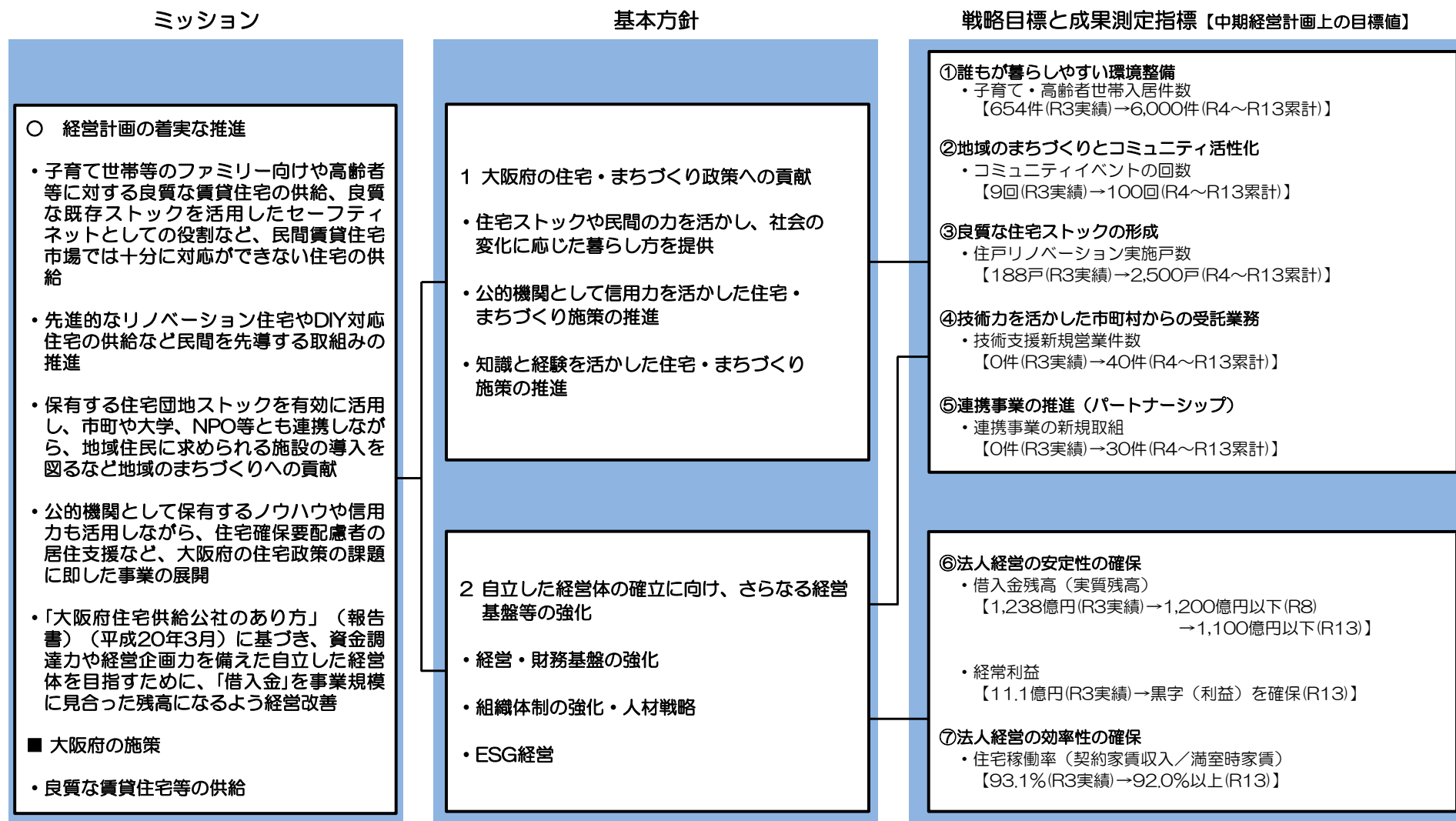


法人名	大阪府住宅供給公社
作成(所管課)	都市整備部住宅建築局居住企画課

○ 経営目標設定の考え方



法人名

大阪府住宅供給公社

○ 令和7年度の経営目標達成状況及び令和8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	R6 実績値	R7 目標値	R7 実績値 [見込値]	R7 ウエイト	R7 得点	R8 目標値	R8 ウエイト	中期経営計画 (R4~R13)		R8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	
											R8 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	1,087	1,085	[1,048]	30	30	↓ 1,050	30	-	1,100以下	・建替事業の進捗に伴う建設工事費等の投資活動による32.3億円の支出などR8年度において想定される資金要素を加味した数値で、大阪府からも承認を得ているR8年度資金計画に基づく数値である1,050億円をR8目標値とした。 ※【借入金残高(実質残高)】=【形式借入金残高(次期返済長期借入金+次期償還社債+社債+長期借入金)】-【現金預金等(現金預金+有価証券)】	
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8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維持・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、計画的なメニュー実施による居住者の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、保有資産の利活用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-】を維持し、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 社債(SDGs債)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	R6 実績値	R7 目標値	R7 実績値 【見込値】	R7 ウエイト	R7 得点	R8 目標値	R8 ウエイト	中期経営計画 (R4～R13)		R8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
											R8 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	751	600	711	10	10	↓600	10	-	累計6,000	・中期経営計画上の目標設定の考え方(計画期間中、600件/年により累計6,000件を目標)に基づき、R8年度は600件を目標とする。	・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	10	10	10	10	10	10	-	累計100	・中期経営計画上の目標設定の考え方(計画期間中、10件/年により累計100件を目標)に基づき、R8年度は10件を目標とする。	・「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	250	250	255	10	10	↓250	10	-	累計2,500	・中期経営計画上の目標設定の考え方(計画期間中、250件/年により累計2,500件を目標)に基づき、R8年度は250件を目標とする。	・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	技術支援新規営業案件数		件	4	4	5	10	10	↓4	10	-	累計40	・中期経営計画上の目標設定の考え方(計画期間中、4件/年により累計40件を目標)に基づき、R8年度は4件を目標とする。	・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、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	3	10	10	3	10	-	累計30	・中期経営計画上の目標設定の考え方(計画期間中、3件/年により累計30件を目標)に基づき、R8年度は3件を目標とする。	・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	17.0	15.8	[21.5]	10	10	↓16.1	10	-	黒字(利益)を確保	・住宅稼働率93.7%の維持などによる家賃収入の確保、保有資産の利活用などに取り組むことで、黒字を確保することとし、予定損益計算書の数値である16.1億円をR8目標値とした。	・住宅稼働率の維持 ・効果的な保有資産の利活用
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)		%	94.3	93.3	94.2	10	10	↓93.7	10	-	92.0以上	・直近5年間の平均	・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

R7得点合計
【見込得点合計】

【100】

【凡例】

- ・☆はR8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7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373件 公社住宅配布数1,500件	窓口来場者：R7年8月1日 ～R7年10月24日 入居者：R8年2月26日 ～R8年3月31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、R6実績96.1%を1.0%ポイント上回り97.1%となった。 ②相談・苦情の対応に関する満足度は、R6実績81.0%と同様の81.0%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) ・R7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8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：R8年4月～ R8年12月（予定） 入居者：R9年2月（予定）

法人名

大阪府住宅供給公社

■ 令和7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	R7年度の実績値〔見込値〕	R8年度の目標値
借入金残高(実質残高)	億円	[1,048]	1,050

マイナス (現状維持) 目標の考え方	<p>建替事業の進捗に伴う建設工事費等の投資活動による32.3億円の支出など、R8年度において想定される資金要素を加味した数値で、大阪府からも承認を得ているR8年度資金計画に基づく数値である1,050億円をR8目標値とした。</p> <p>R8年度についてはR7年度と比較して、建替事業等の進捗により、賃貸住宅資産形成への投資が増加(R7年度比22.9億円増)することなどから、フリーキャッシュフローはマイナスとなる見込みである一方、賃貸管理事業においてはR7年度に引き続き安定した収益を確保できる見込みである。</p>
-----------------------------------	--

〔2〕

成果測定指標	単位	R7年度の実績値〔見込値〕	R8年度の目標値
子育て・高齢者世帯入居件数	件	711	600

マイナス (現状維持) 目標の考え方	<p>世帯入居件数(10年間で6,000件)を踏まえ、目標件数を600件とした。</p> <p>今までの入居促進の取り組みやリノベ住戸の供給、若年子育て割、高齢化の進行などにより対象となる入居者が増加していることなどにより空家が少ない状態が続いているが、引き続き目標の達成に向けて取り組む。</p>
-----------------------------------	---

法人名

大阪府住宅供給公社

■ 令和7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	R7年度の実績値〔見込値〕	R8年度の目標値
コミュニティイベントの回数	戸	10	10

<p>マイナス (現状維持) 目標の考え方</p>	<p>中期経営計画のコミュニティイベントの回数(10年間で100件)を踏まえ、目標回数を10回とした。 高齢化が進む地域コミュニティ活性化イベントや外国人が多く暮らす団地において多文化共生をテーマにしたイベント、防災セミナー・防災訓練など、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、単に回数を重ねるのではなく、イベントを効果的に行うため、団地特性に応じて幅広いテーマや様々な主体との連携等創意工夫を行うことでイベントの内容の充実を図り、地域のまちづくり貢献に取り組む。</p>
--	--

[4]

成果測定指標	単位	R7年度の実績値〔見込値〕	R8年度の目標値
住戸リノベーション実施戸数	回	255	250

<p>マイナス (現状維持) 目標の考え方</p>	<p>中期経営計画の住戸リノベーション実施戸数(10年間で2,500戸)を踏まえ、目標戸数を250戸とした。 住戸リノベーションの対象住戸の決定にあたり、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、効果的な供給に取り組む。</p>
--	--

法人名

大阪府住宅供給公社

■ 令和7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	R7年度の実績値〔見込値〕	R8年度の目標値
技術支援新規営業件数	件	5	4

<p>マイナス (現状維持) 目標の考え方</p>	<p>中期経営計画での技術支援新規営業件数(10年間で40件)や現在の市町へのヒアリング状況等を踏まえ、目標件数を4件とした。</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をすることで実績としている。大阪府が運営する地域維持管理連携プラットフォームにオブザーバーとして参画し、市町村の建築職員等を対象に技術研修等を実施するなど市町村との連携強化を図る。</p>
-----------------------------------	---

[6]

成果測定指標	単位	R7年度の実績値〔見込値〕	R8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>中期経営計画の連携事業の新規取組(10年間で30件)を踏まえて3件とした。</p> <p>自治体との連携によるシェアサイクル設置事業に加えて、大阪広域データ連携基盤(ORDEN)を通じた公民連携の取組に参画し、大阪府内での居住地選定をサポートするウェブサイト「まちしるべ大阪」を構築・展開するにあたり、賃貸物件の賃貸価格を示す指標として活用するため、当公社賃貸住宅の過去3年分の賃貸物件情報の提供を行った。</p> <p>今後も、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む。</p>
-----------------------------------	---

■ 令和7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	R7年度の実績値〔見込値〕	R8年度の目標値
経常利益	億円	[21.5]	16.1

<p>マイナス (現状維持) 目標の考え方</p>	<p>R8年度は住宅稼働率(93.7%)の維持による家賃収入等の賃貸管理事業収益を確保する一方、工事費の高騰等による空家修繕費の増加や、金利上昇による支払利息の増加などの影響を踏まえ、予定損益計算書の数値である16.1億円をR8目標値とした。</p>
--	---

[8]

成果測定指標	単位	R7年度の実績値〔見込値〕	R8年度の目標値
住宅稼働率 (契約家賃収入／満室時家賃)	%	94.2	93.7

<p>マイナス (現状維持) 目標の考え方</p>	<p>住宅稼働率は、様々な要素が関わる、総合的な結果であり、一概に、前年度比での向上を目指すことは難しいとの観点から、中期経営計画においては92%で設定している。そのため、今年度の目標値としては、R3(93.1%)、R4(92.9%)、R5(94.1%)、R6(94.3%)、R7(94.2%)の5か年平均である93.7%を目標として設定する。</p>
--	--