

## 出資法人等評価・カルテシート（平成 26 年度分）

## 1 出資法人等の概要

団体名	一般財団法人豊中市住宅協会		
所在地	豊中市中桜塚 3-1-1	所管部局・課	都市計画推進部まちづくり総務室
設立年月日	昭和 32 年(1957 年)1 月 30 日	代表者	理事長 半田満夫
基本金・資本金	3,000,000 円	うち市出資額(率)	3,000,000 円(100%)
設立目的	豊中市との緊密な連携のもとに、地域社会の整備を推進するため、市内における住宅及びこれに附帯する施設の建設、貸付、管理、供給、賃貸、譲渡、その他住生活に関する事業を行い、もって良質な住宅の供給及び良好な住宅環境の健全な発展につとめ、市民の住生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。		

## 2 役員・職員関係

各年 4 月 1 日現在

		H24			H25			H26		
		市派遣	市OB		市派遣	市OB		市派遣	市OB	
役員	常勤	1	0	1	1	0	1	1	0	1
	非常勤	5	0	1	6	1	1	6	1	1
職員	常勤	8	0	4	8	0	4	8	0	4
	非常勤	0	0	0	0	0	0	0	0	0
役員の平均年間報酬 (H25 年度、千円) ※常勤のみ		0			職員の平均年間給与 (H25 年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			4,349 千円・53.4 歳		

## 3 財務関係

損益計算書		金額(千円)		
		H23	H24	H25
	総収入	584,279	601,876	1,926,064
	(うち市受入金)	27,901	29,664	28,494
	総費用	632,007	692,442	984,092
	経常損益	▲169,387	▲195,260	▲162,462
	当期損益	▲47,728	▲90,566	941,972

貸借対照表		金額(千円)		
		H23	H24	H25
	資産の部合計	1,278,975	1,102,696	2,202,331
	負債の部合計	623,929	538,216	695,880
	(うち有利子負債)	—	—	—
	純資産	655,046	564,480	1,506,451
	利益剰余金	652,046	561,480	1,503,451

#### 4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H23	H24	H25	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	67,394	72,524	75,706	
	事業費	53,794	57,161	61,513	特定優良賃貸住宅家賃減額補助金（代理受領分）
	運営費	13,600	15,363	14,193	事業運営費補助金（人件費）
	委託料	—	—	—	
	指定管理委託料	14,301	14,301	14,301	市営住宅等管理
	その他	—	—	—	
計		81,695	86,825	90,007	
ストック	貸付金残高	—	—	—	
	債務保証残高	—	—	—	
	損失補償残高	—	—	—	
	出資金	3,000	3,000	3,000	昭和32年1月出資。平成22年6月増資。
	その他	—	—	—	
計		3,000	3,000	3,000	

#### 5 経営の状況

##### (1) 出資法人等の主な事業

事業名	事業内容	活動指標	H23	H24	H25
賃貸住宅事業	中堅所得者向け賃貸住宅として昭和38～41年にかけて建設した4棟96戸を管理運営 平成25年10月1日に大阪府に事業廃止の認可を受け資産を売却。	残入居戸数	2戸	0戸	0戸
特定優良賃貸住宅事業	特定優良賃貸住宅制度を利用し、中堅所得者向けに良質な住宅を供給する	入居戸数	267戸	302戸	317戸
指定管理受任事業	指定管理者の指定による市営借上住宅の管理業務受任	現年度家賃収納率	98.7%	99.1%	98.6%

## (2) 財務指標

指標	視点	内容	H23	H24	H25
市受入金比率 市受入金／経常収益×100	自立性	市への財政的依存度を表わします。一般的に数値が低いほど、財政的に自立性が高いといえます。	6.0%	6.0%	6.0%
人件費比率（％） 人件費／経常費用×100	効率性	数値が低いほど財務の弾力性が高いといえます。総支出における相談業務等のマンパワーが業務の中心となる団体については高くなる傾向にあります。	7.7%	6.7%	7.3%
管理費比率（％） 管理費／経常費用×100	効率性	コスト体質を表すもので、一般的に数値が低いほど効率が良いとされます。	2.6%	2.6%	1.6%
正味財産比率（％） 正味財産合計／（負債＋正味財産合計）×100	安全性	負債及び正味財産合計に対する正味財産合計の割合。自己資本の比率が高いほど資本構成が良く、経営の安全性が高いといえます。	51.2%	51.2%	68.4%
固定比率（％） 固定資産／正味財産合計×100	安全性	正味財産合計に対する固定資産の割合。固定資産を返済不要な正味財産合計でまかなわれているかを表します。100%未満であれば安全性が高いといえます。長期的な経営の安全性を示しています。	10.2%	11.1%	123.9%
流動比率（％） 流動資産／流動負債×100	安全性	1年以内に返済を要する負債に対する1年以内に資金化できる資産の割合。数値が高いほど支払い能力が高いといえます。100%を下回る場合は注意が必要です。	3692.2%	3830.8%	232.9%

## (3) その他

### ア 給与体系

区分	<input type="checkbox"/> 独自体系 <input checked="" type="checkbox"/> 市の体系を準用 <input type="checkbox"/> その他（ ）
見直し予定	<input type="checkbox"/> 予定あり（ 年度予定） <input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 済み（ 年 月）

### イ 情報公開

公開ツール	<input checked="" type="checkbox"/> ホームページ（URL：http://www.tcct.zaq.ne.jp/hope21/） <input type="checkbox"/> 広報紙 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所備え付け <input type="checkbox"/> その他（ ）
公開内容	<input checked="" type="checkbox"/> 定款 <input checked="" type="checkbox"/> 役員名簿 <input checked="" type="checkbox"/> 事業計画 <input checked="" type="checkbox"/> 事業報告 <input type="checkbox"/> 経営計画 <input checked="" type="checkbox"/> 財務諸表

### ウ 指定管理者の状況

施設名	指定管理期間	備考
市営借上第1住宅ほか16施設及びこれらの共同施設	2011年4月から2016年3月	非公募による選定

## 6 経営上の課題

<p>・市の住宅施策の一環として供給している特定優良賃貸住宅の運営に係る損失額が、管理開始の平成7年度から平成25年度までに約20億4千万円となっている。今後も毎年1億数千万円の損失が見込まれるため（平成26年度から事業終結の31年度までに約6億円以上）協会の事業運営に支障をきたす恐れがある。</p> <p>・次年度以降、新たに高齢者等を対象にした居住支援（公益目的）事業や収益事業を実施すべく計画しているが、採算性の検討が必要である。</p>
---

7 経営改革の取り組み（平成 25 年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
業務の見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 協会独自事業の賃貸住宅事業を廃止し、事業用地は売却し今後の特定優良賃貸住宅の損失に補填する。</li> <li>・ 新たな事業の実施にあたっては、採算性の確保が必要なため検討を行った。</li> </ul>	<p>特定優良賃貸住宅事業・指定管理受任事業とともに順次借上期間満了となり、事業が終了する。</p> <p>市内でも高齢化が進み、また、空家問題が顕著化するなか、市と連携しながら高齢者等の居住の安定確保など協会の設立目的に沿った事業展開を図ります。</p>
歳入の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定優良賃貸住宅事業は、住宅所有者には満額の賃料を支払い、空家のリスクは協会が負うという制度のため、多額の損失を計上してきましたが、協会独自で補助金の増額やPR活動等により、空家の減少に努め、歳入の確保を図りました。</li> </ul>	<p>特定優良賃貸住宅の借上期間の満了を迎えていくなか、空家の増加が予想されるため、今までの入居促進対策に加え、新婚・子育て世帯を中心に協会独自の家賃補助を強化するなど、より一層の入居促進に努めます。</p>
給与水準・人員の見直し	<p>職員採用時から試験・面接等市の指導の下採用し、給与等も市に準じて雇用した経緯があり、現在も市の給与制度に準じています。</p>	<p>業務量の変化に見合った人員配置を行うとともに必要に応じ、給与体系の見直しを行います。</p>

## 8 出資法人等の自己評価

評価の視点	評価	今後の取り組み方針
<p>必要性 ・実施事業は、社会状況、環境変化や市民ニーズに適合しているか</p>	<p>中核事業である特定優良賃貸住宅事業は、中堅所得者の市内定住を目的として、民間の賃貸住宅では供給の少ないファミリー向け、子育て世代を対象とした間取りを持った良質な住宅を供給することで、住生活の向上を図る事業であると考えています。また、阪神・淡路大震災の際には、住宅に困窮する被災者の受け入れを行い、災害復興住宅として迅速に住宅の供給を行うなど、市の住宅施策の一翼を担ってきました。</p>	<p>特定優良賃貸住宅は、市が出資する当協会の管理・運営という安心感や、市の家賃補助に加え近隣家賃と同額程度となるように協会独自の補助がある為、現在の入居率は90%を超えています。今後も引き続きPRや市内宅建業者との連携を強化し、新婚・子育て世帯を中心に入居促進を図っていきます。</p> <p>課題となっている高齢者等の居住の安定確保に向け、相談窓口を開設するなど協会ならではの柔軟な対応を行います。</p>
<p>効率性 ・人的・物的な経営資源は有効に活用しているか ・組織体制、人事給与水準は適正か</p>	<p>毎年度、業務内容を精査した上で、業務執行体制を見直し、委託料等の経費削減を図ります。</p>	<p>今後も業務量に合わせた柔軟な人員体制を構築し、市OB職員の活用により業務の質を担保しながら、必要に応じた給与体系等の見直しを行います。</p>
<p>有効性 ・意図する成果に有効に結びついているか</p>	<p>特定優良賃貸住宅は、入居率が90%を超え、そのうち新婚・子育て世帯が70%を占め、目的に即した状況となっています。</p>	<p>引き続き中堅所得者向けの住宅として、新婚・子育て世帯の入居促進を図るとともに、公営住宅の収入超過者・高額所得者の移転先としても活用し、さらなる住生活の向上と居住の安定に努めます。</p>
<p>総合評価</p>	<p>実施事業については、豊富な知識やノウハウを活かし、適切な管理運営と安定した市民サービスの提供を行っていると考えています。</p> <p>特定優良賃貸住宅事業は、市の住宅施策として住宅復興計画に基づき供給促進された事業であるが、家賃の設定額や住宅需要の変化等により空家が増加してきました。</p> <p>そのため、新婚・子育て世帯へのキャンペーンなどによる独自補助の強化、募集方法や空き部屋改修の見直しを行ったことにより、一定の成果はあがっています。</p> <p>しかしながら、依然として損失は発生しているため、協会の資産を取り崩して損失を補填しています。</p>	<p>現在実施している特定優良賃貸住宅の管理・運営や市営借上住宅の指定管理業務を継続して行うとともに、特定優良賃貸住宅については引き続き効果的なPR活動や、協会の独自補助により入居促進を図り、空家損失の減少に努めます。</p> <p>また、近年、高齢化が進みライフスタイルが多様化するなか、安定した高齢者の住まいの確保は重要な課題となっています。</p> <p>高齢者等の居住の安定確保に向け、豊中市と連携を図り、「相談窓口」を開設するなどの居住支援事業を実施します。</p>

9 市による評価

評価の視点	評価内容	課題・方向性
<p>団体の存在意義 (必要性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出資目的は薄れていないか</li> <li>・市の施策の方向性に適合しているか</li> </ul>	<p>市の住宅施策として供給している特定優良賃貸住宅は、中堅所得者の市内定住を促進するとともに、「豊中市住宅復興計画」に基づく災害復興住宅としての機能を果たすなど、公益目的に適合した事業を展開しています。また、住宅に対する総合的な窓口として市民の相談に応じるなど、市の住宅施策の推進に寄与しています。</p>	<p>市の住宅施策の方向性について、「豊中市住宅ストックに関する基礎調査」では管理不全空き家等に関する相談・連絡体制の構築、総合的な空き家対策方針の策定、高齢者・障害者等の居住安定に向けた取組みの実施が挙げられています。</p> <p>これらの実現に向け、住宅協会が持つこれまでの住宅行政に関する豊富な経験等に併せて、高齢者等を対象とした「豊中市住まいの支援窓口」の新設により、市と同協会と連携することで、居住の安定を確保し、住宅セーフティネットの機能の充実を図ります。</p>
<p>団体の活動領域 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・出資法人等を活用するメリットはあるか</li> <li>・出資法人等にしかできないことか</li> </ul>	<p>特定優良賃貸住宅の管理・運営や住宅に関する総合的な窓口業務などは、公益性が高く採算性は低く、市の補完・代替組織としての役割を担っています。</p> <p>また、住宅協会は市と緊密な連携のもと、長年にわたり培われた住宅行政に関する豊富な知識や経験・実績があり、市の住宅施策を推進するために、同協会を活用するメリットは大きいものと考えています。</p>	<p>住宅協会の主な実施事業である特定優良賃貸住宅・市営借上住宅の管理・運営事業は、平成31年度に全住宅の借上期間の満了を迎えることから、今後の市の住宅施策の方向性や同協会の設立目的を踏まえながら、新規事業の「豊中市住まいの支援窓口」の採算性の検討も含め、住宅セーフティネットの構築に向けた展開が必要と考えられます。</p>
<p>団体と市との関係性 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の成果が市の施策の推進にどれだけ貢献しているか</li> <li>・市の関与は適切か</li> </ul>	<p>特定優良賃貸住宅事業では、退去戸数が増加する中、住宅協会独自で補助金の増額やPR活動を行ったことで、入居率が90%を超え、市の住宅施策である中堅所得者層に対する居住の安定の確保に貢献しています。</p> <p>市の関与として特定優良賃貸住宅事業に対し「公益上の必要性」が認められる事業として事業運営費補助金があり、このあり方については検討をすすめています。</p>	<p>特定優良賃貸住宅の管理・運営は、住宅協会と住宅所有者との契約期間が平成31年度までであるため、期間満了まで、市は現状の家賃補助を継続し、同協会との連携を密にしながら、入居者の安定の確保につとめていきます。</p> <p>今後、市の出資法人としての公益性の再確認を行うとともに、豊中市出資法人等見直し指針に基づき、市と同協会の役割分担や、補助金のあり方について協議を行い、見直しにつとめます。</p>
<p>総合評価</p>	<p>少子・高齢化や人口減少社会への転換をはじめ、ライフスタイルの変化など、生活環境の変化も見据えた住宅・住環境整備が求められるなか、民間賃貸住宅では供給の少ないファミリー向け、とりわけ新婚・子育て世帯が多く入居する特定優良賃貸住宅の管理・運営業務を通じて、中堅所得者層の市内定住および住生活の向上を図っています。</p> <p>一方、住宅協会独自事業の賃貸住宅事業を廃止し、事業用地を売却することで同協会の財務状況が改善されています。</p> <p>また、住宅に困窮している低額所得者層を対象とする市営住宅については、平成23年度から公募により指定管理者として選定された民間企業とともに、適切な管理・運営を通じて、住宅セーフティネットの機能の向上を図るなど、同協会の設立目的を踏まえ、市の住宅施策の推進に寄与しています。</p>	<p>住宅施策において市の担うべき重要な役割として「住宅セーフティネットの構築」がありますが、市内の住宅の大半は民間住宅であり、民間住宅市場の活用も視野に入れる必要があります。このことを踏まえ、住宅協会には市内宅建業者などの民間住宅セクターとのネットワーク構築やコーディネーター役としての機能を強化していただくとともに、市と同協会との間で適切な役割分担と連携を図りながら、住宅セーフティネットの構築をめざします。</p> <p>また、「豊中市長寿寿命化計画」において市営借上住宅は借上期間満了とともに順次廃止していくこととなります。同協会には指定管理者としての立場だけでなく、入居者の移転に際し、「豊中市住まいの支援窓口」を活用した支援体制が図られることを期待します。</p>