

出資法人等評価・カルテシート（令和4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

		R2			R3			R4		
		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	5	2	1
職員	常勤	3	0	0	3	0	0	2	0	0
	非常勤	1	1	0	1	1	0	1	1	0
役員の平均年間報酬 (R3年度、千円) ※常勤のみ		*			職員の平均年間給与 (R3年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			6,409千円・52.8歳		

3 財務関係

		金額(千円)		
		R元	R2	R3
損益計算書	総収入	22,312	26,682	22,603
	(うち市受入金)	4,944	5,342	8,438
	総費用	45,893	41,895	44,643
	経常損益	▲25,585	▲15,213	▲22,040
	当期損益	▲23,581	▲15,213	▲22,040

		金額(千円)		
		R元	R2	R3
貸借対照表	資産の部合計	1,612,498	1,597,054	1,578,469
	負債の部合計	7,312	7,080	10,536
	(うち有利子負債)	-	-	-
	純資産	1,605,186	1,589,974	1,567,933
	利益剰余金	1,602,186	1,586,974	1,564,933

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		R元	R2	R3	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	5,277	5,342	8,438	
	事業費	4,114	5,342	8,438	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	1,163	0	0	事業運営費補助金
	委託料				
	指定管理委託料				
	その他				
計		5,277	5,342	8,438	
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	R元	R2	R3
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	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	475件	518件	381件
	セーフティネット住宅の登録・促進	登録件数	532戸	564戸	42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	23戸

(2) 財務指標

指標	視点	内容	R元	R2	R3
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。	24.3%	20.0%	37.3%
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。	66.5%	73.5%	76.4%
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。	12.9%	19.8%	18.6%
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。	99.5%	99.6%	99.3%
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。	1.1%	1.1%	1.2%
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。	21806.1%	22301.0%	14809.3%

(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 type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 済み(令和元年12月)

イ 情報公開

公開ツール	<input checked="" type="checkbox"/> ホームページ(URL: http://toyohope21.xsrv.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

6 経営上の課題

・平成31年4月末で終了した、特定優良賃貸住宅事業により損失額が累計25億2千5百万円となった為、経営に重大な影響を与えました。また、現在の主な事業である住宅確保要配慮者等居住支援事業では、相談業務が中心となっており、人件費割合が高くなる傾向にあります。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、自主財源の確保のための新たな事業展開が必要です。

7 経営改革の取り組み（令和3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"> ・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。 ・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）の豊中市の指定登録機関として、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・住宅確保要配慮者等居住支援事業では、住まいを確保するにあたり家賃負担の問題に加え、連帯保証人・緊急連絡先の確保等の様々な課題が存在します。そのため、引き続き関係団体との連携を深めるとともに、緊急連絡先代行サービスの利用料を一部助成するなど、課題解決に向けた新たな取り組みを実施します。 ・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。
収支の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅関連事業については、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。 ・空き家利活用事業については、NPO法人の活動拠点として転賃借している長屋が、令和3年度末で契約満了となっていたが、収益性を改善した上で、令和4年度からの再契約を行いました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、複合多問題を抱えた方からの住替相談が増加し、相談一件あたりに係る対応時間が増加したこと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、事業の採算性などを考慮した総合的な判断を行うと共に、事業実施の要否を含めた中期経営計画の見直しを検討します。
人材育成と人員体制	<ul style="list-style-type: none"> ・引き続き、業務量に合わせた、効率的な人員体制としました。 ・居住支援に関する研修等に参加するなど、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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

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しました。</p>	<p>・住宅確保要配慮者等居住支援事業については、年々相談内容が複合多問題化し、条件整理の内容が多岐にわたるため、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、市に準じて人事院勧告にもとづく期末勤勉手当の改定（マイナス）を実施する等、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、人員体制を維持し、適正な人事管理を行うことで高い効率性を継続します。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、11物件42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3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、空室の増加に伴い損失が拡大しましたが、協会による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提供することにより、相談者の利便性の向上を図りました。また、これまでの相談事例の蓄積により、対応力が強化され、様々な相談に対して、適切な助言や調整を行うことが可能となりました。

・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、事業者等からの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、施策実現の為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、そして継続的に事業を行うことが可能な施策については、今後も積極的な参画に努めます。また、住まいにかかわる様々な課題に対応するため、関係機関との情報共有を図り、連携して課題の解決に努めます。

・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、新規事業にも取り組みます。

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>市の施策である住宅セーフティネット制度の推進に向けて、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>また、豊中市居住支援協議会の会員として事業参画するとともに、事務局として住宅確保要配慮者のための常設の相談窓口を設置し、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>住宅確保要配慮者等居住支援事業については、市の住宅マスタープランに沿って、多様化する住宅確保要配慮者への対応、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実を図っていく必要があります。</p> <p>多様化する住宅確保要配慮者への対応については、居住支援法人との連携についても取り組みを進める必要があります。</p>
<p>団体の活動領域 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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>住宅確保要配慮者等居住支援事業は、公益性が高いものであるため、市が実施する施策を補完するための組織としての役割を果たしています。</p> <p>特に相談業務については、豊中市を含む関係機関との綿密な連携が必要であることから、市の出資法人である強みを生かし、円滑な事業の実施が可能となっています。</p>	<p>居住支援協議会相談窓口における民間賃貸住宅への入居支援、住宅セーフティネット制度の普及啓発やセーフティネット住宅登録促進のための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>また、空き家の利活用による住宅確保要配慮者向けの住宅確保等、法人として取り組むことができる事業について検討が必要です。</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>セーフティネット住宅の登録事務については、11物件42戸の登録を行いました。</p> <p>また、豊中市居住支援協議会相談窓口における入居支援を行った結果、相談件数160件のうち、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います。</p>	<p>引き続き豊中市を含む関係機関と連携しながら、多様化する住宅確保要配慮者の入居支援に取り組むとともに、居住支援協議会の会員として、居住支援サービスの充実を図る必要があります。</p>
<p>総合評価</p>	<p>豊中市居住支援協議会の会員として、また、事務局として、会員間の相互の連携による円滑な住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援に貢献しました。</p> <p>また、セーフティネット住宅の登録事務の実施やセミナーなどを通じた住宅セーフティネットにかかる啓発に取り組むとともに、居住支援協議会活動の周知・啓発を行っており、市の住宅施策の推進に寄与しています。</p>	<p>住宅確保要配慮者等居住支援事業については、引き続き住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援、住宅セーフティネット制度の普及啓発等に取り組む必要があります。</p> <p>今後は、空き家対策など新たな事業展開についても検討し、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。</p>