

## 出資法人等評価・カルテシート（令和2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 高木 実
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

		H30			R元			R2		
		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	2	1	6	2	1	6	2	1
職員	常勤	3	0	0	3	0	0	3	0	0
	非常勤	1	1	0	1	1	0	1	1	0
役員の平均年間報酬 (H30年度、千円) ※常勤のみ		*			職員の平均年間給与 (H30年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			6,353千円・51.3歳		

## 3 財務関係

損益計算書		金額(千円)		
		H29	H30	R元
	総収入	323,220	161,675	22,312
	(うち市受入金)	28,000	13,378	4,944
	総費用	274,167	155,086	45,893
	経常損益	▲46,086	▲41,148	▲25,585
	当期損益	49,053	6,589	▲23,581

貸借対照表		金額(千円)		
		H29	H30	R元
	資産の部合計	1,707,725	1,652,437	1,612,498
	負債の部合計	85,547	23,670	7,312
	(うち有利子負債)	-	-	-
	純資産	1,622,179	1,628,767	1,605,186
	利益剰余金	1,619,179	1,625,767	1,602,186

#### 4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H29	H30	R 元	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	50,901	33,948	5,277	
	事業費	35,901	21,822	4,114	特定優良賃貸住宅家賃減額補助金（代理受領分）、 居住支援協議会事業運営費補助金、指定登録機関事業 運営費補助金
	運営費	15,000	12,126	1,163	事業運営費補助金
	委託料				
	指定管理委託料	13,000	0	0	市営借上住宅管理
	その他				
計		63,901	33,948	5,277	
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	H29	H30	R 元
特定優良賃貸住宅事業 (令和元年度 終了)	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	168 戸	84 戸	11 戸
指定管理受託事業 (平成 29 年度 終了)	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	100%	—	—
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・情報提供及びセーフティネット住宅等の登録・促進	相談件数	220 件	292 件	475 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	—	—	23 戸



## 7 経営改革の取り組み（令和元年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
業務の展開	<p>・特定優良賃貸住宅事業について、平成31年4月末で全住宅の借上期間が満了し、建物所有者及び次の管理会社へ円滑に引き継ぎ、事業終了に伴う事務を滞りなく行いました。</p> <p>また、返還後の住宅の一部を低額所得者や高齢者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」）の入居を拒まない住宅として管理受託する新規事業を開始しました。</p>	<p>・令和元年度で現中期経営計画が、最終年度を迎えることから、計画と実績についての分析を行い、令和2年度からの第2次中期経営計画を策定し、効率的な事業運営に取り組みます。</p> <p>・居住支援協議会の業務では、これまで以上に関係団体との連携を深め、より効率的な組織体制と、令和元年度の課題をふまえた業務の改善を図ります。</p>
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、空き家のリスクは協会が負担するという制度のため、これまで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、協会独自で行ってきた補助金の増額や積極的なPR活動を行った結果、事業収支が改善され、最終年度は黒字となりました。</p>	<p>・居住支援事業においては、支援窓口・セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者を拒まない民間の賃貸住宅）の普及活動、UR都市機構・大阪府住宅供給公社等の仲介、高齢者施設への住替え・持ち家賃貸化の相談業務の実施など事業拡大に取り組みます。</p> <p>・空き家の利活用の拡大等、新たな自主事業に積極的に取り組み、経営の安定化を図ります。</p>
人材育成と人員体制	<p>・引き続き、業務量に合わせて、効率的に運営する人員体制としました。</p> <p>・新任の職員も、高齢者住まいアドバイザーの資格を取得したことや、居住支援に関する研修に参加するなど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。</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、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。</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、令和元年度で全住宅の借上期間が満了となり終了しました。これまで、満了前の住宅については、退去の増加が予想されていましたが、満了後の家賃設定や管理方法等について、建物所有者への支援や助言をすることにより、満了前の入居率も比較的高い水準で推移し、住生活の安定に貢献することができました。</p> <p>・住宅確保要配慮者等居住支援事業については、常設の相談窓口を通じ、公営住宅や公的住宅、セーフティネット住宅等、各種住宅に関する情報提供や斡旋を行っています。また、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行いました。</p> <p>・空き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終了しましたが、返還後も建物所有者に、セーフティネット住宅としての登録と管理受託の提案を行ってまいります。</p> <p>・住宅確保要配慮者等支援事業については、意見交換会の実施など関係団体との連携を強化し、より効果的な支援体制を整えます。</p> <p>・今後も空き家利活用業務として、非流通空き家（一般的には需要の見込めない空き家）を協会が市民公益活動団体等にサブリースするなどの取組を継続することにより、市内の空き家の利活用を促進します。</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。また、これまで市に準じて行ってきた人事院勧告にもとづく給与改定（プラス）を実施しない等、経費の削減に取り組みました。</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、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、分析とコスト削減へ取組み、既存事業の収益改善と新規事業の採算性確保など、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>・セーフティネット住宅の登録業務では、7物件532戸の登録、国の空き家バンクでは、6物件42戸の登録を行いました。</p> <p>・居住支援協議会では、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、49件の住宅確保を実現できました。</p>	<p>・セーフティネット住宅の登録業務では、制度の普及・PRに努め、登録後の経営相談や管理支援を展開します。</p> <p>・居住支援協議会では、令和元年度の窓口やセミナーに寄せられたご意見を踏まえ、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環境を整備することで、住宅セーフティネットの構築を図ります。</p>

## 総合評価

・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り、空家の増加に伴い損失が拡大しましたが、協会の独自補助の拡大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7年連続で減少しました。

・住宅確保要配慮者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、内容にかかわらず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、仲介契約を締結したUR都市機構や大阪府住宅供給公社の賃貸物件情報を提供することで、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非営利型の一般財団として市民、事業者等から一定の信頼を得ており、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、市の住宅施策と連携して施策実現の可能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、そして継続的に行うことができるような施策については、今後も積極的に参画に努めます。また、住まいにかかわる様々な課題に対応するため、市の各部局とも連携し情報を共有します。

・収益事業と公益事業のバランスをとりつつ、市の施策と連携のうえ、空き家を活用した新規事業などにも取り組み、事業の推進に必要な体制を整備します。

## 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"> <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>・市の施策である新たな住宅セーフティネット制度の推進として、住宅確保要配慮者向け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行い、豊中市居住支援協議会事務局として、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅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。</p>	<p>豊中市居住支援協議会事務局として、新たな住宅セーフティネット制度に基づくセーフティネット住宅の登録の促進と住宅確保要配慮者への入居支援や居住支援サービスの定着を主な課題として取り組んでいく必要があります。</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>住宅に関する総合的な相談窓口業務は、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。また、空き家対策や新たな住宅セーフティネット制度の推進など、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っています。</p>	<p>居住支援協議会事務局として、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援(相談窓口の設置及びマッチングの実施)、新たな住宅セーフティネット制度の周知・普及や住宅の登録促進に係る取組み、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援に係る一元的な情報発信に引き続き取り組む必要があります。</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>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登録業務では、7物件532戸の登録、国の空き家バンクでは、6物件42戸の登録を行い、居住支援協議会の相談窓口では、マッチングを行った結果、49件の住宅確保を実現していることから、事業の有効性を確認しております。</p>	<p>居住支援協議会事務局として、新たな住宅セーフティネット制度の取組みについて、不動産事業者や関係機関との連携を強化し、事業の定着を図る必要があります。</p>
<p>総合評価</p>	<p>これまで、ファミリー向け、新婚・子育て世帯向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、中堅所得者層の市内定住および住生活の向上を図ってきました。</p> <p>居住支援協議会事務局として、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向け、相談窓口の設置やマッチングの実施、セミナーなどを通じて啓発に取り組み、市の住宅施策の推進に寄与しています。</p>	<p>これまでの主な実施事業であった特定優良賃貸住宅事業は令和元年4月末をもって終了しました。</p> <p>今後は、引き続き居住支援協議会事務局として、新たな住宅セーフティネット制度の推進を基幹事業として取り組んでいく必要があります。</p> <p>また、空き家対策など新たな事業を展開し、収益事業と公益事業のバランスを図りながら取り組んでいく必要があります。</p>