,419	△ 76,864	
	経常利益(損失)	1,632,500	1,174,288	2,184,408	1,010,120	
	特別利益	1,425,951	57,790	1,418	△ 56,372	
	特別損失	313,804	535,572	369,332	△ 166,240	
	法人税等	0	0	0	0	
当期利益(損失)	2,744,647	696,506	1,816,494	1,119,988		

※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4年3月31日時点>	保有総額(A)<令和5年3月31日時点>	時価評価額(B)<令和5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2年度	令和3年度	令和4年度	前年度比増減	分析・評価
役員人件費	33,527	28,006	33,191	5,185	(減価償却費) 減価償却費の減少については、鉄筋コンクリート造の減価償却期間である47年が経過した団地があることが主な要因である。
職員人件費	1,217,846	1,210,921	1,208,712	△ 2,209	
退職給付費用	30,534	0	0	0	
減価償却費	3,094,089	3,093,616	2,901,973	△ 191,643	

主要経営指標		令和2年度	令和3年度	令和4年度	前年度比増減	分析・評価
人件費比率	人件費／売上高	5.7%	5.4%	5.4%	0.0%pt	(流動比率) 流動比率の上昇については、分譲宅地収入の増などによる現金預金の増加や短期借入金の減少に伴う流動負債の減(29億円)が主な要因である。
販売管理費比率	販売費及び一般管理費／売上高	5.9%	5.7%	4.3%	-1.4%pt	
総資産当期利益率	当期利益／総資産	1.2%	0.3%	0.8%	0.5%pt	
総資産回転期間	総資産／(売上高／12)(月)	120.36	116.10	113.64	-2.46	
売上高経常利益率	経常利益／売上高	7.3%	5.2%	9.4%	4.2%pt	
流動比率	流動資産／流動負債	121.1%	122.2%	167.3%	45.1%pt	
借入金比率	借入金残高／総資産	62.2%	60.9%	59.9%	-1.0%pt	

6. R4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	R3実績値	R4目標値	R4実績値 (※1)	ウエイト	得点 (※2)	小計 (※3)
⑥ 法人経営の安定性の確保	借入金残高(実質残高)	億円	1,238	1,220	1,178	30	30	30/30 【100%】
II. 設立目的と事業内容の適合性(事業効果、業績、CS)								
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	654	580	721	10	10	50/50 【100%】
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	9	10	10	10	10	
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	188	220	254	10	10	
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	4	10	10	
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	3	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)								
⑥ 法人経営の安定性の確保	経常利益	億円	11.1	5.5	21.8	10	10	20/20 【100%】
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	92.0	92.9	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、お客様ニーズを踏まえたリノベーション住宅の提供、DIY住宅の普及促進による賃貸住宅の魅力向上や効果的な入居促進策と戦略的な広報活動等により家賃収入の増加と、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42億円上回って減少させることができた。 <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"> ・「子育て・高齢者世帯入居件数」は通常の入居促進の取り組みに加え、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等により達成できた。 ・「コミュニティイベントの回数」については、自治会との協働による防災セミナー等のほか居住支援法人や民間事業者と連携したセミナー等の実施に努めた結果目標を達成することができた。 ・「住戸リノベーション実施戸数」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。 ・「技術支援新規営業件数」は府下市町村が抱える技術職員の不足や施設の長寿命化等の課題に対応するため、市町へのヒアリングや制度説明のほかニーズに対する協議や勉強会を行うなどの取り組みを進めた結果、目標を達成することができた。 ・「連携事業の新規取組」については、公社が保有する団地の敷地等を公共団体等と連携して活用することでお住まいの方への暮らしに関わる新たな価値を創出していく取り組みを進めた結果、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」については、入居促進に向けた効果的な取組の推進や状況に適した保有資産の売却などに努めたことにより目標値を16.3億円上回ることができた。 ・「公社賃貸住宅稼働率」については、従来の入居促進キャンペーンに加え、休日の窓口営業や内覧対応と、入居手続きのオンライン化や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ができた。 	<p>100</p>

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、目標値を大きく上回り達成している。令和13年度に借入金残高を1100億円以下とする中期経営計画で設定した目標に向かって、経営改善を進めている。</p> <p>・昨年度目標未達成だった「経常利益」については、活用地の売却等により、こちらも目標を大きく上回る結果となっている。</p> <p>・その他の項目でも、目標値を達成できている。</p> <p>・今後も経営目標に向けて、さらなる取組みを進めていくことが望まれる。</p>	<p>(評価)</p> <p>・昨年度未達成であった「経常利益」をはじめ、全ての目標を達成しており、府の住宅まちづくり施策の実現に寄与していることが認められる。</p> <p>・借入金残高について、中期経営計画(R4～R13)を大きく上回るペースでの縮減を実現できている点は評価できる。</p> <p>(指導・助言)</p> <p>・今後、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中で、活用地の売却による一時的な収益だけでなく、継続した収益を確保しさらなる経常利益の向上に努め、引き続き借入金の縮減に取り組むこと。</p> <p>・「連携事業の新規取組」については、利便性や住民満足度などの向上につながる効果的な取組みとなるよう努めること。</p>	100	A

9. 「令和5年度大阪府行政経営の取組み」における方向性(令和5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進める

10. 経営目標設定の考え方

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
- 先進的なり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の回数
【9回(R3実績)→100回(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戸(R3実績)→2,500戸(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
【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. R5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	R3実績値	R4実績値	R5目標値	ウエイト(R5)	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	1,238	1,178	1,205	30	1,100以下
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5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方を提供</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	R3実績値	R4実績値	R5目標値	ウエイト (R5)	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	(654)	721	600	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	9	10	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	188	254	250	10	累計2,500	・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	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、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	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	(11.1)	21.8	10.0	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)	%	93.1	92.9	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 ・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

※ ()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