

【野村委員長】 お待たせいたしました。それでは、大阪市住宅供給公社の中期計画の変更について、事務局の方からご説明をお願いいたします。

【小山法人担当課長】 ご説明いたします。

大阪市住宅供給公社におきまして中期計画が変更されまして、所管所属である都市整備局からその内容について報告がございましたので、大阪市外郭団体等への関与及び監理事項等に関する条例施行要綱に基づき、報告をさせていただきます。

なお、同要綱に基づく総務局長の意見はございませんので、よろしくお願いいたします。

また、本中期計画におきまして事業経営評価に当たっての指標及び目標が定められていますので、大阪市外郭団体の事業経営の評価等に関する指針を定める規程に基づく指標及び目標の設定につきましても、併せてご報告をいたします。

内容につきましては所管所属からご説明させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【野村委員長】 それでは、所管所属の方からご説明をお願いいたします。

【都市整備局】 都市整備局企画部長の片岡と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、大阪市住宅供給公社の中期計画の変更につきましてご説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、1番の変更内容についてでございますけれども、今回変更を行うのは公社の中期計画のうち、(2)番の財務運営における目標の中の(ウ)有利子負債残高の縮減でございます。これ以外の指標、また目標につきましては、変更はございません。

資料の上側に変更前、下側に変更後を記載させていただいております。変更箇所には下線、アンダーラインを引いております。

有利子負債残高の縮減の項目におきましては、大阪市や住宅金融支援機構等からの有利子負債を確実に返済することによりまして、金利負担が軽減され、より経営が安定しますことから、有利子負債残高の縮減を指標として設定しているところでございます。

変更前の方では、当計画期間中に65億6,900万円を償還し、令和5年度期首残高は令和2年度の比較としまして13%減の449億4,800万円とすることを目標としておりましたが、これについて変更を行いまして、変更後といたしまして、当計画期間中に32億6,500万円を償還し、令和5年度期首残高を令和2年度比6%減の482億5,200万円とするものでございます。

変更内容の内訳につきまして、表をご覧くださいたいのですが、それぞれの枠の中に上段に期首残高、下の括弧内に前年度からの縮減額を記載しております。

変更しておりますのは大阪市借入金と住宅金融支援機構借入金でございまして、民間金融機関借入金の変更はございません。

まず、大阪市借入金でございしますが、変更前におきましては前年度比で令和４年度期首で３億２,６００万円、令和５年度期首で３億３,６００万円の縮減を計画しておりましたが、これを変更後におきまして、それぞれ４億９,０００万円の縮減としております。

次に、住宅金融支援機構ですが、変更前におきましては前年度比で令和３年度期首で４６億３,３００万円の縮減を計画しておりました。これは、表の下にございます米印３番の記載のとおりで、令和２年度に資産売却による収入を４１億９,７００万円と見込んでおり、この全額を住宅金融支援機構借入金への繰上償還に充てるものとして計画しておりました。変更後におきましては、前年度比で令和３年度期首で８億３,１００万円の縮減としております。これは、下の米印３に記載しておりますが、住宅金融支援機構借入金への繰上償還を３億９,５００万円としたことによるものでございます。これに伴いまして、令和４年度、５年度につきましても期首残高等を変更しております。

続きまして、変更理由について、資料の裏面、次のページをご覧ください。

まず、住宅金融支援機構の借入金でございしますが、当初の計画におきましては令和２年度償還額４６億３,３００万円の中に住宅金融支援機構の繰上償還に充てるものとして資産の売却収入を含めておりました。

その一方で、これまで令和６年度に一括償還期限となっている大阪市の借入金、こちらが４９億５,５００万円ございまして、これにつきまして償還期限の延長等も検討していたところでございますけれども、公社における各種事業の現状等を踏まえまして、改めて借入金の償還計画の検討を行いました結果、当該借入金については令和６年度に一括償還することといたしまして、令和２年度における資産売却収入は大阪市借入金の償還原資とするように変更したものでございます。

また、令和２年度の住宅金融支援機構への繰上償還につきましては、事業収入等から可能な範囲で行うものとしまして、３億９,５００万円の繰上償還を行うものとしたしました。

以上により、令和２年度償還額は４６億３,３００万円から８億３,１００万円と変更になったところでございます。

また、住宅金融支援機構借入金の償還は元利均等方式によって行っておりますので、令

和2年度の償還額の変更に伴いまして令和3年度以降の償還額も変更となりまして、令和3年度、4年度について、それぞれ4億3,900万円、4億5,000万円に変更したものでございます。

続きまして、大阪市借入金についてでございますが、令和3年度に大阪市において貸付財源である市債の借換えが行われることに合わせまして、借入条件が市債に合わせて変更となりまして、利率及び償還方法が変更されました。この変更に伴いまして、令和3年度償還額を3億2,600万円から4億9,000万円に、令和4年度の償還額を3億3,600万円から4億9,000万円に変更しております。

なお、本件変更につきましては、変更後も引き続き健全かつ安定的な財務運営が可能となる目標値となっておりまして、事業活動の目標を達成するための財政基盤が確保されているものとして妥当であるというふうに考えております。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

【野村委員長】       ありがとうございました。

それでは、委員の皆様からご意見、ご質問などありましたらお願いいたします。

【佐藤委員】       佐藤です。よろしくお願いします。

ちょっと分からなかったんですけど、2ページのところで住宅金融支援機構の借入金が、当初、資産を売却した代金を繰上償還に充てると計画していたのを、大阪市借入金の償還原資にシフトしたというふうにお聞きしたような気がするんですけど、下にある大阪市借入金といったところに資産売却収入の大きな金額が出てくるわけでもない、その関係がちょっと分かりづらくて、教えていただけたらと思います。

【都市整備局】       こちらの方の変更の額につきましては、令和6年度に一括償還する契約というのが別途ございまして、これが本市から貸し付けている49億5,500万円なんですけれども、こちらの方は一括ということで、その額全てが令和6年度に償還されることになります。

【佐藤委員】       ですから、資金で置いておくという。

【都市整備局】       そうでございます。

【佐藤委員】       そういうふうに変えられた理由というか、そっちの方が財政的に有利であったのかとか、その理由をもう少し教えていただけますか。

【都市整備局】       この償還計画につきましては、現計画を策定した時点では、そのときの公社のいろんな条件に基づいて収支計画を想定しておりまして、そのときは延長も含め

て検討していたところなんですけれども、この間の公社の事業、いろいろ変化もしております、その変化を踏まえて再度現時点で収支を検討いたしましたところ、49億という大きなお金なんですけれども、一括償還することが可能であるというシミュレーションができましたので、こうした状況で期限を延長するということはやはり本市にとりましても少し困難になってまいりますので、公社と協議、調整を行いまして、今回の売却収入は一括償還の原資としていくというふうにしたところでございます。

【佐藤委員】 収支が改善するとかいうことではなくて、大阪市の借入金も始めは延長しよう思っていたところ、延長するにもかなり手続が、煩雑なのかちょっと分かりませんが、めどがついたらそちらをやめてということなので、特に財政的に有利というわけではないと考えたらよろしいですか。

【都市整備局】 そうですね、財政的といいますか、余剰地の売却につきましては、当初路線価ベースといいますか、そういったもので概算したところ、約44億円というふうに見込んでいたんですけれども、もともとは単年度売却の予定だったんですけど、2年に分割して売却ということになりまして、その時点で鑑定評価というものを行った結果、市内の地価の影響もありまして、全体で約90億円で売却することとなりまして、その時点で償還計画を見直してもよかったのかもしれないんですけれども、もともとが一括して償還するという方針で進めていたので、この計画ではそういう設定になっていました。この令和3年の2月に文化庁の方から補助金も本市に交付決定されまして、これを基に、昨年度売却手続が完了したところでございますが。この過程で改めて検討を行って、一括償還の原資とすることになったものでございます。

【野村委員長】 ほか、ございますでしょうか。

【市口委員】 委員の市口です。

佐藤委員と同じ内容なんですけれども、まず公社所有の資産売却、これ、2年度に分かれることになったということなんですけれども、具体的に言うと、2年度ではもう一部というか半分というか、それはもう売れているという、そういう意味合いで良いんでしょうか。

【都市整備局】 令和元年度と令和2年度の2か年にまたがって売却されましたので、今では全て完了したということでございます。

【市口委員】 それで、先ほど佐藤委員の質問の回答によると、もともと令和6年度で一括償還という契約になっていて、それが履行できるようになったんだからそういうふう

にしたんだというようなご回答だったと思うんですけども、一応変更理由の最後のところに、令和3年度、大阪市において貸付財源である市債の借換えが行われることに合わせて借入条件が変更されたというふうなことが書かれていたので、それをそのまま取ると、大阪市からこちらの公社に対する貸付条件、それが変更された。何となく利率が上がったのかというふうに思ったんですけど、その辺りはいかがでしょうか。

【都市整備局】 本市からの貸付けの利率につきましては、今回の借換えでかなり下がっております。それによる利息の減少もありまして、それらを長期的にシミュレーションした効果も含めて、6年度の49億の一括償還が可能であるというふうに試算されました。

【田中総務局長】 今は単年度の変更額の理由を先生お尋ねされていると思いますので、例えば3億3,600万円が令和4年度4億9,000万とか、その増減理由についての先生方のお尋ねだったんじゃないかと思いますので。そういう理解でよろしゅうございますか、先生。

【市口委員】 いや、何となく。令和3年度で、市債の借換えの関係で借入条件が変更になったと。まず公社の借入条件がどう変更になったかというの、まず聞きたかったというのが1つあります。

要するに、利率は減るということなんですね。そうなると、慌てて返さなくても良いというようなことにはなりますよね、大阪市については。

【都市整備局】 はい。

【市口委員】 だから、もともとの契約では令和6年度で一括償還となっているんだから、もうそのとおりにやりましょうと、そういう意味合いですかね。分かりました。

【佐藤委員】 当初のときの、繰上償還すると、利息の利払いが減って、財政状態がよくなるからこういうことをされたと思うんですけど、今回大阪市の借入れを変えたことによって、その目的はどういう影響があるんですか。さらに利払いが減る、有利になるのか、当初の住宅金融支援機構に返すときとあまり変わらないぐらいは達成しているのか、それか、一括償還の方を優先することによって、利払いはちょっと増えてしまったとか、その辺、教えていただけますか。

【都市整備局】 令和6年度に大阪市からの借入金の一括償還を公社からしていただくことによりまして、公社にとっては金融公庫の繰上償還をしないことにより利息の縮減幅が少し圧縮されてしまう、たくさん利息を払わないといけない状態にはなるんですけども、一方でやはり一括償還契約も履行する義務も公社の方にもございますので、結構大きな金額ですので、今回このお金を公社が持って、あともう少し、50億までお金を貯めない

といけないんですけども、その一括償還を確実に行っていただくということは、どちらかというと大阪市にとってやっていただきたいことになってきます。公社にとって、お金だけ見ますとそれを金融公庫の有利子負債の繰上償還に充てる方が有利にはなるんですけども、別の有利子負債の圧縮につながらない借入金の償還というのも公社にとって大きな義務ですので、その辺りを将来の資金収支シミュレーションをした結果、今回は49億に充てる方が公社にとっても良いというふうに協議をさせていただきまして、変更をさせていただきました。

【佐藤委員】       ありがとうございます。

【都市整備局】       少し補足させていただきますと、公社の支払う利息の関係ですけども、先生のご指摘のとおり、金融公庫への繰上償還をしなくなると、支払利息の削減効果はなくなります。先ほど部長の方から説明をしたように、大阪市からの借入金については、2ページの借入金の変更前、変更後という金額が上がっているので、少し分かりにくくなっているんですが、これは借入金の償還残高を示しておりますので、元金だけを記載しております。

先ほどご説明したように、今回の借入条件の見直しで利率が下がっておりますので、利息も含めた大阪市への償還額としては減っております。ので、先生がおっしゃるように、公庫への繰上げの効果による利息の支払いというのはなくなってしまったんですけども、市からの借入金の条件が変わったことによって、その分の支払い利息の削減というのが出てきますので、長期的に見るとプラスマイナスがあったということでございます。

【水上委員】       1点、確認させていただきたいんですが、水上です。よろしく願いいたします。

先ほど口頭で説明していただいた際、ちょっと聞き逃してしまったかもしれませんが、そうすると、今のご説明だと、一括償還というのはもともとあった契約だというふうに理解しているんですが、それが以前の中期計画には十分に反映されてなくて、今回それを反映したという理解でよろしいでしょうか。

【都市整備局】       そうですね、今回はまだその計算のときには少し先のことでありましたので、延長というふうに決めていたわけではないんですけど、延長も含めていろいろと検討していたところで、現計画には盛り込んでいなかったというところでございます。

【水上委員】       分かりました。ありがとうございます。

【野村委員長】       野村から1点、お伺いします。

もともと令和6年末に一括償還期限があったんだけど、それは延長の方向で協議しようかと考えていた、けど、今回やっぱり一括償還するということになったということで、それは弁済がどうも可能な状況だろうというふうに見込まれるようになったからと思うんですけれども、それは本来、先ほど鑑定額、44億円だったのが90億円ですか、で売却というお話があったかと思うんですけど、それと関係するんですか。当初の見込みよりも高く売れたとかいうことが影響しているんでしょうか。

【都市整備局】 それも一因となっております。当初はそこまで地価が高騰するとは思ってなくて、ある程度上がるという見込みではつくっておったんですけれども、仮の鑑定では多額になるというのは分かっていたんですけれども、確定したのが昨年度ということになります。

それと、先ほどご説明しました金利負担の縮減効果とか、そういったものを全て考慮したということで、それだけではないんですけれども、今の公社のいろいろな事業の経営状況を全て踏まえた上でのシミュレーションの結果というふうにご理解いただければと思います。

【野村委員長】 ほかは皆様、よろしいでしょうか。

【市口委員】 説明されたのかもしれませんが、もう1回確認したいんですけれども、結果的に住宅金融支援機構の借入金が繰上返済されなくなった、令和6年の大阪市の借入一括償還の方に回るということで、となると、2年、3年、4年、ま、5年は中期経営計画の対象外なのかもしれませんが、いずれにしても2、3、4については借入金は当初よりは増えるということになるので、それによって利払い、もちろん金利がまた変わるということもあると思うんですけれども、そのことによって支払利息がどの程度増減、多分増加するという話だと思うんですけども、どの程度増加するというの、数字として出ていますでしょうか。

【都市整備局】 金融公庫への繰上償還を取りやめたことで、年間約2億4,000万円ぐらいの金利負担軽減という効果がなくなるということになります。

一方で、大阪市の方の借入金の利率の見直しによりまして、利息の金額としては約5億円軽減されます。ただ、支払方法が元利均等のものを元金均等に変更しておりますので、毎年の支払いは少し増えますので、大阪市の借入れ条件の変更による毎年の支払いの軽減というのは、金利、元金を合わせまして約3.5億円、年間軽減されることになります。

【市口委員】 となると、トータルで見たら金利は当初よりは削減されると。トータル

で見たらそういうことですね。

【都市整備局】       そうですね、少し負担は軽減されます。

【市口委員】       分かりました。

以上です。

【野村委員長】       よろしいでしょうか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

【野村委員長】       それでは、質疑応答についてはこれで終了させていただきます。ありがとうございました。

【野村委員長】       ちょっと資料だけ見て分かりづらいところもあったので、質問が結構多くなりましたけど、意見としては何か付すべき点ございますでしょうか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

【野村委員長】       それでは、意見については特になしということで、よろしくお願いいたします。

それでは、次の案件に移ります前に、これより委員会を非公開としますので、関係者以外の方はご退出をお願いします。