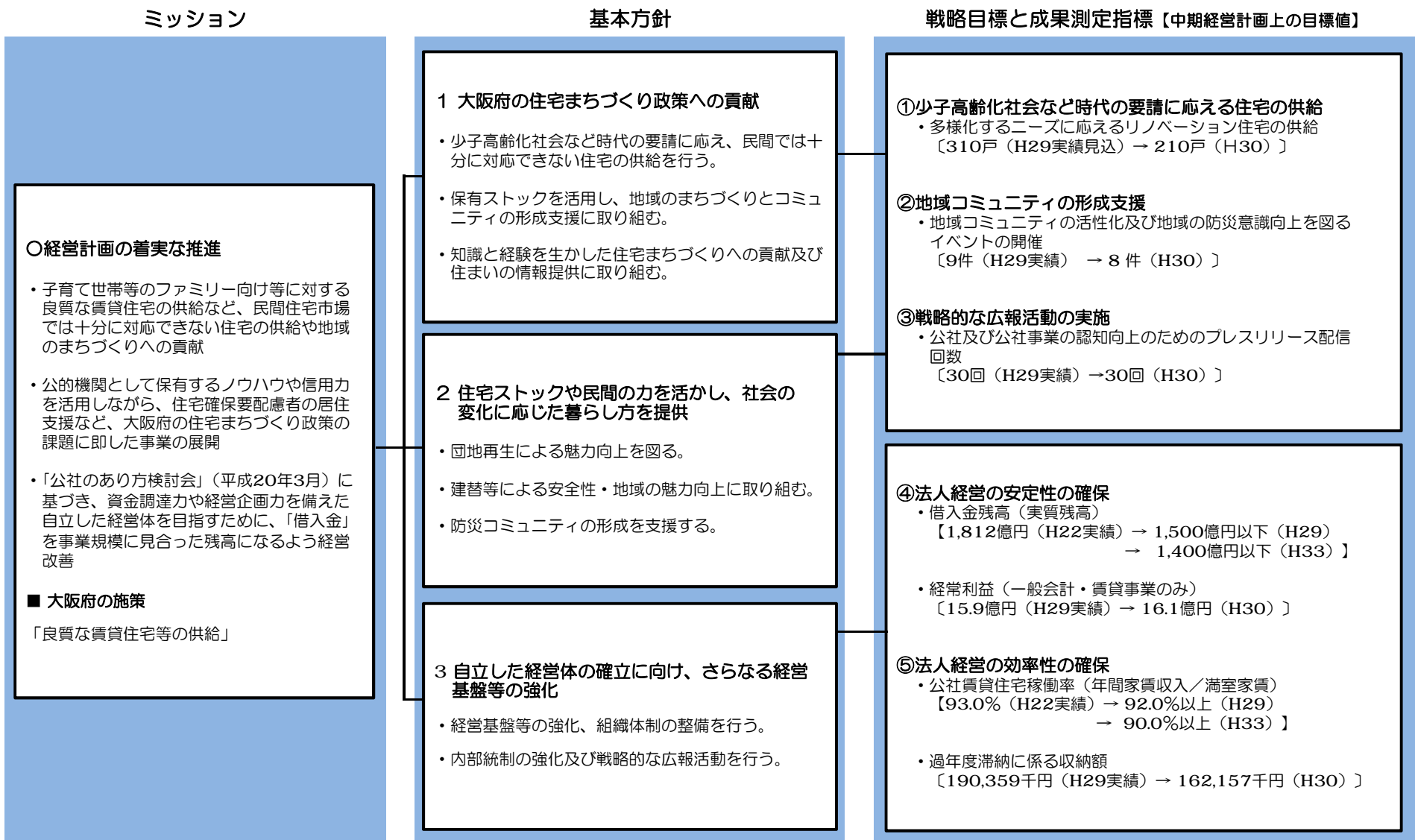


法人名	大阪府住宅供給公社
作成（所管課）	住宅まちづくり部 都市居住課

○ 経営目標設定の考え方



○ H29年度の経営目標達成状況及びH30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	新規	単位	ウエイト (H29)	H28実績	H29目標	H30目標	ウエイト (H30)	中期経営計画 (H24～H33)		H30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	
						実績(見込)			H30目標	最終年度目標		
④法人経営の安定性の確保	借入金残高(実質残高)		億円	30	1,477	1,434 1,420	1,396	40	1,398	1,400以下	平成30年度予定キャッシュフローを基に算出	
法人経営者の考え方(取組姿勢・決意)										具体的活動事項		
最重点とする理由、 経営上の位置付け	<p>当社は、平成20年3月の大阪府による有識者で構成した「公社あり方検討会」(報告)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、自立化の重要ファクターである「借入金」を組織、事業規模に見合った借入金残高(平成29年度1500億円以下、平成33年度1400億円以下)としていること、平成29年4月に改定した経営計画(H24-H33)においても、引き続き数値目標として設定し取組むことから、「借入金残高」を「最重点目標」に位置付けている。</p>										<p>平成30年度の経営改善への取り組み</p> <p>1. 効果的な入居促進策の展開と戦略的な広報活動の実施</p> <p>①フリーレントやキャッシュバックをはじめとしたキャンペーンを年3回展開する。</p> <p>②休日の窓口・電話対応や部屋案内の実施。効果的な広告等により入居促進を図る。</p> <p>③戦略的な広報活動の展開により、公社及び事業活動の認知向上を図り、経営基盤を強化する。</p>	
最重点目標達成のための 組織の課題、改善点	<p>平成30年度は引き続き経営改善を進めながら、建替事業の再開や長期活用する住宅ストックの改善、地域の賃貸市場に見合った適正な家賃による新たな生活スタイルを提案するリノベーション住戸の供給、団地景観の再生、入居者間のコミュニケーションの活性化などの方策によって空家増加の抑制を図り、収益を確保する。</p> <p>建設資材等の高騰による修繕費や住戸改善費用の増大が見込まれるが、右記載の「具体的活動事項」を着実に実行し、収益確保に努める。</p> <p>平成29年度から実施している休日の窓口・電話対応や部屋案内業務のモデル実施を継続し、募集機能の強化を図ることで、稼働率の低下抑制に努める。</p> <p>また、建替事業の再開を踏まえ、長期事業資金として、積極的なIR活動により長期債・超長期債の発行や定時償還債の発行をめざし、より低利な資金の確保と資金調達コストの縮減を図り、目標達成に努める。</p>										<p>2. お客様ニーズを踏まえたリノベーション住宅の提供やDIY住宅の利用拡大</p> <p>①お客様ニーズや団地の特性を踏まえたリフォーム・リノベーション住宅の供給を行う。</p> <p>②入居者が自由に模様替ができるDIY賃貸住宅「団地カスタマイズ」の利用促進を図る。</p>	
活動方針	<p>「経営計画(H24～H33)」（平成29年4月改定）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>1. 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献</p> <p>① 少子高齢化など時代の要請に応えるべき機能を重視</p> <p>② 地域のまちづくりとコミュニティへの貢献</p> <p>③ 知識と経験を活かした住宅まちづくりへの貢献</p> <p>④ 住まい情報の提供</p> <p>2. 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>① 団地再生による魅力向上</p> <p>② 建替等による安全性・地域の魅力向上</p> <p>③ コミュニティの形成支援</p> <p>3. 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 経営基盤等の強化</p> <p>② 組織体制の整備</p> <p>③ 内部統制の強化</p> <p>④ 戦略的な広報</p>										<p>3. 保有資産を有効活用し、収益を確保</p> <p>①事業化の予定のない都市計画道路用地内の保有地などの早期処分や、保育用地の処分又は有償化協議を進める。</p> <p>②入居者の高齢化などにより契約数が減少している駐車場の空区画を有効活用する。</p> <p>4. 財務基盤の強化</p> <p>①多様な資金調達方法により、より安定的で有利な資金を確保し、資金需要の平準化及び資金調達コストの縮減を図る。</p> <p>②市場公募債については、長期債及び超長期債を基本とし、資金需要や市場環境等を踏まえて計画的に発行する。また、実績のある満期一括債に加え、当公社初となる定時償還債の発行をめざす。</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	ウエイト(H29)	H28実績	H29目標	H30目標	ウエイト(H30)	中期経営計画(H24~H33)		H30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
						実績(見込)			H30目標	最終年度目標		
① 少子高齢化社会など時代の要請に応える住宅の供給	多様化するニーズに応えるリノベーション住宅の供給		戸	20	116	310	↓ 210	10	-	-	供給予定戸数: ・リノベーション間取変更 120戸 ・設備改善 70戸 ・ニコイチ 20戸	・子育て世帯等のファミリー層や高齢者等の多様なニーズに応えるリノベーション住宅を供給
						310						
知識と経験を生かした住宅まちづくりへの貢献	分譲マンション管理組合窓口相談件数		件	10	193	200	-	-	-	-	-	-
						200						
② 地域コミュニティの形成支援	地域コミュニティ活性化及び地域の防災意識向上を図るイベントの開催		件	10	8	8	↓ 8	10	-	-	対象団地が減少する中、前年度目標件数と同数とする。 ・公社賃貸住宅 8団地	・入居者向け広報誌等による入居者や自治会への防災意識の啓発 ・自治会や地元市、消防、NPO法人等と協働した防災セミナーや防災訓練等、防災コミュニティ活動を充実
						9						
③ 戦略的な広報活動の実施	公社及び公社事業の認知向上のためのプレスリリース配信回数	☆	回	-	(26)	-	30	10	-	-	新たなニュース価値の発掘と社内における広報意識の啓発により、H29年度と同数の配信回数をめざす。	・公社及びその事業活動について広く周知するため、年間を通じてプレスリリース配信を充実 ・社内での新たなニュースバリューの発掘と広報意識の啓発
						(30)						

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)

④ 法人経営の安定性の確保	経常利益(賃貸管理事業のみ) < >は、参考値で一般会計全体の経常利益		億円	10	22.1 <16.3>	14.3 <51.5>	16.1 <11.1>	10	-	-	平成30年度予定損益に基づき算出	・賃貸住宅の稼働率低下の抑制 ・社債発行による資金調達コストの縮減 ・リフォーム事業等修繕費の適正な執行などによる管理コストの縮減
						15.9 <48.7>						
⑤ 法人経営の効率性の確保	公社賃貸住宅稼働率(年間家賃収入/満室家賃)		%	10	92.0	92.0	↓ 91.8	10	-	90以上	平成28年度稼働率実績と平成29年度稼働率実績見込値の差及び今後の推計値に基づき算出	・募集窓口サテライトのモデル実施を拡充 ・効果的かつ効率的な入居促進キャンペーンを年3回展開
						× 91.9						
	過年度滞納に係る収納額		千円	10	186,457	167,000	↓ 162,157	10	-	-	平成30年度当初過年度滞納額に、過去3カ年の収納率平均を乗じて算出。 ・365,219千円×44.4%	・明け渡し訴訟において保証人を訴訟対象とするなど、当年度滞納の抑制策を強化 ・過年度滞納者に対しては弁護士と連携した督促や債権回収を実施
						190,359						

【凡例】

- ・☆はH30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
- ・()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

○ 平成29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・対応の満足度 ②相談・苦情の対応の満足度等	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447件 公社住宅配布数2,000件	窓口来場者：平成29年12月 入居者：平成30年1月末～2月20日

実施結果の主な内容	実施結果を踏まえた取組	平成30年度にめざす状態
①職員の接遇・対応の満足度については、H28実績94.8%を0.8%下回り 94.0%という結果となった。 ②相談・苦情の対応の満足度については、H28実績79.3%を6.5%下回り、72.8%という結果となった。	入居者の満足度を上げる取り組みを行う。 ①職員の接遇や苦情対応等の向上について接遇向上委員会で論議し、年6回接遇向上啓発ポスターの作成を行い、職員全体に周知する。 ②毎年行っている職員全体の接遇研修に加え、接遇マニュアルの改訂を行う。	H29年度の結果を踏まえ、H28年度から若干低下した評価を回復するよう、研修の充実と、接遇意識向上への継続的な取組みに努める。

○ 平成30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・対応の満足度 ②相談・苦情の対応の満足度	無記名アンケート調査	窓口来場者 公社賃貸住宅入居者	窓口来場者約500件 公社住宅2,000件	窓口来場者：平成30年12月（予定） 入居者：平成31年1月～2月（予定）

■ 目標値未達成の要因について

〔1〕

29年度の 成果測定指標	単位	29年度の目標値	29年度の実績値 (見込)
大阪府住宅供給公社賃 貸住宅稼働率	%	92.0%	91.9%

未達成の要因と分析	<p>キャンペーン対象団地の拡大や住戸リノベーションの実施、新たな機関保証制度の導入等により、H29年度の新規入居戸数は昨年度比で50戸以上増える見込みであるが、年度当初の稼働率の落ち込み（4月 92.19%⇒6月 91.65%）の影響が大きく、目標をわずかに下回る見込みである。</p>
-----------	--

今後の改善方策	<ul style="list-style-type: none"> ・年度当初の稼働率の落ち込みをカバーするため、キャンペーン期間を例年は年度末までとしていたものを平成30年4月20日まで延長する。 ・休日の窓口・電話対応や部屋案内業務を強化するため、昨年12月から開設している千里募集カウンターのモデル事業を引き続き実施し、平成30年4月からは新たに北浜本社においても同様の募集カウンターを開設する。 ・平成29年度より本格実施している住戸リノベーション事業を引き続き実施し、人気が高いニコイチ住宅については、供給戸数を10戸から20戸に増やす。
---------	--

法人名

大阪府住宅供給公社

■ 成果測定指標変更（廃止）希望の理由について

（※大阪府から成果測定指標の変更を提示した場合は除く）

〔1〕

● 変更前

29年度の 成果測定指標	単位	29年度の目標値
分譲マンション管理組合総合窓口相談件数	件	200

● 変更後

30年度の 成果測定指標	単位	30年度の目標値
-		-

成果測定指標の変更（廃止）を
希望する理由

公社が事務局を担っている大阪府分譲住宅マンション管理・建替サポート事業において、これまで窓口相談を主として行ってきたが、分譲マンション管理組合の大阪府分譲マンション管理適正化推進制度への登録システムを平成29年2月に創設し、システム化を行った。システム化により、登録されている管理組合に対してマンション管理にかかる相談事例や、管理状況の分析結果に基づくアドバイスを送付することが可能となり、窓口で相談を受けなくても、サポートできる体制ができたため、窓口での相談件数を指標から廃止することにしました。

■ H29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	29年度の実績値 (見込)	30年度の目標値
多様化するニーズに応える リノベーション住宅の供給	戸	310	210

マイナス（現状維持）目標の考え方	<p>H28年度実績116戸に対し、H29年度は本格的なリノベーションの開始年度であり、過去3年間におけるリノベーション対象団地の空家発生見込戸数の全戸を供給戸数として設定した。H30年度においてはH29年度施工住戸の入居状況を分析した上で、リフォーム対象住戸については、費用対効果を見極めた戸数とする（190戸）。また、先進的な取組みである、2戸を1戸につなげるリノベーション「ニコイチ」については、需要が見込まれることから、拡充することとする（H29：10戸→H30：20戸）。これらの方針によって事業の効率性・採算性の向上を図るため、平成30年度目標値は平成29年度よりもマイナスとする。</p>
------------------	---

〔2〕

成果測定指標	単位	29年度の実績値 (見込)	30年度の目標値
地域コミュニティ活性化及び防災意識向上を図るイベントの開催	件	9	8

マイナス（現状維持）目標の考え方	<p>平成29年度から実施している自主防災組織結成の働きかけによって、自主防災会を結成した自治会は独自に防災訓練を行うようになることに伴い、平成30年度においては公社が主導しての防災コミュニティ活動対象自治会数の減少が見込まれる。また、自治会活動があまり活発でなく、防災訓練等を行っていない団地を対象に実施しているため、自治会、NPO法人、地域の防災機関など関係機関との調整に時間を要する。</p> <p>これらを踏まえ、平成30年度は平成29年度目標と同等の、年8件開催を目標とする。</p>
------------------	---

■ H29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	29年度の実績値 (見込)	30年度の目標値
プレスリリース配信回数	回	30	30

マイナス（現状維持）目標の考え方	<p>公社事業などをタイムリーに幅広いメディアへ一元的に情報提供できるプレスリリース配信を通年で重点的に行い、公社及び公社の事業活動について社会に広く周知し、理解を深めることによって経営基盤の強化を補完することを目的とし、同配信回数を新たな成果測定指標とする。平成30年度においては、実施予定の事業内容を鑑み、平成29年度と同程度の配信回数維持を目標とする。</p> <p>参考（配信実績）H27年度：6回、H28年度：26回、H29年度：30回</p>
------------------	---

〔4〕

成果測定指標	単位	29年度の実績値 (見込)	30年度の目標値
大阪府住宅供給公社賃貸住宅稼働率	%	91.9%	91.8%

マイナス（現状維持）目標の考え方	<p>平成27年度稼働率 93.2%(前年度比-0.5%) 平成28年度稼働率 92.0%(前年度比-1.2%) 平成29年度稼働率（見込） 91.9%(前年度比-0.1%)</p> <p>稼働率は年々下落傾向にあるが、平成29年度については、様々な入居促進の取組みを行った結果、前々年度比-1.2%から前年度比-0.1%の下落に留めることができた。</p> <p>今後も、一層の人口・世帯数の減少、相続税対策などによる新築着工数の増加などが進むとされている中、平成30年度においてもさらに厳しい状況が見込まれるが、住戸リノベーションや休日の窓口、部屋案内の対応など様々な入居促進対策を講じることにより、平成29年度と同じ下落幅の-0.1%に留め、平成30年度の稼働率目標を91.8%とする。</p> <p>なお、今後も-0.1%/年の下落に留めることができた場合、平成33年度の稼働率は91.5%となり、中期経営計画に定めている平成33年度稼働率90%以上を上回る見込である。</p>
------------------	---

■ H29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	29年度の実績値 (見込)	30年度の目標値
過年度滞納に係る収納額	千円	190,359千円	162,157千円

マイナス（現状維持）目標の考え方	<p>当年度滞納の抑制策の効果により、年度当初過年度滞納額は年々減少している。また、回収困難な債権が年々積み重なり、過年度滞納の回収率向上が困難になってきていることから直近3か年の回収率の平均を採用し、目標額を設定したことにより、平成30年度の回収目標額が平成29年度回収額（見込）より下回るものである。</p> <p>（参考）</p> <p>H27 当初過年度滞納額 496,972千円 回収率43.5%（実績）</p> <p>H28 当初過年度滞納額 432,775千円 回収率43.1%（実績）</p> <p>H29 当初過年度滞納額 408,540千円 回収率46.6%（実績）</p> <p>H30 当初過年度滞納額 365,219千円 回収率44.4%</p>
------------------	--