

令和6年度大阪市住まい公社経営監理会議 会議録

1 日時

令和6年8月26日（月曜日）14時～16時

2 会場

大阪市立住まい情報センター 3階 ホール

3 出席者

○委員

高田委員長、奥谷委員、笠松委員、三浦委員、山鹿委員

□大阪市

尾植都市整備局長、渡辺都市整備局理事、
福本都市整備局総務部長、片岡都市整備局企画部長、
武内都市整備局総務部事業管理担当課長、小原都市整備局企画部住宅政策課長、
園上都市整備局企画部住宅政策課企画調査担当課長代理

■大阪市住宅供給公社（大阪市住まい公社）

田中理事長、山本専務理事、小西総務部長、
神波経営企画室長兼経理課長、西岡企画部長、小林住宅管理部長、
安福企画部企画事業課長、前川住宅管理部管理課長

4 議題

- ・大阪市住まい公社の経営監理について

5 会議録

- (1) 開会
- (2) 配布資料の確認
- (3) 出席者紹介
- (4) 都市整備局長挨拶
- (5) 議事
- (6) 大阪市住まい公社理事長挨拶
- (7) 閉会

6 議事録

○高田委員長

早速ですが、議事に入りたいと思います。

本日の議題は、「大阪市住まい公社の経営監理について」でございます。

まず、事務局から資料をひとつおとり説明いただきまして、その後で皆さん方のご意見やご質問をお受けしたいと思います。

それでは資料のご説明をお願いいたします。

————— □大阪市、■大阪市住まい公社より資料説明 —————

○高田委員長

ここまでの資料の説明内容について、ご質問やご意見があればお願いします。

○山鹿委員

リノベーション実施計画の策定要領を見直された目的と理由をご説明下さい。

■神波経営企画室長兼経理課長

当初、リノベーション実施計画を策定するにあたり、団地毎の収支や入居状況に基づいて作業を進めようとしたところ、不動産鑑定士から※2にありますようにいくつかのご意見をいただきましたので、団地・間取り毎のお客様のニーズを把握し、団地ごとの立地や地域性も考慮して計画を策定するように、策定要領を見直すことにしました。

○山鹿委員

リノベーション工事は、居住されていない住戸で実施するのでしょうか。

■神波経営企画室長兼経理課長

そうです。リノベーションの対象住戸が空家になった時点で工事を行います。

○山鹿委員

団地の立地や居住者属性を分析して計画を検討するということは、空家になってからどうするかを考えるのではなく、予め対象となるエリア・団地・間取りを選定して、それに合ったプランを計画しておいて、その住宅の居住者が退去されて空家になったら、その計画どおりにリノベーションを実施するイメージということでしょうか。

■神波経営企画室長兼経理課長

そのとおりです。

○山鹿委員

入居率が96%を超えているということは、常にほとんど空きがないということですので、リノベーション工事を実施する機会がほとんどないということでしょうか。

■神波経営企画室長兼経理課長

委員ご指摘のとおり、入居率が高く、空家になってもすぐに次のお客様が現れる状態ですが、入居するまでの間には空家補修期間等を設定いたしますので、リノベーションが必要な住戸はその間で実施することになります。その部屋への入居を希望される次のお客様がいらっしゃる場合でも、その取扱いに変わりありません。

○山鹿委員

大阪公立大学との連携によるリノベーションは、中堅層へのニーズに対応するためのものと理解してよろしいですか。

■神波経営企画室長兼経理課長

対象となる団地は、もとは高齢者向け優良賃貸住宅制度に基づいて、高齢者向けに設計された住宅でしたので、それを中堅層向けのニーズに対応するにはどのような住宅仕様にするれば良いのかということについて、学生の若い感性を活かして企画できないかということで、大学と連携させていただきました。

○山鹿委員

このようなリノベーションの進め方を見ていると、画一的なプランで横並びで改修を実施していくというのではなく、幸いにも空家が少ないこともあり、調査やヒアリングを通じて、丁寧にニーズを拾い上げてリノベーションプランを練り上げていくということでしょうか。

■神波経営企画室長兼経理課長

比較的新しい住宅で人気の高いところでは、まだリノベーションを実施する段階にないという判断もあると思いますので、全団地で画一的にリノベーションを実施するのではなく、間取りが陳腐化したとか、人気がなくなってきたような団地・間取りを抽出して、立地やニーズに対応したリノベーションを実施していきたいと考えています。

○三浦委員

先ほど議論されていた、専門家の意見を受けてのリノベーション策定要領の見直しについては、住宅事業のプロとして、専門家の意見を聞くまでもなく公社が事前に押さえておくべきことと私は考えていることをここで申し上げておきます。

次に、情報発信におけるSNSの活用について、本日報告のあったInstagramとYouTubeは既に公表されていることを確認していますが、一方でFacebookが長らく更新されていません。更新されていないメディアがありますと、情報の整合性などの観点からも望ましくないとと思われるので、どうして何年も更新していないのか気になりました。

また、Instagramなどは比較的簡単に更新できるため、毎回業者に依頼しては時間もコストもかかることから、内製化する工夫をされては如何かと思います。

■前川住宅管理部管理課長

Facebookにつきましては、今後どのように取り扱うかの結論が出ておりませんので、今後どのように運用していくべきか、続けるのか、廃止するのか、について検討を進めてまいります。

○三浦委員

居住支援についてですが、法改正に合わせて、国でも新しい制度を設計しておられます。

居住支援協議会設置の努力義務化が今回の法改正に盛り込まれたこともあり、いよいよ大阪市でもどういう体制を作るのかとの議論が行われることとなりますので、是非、公社にはその核として活躍していただきたいと考えています。

その上で教えていただきたいのが、公社賃貸住宅への新規入居者に占める中堅層の割合が89.1%とのことであれば、残る中堅層以外の入居者が約11%となりますが、このうち住宅確保要配慮者がどれくらいいらっしゃるのでしょうか。高齢者、障がい者、外国人などが対象になるのでしょうか。

■神波経営企画室長兼経理課長

中堅層の定義を60歳未満としておりますので、残る11%は60歳以上の「高齢者」と考えております。

○三浦委員

「中堅層」といっても所得が中堅というわけではなく、中堅層の中にもひとり親世帯や障がいの方もいらっしゃるということなのですね。

中堅層に該当する方々が比較的多いため、大家として入居者の居住支援に困る局面はほとんどないということでしょうか。

例えば、ご高齢の方が入居されて、その後、入院されたいけれども、どこに入院しているかを誰も教えてくれないなど、貸主である公社として困ることはないのですか。

■神波経営企画室長兼経理課長

ご指摘の事例を経験したことはありませんが、単身の方がお亡くなりになられた際に、相続権のある方が相続放棄されたりして、解約の意思表示をしていただけないケースが稀にあります。

○三浦委員

今の説明では、残置物の処理に全く困ることがないというわけではないようです。年に何回か引き取り手のない処分しきれない家財が発生するということですが、一方で、残置物処理に関する国のモデル契約条項について、せっかく国が用意した仕組みではあるものの、あまり効果的ではないとの説明がありました。

保証人を確保することに加えて受任者を選定することが高齢者にとって過度な負担になるということについて、受任者の選定は確かに過度な負担にはなるのですが、居住支援法人でも受任者になれるということでしたので、そのような検討はできなかったのでしょうか。

■神波経営企画室長兼経理課長

居住支援法人協議会等が開催されるセミナー等に参加して、ご意見を伺いながら研究を進めてまいりました。

公社の賃貸借契約では必ず保証人を設定することになっています。

保証人に加えて、居住支援法人を含む受任者を設定したとしても、まずは保証人の権限で解約や残置物処分をしていただくこととなりますので、そのうえで受任者を設定することは過度な負担を入居者に強いてしまい、また過度な保証として民法や消費者契約法に違反するとの解釈となり、その受任者の設定そのものが無効になる可能性があるとの意見がございました。

○三浦委員

公社の取組成果によれば、保証人が不要な機関保証会社の利用を促進することにしたことですが、公社としては、機関保証会社を利用すれば保証人は不要になるのですか。また、残置物処分に困ることもなく、保証会社が処分すると判断すれば、問題なく処分できるのですか。

■神波経営企画室長兼経理課長

機関保証会社に加入していただければ、人としての保証人は不要となります。

残置物の処分につきましては、その処分費用や退去補修費用も保証範囲となるため、公社の負担なく処分が可能となります。

○三浦委員

国のモデルを見ていると、家賃債務保証会社もつけられるし、残置物のモデル条項では居住支援法人も受任者になれることになっていますが、両方を重ねて利用することを国は想定していないということでしょうか。

■神波経営企画室長兼経理課長

その点については、公社としても改めて確認する必要があると考えておりますが、居住支援法人などを受任者として設定するのは、保証人を立てない前提とお聞きしております。

○三浦委員

家賃債務保証契約を結べば、家賃保証債務会社が保証人になるということでしょうか。

■神波経営企画室長兼経理課長

そのとおりです。

○三浦委員

現状では、残置物処分リスクへのニーズが一定数あり、また今後、高齢単身者の増加が見込まれることや外国人による公社の利用も増えていくことが考えられますので、そうしたなかで上手く活用できる仕組みを公社には積極的に示していただきたいと思います。

また、これからは社会福祉協議会との連携が、大阪市の住宅施策としてもますます重要になると思います。現場に窓口のある公社としては、是非、社会福祉協議会との距離を縮めていただき、大阪市では福祉局と都市整備局で連携が図られていくのと同時に、現場では公社が住宅側の中核として、福祉部門との強化を図っていただければと思います。

○笠松委員

移動スーパーの誘致への取組につきまして、この実施目的ですが、これは身近に買物できる店舗がなくて困っている方が実際に多い状態にあるのか、それとも高齢者に外出先や人の集まる場を提供する「見守り」を目的としているのでしょうか。

■神波経営企画室長兼経理課長

導入実績があるのはコーシャハイツ相生という古い公社住宅を建て替えた団地で、もともと住んでおられた多くの従前居住者が戻り移転をされてお住まいになられている、高齢者が比較的多い団地です。このような団地に移動スーパーを誘致することにより、日常的な買物にお困りの高齢者に利便性を提供するとともに、相互の見守り効果やコミュニティの発展・活性化も期待しています。

サービス提供団地の拡充に向け、様々な団地で検討を進めましたが、建替住宅ではない団

地の居住者は比較的若い居住者が多く、移動スーパーへのニーズが乏しいことに事業者が難色を示したことが、実現に至らなかった主な要因と考えています。

■田中理事長

移動スーパーも民間事業者ですので、メインは採算性があるかという点が導入成否のポイントになります。

副次効果としてのコミュニティの活性化や高齢者の見守り効果は誰もが認める場所ですが、その前提として、その団地に移動スーパーの市場性があるか、仮にコミュニティの場を形成することを目的とする場合、採算性をどのようにサポートするかという課題があると考えています。

○笠松委員

昨今、ネットスーパーがかなり普及しており、若い年代の方々は上手に使いこなしておられますが、高齢者の場合、この使いこなし方に課題があると感じています。

このように、既に成立しているビジネスモデルを上手く活用いただけるよう高齢者に伝えるという方法でも良いのではと思いました。

○高田委員長

そうした方法も、居住支援の一つと言えらると思います。

○笠松委員

高経年マンションの維持管理について、ちゃんとセミナーを受講するような、意識の高い方は問題ないと思うのですが、リスクが最も大きい、何も対処せずに老朽化が進んでいくようなマンションに対してのケアが必要と考えています。

例えば、京都市では、管理不全に陥っている状態が顕在化しているマンションを直接訪問して、その課題解決を支援していくような、潜在するリスクの可視化に積極的に取り組まれている事例を伺っております。

分譲時の開発事業者が現存している場合には、ブランドイメージを毀損するリスクがありますので、事業者は分譲後の住宅に対しても相応のケアを行うことが多いのですが、管理不全に陥っているようなマンションでは、開発事業者が倒産などによって既に存在していないケースが結構あり、自主管理も機能していません。

このような状態にあるマンションを行政として特定して、対策を講じていくようなことをしないと、最終的に行政代執行による解体工事が必要となった場合には莫大なコストを要することから、そのような観点からのリスク対策も必要と考えました。

また、防災倉庫での備蓄について、公社の計画では少しずつ対応していくことになっています。倉庫を設置するための具体的な検討などに時間がかかることは分かるのですが、対象

の検討を徐々に広げていくというアプローチではなく、公社の団地では全団地で設置していくとまず決定したうえで、各々の団地への導入方法の詳細を詰めていくというやり方もあると思います。

あと、備蓄の場合には、消費期限・有効期限の問題から定期的な入れ替えが必要となりますが、それについての公社の考えや既に決定している計画があれば教えていただけないでしょうか。

■前川住宅管理部管理課長

防災倉庫については、可能な限り多くの団地への設置を検討してまいりますが、立地・配置の検討に多くの時間を要しているのが現状です。

備蓄ですが、品目の種類は防災の専門家や区役所の意見等を確認して、どのようなものが良いのかをしっかりと検討したうえで、選定するようにしています。

また、備蓄物品の管理方法についても、区役所がどのように地域に関わって話をされているのか、そういったことをお聞きしながら運用方法を検討しておりますので、これも時間を要する大きな要因となっています。

備蓄物品の活用については、先週に実施した此花区高見でのイベントにおいて、区役所から参加者へ賞味期限の迫った飲料水を多数ご提供いただきました。このような活用方法を含めて、どのような方法が良いかということを勉強させていただいています。

○笠松委員

現在、市場での家賃や住宅価格の高騰が著しく、特に分譲マンションを中心に大幅な値上がりを見せています。これまでであれば、賃貸住宅から分譲住宅に移っていったであろう層も、分譲住宅の購入価格が高止まっていることから購入したくても価格面でそれが難しい状態で、そうしているうちに賃貸物件でもどんどん家賃が上昇しており、特に大阪市内での家賃上昇は顕著です。

また、株式会社リクルートが行った調査によると、入居中の物件において、この3年以内に家賃の値上げを要求された件数が約1割いらっしゃいます。

その一方で、公社の入居率はかなり高い水準となっているのですが、この要因は家賃が相場から相当安い状態にあるからだと考えており、この傾向が今後さらに拡大していくのではないかと考えています。

リノベーションを実施していなくても空家率が低いのは、家賃が低廉であるからだと思えます。

公社賃貸住宅の家賃が今後どのようになっていくのか、非常に関心を持ちました。

■神波経営企画室長兼経理課長

仰るとおり、家賃が割安であることが空家率が低いひとつの要因だと思います。

一方で、リノベーションをする、オートロックを設置する、インターホンをカメラ付きのものに変えてセキュリティ性を向上するなど、適切な投資を行うことにより、物件の市場価値を高めていくような努力も実施しています。

低廉な家賃でお客様に住戸を提供することも大切ですが、事業の収益性をしっかりと確保していくために、リノベーションや共用部等の改修に取り組んでいくなど、公社の賃貸資産の価値を維持向上していくための適切な投資を実施してまいりたいと考えています。

○奥谷委員

市営住宅の指定管理業務の受託リスクへの対応としての、リスクマネジメントの検討について、今後、受託リスクのレベルに応じて、複数のパターンでシミュレーションするなど、検討を進めていくということですが、具体的に、どのようなリスクに対して、どういうシミュレーションを検討していくのか、イメージしているものがあれば、説明をお願いします。

また、リスクマネジメントの観点から、受託リスク以外で大きなリスクとして想定しているものがあれば、どのようなものか、ご説明いただけないでしょうか。

■田中理事長

シミュレーションのパターンとしては、現在A地区・B地区・C地区という3つの募集地区がございますが、例えばA地区が受託できなかった場合、A地区とB地区が受託できなかった場合、といった様々な組み合わせでの検討を進めています。

その各々のパターンにおいて、まず受託できなかった場合にどのようなコストがどれくらい発生するのかを挙げて、どのような支出削減策でどの程度を吸収できるのかをシミュレーションしてまいります。受託できない場合にも負担しなければならない経費をどれだけ吸収できるのか、それは人件費であったり、物件費であったり、いろいろありますが、細かく分けて検討を進めてまいります。

受託リスク以外に想定される大きなリスクは今のところないと考えています。確かに公社賃貸住宅も経年劣化してまいりますので、補修費等が増加するリスクがありますが、長期修繕計画を策定し修繕積立金を適切に積み立てることも行っておりますし、長寿命化への工夫もしております。また、空戸率が増加し収入が減少するリスクもありますが、それは先ほどの説明にもあったとおり、資産価値を高めて、住宅の市場価値が下がらないような努力も継続してまいりますし、家賃収納率についてもかなり努力しておりますので、今、想定しているリスク以外に、経営に影響を与えるような大きなリスクはないと考えています。

ただ、多額の借入金残高がありますので、この利率軽減を実現できれば相当楽になるのですが、公社債発行による調達資金での繰上償還については、証券会社の意見によれば、ロットや発行回数のレベルがかなり高いことや、ソーシャルボンドが主流になってきているということで、単に借入金の借換えだけでは投資家へのアピールが難しいということもあり、大変難しい点もございますが、リスクを少しでも軽減する努力は続けてまいりたいと思ひ

ます。

○奥谷委員

全体として、令和5年度の計画時に比べて、計画との乖離は小さく、建設費の高騰や市場金利の変化、少し事業の遅れもあるようですが、プラスの要因やマイナスの要因を含めて、長期的には収支への影響は少ないということで理解しています。

今後に向けて、将来リスクへの対応も含めてということになりますが、まず、経常利益とキャッシュフローが安定的に計上されるかということについて、収益の柱である賃貸住宅管理事業を計画どおりに進めていくこと、上手くいかない場合でも柔軟な対応により収益を出していくということが重要と考えます。

次に、現時点でのリスク要因としてはさほど大きくないと考えますが、経営環境の変化、例えば、市場金利が上昇してきますと、借入利息負担も当然増えてくると思います。これから建替事業を実施していくにあたっての建設費や借入コストは、現時点では吸収可能な範囲と考えておりますが、その影響がさらに大きくなることも見据え、長期的な視点からの分析と対策を継続していくことや、社債発行による借換えを含めた利息負担の軽減策についても、引き続き検討していくことが重要と考えます。

また、一番大きなリスクである指定管理業務の受託、特に市営住宅管理事業の受託へ向け、現在の業務受託を通じて得たノウハウをもとに、アピールできる強みを伸ばしていくとともに、逆に民間事業者より見劣りする箇所を解消していくための分析などに取り組んでいただきたいと思えます。

そして、受託できなかった場合の影響について、固定費でも吸収できる部分とそれが難しい部分もあると思えますが、このリスクへの対応検討を早めに準備することが重要かと思えます。

また、計画期間は5年間ということで、その期間での対応を中心にご説明いただいておりますが、その先も含めた、長期的な視点での検討が非常に重要と考えています。

○高田委員長

既存賃貸住宅の開口部断熱改修について、内窓工法を採用するとのことですが、当然、掃き出し窓についても実施されるのでしょうか。

■安福企画部企画事業課長

ご指摘のとおり、掃き出し窓でも実施いたします。

○高田委員長

内窓は木製でしょうか。

■安福企画部企画事業課長

木製ではありません。

○高田委員長

換気小窓はどのように処置されるのでしょうか。

■安福企画部企画事業課長

内窓工法の場合には、もともとのサッシを使用いたしますので、換気小窓の使用は可能ですが、ガラス交換の場合には対応不可能とメーカーから聞いております。

○高田委員長

リノベーションにおいて和室の洋室化を行っていますが、子育て期、特に小さなお子様のいらっしゃる家庭では、実は和室の評価が高いのです。さらには、続き間への評価も同様です。

最近のリノベーション例では、小上がりを作って、居間の一部に和室空間として、そこで子供を遊ばせたり、親は腰をかけたたり寝転んだりする場所として設けられているものがあります。そこでは花を生けたりする、床の間のような使い方も見られます。

公社のリノベーションプランを見ていますと、元のプランでは和室は南面のバルコニーに接しており、設計上は寝室としての使用を想定した和室なのだろうと思われませんが、コーシャハイツ相生のような行燈タイプの和室であれば、続き間としてのリビングと連続した空間として活用することで、子育て期の世代にはとても使い勝手の良い和室として利用できると思っています。その一方で、高齢者にとってはどうか、との視点からの検証も必要かと思えます。

室内の段差については、バリアフリーを完璧にするというよりも、小上がりのような、30cm程度の適度な段差を設けるのが使い勝手として良いようです。椅子の高さに合わせると、逆に高すぎるとの声もあるようです。

このようなことを含めて、和室の文化をどのように継承、発展させていくのかとの本質的な問いに対しては、機能面では子育て期の世代に対する前述のような配慮も必要かと思えます。

一方で、先ほど笠松委員からご指摘がありましたが、高齢者にはパソコンや携帯電話などのデジタル機器の使用が得意ではない方がたくさんいらっしゃいますので、その支援が居住支援の一つとしてあっても良いのではと考えています。

デジタル化の進展により住生活が大きく改善されることが、さらにどんどん進んでしまうことによって、デジタル利用の得手不得手によって、その効果を上手に享受できない方がいらっしゃるなど、いろいろな問題が生じてきているように思います。それがハンディキャップになって、とても生活しづらいということがありますが、逆に、高齢者でも達人の

領域に達するようなスキルを持った方もたくさんいらっしゃいますので、これは年齢に関係するものでもないと考えています。

このようなネット活用のスキルへの支援を居住支援の一部として行うのはどうか、と考えています。

また、これも先ほど笠松委員のお話にありました京都市でのマンション管理に関連して、私は京都で10年以上、マンションの管理状態を評価して、それを公開するという活動を行っていますが、最近、法律が変わって、今後は京都市とともに進めていこうとしています。

管理の評価を市場にきちんと反映していくことが、マンション自体の持続可能性を高める動機付けにもなりますので、このマンション管理評価の公表を、公社の住情報発信にかかるとして考えてみるのも良いのではと思いました。

○三浦委員

D X化の推進について、契約事務のオンライン化は他の公社でも実施されているにもかかわらず、導入が難しいとされている理由についてご説明ください。

最近では、民間の賃貸住宅、仲介業者でも、オンライン、スマホ、LINE等で重要事項説明をしているような場面に実際に遭遇していて、こういうことは無理をせずに出来るところから取り入れていけば良いのではと考えたりもするのですが、どのようなやり方、意識で進めていこうとしているのか、ご説明いただけませんか。

■前川住宅管理部管理課長

契約事務のD X化につきまして、まず、公社ホームページからオンラインで契約事務を実施する方法があることは確認しておりますが、宅建業者に契約事務を委託している分について、宅建業者側のシステム改修が可能であるかのチェックが必要であること、仮にシステム改修が難しい場合に公社のシステムを導入してもらうことができるのか、またその費用はどの程度必要となるのか、について、利用頻度の想定を含めて、検討を行っています。

また今年度には、入居者管理システムについて、入居から退去までの一連の入居者情報を一元管理できるように検討を進めていますが、契約事務に関するシステムとの連携が難しいことが分かりましたので、技術的な課題について検討しているところです。

○三浦委員

前向きな検討をお願いいたします。

○高田委員長

各委員の皆さんから貴重なご意見が出たかと思います。

それらについて、公社でももう一度ご検討いただき、大阪市でもそれをご確認いただくようにお願いしたいと思います。

それでは、我々の意見としては以上とさせていただきます。
では、進行を事務局にお返しします。ありがとうございました。