《様式１》

【対象事業活動の実績に関する評価】

令和3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

中堅層の居住ニーズに対応した住戸への改修について、前年度は未達成の戸数が13件あったが、今年度の取組により44戸の改修を実施し、未達成の戸数が３戸まで改善された。中堅層の入居促進については、目標値にわずかに及ばなかったものの、引き続き高い水準で中堅層が入居しており、概ね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ものと考えている。

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、引き続き対象住戸が空き住戸と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とともに、子育て世代をはじめとする中堅層向けの情報発信や家賃キャッシュバックキャンペーンを更に強化するなどして、中堅層の入居促進に努める。

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

住戸改修について、今年度の取組により未達成の戸数が大きく改善されており、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関する取組は順調に進められていると評価できる。
中堅層の入居促進については、目標を下回っているものの、各種取組の実施により新規入居者に占める中堅層の割合は引き続き高い水準を維持している。
次年度も、中期目標の達成に向けて引き続き取組を進められたい。

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）

●最終年度の前年度【中期目標の期間を通じた評価】

中期目標の期間を通じた評価	外郭団体の自己評価	中期計画に定めた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
		目標が未達成となっている部分はあるものの、それぞれの取組において追加対策を行い、目標達成に向けた進捗が図れていることから、概ね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ものと考えている。
	市の評価	中期計画に定めた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
		それぞれの取組において進捗に応じた対策を行うなど目標達成に向けて取り組まれており、概ね中期計画どおりに進捗していることから、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ものと考えている。 引き続き中期計画の目標達成に向け取組を進め、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

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となったタイミングで実施している和室二間続きの住戸タイプの仕様変更やリノベーションによる間取り変更に取組む。 さらに令和３年度からは、新たに子どもの安全に配慮した仕様変更を行う住戸改修を実施することにより、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を提供していく。 当計画期間中に47戸の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87.4%にすることを目標とする。 「新しい生活様式」への対応については、テレワークスペースに求める仕様等の項目をアンケートに追加し、その結果も踏まえるなどオプションでの提供内容を定め、当計画期間中の試行実施を目指す。	○対象住戸において入居者が退去し空き住戸となったタイミングで順次住戸改修を実施した。対象住戸における当年度の退去戸数は47戸（前年度退去で未改修分を含む）で、これに対し12月末までに44戸の改修が完了し、残り３戸も１月に完了見込みである。 ○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くため、和室二間続きの住戸タイプの仕様変更やリノベーションによる間取り変更に加えて、子どもの安全に配慮した住戸改修を令和３年度から実施している。 ○また、「新しい生活様式」への対応として、テレワークスペース等のオプションメニューによる提供を７月から試行的に開始した。

指標Ⅰ	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					
	R2	R3	R4【最終】	R5	R6	R7
目標値	85.8% (1,935戸/2,254戸)	87.4% (1,969戸/2,254戸)	88.7% (2,000戸/2,254戸)			
実績値	85.3% (1,922戸/2,254戸)	87.2% (1,966戸/2,254戸)				

当該年度の目標達成状況	b(i)	《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	A：指標全部達成 B：指標全部未達成 C：指標一部未達成	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」

当該事業年度の達成状況について

前年度は退去が少なかったため、住戸改修戸数について実績が目標を13戸下回った（実績15戸、目標28戸）が、今年度は、目標を当初中期計画作成時より13戸多い47戸と設定し、中期計画の目標達成に向けて取り組んだ結果、新たな改修メニューを追加して行ったことや退去が概ね想定どおりに推移したことなどにより、44戸の改修を行った。
今年度の目標である47戸には３戸達していないものの、中期計画に対する進捗としては、前年度の△0.5ポイント（△13戸）から△0.2ポイント（△３戸）へと改善しており、次年度も引き続き取組を進めることで、中期計画の目標達成は可能であると考えている。

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

来年度実施予定としていた31戸に今年度未達成の3戸を加えた34戸を目標に、対象住宅で発生した空戸について遅滞なく改修工事を行うことで中期計画の達成に向けて着実に住戸改修を進めていく。
また、今後も「新しい生活様式」への対応など中堅層の居住ニーズを適切に把握し、必要に応じて対応していく。

市の審査

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」	「様式1：中期目標(3)」に対する取組の有効性	A	A：有効であり、継続して推進 B：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

今年度の目標は未達成であるものの、中期計画に対する進捗は前年度よりも改善されているとともに、今年度未達成であった３戸は令和４年１月に完了予定であり、中期計画の目標達成が可能な状況にあると認められることから、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

改修対象住戸において空き住戸になったタイミングで住戸改修が順次進められているとともに、今年度から新たな改修メニューとして子どもの安全に配慮した住戸改修を実施しており、中期計画に対する進捗が前年度から改善されたことから目標達成は可能な状況にあると認められる。
また、「新しい生活様式」への対応として、テレワークスペース等のオプションメニューによる提供を試行的に開始するなど、中期目標の趣旨に沿って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の工夫を重ねている点も評価できる。

●最終年度の前年度【中期目標の期間を通じた評価】

中期計画達成状況

指標Ⅰ	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績											
	R2	中期計画進捗率	R3	中期計画進捗率	R4【最終】	中期計画進捗率	R5	中期計画進捗率	R6	中期計画進捗率	R7	中期計画進捗率
目標値	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)	100.0%		%		%		%
実績値	85.3% (1,922戸/2,254戸)	96.1%	87.2% (1,966戸/2,254戸)	98.3%		%		%		%		%

中期計画期間における具体的な取組内容（実績）

対象住戸において入居者が退去し空き住戸となったタイミングで順次住戸改修を実施し、令和２年度（４～12月）は15戸、令和３年度（１～12月）は44戸の改修を完了し、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は87.2%（1,966戸/2,254戸）となった。
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くため、和室二間続きの住戸タイプの仕様変更やリノベーションによる間取り変更に加えて、令和３年度からは子どもの安全に配慮した仕様変更を行う住戸改修を実施している。
また、「新しい生活様式」への対応として、テレワークスペース等のオプションメニューによる提供を令和３年７月から試行的に開始した。

外郭団体の自己評価

指標の達成状況	B	A：指標全部達成 B：指標全部未達成 C：指標一部未達成	中期計画に対する進捗状況【中期計画期間】	ア	ア：「順調」 イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」

中期計画期間の達成状況について

令和３年度において、目標87.4%(1,969戸)に対して実績が87.2%(1,966戸)と、目標に対して△0.2ポイント（△３戸）であるが、中期計画に対する進捗としては、令和２年度の△0.5ポイント（△13戸）から△0.2ポイント（△３戸）へと改善しており、次年度も引き続き取組を進めることで、中期計画の目標達成は可能であると考えている。

市の審査

中期計画に対する進捗状況【中期計画期間】	ア	ア：「順調」 イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」	「様式１：中期目標⑶」に対する取組の有効性	A	A：有効であり、継続して推進 B：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

改修対象住戸において空き住戸になったタイミングで順次改修は進められており、中期計画の目標達成も可能な状況にあると認められることから、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

改修対象住戸において空き住戸になったタイミングで行う改修は着実に進められており、新たな改修を実施したことにより中期計画に対する進捗が令和２年度よりも改善され、中期計画の目標達成も可能な状況にあると認められる。
また、中期目標の趣旨に沿って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くための工夫も重ねられており評価できる。
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

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への物件掲載や、子育て関連施設へのパンフレットの配架、新婚世帯や子育て世帯に向けた家賃キャッシュバックキャンペーンの実施など、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者世帯に占める中堅層の割合を90%とすることを目標とする。 また、情報発信の実効性については、アンケートの設問項目を見直して適宜確認を行う。	○中堅層の情報入手経路としてアンケートで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1,840部、区役所26か所2,730部、区民センター21か所960部、区民ホール３か所150部 ・子育て世帯向け情報誌への広告掲載 ○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： R2.12/11～R3.3/26(対象団地5団地28戸) 4/9～6/25(対象団地6団地27戸) 7/9～9/24(対象団地9団地50戸) 10/15～11/26(対象団地10団地55戸) 12/10～R4.3/26(対象団地8団地37戸)

指標Ⅰ	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）					
	R2	R3	R4【最終】	R5	R6	R7
目標値	90.0%	90.0%	90.0%			
実績値	92.0% (184戸/200戸)	87.4% (243戸/278戸)				

当該年度の目標達成状況	b(i)	《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	A：指標全部達成 B：指標全部未達成 C：指標一部未達成	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」

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、新婚・子育て世帯に対する家賃キャッシュバックの実施のほか、新たに子育て世帯向け情報誌に広告を掲載するなど、継続して中堅層の入居促進に取り組んだが、高齢者の入居が想定よりもやや多く、新規入居世帯に占める中堅層の割合は87.4%と目標をわずかに下回った。なお、令和２・３年度の２か年を合計した新規入居世帯に占める中堅層の割合は、89.3%(427戸/478戸)となっており、中期計画の目標とほぼ同割合になっている。

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

今後も引き続き、インターネット情報等を効果的に活用するとともに、子育て世帯をはじめとする中堅層へ向けて情報発信の強化に取り組んでいく。また、新婚・子育て世帯を対象とした家賃キャッシュバックキャンペーンを拡充するなど、子育て世帯をはじめとする中堅層の入居促進に努めて中期計画の目標達成に向けて取り組んでいく。

市の審査

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」	「様式１：中期目標⑶」に対する取組の有効性	A	A：有効であり、継続して推進 B：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

新規入居者に占める中堅層の割合について、今年度は目標を下回ったが、令和２・３年度の２か年の中堅層の割合は89.3%と、中期計画の目標とほぼ同割合になっていることから、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

インターネット情報の活用や新婚・子育て世帯向けの家賃キャッシュバックなどの取組に加え、新たに子育て世帯向け情報誌に広告を掲載するなど、積極的な入居促進策を実施しており、今年度は目標を下回ったものの高い水準を維持している。次年度は、中期目標の確実な達成に向けて、子育て世帯をはじめとする中堅層の入居につながる取組の強化に努められたい。

●最終年度の前年度【中期目標の期間を通じた評価】

中期計画達成状況

指標Ⅰ	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）											
	R2	中期計画進捗率	R3	中期計画進捗率	R4【最終】	中期計画進捗率	R5	中期計画進捗率	R6	中期計画進捗率	R7	中期計画進捗率
目標値	90.0%	－	90.0%	－	90.0%	－		%		%		%
実績値	92.0%（184戸/200戸）	－	87.4%（243戸/278戸）	－		－		%		%		%

中期計画期間における具体的な取組内容（実績）

子育て関連施設等へのパンフレット配架や不動産情報ポータルサイトへの情報掲載などにより、効果的に情報発信を行いながら、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。令和３年度は、アンケートにより情報発信の実効性の確認にも努めたとともに、これまでの取組みに加えて新たに子育て世帯向け情報誌による情報発信も行い、子育て世帯をはじめとした中堅層に着実に届く情報発信に努めた。

外郭団体の自己評価

指標の達成状況	B	A：指標全部達成 B：指標全部未達成 C：指標一部未達成	中期計画に対する進捗状況【中期計画期間】	ア	ア：「順調」 イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」

中期計画期間の達成状況について

令和２年度は92.0%と目標を達成したが、令和３年度は高齢者の入居が想定よりやや多かったことから87.4%と目標に達しなかった。なお、令和２・３年度の２か年の中堅層の割合は、89.3%(427戸/478戸)となっており、中期計画の目標とほぼ同割合になっている。
次年度は、新婚・子育てへの情報発信を強化するとともに、新婚・子育て世帯に特化した入居促進策を拡充して実施していくことで、目標達成は可能であると考えている。

市の審査

中期計画に対する進捗状況【中期計画期間】	ア	ア：「順調」 イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」	「様式１：中期目標⑶」に対する取組の有効性	A	A：有効であり、継続して推進 B：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

新規入居者に占める中堅層の割合について、令和２・３年度の２か年の割合は89.3%と中期計画の目標とほぼ同割合であり、概ね中期計画の目標どおりに中堅層が入居しており、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

これまでの取組に加え新たに子育て世帯向け情報誌による情報発信も行うなど、積極的な入居促進策を行っていることについては評価できる。次年度は、これまで以上に子育て世帯をはじめとする中堅層の入居につながる入居促進策を実施することにより、中期目標の確実な達成に向けて取り組まれたい。