

大総務第 29 号
令和 6 年 5 月 28 日

大阪市外郭団体評価委員会
委員長 堀野 桂子 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 6 年 5 月 8 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)

- ・ 中期計画の概要
- ・ 中期計画

【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6年4月1日から令和10年3月31日			令和6年4月1日から令和10年3月31日				
3. 外郭団体の事業経営の具体的な内容							
公社賃貸住宅ストックの適切な更新に加えて、積極的な情報発信や充実した居住支援に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から、多様化す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た入居促進策を実施すること			公社賃貸住宅ストックの適切な更新				
			・確実な保守点検と計画的な改修により賃貸住宅を良好な状態で維持するとともに、多様化する中堅層の居住ニーズに対応した効果的な住戸専用部の住宅改善を実施する。また、入居者の利便性や快適性、防犯性の向上に資する共用部の改善にも取り組む。				
			充実した居住支援				
			・新婚・子育て世帯に対する家賃補助等の支援を引き続き実施するとともに、入居時の初期費用の負担軽減を図るなど、充実した居住支援に取り組み、中堅層の入居促進に努める。				
			積極的な情報発信				
			・子育て世帯をはじめとする中堅層が必要とする情報を確実に届けるため、公社ホームページや民間不動産サイトを活用し物件情報を掲載するとともに、新たに公社物件の魅力や公社の活動等をSNSを通じて発信し、入居促進を強化する。				
4－1. 中期目標における外郭団体の対象事業活動についての目標			4－2. 中期計画における外郭団体の各事業年度の対象事業活動についての目標				
【指標の例】 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	公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合			
【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）			評価対象期間	令和6年4月～令和9年12月			
指標	公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合		目標値	令和6年(4月～12月)	令和7年(1月～12月)	令和8年(1月～12月)	令和9年(1月～12月)
目標値	中期目標期間の各年度 90%			90%	90%	90%	90%

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

指標Ⅰ	売上高営業利益率(一般会計)				(指標Ⅰの説明) 健全な経営を維持するためには、収益と投資のバランスが重要であることから、公社の安定的な経営状況を示す指標として、主要事業である公社賃貸住宅事業を中心とした一般会計における売上高営業利益率を設定する。 本計画期間においては、国の補助制度等の期間満了に伴う補助金の減少や、経年に伴う設備更新等に要する費用の増加が見込まれているため、売上高営業利益率は年々低下することが予想されるが、収益の確保に向けた入居促進キャンペーンや住戸改善などに取り組み、高い入居率を維持することで、計画期間終了時の売上高営業利益率10%以上を確保することを目標とする。
目標値	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	
	13.20%	13.20%	12.90%	11.80%	
指標Ⅱ	収納率				(指標Ⅱの説明) 公社賃貸住宅における家賃収入を安定的に確保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。 家賃等保証制度を積極的に活用するとともに、督促業務の強化を行うことにより、過去5年の実績平均値である99.65%以上とすることを目標とする。
目標値	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	
	99.65%	99.65%	99.65%	99.65%	
指標Ⅲ	既存有利子負債残高の縮減				(指標Ⅲの説明) 大阪市や住宅金融支援機構等からの有利子負債を着実に償還することにより経営が安定することから、既存有利子負債残高を指標とする。 約定に基づき、計画期間中に9,150百万円を償還し、令和10年度期首残高38,080百万円(令和5年度比19.3%減)とすることを目標とする。
目標値	令和6年度期末	令和7年度期末	令和8年度期末	令和9年度期末	
	41,245百万円	40,203百万円	39,148百万円	38,080百万円	

6. 所管所属の見解

事業経営の目標値については、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、収支バランスを考慮した安定的な経営（指標Ⅰ）、家賃収入の安定的な収納（指標Ⅱ）、既存有利子負債残高の着実な縮減（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。

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

1 中期計画の期間

令和6年4月1日から令和10年3月31日までの4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＞

公社賃貸住宅ストックの適切な更新に加えて、積極的な情報発信や充実した居住支援に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から、多様化する子育て世帯をはじめとする中堅層向けの居住ニーズに対応した入居促進策を実施すること

(公社賃貸住宅ストックの適切な更新)

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改修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に対し、安全・安心・快適な住まいを提供するため、多様化する居住ニーズに対応した効果的な住戸専用部の住宅改善を実施する。また、入居者の利便性や快適性、防犯性の向上に資する共用部の改善にも取り組む。

(充実した居住支援)

新婚・子育て世帯に対する家賃補助等の支援を引き続き実施するとともに、入居時の初期費用の負担軽減を図るなど、充実した居住支援に取り組み、中堅層の入居促進に努める。

(積極的な情報発信)

子育て世帯をはじめとする中堅層が必要とする情報を確実に届けるため、公社ホームページや民間不動産サイトを活用し物件情報を掲載するとともに、新たに公社物件の魅力や公社の活動等をSNSを通じて発信し、入居促進を強化する。

3 貢献度を示す目標

(1) 事業活動における目標

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、中堅層への効果的な入居促進策により、公社賃貸住宅への新規入居世帯に占める中堅層の割合について、90%以上とすることを目標とする。

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：中期目標期間の各年度：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

	令和6年度 (4月～12月) 目標値	令和7年度 (1月～12月) 目標値	令和8年度 (1月～12月) 目標値	令和9年度 (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には、収益と投資のバランスが重要であることから、公社の安定的な経営状況を示す指標として、主要事業である公社賃貸住宅事業を中心とした一般会計における売上高営業利益率を設定する。

本計画期間においては、国の補助制度等の期間満了に伴う補助金の減少や、経年に伴う設備更新等に要する費用の増加が見込まれているため、売上高営業利益率は年々低下することが予想されるが、収益の確保に向けた入居促進キャンペーンや住戸改善などに取り組み、高い入居率を維持することで、計画期間終了時の売上高営業利益率10%以上を確保することを目標とする。

	令和6年度 目標値	令和7年度 目標値	令和8年度 目標値	令和9年度 目標値
売上高営業利益率 (一般会計)	13.2%	13.2%	12.9%	11.8%

(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確保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。

家賃等保証制度を積極的に活用するとともに、督促業務の強化を行うことにより、過去5年の実績平均値である99.65%以上とすることを目標とする。

	令和6年度 目標値	令和7年度 目標値	令和8年度 目標値	令和9年度 目標値
収納率	99.65%	99.65%	99.65%	99.65%

(ウ) 既存有利子負債残高の縮減

公社賃貸住宅の建設等は、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行っており、これらの有利子負債を着実に償還することにより経営が安定することから既存有利子負債残高を指標とする。

約定に基づき、計画期間中に9,150百万円を償還し、令和10年度期首残高38,080百万円（令和5年度比19.3%減）とすることを目標とする。

（単位：百万円 / 期末残高）

	令和5年度	令和6年度 目標値	令和7年度 目標値	令和8年度 目標値	令和9年度 目標値
大阪市	28,490	23,046 (△5,444)	22,556 (△490)	22,066 (△490)	21,576 (△490)
住宅金融支援機構	17,909	17,456 (△453)	16,991 (△465)	16,513 (△478)	16,023 (△490)
民間金融機関	831	743 (△88)	656 (△87)	569 (△87)	481 (△88)
計	47,230	41,245 (△5,985)	40,203 (△1,042)	39,148 (△1,055)	38,080 (△1,068)

【注記】 単位未満切り捨て / () 内は前年度からの増減