

## 出資法人等評価・カルテシート（令和3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

		R元		R2		R3				
		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		6,401千円・51.8歳				

## 3 財務関係

		金額(千円)		
		H30	R元	R2
損益計算書	総収入	161,675	22,312	26,682
	(うち市受入金)	13,378	4,944	5,342
	総費用	155,086	45,893	41,895
	経常損益	▲41,148	▲25,585	▲15,213
	当期損益	6,589	▲23,581	▲15,213

		金額(千円)		
		H30	R元	R2
貸借対照表	資産の部合計	1,652,437	1,612,498	1,597,054
	負債の部合計	23,670	7,312	7,080
	(うち有利子負債)	-	-	-
	純資産	1,628,767	1,605,186	1,589,974
	利益剰余金	1,625,767	1,602,186	1,586,974

#### 4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H30	R 元	R2	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	33,948	5,277	5,342	
	事業費	21,822	4,114	5,342	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	12,126	1,163	0	事業運営費補助金
	委託料				
	指定管理委託料				
	その他				
計		33,948	5,277	5,342	
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	H30	R 元	R2
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	84 戸	11 戸	—
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	292 件	475 件	518 件
	セーフティネット住宅の登録・促進	登録件数	72 戸	532 戸	564 戸
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	23 戸



7 経営改革の取り組み（令和2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"> <li>・過去の宅地分譲事業等により残った、接道がない、あるいは狭小など売却が難しい土地の一部を処分しました。</li> <li>・住宅確保要配慮者等居住支援事業では、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」）に対し、不動産事業者団体、福祉事業者団体、豊中市と連携すると共に、過去に豊中市営住宅の指定管理者として培った経験や、UR都市機構・大阪府住宅供給公社の取扱店であることの強みを生かし、ワンストップサービスの居住支援を行いました。</li> <li>・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）の登録機関として、賃貸人に対し、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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・引き続き、売却困難地である協会保有土地について、隣接地所有者への接触を行い、処分に向けて協議を行います。</li> <li>・住宅確保要配慮者等居住支援事業については、引き続き関係団体との連携を深めるとともに、令和3年度より、これまで事務局を担ってきた豊中市居住支援協議会の会員となったことから、より主体的な活動を行います。</li> <li>・空き家利活用事業については、今後、豊中市の空き家対策に関する方針が策定された後、その内容を踏まえて新たな事業を検討します。</li> </ul>
収支の改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲事業については、保有土地を売却した結果、黒字となりました。また、賃貸住宅関連事業についても、管理住宅の満室状態を維持できたことから黒字となりました。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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事業の住宅確保要配慮者等居住支援事業と、収益事業の空き家利活用事業では赤字が発生しています。この主な要因は、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、住居を失う恐れがある方の相談増加による人件費の増額と、新たな自主事業の開拓が進まなかったことによるものです。今後は、効率的な事務運営に努めると共に、UR都市機構・大阪府住宅供給公社等の仲介の推進や、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、経営の安定化を図ります。</li> </ul>
人材育成と人員体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・高齢者住まいアドバイザーの資格の更新や、居住支援に関する研修等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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

## 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>・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閲覧業務を行いました。</p> <p>・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貸借することで、若者や子どもを支援する活動の場を提供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、年々相談件数が増加、内容が複雑化し多分野にわたるため、今後も様々な関係団体と連携を密にし、相談体制の充実を図ります。</p> <p>・空き家利活用事業については、今後、豊中市の空き家対策に関する方針が策定された後、その内容を踏まえて新たな事業を検討します。</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、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>・引き続き、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、分析とコスト削減に取り組み、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>・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、61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、66物件564戸の登録、国の空き家バンクでは、8物件14戸の登録を行いました。</p>	<p>・住宅確保要配慮者等居住支援事業では、令和2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> <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>

## 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、事業終了前の損失は、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は、住宅に関する総合的な相談窓口として、内容に関わらず相談を受け、民間賃貸、公営住宅、URや府公社といった公的住宅まで、ワンストップでサービスを行うことにより、相談者の利便性の向上を図りました。また、住宅に関すること以外の支援が必要と判明した場合、速やかに関係団体の支援へとつなげました。

・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、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
<b>団体の存在意義</b> (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うとともに、豊中市居住支援協議会事務局としては、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。	豊中市居住支援協議会として、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や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に向けた啓発活動について取り組んでいく必要があります。
<b>団体の活動領域</b> (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。	豊中市居住支援協議会として、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)、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り組み、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。
<b>団体と市との関係性</b> (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	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、66 物件 564 戸の登録、国の空き家バンクでは、8 物件 14 戸の登録を行い、豊中市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、61 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。	豊中市居住支援協議会として、住宅セーフティネット制度の取り組みについて、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。
<b>総合評価</b>	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むとともに、関係機関等との意見交換会等を通して連携を強化することで、市の住宅施策の推進に寄与しています。	豊中市居住支援協議会として、引き続き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。そのためには、制度の周知・啓発を図るとともに、関係機関等との連携を推進することが必要です。 また、空き家対策など新たな事業展開について検討し、収益事業と公益事業のバランスの改善について取り組んでいく必要があります。