

出資法人等評価・カルテシート（平成 30 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 田居伸明
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

		H28			H29			H30		
		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	5	1	1	6	2	1
職員	常勤	5	0	1	4	0	1	3	0	0
	非常勤	3	0	3	2	0	1	1	1	0
役員の平均年間報酬 (H29 年度、千円) ※常勤のみ		*			職員の平均年間給与 (H29 年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			5,210 千円・55.0 歳		

3 財務関係

		金額(千円)		
		H27	H28	H29
損益計算書	総収入	600,398	504,590	323,220
	(うち市受入金)	29,301	29,188	28,000
	総費用	575,659	470,207	274,167
	経常損益	▲118,192	▲94,409	▲46,086
	当期損益	24,739	34,383	49,053

		金額(千円)		
		H27	H28	H29
貸借対照表	資産の部合計	1,915,769	1,788,491	1,707,725
	負債の部合計	377,027	215,366	85,547
	(うち有利子負債)	-	-	-
	純資産	1,538,742	1,573,125	1,622,178
	利益剰余金	1,535,742	1,570,125	1,619,178

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H27	H28	H29	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	75,476	67,583	50,901	
	事業費	60,476	52,583	35,901	特定優良賃貸住宅家賃減額補助金（代理受領分）
	運営費	15,000	15,000	15,000	事業運営費補助金
	委託料				
	指定管理委託料	14,301	14,188	13,000	市営借上住宅管理
	その他				
計		89,777	81,771	63,901	
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	H27	H28	H29
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	270戸	227戸	168戸
指定管理受託事業	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	99.1%	100%	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	200件	200件	220件

7 経営改革の取り組み（平成 29 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"> ・指定管理受託事業について、平成 30 年 1 月末をもって全住宅の借上期間が満了することに伴い、豊中市と連携し各住宅の所有者及び次の管理会社に引き継ぎを行いました。 ・高齢者・子育て世帯等居住支援事業の拡充に向けて、豊中市の施策や方針、協会の定款とのすり合わせを行い、次年度実施に備えました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「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。 ・高齢者・子育て世帯等居住支援事業について、豊中市との連携を視野に入れながら新規業務の継続実施に向けて取り組みます。
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活動を行うことより、入居者増加に努めた結果、事業収支が改善され、赤字額が約 4,800 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及び継続入居に努めます。 ・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、UR都市機構や大阪府住宅供給公社等の仲介、管理受託など事業拡大を図ると共に、豊中市と連携し、住宅セーフティネットの充実に取り組みます。
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、全職員が高齢者住まいアドバイザーの資格を取得し、より高度な知識と専門性を身に着け相談業務におけるスキルアップを行いました。</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、人員配置の見直しによる経費（人件費）の削減に努めます。</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りますが、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・子育て世帯等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、活動拠点を探していた市民公益活動団体に対し、非流通の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。</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、引き続き管理の見込める物件については、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（以下「住宅確保要配慮者」）を拒まない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まいります。</p> <p>・高齢者・子育て世帯等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「空き家対策連絡会議」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、住宅セーフティネットの充実に寄与すべく活動してまいります。</p> <p>・今後も空家利活用業務として、非流通空家と言われる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、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行い、事業の効率的・効果的な実施に努めました。</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85%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80%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ります。また、期間満了を迎える住宅については、全て住宅確保要配慮者を拒まない住宅への登録を促し、同制度の普及に寄与します。</p>

総合評価

- ・指定管理受託事業については、市営借上住宅の期間満了に係る入居者の移転について、阪神地区の他の被災自治体では、借上期間の周知が問題となるなど、対応に苦慮しているケースも見受けられます。当協会では、豊中市と連携し丁寧な対応に努めたことから、大きなトラブルはなく事業は終了しました。
- ・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た結果、経常損失は5年連続で減少しています。
- ・高齢者・子育て世帯等居住支援事業については、住宅に関する相談窓口として、幅広く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都市機構や大阪府住宅供給公社と仲介契約を締結し、賃貸物件を斡旋することで、相談者の選択肢が増えるとともに、仲介手数料収入も得られました。

- ・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よう、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、市の各部局とも情報を共有します。
- ・住宅確保要配慮者の方々への住宅の斡旋は、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、30年度より指定登録機関として、住宅確保要配慮者を拒まない住宅の登録を建物所有者に促し、居住支援協議会の事務局として、建物所有者、不動産会社、福祉団体と連携し、要配慮者及び賃貸人の双方に対して、住宅情報の提供等の支援の実施を予定しております。

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。 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。	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 年度に終了するため、市と住宅協会が連携しながら事業のスムーズな完了をめざします。
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	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、採算性は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。	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の推進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の出資法人である住宅協会が担うことが有効です。 平成 30 年度からは、新たな住宅セーフティネット制度にもとづく住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の指定登録機関として、登録事務を担っています。
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	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 29 年度の入居率は 85% であり、そのうち新婚・子育て世帯は 80% 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。 高齢者・子育て世帯等居住支援事業については、年間約 220 件の相談を受け、事業の有効性を確認しております。	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。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。
総合評価	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。 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。	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 年度に終了するため、市と住宅協会が連携しながら、事業のスムーズな完了をめざします。 今後は、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の推進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。