

出資法人等評価・カルテシート（令和 7 年度分）

商法法人以外

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
資本金等	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

		R5			R6			R7		
			市職員	市 OB		市職員	市 OB		市職員	市 OB
役員	常勤	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	非常勤	5	1	1	6	2	1	6	2	1
職員	常勤	2	0	0	3	0	1	2	0	0
	非常勤	1	1	0	3	1	0	3	1	0
役員の平均年間報酬 (R6 年度、千円) ※常勤のみ		*			職員の平均年間給与 (R6 年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			6,544 千円・57 歳		

3 財務関係

		金額(千円)		
		R4	R5	R6
損益計算書	総収入	14,974	14,429	13,478
	(うち市受入金)	7,326	7,761	7,849
	総費用	35,045	34,752	37,597
	経常損益	▲20,071	▲20,303	▲24,119
	当期損益	▲20,071	▲20,323	▲24,119
貸借対照表		金額(千円)		
		R4	R5	R6
	資産の部合計	1,555,213	1,534,334	1,509,615
	負債の部合計	7,350	6,795	6,195
	(うち有利子負債)	—	—	—
	純資産	1,547,863	1,527,539	1,503,420
	利益剰余金	1,544,863	1,524,539	1,500,420

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		R4	R5	R6	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	7,326	7,261	7,349	
	事業費	7,326	7,261	7,349	居住支援協議会事業運営費補助金、指定登録機関事業費補助金（～R4）
	運営費				
	委託料				
	指定管理委託料				
	その他		500	500	セーフティネット住宅指定登録機関事業負担金
計		7,326	7,761	7,849	
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	R4	R5	R6
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	386件	460件	479件
	セーフティネット住宅の登録・促進	登録件数	54戸	22戸	28戸
	市営住宅を活用した居住支援	入居戸数	—	1戸	1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	17戸	17戸	17戸

(2) 財務指標

指標	視点	内容	R4	R5	R6
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。	48.9%	53.8%	58.2%
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。	65.3%	74.5%	83.2%
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。	23.5%	15.4%	12.4%
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%	99.6%
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。	0.5%	0.5%	33.8%
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。	21048.5%	22460.5%	16164.8%

(3) その他

ア 給与体系

区分	☐ 独自体系 ■市の体系を準用 ☐ その他（ ）
見直し予定	☐ 予定あり（ 年度予定） ■なし ☐ 済み（ ）

イ 情報公開

公開ツール	☒ ホームページ（URL：https://toyohope21.xsrv.jp/） ☐ 広報紙 ☒ 事務所備え付け ☐ その他（ ）
公開内容	☒ 定款 ☒ 役員名簿 ☒ 事業計画 ☒ 事業報告 ☐ 経営計画 ☒ 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

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。

当協会の純資産の大半が公益に使うべき財産（公益目的財産）のため、今後も、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、公益目的事業の継続的な実施と、自主事業等による収入の確保が必要です。

7 経営改革の取り組み（令和6年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
業務の展開	・売却困難地である協会保有土地について、処分に向けての協議を行いました。 ・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やUR都市機構・大阪府住宅供給公社の取扱店として培った経験を生かして、ワンストップサービスの居住支援を行いました。また、近隣の居住支援協議会や居住支援法人と各々意見交換を実施、協力と連携を確認しました。 ・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、賃貸人からの相談に対応し、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。 ・市営住宅の空き住戸を活用し、就労を目指す若者を自立した生活に移行するための居住支援を行いました。	・売却困難地である協会保有土地について、折をみて隣接地所有者へ接触し、処分に向けての協議を行います。 ・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、課題解決に向けて取り組みます。 ・空き家利活用事業については、豊中市の空家等対策計画の今後の進捗状況に合わせて、新たな事業を検討します。 ・子育てしやすい居住環境づくりと市内民間賃貸住宅の流通促進のため、子育て世帯の民間賃貸住宅への住替え支援を開始します。
収支の改善	・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、定期借家で契約している長屋の経費を見直し、引き続きNP0法人の活動拠点として転貸借したことで黒字となりました。 ・今後の安定的な事業運営に向けて、新たな資産運用に取り組みました。	・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目的事業の住宅確保要配慮者等居住支援事業では赤字が発生しています。この主な要因は、国の補助金が約38%減額されたことによるものです。今後も、国からの補助金は減額される見込みであり、持続可能な事業運営を見据えて、運営資金の確保や運営体制の見直しについて検討します。 ・金融市場の変動に伴い、安全かつ確実な資産運用を行います。
人材育成と人員体制	・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。	・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
必要性 ・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	・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。市営住宅の空き住戸を活用し、就労を目指す若者を自立した生活に移行するための居住支援を行い、当初の目的どおり、設定期間内に就労し、当協会の支援を受け、民間賃貸住宅に転居となりました。 ・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賃借することで、若者や子どもを支援する活動の場を提供しました。	・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。 ・市営住宅の空き住戸を活用し、就労を目指す若者を自立した生活に移行するための居住支援につきましては、進捗状況を踏まえて拡充を予定しております。 ・空き家利活用事業については、豊中市の空家等対策計画の今後の進捗状況に合わせて、新たな事業を検討します。 ・子育て世帯が住み替える際の初期費用の一部を助成する支援事業を開始します。
効率性 ・人的・物的な経営資源は有効に活用しているか ・組織体制、人事給与水準は適正か	・住宅確保要配慮者等居住支援事業における相談件数は、限られた人員を有効に活用し、件数の増加に結び付けました。 ・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るとともに、新たな資産運用に取り組みました。	・引き続き、業務量に応じた、組織体制を維持し、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むと共に、金融市場の変動を踏まえた資産運用を進めることで、一層の財務基盤の強化を図ります。
有効性 ・意図する成果に有効に結びついているか	・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、住替えを希望された126件の内、88件の住宅確保を実現できました。 ・セーフティネット住宅の登録業務では、28戸5住宅の新規登録を行いました。	・住宅確保要配慮者等居住支援事業では、令和6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体制等を整備することで、住宅セーフティネットの充実を図ります。 ・セーフティネット住宅の登録業務では、制度の普及に努め、登録後、家主からの経営相談や管理支援を展開します。

総合評価	・賃貸住宅関連事業は、管理住宅の維持を適切に行い、空き家利活用事業は、長屋の転賃借を継続し、それぞれ黒字を維持しました。 ・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、住宅確保要配慮者や家主双方からの相談や、住替え先は、民間賃貸住宅だけではなく、公営住宅やURなどの公的住宅まで、豊中市をはじめとする居住支援協議会の会員などと綿密な連携を図りながら、ワンストップでサービスを提供できるよう対応しました。また、SNSを活用することにより、相談者の利便性の向上を図ることができております。結果、これまでの相談事例の蓄積で、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、引き続き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。 ・公益目的事業と収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
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。 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、本協会に住宅確保要配慮者のための常設の相談窓口を設置し、他機関と連携した民間賃貸住宅等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。	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。 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。 ・子育て世帯に対する支援の充実が見込まれます。
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	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り、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。 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。	居住支援協議会相談窓口における民間賃貸住宅等への入居支援をはじめ、住宅セーフティネット制度の普及啓発や登録促進に向けた情報発信に引き続き取り組む必要があります。 市の出資法人として、本市の住宅施策を補完する事業について今後も検討が必要です。

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	豊中市居住支援協議会相談窓口において入居支援を行った結果、相談件数１２６件のうち、８８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。 セーフティネット住宅の登録事務については、２８戸５住宅の登録を行いました。 また、市営住宅の空き住戸を活用した就労支援事業により、多様化する住宅確保要配慮者に対する取り組みを実現するなど、事業の有用性を確認しています。	引き続き本市の関係部局や不動産・福祉等の関連団体と連携し、効果的に住宅確保要配慮者の入居支援に取り組む必要があります。 市営住宅の空き住戸を活用した居住支援事業については、本市の福祉部局と連携を強化し、更なる事業強化を行うなど、居住支援サービスの充実が必要です。
総合評価	豊中市居住支援協議会の会員として、また、事務局として居住支援協議会活動の周知・啓発を行うとともに、総合窓口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等への入居支援に貢献しました。 また、セーフティネット住宅の登録事務の業務代行や登録促進にかかる啓発に取り組みました。 市営住宅の空き住戸を活用した就労支援事業を行い、市の住宅施策の推進に寄与しています。	住宅確保要配慮者等居住支援事業については、令和７年１０月に予定されている改正住宅セーフティネット法の施行に伴い、これまでの相談窓口における入居前の支援に加え、入居中・退去時の支援など、居住支援協議会に求められる役割が拡充されることから、今後の事業内容について検討を進める必要があります。 子育て世帯の民間賃貸住宅への住替え支援実施を予定しており、更なる市の住宅施策の推進への寄与が期待できます。 今後も、本市の住宅施策と更なる連携を図るとともに新たな事業展開についても検討する必要があります。