

令和８年度大阪市住まい公社経営監理会議 会議録

１ 日時

令和８年８月２６日（水曜日）１０時～１２時

２ 会場

大阪市立住まい情報センター ５階 研修室

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

片岡都市整備局理事、
福本都市整備局総務部長、片岡都市整備局企画部長、
小松都市整備局総務部事業管理担当課長、下中都市整備局企画部住宅政策課長、
宗像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）

栗屋理事長、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、若井企画部長、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）配付資料の確認
- （３）出席者紹介
- （４）都市整備理事挨拶
- （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とおり説明いただきまして、その後に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

資料を説明いただきましたが、委員皆さま方のご意見を伺いたいと思います。

○奥谷委員

私の方からは主に財務運営に関する項目についてコメントとご質問をさせていただきます。

全体としては、令和7年度は計画の5年間のうちの3年目ということで、概ね順調に計画は推移しているということかと思います。

経常損益や現預金・キャッシュフロー、借入金の償還や自己資本比率等、順調に推移していて、足元の財務基盤としては安定している状況かと思います。

中身については、例えば経常損益において、平均入居率や収納率が入居促進策といった経営努力の効果もあり、計画を上回る高い水準であることが貢献していると思いますが、それに加えて、解約件数が想定より少なかったことや市営住宅管理事業等の受託会計の部分で通常は収支均衡を想定されているところが令和7年度は2億円ぐらいの利益が出たということで、経常的な要因と一時的な要因を整理して収支管理することが重要だと考えています。

そういうところに関連して4点ご質問させていただきます。

1点目は、資料2の2ページのキャッシュフロー・現預金残高ところで、市の評価コメントにあるように、ストックへの投資の一時的な要因があることも含めて実績が計画より上回っているということ、また令和36年度の一括借入金償還についてシミュレーションを行い確認されているということですが、今後入居率が下がってくる、コストが想定より高くなる、金利水準が高くなるといった要因等も含めて、少しストレスをかけた前提においても償還ができることを確認されているかについて教えてください。

2点目は、資料2の4ページ④のストックへの投資について、計画でも令和8年度と9年度はストック投資が大きい中、令和7年までで少し計画よりも後ろ倒しになってい

る部分があり、8年と9年で計画以上に投資するという形になると思います。令和5年度から9年度の5年間トータルで実施していくのかという点と、業者への発注において足元ではコスト面が少し上昇していることもある中、収支等への影響は許容範囲なのかについて教えてください。

3点目は、資料2の4ページ⑤のリスクマネジメントの検討について、市営住宅の指定管理において、これまで3地区だったところ、今回、人員構成や体制、将来的な見通しを含めて2地区を受託するという選択をされて、その判断は合理的な検討をされた結果だと理解しています。一方で、3地区の体制のままでは固定費が高くなるので、2地区に見合う体制に速やか移行していくことが必要だと思いますが、令和8年度でそういう体制や規模にすみやかに移行できるのか教えてください。

もう1点が余剰資金での繰上償還の検討について、キャッシュフローの状況と将来的な投資等の見通しも含めて検討されているとのことですが、将来の収支シミュレーションの検討も含め、償還するにあたっての何か基準や考え方を整理されているかどうかについて教えてください。

■神波経営企画室長兼経理課長

1点目のキャッシュフローの件について、令和36年度の借入金の償還に向けて資金をしっかり留保していく計画です。公社賃貸住宅の経年劣化とともに入居率が下がっていくことを長期シミュレーションで考慮しており、その中でしっかりとストックに投資しながら市場での商品価値が下がらないように努力していくという取組を行っているところでございます。

コストについても、物価や人件費の高騰が続くなかで、契約手法の工夫や資材の調達方法の工夫などをするとともに、指定管理業務など一定期間、固定の金額で運営していくところについては、物価やコストが上昇していくことを見込んだうえで、平準化した資金計画としています。計画5年間の前半部分でしっかりと資金を留保し、後年時におけるコスト上昇に備えた予算運営を行っています。

金利については、大阪市と住宅金融支援機構からの借り入れは固定金利のため、リスクはないと考えています。一部金融機関からの借り入れについては変動金利ですが、借入金が非常に僅かであるのと、余剰資金を短期的に運用しておりますので、その部分の利益をもちまして、実務負担のコストについては十分賄える状態のため、リスクとしては大きくないと認識しています。

2つ目にご質問いただきましたストックの投資について、令和7年度までは様々な関係機関との調整にかなり時間を要したところから工程が後ろ倒しになったところですが、投資すべきところは令和8年度と9年度にしっかりと予算を投入し、賃貸資産を維持していくという計画としておりますので、令和8年度はこちらの資料に書かせていただきました投資額にしっかりと追いついて着実に実行していく計画としております。

3点目のリスクマネジメントについて、令和8年度から市営住宅の指定管理業務が3地区から2地区となり、それに見合う体制に移行して運営を開始しているところでございます。まだ始まったところですが、その収支につきましてはしっかりと管理する必要がありますと考えております。弾力的に運営できるように有期雇用職員を活用するとともに、ストックへの投資をするために強化すべき部署に人員を配置したことにより、現状余剰人員は発生しておらず、収支について大きな影響は出ていないと認識しています。

4点目の余剰資金による繰り上げ償還について、最近のご承知のとおり金利上昇の傾向が強くなってまいりましたので、借り換えという手法をもって繰り上げ償還することは現実的ではないと考えています。

余剰資金による繰り上げ償還をすることでリスクを圧縮することは、公社の経営にとって長期的にプラスに働くということはしっかりと認識しています。ただ、ストックへの投資やコストの上昇リスクの先行きが見通せないところもありますので、現時点では、余剰資金は公社の中で留保しているところで、先行きを見通したところで繰り上げ償還についても検討を進めたいと考えています。

○山鹿委員

3点質問させていただきます。

1点目は、資料1の11、13ページで地域団体といった記載がありますが、各団地の自治会の組織率や組織状況がどうなっているか教えてください。また、防災倉庫の記載がありますが、点検は誰がやっているのか、地域の自治会がやっているのか、管理会社がやっているのか教えてください。

2点目は、資料1の16、17ページにセーフティネット関連の記載があり、やっています、よくやっています、という公社の報告、市の評価となっていますが、今の記述では、居住支援が必要な方々に対する具体的な取組が見えてこないもので、実際にどういうことをしたのか、どういう風に入居してもらったのかなどもう少し実績が見えるような報告をお願いしたいと思います。

3点目は、大阪市への質問になるかと思いますが、資料5で説明していただいたSNSについて、当大学もInstagramに力を入れており、Instagramの効果は大きく、情報発信をして閲覧数が増えるのはいいことだと思います。企業とのコラボがあるのもいいことで、さらに発展させて、資料1の5ページに記載のある中堅層の市内居住の促進を目的として、市とタイアップして一緒に周辺地域を紹介するということも考えられますが、そういった計画はあるのか教えてください。

■前川住宅管理部管理課長

こちらに書いております地域団体は、主に社会福祉協議会や地域活動協議会です。公社賃貸住宅は自治会の組織を持っておらず、地域でどのように自治会活動をされている

かについては、区役所等にもヒアリング等を行っておりませんので、今後聞いていきたいと思います。

○山鹿委員

各種団体が存在しているか、自主防災があるかということもわからないということでしょうか。

■前川住宅管理部管理課長

防災イベント実施の際は、このあたりの地域で積極的に活動を行っているという話は区役所から聞くのですが、具体的な活動範囲というところまでは伺っておりません。

○山鹿委員

団地の中では組織していなくても団地が存在している町内にはある可能性が十分あるということですね。ありがとうございます。

■前川住宅管理部管理課長

防災倉庫については公社で管理しています。管理会社が巡回時に点検を行っており、なにか不具合があれば報告いただけることになっております。

2点目のご質問の居住支援が必要な方への取組ですが、ひとり親家庭の方に関しましては、入居促進策を進めており、引っ越し一時金等、ご相談があった際には積極的にご案内させていただき、入居にいたったケースもございます。

高齢者の方については、公社賃貸住宅は、一定数の高齢者の方が民間賃貸を断られたため住居を探しに来られるというケースがございます。その方にお話をお伺いしまして、家賃や予算の額を伺い、適切な住居のご案内をさせていただいております。外国人の方につきましては、そんなにたくさんいらっしゃるわけではないですが、ご相談に来られた場合は翻訳機等を使いながら対応しています。

□下中都市整備局企画部住宅政策課長

中堅層の市内居住の促進について、まず大阪市全体として、子育て支援を強化していくことが大きな方向としてございます。住宅政策としては、子育て世帯の居住支援・居住促進に力を入れており、その中に公社の賃貸住宅の取組がございます。

魅力発信の連携については、まず大阪市住まい情報センターが地域の魅力発信をしており、指定管理者として公社に担っていただいている中で、連携して発信していくということがございます。今後、例えば各区役所と連携して情報発信していくことなどが考えられるかと思っております。

○笠松委員

住宅確保要配慮者に対する居住支援について同じように気になりました。市場の家賃が上がり中堅層の負担感が大きくなっていることで、中堅層の公社賃貸住宅へのニーズが増している一方で、公社賃貸住宅はセーフティネット住宅であるという点があり、居住支援が必要な方に対して入居促進をどのように進められているのか教えてください。

また、高経年マンションに関してのアドバイス等に取り組んでおられるということですが、課題が大きい分譲マンションについての特定や積極的な働きかけをされているのかを教えてください。

■前川住宅管理部管理課長

居住支援が必要な方については、ひとり親世帯のサポートや高齢者の方へ高齢者向け優良賃貸住宅の紹介をさせていただいています。家賃を含めご相談いただき公社賃貸住宅が合わなかった場合は、公営住宅や府の公社住宅などを、お話を丁寧に聞きながらご案内しています。

□下中都市整備局企画部住宅政策課長

分譲マンションに対する管理支援は、住宅政策の重要な課題の一つであると認識しています。本日の資料にも書かれているように、大阪市マンション管理支援機構という組織でいろいろな啓発活動などを行っていますが、その事務局を公社に担っていただいております。

また大阪市では、住宅審議会での答申を踏まえて、今年度から新しくマンション施策を担当する課長を新設して、分譲マンションの管理運営支援を強化していこうと考えており、様々な施策を進めていく中で、課題意識を大阪市と公社とで共有しながら、具体的に連携できる方法を検討していきたいと考えています。

○高田委員長

今のお2人からの居住支援についての質問に関連して少し整理する必要があるかと思いました。昨年に地方住宅供給公社法施行規則の改正がありましたが、公社の事業として新しい事業ができたというわけではなく、現状を正しく理解しやすいように改正され、セーフティネットの国の施策と公社の事業との整合性が取られたというように捉えています。今ご説明いただいたのは、国と大阪市の住宅政策に基づいて、住まいの情報提供を的確にするということについて色々考えておられることとか、取り組まれていることについて補足説明をいただいた、これまでから継続して取り組まれていたことを現時点でこういうことだと報告をいただいたという話だと思います。

○三浦委員

私からは3点お伺いします。

まず1点目は、居住支援法人についてです。資料では、研究会や勉強会への参加を通じた情報収集が主に記載されていますが、公社が居住支援法人と連携し、居住支援を必要とする方の入居や居住継続を支える実践例を示すことができれば、民間賃貸住宅の家主に対しても、大きな意義を持つと考えます。居住継続に不安がある方々に対して公社が積極的に居住支援法人と連携し、ご本人の了承をいただいたうえで取組の成果を発信するようなモデル的な取組が今後できると、民間の意識を変える役割が期待されると思います。今後の話になりますが、ぜひ公社として新しい居住のあり方を示すような取組をやっていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

2点目は、入居率96.72%という高い水準は評価できると思います。そのうえで、経営監理の観点から、住宅の価値や周辺の家賃水準に見合った適正な家賃設定となっているかについても確認したいと思います。現在の家賃設定の考え方を教えてください。また、96.3%という目標値が設定された根拠も教えてください。退去後の補修期間や募集期間を考慮しても高い入居率ですが、その背景には、どのような要因があるのでしょうか。その場合、価値向上のために行っている公社の様々な取組が全体として家賃の適正な設定に貢献できているのかどうかという点も、経営監理をするうえで必要なテーマとなってくると考えています。

3点目はこれからの話ですが、副首都化の議論に関連して、災害時に首都機能の一部を受け入れる場合、関係職員等の一時的な滞在先として公社住宅を活用することについて、検討されているか教えてください。

■前川住宅管理部管理課長

高い入居率における適正な家賃設定についてのご質問ですが、家賃については、昨年度と今年度に家賃改定を行っております。改定にあたっては、家賃鑑定を取り、近傍同種の家賃を調査したうえで見直しを行っております。なお、改定家賃については、既入居者ではなく、新規入居者から適用しています。

□下中都市整備局企画部住宅政策課長

入居率の目標を96.3%に設定した根拠ですが、本計画策定時も現状に近いかなり高い入居率で推移しており、直近の過去実績の高い入居率を維持するという考え方で設定しています。96%という数字は、委員ご指摘のとおり、退去後の補修期間や募集期間を考慮するとかなり高い水準を維持していただいていると認識しています。

また、家賃については、大阪市とも協議しながら、ある程度は市場に合わせて改定していくのが妥当なものだと認識しています。一方で、公社は中堅層向けに良質な住宅を手ごろな家賃で住宅を供給するという役割があるので、社会通念上適正な範囲内で値上げを検討していくことが必要であると考えています。

3点目の副首都の件は、現在は法定協議会が開催されているところであり、我々としてはその議論をしっかり注視していきたいと考えております。

■安福企画部企画事業課長

一つ目のご質問である居住支援法人との連携を今後モデル的に取り組むということについて、入居率が非常に高く空き家がほとんどない状況ですが、居住支援協議会の中でもしっかりと検討をしていきたいと考えております。

○三浦委員

居住支援法人との連携による具体的な実績を積み重ねることには、大きな意義があると思います。各募集窓口でもその意義を共有し、支援がふさわしいケースでは、居住支援法人と、支援の対象や内容、具体的な連携方法について協議していただきたいと思います。

家賃については、公社住宅ということで、適正な価格で提供するという使命は重々承知していますが、一方で、民間賃貸住宅との比較も踏まえ、入居率と家賃水準のバランスをどのように考えるかという視点も必要だと思います。高い入居率の背景に、家賃水準の魅力がどの程度寄与しているのかについても、検証する意義があると思います。公社住宅ということで、適正な家賃で住宅を供給する役割は十分に理解しています。その役割を踏まえつつ、住宅の質や管理サービスなど、公社が提供する価値を家賃設定や経営の安定にどのようにつなげていくかについて、今後検討していただきたいと思います。

○高田委員長

全体を通して、まず1点申し上げます。

全国の都道府県、市町村の住宅供給公社がいくつか活動を続けていますが、大阪市の住宅供給公社は非常に活発に事業をしており、大阪市としても経営監理をしっかりと行っておられます。これまでの取組について敬意を表したいと思います。

一方で、1965年にできた地方住宅供給公社法自体が時代に合わない法律になっている中、公社法に基づく組織を維持していく理由を公社法の目的に求めることは難しいと考えます。今、公社が大都市を中心にして活動していることの理由は、1965年に公社法ができるときに移管された住宅協会の事業の継承によるところが大きく、今から振り返れば、住宅協会の仕事は各都市の住宅政策との連携の中で必要な取組を行う普遍的な役割がありました。各都市の賃貸住宅の提供がまさにその例であり、それが現在まで引き継がれていると考えられます。

1995年に国の市場重視の住宅政策が出てきて、特に住情報政策が非常に重要になってきましたが、大阪市住宅供給公社はこれに積極的に対応してこられた代表的な公社の一つであります。住まい情報センターをつくった後、公社は、住情報の提供を行うことで市場の環境整備を進めるとともに、大阪市の住宅政策と連携して色々な事業を推進す

るということはかなり徹底してやってこられた。こういったことが現在の公社の存在意義になると考えるため、改めてこれまでの歴史を追って確認いただきたいと思います。

一方大阪市では、住宅政策の変遷において色々な時期があり、最近新しい動きが出てきているという中で、公社の役割も再度見直すべき時期に差し掛かっていると思うので、大阪市の住宅政策との連携について、この機会に見直しをして今後の方法を再度検討するというをぜひやっていただきたいと思いますというのが、大きな話ですが1点目です。

2点目について、大阪市では、都心回帰で人口が増加しており、授業料の無償化の影響もあり子育て層が増えています、単独世帯も急増しています。単独世帯は非常に多様な住まい方があり、単独単身者の住まいだからこうというようなことは言えないので、多様な単独世帯の需要を捉えていただきたいと思います。

また、「子育て世帯の居住ニーズ」という言い方をよくされるのですが、実はそのような安定したニーズはなく、時間とともにニーズが変化していくのが子育て世帯です。変化する子育て世帯のニーズに対してどのように住宅を提供していくか、難しいですが技術的にも考えていただきたいと思います。

また、本日の資料にも大阪公立大学と連携して住宅需要を分析するという記載がありますが、そういうことをぜひ進めていただき、大学の研究室の中だけに留まらず、成果を公開し、ここにおられる委員の先生方にもコメントをいただくようなことも検討していただきたいと思います。そういうことをしながら、現在の大阪市の住宅動向を学術的にも把握し、それに基づいた都市居住のあり方をサポートする事業展開をぜひ考えていただきたいと思います。

3点目について、「都市居住文化の発信」というのが、資料1の最後に書いてありますが、これは非常に重要であると考えています。

大阪の居住文化は、都市居住という観点から非常に長い歴史の積み重ねがありますが、それらは現代の都市の状況の中で再評価されており、そういった文化を再生し継承発展していくことが非常に必要な時代となっています。

わかりやすいところと言うと借家文化です。戦後、持ち家や分譲マンションが増えていきましたが、戦前までの大阪はずっと日本最大の借家都市でした。例えば裸貸しといった高いレベルの借家文化があり、経済活動と社会福祉が連携する部分がたくさんあったわけです。それが戦後の持家政策の中で壊れていった部分がありましたが、それでも現在、大阪でこれまで培ってきた居住文化というのはまだあちこちに残っています。これをうまく引き出して未来につないでいくことが大事だと思います。

文化的持続可能性というものを現代はもっと考えていくべきで、大阪が培ってきた借家文化を継承・発展させていくことは、大阪のためだけというよりも、日本全体にとって意味のあることだと思いますので、住まいのミュージアムの活動にとどまらず、ぜひ大きな風呂敷を広げて次のステップに向かっていただきたいと思います。

では、皆さんからご意見をいただきましたので、本日の議事は以上とさせていただきます。

事務局には議事録を整理していただき、今後の事業に反映いただければと思いますので、よろしくお願いします。

私の進行は以上になります。どうもご協力ありがとうございました。