

出資法人等評価・カルテシート（平成 29 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	都市計画推進部住宅課
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

		H27			H28			H29		
		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	6	1	1	5	0	1	5	1	1
職員	常勤	5	0	1	5	0	1	4	0	1
	非常勤	3	0	3	3	0	3	2	0	1
役員の平均年間報酬 (H28 年度、千円) ※常勤のみ		0			職員の平均年間給与 (H28 年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			4,554 千円・55.8 歳		

3 財務関係

損益計算書		金額(千円)		
		H26	H27	H28
	総収入	627,902	600,398	504,590
	(うち市受入金)	29,023	29,301	29,188
	総費用	620,351	575,659	470,207
	経常損益	▲ 126,433	▲ 118,192	▲ 94,409
	当期損益	7,551	24,739	34,383

貸借対照表		金額(千円)		
		H26	H27	H28
	資産の部合計	2,065,522	1,915,769	1,788,491
	負債の部合計	551,519	377,027	215,366
	(うち有利子負債)	—	—	—
	純資産	1,514,003	1,538,742	1,573,125
	利益剰余金	1,511,003	1,535,742	1,570,125

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H26	H27	H28	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	80,595	75,476	67,583	
	事業費	65,873	60,476	52,583	特定優良賃貸住宅家賃減額補助金（代理受領分）
	運営費	14,722	15,000	15,000	事業運営費補助金
	委託料				
	指定管理委託料	14,301	14,301	14,188	市営借上住宅管理
	その他				
計		94,896	89,777	81,771	
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	H26	H27	H28
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の供給	入居戸数	315戸	270戸	227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	99.0%	99.1%	100%
高齢者・子育て世帯等居住支援事業	高齢者等の住宅相談・情報提供及びあんしん賃貸住宅の登録促進	相談件数	96件	200件	200件

(2) 財務指標

指標	視点	内容	H26	H27	H28
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。	5.9%	6.4%	7.8%
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%	8.6%	11.0%
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。	1.2%	1.3%	1.4%
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。	73.3%	80.3%	88.0%
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。	114.4%	70.7%	42.2%
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。	249.1%	804.8%	1599.3%

(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://toyohope21.html.xdomain.jp/） <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2住宅ほか15施設及びこれらの共同施設	2016年4月から2018年3月	非公募による選定

6 経営上の課題

- ・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28年度までに約24億円となっています。今後、事業終結の平成31年度までに約1.5億円の損失が見込まれます。
- ・指定管理受任事業は平成29年度、特定優良賃貸住宅事業は平成31年度に順次借上期間満了となり主要事業が終了します。今後は、協会の設立目的や市の住宅施策の方向性を踏まえながら、新たな事業を展開していく必要があります。また、それに伴い自主的・自立的で持続可能な法人運営のため、より一層の組織体制のスリム化をはかり、効率的な執行体制の構築が求められます。

7 経営改革の取り組み（平成 28 年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
業務の展開	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年度から 5 年間の「中期経営計画」が、策定から 2 年が経過し、計画を検証した結果、協会をとりまく状況や役割が変化し、市営住宅指定管理者の不採択や空家利活用業務の計画を策定したことから、個別の業務ごとの達成年度や目標数値を変更しました。 ・豊中市の空家マッチング支援業務に応募するも、選定には至りませんでした。 	<ul style="list-style-type: none"> ・改訂した「中期経営計画」に基づき、安定かつ高効率な経営を図りながら事業を推進していきます。 ・策定した空家利活用業務の計画に伴い、豊中市が実施している空家提供者と利活用希望者のマッチングシステムと連携し、双方の支援を図ります。
収支の改善	<p>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、事業経費の見直しを図ると共に協会独自で補助金の増額やPR活動等により、入居者増加に努め、事業収支の赤字が約 2,400 万円削減されました。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・特定優良賃貸住宅の管理終了までの、空家の減少を図るため、より一層の入居促進に努めます。 ・高齢者・子育て世帯等居住支援事業においては、支援窓口・あんしん賃貸住宅の普及活動、仲介・管理受託など事業拡大に取り組めます。
人材育成と人員体制	<p>業務量に合わせ雇用形態や給与体系などを見直し、効率的に運営する人員体制としました。また、より高度な知識と専門性を身に着けるために、自己研修や外部研修などを積極的に行いました。</p>	<p>組織の活性化、職員の能力の向上など、人材の育成を図るため計画的な研修を実施します。また、協会の組織力とお客様サービスの向上を図るため、人事管理の改善に努めます。</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</p> <p>・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>・特定優良賃貸住宅事業は、子育て世帯の中堅所得者を中心に、良質な賃貸住宅として供給してきました。順次期間満了を迎えつつあるが、期間満了時の入居率も比較的高い水準で推移しており、住生活の向上に貢献することができました。</p> <p>・高齢者・子育て世帯居住支援事業については、常設の相談窓口を通じ、公的住宅や大阪あんしん賃貸登録住宅（民間賃貸住宅）等、各種住宅に関する情報提供や斡旋を行っています。</p> <p>・空家利活用業務については、豊中市暮らし支援課を通じて、活動拠点を探していた市民公益活動団体に対し、特定優良賃貸住宅の建物所有者の所有する空家を協会が仲介することで、地域貢献活動の支援につながりました。この業務は、コンソーシアム（複数の個人や団体からなる共同事業体）による全国的にも珍しい取り組みとなり、今後の展開が期待されます。</p>	<p>・特定優良賃貸住宅事業は、平成31年度に全て期間満了となります。その中で、引き続き入居の見込める物件については、あんしん賃貸住宅として継続管理を行うべく、順次建物所有者に管理受託の提案を行っていきます。</p> <p>・高齢者・子育て世帯居住支援事業については、豊中市と社会福祉協議会が主催する「地域福祉ネットワーク会議」及び豊中市が主催する「空家対策連絡会議」の一員として参加し、全体及び地域の最新の動向把握に努めるとともに、相談員の継続的なレベルアップを行っていきます。</p> <p>・空家利活用業務として、非流通空家と言われる、築年数が古い、設備が不十分などの住宅を条件が合致する市民公益活動団体等、地域貢献活動を行う団体に提供し、非流通空家の市場への流通を促進します。</p>
<p>効率性</p> <p>・人的・物的な経営資源は有効に活用しているか</p> <p>・組織体制、人事給与水準は適正か</p>	<p>・業務量に応じた、人員体制を構築、柔軟な運用を行い、効率を維持することで経費削減を行いました。</p> <p>・各事業において、これまで以上に厳格な予算査定を実施。費用対効果を重視した予算組みを行いました。</p>	<p>・今後も業務量に応じた、柔軟な人員体制を構築し、適正な人事管理を行うことで高い効率性を維持します。また、全ての事業について費用対効果の分析とコスト削減への取組みに努め、既存事業の収益改善と新規事業の採算管理など財務管理の強化を図ります。</p>
<p>有効性</p> <p>・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、入居率が約80%になり、子育て世帯への入居支援策により今年度入居者のうち新婚・子育て世帯が85%を超え、目的に即した状況となっています。</p> <p>・管理しているあんしん賃貸住宅については、現在満室となっており、高齢者等の居住の安定に寄与しています。</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、市で行っている、市営借上住宅の期間満了に伴う収入超過者の住替移転先として、情報提供を行い入居を促すことで、住替移転事業の円滑な進捗に寄与します。</p> <p>・今後、協会が管理受託を行う予定の旧特定優良賃貸住宅については、全てあんしん賃貸住宅への登録を必須としていることから、同制度の普及に寄与します。</p>

総合評価

- ・分譲事業や指定管理受任事業については、豊富な知識や経験を活かし、適切な管理運営と安定した市民サービスを提供しました。
- ・特定優良賃貸住宅事業は、市の復興計画に基づいて実施された事業であるが、契約期間満了が近づき、空家の増加が懸念されます。現在は協会の独自補助の強化等により入居率が改善、経費の節減にも努め、経常損失は4年連続で減少している。
- ・高齢者・子育て世帯居住支援事業については、住宅に関する相談窓口として、総合的な相談を受けることで、相談者の利便性の向上を図りました。また、UR都市機構と仲介契約を締結し、賃貸物件を斡旋することで、高齢者・子育て世帯等への対象物件が拡大するとともに、仲介手数料収入も得られました。
- ・豊中市が筆頭株主である、豊中都市管理㈱の事業は、市の市街地再開発に寄与するもので、協会の定款に定められた法人の目的を達成するために必要な事業であるため、同社の株式を一部取得しました。

- ・協会は、長年にわたる実績から公益目的の一般財団として市民、事業者等からの信頼を得ており、住宅やまちづくりの事業者としてのノウハウも有していることから、住宅施策を連携して実現できる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、そして継続的に行うことができるものは、今後も積極的に取り組みます。また、住まいにかかわる課題に対応するため、市の各部署とも情報を共有します。
- ・高齢者や子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する方々は、公共だけではなく、民間住宅市場の活用がかかせません。協会では、市場機能が働きにくい分野において、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」等の補助や助成制度の情報提供を行い、要配慮者や住宅所有者を支援します。

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"> ・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 	<p>市の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、災害復興住宅としての機能を果たすなど、公益的な事業を展開しています。</p> <p>また、住宅に関する総合的な窓口の役割を担いながら、高齢者・子育て世帯等居住支援事業では、大阪府のあんしん賃貸住宅を新規で登録するなど、年々増加している高齢者等の居住安定の確保を行うことで、市の住宅施策の推進に寄与しています。</p>	<p>住宅協会の主な実施事業である特定優良賃貸住宅は平成 31 年度、市営借上住宅の指定管理業務は借上期間の満了により平成 29 年度に終了するため、市と連携しながら両事業のスムーズな完了を目指します。</p>
<p>団体の活動領域 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<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相談窓口業務などは、採算性が低いが公益性が高いものであるため、市の補完・代替組織としての役割を担っています。</p>	<p>空き家対策や法改正に基づく新たな住宅セーフティネット制度など新たな活動領域について、民間事業者が経済活動として実施しない役割を市とのさらなる連携のもと市の出資法人である住宅協会が担うことが有効です。</p>
<p>団体と市との関係性 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p>特定優良賃貸住宅事業では、住宅協会独自の補助金や PR 活動により、平成 28 年度の入居率は 80%であり、そのうち新婚・子育て世帯は 85%を超えていることから、中堅所得者層の市内定住および居住安定の確保に貢献しています。</p> <p>高齢者・子育て世帯等居住支援事業については、年間約 200 件の相談を受け、事業の有効性を確認しております。</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、市との連携を密にしながら入居者の居住安定に努めていく必要があります。</p> <p>また、住宅所有者と連携し、現在の入居者が不安なく次の管理体制で生活できるよう努める必要があります。</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中、民間賃貸住宅では供給の少ないファミリー向け、特に新婚・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>平成 26 年度からは、高齢者・子育て世帯等居住支援事業高齢者や子育て世帯の居住安定の確保に向けた取組みを実施し、同協会の設立目的に沿った事業を行い、市の住宅施策の推進に寄与しています。</p>	<p>住宅協会の主な実施事業である特定優良賃貸住宅は平成 31 年度、市営借上住宅の指定管理業務は借上期間の満了により平成 29 年度に終了するため、市と連携しながら両事業のスムーズな完了を目指します。</p> <p>そのため、空き家対策や法改正に基づく新たな住宅セーフティネット制度を今後強化すべき基幹事業として位置付け取り組んでいく必要があります。</p>