

出資法人等評価・カルテシート（平成 28 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

		H26			H27			H28		
		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	6	1	1	5	0	1
職員	常勤	5	0	1	5	0	1	5	0	1
	非常勤	3	0	3	3	0	3	3	0	3
役員の平均年間報酬 (H27 年度、千円) ※常勤のみ		0			職員の平均年間給与 (H27 年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			4,682 千円・55.4 歳		

3 財務関係

		金額(千円)		
		H25	H26	H27
損益計算書	総収入	1,926,064	627,902	600,398
	(うち市受入金)	28,494	29,023	29,301
	総費用	984,092	620,351	575,659
	経常損益	▲ 162,462	▲ 126,433	▲ 118,192
	当期損益	941,972	7,551	24,739

		金額(千円)		
		H25	H26	H27
貸借対照表	資産の部合計	2,202,331	2,065,522	1,915,769
	負債の部合計	695,880	551,519	377,027
	(うち有利子負債)	—	—	—
	純資産	1,506,451	1,514,003	1,538,742
	利益剰余金	1,503,451	1,511,003	1,535,742

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H25	H26	H27	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	75,706	80,595	75,476	
	事業費	61,513	65,873	60,476	特定優良賃貸住宅家賃減額補助金（代理受領分）
	運営費	14,193	14,722	15,000	事業運営費補助金
	委託料				
	指定管理委託料	14,301	14,301	14,301	市営借上住宅管理
	その他				
計		90,007	94,896	89,777	
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	H25	H26	H27
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	317戸	315戸	270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	98.6%	99.0%	99.1%
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

(2) 財務指標

指標	視点	内容	H25	H26	H27
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。	6.0%	5.9%	6.4%
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。	7.3%	7.7%	8.6%
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。	1.6%	1.2%	1.3%
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。	68.4%	73.3%	80.3%
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わします。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。	123.9%	114.4%	70.7%
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。	232.9%	249.1%	804.8%

(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 checked="" type="checkbox"/> 予定あり（平成28年度予定） <input 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://www.tcct.zaq.ne.jp/hope21/ ） <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27年度までに約23億円となっている。今後、事業終結の平成31年度までに約3億円の損失が見込まれます。
- ・特定優良賃貸住宅事業・指定管理受任事業ともに順次借上期間満了となり事業が終了します。少子高齢化や社会情勢の変化に伴い住宅や住環境に対するニーズが多様化しているなか、高齢者・子育て世帯等居住支援事業のさらなる拡大と、昨今社会問題化している空き家の解消や利活用に向けた新たな事業を展開していくことが必要です。

7 経営改革の取り組み（平成 27 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 26 年度より公益目的事業として認可を受けた「高齢者・子育て世帯等居住支援事業」について、常設の「豊中市住まいの支援窓口」で住宅相談・情報提供業務を行った。また、あんしん賃貸住宅を新規で登録し管理を受託した。 ・平成 28 年度以降の市営住宅（公募）と市営借上住宅（非公募）の指定管理者に応募するも、市営住宅の管理者については、指定されなかった。 ・豊中市空き家対策連絡会議の構成団体として、豊中市及び公益的な活動を行う団体と、情報共有や意見交換を行い、空き家問題に対する協会の取り組みを検討した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅指定管理業務が受託できなかったことから、平成 27 年に策定した5年間の「中期経営計画」の見直しを図ります。 ・高齢者・子育て世帯等居住支援事業については、住宅相談・情報提供業務のほか、住宅斡旋等新たな取り組みも始めます。また、あんしん賃貸住宅の認知度を高めるとともに、建物所有者の協力を得ながら、登録・管理住宅を増加させます。 ・空家の利活用など行政と市民、事業者、NPOが協働して行える環境作りなど、協会が担うべき役割を見極め実施します。
歳入の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・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、歳入の確保を図った。 ・高齢者・子育て世帯等居住支援事業は、窓口による住宅斡旋や、あんしん賃貸住宅の管理受託等により、新たに 300 万円以上の歳入を創出した。 	<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の拡充に向けて、豊中市の住宅施策と協働しながら、新たな受託事業の可能性を探り、支援窓口・あんしん賃貸住宅の普及活動、仲介・管理受託等新たな業務にも取り組みます。
人材育成と人員体制	<p>住宅の専門機関として、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った。また、業務量に合わせた人員体制を検討した。</p>	<p>多様なニーズに対応できる人材の育成を図り、各自が高いスキルを有するように努めます。また、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>・中核事業である特定優良賃貸住宅事業は、中堅所得者の市内定住を目的として、民間の賃貸住宅では供給の少ない、子育て世代を対象とした間取りを持った良質な住宅を供給することで、住生活の向上を図る事業であると考えています。また、阪神・淡路大震災の際には、住宅に困窮する被災者の受け入れを行い、災害復興住宅として迅速に住宅の供給を行うなど、市の住宅施策の一翼として実施しています。</p> <p>・高齢者・子育て世帯等居住支援事業では、多様化する住宅ニーズに対応するため、協会内に常設の相談窓口を設置し、高齢者向けの住宅や施設の情報等の一元的な提供や、子育て世帯への入居促進及びあんしん賃貸住宅の管理など、居住の安定確保を図っています。</p>	<p>・特定優良賃貸住宅は、市が出資する当協会の管理・運営という安心感や、市の家賃補助に加え近隣家賃と同額程度となるように協会独自の補助がある為、現在の入居率は約85%になります。引き続きPRや市内宅建業者との連携を強化し、入居促進を図っていきます。</p> <p>・高齢者・子育て世帯等居住支援事業では、社会福祉協議会や高齢者関係部局と連携し、入居後の生活相談やサービスの紹介等を行います。</p> <p>・高齢者や子育て世帯など住宅確保要配慮者を対象に、豊中市の住宅セーフティネットの構築に向けた事業を展開します。</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>・毎年度、業務内容を精査した上で、執行体制を見直し、委託料等の経費削減を図っています。</p> <p>・各事業において、適正な事業収支の算定を行い、採算管理に取り組みました。</p>	<p>・今後も業務量に合わせた柔軟な人員体制を構築し、必要に応じ給与体系等の見直しを行います。</p> <p>・引き続き採算性の改善を図りながら、当協会の今後の事業展開を検討する必要があると考えています。</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65%を超え、目的に即した状況となっています。</p> <p>・高齢者・子育て世帯等居住支援事業については、前年度に比べ倍以上の200件の相談があり、公営住宅やあんしん賃貸住宅等の案内や福祉サービス等の紹介を行いました。</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、高齢者等の入居促進を図りました。</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、公営住宅の収入超過者・高額所得者の移転先としても活用します。</p> <p>・相談内容や市民ニーズの検討をおこない、「豊中市住まいの支援窓口」の認知度の更なる向上を図り、市民が利用しやすい相談窓口を目指します。</p> <p>・建物所有者へあんしん賃貸支援事業の啓発活動を進め、登録と管理受託件数の増加を図ります。</p>

総合評価

・実施事業については、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3年連続で減少しています。

・公益目的事業として認可を受けた「高齢者・子育て世帯等居住支援事業」は、常設の「豊中市住まいの支援窓口」で住宅相談・情報提供業務を行い、相談件数も大幅に増大するなど着実に成果が上がっていると考えます。

また、今年度豊中市空き家対策連絡会議のなかで、今後の協会の取り組みについて検討した内容を次年度にむけて実施していきます。

・市営住宅指定管理業務が受託できなかったことから、平成27年度に策定した5年間の「中期経営計画」の見直しを図ります。

・協会がいままで培ってきた実績を踏まえ、実施している事業の改善や、サービスの一層の充実に取り組み、定款に定められた目的・事業を始め、行政機能を補完・代替する役割を担い、環境変化に適切に対応した、持続可能な運営を積極的に行います。

また、昨今社会問題化し、豊中市でも取り組みが始まった空家の利活用など行政と市民、事業者、NPOが協働して行える環境作りなど、協会が担うべき役割を見極め実施します。

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、「豊中市住宅復興計画」に基づく災害復興住宅としての機能を果たすなど、公益目的に適合した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、公益性が高く採算性が低いものであるため、市の補完・代替組織としての役割を担っています。</p> <p>また、住宅協会は市と緊密な連携のもと、長年にわたり培われた住宅行政に関する豊富な知識や経験・実績があり、市の住宅施策を推進するために、同協会と連携することによるメリットは大きいと考えています。</p>	<p>平成 28 年度に策定する「住宅・住環境に関する基本的な方針」を踏まえ、市が住宅協会に期待する役割の整理を行っていきます。</p>
<p>団体と市との関係性 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 27 年度の入居率は 85% であり、そのうち新婚・子育て世帯は 65% 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>特定優良賃貸住宅事業については、公益上の必要性が認められることから、市は事業運営費に対する補助を行っています。</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、市と住宅協会との連携を密にしながら入居者の居住安定に努めていきます。</p> <p>また、住宅協会は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>また、市営借上住宅の指定管理業務を適切に行うことにより、住宅セーフティネット機能の向上を図っています。</p> <p>平成 26 年度から開始した高齢者・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、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>また、平成 28 年度に策定する「住宅・住環境に関する基本的な方針」を踏まえ、市が住宅協会に期待する役割の整理を行っていきます。</p>