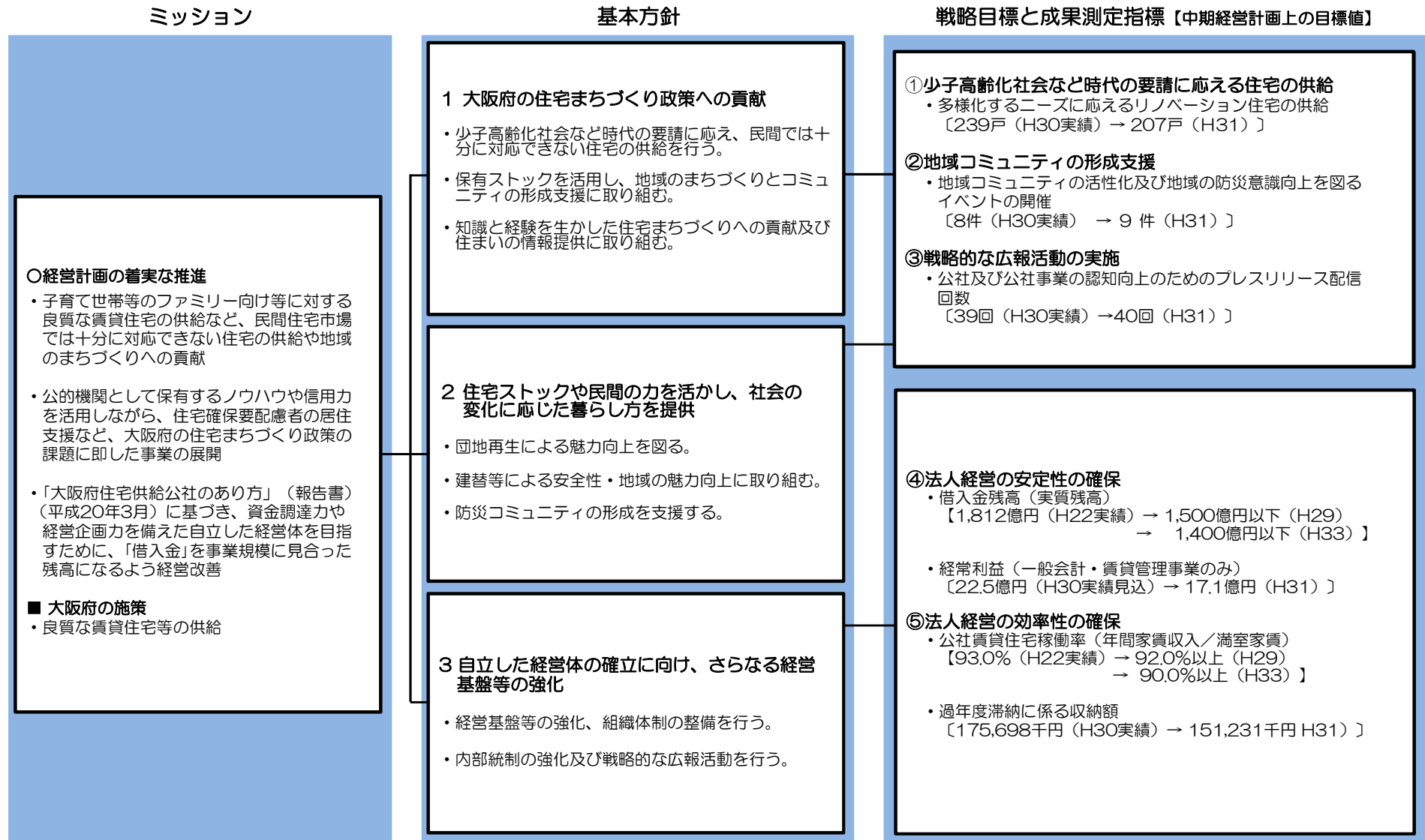


法人名	大阪府住宅供給公社
作成（所管課）	住宅まちづくり部都市居住課

## ○ 経営目標設定の考え方



## ○ 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 (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 [1378]	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		
最重点とする理由、 経営上の位置付け	○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。 ○「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。										平成31年度の経営改善への取り組み 1. 効果的な入居促進策と戦略的な広報活動 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 ②休日の窓口・電話対応や部屋案内の実施 ③企業等の法人契約の獲得に向けた営業の強化 ④プレスリリースの配信や個別のメディア訪問の実施	
最重点目標達成のための 組織の課題、改善点	○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。 ○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。 ○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。										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 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 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	
活動方針	「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。 【経営の基本方針】 1. 大阪府の住宅まちづくり政策への貢献 ① 少子高齢化など時代の要請に応えるべき機能を重視 ② 地域のまちづくりとコミュニティへの貢献 ③ 知識と経験を活かした住宅まちづくりへの貢献 ④ 住まい情報の提供 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を提供 ① 団地再生による魅力向上 ② 建替等による安全性・地域の魅力向上 ③ コミュニティの形成支援 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 ① 経営基盤等の強化 ② 組織体制の整備 ③ 内部統制の強化 ④ 戦略的な広報										3. 保有資産を有効活用し、収益を確保 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 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 4. 財務基盤の強化 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 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	

## 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。 ・新規入居戸数(226戸)－未入居住戸数(28戸)＝200戸 ・ニコイチ7戸	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。
						239						
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	9	8	9	10	-	-	これまでの年間実績回数のうち、最も多く、昨年度実績を上回る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

## CS調査の実施概要

## ○平成30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職員の接客・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436件 公社住宅配布数2,000件	窓口来場者：平成30年12月 入居者：平成31年2月1日～2月22日

実施結果の主な内容	実施結果を踏まえた取組	H31年度にめざす状態
①職員の接客・対応の満足度については、H29実績94.0%を0.9ポイント上回り 94.9%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、H29実績72.8%を0.5ポイント上回り、73.3%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職員の接客や苦情対応等の向上について接客向上委員会で論議し、年6回接客向上啓発ポスターの作成を行い、職員全体に周知する。 ②昨年度に策定した新たな接客マニュアルに基づき、職員全体の研修を行う。 ③管理センター職員を対象に、苦情対応に特化した研修を行う。	引き続きお客様満足度の維持・向上をめざし、研修の充実と、接客意識向上へ継続的に取り組む。

## ○平成31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職員の接客・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31年12月（予定） 入居者：平成32年2月(予定)

## ■ 平成30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	H30年度の 実績値	H31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	239	207

<b>マイナス（現状維持） 目標の考え方</b>	<p>リノベーション住戸の供給はリノベーションに伴うコストが発生することから、入居が見込める団地を選定するとともに、過剰供給にならないよう見極めながら実施していく必要があるため、H30年度の入居実績を踏まえ、以下のとおりとした。</p> <p>■ 1住戸リノベーション (H30年度実績)</p> <p>①リノベーション実施住戸数 226戸 ②新規入居者数 226戸</p> <p>①のうち、③リノベーション実施住戸への入居数 198戸 ④未入居戸数 28戸 ⇒②－④≒H31年度目標 200戸</p> <p>■ ニコイチ ・香里三井団地（寝屋川市）は堺市にある家賃補助制度がないため（※）、家賃補助がある茶山台団地（堺市）のみとし、戸数は隣り合う住戸が確保が見込める戸数とした。 (H30年度実績:13戸⇒H31年度目標:7戸) ※寝屋川市へ要望しているが実現していない。</p>
------------------------------	---

〔2〕

成果測定指標	単位	H30年度の 実績値〔見込値〕	H31年度の目標値
経常利益 (賃貸管理事業のみ)	億円	22.5	17.1

<b>マイナス（現状維持） 目標の考え方</b>	<p>目標は次の4つの要因により前年度実績よりも5.4億円下回っている。</p> <p>■ 建替事業に係る入居者の移転事業の実施による影響（公社住宅外等への本移転）</p> <p>①家賃収入が減少 約1.5億円 ②移転費用の公社負担が増加 約0.6億円</p> <p>■ 耐震化事業の実施</p> <p>③計画修繕引当金が増加 約1.7億円</p> <p>■ 平成30年度のみ発生した収益（H31年度は発生しない）</p> <p>④借上特優賃の引当金の取崩しによる経常利益の増 約1.4億円</p> <p>■ 人件費（人材派遣） 約0.2億円 計 約5.4億円</p> <p>なお、社債発行による資金調達コストの縮減、保有資産の効率的な活用などに取り組むことで、17.1億円の確保を図る。</p>
------------------------------	--

## ■ 平成30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	H30年度の 実績値〔見込値〕	H31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%

<b>マイナス（現状維持）目標の考え方</b>	<p>稼働率は、過去数年の公社住宅の稼働率の実績や我が国全体の空家率のトレンドを踏まえ設定している。</p> <p>【稼働率】</p> <p>H27年度 93.2%（前年度比-0.5ポイント）  H28年度 92.0%（前年度比-1.2ポイント）  H29年度 91.9%（前年度比-0.1ポイント）  H30年度 91.9%（前年度に同じ）  （参考）H25住宅・土地統計調査 大阪府内の賃貸住宅の入居率 80.4%</p> <p>全国的な空家率は、今後も人口・世帯数の減少により、2023年には21.1%に増加すると予測（※）され、これは、2013年13.5%から年平均0.7ポイント下落となる。</p> <p>しかし、募集カウンターの新規開設（泉北エリア）や入居促進キャンペーンの実施することにより昨年度の目標値と同様の91.8%とした。</p> <p>※出典：「2030年の住宅市場」野村総合研究所2017年6月</p>
-------------------------	--

〔4〕

成果測定指標	単位	H30年度の 実績値	H31年度の目標値
過年度滞納に係る収納額	千円	175,698	151,231

<b>マイナス（現状維持）目標の考え方</b>	<p>当初過年度滞納額に昨年度の回収率（48.1%）を乗じた値を回収額の目標値とした。</p> <p>年々積み重なる回収困難な債権に対して、弁護士と連携した督促や債権回収を実施する。</p> <p>（参考）</p> <p>H28 当初過年度滞納額 432,775千円 回収額186,457千円（実績）回収率43.0%  H29 当初過年度滞納額 408,540千円 回収額190,359千円（実績）回収率47.6%  H30 当初過年度滞納額 365,219千円 回収額175,698千円（実績）回収率48.1%  H31 当初過年度滞納額 314,410千円 回収額151,231千円（目標）</p>
-------------------------	---