

大阪府住宅供給公社

1. 法人の概要

【令和7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			

2. 役職員の状況

(单位:人)

【各年度7月1日時点】

		令和5年度			令和6年度			令和7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	2	3	0	2
	非常勤役員	4	1	0	4	1	0	4	1	0
職員	管理職 プロパー職員	23		0	21		0	18		0
	その他	2	2	0	2	2	0	3	2	1
	一般職 プロパー職員	134		0	129		0	127		0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	常勤職員計	159	2	0	152	2	0	148	2	1
	常勤以外の職員	5		0	4		0	4		0

プロパー職員(150 人)の 給与に関する状況(令和6年度)

年間給与手当支給額平均	7,396	千円	平均年齢	46.0	歳
-------------	-------	----	------	------	---

[illegible]

役員の定数・任期・選任方法

定数	理事長	1 名
	理事	10 名以内
	監事	2 名以内
	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4年度 実績	令和5年度 実績	令和6年度		令和7年度 当初予算	備 考
			当初予算	実績		
① 賃貸住宅等管理事業	13,963,495	14,382,169	14,539,346	14,891,802	15,396,767	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	60.3%	68.2%	70.8%	71.1%	77.2%	
② 府営住宅等管理受託事業	5,988,070	6,140,093	5,537,854	5,510,804	4,545,652	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	25.9%	29.1%	27.0%	26.3%	22.8%	
③ 住宅宅地分譲事業	3,194,014	549,235	244,000	318,500	0	R4年度 石橋・神田町・浜寺・浜寺東、大町活用地 土地売却収入 R5年度 布施・B活用地土地売却収入 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	13.8%	2.6%	1.2%	1.5%	0.0%	
④ 受託事業等	6,069	5,216	227,271	232,759	4,621	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%	0.0%	1.1%	1.1%	0.0%	
全事業合計	23,151,648	21,076,712	20,548,471	20,953,865	19,947,040	

※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】

事業名	事項	事業量						備考
		令和6年度計画		令和6年度実績		令和7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	18,598戸	114団地	18,704戸	114団地	18,698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	(1)団地	12戸	
	高齢者向け優良賃貸住宅	(24)団地	1,683戸	(24)団地	1,683戸	(23)団地	1,584戸	
	その他(駐車場・店舗等)		210件		212件		210件	
②府営住宅等管理受託事業	府営住宅計画修繕(大阪府)		215件		204件		161件	
③住宅宅地分譲事業	保有地等の売却		0.32ha		0.42ha		-	
④受託事業等	特優賃・高優賃入居者負担額認定審査(大阪府)		2,181件		2,161件		1,977件	
	特優賃・高優賃入居者選定資格審査(民間)		42件		65件		31件	

4. 大阪府の財政的関与の状況

(単位:千円)

区 分		令和4年度 実績	令和5年度 実績	令和6年度		令和7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		477,451	473,274	481,390	469,272	471,157	
(内訳)	特定優良賃貸住宅供給促進事業	480	480	820	340	960	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	476,971	472,794	480,570	468,932	470,197	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助金
委 託 料		6,621,004	6,442,719	6,687,288	6,063,446	6,729,334	
(内訳)	府営住宅管理事業 (随契)	6,619,651	6,441,554	6,685,503	6,061,884	6,727,822	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)	1,353	1,165	1,785	1,562	1,512	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)		51,067	43,867	286,441	294,531	47,840	
(内訳)	地方職員共済組合負担金等 (負担金)	50,165	42,965	49,792	42,970	46,939	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(R6)、能登半島地震に係る災害救助法第20条に基づく求償(R6)
	公社敷地賃貸料 (賃借料)	902	902	902	7,269	901	派出所用地、がらと川砂防事業用地の使用料(R6)
	公有財産購入 (公有財産購入費)	0	0	235,747	244,292	0	北河内府民センター倉庫兼駐車場購入(R6)、がらと川砂防堰堤用地購入(R6)
合 計		7,149,522	6,959,860	7,455,119	6,827,249	7,248,331	

(単位:千円)

区 分	令和4年度	令和5年度	令和6年度
府損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	27,157,000	26,023,000	23,875,000
府借入金残高(期末)	22,504,625	21,933,676	21,359,871

5. 財務状況

(単位:千円)

		令和4年度	令和5年度	令和6年度	前年度比増減	分析・評価
貸借対照表	資産合計	219,240,337	224,306,802	222,344,026	△ 1,962,776	
	流動資産	15,456,226	20,493,365	20,641,374	148,009	(その他流動資産) その他流動資産の増加については、耐震改修工事等の前払金の増(5.2億円)、訴訟関連仮払金等の増(0.5億円)、分譲・その他事業資産の減(3.1億円)が主な要因である。
	現金預金	13,559,373	19,230,786	19,371,353	140,567	
	未収金	1,343,136	1,018,387	764,446	△ 253,941	
	その他流動資産	553,718	244,192	505,576	261,384	
	固定資産	203,784,111	203,813,437	201,702,651	△ 2,110,786	(有形固定資産) 有形固定資産の減少については、減価償却に伴う資産の減(25億円)、住戸改善に伴う資産の増(4.6億円)が主な要因である。
	有形固定資産	203,539,472	203,593,533	201,497,084	△ 2,096,449	
	無形固定資産	76,523	56,041	53,094	△ 2,947	
	その他固定資産	168,116	163,863	152,473	△ 11,390	
	負債合計	155,558,458	158,267,285	154,084,210	△ 4,183,075	(短期借入金) 短期借入金の減少については、令和6年度に期日を迎えた次期返済長期借入金(117億円)及び借入金(10億円)の減と令和7年度償還予定の次期償還社債(50億円)及び借入金(23億円)の増が主な要因である。
	流動負債	9,239,063	20,490,400	13,380,015	△ 7,110,385	
	短期借入金	5,262,181	15,712,820	10,295,013	△ 5,417,807	
	未払金	3,281,251	4,293,161	2,803,098	△ 1,490,063	
損益計算書	その他流動負債	695,632	484,418	281,904	△ 202,514	(長期借入金) 長期借入金の増加については、短期借入金(次期返済長期借入金・次期償還社債)への計上による減少(103億円)の一方、借入による増加(117億円)が主な要因である。
	固定負債	146,319,395	137,776,885	140,704,195	2,927,310	
	長期借入金	126,124,501	116,361,669	117,785,376	1,423,707	
	各種引当金	14,373,058	15,733,545	17,266,855	1,533,310	
	その他固定負債	5,821,837	5,681,671	5,651,964	△ 29,707	(各種引当金) 各種引当金の増加については、計画修繕引当金の増(15億円)が主な要因である。
	資本合計	63,681,878	66,039,517	68,259,815	2,220,298	
	資本金	31,000	31,000	31,000	0	
	剰余金	63,650,878	66,008,517	68,228,815	2,220,298	

損益計算書	事業収益	23,151,648	21,076,712	20,953,865	△ 122,847	(事業原価) 事業原価の増加については、分譲事業原価の減(2.2億円)、賃貸管理事業の維持修繕費、管理費等支出等原価の増(8.0億円)、その他事業原価の減(4.1億円)によるものである。
	事業原価	19,758,979	17,707,636	17,874,673	167,037	
	一般管理費	998,376	1,015,022	1,012,295	△ 2,727	
	事業利益(損失)	2,394,293	2,354,054	2,066,897	△ 287,157	(その他経常収益) その他経常収益の減少については、令和5年度の建替事業協定書に基づく違約金(1.5億円)が主な要因である。
	その他経常収益	39,534	227,718	50,591	△ 177,127	
	その他経常費用	249,419	227,127	417,870	190,743	(その他経常費用) その他経常費用の増加については、シンジケートローン(113億円)の借換えによるアレンジメントフィーの増(2.1億円)が主な要因である。
	経常利益(損失)	2,184,408	2,354,645	1,699,617	△ 655,028	
	特別利益	1,418	111,892	395,060	283,168	(特別利益) 特別利益については、耐震改修引当金の取崩し(3.8億円)が主な要因である。
	特別損失	369,332	108,898	188,896	79,998	(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(1.1億円)が主な要因である。
	法人税等	0	0	0	0	
貸借対照表	当期利益(損失)	1,816,494	2,357,639	1,905,781	△ 451,858	

※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。

(単位:千円)

仕組債の保有状況	保有総額＜令和6年3月31日時点＞	保有総額(A)＜令和7年3月31日時点＞	時価評価額(B)＜令和7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4年度	令和5年度	令和6年度	前年度比増減	分析・評価
役員人件費	33,191	33,776	29,101	△ 4,675	(職員人件費) 職員人件費の減少については、職員数の減(7名)が主な要因である。 (減価償却費) 減価償却費の増加については、OPH枚方駅前、SP枚方駅前(店舗)の竣工が主な要因である
職員人件費	1,208,712	1,170,849	1,139,222	△ 31,627	
退職給付費用	0	55,425	33,878	△ 21,547	
減価償却費	2,901,973	2,741,467	2,803,569	62,102	

主要経営指標		令和4年度	令和5年度	令和6年度	前年度比増減	分析・評価
人件費比率	人件費／売上高	5.4%	6.0%	5.7%	-0.3%pt	(流動比率) 流動比率の増加については、次期返済長期借入金が減少したこと等に伴う流動負債の減(71億円)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	4.3%	4.8%	4.8%	0.0%pt	
総資産当期利益率	当期利益／総資産	0.8%	1.1%	0.9%	-0.2%pt	
総資産回転期間	総資産／(売上高／12)(月)	113.64	127.71	127.33	-0.38	
売上高経常利益率	経常利益／売上高	9.4%	11.2%	8.1%	-3.1%pt	
流動比率	流動資産／流動負債	167.3%	100.0%	154.3%	54.3%pt	
借入金比率	借入金残高／総資産	59.9%	58.9%	57.6%	-1.3%pt	

貸 借 対 照 表
(一 般 会 計)

令和7年3月31日現在 (金額単位:円)					
科 目	前年度	当年度	科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	20,493,365,020	20,641,374,391	流 動 負 債	20,490,399,964	13,380,015,283
現 金 預 金	19,230,785,652	10,371,352,603	次 期 償 還 社 債	899,980,000	5,899,980,000
有 価 証 券	-	9,000,000,000	次期返済長期借入金	14,812,840,423	4,395,033,448
未 収 金	1,018,387,167	764,445,564	未 払 金	4,293,161,406	2,803,097,789
分 譲 事 業 資 産	85,678,620	-	前 受 金	45,838,441	249,489,010
そ の 他 事 業 資 産	221,804,539	-	預 り 金	408,082,707	29,430,991
前 払 金	80,357,146	604,492,004	そ の 他 流 動 負 債	30,496,987	2,984,045
そ の 他 流 動 資 産	5,953,439	45,230,619			
貸 倒 引 当 金	△149,601,543	△144,146,399			
固 定 資 産	203,813,437,315	201,702,651,381	固 定 負 債	137,776,885,021	140,704,195,080
貸 貸 事 業 資 産	203,422,664,121	201,219,257,655	社 債	75,316,790,000	69,416,810,000
貸 貸 住 宅 資 産	275,564,427,432	275,781,340,847	長 期 借 入 金	41,044,879,308	48,368,565,860
減 価 償 却 累 計 額	△83,092,466,102	△85,659,214,804	長 期 前 受 金	358,684,000	346,252,000
減 損 損 失 累 計 額	△5,862,560,336	△5,939,472,194	預 り 保 証 金	2,261,812,487	2,240,125,132
貸 貸 施 設 等 資 産	25,261,127,905	25,357,934,311	繰 延 建 設 補 助 金	2,844,840,493	2,749,962,744
減 価 償 却 累 計 額	△6,483,569,005	△6,553,744,015	引 当 金	15,733,544,513	17,266,855,212
減 損 損 失 累 計 額	△4,056,566,467	△4,056,566,467	退 職 給 付 引 当 金	1,240,099,548	1,273,977,967
貸 貸 資 産 等 建 設 工 事	2,092,270,694	2,288,979,977	計 画 修 繕 引 当 金	14,493,444,965	15,992,877,245
そ の 他 事 業 資 産	101,252,089	81,584,312	そ の 他 固 定 負 債	216,334,220	315,624,132
長 期 事 業 未 収 金	101,252,089	81,584,312			
有 形 固 定 資 産	170,869,109	277,826,564	〔 負 債 合 計 〕	158,267,284,985	154,084,210,363
建 物 等 資 産	110,100,105	132,054,650			
減 価 償 却 累 計 額	△83,664,939	△86,479,227	資 本 金	31,000,000	31,000,000
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	199,457,693	337,879,693	剰 余 金	66,008,517,350	68,228,815,409
減 価 償 却 累 計 額	△55,023,750	△105,628,552	資 本 剰 余 金	28,869,937,096	28,869,937,096
無 形 固 定 資 産	56,041,096	53,094,284	非 償 却 資 産 取 得 補 助 金	207,000,000	207,000,000
そ の 他 固 定 資 産	296,392,370	303,606,647	そ の 他 資 本 剰 余 金	652,537,222	652,537,222
そ の 他 の 資 産	296,392,370	303,606,647	資 産 価 額 の 適 正 化 に よ る 評 価 差 額 金	28,010,399,874	28,010,399,874
貸 倒 引 当 金	△233,781,470	△232,718,081	利 益 剰 余 金	37,138,580,254	39,358,878,313
			〔 資 本 合 計 〕	66,039,517,350	68,259,815,409
資 産 合 計	224,306,802,335	222,344,025,772	負 債 及 び 資 本 合 計	224,306,802,335	222,344,025,772

大阪府住宅供給公社

損 益 計 算 書
(一 般 会 計)

自 令和6年4月 1日 至 令和7年3月31日 (金額単位:円)		
科 目	前年度	当年度
事 業 収 益 [a]	21,076,712,430	20,953,864,637
(分譲事業収益)	549,234,720	318,500,000
住 宅 宅 地 分 譲 事 業 収 益	549,234,720	318,500,000
分 譲 宅 地 事 業 収 益	549,234,720	318,500,000
(賃貸管理事業収益)	14,382,168,759	14,891,802,375
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	13,577,446,316	14,038,043,716
一 般 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	11,370,503,266	11,781,991,364
併 存 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 収 益	225,788,344	235,785,395
特 優 賃 住 宅 管 理 事 業 収 益	13,435,169	14,995,658
高 優 賃 住 宅 管 理 事 業 収 益	1,967,719,537	2,005,271,299
賃 貸 施 設 等 管 理 事 業 収 益	804,722,443	853,758,659
(その他事業収益)	6,145,308,951	5,743,562,262
受 託 事 業 収 益	6,141,453,457	5,512,678,903
そ の 他 の 事 業 収 益	3,855,494	230,883,359
事 業 原 価 [b]	17,707,636,487	17,874,673,182
(分譲事業原価)	327,235,942	102,979,796
住 宅 宅 地 分 譲 事 業 原 価	327,235,942	102,979,796
分 譲 宅 地 事 業 原 価	327,235,942	102,979,796
(賃貸管理事業原価)	11,250,116,523	12,048,703,124
賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	10,674,081,649	11,423,180,732
一 般 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	9,112,034,386	9,188,514,869
併 存 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 原 価	197,788,414	195,733,331
特 優 賃 住 宅 管 理 事 業 原 価	14,377,379	20,218,989
高 優 賃 住 宅 管 理 事 業 原 価	1,349,881,470	2,018,713,543
賃 貸 施 設 等 管 理 事 業 原 価	576,034,874	625,522,392
(その他事業原価)	6,130,284,022	5,722,990,262
受 託 事 業 原 価	6,130,284,022	5,500,956,665
そ の 他 の 事 業 原 価	-	222,033,597
一 般 管 理 費 [c]	1,015,021,563	1,012,294,736
事業利益(損失)[d](a-b-c)	2,354,054,380	2,066,896,719
その他経常収益[e]	227,717,954	50,591,049
受 取 利 息 収 入	860,966	23,008,011
そ の 他	226,856,988	27,583,038
その他経常費用[f]	227,127,339	417,870,323
支 払 利 息	163,343,700	180,083,893
社 債 発 行 費	15,292,523	2,099,635
ア レ ン ジ メ ン ト フ ィ ー	-	212,437,500
そ の 他	48,491,116	23,249,295
経常利益(損失)[g](d+e-f)	2,354,644,995	1,699,617,445
特 別 利 益 [h]	111,891,902	395,059,528
固 定 資 産 売 却 益	111,891,902	11,376,275
そ の 他	-	383,683,253
特 別 損 失 [i]	108,897,991	188,896,328
固 定 資 産 除 却 損	-	12,580,723
固 定 資 産 売 却 損	22,236,209	38,608,619
減 損	83,464,782	110,315,430
そ の 他	3,197,000	27,391,556
当期純利益(純損失)[j](g+h-i)	2,357,638,906	1,905,780,645

6. R6年度 経営目標の達成状況

I. 最重要目標(成果測定指標)

戦略目標	成果測定指標	単位	R5実績値	R6目標値	R6実績値(※1)	ウェイト	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	1,128	1,145	1,087	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	734	600	751	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	250	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	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	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	23.5	7.0	17.0	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)	%	94.1	93.0	94.3	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、保有資産の有効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、建替事業における更なる資材費の高騰や労務単価の上昇による経営への影響に対応すべく、仕様の見直しに伴う再積算を行ったことによる建設事業者との契約の後ずれなどの要因で目標を58億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老朽化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、土木事務所を核とした市町村への技術支援等の推進に協力する形で5つの土木事務所管内の市町村建築技術者向けの研修を行う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売却などに努めたことにより目標値を10.0億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1.3%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
・最重点目標である「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、自立化した経営体の確立に向け、着実な借入金残高の縮減、さらなる経営、財務基盤の強化に取り組んでいる。 ・「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。 ・その他の項目でも、目標値を達成できている。 ・計画的に建替事業などを推進するとともに、令和7年度以降も経営目標を達成できるよう、さらなる取組みを進めていくことが望まれる。	(評価) ・最重点目標の「借入金残高(実質残高)」について、中期経営計画最終年度(R13)の目標値以上に縮減しており、経営改善に努めている点は評価できる。 ・目標を全て達成しており、府の住宅・まちづくり政策への貢献が認められる。 (指導・助言) ・引き続き自立した経営体を確立するため、管理コストの縮減や住宅稼働率の維持による家賃収入の確保等により、法人経営の安定を目指すとともに借入金残高の縮減に取り組むこと。 ・「子育て・高齢者世帯入居件数」について、これまでの入居促進の取組みを継続し、今後もセーフティネットとしての役割を果たすように努めること。	100	A

《参考》9. 「令和7年度大阪府行政経営の取組み」における方向性(令和7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、公社債の発行など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)】

《参考》11. R7年度 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	単位	R5実績値	R6実績値	R7目標値	ウェイト (R7)	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	1,128	1,087	1,085	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
最重点とする理由、 経営上の位置付け	○ 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。 ○ 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。 ○ 「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こと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。							令和7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ともに、借入金残高の縮減(経営改善)を進める。							(1) 経営基盤の強化 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 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 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 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 (2) 財務基盤の強化 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 ② 格付の維持 格付【AA-】を維持し、対外的な信用力を向上 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 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発行
活動方針	「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。 【経営の基本方針】 Ⅰ 大阪府の住宅・まちづくり政策への貢献 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 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 3. 知識と経験を活かした住宅・まちづくり施策の推進 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 1. 経営・財務基盤の強化 2. 組織体制の強化・人材戦略 3. ESG経営							

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	R5実績値	R6実績値	R7目標値	ウェイト (R7)	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	734	751	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	250	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	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	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	23.5	17.0	15.8	10	黒字(利益)を確保	・管理コストの縮減 ・効果的な保有資産の活用
⑦ 法人経営の効率性の確保	住宅稼働率 (契約家賃収入／満室時家賃)	%	94.1	94.3	93.3	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