

○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>15.4%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>（令和6年度実績値の説明）</b>                  賃貸住宅管理事業において、解約件数が想定より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、入居促進費の支出を抑えつつも、令和6年度の年間平均入居率は96.25%と高い水準を維持した。また、家賃等収納率も99.74%と目標を上回る水準を維持している。その結果、想定を上回る家賃収入等の収益を確保することができた。                  費用面では、解約件数の減少に伴い空戸になった住戸への補修件数、リノベーション件数が減少し工事費が抑制された。また、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全面的な設備の更新から、一部を平面化することで、工事費及び保守点検費を抑制した。                  これらのことから、売上高営業利益率は目標を上回る15.4%を確保した。引き続き計画的な執行に努める。</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%	15.4%					<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                  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> <p><b>【市の評価】</b>                  賃貸住宅管理事業において、入居促進費の支出を抑えつつ、入居率、家賃等収納率を高い水準で維持できている。                  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用等の将来にわたる費用縮減が図られている。                   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られたい。</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%	15.4%																					
<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>5.12</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>（令和6年度実績値の説明）</b>                  賃貸住宅管理事業において、解約件数が想定より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、入居促進費の支出を抑えつつも、令和6年度の年間平均入居率は96.25%と高い水準を維持した。また、家賃等収納率も99.74%と目標を上回る水準を維持している。その結果、想定を上回る家賃収入等の収益を確保することができた。                  費用面では、解約件数の減少に伴い空戸になった住戸への補修件数、リノベーション件数が減少し工事費が抑制された。また、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全面的な設備の更新から、一部を平面化することで、工事費及び保守点検費を抑制した。                  これらのことから、経常損益は目標を上回る5.12億円を確保した。引き続き計画的な執行に努める。</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	5.12					<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                  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> <p><b>【市の評価】</b>                  賃貸住宅管理事業において、入居促進費の支出を抑えつつ、入居率、家賃等収納率を高い水準で維持できている。                  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用等の将来にわたる費用縮減が図られている。                   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られたい。</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	5.12																					

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	412.47				—

【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6年度実績値の説明】

定期償還(約10.29億円)を確実に払い、また令和6年度末に約定どおり大阪市借入金(約49.55億円)の一括償還を行ったことにより、令和6年度末の借入金残高は412.47億円と、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、計画通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られたい。

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	67.05				—

【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6年度実績値の説明】

令和6年度末に約定どおり、大阪市借入金(約49.55億円)の一括償還を行った。  
経常損益が目標を上回り、また令和6年度実施予定の設備更新工事を後年度に変更したことなどでストック投資の支出が抑えられたことで、想定より現預金が増加した。年度末工期の改修工事等にかかる未払金の増加もあり、期末の現預金残高は目標値を10.29億円上回る結果となった。

【市の評価】

経常損益が目標を上回っていること並びにストック投資の支出が抑えられたことなどにより、昨年度に引き続き、現預金残高が目標よりも上積みされている。

一方で、ストック投資は後年度での支出増が見込まれており、中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6年度末の検討状況)</p> <p>■社債発行 令和5年度の検討結果と同様、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用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くて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活動費用等が必要なため、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。</p> <p>■余裕資金 受託事業の損失リスクがある点や、公社賃貸住宅の維持保全に関する設備投資などに回す資金の確保のため、余裕資金による繰上償還は見送った。</p>	<p>【市の評価】</p> <p>現時点では、社債発行による調達資金での繰上償還は行わないこととしているが、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、経常損益や現預金残高の収支見通し、将来リスクへの備えなどを考慮のうえ、引き続き繰上償還による利息負担の軽減について検討いただきたい。</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】

ストックへの投資(5年総額) 17.72億円

	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	1.53				

【目標値の説明】

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

【令和6年度実績値の説明】

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全面的な設備の更新から一部を平面化したことにより工事費を削減できたことや、昇降機設備取替において、製造業者との調整の結果、令和7年度以降の実施となったこと、及び実施予定物件の現地の状況より後年度に他種工事との同時施工が合理的と判断できたことなどから、令和6年度の費用としては目標値よりも少なくなった。また、大阪市施設との合築物件にかかる大規模改修工事において、施設側との調整の結果、令和7年度着工・令和8年度完了となったことも令和6年度の投資額が目標値を下回る一因ともなったが、令和9年度までの期間全体で効果的な投資に努める。

【市の評価】

長期修繕計画に沿って賃貸住宅ストックの大規模修繕や設備更新などの工事が進められているが、関係先との調整等により一部の工事が後年度に変更されている。

本期間中の計画について、進捗管理を適切に行い、最終年度までに着実に執行できるよう努められたい。

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、事業継続できなかっ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

【目標値の説明】

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。

【令和6年度末の検討状況】

複数のパターンでシミュレーションを行い、人員整理の可否や経費負担など受託リスクのレベルに応じた検討を行った。

(※ 令和8年度以降の市営住宅指定管理業務について)  
令和6年度におこなったシミュレーションを踏まえ、長期的な経営視点から、今後3地区において業務を継続することは困難であると判断し、2地区(A及びB地区)における指定管理業務を受託することとした。引続き人材マネジメントの強化や業務効率の向上を図り、さらなる経営の安定化を目指す。

【市の評価】

令和8年度以降の市営住宅指定管理業務の受託について、複数のパターンでシミュレーションを行い、対応策について検討が実施できている。

次期指定管理期間が終了する令和12年度に向けて、引き続き、安定的な経営が確保できるよう、長期的な視点からリスクマネジメントの検討に努められたい。

本市の評価項目・評価指標／目標／実績報告・評価等

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%	91.2%				

【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6年度実績値の説明】

令和6年度は、年間解約件数が265件と例年に比べ少ない中、SNSを活用した情報発信などの募集活動や、入居促進キャンペーンを夏季及び冬季に集中的に実施するなど、入居対策費用を抑制しつつ、契約の獲得に努めた。  
 その結果、家賃収入から入居促進対策費等を控除した実収入額は高い水準で推移し、数値目標を上回ることができた。

【市の評価】

高い入居率を維持できていることに加えて、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できるよう、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	96.30%	96.30%	96.30%	96.30%	96.30%	—
実績値	96.59%	96.25%				

【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6年度実績値の説明】

令和5年度から試行的に実施してきた新婚・子育て世帯への家賃補助について、子育て世帯がより利用しやすく効果的な制度となるよう補助要件を見直し、令和6年度から本格的に「公社賃貸住宅新婚・子育て家賃補助制度」として運用を開始し、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。  
 また、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特典を実施したほか、令和6年度からSNSの活用を開始し、より中堅層に届きやすい情報発信に努めた結果、概ね目標を達成することができた。

【市の評価】

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、目標値をわずかに下回っているものの、高い水準での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を継続するとともに、居住ニーズに沿った改修を実施し、公社住宅の魅力、資産価値の維持向上にも努められたい。

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%	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6年度実績値の説明】

初回保証料のキャッシュバックを実施するなど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6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生かすことにより、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%	18.4%				

【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6年度実績値の説明】

引き続き、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。しかしながら一方で、年度末工期の改修工事等にかかる未払金の増加もあり、一時的に未払金が増加したこと等により負債額(他人資本)が増加したため、自己資本比率は目標値をわずかに下回ることとなった。

【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、順調に資本を増加できている。  
  
引き続き、借入金の着実な償還や、効果的・効率的な賃貸住宅経営による当期総利益の確保により、適切な自己資本比率となるよう努められたい。

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】

<p>社債発行による調達資金での繰上償還</p>	<p>市場金利の動向など、社会情勢を踏まえ実施</p>	<p><b>【目標値の説明】</b>                  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。</p>
	<p><b>【令和6年度末の検討状況】</b>                  ■社債発行                  令和5年度の検討結果と同様、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                  動費用等が必要なため、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。</p>	<p><b>【市の評価】</b>                  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、社債発行による調達資金での繰上償還は行わないこと                  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>