

○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／実績報告・評価等

①今後の収支等の見通し

【評価指標】

<p>売上高営業利益率〔一般会計〕(5年平均) 13.1%</p>	<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>15.2%</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	15.2%						<p><b>(目標値の説明)</b>                  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、11%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	15.2%																						
<p>経常損益(5年平均) 3.95億円</p>	<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>4.75</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	4.75						<p><b>(目標値の説明)</b>                  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	4.75																						
<p><b>(令和5年度実績値の説明)</b>                  賃貸住宅管理事業において、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅が順次制度終了していくに伴い、家賃対策補助金等による収入は減少した。その一方で、子育て世帯向けの家賃補助制度を創設するなど、中堅層世帯に対する積極的な募集活動を実施し、また解約件数が少なかったことから年度当初より空戸の少ない状況が継続したため、最小限の入居促進キャンペーンの実施となった。結果、入居促進費の支出を抑制しつつも年間平均空戸率は3.4%と目標値の3.7%よりも0.3pt良化させており、家賃収入は約25百万円増加させることができた。                  また、費用面では、機械式駐車場改修において、目標値設定時に想定していた劣化した設備の更新から保守点検費も抑制できる平面化へと工法を見直したことにより、設計等の時間を確保する必要があったため令和6年度工事へと時期を見直したことや、昇降機設備取替において、製造業者との調整等に不測の時間を要した結果、令和6年度以降の実施となったことなどを原因として想定していた金額よりも少なくなった。                  これらのことから、売上高営業利益率は目標を上回る15.2%を確保した。引き続き計画的な執行に努める。</p>	<p><b>(令和5年度実績値の説明)</b>                  賃貸住宅管理事業において、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅が順次制度終了していくに伴い、家賃対策補助金等による収入は減少した。その一方で、子育て世帯向けの家賃補助制度を創設するなど、中堅層世帯に対する積極的な募集活動を実施し、また解約件数が少なかったことから年度当初より空戸の少ない状況が継続したため、最小限の入居促進キャンペーンの実施となった。結果、入居促進費の支出を抑制しつつも年間平均空戸率は3.4%と目標値の3.7%よりも0.3pt良化させており、家賃収入は約25百万円増加させることができた。                  また、費用面では、機械式駐車場改修において、目標値設定時に想定していた劣化した設備の更新から保守点検費も抑制できる平面化へと工法を見直したことにより、設計等の時間を確保する必要があったため令和6年度工事へと時期を見直したことや、昇降機設備取替において、製造業者との調整等に不測の時間を要した結果、令和6年度以降の実施となったことなどを原因として想定していた金額よりも少なくなった。                  これらのことから、売上高営業利益率は目標を上回る15.2%を確保した。引き続き計画的な執行に努める。</p>	<p><b>【市の評価】</b>                  賃貸住宅管理事業において、解約件数が少なかったことから空戸数の減少により家賃収入が増加しており、これに伴う入居促進費の抑制も図られている。</p> <p>また、機械式駐車場の改修工法の見直しにより、設備更新費用や保守点検費等の将来にわたる費用縮減が図られている。</p> <p>一方で、昇降機設備の取替においては、事業遅延が後年度に与える影響に留意する必要があり、必要に応じて事業量の平準化を図るなど、計画の見直しを随時検討いただきたい。</p> <p>引き続き、想定している売上高営業利益率が着実に確保できるよう、中堅層の居住ニーズに沿った入居支援策の実施や効果的なストックへの投資など、バランスの取れた経営に努めていただきたい。</p>																					
<p><b>(令和5年度実績値の説明)</b>                  賃貸住宅管理事業において、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅が順次制度終了していくに伴い、家賃対策補助金等による収入は減少した。その一方で、子育て世帯向けの家賃補助制度を創設するなど、中堅層世帯に対する積極的な募集活動を実施し、また解約件数が少なかったことから年度当初より空戸の少ない状況が継続したため、最小限の入居促進キャンペーンの実施となった。結果、入居促進費の支出を抑制しつつも年間平均空戸率は3.4%と目標値の3.7%よりも0.3pt良化させており、家賃収入は約25百万円増加させることができた。                  また、費用面では、機械式駐車場改修において、目標値設定時に想定していた劣化した設備の更新から保守点検費も抑制できる平面化へと工法を見直したことにより、設計等の時間を確保する必要があったため令和6年度工事へと時期を見直したことや、昇降機設備取替において、製造業者との調整等に不測の時間を要した結果、令和6年度以降の実施となったことなどを原因として想定していた金額よりも少なくなった。                  これらのことから、経常損益は目標を上回る4.75億円を確保した。引き続き計画的な執行に努める。</p>	<p><b>(令和5年度実績値の説明)</b>                  賃貸住宅管理事業において、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅が順次制度終了していくに伴い、家賃対策補助金等による収入は減少した。その一方で、子育て世帯向けの家賃補助制度を創設するなど、中堅層世帯に対する積極的な募集活動を実施し、また解約件数が少なかったことから年度当初より空戸の少ない状況が継続したため、最小限の入居促進キャンペーンの実施となった。結果、入居促進費の支出を抑制しつつも年間平均空戸率は3.4%と目標値の3.7%よりも0.3pt良化させており、家賃収入は約25百万円増加させることができた。                  また、費用面では、機械式駐車場改修において、目標値設定時に想定していた劣化した設備の更新から保守点検費も抑制できる平面化へと工法を見直したことにより、設計等の時間を確保する必要があったため令和6年度工事へと時期を見直したことや、昇降機設備取替において、製造業者との調整等に不測の時間を要した結果、令和6年度以降の実施となったことなどを原因として想定していた金額よりも少なくなった。                  これらのことから、経常損益は目標を上回る4.75億円を確保した。引き続き計画的な執行に努める。</p>	<p><b>【市の評価】</b>                  賃貸住宅管理事業において、解約件数が少なかったことから空戸数の減少により家賃収入が増加しており、これに伴う入居促進費の抑制も図られている。</p> <p>また、機械式駐車場の改修工法の見直しにより、設備更新費用や保守点検費等の将来にわたる費用縮減が図られている。</p> <p>一方で、昇降機設備の取替においては、事業遅延が後年度に与える影響に留意する必要があり、必要に応じて事業量の平準化を図るなど、計画の見直しを随時検討いただきたい。</p> <p>引き続き、想定している経常損益が着実に確保できるよう、中堅層の居住ニーズに沿った入居支援策の実施や効果的なストックへの投資など、バランスの取れた経営に努めていただきたい。</p>																					

本市の評価項目・評価指標／目標／実績報告・評価等

借入金残高(R9期末) 390.31億円

	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	472.31					—

(目標値の説明)

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  
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

(令和5年度実績値の説明)

着実な借入金の償還により、令和5年度末の借入金残高は472.31億円と、計画どおり目標を達成した。

【市の評価】

約定に基づく借入金の償還が実施されており、計画どおりに残高が減少している。  
引き続き、計画どおりに借入金を償還できるよう、収支にバランスの取れた経営に努めていただきたい。

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

	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	109.04					—

(目標値の説明)

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

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

(令和5年度実績値の説明)

入居対策費の支出を抑制しつつも、年間平均空戸率は目標値の策定時の想定よりも低かったことにより家賃収入が増加したこと及び機械式駐車場設備の更新手法の見直しなどにより支出が抑えられたことから、想定より現預金が増加した。合わせて昇降機設備の更新時期を見直したこと、年度末工期の改修工事等にかかる未払金の増加及び収納率の向上による未収金の減少により期末の現金残高が目標値を3.07億円上回った。

【市の評価】

空戸数の減少や収納率の向上により家賃収入が増加するとともに、入居対策費の抑制や機械式駐車場設備の更新手法見直しによる費用縮減により、現預金残高が増加している。

その一方で、昇降機設備の更新時期の見直しや未払金の増加により、令和5年度の支出が減少し、一時的に現預金残高が増加する一因となっているものの、後年度への影響が懸念されることから、長期的な観点で現預金残高の推移を監視するとともに、適切な運用に努められたい。

また、直近の決算の状況や事業活動の見通し等を反映したうえで、長期収支シミュレーションが適切に更新されており、令和36年度の本市借入金の一括償還を含めた約定どおりの借入金返済が可能であることや、将来にわたり資金不足を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。

本市の評価項目・評価指標／目標／実績報告・評価等

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】

<p>社債発行による調達資金での繰上償還</p> <p>余裕資金による繰上償還</p>	<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>(目標値の説明)</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て、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>
	<p>(令和5年度末の検討状況)</p> <p>■社債発行 公社債発行実績のある他公社へヒアリングを実施し、発行する場合のスケジュールや発行に向けた準備内容、IR活動内容等を調査した。併せて証券会社及び格付け会社へもヒアリングを実施し、投資家ニーズや発行コスト、格付け取得に向け必要な手続き等を調査した。 上記ヒアリングの結果、以下の運用面でのリスク及び金利変動リスクから、現時点では社債発行は行わないこととした。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・社債により資金を調達するには一定規模以上かつ定期的な発行が必要であること</li> <li>・借換えを目的とした社債発行自体は可能ではあるが、投資家が関心のある資金使途や公社の事業内容及びソーシャル活動等、多様なニーズに応じたうえで金利や年限等の起債条件を決めて社債の買い手を付けるため、社債発行実績のある他公社と当公社との事業規模の違いや当公社の指定管理業務の継続が不確実な状況下での、社債発行及びロール発行は買い手が付かないリスクがあること。</li> <li>・昨今の国債の市場金利の上昇傾向から、社債発行による資金調達での繰上償還において住宅金融支援機構借入との金利差のメリットがなくなる可能性があること。</li> <li>・社債発行には支払利息以外の諸費用として各種手数料やIR活動費用等が必要のため、資金調達コストとしてこれらの費用も加味した総コストから金融機関からの借入金との条件比較を行う必要があること。</li> </ul> <p>■余裕資金 指定管理業務受託リスクの対応の検討を進めており、リスクに備え慎重な資金管理が必要であるため、繰上償還は見合わせている。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>公社債の発行について、他公社や証券会社等に対する調査・検討が実施されている。</p> <p>現時点では公社債の発行を見送ることとしているが、金利等の発行条件が好転するなど市場環境の変化が見られた場合などを見据え、資金確保策の一つとして、引き続き検討いただきたい。</p> <p>余裕資金の取扱いについては、近い将来のリスクに備えて現時点では借入金の繰上償還を見合わせているとのことであるが、金利負担の縮減は早期に実施することで、より高い効果が期待できるため、将来リスクへの備えと余裕資金の効果的な活用のバランスを総合的に判断することにより、更なる公社経営の向上に努めていただきたい。</p>

本市の評価項目・評価指標／目標／実績報告・評価等

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>1.71</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	1.71						<b>(目標値の説明)</b> 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。  同計画における当面5年間の計画値を設定
		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	1.71																											
<b>(令和5年度実績値の説明)</b> 機械式駐車場改修において、目標値設定時に想定していた劣化した設備の更新から保守点検費も抑制できる平面化へと工法を見直したことにより、設計等の時間を確保する必要があったため令和6年度工事へと時期を見直したことや、昇降機設備取替において、製造業者との調整等に不測の時間を要した結果、令和6年度以降の実施となったことなどを理由に、令和5年度の投資額は目標値を下回ったが、令和9年度までの期間全体で効果的な投資に努める。							<b>【市の評価】</b> 全体資金収支に及ぼす影響に留意しつつ、後年度に実施する必要があるものは、計画的かつ効率的な執行に努めるとともに、工法見直し等によりトータルコストが抑制された場合は、効果的なStockへの投資に努めていただきたい。																					

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	<b>(目標値の説明)</b> 市営住宅管理事業及び住まい情報センター運営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。  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。
	<b>(令和5年度末の検討状況)</b> 指定管理業務受託リスクへの対応として、事業継続に必要となる、人件費、事務経費などをはじめとした経費削減策の抽出を行った。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。	<b>【市の評価】</b> 指定管理業務を受託できない場合の対応策について検討を進めることができていること、引き続き、受託リスクのレベルに応じた詳細なシミュレーションを行うなどの検討を進めていただきたい。

本市の評価項目・評価指標／目標／実績報告・評価等

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

\* 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

	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	91.7%					

【目標値の説明】

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。  
 ※過去5年間の平均値

【令和5年度実績値の説明】

令和5年度の解約件数は、過去5年間平均と比して約20%、前年度と比しても約14%少なかったことに加えて、的確な募集活動によって年間を通じて空戸が少ない状態を維持できたことから、春・夏・秋に入居促進キャンペーンを実施せず、冬(12月から翌3月)のみの実施としたことから入居対策費用の抑制に努めた。  
 結果、家賃収入から入居促進対策費等を控除した実収入額が好転し、数値目標を上回る実収入率を確保することができた。

【市の評価】

既に高い水準で推移している実収入率について、想定を上回る収入の確保に加えて、空戸状況を的確に捉え効果的な入居促進策が実施されており、目標値を上回る実績値が確保できている。  
 引き続き、現在の高い水準を維持していけるよう、効果的な入居促進対策の実施に努められたい。

平均入居率 96.30%以上

	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	96.59%					

【目標値の説明】

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。  
 ※過去5年間の平均値

【令和5年度実績値の説明】

令和5年度の一年を通して「新婚・子育て世帯・入居後子育て世帯」を対象とした家賃補助を実施し、中堅層世帯に対し家賃負担を軽減する支援により、入居率の向上を図った。  
 さらに冬の入居促進キャンペーンの取り組みとして上記の対象世帯に、契約月の家賃等を免除するという新たな特典を実施し、また解約件数が少なかった結果、目標値を上回る事ができた。

【市の評価】

既に高い水準で推移している入居率について、解約件数の減少に加えて、効果的な入居促進策が実施されたことにより、目標値を上回る実績値が確保できている。  
 引き続き、効果的な入居支援策などのソフト対策だけでなく、居住ニーズに沿った改修を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も、適時適切に努められたい。

本市の評価項目・評価指標／目標／実績報告・評価等

公社賃貸住宅家賃等収納率 99.65%以上

	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	99.74%					

【目標値の説明】

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。  
※過去5年間の平均値

【令和5年度実績値の説明】

家賃保証制度の利用を入居希望者へ積極的に働きかけるとともに、毎月の電話や文書の督促に加え、強化月間を定めて休日督促を実施するなど着実に督促業務に取り組んだことで令和5年度は99.74%と目標を上回った。

【市の評価】

家賃債務保証制度の利用を入居契約者に積極的に働きかけるとともに、着実な督促業務に取り組んだことにより、目標値を上回る実績値が確保できている。

引き続き、これまで培ってきたノウハウを最大限に活かすことにより、目標の達成に努められたい。

自己資本比率(R9期末) 20.8%以上

	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	16.4%					

【目標値の説明】

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。

【令和5年度実績値の説明】

借入金を予定どおり着実に償還し、また良好な賃貸住宅管理事業の収益により当期総利益を確保できたことから資本を増加することができたため、自己資本比率は予定どおりに向上させることができた。

【市の評価】

計画どおりの借入金の償還、当期総利益の確保により、目標を達成している。

引き続き、借入金の着実な償還や、効率的・効果的な賃貸住宅経営による当期総利益の確保により、自己資本比率の更なる向上に努められたい。

本市の評価項目・評価指標／目標／実績報告・評価等

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

【目標値の説明】

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。

【令和5年度末の検討状況】

■社債発行

公社債発行実績のある他公社へヒアリングを実施し、発行する場合のスケジュールや発行に向けた準備内容、IR活動内容等を調査した。併せて証券会社及び格付け会社へもヒアリングを実施し、投資家ニーズや発行コスト、格付け取得に向け必要な手続き等を調査した。

上記ヒアリングの結果、以下の運用面でのリスク及び金利変動リスクから、現時点では社債発行は行わないこととした。

- ・社債により資金を調達するには一定規模以上かつ定期的な発行が必要であること
- ・借換えを目的とした社債発行自体は可能ではあるが、投資家が関心のある資金使途や公社の事業内容及びソーシャル活動等、多様なニーズに応じたうえで金利や年限等の起債条件を決めて社債の買い手を付けるため、社債発行実績のある他公社と当公社との事業規模の違いや当公社の指定管理業務の継続が不確実な状況下での、社債発行及びロール発行は買い手が付かないリスクがあること。
- ・昨今の国債の市場金利の上昇傾向から、社債発行による資金調達での繰上償還において住宅金融支援機構借入との金利差のメリットがなくなる可能性があること。
- ・社債発行には支払利息以外の諸費用として各種手数料やIR活動費用等が必要のため、資金調達コストとしてこれらの費用も加味した総コストから金融機関からの借入金との条件比較を行う必要があること。

【市の評価】

公社債の発行について、他公社や証券会社等に対する調査・検討が実施されている。

現時点では公社債の発行を見送ることとしているが、金利等の発行条件が好転するなど市場環境の変化が見られた場合などを見据え、資金確保策の一つとして、引き続き検討いただきたい。

## (外部有識者の意見等)

### ■財務運営全般

#### (長期的視点でのリスクマネジメント)

- ・計画期間は5年間だが、リスクマネジメントにおいては、その先も含めた長期的な視点での検討が非常に重要。

#### (リスク変動要因の分析と対策)

- ・現時点でのリスク変動要因は、市場金利の上昇による経営環境の変化など限定的で、建替事業の実施に伴う建設費や借入コストも現時点では吸収可能な範囲にあると考えるが、これらの影響がさらに大きくなった場合を見据え、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。

### ■主要事業である賃貸住宅管理事業の収益等

#### (収益確保)

- ・経常利益とキャッシュフローの安定的な計上に向けて、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で収益を確保していくことが重要。
- ・公社賃貸住宅の家賃設定について、高騰する市場家賃の相場との乖離が今後さらに拡大していくと思われるので、公社賃貸住宅の家賃が今後どのようなようになっていくのか、高い関心を持っている。

### ■市営住宅管理事業のリスクマネジメント

- ・受託継続に向け、現在の受託実績から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、民間事業者より見劣りすると考えられる部分の解消に向けた分析などに取り組んでいただきたい。
- ・受託できなかった場合のリスクへの対応方策を早めに準備しておくことが重要。