

## 大阪府住宅供給公社

### 1. 法人の概要

【平成30年7月1日現在】 【役員名簿】

代表者名	理事長 堤 勇二	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	住宅まちづくり部都市居住課
所在地	大阪市中央区今橋2-3-21	HPアドレス	<a href="http://www.osaka-kousha.or.jp">http://www.osaka-kousha.or.jp</a>
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			

役職名	氏名	現職名	現任期終了	備考
理事長	堤 勇二	(元大阪府住宅まちづくり部長)	H32.3.31	常勤
常務理事	西谷 一彦	(元大阪府住宅まちづくり部タウン推進局長)	H33.6.30	常勤・公募
常務理事	澤村 晋介	大阪府住宅まちづくり部理事	H32.3.31	常勤
理事	高田 光雄	京都美術工芸大学工学学部長	H31.7.31	
理事	上原 理子	弁護士	H31.7.31	
理事	前田 栄治	大阪府住宅まちづくり部技監	H32.3.31	
監事	松元 貞人	公認会計士	H31.3.31	

### 2. 役職員の状況

(単位:人) 【各年度7月1日時点】

		平成28年度		平成29年度		平成30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	1	2	3	1	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		23		23				
		その他	4	4	0	4	4	0	5	5	0
	一般職	プロパー職員	135		132		134				
		その他	1	1	0	2	2	0	2	2	0
	職員計	163	5	0	161	6	0	164	7	0	

プロパー職員(155 人)の給与に関する状況(平成29年度)

年間給与手当支給額平均	7,439	千円	平均年齢	45.1	歳
-------------	-------	----	------	------	---

#### 役員の定数・任期・選任方法

定数 理事 10名以内

監事 2名以内

任期 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内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	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度 予算	備考
① 賃貸住宅管理事業	15,091,641	14,309,430	13,999,360	13,894,964	
全事業合計に占める割合	59.9%	54.5%	50.2%	62.3%	
② 府営住宅等管理受託事業	9,692,968	11,695,836	9,765,468	8,313,103	H24～28年度(1期)、H29～33年度(2期)指定管理者制度による府 営住宅管理業務を受託
全事業合計に占める割合	38.5%	44.6%	35.0%	37.3%	H24～31年度迄管理代行制度による府営住宅計画修繕業務を受託
③ 受託事業等	291,458	210,145	209,845	68,934	
全事業合計に占める割合	1.1%	0.8%	0.8%	0.3%	
④ 住宅宅地分譲事業	133,020	24,900	3,893,953	31,245	H29年度は箕面森町譲渡契約(H27)に係る土地売却収入
全事業合計に占める割合	0.5%	0.1%	14.0%	0.1%	
全事業合計	25,209,087	26,240,312	27,868,626	22,308,246	
全事業合計に占める割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

## 【事業計画及び事業実績】

事業内容	事項	事業量		備考
		平成29年度事業量	平成30年度計画量	
1 賃貸住宅等管理事業	賃貸住宅			
	一般賃貸	19,213 戸	18,980 戸	
	併存賃貸	312 戸	312 戸	
	特優賃(公社建設型)	354 戸	354 戸	
	特優賃(民間借上型)	137 戸	39 戸	
	高齢優良賃貸	1,850 戸	1,850 戸	
	その他(駐車場・店舗等)	176 件	173 件	
2 宅地の管理に係る事業	保有地処分	8.6 ha	1 ha	
3 受託事業等	府営住宅管理(大阪府)	30,794 戸	31,626 戸	
	府営住宅計画修繕(大阪府)	599 件	273 件	
	府営住宅建替工事監理	1 件	1 件	
	分譲住宅管理組合設計等	4 件	2 件	
	特優賃・高優賃入居者負担額認定審査(大阪府)	3,691 件	3,604 件	
	特優賃・高優賃入居者選定資格審査(民間)	230 件	191 件	

## 4. 大阪府の財政的関与の状況

(単位:千円)

区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度 予算	補助金、委託料等の内容
<b>補 助 金</b>	<b>646,526</b>	<b>619,110</b>	<b>606,041</b>	<b>630,191</b>	
(内訳)					
特定優良賃貸住宅供給促進事業	31,261	26,110	23,477	13,502	特定優良賃貸住宅家賃減額補助金等
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業	504,031	499,270	492,540	497,292	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助金
利子補給事業	111,234	93,730	90,024	119,397	事業資金借入れに対する利子補給
<b>委 託 料</b>	<b>10,084,798</b>	<b>12,205,685</b>	<b>10,704,271</b>	<b>9,128,877</b>	
(内訳)					
府営住宅管理事業 (随契)	5,473,100	7,436,383	8,657,625	6,992,075	府営住宅計画修繕業務
府営住宅工事監理業務 (随契・入札)	0	3,341	21,492	0	府営住宅耐震改修工事監理費等
特定優良賃貸住宅供給促進事業 (随契)	3,462	2,659	1,931	2,153	特優賃入居者負担額等算定事務委託
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業 (随契)	1,581	1,496	1,445	1,736	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)	4,606,655	4,761,806	2,021,778	2,132,913	共同体受託のため、予算額には共同体のものも含まれる
<b>貸 付 金</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>その他(分担金・負担金・出捐金等)</b>	<b>86,442</b>	<b>84,251</b>	<b>63,849</b>	<b>47,365</b>	
(内訳)					
地方職員共済組合負担金等 (負担金)	47,875	46,777	45,950	46,464	
借上公営住宅使用料 (使用料)	36,187	32,125	13,941	0	
借上公営住宅管理費負担金 (負担金)	1,479	1,292	541	0	
公社敷地賃貸料 (賃借料)	901	901	901	901	
建替えに伴う仮移転先における府負担分の家賃支出他 (補償金等)	0	3,156	2,516	0	
<b>合 計</b>	<b>10,817,766</b>	<b>12,909,046</b>	<b>11,374,161</b>	<b>9,806,433</b>	
<b>府損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)</b>	<b>54,865,440</b>	<b>54,212,720</b>	<b>45,526,600</b>		
<b>府借入金残高(期末)</b>	<b>26,422,524</b>	<b>25,871,164</b>	<b>25,317,047</b>		

## 5. 財務状況

(単位:千円)

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	前年度比増減	分析・評価
貸借対照表	<b>資産合計</b>	241,744,806	238,486,162	231,476,803	△ 7,009,359	<p>(現金預金) 現金預金の減少は、賃貸住宅管理事業に係る借入金返済の増(94億)に対し、社債償還の減(15億)が主な要因である。</p> <p>(その他流動資産) その他流動資産の増加は、土地信託勘定(フレスポしんかな)への短期貸付金の増(71.6億円)が主な要因である。</p> <p>(有形固定資産) 有形固定資産の減少は、賃貸資産の減価償却、減損等による減(43億円)に対し、住戸改善等による増(4.8億円)が主な要因である。</p> <p>(その他固定資産) その他固定資産の減少は、土地信託勘定(フレスポしんかな)への長期貸付金について、短期貸付金への振替による減(36億円)が主な要因である。</p> <p>(短期借入金) 短期借入金の減少は、次期償還社債の減(150億円)、次期返済長期借入金の減(47億円)が主な要因である。</p> <p>(その他流動負債) その他流動負債の増加は、信託資産減損勘定(固定負債)からの振替(32億円)、当年度における信託事業にかかる減損損失計上額(22億円)が主な要因である。</p> <p>(長期借入金) 長期借入金の増加は、社債発行による増(130億円)、長期借入金の増(51億円)に対し、次期返済長期借入金への振替による減(103億円)が主な要因である。</p> <p>(その他固定負債) その他固定負債の減少は、信託資産減損勘定の振替による減(32億)、箕面森町長期前受金の減(3.9億円)、債務保証損失引当金の減(2.7億円)が主な要因である。</p>
	流動資産	16,810,341	17,231,491	17,668,665	437,174	
	現金預金	14,556,117	14,947,060	7,615,950	△ 7,331,110	
	未収金	2,309,326	2,551,295	2,792,556	241,261	
	その他流動資産	△ 55,103	△ 266,864	7,260,159	7,527,023	
	固定資産	224,934,465	221,254,671	213,808,138	△ 7,446,533	
	有形固定資産	220,662,109	217,143,202	213,358,524	△ 3,784,678	
	無形固定資産	49,811	30,370	39,811	9,441	
	その他固定資産	4,222,545	4,081,099	409,802	△ 3,671,297	
	<b>負債合計</b>	191,068,171	186,526,374	177,250,201	△ 9,276,173	
	流動負債	35,187,118	44,035,671	29,977,502	△ 14,058,169	
	短期借入金	30,557,625	38,373,114	18,623,974	△ 19,749,140	
	未払金	3,825,402	4,911,882	5,397,831	485,949	
その他流動負債	804,092	750,675	5,955,697	5,205,022		
固定負債	155,881,053	142,490,703	147,272,699	4,781,996		
長期借入金	135,830,106	122,583,992	130,356,018	7,772,026		
各種引当金	8,219,141	8,731,594	9,743,622	1,012,028		
その他固定負債	11,831,807	11,175,117	7,173,059	△ 4,002,058		
<b>資本合計</b>	50,676,635	51,959,788	54,226,603	2,266,815		
資本金	31,000	31,000	31,000	0		
剰余金	50,645,635	51,928,788	54,195,603	2,266,815		

損益計算書	売上高	25,209,087	26,240,312	27,868,627	1,628,315	<p>(売上高) 売上高の増加は、箕面森町譲渡収入(39億円)、受託事業収益の増(7.7億円)に対し、府営住宅指定管理契約の減(27億円)、管理戸数減少に伴う借上特優賃事業収益の減(1.6億円)、借上特優賃事業を除く賃貸事業収益の減(1.4億円)が主な要因である。</p> <p>(売上原価) 売上原価の減少は、府営住宅指定管理契約の減(24億円)、借上特優賃事業の早期解約等による借上料減(2.2億円)に対し、府営住宅計画修繕業務の増加に伴う増(7.7億円)が主な要因である。</p> <p>(特別損失) 特別損失の増加は、土地信託事業(22億円)、賃貸住宅事業(7.4億円)の減損損失が主な要因である。</p>
	売上原価	21,070,980	22,872,788	21,070,755	△ 1,802,033	
	販売費及び一般管理費	1,476,911	1,435,437	1,182,020	△ 253,417	
	<b>営業利益(損失)</b>	2,661,195	1,932,088	5,615,852	3,683,764	
	営業外収益	108,383	75,913	31,960	△ 43,953	
	営業外費用	577,862	538,401	591,280	52,879	
	<b>経常利益(損失)</b>	2,191,717	1,469,600	5,056,531	3,586,931	
	特別利益	520,384	310,608	261,946	△ 48,662	
	特別損失	930,555	497,055	3,051,662	2,554,607	
	法人税等	0	0	0	0	
<b>当期利益(損失)</b>	1,781,546	1,283,152	2,266,815	983,663		

※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

仕組債の保有状況	保有総額<平成29年3月31日時点>	保有総額(A)<平成30年3月31日時点>	時価評価額(B)<平成30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	平成27年度	平成28年度	平成29年度	前年度比増減	分析・評価
役員人件費	32,790	32,848	32,924	76	
職員人件費	1,193,576	1,206,560	1,222,635	16,075	
退職給付費用	28,923	11,091	10,472	△ 619	
減価償却費	3,829,232	3,726,771	3,748,395	21,624	

主要経営指標		平成27年度	平成28年度	平成29年度	前年度比増減	分析・評価
人件費比率	人件費/売上高	5.0%	4.8%	4.5%	-0.2%	(総資産回転期間・売上高経常利益率) 総資産回転期間の短縮及び売上高経常利益率の上昇は、箕面森町譲渡収入(39億円)による売上高の増加が主な要因である。
販売管理費比率	販売費及び一般管理費/売上高	5.9%	5.5%	4.2%	-1.2%	
総資産当期利益率	当期利益/総資産	0.7%	0.5%	1.0%	0.4%	
総資産回転期間	総資産/(売上高/12) (月)	115.08	109.06	99.67	-9.39	(流動比率) 流動比率の上昇は、短期借入金の減少による流動負債の減少が主な要因である。
売上高経常利益率	経常利益/売上高	8.7%	5.6%	18.1%	12.5%	
流動比率	流動資産/流動負債	47.8%	39.1%	58.9%	19.8%	
借入金比率	借入金残高/総資産	68.8%	67.5%	64.4%	-3.1%	

## 6. H29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	H28実績	H29目標	H29実績 (※1)	ウェイト	得点(※2)	小計(※3)
④ 法人経営の安定性の確保	借入金残高(実質残高)	億円	1,477	1,434	1,417	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 子育て世帯などのニーズに対応する住宅の供給	子育て世帯向けリノベーション住宅の供給	戸	116	310	328	20	20	40/40 【100%】
② 知識と経験を生かした住宅まわりの貢献	分譲マンション管理組合窓口相談件数	件	193	200	202	10	10	
③ 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	8	8	9	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)								
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	22.1 <16.3>	14.3 <51.5>	19.4 <51.8>	10	10	20/30 【67%】
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)	%	92.0	92.0	91.9	10	0	
	過年度滞納に係る収納額	千円	186,457	167,000	190,359	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. 評価結果

法人の総合的評価結果	点数(合計)	役員業績評価
<p>1. 最重点目標について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「借入金残高」については、保有資産の売却や資金調達コストの縮減等に努めた結果、目標を17億円上回る結果となった。</li> </ul> <p>2. 設立目的と事業内容について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「子育て世帯向けリノベーション住宅の供給」については、入居希望者のニーズに応えるため、間取りの変更や設備向上などの居住水準向上のリノベーション住宅の供給に努めた結果、目標を18件上回る実績をあげることができた。</li> <li>「分譲マンション管理組合窓口相談件数」については、分譲マンションセミナーでの相談業務の説明等の啓蒙活動を実施した結果、目標を達成することができた。</li> <li>「地域コミュニティの形成支援」については、地元自治会やNPOと協働し、孤立しがちな高齢者や子育て層向けのコミュニティ形成のきっかけづくりのイベントの開催に加え、地域防災機関と協働で防災意識向上のイベント開催に努めた結果、目標を達成することができた。</li> </ul> <p>3. 健全性・採算性等について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「経常利益」については、家賃収入および駐車場使用料収入が減少したものの、資金調達コストの縮減やリフォーム事業等の修繕費の適正な執行などによる管理コストの縮減に努めた結果、目標値を上回る結果となった。</li> <li>「公社賃貸住宅の稼働率」については、市場における人口減少や新築物件の増加、家賃の下落等の社会状況の中、夏、秋、春の入居促進キャンペーンや、ニオイチなどのリノベーション住宅の供給、さらには、コミュニティ再生等、ハード・ソフトの両面で入居促進策の展開に努めたため、今年度は0.1ポイントの下落に止め、前年度(H27→H28)の下落幅(1.2ポイント)を縮小させることができた。</li> <li>「過年度滞納の収納額」については、前年度に目標達成できなかった結果を踏まえ、督促を粘り強く実施し長期化を防止するとともに、弁護士と連携した債権回収において、保証人も対象とした訴訟提起を強化するなど、過年度滞納の回収に努めた結果、目標値を上回る結果となった。</li> </ul> <p>4. 今後の方策について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸管理事業の長期安定経営のため、「団地再生事業」や「住戸改善事業」の推進や入居キャンペーンの効果的な実施により、賃貸住宅の高稼働率を維持し、収益の確保に努めるとともに、多様な資金調達方法により、より安定的で有利な財務基盤の強化に努め、H30年度も引き続き「借入金残高」の目標達成に努めていく。</li> <li>地域コミュニティの活性化及び防災意識の向上のため、地元自治会や地域防災機関、NPOと協働で、地域コミュニティ形成のきっかけづくりのイベント開催や防災訓練、防災講習を実施していく。</li> <li>公社及びその事業活動の認知向上のため、これまでの取組みを継続し、社内での新たなニュース価値の発掘と広報意識の啓発により、年間を通じたプレスリリースの配信に引き続き努めていく。</li> </ul>	90	A



## 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
<p>・最重点目標の「借入金残高(実質残高)」については、計画以上に縮減できており、評価できる。</p> <p>・「公社賃貸住宅等稼働率」については、キャンペーンや、ニオイチなどのリノベーション住宅の供給等、ハード・ソフトの両面で入居促進策の展開に努めたが、目標値を達成できなかった。今後とも、さらなる入居促進策を進め、高稼働率の維持に努め、経常利益の向上につなげていただきたい。</p> <p>・その他の項目では、目標値を達成できている。今後とも、この数値を維持もしくはさらに向上させることが望まれる。</p>	<p>(評価)</p> <p>・最重点目標である「借入金残高(実質残高)」は、計画以上に縮減を図っており、「経常利益(賃貸管理事業のみ)」の目標達成も含め、高く評価できる。</p> <p>・「公社賃貸住宅等稼働率」は、唯一目標を下回ったものの、さまざまな入居促進の取組みを進めたことで、高い数値を維持できており、一定の成果は認められる。</p> <p>(指導・助言)</p> <p>・公社経営の要である賃貸住宅事業は、創意工夫を凝らした住戸改善や入居促進策を講じることで、引き続き稼働率の目標達成をめざすこと。</p> <p>・平成30年度から再開する建替事業にあたっては、社会情勢を踏まえた上で、需要予測や採算性を見極め、計画的に事業の推進を図るとともに、効率的・効果的な事業手法等の検討を行うこと。</p> <p>・引き続き、安定的で有利な資金調達体制の確保に努めるとともに、借入金残高の縮減を図ること。</p>

## 9. 「財政構造改革プラン(案)」における方向性(平成22年10月) ～「主要事業の「将来リスク」の点検」より抜粋～

家賃収入、建替事業に伴う再生地処分益の確保などの経営改善を引き続き推進します。また、公社債の発行など安定的かつ低利な資金調達にも取り組み、さらなる収支改善に努めます。

今後とも、入居率の変動や社会経済情勢の変化に伴う借入金利の動向などを注視しつつ、安定的な運営に取り組んでいく必要があります。



## 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等に対する良質な賃貸住宅の供給など、民間住宅市場では十分に対応できない住宅の供給や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を活用しながら、住宅確保要配慮者の居住支援など、大阪府の住宅まちづくり政策の課題に即した事業の展開
- 「会社のあり方検討会」(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

- 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献
  - 少子高齢化社会など時代の要請に応え、民間では十分に対応できない住宅の供給を行う。
  - 保有ストックを活用し、地域のまちづくりとコミュニティの形成支援に取り組む。
  - 知識と経験を生かした住宅まちづくりへの貢献及び住まいの情報提供に取り組む。
- 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
  - 団地再生による魅力向上を図る。
  - 建替等による安全性・地域の魅力向上に取り組む。
  - 防災コミュニティの形成を支援する。
- 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
  - 経営基盤等の強化、組織体制の整備を行う。
  - 内部統制の強化及び戦略的な広報活動を行う。

### 戦略目標と成果測定指標【中期経営計画上の目標値】

- 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  
〔328戸(H29実績)→210戸(H30)〕
- 地域コミュニティの形成支援
  - 地域コミュニティの活性化及び地域の防災意識向上を図るイベントの開催  
〔9件(H29実績)→8件(H30)〕
- 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  
〔30回(H29実績)→30回(H30)〕
- 法人経営の安定性の確保
  - 借入金残高(実質残高)  
〔1,417億円(H29実績)→1,396億円(H30)〕  
〔1,812億円(H22実績)→1,500億円以下(H29)→1,400億円以下(H33)〕
  - 経常利益(一般会計・賃貸事業のみ)  
〔19.4億円(H29実績)→16.1億円(H30)〕
- 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)  
〔91.9%(H29実績)→91.8%(H30)〕  
〔93.0%(H22実績)→92.0%以上(H29)→90.0%以上(H33)〕
  - 過年度滞納に係る収納額  
〔190,359千円(H29実績)→162,157千円(H30)〕

11. 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	単位	H28実績	H29実績	H30目標	ウェイト(H30)	中期経営計画最終年度目標値(H33)
④ 法人経営の安定性の確保	借入金残高(実質残高)	億円	1,477	1,417	1,396	40	1,400以下

法人経営者の考え方(取組姿勢・決意)	具体的活動事項
--------------------	---------

<p><b>最重点とする理由、経営上の位置付け</b></p> <p>○当公社は、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>
<p><b>最重点目標達成のための組織の課題、改善点</b></p> <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>
<p><b>活動方針</b></p> <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>

## 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	H28実績	H29実績	H30目標	ウエイト(H30)	中期経営計画最終年度目標値(H33)	戦略目標達成のための活動事項
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	116	328	210	10	-	・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
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	8	9	8	10	-	・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
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)	30	10	-	・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

## 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	22.1 <16.3>	19.4 <51.8>	16.1 <11.1>	10	-	・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
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)	%	92.0	91.9	91.8	10	90以上	・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
	過年度滞納に係る収納額	千円	186,457	190,359	162,157	10	-	・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

※ ( )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