

出資法人等評価・カルテシート（令和元年度分）

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 田居伸明
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

		H29			H30			H31		
		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	5	1	1	6	2	1	6	2	1
職員	常勤	4	0	1	3	0	0	3	0	0
	非常勤	2	0	1	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			6,350 千円・50.3 歳		

3 財務関係

		金額(千円)		
		H28	H29	H30
損益計算書	総収入	504,590	323,220	161,675
	(うち市受入金)	29,188	28,000	13,378
	総費用	470,207	274,167	155,086
	経常損益	▲94,409	▲46,086	▲41,148
	当期損益	34,383	49,053	6,589

		金額(千円)		
		H28	H29	H30
貸借対照表	資産の部合計	1,788,491	1,707,725	1,652,437
	負債の部合計	215,366	85,547	23,670
	(うち有利子負債)	-	-	-
	純資産	1,573,125	1,622,178	1,628,767
	利益剰余金	1,570,125	1,619,178	1,625,767

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H28	H29	H30	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	67,583	50,901	33,948	
	事業費	52,583	35,901	21,822	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	15,000	15,000	12,126	事業運営費補助金
	委託料				
	指定管理委託料	14,188	13,000	0	市営借上住宅管理
	その他				
計		81,777	63,901	33,948	
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	H28	H29	H30
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	270戸	168戸	84戸
指定管理受託事業	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	100%	100%	-
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等の登録・促進	相談件数	200件	220件	292件

7 経営改革の取り組み（平成 30 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"> ・特定優良賃貸住宅事業について、平成 30 年度中に借上契約が終了した 3 物件について、各住宅の所有者及び次の管理会社に引き継ぎ、管理終了に伴う事務を円滑に行いました。 ・平成 30 年 11 月 2 日設立の豊中市居住支援協議会の事務局として、豊中市・福祉事業者団体・不動産事業者団体と連携し、居住支援業務を行いました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現中期経営計画が、令和元年度で計画期間の最終年度を迎えるため、計画と実績について分析の上、新たな中期経営計画を策定し、効率的な事業運営に取り組みます。 ・居住支援協議会の業務では、関係団体との連携を深め、より効果的な組織体制と、平成 30 年度の課題をふまえた業務の改善を図ります。
収支の改善	<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、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 P R 活動を行うことより、入居者増加に努めた結果、事業収支が改善され、赤字額が約 500 万円削減されました。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援事業においては、支援窓口・セーフティネット住宅の普及活動、U R 都市機構や大阪府住宅供給公社等の仲介、管理受託など事業拡大に取り組みます。 ・空家の利活用の拡大等、新たな自主事業に積極的に取り組み、経営の安定化を図ります。
人材育成と人員体制	<ul style="list-style-type: none"> ・業務量に合わせ雇用形態を見直し、効率的に運営する人員体制としました。また、居住支援に関する研修に参加、先進的な取り組み事例の確認やカウンセリング力をつけ、相談業務におけるスキルアップを図りました。 	<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、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。また、人件費や人員配置の見直し等、経費の削減に努めます。

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>・特定優良賃貸住宅事業は、子育て世帯の中堅所得者を中心に、良質な賃貸住宅として供給してきました。順次期間満了を迎えていますが、期間満了時の入居率も比較的高い水準で推移しており、住生活の向上に貢献することができました。</p> <p>・高齢者・子育て世帯等居住支援事業については、常設の相談窓口を通じ、公的住宅や大阪あんしん賃貸登録住宅（民間賃貸住宅）等、各種住宅に関する情報提供や斡旋を行っています。また、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」）の入居を拒まない賃貸住宅の登録機関として登録や閲覧業務を行いました。</p> <p>・空家利活用業務については、活動拠点を探していた市民公益活動団体に対し、非流通の空家を協会が仲介することで、地域貢献活動の支援につながりました。</p>	<p>・特定優良賃貸住宅事業は、令和元年度に全て期間満了となります。円滑な返還に向け、修繕方法や引渡し方法等にかかる協議を行います。また、返還後の建物所有者と、住宅確保要配慮者を拒まない住宅として管理受託の提案を行っていきます。</p> <p>・高齢者・子育て世帯等居住支援事業については、住宅確保要配慮者等へ対象者を拡大、関係団体との連携を強化し、より効果的な支援体制を整えます。</p> <p>・今後も空家利活用業務として、非流通空家と言われる住宅を協会がサブリースを行うなど、積極的に関与することにより、市民公益活動団体等、地域貢献活動を行う団体に提供し、市場への流通を促進します。</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。柔軟な運用を行い、効率を維持することで経費削減を行いました。</p> <p>・各事業において、これまで以上に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>・今後も業務量に応じた、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、全ての事業について費用対効果の分析とコスト削減への取組みに努め、既存事業の収益改善と新規事業の採算管理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>・特定優良賃貸住宅は、入居率が約 80%になり、入居者のうち新婚・子育て世帯が 80%を超え、目的に即した状況となっています。</p> <p>・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録業務では、2 物件 72 戸の登録を行いました。</p> <p>・居住支援協議会では、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、11 月 5 日からの約 5 ヶ月で 23 件の住宅確保が実現できました。</p>	<p>・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸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> <p>・居住支援協議会では、平成 30 年度の窓口やセミナーでのご意見を踏まえ、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し、住宅セーフティネットの構築を図ります。</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た結果、経常損失は6年連続で減少しています。

・高齢者・子育て世帯等居住支援事業については、住宅に関する相談窓口として、幅広く総合的な相談を受けることで、相談者の利便性の向上を図りました。また、仲介契約を締結したUR都市機構や大阪府住宅供給公社の賃貸物件を斡旋することで、相談者の選択肢が増えるとともに、仲介手数料収入も得られました。

・協会は、長年にわたる実績から公益目的の一般財団として市民、事業者等からの信頼を得ており、住宅やまちづくりの事業者としてのノウハウも有していることから、住宅施策を連携して実現できる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、今後も積極的に取り組みます。また、住まいにかかわる課題に対応するため、市の各部局とも情報を共有します。

・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、空家を活用した新規事業などに取り組み、事業の推進に応じた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
<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、災害復興住宅としての機能を果たすなど、公益的な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、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>平成 30 年 11 月には、不動産事業者団体、福祉事業者団体、豊中市が協力体制を構築し、低額所得者や高齢者、障害者など住宅確保要配慮者の方の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することを目的に豊中市居住支援協議会を設立され、住宅協会が事務局を担っています。</p>	<p>住宅協会の実施事業である特定優良賃貸住宅は令和元年度に終了するため、市と住宅協会が連携しながら事業のスムーズな完了をめざします。</p> <p>豊中市居住支援協議会事務局として、新たな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と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を主な課題として取り組んでいく必要があります。</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>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、採算性は低いが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。</p> <p>また、空き家対策や新たな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。</p>	<p>平成 30 年度からは、新たな住宅セーフティネット制度にもとづく住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の指定登録機関として、登録事務を担っていますが、継続して登録件数の増加に向け取り組む必要があります。</p> <p>また、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入居支援(相談窓口の設置及びマッチングの実施)、新たな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。</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 30 年度の入居率は 80%であり、そのうち新婚・子育て世帯は 80%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>住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録業務では、2 物件 72 戸の登録をし、居住支援協議会の相談窓口では、居住支援を行った結果、設立から約 5 ヶ月で 23 件の住宅確保を実現し、事業の有効性を確認しております。</p>	<p>特定優良賃貸住宅の管理運営は、住宅協会と住宅所有者との契約期間が令和元年度までであるため、期間満了まで市は家賃補助を継続し、入居者の居住安定に努めていく必要があります。</p> <p>また、居住支援協議会事務局として、新たなセーフティネット住宅制度の取組みについて、賃貸人や関係機関との連携を深め、事業の定着を図る必要があります。</p>
<p>総合評価</p>	<p>少子・高齢化や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、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、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み、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令和元年度に終了するため、市と住宅協会が連携しながら、事業のスムーズな完了をめざします。</p> <p>今後は、居住支援協議会事務局として、新たな住宅セーフティネット制度の推進を今後強化すべき基幹事業として位置付け取り組んでいく必要があります。</p> <p>また、空き家対策など新たな事業を展開し、収益事業と公益事業のバランスを図りながら取り組む必要があります。</p>

