

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8年度】

1 当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社が担う役割

市内において当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8年1月1日から令和8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

(公社賃貸住宅ストックの適切な更新)

住戸専用部において、新たに策定した公社賃貸住宅リノベーション実施計画（令和8年度から令和9年度）に基づく子育て世帯向けのリノベーションや設備の導入などに取り組む。

また、入居者の利便性や快適性の向上並びに防犯強化に資するよう、令和8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共用部の改善に取り組む。

(充実した居住支援)

令和5年度に試行実施し、令和6年度から本格運用を開始した「新婚・子育て世帯向け家賃補助」、「ひとり親世帯入居サポート」及び「世帯人員の増減に伴う公社賃貸住宅間住み替えサポート制度」を引き続き実施し、中堅層への居住支援を継続して進めていく。

(積極的な情報発信)

公社賃貸住宅の物件情報について、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。公社ホームページでは、令和8年度から新たに360度カメラを活用したルームツアーを公開する。

また、中堅層の入居促進を図るため、子育て関連施設などへのパンフレットの配架や情報誌への広告のほか、公式SNS（Instagramなど）を活用して、公社賃貸住宅の魅力、リノベーションや居住支援に関する情報などを発信する。

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8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8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8年4月1日から令和9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12.9%以上とすることを目標とする。

令和8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：12.9%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8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8年度期末残高 39,148 百万円(※)とすることを目標とする。

令和8年度の指標及び目標

指標：既存有利子負債残高

目標：令和8年度期末残高 39,148 百万円(前年度比△1,055 百万円)

大阪市:22,066 百万円(前年度比△490 百万円)

住宅金融支援機構:16,513 百万円(前年度比△478 百万円)

民間金融機関:569 百万円(前年度比△87 百万円)

(※) 百万円未満切り捨て