

出資法人等評価・カルテシート（平成 25 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	都市計画推進部まちづくり総務室
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

		H23			H24			H25		
		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	5	0	1	6	1	1
職員	常勤	9	0	3	8	0	4	8	0	4
	非常勤	0	0	0	0	0	0	0	0	0
役員の平均年間報酬（H24 年度、千円）※常勤のみ		0			職員の平均年間給与（H24 年度、千円）・平均年齢 ※常勤のみ			4,383 千円・52.4 歳		

3 財務関係

貸借対照表		金額（千円）		
		H22	H23	H24
	資産の部合計	1,491,104	1,278,975	1,102,696
	負債の部合計	788,330	623,929	538,216
	（うち有利子負債）	—	—	—
	純資産	702,774	655,046	564,480
	利益剰余金	699,774	652,046	561,480

損益計算書		金額（千円）		
		H22	H23	H24
	総収入	776,284	584,279	601,876
	（うち市受入金）	226,633	27,901	29,664
	総費用	839,664	632,007	692,442
	経常損益	▲153,243	▲169,387	▲195,260
	当期損益	▲63,379	▲47,728	▲90,566

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H22	H23	H24	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	73,234	67,394	72,524	
	事業費	57,629	53,794	57,161	特定優良賃貸住宅家賃減額補助金（代理受領分）
	運営費	15,605	13,600	15,363	事業運営費補助金（人件費）
	委託料				
	指定管理委託料	211,027	14,301	14,301	市営住宅等管理
	その他				
計		284,261	81,695	86,825	
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	H22	H23	H24
賃貸住宅事業	中堅所得者向け賃貸住宅として 昭和38～41年にかけて建設した 4棟96戸を管理運営 *事業廃止、資産売却へ	残入居戸数	4戸	2戸	0戸
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	278戸	267戸	302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 *22年度末まで市営住宅含む	現年度家賃 収納率	95.0%	98.7%	99.1%

(2) 財務指標

指標	視点	内容	H22	H23	H24
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。	33.0%	6.0%	6.0%
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。	7.9%	7.7%	6.7%
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。	2.3%	2.6%	2.6%
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。	47.1%	51.2%	51.2%
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。	9.9%	10.2%	11.1%
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。	2029.2%	3692.2%	3830.8%

(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 type="checkbox"/> 予定あり（ 年度予定） <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> その他（ 豊中市住宅協会情報公開要綱 ）
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1住宅ほか16施設及びこれらの共同施設	2011年4月から2016年3月	非公募による選定

6 経営上の課題

- ・賃貸住宅事業からの撤退や特定優良賃貸住宅事業の借上期間満了に伴い、新たな事業を確保する必要があります。
- ・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が、当初から平成24年度までに約18億9千万円になり、協会の資産が減少し、今後も毎年1億数千万円（平成25年度から事業終了の31年度までに約10億円以上）の損失が見込まれます。

7 経営改革の取り組み（平成 25 年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
業務の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 協会独自事業である賃貸住宅事業は、廃止に向けた取組みを進め、事業資産の売却を予定しております。 ・ 新規事業（収益事業）の検討を行っています。 	市営借上住宅・特定優良賃貸住宅とも順次借上期間満了をむかえ平成 31 年度には、全ての借上期間が満了になるため、協会の設立目的に沿う新たな業務の開拓が求められます。
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ましたが、協会独自で補助金の増額やPR活動等により、空家の減少に努め、歳入の確保を図りました。 	借上期間の満了を迎えていくなか、空家の増加が予想されるため、今までの入居促進業務を見直し、さらなる入居促進に努めます。
給与水準・人員の見直し	職員採用時から試験・面接等市の指導の下採用し、給与等も市に準じて雇用した経緯があり、現在も市の給与制度に準じています。	業務量に応じた人員体制に見直していきます。

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 ・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ファミリー向け、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を担ってきました。</p>	<p>中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅は、市の出資する当協会の管理という安心感や家賃補助制度により、現在も入居率が8割を超えていること、また、災害時には被災者の受け皿住宅として活用し、災害復興住宅の側面もあることなどから、一定の需要はあると考えています。今後も宣伝方法や市内宅建業者との連携を強化して入居者の確保を図っていきます。</p>
<p>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</p>	<p>派遣職員の引き揚げ時に業務が縮小され、業務量に見合った人員体制となっています。業務内容を精査し、委託料等の見直しを行い経費の削減を図りました。</p>	<p>今後も業務量に合わせた柔軟な人員体制の構築を行い、市OB職員の活用により業務の質の低下を防ぎ、人件費削減を行います。</p>
<p>有効性 ・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、現在入居者の7割以上が新婚・子育て世帯で、目的に即した状況となっています。また、建設に際しては、住戸面積や設備に一定の基準を設けることで、近隣民間住宅の居住環境の底上げに寄与しています。</p>	<p>公営住宅の収入超過者・高額所得者の移転先として活用するほか、充実した設備や管理体制を活かし、新婚・子育て世帯以外の中堅所得者の取り込みも図り、さらなる住生活の向上と居住の安定に努めます。</p>
<p>総合評価</p>	<p>実施事業については、豊富な知識やノウハウを活かし、適切な管理運営と安定した市民サービスの提供を行っていると考えています。しかし、特定優良賃貸住宅事業は、市の住宅施策と住宅復興計画に基づき供給促進された事業ですが、住宅需要の変化等により、空家が増加し、当協会の資産を取り崩して損失を補填しています。</p>	<p>公益法人制度改革により、公益法人か一般法人への移行を促されるなか、現事業内容や将来の展開を勘案し、平成23年2月に一般法人に移行しました。それに伴い、より効率的に業務を行うことのできる組織体制の構築を進め、あわせて、新たに設置した評議員会等の役員に民間有識者を登用し、外部による評価や改善策の助言を受けるなど、より一層の透明性を確立します。また、財政面では、特定優良賃貸住宅事業において、市の新たな施策展開が望めないことから、協会独自で補助金の増額やPR活動等により空家の減少に努め、損失を減少させる取り組みを行います。実施事業では、高齢者の大幅な増加が見込まれる中、効率的な住宅の供給のため、住宅相談支援業務等を検討していきます。</p>

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>市の住宅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。また、住宅に対する総合的な窓口として市民の相談に応じるなど、市の住宅施策の推進に寄与しています。</p>	<p>市の住宅施策の方向性として、市営住宅の運営や、民間住宅ストックの活用などを通じて、あらゆる世帯が多様な選択肢の中から居住ニーズに合った住宅を選べるように、適切な居住水準が確保され、多様性に富んだ住宅ストックの形成に努めることとしています。これらの実現に向け、今後とも市と住宅協会との連携を密にし、住宅セーフティネットを適切に機能させることにより、居住の安定を確保するしくみづくりを進めます。</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窓口業務などは、公益性が高く採算性は低いですが、市の補完・代替組織としての役割を担っています。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は、同協会を活用するメリットは大きいものと考えています。</p>	<p>住宅協会の主な実施事業である特定優良賃貸住宅・市営借上住宅の管理・運営事業は、平成31年度に全住宅の借上期間の満了を迎えることから、今後の市の住宅施策の方向性や同協会の設立目的を踏まえながら、住宅セーフティネットの構築に向けた新たな事業の展開が必要と考えられます。</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>平成22年度に市からの派遣職員の引き揚げを完了し、業務量に見合った職員配置の見直しなどを行うことにより、事業コストの低減が図れています。事業運営においては、経験豊富な市OB職員の活用により、市との連携を図りながら、業務の質の低下を防ぎ、安定した市民サービスの提供を行っています。財政面においては、特定優良賃貸住宅の空家増加に伴う空家損失補償額の負担が課題ですが、市の住宅施策である中堅所得者層に対する居住の安定の確保に貢献しています。</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、市は現状の家賃等補助を継続し、同協会との連携を密にしながら、入居者の居住の安定の確保に努めていきます。今後、市の出資法人としての公益性の再確認を行うとともに、豊中市出資法人等見直し指針に基づき、市と同協会の役割分担について協議を行い、見直しにつとめます。</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なか、民間賃貸住宅では供給の少ないファミリー向け、新婚・子育て世帯などを対象とした良質な住宅である特定優良賃貸住宅の供給を通じて、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。また、住宅に困窮している低額所得者層を対象とする市営住宅については、平成23年度から公募により指定管理者として選定された民間企業と共に、適切な運営管理を通じて、住宅セーフティネットの機能の向上を図るなど、住宅協会の設立目的を踏まえ、市の住宅施策の推進に寄与しています。</p>	<p>住宅施策において市の担うべき最も重要な役割は、「住宅セーフティネットの構築」ですが、市内の住宅の大半は民間住宅であり、民間住宅市場の活用も視野に入れる必要があります。このことを踏まえ、住宅協会には、市内宅建業者などの民間住宅セクターとのネットワーク構築やコーディネーター役としての機能を強化していただくとともに、市と同協会との間で適切な役割分担と連携を図りながら、住宅セーフティネットの構築をめざします。</p>