

○財務運営にかかる評価項目及び評価指標等

(総括的な意見等)

大阪市

- ・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。

(留意事項)

- ・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。
- ・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。
- ・また、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。
- ・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。

外部有識者

■財務運営全般

- ・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。
- ・目標と実績で乖離があった場合には、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。
- ・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。

■主要事業である賃貸住宅管理事業の収益等

- ・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。
- ・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。

■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。
- ・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。