

○ 平成30年度の経営目標達成状況及び平成31年度目標設定表

I. 最重要目標(成果測定指標)

| 戦略目標 | 成果測定指標 | 新規 | 単位 | ウエイト (H30) | H29実績 | H30目標 | H31目標 | ウエイト (H31) | 中期経営計画 (H24~H33) | | H31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] | | | H31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 | 40 | 1,417 | 1,396 [1,378] | 1,355 | 40 | 1,388 | 1,400以下 | 平成31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 |
| 最重要とする理由、 経営上の位置付け | <p>○当社は、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、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「最重要目標」に位置付けている。</p> | | | | | | | | | | <p>平成31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と戦略的な広報活動</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入居キャンペーンの展開</p> <p>②休日の窓口・電話対応や部屋案内の実施</p> <p>③企業等の法人契約の獲得に向けた営業の強化</p> <p>④プレスリリースの配信や個別のメディア訪問の実施</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</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</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、保育所用地の処分又は有償化協議</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空区画の有効活用</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</p> <p>②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た計画的な市場公募債の発行</p> |
| 最重要目標達成のための 組織の課題、改善点 | <p>○平成31年度は引き続き経営改善を進めながら、建替事業の本格的な実施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、団地景観の再生などによって空家増加の抑制を図り、収益を確保する。</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府内全域に拡大し、募集機能の強化を図ること、稼働率の低下抑制に努める。</p> <p>○また、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> | | | | | | | | | | |
| 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> | | | | | | | | | | |

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(H30) | H29実績 | H30目標 | H31目標 | ウエイト(H31) | 中期経営計画(H24~H33) | | H31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] | | | H31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 | 10 | 328 | 210 | ↓207 | 10 | - | - | 昨年度の入居状況を踏まえ無駄のないリノベーション住宅を供給することとしている。 | 団地ごとの入居状況を見極めながら、リノベーション住宅の供給を行っている。 |
| | | | | | | 228 | | | | | | |
| 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 | | 回 | 10 | 9 | 8 | 9 | 10 | - | - | これまでの年間実績回数のうち、最も多く、前年度実績を上回る9回とした。 | ・入居者向け広報誌等による入居者や自治会への意識啓発を行う。 ・イベント開催に向けた自治会や地元市、消防、NPO法人等との調整を行う。 |
| | | | | | | 8 | | | | | | |
| 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 | 10 | 30 | 30 | 40 | 10 | - | - | 昨年度を上回る事業を展開することとしている。 | ・「広報戦略グループ」を立上げ情報発信力の強化を図る。 ・各部署の担当者からなる「広報担当者会議」を設置し、組織一丸となった広報体制を作る。 ・府政情報室との人事交流により広報の質を高める。 |
| | | | | | | 39 | | | | | | |

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 | 19.4 <51.8> | 16.1 <11.1> | ↓17.1 <16.4> | 10 | - | - | 平成31年度予定損益に基づき算出している。 | ・社債発行により資金調達コストの削減する。 ・保有資産の効率的に活用する。 |
| | | | | | [22.5] <16.8> | | | | | | |
| ⑤ 法人経営の効率性の確保 | 公社賃貸住宅稼働率(年間契約家賃/満室時契約家賃) | % | 10 | 91.9 | 91.8 | ↓91.8 | 10 | - | 90%以上 | 全国的な空家率上昇の中、中期経営計画における数値以上とした。 | ・新たに休日募集窓口を府内全域に設置する。 ・企業・大学等の法人契約に向けた営業を強化する。 |
| | | | | | 91.9 | | | | | | |
| | 過年度滞納に係る収納額 | 千円 | 10 | 190,359 | 162,157 | ↓151,231 | 10 | - | - | 平成31年度当初過年度滞納額に昨年度の回収率48.1%(過去3年で最高)を乗じて算出している。 ・314,410千円×48.1% | ・職員による休日・給料日の督促訪問を実施する。 ・弁護士と連携した督促・債権回収の実施、明け渡し訴訟の強化する。 |
| | | | | | 175,698 | | | | | | |

【凡例】

- ・☆はH31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