

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うちから理事長が
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5年度 実績	令和6年度 実績	令和7年度		令和8年度 当初予算	備 考
			当初予算	実績		
① 賃貸住宅等管理事業	14,382,169	14,891,802	15,396,767	15,011,021	15,516,820	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	68.2%	71.1%	77.2%	74.2%	72.4%	
② 府営住宅等管理受託事業	6,140,093	5,510,804	4,545,652	5,206,375	5,909,287	H24～R11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	29.1%	26.3%	22.8%	25.7%	27.6%	
③ 受託事業等	5,216	232,759	4,621	4,466	3,888	特定・高齢者向け優良賃貸住宅審査業務等 R6年度大阪府枚方土木事務所倉庫兼駐車場整備 業務
全事業合計に占める割合	0.0%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	
④ 住宅宅地分譲事業	549,235	318,500	0	0	0	R5年度 布施・B活用土地売却収入 R6年度 国松売却土地収入、枚方津田保有地 土 地売却収入
全事業合計に占める割合	2.6%	1.5%	0.0%	0.0%	0.0%	
全事業合計	21,076,712	20,953,865	19,947,040	20,221,863	21,429,995	

※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】

事業名	事項	事業量						備考
		令和7年度計画		令和7年度実績		令和8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	114団地	18,698戸	114団地	18,802戸	114団地	18,858戸	
	併存賃貸住宅	7団地	312戸	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	(23)団地	1,584戸	(23)団地	1,584戸	(20)団地	1,434戸	
	その他(駐車場・店舗等)		210件		212件		211件	
②府営住宅等管理受託事業	府営住宅計画修繕(大阪府)		161件		199件		172件	
③受託事業等	特優賃・高優賃入居者負担額認定審査(大阪府)		1,977件		2,006件		1,860件	
	特優賃・高優賃入居者選定資格審査(民間)		31件		64件		59件	
④住宅宅地分譲事業	保有地等の売却		-		-		-	

大阪府住宅供給公社

4. 大阪府の財政的関与の状況

(単位:千円)

区 分	令和5年度 実績	令和6年度 実績	令和7年度		令和8年度 当初予算	補助金、委託料等の内容
			当初予算	実績		
補 助 金	473,274	469,272	471,157	450,847	438,469	
(内訳) 特定優良賃貸住宅供給促進事業	480	340	960	140	80	特優賃家賃補助金
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業	472,794	468,932	470,197	450,707	438,389	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助金
委 託 料	6,442,719	6,063,446	6,729,334	5,728,293	8,361,035	
(内訳) 府営住宅管理事業 (随契)	6,441,554	6,061,884	6,727,822	5,726,908	8,359,566	府営住宅計画修繕業務
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業 (随契)	1,165	1,562	1,512	1,385	1,469	高優賃入居者負担額等算定事務委託
貸 付 金	0	0	0	0	0	
その他(分担金・負担金・出捐金等)	43,867	294,531	47,840	48,597	50,009	
(内訳) 地方職員共済組合負担金等 (負担金)	42,965	42,970	46,939	47,696	49,108	地方職員共済組合負担金、枚方土木事務所倉庫兼駐車場維持管理費
公社敷地賃貸料 (賃借料)	902	7,269	901	901	901	派出所用地
公有財産購入 (公有財産購入費)	0	244,292	0	0	0	
合 計	6,959,860	6,827,249	7,248,331	6,227,737	8,849,513	

(単位:千円)

区 分	令和5年度	令和6年度	令和7年度
府損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	26,023,000	23,875,000	20,428,556
府借入金残高(期末)	21,933,676	21,359,871	20,783,198

大阪府住宅供給公社

5. 財務状況

(単位:千円)

		令和5年度	令和6年度	令和7年度	前年度比増減	分析・評価
貸借対照表	資産合計	224,306,802	222,344,026	220,562,477	△ 1,781,549	(その他流動資産) その他流動資産の増加については、耐震改修工事等(原山台B・赤坂台)の前払金の増(6.5億円)が主な要因である。 (有形固定資産) 有形固定資産の減少については、減価償却による資産の減(27.6億円)、住戸改善及び賃貸資産建設工事による資産の増(11.9億円)が主な要因である。 (短期借入金) 短期借入金の増加については、令和8年度償還予定の次期償還社債の増(40億円)が主な要因である。 (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)への計上による減(144億円)の一方、社債発行による増(50億円)が主な要因である。 (各種引当金) 各種引当金の増加については、退職給付引当金の増(0.8億円)、計画修繕引当金の増(7.6億円)が主な要因である。
	流動資産	20,493,365	20,641,374	20,364,740	△ 276,634	
	現金預金	19,230,786	19,371,353	18,049,386	△ 1,321,967	
	未収金	1,018,387	764,446	1,180,313	415,867	
	その他流動資産	244,192	505,576	1,135,041	629,465	
	固定資産	203,813,437	201,702,651	200,197,737	△ 1,504,914	
	有形固定資産	203,593,533	201,497,084	200,024,113	△ 1,472,971	
	無形固定資産	56,041	53,094	34,621	△ 18,473	
	その他固定資産	163,863	152,473	139,002	△ 13,471	
	負債合計	158,267,285	154,084,210	149,777,490	△ 4,306,720	
	流動負債	20,490,400	13,380,015	17,867,110	4,487,095	
	短期借入金	15,712,820	10,295,013	14,447,897	4,152,884	
	未払金	4,293,161	2,803,098	2,911,281	108,183	
	その他流動負債	484,418	281,904	507,933	226,029	
	固定負債	137,776,885	140,704,195	131,910,380	△ 8,793,815	
	長期借入金	116,361,669	117,785,376	108,337,479	△ 9,447,897	
	各種引当金	15,733,545	17,266,855	18,104,091	837,236	
	その他固定負債	5,681,671	5,651,964	5,468,809	△ 183,155	
	資本合計	66,039,517	68,259,815	70,784,987	2,525,172	
	資本金	31,000	31,000	31,000	0	
	剰余金	66,008,517	68,228,815	70,753,987	2,525,172	

損益計算書	事業収益	21,076,712	20,953,865	20,221,863	△ 732,002	(事業収益) 事業収益の減少については、分譲宅地事業収益の減(3.2億円)、その他事業収益の減(5.3億円)、賃貸管理事業の家賃収入、施設使用料収入の増(1.2億円)が主な要因である。
	事業原価	17,707,636	17,874,673	16,538,306	△ 1,336,367	
	一般管理費	1,015,022	1,012,295	1,003,783	△ 8,512	
	事業利益(損失)	2,354,054	2,066,897	2,679,774	612,877	(事業原価) 事業原価の減少については、分譲宅地事業原価の減(1億円)、賃貸管理事業の維持修繕費の減(0.6億円)、計画修繕引当金繰入額の減(5.8億円)、その他事業原価の減(5.5億円)が主な要因である。
	その他経常収益	227,718	50,591	158,578	107,987	
	その他経常費用	227,127	417,870	261,981	△ 155,889	
	経常利益(損失)	2,354,645	1,699,617	2,576,372	876,755	(その他経常収益) その他経常収益の増加については、受取利息収入の増(0.6億円)、雑収入の増(0.4億円)が主な要因である。
	特別利益	111,892	395,060	0	△ 395,060	
	特別損失	108,898	188,896	51,200	△ 137,696	
	法人税等	0	0	0	0	(特別損失) 特別損失については、定借敷地の固定資産売却損(0.09億円)や一般賃貸住宅の減損損失(0.39億円)が主な要因である。
	当期利益(損失)	2,357,639	1,905,781	2,525,171	619,390	

※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7年3月31日時点＞	保有総額(A)＜令和8年3月31日時点＞	時価評価額(B)＜令和8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5年度	令和6年度	令和7年度	前年度比増減	分析・評価
役員人件費	33,776	29,101	30,346	1,245	(退職給付費用) 退職給付費用の増加については、定年退職者がいなかったこと等により取崩額より引当額が多くなっていることが主な要因である。
職員人件費	1,170,849	1,139,222	1,141,579	2,357	
退職給付費用	55,425	33,878	80,489	46,611	(減価償却費) 減価償却費の減少については、鴨谷台団地の減価償却費の減が主な要因である。
減価償却費	2,741,467	2,803,569	2,763,575	△ 39,994	

主要経営指標		令和5年度	令和6年度	令和7年度	前年度比増減	分析・評価
人件費比率	人件費／売上高	6.0%	5.7%	6.2%	0.5%pt	(流動比率) 流動比率の減少については、短期借入金が増加したこと等による流動負債の増(45億円)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	4.8%	4.8%	5.0%	0.2%pt	
総資産当期利益率	当期利益／総資産	1.1%	0.9%	1.1%	0.2%pt	
総資産回転期間	総資産／(売上高／12)(月)	127.71	127.33	130.89	3.56	
売上高経常利益率	経常利益／売上高	11.2%	8.1%	12.7%	4.6%pt	
流動比率	流動資産／流動負債	100.0%	154.3%	114.0%	−40.3%pt	
借入金比率	借入金残高／総資産	58.9%	57.6%	55.7%	−1.9%pt	

6. R7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	R6実績値	R7目標値	R7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	1,087	1,085	1,047	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	751	600	711	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	10	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	250	250	255	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	5	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	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	17.0	15.8	25.7	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)	%	94.3	93.3	94.2	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)
I. 最重点目標(成果測定指標) ・「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る家賃収入の増加、保有資産の利活用による収益確保、資金調達の多様化などによる管理コストの縮減などの経営改善に努めた結果や、建替建設工事費の支払時期のずれや空家修繕費・計画修繕費等の支出減などにより、借入金残高(実質残高)が1,047億円となり、目標を38億円上回って減少させることができた。 II. 設立目的と事業内容の適合性(事業効果、業績、CS) ・「子育て・高齢者世帯入居件数」は通常の入居促進の取組みに加え、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やイベント等の実施のほかNPO法人や地域関係者等と連携したイベント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維持管理に係る修繕業務等の課題に対応するため、公社が培ってきた経験、ノウハウ及びマンパワーを活かし、市町村が行う発注者業務の受託に向けてニーズ調査や具体的な協議を進めるとともに、大阪府市町営住宅整備・管理研修会で『大阪府住宅供給公社における市町営住宅の計画修繕』について紹介、市町村職員向け建築技術研修会を実施するなどの取組みを進めた結果、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組みを進めた結果、目標を達成することができた。 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) ・「経常利益」については、入居促進に向けた効果的な取組みの推進や状況に適した保有資産の利活用などに努めたことにより目標値を9.9億円上回ることができた。 ・「住宅稼働率」については、従来からの入居促進の取組みに加え、休日の窓口営業や内覧対応と、入居手続きから契約まで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。	100

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
○最重点目標について 「借入金残高(実質残高)」については、目標値を上回り達成しており、着実な借入金残高の縮減に取り組んでいる。 ○設立目的と事業内容の適合性(事業効果、業績、CS)について 「子育て・高齢者世帯入居件数」についても目標値を上回り達成しており、住宅セーフティネットの一翼を担い、府の住宅政策を補完する公的機関として、府の住宅政策に貢献している。その他の項目も、目標値を達成できている。 ○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)について 「経常利益」については、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がある中、目標を達成している。 「住宅稼働率」についても、目標を達成できている。 今年度実施予定の現中期経営計画の中間見直しにおいて、これまでの実績を鑑みた成果測定指標の見直し検討を行うとともに、必要な建替事業や市町村を支援する新規事業の検討等、自立化した経営体の確立に向け、さらなる取組みを進めていくことが望まれる。	(評価) ・最重点目標である「借入金残高(実質残高)」について目標を達成し、法人経営の安定化に資するとともに、「子育て・高齢者世帯入居件数」等の目標も達成しており、府の住宅政策を補完する公的機関として、その推進に貢献している点は評価できる。 (指導・助言) ・引き続き、自立した経営体の確立に向け、借入金残高の着実な縮減に取り組むこと。 ・中期経営計画の見直しにあたっては、保有する住宅資産の老朽化や少子高齢化の進行等、法人を取り巻く環境の変化を踏まえ、これまでの各施策の取組実績や課題を整理すること。その上で、今後の住宅施策の一層の推進に資するよう、「子育て・高齢者世帯入居件数」をはじめとする各目標について、目標水準等の適切な見直しを行うこと。	100	A

《参考》9. 「令和8年度大阪府行政経営の取組み」における方向性(令和8年2月)

○存続
・府の住宅政策を補完する公的機関として、引き続き府の住宅政策に貢献するとともに、賃貸住宅事業の収益向上や、公社債の発行等安定的かつ低利な資金調達による収支改善に努め、借入金残高の縮減を進める

《参考》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(R3実績)→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)】

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	R6実績値	R7実績値	R8目標値	ウエイト (R8)	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	751	711	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	10	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	250	255	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	5	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	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	17.0	25.7	16.1	10	黒字(利益)を確保	・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	94.2	93.7	10	92.0以上	・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