

大総務第19号
令和4年5月26日

大阪市外郭団体評価委員会
委員長 野村 祥子 様

大阪市総務局長 吉村 公秀
(担当：行政部総務課法人グループ)

報告書

令和4年5月20日付け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（以下「要綱」という。）第13条第6項の規定に基づき大阪市都市整備局長から大阪市住宅供給公社の変更された中期計画の内容の報告がありましたので、同条第8項の規定に基づき報告します。

なお、要綱第13条第7項の規定に基づく、大阪市総務局長の意見はありません。

(添付資料)

- ・ 中期計画の変更内容
- ・ 中期計画の概要
- ・ 中期計画

大阪市住宅供給公社が達成すべき事業経営に関する中期計画の変更について

1 変更内容

(2) 財務運営における目標

(ウ) 有利子負債残高の縮減

<変更前>

当公社では、大阪市、住宅金融支援機構及び民間の金融機関からの融資を受けて公社賃貸住宅の建設等を行ってきた。

大阪市や住宅金融支援機構等からの事業資産に対する有利子負債を確実に返済することにより金利負担が軽減され、より経営が安定することから有利子負債残高の縮減を指標とする。定期償還に加えて繰上償還も実施することにより当計画期間中に 3,265 百万円 を償還し、令和 5 年度期首残高 48,252 百万円（令和 2 年度比 6%減）とすることを目標とする。

（単位：百万円 / 期首残高）

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
大阪市	30,332	29,960 (△372)	29,470 (△490)	28,980 (△490)
住宅金融支援機構	20,334	19,503 (△831)	<u>19,064</u> (△439)	<u>18,614</u> (△450)
民間金融機関	851	787 (△64)	<u>722</u> (△65)	<u>658</u> (△64)
計	51,517	50,250 (△1,267)※3	<u>49,256</u> (△994)	<u>48,252</u> (△1,004)

【注記】単位未満切り捨て / () 内は前年度からの増減

(※3) 1,267 百万円のうち、繰上償還 (395 百万円) を見込む。

<変更後>

当公社では、大阪市、住宅金融支援機構及び民間の金融機関からの融資を受けて公社賃貸住宅の建設等を行ってきた。

大阪市や住宅金融支援機構等からの事業資産に対する有利子負債を確実に返済することにより金利負担が軽減され、より経営が安定することから有利子負債残高の縮減を指標とする。定期償還に加えて繰上償還も実施することにより当計画期間中に 3,269 百万円 を償還し、令和 5 年度期首残高 48,248 百万円（令和 2 年度比 6%減）とすることを目標とする。

（単位：百万円 / 期首残高）

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
大阪市	30,332	29,960 (△372)	29,470 (△490)	28,980 (△490)
住宅金融支援機構	20,334	19,503 (△831)	<u>18,780</u> (△723)	<u>18,350</u> (△430)
民間金融機関	851	787 (△64)	<u>1,004</u> (217)	<u>918</u> (△86)
計	51,517	50,250 (△1,267)※3	<u>49,254</u> (△996)	<u>48,248</u> (△1,006)

【注記】単位未満切り捨て / () 内は前年度からの増減

(※3) 1,267 百万円のうち、繰上償還 (395 百万円) を見込む。

2 変更理由

○有利子負債残高

(単位：百万円 / 期首残高)

		令和3年度	令和4年度	令和5年度
変更前	大阪市	29,960	29,470	28,980
	住宅金融支援機構	19,503	19,064	18,614
	民間金融機関	787	722	658
	計	50,250	49,256	48,252
変更後	大阪市	29,960	29,470	28,980
	住宅金融支援機構	19,503	18,780	18,350
	民間金融機関	787	1,004	918
	計	50,250	49,254	48,248
	差	0	△ 2	△ 4

住宅金融支援機構からの有利子負債の一部 302 百万円について、金利負担を軽減し、公社経営の安定化を図る観点から、より低利な民間金融機関への借り換えを行ったため、目標値の見直しを行うものである。

【中期計画の概要】

団体名	大阪市住宅供給公社		所管所属名	都市整備局	
-----	-----------	--	-------	-------	--

1. 当該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

中期目標	中期計画												
2. 期間													
令和2年4月1日から令和5年3月31日	令和2年4月1日から令和5年3月31日												
3. 外郭団体の事業経営の具体的な内容													
・ 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 ・ 積極的な情報発信等による中堅層の入居促進策の実施	・ 確実な保守点検と計画的な修繕により賃貸住宅を良好な状態で維持するとともに、子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズの変化に適切に対応していくため、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の手法により、退去後の物件を住戸タイプに応じて計画的に改修し、中堅層の居住ニーズに対応した住戸を提供していく。 ・ 子育て世帯をはじめとする中堅層に対し、募集住戸の情報が確実に届くよう、利用頻度の高い不動産情報サイトに情報を掲載するほか、子育てに関するイベントを実施している施設に対し募集パンフレットの配布を依頼するなどの積極的な情報発信を行う。 また、新婚・子育て世帯に対する家賃補助制度などを実施し、中堅層の負担軽減をはかる。												
4. 中期目標・計画(期間)における外郭団体の各事業年度の事業経営についての目標													
【指標の例】 ・ 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戸数 ・ 公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合	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												
	評価対象期間 令和2年4月～令和4年12月												
【参考】行政目的又は施策によって実現しようとする状態を示す指標及び目標(※大阪市)													
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	目標値 <table><tr><td>令和2年12月末</td><td>令和3年12月末</td><td>令和4年12月末</td><td>令和5年3月末</td></tr><tr><td>85.8%</td><td>87.4%</td><td>88.7%</td><td>89.0%</td></tr><tr><td>(1,935戸/2,254戸)</td><td>(1,969戸/2,254戸)</td><td>(2,000戸/2,254戸)</td><td>(2,007戸/2,254戸)</td></tr></table>	令和2年12月末	令和3年12月末	令和4年12月末	令和5年3月末	85.8%	87.4%	88.7%	89.0%	(1,935戸/2,254戸)	(1,969戸/2,254戸)	(2,000戸/2,254戸)	(2,007戸/2,254戸)
令和2年12月末	令和3年12月末	令和4年12月末	令和5年3月末										
85.8%	87.4%	88.7%	89.0%										
(1,935戸/2,254戸)	(1,969戸/2,254戸)	(2,000戸/2,254戸)	(2,007戸/2,254戸)										
目標値 令和4年度末 89.0%(2,007戸/2,254戸)	指標Ⅱ 公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合												
指標Ⅱ 公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合	評価対象期間 令和2年4月～令和4年12月												
目標値 中期目標期間の各年度 90%	目標値 <table><tr><td>令和2年(4月～12月)</td><td>令和3年(1月～12月)</td><td>令和4年(1月～12月)</td></tr><tr><td>90%</td><td>90%</td><td>90%</td></tr></table>	令和2年(4月～12月)	令和3年(1月～12月)	令和4年(1月～12月)	90%	90%	90%						
令和2年(4月～12月)	令和3年(1月～12月)	令和4年(1月～12月)											
90%	90%	90%											

【中期計画の概要】

団体名		大阪市住宅供給公社		所管所属名	都市整備局
5.「事業経営評価等に関する指針」において中期計画に定めることとした各事業年度の財務運営についての目標					6. 所管所属の見解 事業経営の目標値については、指標Ⅰ及び指標Ⅱとも中期目標の目標値を達成する計画となっており妥当なものである。 財務運営についての目標は、公社賃貸住宅の効率的な活用(指標Ⅰ)、家賃収入の安定的な収納(指標Ⅱ)、有利子負債残高の確実な縮減(指標Ⅲ)、という観点から、健全かつ安定的な経営を行うための指標及び目標値が設定されており、事業経営の目標を達成するための財政基盤が確保されるためのものとして妥当なものである。
指標Ⅰ	実収入率				
(指標の説明)	健全な経営を維持するため収入の確保が重要であることから、公社賃貸住宅の効率的な活用により安定的に経営していることを示す指標として、設定家賃総額から空戸欠損額や入居対策費を差し引いた実収入額が設定家賃総額に占める割合である実収入率を設定し、安定的な経営となっている令和元年度見込値である90%を維持することを目標とする。				
目標値	令和2年度	令和3年度	令和4年度		
	90.0%	90.0%	90.0%		
指標Ⅱ	収納率				
(指標の説明)	公社賃貸住宅における家賃収入を安定的に収納することが重要であることから家賃収納率を指標とする。令和元年度の収納率は社会経済情勢の急変により99.52%の見込みとなり、平成30年度の収納率99.65%を下回ることとなった。当計画期間中の取組みとして、家賃等保証制度の利用を積極的に進めるとともに、督促業務の強化を行うことにより、令和3年度の収納率から平成30年度実績である収納率99.65%とすることを目標とする。				
目標値	令和2年度	令和3年度	令和4年度		
	99.52%	99.65%	99.65%		
指標Ⅲ	有利子負債残高の縮減				
(指標の説明)	大阪市や住宅金融支援機構等からの事業資産に対する有利子負債を確実に返済することにより金利負担が軽減され、より経営が安定することから有利子負債残高の縮減を指標とする。定期償還に加えて資産売却による繰上償還も実施することにより当計画期間中に3,269百万円を償還し、令和5年度期首残高48,248百万円(令和2年度比6%減)とすることを目標とする。				
目標値	令和2年度期首(実績)	令和3年度期首	令和4年度期首	令和5年度期首	
	51,517百万円	50,250百万円	49,254百万円	48,248百万円	

大阪市住宅供給公社が達成すべき事業経営に関する中期計画(令和4年5月改定)

1 中期計画の期間

令和2年4月1日から令和5年3月31日までの3年間

2 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既存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)を果たすために行う事業経営の実施に関する事項

< 当公社が行う事業経営の具体的な内容 >

(ア) 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

公社賃貸住宅を施策目的に沿って供給し続けていくために、確実な保守点検と計画的な修繕により賃貸住宅を良好な状態で維持するとともに、子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズの変化に適切に対応していく必要がある。

近年、中堅層のライフスタイルは多様化しており、建設当時の仕様や間取りでは中堅層の居住ニーズに十分に答えきれない住戸タイプも生じている。

そのため、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の手法により、退去後の物件を住戸タイプに応じて計画的に改修し、中堅層の居住ニーズに対応した住戸を提供していく。

(イ) 積極的な情報発信等による中堅層の入居促進策の実施

子育て世帯をはじめとする中堅層に対し、募集住戸の情報が確実に届くよう、利用頻度の高い不動産情報サイトに情報を掲載するほか、子育てに関するイベントを実施している施設に対し募集パンフレットの配布を依頼するなどの積極的な情報発信を行う。

また、新婚・子育て世帯に対する家賃補助制度などを実施し、中堅層の負担軽減をはかる。

3 貢献度を示す目標

(1) 事業活動における目標

(ア)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戸数

当計画期間中における改修実施戸数については、改修対象住戸 347 戸（令和元年度3月末時点）に対し、今後入居者が退去し空き住戸になったタイミングでリノベーションなどを実施することから、過去5年間の退去実績を勘案し、今後3年間で100戸の改修を目指す。

指標： 公社賃貸住宅(※1)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： 令和元年度末見込 84.6%(1,907 戸/2,254 戸)
⇒令和4年度末 89.0%(2,007 戸/2,254 戸)

(※1)「高齢者の居住の安定確保に関する法律」等に基づく高齢者向け優良賃貸住宅等の住戸及び耐震化対策等の検討対象となっている住戸を除く。

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

	令和元年度 3月末 見込値	令和2年 12月末 目標値	令和3年 12月末 目標値	令和4年 12月末 目標値	令和5年 3月末 目標値
A 管理戸数	2,254戸	2,254戸	2,254戸	2,254戸	2,254戸
B 中堅層の居住ニーズに対応している住戸	1,907戸	1,935戸	1,969戸	2,000戸	2,007戸
中堅層の居住ニーズに対応している住戸の割合 =B/A	84.6%	85.8%	87.4%	88.7%	89.0%

改修計画

	令和元年度 3月末時点	令和2年 (4月~12月)	令和3年 (1月~12月)	令和4年 (1月~12月)	令和5年 (1月~3月)	計
改修対象住戸数 (A-B)	347戸	319戸	285戸	254戸	247戸	
改修実施戸数		28戸	34戸	31戸	7戸	100戸

(イ) 公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合

少子高齢化が進行している中、中堅層への入居促進策により、公社賃貸住宅への新規入居世帯に占める中堅層の割合は、令和元年度の見込値で 90%となっており、引続き現行水準を維持する。

指標：公社賃貸住宅(※1)の新規入居世帯に占める中堅層(※2)の割合

目標：令和元年度：90%

⇒各対象期間：90%

(※1)「高齢者の居住の安定確保に関する法律」等に基づく高齢者向け優良賃貸住宅等の住戸及び耐震化対策等の検討対象となっている住戸を除く。

(※2)現役世代(20～59 歳)で収入分位 25%相当を超える世帯

	令和元年度 (4月～3月) 見込値	令和2年 (4月～12月) 目標値	令和3年 (1月～12月) 目標値	令和4年 (1月～12月) 目標値
新規入居世帯に占める中堅層割合	90%	90%	90%	90%

(2) 財務運営における目標

(ア) 賃貸住宅事業の安定的経営

健全な経営を維持するため収入の確保が重要であることから、公社賃貸住宅の効率的な活用により安定的に経営していることを示す指標として、設定家賃総額から空戸欠損額や入居対策費を差し引いた実収入額が設定家賃総額に占める割合である実収入率を設定し、安定的な経営となっている令和元年度見込値である 90%を維持することを目標とする。

・目標値の算出方法

実収入率(%) = 実収入額 ÷ 設定家賃総額(満室時の家賃総額)

(実収入額 = 設定家賃総額 - 空戸欠損額 - 入居対策費)

	令和元年度 見込値	令和2年度 目標値	令和3年度 目標値	令和4年度 目標値
実収入率	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
設定家賃総額	31億04百万円	30億72百万円	30億62百万円	30億18百万円
実収入額	27億93百万円	27億64百万円	27億56百万円	27億16百万円

(イ) 家賃収納率の向上

公社賃貸住宅における家賃収入を安定的に収納することが重要であることから家賃収納率を指標とする。令和元年度の収納率は社会経済情勢の急変により99.52%の見込みとなり、平成30年度の収納率99.65%を下回ることとなった。当計画期間中の取組みとして、家賃等保証制度の利用を積極的に進めるとともに、督促業務の強化を行うことにより、令和3年度の収納率から平成30年度実績である収納率99.65%とすることを目標とする。

	令和元年度 見込値	令和2年度 目標値	令和3年度 目標値	令和4年度 目標値
収納率	99.52%	99.52%	99.65%	99.65%

(ウ) 有利子負債残高の縮減

当公社では、大阪市、住宅金融支援機構及び民間の金融機関からの融資を受けて公社賃貸住宅の建設等を行ってきた。

大阪市や住宅金融支援機構等からの事業資産に対する有利子負債を確実に返済することにより金利負担が軽減され、より経営が安定することから有利子負債残高の縮減を指標とする。定期償還に加えて繰上償還も実施することにより当計画期間中に3,269百万円を償還し、令和5年度期首残高48,248百万円（令和2年度比6%減）とすることを目標とする。

（単位：百万円 / 期首残高）

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
大阪市	30,332	29,960 (△372)	29,470 (△490)	28,980 (△490)
住宅金融支援機構	20,334	19,503 (△831)	18,780 (△723)	18,350 (△430)
民間金融機関	851	787 (△64)	1,004 (217)	918 (△86)
計	51,517	50,250 (△1,267)※3	49,254 (△996)	48,248 (△1,006)

【注記】単位未満切り捨て / () 内は前年度からの増減

(※3) 1,267百万円のうち、繰上償還(395百万円)を見込む。