

出資法人等評価・カルテシート（令和 8 年度分）

商法法人以外

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	都市計画推進部住宅課
設立年月日	昭和 32 年(1957 年)1 月 30 日	代表者	理事長 高木 実
資本金等	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

		R6			R7			R8		
			市職員	市 OB		市職員	市 OB		市職員	市 OB
役員	常勤	0	0	0	1	0	1	0	0	0
	非常勤	6	2	1	6	2	1	5	2	1
職員	常勤	3	0	1	2	0	0	2	0	0
	非常勤	3	1	0	3	1	0	3	1	0
役員の平均年間報酬 (R7 年度、千円) ※常勤のみ		*			職員の平均年間給与 (R7 年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			6,854 千円・57.7 歳		

3 財務関係

		金額(千円)		
		R5	R6	R7
損益計算書	総収入	14,429	13,478	21,373
	(うち市受入金)	7,761	7,849	7,849
	総費用	34,752	37,597	52,201
	経常損益	▲20,303	▲24,119	▲30,828
	当期損益	▲20,323	▲24,119	▲30,828

		金額(千円)		
		R5	R6	R7
貸借対照表	資産の部合計	1,534,334	1,509,615	1,478,674
	負債の部合計	6,795	6,195	6,082
	(うち有利子負債)	—	—	—
	純資産	1,527,539	1,503,420	1,472,592
	利益剰余金	1,524,539	1,500,420	1,469,592

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		R5	R6	R7	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	7,261	7,349	7,349	
	事業費	7,261	7,349	7,349	居住支援協議会事業運営費補助金
	運営費				
	委託料				
	指定管理委託料				
	その他	500	500	500	セーフティネット住宅指定登録機関事業負担金
計		7,761	7,849	7,849	
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	R5	R6	R7
住宅確保要配慮者等 居住支援事業	住宅確保要配慮者等の住宅相談・情報提供	相談件数	460件	479件	458件
	セーフティネット住宅の登録・促進	登録件数	22戸	28戸	29戸
	市営住宅を活用した居住支援	入居戸数	1戸	1戸	1戸
	子育て世帯の住替え支援	受付件数	—	—	105件
賃貸住宅関連事業	あんしん賃貸住宅等の管理業務・建物所有者への経営相談	入居戸数	17戸	17戸	17戸

(2) 財務指標

指標	視点	内容	R5	R6	R7
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。	53.8%	58.2%	36.7%
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。	74.5%	83.2%	63.5%
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。	15.4%	12.4%	8.3%
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。	99.6%	99.6%	99.6%
固定比率(%)	安全性	正味財産合計に対する固定資産の割合。固	0.5%	33.8%	82.1%

	福祉部の審議会に出席すると共に、市の関係部局や居住支援法人与各々意見交換を行い、協力と連携を確認しました。 ・セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅）の豊中市の指定登録機関として、賃貸人からの相談に対応し、制度の周知や啓発に取り組み、豊中市への登録業務を行いました。 ・市営住宅の空き住戸を活用し、就労を目指す若者などが自立した生活に移行するための居住支援を行いました。 ・地域の若者や子供を支援する NPO 法人の活動拠点として空き家を提供しました。 ・子育てしやすい居住環境づくりと市内民間賃貸住宅の流通促進のため、子育て世帯の民間賃貸住宅への住替え支援を開始しました。	・子育て世帯の住替え助成の実績や申請者の詳細などを検証の上、今後の展開について検討します。
収支の改善	・賃貸住宅関連事業については、管理住宅の満室状態を維持できたこと及び、新規入居や駐車場使用に伴う手数料収入もあり、黒字となりました。 ・空き家活用事業については、定期借家で契約している長屋の経費を見直し、引き続き NPO 法人の活動拠点として転貸借したことで黒字となりました。 ・今後の安定的な事業運営に向けて、引き続き、資産運用に取り組みました。	・基本的に収入がその実施に要する費用を超えてはならない公益目的事業である住宅確保要配慮者等居住支援事業では、赤字が発生しています。今後の持続可能な事業運営を見据えて、引き続き運営資金の確保や運営体制の見直しについて検討します。 ・金融市場の動向を注視し、安全かつ確実な資産運用を行います。
人材育成と人員体制	・引き続き、業務量に合わせた、効率的な人員体制としました。 ・居住支援に関する研修等に参加するなど職員のスキルアップに努め、相談業務における全体的な対応力の底上げを図りました。	・組織の活性化、職員の能力の向上など、人材の育成を図ることに加えて、新たな自主事業に必要な資格取得の支援や外部研修への参加を実施します。

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
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	・住宅確保要配慮者等居住支援事業では、住宅に関する総合的な相談窓口として、常設の相談窓口を通じ、公的住宅・セーフティネット住宅等の斡旋、各種住宅や居住支援法人・居住支援サービスに関する情報提供を行いました。また、豊中市の指定登録機関としてセーフティネット住宅の登録業務や登録相談・閲覧業務を行いました。市営住宅の空き住戸を活用し、就労を目指す若者などが自立した生活に移行するための居住支援を行い、当初の目的どおり、設定期間内に転居となりました。 ・空き家利活用事業では、NPO 法人の活動拠点として非流通空き家を転賃借することで、若者や子どもを支援する活動の場を提供しました。 ・子育て世帯の民間賃貸住宅への住替え助成を開始しました。	・住宅確保要配慮者等居住支援事業については、年々相談内容が複合多問題化し、条件整理の内容が多岐にわたるため、今後も様々な関係団体との連携を密にし、相談体制の充実を図ります。市営住宅の空き住戸を活用し、就労を目指す若者などが自立した生活に移行するための居住支援につきましては、進捗状況を踏まえて拡充を予定しております。 ・空き家利活用事業については、豊中市の空家等対策計画の今後の進捗状況に合わせて、新たな事業を検討します。 ・子育て世帯の民間賃貸住宅への住替え助成については、助成実績や申請者の詳細などを検証の上、今後の展開について検討します。
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	・住宅確保要配慮者等居住支援事業においては、限られた人員を有効に活用し、円滑な事業の運営に努めました。 ・各事業において、厳格な予算査定を行い、事業の効率的・効果的な実施に努めるとともに、財務基盤の強化を図りました。	・引き続き、業務量に応じた、組織体制を維持し、適正な人事管理を行うことで効率的な運営を維持します。また、全事業について費用対効果の考えに基づき、分析とコスト削減に取り組むと共に、金融市場の動向を踏まえた資産運用に努めることで、一層の財務基盤の強化を図ります。
有効性 ・意図する成果に有効に結びついているか	・住宅確保要配慮者等居住支援事業では、市内の不動産業者等の協力を得て、特に高齢者を中心に居住支援を行った結果、住替えを希望された118件の内、88件の住宅確保を実現できました。 ・セーフティネット住宅の登録業務では、29戸4住宅の新規登録を行いました。 ・子育て世帯の民間賃貸住宅への住替え助成では、105件の助成を行いました。	・住宅確保要配慮者等居住支援事業では、令和7年度の実績を踏まえ、引き続き住宅確保要配慮者の方々が安心して住まいを確保できる体制等を整備することで、住宅セーフティネットの充実を図ります。 ・セーフティネット住宅の登録業務では、制度の普及に努め、登録後、家主からの経営相談や管理支援を展開します。 ・子育て世帯の民間賃貸住宅への住替え助成を通じて、子育てしやすい居住環境づくりを促進します。

総合評価	・賃貸住宅関連事業は、管理住宅の維持を適切に行い、空き家利活用事業は、長屋の転賃借を継続し、それぞれ黒字を維持しました。 ・住宅確保要配慮者等居住支援事業は、住宅に関する総合的な相談窓口として、住宅確保要配慮者や家主双方からの相談や、住替え先も、民間賃貸住宅だけではなく、公営住宅やURなどの公的住宅まで、豊中市をはじめとする居住支援協議会の会員などと緊密な連携を図りながら、ワンストップでサービスを提供できるよう対応しました。また、SNSを活用することにより、相談者の利便性の向上を図っております。結果、これまでの相談事例の蓄積で、より対応力が強化され、様々な相談に対して、適切な助言や調整を行うことが可能となりました。	・協会は、これまでの長年にわたる実績から非営利型の一般財団として市民、事業者等からの一定の信頼を得ており、住宅やまちづくりの業務を行った事業者として、市の住宅施策と連携し、施策実現の為に必要なパートナーであると考えています。市の施策のうち、協会が一般財団法人としての特性を活かし、より効果的、効率的、そして継続的に事業を行うことが可能な施策については、今後も積極的な参画に努めます。また、住まいにかかわる様々な課題に対応するため、引き続き関係機関との情報共有を図り、連携して課題の解決に努めます。 ・公益目的事業と収益事業のバランスをとりつつ、市の施策と連携のうえ、新規事業についても検討していきます。
-------------	--	--

9 市による評価

評価の視点	評価内容	課題・方向性
団体の存在意義 (必要性) ・出資目的は薄れていないか ・市の施策の方向性に適合しているか	市の施策である住宅セーフティネット制度の推進に向け、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の指定登録機関として、登録業務や閲覧業務を実施しました。 また、豊中市居住支援協議会の会員として事業に参画するとともに、本協会に住宅確保要配慮者のための常設の相談窓口を設置し、他機関と連携して民間賃貸住宅等への入居支援を行うことで、市の住宅施策の推進に寄与しています。 令和7年度からは、子育て世帯を対象とした民間賃貸住宅への住替え助成を開始しており、子育てしやすい居住環境づくり及び市内民間賃貸住宅の流通促進に寄与しています。	住宅確保要配慮者等居住支援事業については、市の住宅マスタープランに沿って、多様化する住宅確保要配慮者への対応や、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実を図っていく必要があります。 多様化する住宅確保要配慮者への対応については、居住支援法人との連携をさらに進める必要があります。 子育て世帯を対象とした民間賃貸住宅への住替え助成については、助成実績や申請者の状況等を検証し、今後の事業展開について検討する必要があります。
団体の活動領域 (効率性・有効性) ・出資法人等を活用するメリットはあるか ・出資法人等にしかできないことか	住宅確保要配慮者等居住支援事業は公益性が高く、市が実施する施策を補完する組織としての役割を果たしています。 特に相談業務については、豊中市を含む関係機関との綿密な連携が必要であり、市の出資法人である強みを生かした円滑な事業実施が可能となっています。 また、市営住宅の空き住戸を活用した居住支援、空き家利活用事業、子育て世帯を対象とした住替え助成など、市の住宅施策と連動した取組みを実施しています。	居住支援協議会相談窓口における民間賃貸住宅等への入居支援をはじめ、住宅セーフティネット制度の普及啓発や登録促進に向けた情報発信に、引き続き取り組む必要があります。 市の出資法人として、本市の住宅施策を補完する事業について、今後も検討する必要があります。
団体と市との関係性 (効率性・有効性) ・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 ・市の関与は適切か	豊中市居住支援協議会相談窓口において入居支援を行った結果、相談件数118件のうち88件の住宅確保を実現しており、事業の有効性が確認できます。 セーフティネット住宅の登録事務については、4住宅29戸の登録を行いました。 また、市営住宅の空き住戸を活用した就労支援事業により、多様化する住宅確保要配慮者への対応を進めるなど、事業の有用性が確認できます。	引き続き、本市の関係部局や不動産・福祉等の関連団体と連携し、住宅確保要配慮者への入居支援に効果的に取り組む必要があります。 市営住宅の空き住戸を活用した居住支援事業については、本市の福祉部局との連携を強化し、居住支援サービスのさらなる充実を図る必要があります。

総合評価	豊中市居住支援協議会の会員及び事務局として、居住支援協議会活動の周知・啓発を行うとともに、総合窓口として会員間の連携を図り、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居支援に貢献しました。 また、セーフティネット住宅の登録事務の業務代行や、登録促進に係る啓発に取り組みました。 市営住宅の空き住戸を活用した就労支援事業を実施し、市の住宅施策の推進に寄与しています。 さらに、子育て世帯を対象とした民間賃貸住宅への住替え助成を開始し、子育て世帯の居住支援及び市内民間賃貸住宅の流通促進に寄与しました。	住宅確保要配慮者等居住支援事業については、令和７年１０月に改正住宅セーフティネット法が施行されたことに伴い、これまでの相談窓口における入居前の支援に加え、入居中・退去時の支援など、居住支援協議会に求められる役割が拡充されることから、今後の事業内容について検討を進める必要があります。 子育て世帯を対象とした民間賃貸住宅への住替え支援については、令和７年度の実績をふまえ、制度の効果や課題を検証し、今後の事業展開について検討する必要があります。 今後も、本市の住宅施策とのさらなる連携を図るとともに、新たな事業展開についても検討する必要があります。
-------------	--	--