

○財務運営にかかる評価項目及び評価指標等

本市の評価項目・評価指標	目標	目標値の説明																					
①今後の収支等の見通し																							
【評価指標】																							
売上高営業利益率〔一般会計〕(5年平均) 13.1%	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> <th>合計/平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標値</td> <td>14.3%</td> <td>13.2%</td> <td>13.2%</td> <td>12.9%</td> <td>11.8%</td> <td>13.1%</td> </tr> <tr> <td>実績値</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均	目標値	14.3%	13.2%	13.2%	12.9%	11.8%	13.1%	実績値							<p>長期収支シミュレーション結果(現預金残高がプラスで推移することを確認)に基づく当面5年間の見通しを設定</p> <p>本計画期間においては、国補助制度等の期間満了に伴う補助金収入の減による収益の減、並びにストックの価値向上のための設備更新投資や地域コミュニティ活性化の活動にかかる費用の増が見込まれており、同指標は微減で推移するものの、10%以上を確保できる見通し</p>
	R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均																	
目標値	14.3%	13.2%	13.2%	12.9%	11.8%	13.1%																	
実績値																							
経常損益(5年平均) 3.95億円	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> <th>合計/平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標値</td> <td>4.56</td> <td>3.80</td> <td>3.95</td> <td>3.80</td> <td>3.64</td> <td>3.95</td> </tr> <tr> <td>実績値</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均	目標値	4.56	3.80	3.95	3.80	3.64	3.95	実績値							<p>長期収支シミュレーション結果(現預金残高がプラスで推移することを確認)に基づく当面5年間の見通しを設定</p> <p>本計画期間においては、国補助制度等の期間満了に伴う補助金収入の減による収益の減、並びにストックの価値向上のための設備更新投資や地域コミュニティ活性化の活動にかかる費用の増が見込まれており、同指標は微減で推移するものの、4億円前後を確保できる見通し</p>
	R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均																	
目標値	4.56	3.80	3.95	3.80	3.64	3.95																	
実績値																							
借入金残高(R9期末) 390.31億円	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> <th>合計/平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標値</td> <td>472.31</td> <td>412.47</td> <td>407.88</td> <td>401.18</td> <td>390.31</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>実績値</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均	目標値	472.31	412.47	407.88	401.18	390.31	—	実績値						—	<p>既存借入金の約定に基づく返済による当面5年間の見通しを設定</p> <p>上記に加え、北八幡屋住宅の建替えによる新規借入を反映</p>
	R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均																	
目標値	472.31	412.47	407.88	401.18	390.31	—																	
実績値						—																	
②令和36年度の本市借入金の一括償還に備えた返済原資の確保																							
【評価指標】																							
キャッシュフロー・現預金残高(R9期末) 53.09億円	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> <th>合計/平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標値</td> <td>105.97</td> <td>56.75</td> <td>56.59</td> <td>55.00</td> <td>53.09</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>実績値</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均	目標値	105.97	56.75	56.59	55.00	53.09	—	実績値						—	<p>長期収支シミュレーション結果(現預金残高がプラスで推移することを確認)に基づく当面5年間の見通しを設定</p> <p>本計画期間におけるキャッシュフローは、令和6年度に市借入金の一括償還(約50億円)が予定されており、また令和8年度以降は主に設備更新投資や大規模修繕の増加の影響でややマイナスで推移し、現預金残高は減少する見込み</p>
	R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均																	
目標値	105.97	56.75	56.59	55.00	53.09	—																	
実績値						—																	
③住宅金融支援機構借入金の利息負担の軽減に向けた対応																							
【評価指標】																							
社債発行による調達資金での繰上償還 余裕資金による繰上償還	<p>(社債発行) 市場金利の動向など、社会情勢を踏まえ実施</p> <p>(余裕資金) 収支状況等を踏まえ実施</p>	<p>(社債発行) 公社債の発行による資金調達は全国で3公社が実施しており、比較的低利での実績がある。他公社や証券会社などを対象に、発行のための手続きや経費について調査を進める。 一方で市場金利が高騰しつつある状況にあつて、固定金利である住宅金融支援機構借入との金利差や、期間終了時の切り替えのリスクなど検討する。</p> <p>(余裕資金) 経常損益や現預金残高にかかる収支見通し等を毎年度精査し、長期的な安定経営に支障がないと判断できる場合には、約定に基づく借入金の返済に加え、金利の高い借入金の繰上償還を行い、更なる経営状況の向上に努める。</p>																					

本市の評価項目・評価指標	目標	目標値の説明																					
④今後増加が見込まれる大規模修繕や設備更新の効率的な実施																							
【評価指標】																							
スtockへの投資(5年総額) 17.72億円	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> <th>合計/平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標値</td> <td>2.57</td> <td>2.78</td> <td>2.87</td> <td>5.09</td> <td>4.41</td> <td>17.72</td> </tr> <tr> <td>実績値</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均	目標値	2.57	2.78	2.87	5.09	4.41	17.72	実績値							<p>コーシャハイツの建築年数が順次25年を迎え、大規模修繕等の増加が見込まれており、資金収支に及ぼす影響が大きいことから、築年数に応じた適切な実施を基本としつつ、効率的な実施となるよう、実施時期の平準化などに留意した長期修繕計画を策定している。</p> <p>同計画における当面5年間の計画値を設定</p>
	R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均																	
目標値	2.57	2.78	2.87	5.09	4.41	17.72																	
実績値																							
⑤市営住宅管理事業における指定管理受託リスクへの対応																							
【評価指標】																							
リスクマネジメントの検討	継続して受託できるよう努めるとともに、事業継続できなかつた場合に生じるリスクに備え、リスクマネジメントの考え方を整理	<p>市営住宅管理事業及び住まい情報センター運營業務をはじめとする受託事業は、公社事業全体に占める割合が非常に大きい。特に市営住宅管理事業は多くの職員が携わっており、継続して受託できるよう努める。</p> <p>一方、事業継続ができない事態が生じるリスクに備え、柔軟な組織形成のための人材マネジメントや、事務システムの効率化などを視野に入れながら、引き続き公社としてのリスクマネジメントの考え方を整理する。</p>																					
⑥主要事業である公社賃貸住宅管理事業における経営基盤の強化																							
【評価指標】																							
実収入率 90.3%以上 <small>* 実収入額(設定家賃総額-空戸欠損額-入居対策費) ÷ 満室時の設定家賃総額</small>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> <th>合計/平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標値</td> <td>90.3%</td> <td>90.3%</td> <td>90.3%</td> <td>90.3%</td> <td>90.3%</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>実績値</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均	目標値	90.3%	90.3%	90.3%	90.3%	90.3%	—	実績値							<p>主要な独自事業である公社賃貸住宅事業において、キャンペーンやキャッシュバックなど必要な対策を講じ、高い実収入率を維持しているか確認するための目標を設定。 <small>※過去5年間の平均値</small></p>
	R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均																	
目標値	90.3%	90.3%	90.3%	90.3%	90.3%	—																	
実績値																							
平均入居率 96.30%以上	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> <th>合計/平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標値</td> <td>96.3%</td> <td>96.3%</td> <td>96.3%</td> <td>96.3%</td> <td>96.3%</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>実績値</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均	目標値	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	—	実績値							<p>主要な独自事業である公社賃貸住宅事業において、安定した収益の確保に向け、高い入居率を維持しているか確認するための目標を設定。 <small>※過去5年間の平均値</small></p>
	R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均																	
目標値	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	—																	
実績値																							
公社賃貸住宅家賃等収納率 99.65%以上	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> <th>合計/平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標値</td> <td>99.65%</td> <td>99.65%</td> <td>99.65%</td> <td>99.65%</td> <td>99.65%</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>実績値</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均	目標値	99.65%	99.65%	99.65%	99.65%	99.65%	—	実績値							<p>主要な独自事業である公社賃貸住宅事業において、安定した収入の確保に向け、高い収納率を維持しているか確認するための目標を設定。 <small>※過去5年間の平均値</small></p>
	R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均																	
目標値	99.65%	99.65%	99.65%	99.65%	99.65%	—																	
実績値																							
自己資本比率(R9期末) 20.8%以上	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>R5</th> <th>R6</th> <th>R7</th> <th>R8</th> <th>R9</th> <th>合計/平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標値</td> <td>16.4%</td> <td>18.5%</td> <td>19.1%</td> <td>19.9%</td> <td>20.8%</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>実績値</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均	目標値	16.4%	18.5%	19.1%	19.9%	20.8%	—	実績値							<p>主要な資産は独自事業における賃貸事業資産であり、財源は概ね市及び住宅金融支援機構からの借入金で構成されている。継続して黒字を目指し、利益を剰余金に繰り入れることで自己資本比率の向上をめざすために5か年の見通しから目標を設定。</p>
	R5	R6	R7	R8	R9	合計/平均																	
目標値	16.4%	18.5%	19.1%	19.9%	20.8%	—																	
実績値																							

本市の評価項目・評価指標	目標	目標値の説明
⑦市場からの新たな資金調達手法(社債)の導入検討		
【評価指標】		
社債発行による調達資金での繰上償還	市場金利の動向など、社会情勢を踏まえ実施	<p>公社債の発行による資金調達は全国で3公社が実施しており、比較的低利での実績がある。他公社や証券会社などを対象に、発行のための手続きや経費について調査を進める。</p> <p>一方で市場金利の高騰しつつある状況にあつて、固定金利である住宅金融支援機構借入との金利差や、期間終了時の切り替えのリスクなど検討する。</p>

(総括的な意見等)

大阪市
<ul style="list-style-type: none"> 公社が試算した長期収支シミュレーションの前提条件について、公社の今後のあり方報告書における監査法人等の専門家が作成したシミュレーションとの相違点等を確認した結果、公社における直近の予算決算の状況や過年度決算の傾向を踏まえるとともに、大規模修繕工事や旧協会時代の住宅の建替え、省エネルギー改修といった新たな取り組みなど、今後の事業活動の見通しを反映したものとなっている。 この公社シミュレーションにより、令和36年度の本市借入金の一括償還を含め、約定どおり借入金の返済が可能なことや、将来にわたり資金不足は生じず長期的に安定した経営が可能であることを確認した。 各指標における達成目標は、このシミュレーションに基づく当面5年間の見通しを設定しており、今後、その達成状況について進捗管理を行うこととする。 <p>【留意事項】 (入居促進) ・想定している家賃収入が着実に確保できるよう、中堅層の居住ニーズに沿ったストックへの投資や積極的な情報発信など、効果的な入居促進に努めていただきたい。</p> <p>(コスト削減) ・公社賃貸住宅の今後の老朽化により、市場競争力が失われることに伴う家賃の下落や人口減少に伴う空き家の増加、更なる資材高騰や金利上昇に伴う資金調達の困難さなど、顕在化していない将来リスクも想定される。こうした事態に備えるためにも、更なる経営状況の向上に向け、社債発行や余裕資金による借入金の繰上償還の検討を積極的に進め、利息負担の軽減に努めていただきたい。</p> <p>(大規模修繕工事の効果的な実施) ・今後増加が見込まれている大規模修繕等について、資金収支に影響を及ぼすことがないように、引き続き実施時期や実施内容を精査し、より効率的・効果的な実施に努めていただきたい。</p> <p>(リスクマネジメント) ・市営住宅管理事業が受託できなかった場合のリスクマネジメントの考え方の整理にあたっては、事象発生後の対処療法ではなく、事前に備えるという視点で検討いただきたい。</p>

外部有識者
<p>■財務運営全般 (長期収支) ・各評価指標における目標値の前提条件となる長期収支予測は、直近の決算実績や当面予定されている設備更新・大規模修繕、新たに取組む施策など、想定できる所要経費を見込んだ合理的なものになっていると考えられるため、当面、この収支計画をベースに進捗管理していくことで良い。</p> <p>(計数・活動分析) ・目標と実績で乖離があつた場合には、要因分析をしっかりと行っていくことが大事。例えば、現預金残高を評価指標に設定しているが、毎年度のキャッシュフローについて、日常的な事業活動によってキャッシュが確保できているのか、あるいは用地売却など一過性のものでカバーできたものなのか、同じ結果でもその内容で評価が違ってくるので、具体的に分析した結果を評価説明として記載いただきたい。</p> <p>(不確定要素への対策) ・超長期予測における不確定要素への対策として、特に大きなリスクが顕在化した場合にどのぐらいのインパクト、影響があるのか、その影響は現状の施策に取組むなかでリカバリーできるのか、あるいは抜本的な対応が必要なのか、ネガティブなシミュレーションを実施しておく必要がある。</p> <p>■主要事業である賃貸住宅管理事業の収益等 (収益確保) ・現在の高い水準となっている入居率や実収入率をいかに維持していくか、あるいは落ち込みを少なくしていくかが大事。居住ニーズに沿った改修を適宜実施し付加価値を高めていくなど、資産価値の維持向上に向けた投資を適時適切に行っていくことが重要。</p> <p>(コスト削減) ・また、公社内外部の環境を見ながら、繰上返済による借入金の圧縮や公社債の発行を検討し、コスト・原価を削減していくことが重要。</p> <p>■市営住宅管理事業のリスクマネジメント ・業務の受託を継続するうえで、これまで培ったノウハウや実績が大きなアドバンテージとなるため、この部分がマイナスの評価とならないよう、期待どおりに履行していくことが大事。これに加え、民間事業者が受託している他都市において、なぜ民間が受託できたのかを分析し取り入れるなど、継続するための対策に取組まれたい。</p> <p>・公社が受託できなかった場合にどのような対応をしていくのか、その段階になってからではなく前段階から考えておくことが重要。継続できた時にはそれがプラス要因になるので、継続するための検討と継続できなかった場合の検討を両面で考えておくこと。</p>