

会社の今後のあり方 報告書 ー 会社が担う役割ー	太ゴシック:評価項目 下線部分:評価の視点
中堅層の市内居住の促進	
(本市施策推進上の課題)	
こども世代、30～40歳代の市外転出 中堅層の居住ニーズと賃貸住宅ストック、供給のミスマッチ 中堅層の居住ニーズに対応したストック活用の必要性 居住環境の向上に資するサービスの充実 民間事業者は規模が小さく試行的取組が困難 DXの進展に対応した多様なサービス提供	
(施策推進に求められる役割)	
賃貸住宅ストックを中堅層の居住ニーズの変化に的確に対応するよう更新	
(公社の取組の方向性)	
公社賃貸住宅ストックの適切な更新や情報発信による民間事業者の取組誘導などにより、新婚・子育て世帯をはじめとする中堅層の市内居住を促進する	
<p> 中堅層の居住ニーズにかかる調査・研究を継続的に実施するとともに、公的賃貸住宅事業者として、自らが所有する賃貸住宅ストックを活用し、リノベーション工事やDXの進展等への対応、子育てしやすい居住環境の整備等に先導的・試行的に取組み、新たな居住ニーズに対応したサービスの提供、効果的な住宅供給を行う。 </p> <p> 民間賃貸住宅事業者における中堅層の居住ニーズに応じた賃貸住宅ストックの更新等の実施が促進されるよう、公的団体としての公平性・中立性を活かし、公社が実施した取組内容や効果検証の結果（コスト、入居率など）を積極的に情報発信する。 </p>	
環境に配慮した建築物など先進的な住まいづくりの促進	
(本市施策推進上の課題)	
住宅の環境対策が不十分 新築住宅における高いレベルでの省エネルギー対策の促進 既存住宅における省エネルギー対策の重要性 民間事業者は規模が小さく試行的取組が困難	
(施策推進に求められる役割)	
市場では対応しがたい分野であり、環境問題に率先して取組み情報発信するなど、民間事業者による取組を促進する役割	
(公社の取組の方向性)	
既存住宅における省エネルギー改修等に先導的に取組み、民間事業者による省エネ改修等を誘導する	
<p> 多数の住宅ストックを管理する賃貸住宅事業者として、既存賃貸住宅における省エネルギー改修や、建替え事業における省エネルギー対策等の先導的な取組を実施し、その効果等を検証する。 </p> <p> 公的団体としての公平性・中立性を活かし、検証結果（省エネ効果、光熱費削減等のメリットなど）を公表することにより、事業者や入居者の省エネ改修に対する意識を醸成し、民間事業者による省エネ改修を誘導する。 </p> <p> この他、新しい生活様式やDXの進展への対応など、公社賃貸住宅ストックを活用して先進的な住まいづくりにモデル的に取組み、その実績・効果等を情報発信することで民間事業者を誘導する。 </p>	

ストックを活用した地域まちづくりの推進

(本市施策推進上の課題)

高齢化によるコミュニティの沈滞化

地域まちづくりに貢献する活動を行うNPOなど、民間団体のニーズへの対応

(施策推進に求められる役割)

所有する住宅ストックを活用し、民間団体による地域まちづくり活動を促進する役割

(公社の取組の方向性)

公社賃貸住宅ストックと多様な分野に関するノウハウ・ネットワークを活用し、地域まちづくりに貢献する

公社には賃貸住宅事業者として所有する住宅・敷地等のハードの資産に加え、賃貸住宅事業や住まい情報センター事業等で培ってきた住文化や住教育、居住福祉などのノウハウや多様な団体とのネットワークなど、様々なソフト面での蓄積がある。

公社賃貸住宅の中には、コミュニティの沈滞化が顕著となっている市営住宅を含む大規模団地内に立地するものもある。

これまで公社として地域まちづくりに貢献してきた事例もあるが、継続的な活動には至っていない。

今後は、これまでの取組の検証や他公社・UR等が行っている事例の積極的な情報収集を行い、公的賃貸住宅事業者として、公社自らが持つ賃貸住宅や敷地などのハード面と、多様なノウハウやネットワークなどのソフト面、両面での蓄積を十分に活用して、新しい生活様式への対応やDXの推進といった多様な視点も取り入れながら、より一層地域まちづくりに貢献する。

災害に強いまちづくりの推進

(本市施策推進上の課題)

災害時の住まいの確保

自助・共助による災害時対応の充実

(施策推進に求められる役割)

被災者の住まいの確保や地域の防災力向上など、社会貢献の取組

(公社の取組の方向性)

公社賃貸住宅ストックを活用し、災害に強いまちづくりに貢献する

公的賃貸住宅事業者として、賃貸住宅の空き住戸を被災者の仮設住宅として提供する取組を継続して実施する。

公社賃貸住宅の敷地を周辺住民の避難場所として提供するなど、公社が所有する資産を活用して、地域の防災力向上に資する新たな取組を実施する。

分譲マンションの適切な維持管理の促進

(本市施策推進上の課題)

高経年マンションの維持管理や管理組合の運営に関わる問題は市場での対応が困難
関連する情報が専門的で複雑かつ多岐にわたる
信頼・安心して情報を入手できる環境整備

(施策推進に求められる役割)

信頼性の高い情報提供や公平・中立の立場から組合活動をサポートする役割

(公社の取組の方向性)

公社が有するノウハウ及び中立性・信頼性を発揮し、マンション管理の適正化に貢献する

これまで公社はマンション管理支援に関する情報提供や普及啓発等を行う大阪市マンション管理支援機構に参画するとともに、その事務局業務を担ってきており、マンション管理支援に関するノウハウを有している。引き続き公平・中立の立場から、機構内の各種団体との調整や管理組合への情報発信等に取組むなど、機構の中心的役割を果たしていく。

公社賃貸住宅事業や市営住宅の管理受託等を通して、集合住宅の維持管理に関わる技術的知見の蓄積や大規模修繕工事の発注業務実績等があり、また法改正により公社の業務範囲も広がったことから、公社としての公平性・中立性を活かし、分譲マンション管理組合への直接的な支援などを行うことができると考える。

公社が有するノウハウ及び中立性・信頼性を発揮してマンション管理の適正化に貢献していく。

住宅セーフティネット機能の強化

(本市施策推進上の課題)

居住支援法人の活動内容が十分に発信されていない
居住支援法人同士の連携が不十分

(施策推進に求められる役割)

住宅セーフティネットに係るネットワークづくりが不可欠であり、多様な主体を繋ぐ中間支援的な役割

(公社の取組の方向性)

公平・中立の立場から、居住支援法人のサポートやネットワークづくりに取組むなど、居住支援に係る活動を強化する

大阪市において、居住支援法人や学識経験者のヒアリングを行うなど、住宅確保要配慮者を取り巻く実態把握や課題の整理に取組み、居住支援協議会も含め、居住支援に関する連携のあり方について検討する。

その検討の中で、大阪市と公社との関わり方や役割分担等を検討・協議していく。

公社は、公社賃貸住宅ストックを活用し、居住支援法人との連携により要配慮者への多様な支援活動などの取組を進めるとともに、住まい情報センターにおけるこれまでの活動で培ったノウハウやネットワークを活かし、住宅セーフティネットに係るネットワークづくりに取組むなど、公平・中立な公的団体として、居住支援に係る活動を強化していく。

住情報の提供・都市居住文化の発信

(本市施策推進上の課題)

住情報に対する市民ニーズの多様化・高度化
NPOや専門家団体等の連携の充実
福祉、子育てなど施策分野を超えた複合的な情報提供

(施策推進に求められる役割)

行政の枠組みを超えた多様な主体との連携を促進する中間支援的な役割

(公社の取組の方向性)

公的団体の公平性・信用力とこれまでに培ってきたノウハウを活かし、住まい・まちづくりに関わる情報提供、都市居住文化の発信に貢献する

公社はこれまで指定管理者として住まい情報センターを運営する中で、住まい・まちづくりに取り組む専門家団体やNPOとの協働・交流を促進する「住まい・まちづくりネットワーク」や、三都市(大阪市、神戸市、京都市)の住情報施設による連携協定の締結など、公社・公的団体としての強みを活かした独自提案の事業を実施することにより、大阪市の住情報施策を補完する役割を果たしてきている。

公的団体としての公平性・信用力と、これまで住まい情報センター事業など、各種大阪市住宅・まちづくり施策に携わってきたノウハウや福祉・まちづくりなど多様な団体とのネットワークを活用し、住まい・まちづくりに関わる情報提供、都市居住文化の発信に貢献する。

○会社の財務運営に関する評価項目等の整理

会社の今後のあり方 報告書 ー経営状況の分析結果・経営上の課題等ー	太ゴシック:評価項目 下線部分:評価の視点		
経営状況			
今後の収支等の見通し			
<ul style="list-style-type: none"> ・近年、収益性が大きく改善しており、<u>将来的に借入金の完済は可能</u>(最終償還は令和40年度) ・<u>長期的に安定した経営が可能</u> <p> ≪今後40年の長期シミュレーション結果≫ <table style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・経常利益は今後、継続的にプラスで推移 ・借入金は約定どおり返済が進行していく </td> <td style="padding-left: 10px;">} 自己資本比率は改善していく</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・キャッシュフロー・現預金残高は、シミュレーション期間を通じて資金不足は生じない </p>		<ul style="list-style-type: none"> ・経常利益は今後、継続的にプラスで推移 ・借入金は約定どおり返済が進行していく 	} 自己資本比率は改善していく
<ul style="list-style-type: none"> ・経常利益は今後、継続的にプラスで推移 ・借入金は約定どおり返済が進行していく 	} 自己資本比率は改善していく		
経営上の課題			
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			
<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地事業用地取得資金にかかる大阪市借入金 約120億円の一括償還について、当該用地売却で得られる資金を原資に返済予定 ・現時点では<u>当該用地の売却価格が借入金額を大きく下回ることが見込まれる</u> ・<u>計画的な積立てを行うなど返済原資の確保に留意</u>する必要がある 			
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			
<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅管理事業における収益は、稼働率が既に高い状態にあり改善の余地は少ない一方、<u>原価については、住宅金融支援機構の借入金の利息負担が大きく、改善の余地あり</u> ・他公社では発行体格付けを取得し、<u>低利での社債発行により借入金の借換えを行っている先行事例があり</u>、大阪市の政策上の位置付けがあることを前提として、同様の取組は可能 <p> ≪賃貸住宅管理事業の原価≫ <ul style="list-style-type: none"> ・原価に占める支払い利息の割合が高い(令和3年度 19.8%) ・支援機構借入金の利率が平均で約2.7%と高く、事業全体の利益を押し下げる要因(他の借入先)大阪市:約0.3%、民間金融機関:約1.6% ・収益性をさらに高めていくためには、より利率の低い融資へ借換える検討が必要 </p>			
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			
<ul style="list-style-type: none"> ・今後増加が見込まれる大規模修繕等が<u>資金収支に及ぼす影響が大きい</u> ・築年数に応じた適切な修繕の実施を前提としつつ、<u>現預金残高や借入金の返済予定を踏まえた効率的な修繕や修繕実施時期の工夫が重要</u> 			
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			
<ul style="list-style-type: none"> ・<u>次期公募で業務を受託できなかった場合、人員調整の対策を講じたとしても即時に削減できない人件費等の負担が経営を圧迫するリスク</u>がある ・当該リスクに対応するため、<u>事業ポートフォリオの多角化の検討や人員マネジメントの工夫など、的確なリスクマネジメントが必要</u> <p> ≪市営住宅管理事業≫ <ul style="list-style-type: none"> ・公社収益全体の約65%と高い割合を占める ・現在の受託期間は令和3年度～7年度まで [地区別の契約金額(5年間)]A地区:約192億円、B地区:約119億円、C地区:約72億円 </p>			
財務基盤の強化・組織づくり			
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 市場からの新たな資金調達手法の導入検討 自主・自律的な事業運営を可能とする組織づくり			
<ul style="list-style-type: none"> ・「公益的な役割の遂行と自立的な経営」の両立を実現していくためには、<u>自主・自立的な経営と事業運営を可能とする組織づくり、及び財務基盤の強化</u>に戦略的に取組んでいく必要がある 			