

大阪市住宅供給公社が達成すべき事業経営に関する年度計画【令和7年度】

1 当公社が大阪市の行政目的又は施策の達成のために求められる役割を果たすために行う事業経営の実施に関する事項

(1) 当公社が大阪市の行政目的又は施策の達成のために求められる役割

(ア) 大阪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。

(イ) (ア) の行政目的又は施策を達成するために当公社が担う役割

市内において当公社が保有する公社賃貸住宅ストックを適切に維持管理し、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、適正な賃料で将来にわたって安定的かつ継続的に供給すること。

(2) (1) を果たすために当公社が行う事業経営の実施計画及び目標

【事業計画期間：令和7年1月1日から令和7年12月31日】

公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合

子育て世帯向け設備の導入とリノベーション実施計画を一体的に検討するための、団地ごとの立地、既入居者の属性、入居状況、空戸期間などの集計・分析結果を基に、令和7年度は対象となる団地における間取りごとの改修プランを作成し、リノベーション実施計画を策定する（R8.3末）。

また、入居者が安心して暮らせるよう、住宅の共用部を含む総合的な改善を計画的に実施し、令和7年度も引き続きエントランスホールのオートロック化や各住戸のモニター付きインターホンの設置などを行う。

令和5年度から試行的に実施してきた新婚・子育て世帯への家賃補助について、子育て世帯がより利用しやすく効果的な制度となるよう補助要件などを見直し、令和6年度から本格的に「公社賃貸住宅新婚・子育て家賃補助制度」として運用を開始している。また、ひとり親世帯の入居時や、既入居世帯の結婚・出産などによる世帯人数の変化に伴う公社賃貸住宅間の住み替え時の初期費用負担を軽減する補助も引き続き実施していく。これらの、さまざまな居住支援に令和7年度も取り組んでいく。

公社賃貸住宅の物件情報を、公社ホームページや民間の不動産情報サイトに掲載するほか、子育て関連施設などでのパンフレット配架に加え、SNS（Instagramなど）を活用して、公社賃貸住宅の魅力や公社の活動に関する情報を発信する。

これらの取り組みにより、ハード・ソフトの両面から入居を促進し、公社賃貸住宅の新規入居世帯における中堅層の割合を90%以上とすることを目標とする。

令和7年の指標及び目標

指標：公社賃貸住宅の新規入居世帯(※1)に占める中堅層(※2)の割合

目標：令和7年1月～12月 90%

(※1)「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき供給された高齢者向け優良賃貸住宅等への新規入居世帯を除く。

(※2)現役世代(18～59歳)で収入分位25%相当を超える世帯

2 財務運営における目標

【財務活動期間：令和7年4月1日から令和8年3月31日】

(ア) 賃貸住宅事業の安定的経営

収益と投資のバランスを考慮しつつ、公社賃貸住宅の空戸状況に応じた効果的なキャンペーンなどの入居促進策や、リノベーションなどの様々な住宅ストックの適切な更新に取り組むことにより、売上高営業利益率を13.2%以上とすることを目標とする。

令和7年度の指標及び目標

指標：売上高営業利益率(一般会計)

目標：13.2%以上

(イ) 家賃収納率の向上

公社賃貸住宅における家賃の安定的な確保のため、引き続き、家賃等保証制度の利用を積極的に進める。

毎月の電話督促や文書督促に加え、強化月間を定め休日電話督促を実施するなど着実な督促業務を行うことにより、収納率99.65%以上とすることを目標とする。

令和7年度の指標及び目標

指標：収納率

目標：99.65%以上

(ウ) 既存有利子負債残高の縮減

着実に定期償還を行い、令和7年度期末残高 40,203 百万円(※)とすることを目標とする。

令和7年度の指標及び目標

指標：既存有利子負債残高

目標：令和7年度期末残高 40,203 百万円(前年度比△1,042 百万円)

大阪市:22,556 百万円(前年度比△490 百万円)

住宅金融支援機構:16,991 百万円(前年度比△465 百万円)

民間金融機関:656 百万円(前年度比△87 百万円)

(※) 百万円未満切り捨て