

団 体 名

大阪市住宅供給公社

所 管 局 名

都市整備局

市が法人に求める役割

○ 本市の住宅政策に応じた良質な住まいとサービスの提供

- ・市民の幅広い居住ニーズに対応するため、民間では供給されにくい、比較的規模の大きく良質な中堅層向けの賃貸住宅の供給

○ 経営の自立化

- ・経営改善プログラムに基づく取組みを推進
- ・本市関与に依存しない自立した経営の確立
- ・これまで公社として培ってきたスキル・ノウハウを活かした新たな事業展開

経営課題（対応方針）

1. 公社賃貸住宅事業の安定的提供

短期的、中長期的な賃貸住宅市場の動向を分析し、効果的な入居促進策を講じる。

2. 経営体質の健全化

「大阪市住まい公社経営改善プログラム〈第4次〉」に基づく取組みを実施することで、収入の確保、コスト縮減を着実に進め、経営体質の健全化を図る。

戦略目標

① 公社賃貸住宅の提供

- ・平均入居率
95.8% (H30実績見込み) → 95.9% (R1目標)

② 収益の確保

- ・家賃等現年度収納率99.60% (H30実績見込み) → 99.61% (R1目標)【中計最終: 99.48% (R3)】
- ・家賃等過年度未収額166百万円 (H30実績見込み) → 160百万円 (R1目標)【中計最終: 140百万円以下 (R3)】

③ コスト縮減

- ・将来的な設備更新費用及び保守点検費用の縮減額774万円 (H30実績見込み) → 1,002万円 (R1目標)【中期最終: 1,002万円 (R3)】

④ 借上型民間すまいりんの市場への円滑な移行

- ・管理終了時の空戸率の改善20.6% (H30実績見込み) → 14.0% (R1目標)

【参考: 中期経営計画の最終年度の目標値】

様式 2

中期経営計画に基づく基本方針(目標設定の考え方)

団 体 名	大阪市住宅供給公社	所 管 局 名	都市整備局
-------	-----------	---------	-------

○中期経営計画の概要

中 期 ビ ジ ョ ン (団体が目指す 中期の到達点)	持続可能で自立した組織体制の強化を図りながら、次に掲げる経営ビジョンに基づき策定した経営改善プログラム<第4次>の取組みを着実に実施し、経営理念の実現に向けて邁進する。 (経営理念) ・安全・安心・快適な住まいとサービスを提供し、お客様の信頼と期待にこたえます (経営ビジョン) ・社会的ニーズに対応した良質な住宅の供給・サービスの提供をめざす ・住宅等ストックの再生・有効活用をめざす ・経営基盤を強化し、変化に柔軟に対応できる経営をめざす ・人材の育成・組織体制の強化をめざす		
中期経営計画名称 (計画期間)	経営改善プログラム<第4次> (平成29年度～令和3年度)	公表先URL	http://www.osaka-jk.or.jp/kousha/open-information

○最終年度の到達目標(中期経営計画)

中期経営計画上の 戦略目標	取組事項 (成果測定指標)	単位	最終年度の 到達目標	目標達成のための活動事項
賃貸住宅事業の 安定的経営	実収入率 実収入額	% 百万円	85.2 2,483	・公社賃貸住宅において、入居希望者にとって魅力ある物件となる資産価値向上策を検討して実施するとともに、「公社フラット家賃制度」を拡充するなど、費用対効果を考慮した経費の節減に努める。また、公社ホームページやフェイスブックページに加えて不動産情報ポータルサイト等を活用して、幅広い需要層へ確実な情報発信を行う。
協会時代の住宅の ストック活用事業	・区分所有者のいない 住棟は令和3年度末ま でに事業化を図る ・区分所有建物につい ても、早期の事業化を 図る	-	事業化を図る	・居住者の安全性確保の観点から耐震性能の確認を行い、現状住宅での継続利用も含め、収支上効果的な活用手法を検討し、事業化を図る。
附帯駐車場の 有効活用	実収入率 実収入額	% 百万円	54.2 162	・駐車場の利用促進に努めながら、事業手法等を見直し有効活用を図る。
保有用地の活用等	売却年度	-	平成30年度まで に売却	・耐震性能不足や史跡指定により、活用を図ることが困難な権利・活用していない土地等の処分売却を進める。
コスト縮減	将来的な設備更新費用 及び保守点検費用の 縮減額	万円	1,002	・住宅附帯施設・設備等にかかる経費についての見直しを図り、将来的な設備更新費用及び毎年の保守点検費用等を削減する。
家賃収納率の維持 等	家賃等現年度収納率 家賃等過年度未収額	% 百万円	99.48%以上の確保 140百万円以下	・滞納の長期化を防ぐとともに、長期滞納者に対しては厳格な取扱いを行う。また、入居契約時における保証会社の家賃等保証制度の利用を促進する。
長期的観点からの 組織運営	-	-	-	・社会経済情勢の変化に的確に対応できる組織体制を維持・発展させるための人材の確保と育成に取り組む。

○令和元年度経営目標

1. CS(市民満足)、事業効果(設立目的と事業内容の適合性)

戦略目標	成果測定指標	単位	R1 目標	中計 R1 目標	R1 目標値設定の考え方 (数値の根拠)
公社賃貸住宅の提供	平均入居率	%	<u>95.9</u>	-	H30年度実績(見込み)を上回る目標値 (H30年度実績見込値+0.1ポイント) (入居数/管理戸数)

2. 財務(健全性、採算性)、効率性(コスト抑制と経営資源の有効活用、自立性の向上)

戦略目標	成果測定指標	単位	R1 目標	中計 R1 目標	R1 目標値設定の考え方 (数値の根拠)
収益の確保	家賃等現年度収納率	%	<u>99.61</u>	99.48以上	H30年度実績(見込み)を上回る目標値 (H30年度実績見込値+0.01ポイント) (収納額/調定額)
	家賃等過年度未収額	百万 円	<u>160</u>	160以下	経営改善プログラム<第4次>の数値目標
コスト縮減	将来的な設備更新費用 及び保守点検費用 の縮減額	万円	<u>1,002</u>	1,002	経営改善プログラム<第4次>の数値目標

3. その他(市から自立化するための取組み、法人の経営上重要と認められるもの)

戦略目標	成果測定指標	単位	R1 目標	中計 R1 目標	R1 目標値設定の考え方 (数値の根拠)
借上型民間すまいりん ぐの市場への円滑な 移行	管理終了時の空戸率	%	<u>14.0</u>	-	H30年度実績(見込み値)を考慮した目 標値 (管理終了時の空戸数/管理戸数)

団 体 名	大阪市住宅供給公社	所 管 局 名	都市整備局
-------	-----------	---------	-------

○中期経営計画の概要

団体経営者の考え (R1の課題と重点目標)	・持続可能で自立した組織体制の強化を図りながら、経営ビジョンに基づき策定した経営改善プログラム<第4次>の取組みを着実に実施し、経営理念の実現に向けて邁進する。 ・経営基盤強化の観点から、厳格なコスト管理を継続するとともに、公社独自事業の要となる賃貸住宅の安定的経営を最重要項目として取り組む。
--------------------------	--

○令和元年度経営目標

1. CS(市民満足)、事業効果(設立目的と事業内容の適合性)

戦略目標	成果測定指標	単位	H29実績	H30実績	R1目標	ウェイト	前年度実績比較	戦略目標達成のための活動事項
公社賃貸住宅の提供	平均入居率	%	95.5	<u>95.8</u>	<u>95.9</u>	25	高い	・きめ細かく効果的な入居促進策の実施 ・入居希望者にとって魅力ある物件となる資産価値向上策を検討 ・団地ごとの地域特性や需要に合わせた家賃設定 ・法人を対象とした短期居住や、高齢者や子育て世帯へのサービスの提供など、新たな需要に対応する方策の検討実施 ・民間の不動産情報ポータルサイトを用い、幅広い需要層へ確実に情報発信

※ H30実績が見込値の場合は斜体で表示

2. 財務(健全性、採算性)、効率性(コスト抑制と経営資源の有効活用、自立性の向上)

戦略目標	成果測定指標	単位	H29実績	H30実績	R1目標	ウェイト	前年度実績比較	戦略目標達成のための活動事項
収益の確保	家賃等現年度収納率	%	99.68	<u>99.60</u>	<u>99.61</u>	25	高い	・滞納発生後速やかに電話督促・文書催告を開始し滞納の長期化を防ぐ ・家賃等保証制度の利用促進
	家賃等過年度未収額	百万円	177	<u>166</u>	<u>160</u>	15	高い	・債権の管理回収業務を委託して滞納整理を強化
コスト縮減	将来的な設備更新費用及び保守点検費用の縮減額	万円	428	<u>774</u>	<u>1,002</u>	25	高い	・附帯駐車場の平面化等による設備更新費用や保守点検費用の削減 ・附帯駐車場の電力供給にかかる経費について入札制を導入

※ H30実績が見込値の場合は斜体で表示

3. その他(市から自立化するための取組み、法人の経営上重要と認められるもの)

戦略目標	成果測定指標	単位	H29実績	H30実績	R1目標	ウェイト	前年度実績比較	戦略目標達成のための活動事項
借上型民間すまいの市場への円滑な移行	管理終了時の空戸率	%	9.4	<u>20.6</u>	<u>14.0</u>	10	高い	・管理終了後の家賃をオーナーと協議し、入居率の維持に努める ・新たに生じた空家について、戸別用途廃止を促進する

※ H30実績が見込値の場合は斜体で表示