《様式１》

【対象事業活動の実績に関する評価】

令和2年度　事業経営評価

団体名	大阪市住宅供給公社	所管所属名	都市整備局

中期目標

⑴ 当該外郭団体の事業経営を通じて達成しようとする本市の行政目的又は施策の具体的な内容

子育て世帯をはじめとする中堅層向けの比較的規模の大きい良質な賃貸住宅を適正な賃料で供給することにより中堅層の市内居住を促進すること

⑵ 中期目標期間

令和２年４月１日から令和５年３月31日

⑶ 中期目標の期間終了時において、⑴の行政目的又は施策によって実現しようとしている状態

公社賃貸住宅ストックが、子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに沿って活用されている状態

当該事業年度の評価

外郭団体の自己評価

当該事業年度の指標及び目標に基づく評価を踏まえた団体の総合的な評価

前年度に比べ空き住戸の発生が少なかったことから住戸改修については目標値に達しなかったが、新規入居世帯全体を見ても、また改修済み住戸に入居した世帯に関しても90％以上の中堅層が入居しており、子育て世帯をはじめとする中堅層に対して安定的かつ継続的に住宅供給ができていると考えている。

最終目標達成見込み	最終目標達成に向けた課題及び課題解消に向けた次年度以降の取組について
ア ア：順調 イ：遅れあり ウ：計画の見直し必要	住戸改修においては、引続き対象住戸が空き住戸になったタイミングで住戸改修を進め中堅層の居住ニーズに対応した住戸を提供していく。情報発信については、インターネット情報等の効果的な活用、子育て関連施設への営業活動などに取組むとともに、中堅層の入居促進策として季節ごとの状況に応じてキャンペーンを行うなど中堅層の入居に働きかけていく。

市の評価

当該事業年度の指標及び目標に基づく評価を踏まえた本市の総合的な評価

改修対象である住戸について、継続して居住される方が多く解約数が想定よりも少なかったため住戸改修実績は目標に達していないものの、改修対象住戸のうち空き住戸になったものは中堅層のニーズに対応した住戸へ順次改修が実施されているとともに、今後の解約発生状況及び新たな改修内容の検討・実施により今年度の遅れを取り戻すことが期待できるものであり、中堅層の居住ニーズに沿った公社賃貸住宅ストックの活用に対する取り組みは順調に進められていると評価できる。
また、積極的な情報発信等による中堅層の入居促進策の実施により、新規入居世帯に占める中堅層の割合は92.0％と目標を上回っており、公社賃貸住宅ストックが子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに沿って活用されている状態だと評価できる。
次年度も、中期目標の達成に向けて引き続き取り組みを進め、より一層の中堅層の居住ニーズに沿った住宅ストックの活用に努められたい。

助言等及び講ずるよう求める措置の内容【大阪市外郭団体等への関与及び監理に関する条例第７条第５項】（※必要な場合のみ）

対象事業活動の実績に関する評価(事業活動に関する事項)

取組－１　（※分野ごとの評価）

中期計画

団体が中期計画期間中に行政目標達成に向けて取り組む具体的な内容						
子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応した住戸改修の実施						
指標	公社賃貸住宅のうち、子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応している住戸の割合					
目標値	R2目標	進捗率	R3目標	進捗率	R4目標（最終目標）	進捗率
	85.8% (1,935戸/2,254戸)	96.8%	87.4% (1,969戸/2,254戸)	98.5%	88.7% (2,000戸/2,254戸)	100%

年度計画達成状況

【計画】団体が当該事業年度に取り組む具体的な内容	【実績】団体が当該事業年度に取り組んだ具体的な内容
子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応するため、入居者が退去し空き住戸になったタイミングで和室二間続きの住戸タイプを仕様変更する手法やリノベーションによる間取り変更などにより、中堅層の居住ニーズに対応した住戸を提供していく。 当計画期間中に28戸の住戸改修を実施することにより、公社賃貸住宅のうち子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応している住戸割合を85.8%にすることを目標とする。 なお、入居希望者にアンケートを実施するなど中堅層の居住ニーズの把握に努めるとともに、新型コロナ危機を契機とした「新しい生活様式」への対応についても研究を行う。	○中堅層の居住ニーズに対応した住戸改修は、4月から7月までで9戸、8月から12月までで6戸の合計１５戸の住戸改修を実施。（別途３戸着手済） ○アンケートによる中堅層の居住ニーズを把握するため、アンケート内容について見直したうえで実施している。また、「新しい生活様式」への対応については、テレワーク対応など新しい生活様式を含めた入居者ニーズにきめ細かく対応できるよう、住戸仕様などのオプションメニューを用意することについて、令和２年９月に検討ＰＴを立ち上げて検討中。

目標の達成状況

実績値	前々年実績	前年実績	R2年実績	目標達成率	達成状況
	－	－	85.3% (1,922戸/2,254戸)	99.42%	b (i)

中期計画に対する進捗状況【当該事業年度】	イ	ア：「順調」 イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」	《達成状況》 a：目標達成　（ⅰ)取組は予定どおり実施　（ⅱ)取組を予定どおり実施しなかった b：目標未達成　（ⅰ)取組は予定どおり実施　（ⅱ)取組を予定どおり実施しなかった

外郭団体の自己評価

指標の達成状況	b (i)	a：目標達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない b：目標全部未達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない c：目標一部未達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない

当該事業年度の達成状況について

解約件数が前年度に比べ減少しているため改修対象住戸の空き住戸の発生が見込みよりも少なく、目標の85.8%に対して85.3%に留まっている。
なお、改修済み住戸では92.3%の中堅層世帯が入居しており、改修内容は中堅層のニーズにあったものになっていると考えている。

最終目標(中期計画)達成に向けた課題及び課題解消に向けた次年度以降の取組について

今後も対象住戸における解約の発生に応じて着実に住戸改修を進めていくとともに、中堅層のニーズに合った新たな改修内容を検討・実施する。

市の審査

指標の達成状況	b (i)	a：目標達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない b：目標全部未達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない c：目標一部未達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない
「様式1：中期目標(3)」に対する取組の有効性	ア	ア：有効であり、継続して推進 イ：有効でないため、取組を見直す

「外郭団体の自己評価」に対する審査結果

計画時より空き住戸の発生が少なかったため数値目標は未達成であるが、空き住戸になった改修対象住戸を改修していく取り組みは計画どおり実施されており、上記自己評価は妥当なものである。

「中期目標」達成の視点からみた審査結果

改修対象である住戸について、継続して居住される方が多く解約数が想定より少なかったため住戸改修実績は目標には達していないが、空き住戸の改修着手率は計画と同水準であり中堅層のニーズに対応した住戸への改修が順次実施されている。今後の解約件数次第では中期計画どおりの改修が可能であるとともに、改修済み住戸においては中堅層の入居が進んでいることから、中期目標の趣旨に沿って、中堅層の居住ニーズに沿った公社賃貸住宅ストックの活用に対する取り組みは順調に進められていると評価できる。
また今後は、引き続き間取り変更等の住戸改修を進めるとともに、新しい生活様式を含めた住戸仕様のオプションメニューなど新たな改修についても検討・実施を予定しており、中堅層の居住ニーズに沿った住戸改修がより進んでいくことが期待できる。
次年度も、中期目標の達成に向けて、より一層の中堅層の居住ニーズに沿った住宅ストックの活用に努められたい。

対象事業活動の実績に関する評価(事業活動に関する事項)

取組－２　（※分野ごとの評価）

中期計画

団体が中期計画期間中に行政目標達成に向けて取り組む具体的な内容						
積極的な情報発信等による中堅層の入居促進策の実施						
指標	公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合（中堅層の入居戸数/全入居戸数）					
目標値	R2目標	進捗率	R3目標	進捗率	R4目標（最終目標）	進捗率
	90.0%	—	90.0%	—	90.0%	—

年度計画達成状況

【計画】団体が当該事業年度に取り組む具体的な内容	【実績】団体が当該事業年度に取り組んだ具体的な内容
利用頻度の高い民間不動産情報サイトに情報を掲載し募集住戸の情報が確実に届くように取組むとともに、子育て相談や子育て支援セミナーを実施している施設に募集パンフレット等の配布を依頼する。 また、新婚世帯や子育て世帯を対象に家賃キャッシュバックキャンペーンを実施するなど、中堅層の入居促進策を実施する。 これらの取組みにより、公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合を引続き現行水準である90%とすることを目標とする。 なお、アンケートにおいて、公社賃貸住宅を知ったきっかけなどについても把握することにより、中堅層に対する効果的な情報発信を継続して実施するよう努める。	○中堅層の情報経路としてアンケートの結果、常に上位となっている公社ホームページや民間の不動産情報ポータルサイトなどの「インターネット情報」を活用した広告活動を積極的に行うとともに、中堅層の目に触れやすい地下鉄吊広告の掲出等にも取組んだ。とりわけ子育て世帯に向けては、子育て関連施設等に対するパンフレットの配架部数を増やすなど、子育て世帯により認知してもらうための活動を行った。 ・不動産情報ポータルサイト（大手2社）に全募集住戸の情報を掲載 ・パンフレットの配架状況：子育て関連施設29か所460部、区役所26か所2,670部、区民センター23か所340部、区民ホール4か所70部 ○中堅層に向けた主な入居促進策として、新婚世帯や子育て世帯を対象とした家賃キャッシュバックを実施してきた。 ・キャンペーンの実施状況：7/10~9/25（対象12団地90戸）、10/9~11/27（対象3団地16戸）

目標の達成状況

実績値	前々年実績	前年実績	R2年実績	目標達成率	達成状況
	－	－	92.0% (184戸/200戸)	102.2%	a (i)

中期計画に対する進捗状況【当該事業年度】	ア	ア：「順調」 イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」	《達成状況》 a：目標達成　（ⅰ)取組は予定どおり実施　（ⅱ)取組を予定どおり実施しなかった b：目標未達成　（ⅰ)取組は予定どおり実施　（ⅱ)取組を予定どおり実施しなかった

外郭団体の自己評価

指標の達成状況	a (i)	a：目標達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない b：目標全部未達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない c：目標一部未達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない

当該事業年度の達成状況について

公社ホームページや不動産情報ポータルサイトの活用、子育て関連の施設をはじめとする施設への積極的な広告活動及び家賃キャッシュバックキャンペーンによる入居促進策等により、新規入居世帯に占める中堅層の割合は９２．０％（中堅層の入居戸数１８４戸／全入居戸数２００戸）と、目標を達成している。

最終目標(中期計画)達成に向けた課題及び課題解消に向けた次年度以降の取組について

今後も引続き情報発信として、インターネット情報等を効果的に活用するとともに、子ども・子育てプラザへ営業活動などを行い、子育て世帯をはじめとする中堅層へ向けて情報発信に取組んでいく。また、入居促進策として、新年度前の移動が最も多い時期に家賃キャッシュバックキャンペーン（１２月～翌年３月）を行うほか、季節ごとの状況に応じて家賃キャッシュバックキャンペーンなどを行うことにより、中堅層の入居促進に努めて目標達成に向けて取り組んでいく。

市の審査

指標の達成状況	a (i)	a：目標達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない b：目標全部未達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない c：目標一部未達成　（ⅰ)取組は予定どおり進捗　（ⅱ)取組は予定どおり進捗していない
「様式1：中期目標(3)」に対する取組の有効性	ア	ア：有効であり、継続して推進 イ：有効でないため、取組を見直す

「外郭団体の自己評価」に対する審査結果

インターネット情報の活用や子育て支援施設へのパンフレット配架等による積極的な情報発信や、家賃キャッシュバックキャンペーンなどにより、中堅層の入居促進に取り組んだ結果、目標を達成しており、上記自己評価は妥当なものである。

「中期目標」達成の視点からみた審査結果

不動産情報ポータルサイトの活用など効果的な情報発信等による中堅層の入居促進策の実施により、新規入居世帯に占める中堅層の割合は今期の目標を上回っているので、中期目標の達成に向けて、引き続き中堅層への入居促進に努められたい。