

## 出資法人等評価・カルテシート（平成 27 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、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しています。		

## 2 役員・職員関係

各年 4 月 1 日現在

		H25			H26			H27		
		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	6	1	1
職員	常勤	8	0	4	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 (H26 年度、千円) ※常勤のみ		0			職員の平均年間給与 (H26 年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			4,532 千円・54.4 歳		

## 3 財務関係

		金額(千円)		
		H24	H25	H26
損益計算書	総収入	601,876	1,926,064	627,902
	(うち市受入金)	29,664	28,494	29,023
	総費用	692,442	984,092	620,351
	経常損益	▲ 195,260	▲ 162,462	▲ 126,433
	当期損益	▲ 90,566	941,972	7,551

		金額(千円)		
		H24	H25	H26
貸借対照表	資産の部合計	1,102,696	2,202,331	2,065,522
	負債の部合計	538,216	695,880	551,519
	(うち有利子負債)	—	—	—
	純資産	564,480	1,506,451	1,514,003
	利益剰余金	561,480	1,503,451	1,511,003

#### 4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H24	H25	H26	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	72,524	75,706	80,595	
	事業費	57,161	61,513	65,873	特定優良賃貸住宅家賃減額補助金（代理受領分）
	運営費	15,363	14,193	14,722	事業運営費補助金（人件費）
	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		86,825	90,007	94,896	
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	H24	H25	H26
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の供給	入居戸数	302戸	317戸	315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	99.1%	98.6%	99.0%
高齢者・子育て世帯等居住支援事業	26年度より開始。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

## (2) 財務指標

指標	視点	内容	H24	H25	H26
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%	6.0%	5.9%
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。	6.7%	7.3%	7.7%
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。	2.6%	1.6%	1.2%
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。	51.2%	68.4%	73.3%
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。	11.1%	123.9%	114.4%
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。	3830.8%	232.9%	249.1%

## (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 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

- ・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26年度までに約21億7千万円となっています。今後も毎年1億数千万円の損失が見込まれるため（平成27年度から事業終結の31年度までに約5億円）協会の事業運営に支障をきたす恐れがあります。
- ・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。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、それに対応する事業を今後展開する必要があります。

7 経営改革の取り組み（平成 26 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"> <li>・今年度より高齢者等居住支援事業を開始後、公益目的事業として変更申請を行い、8 月 18 日付で大阪府より認可を受けました。また、大阪府のあんしん賃貸支援事業である、入居の円滑化や居住の安定確保に係る支援を行う団体「居住支援団体」として登録、後に、あんしん賃貸住宅の登録促進や媒介業務を行う「協力店」としても登録を行いました。</li> <li>・新たな収益事業の実施にあたっては、採算性の確保が必要なため検討を行いました。</li> </ul>	<p>今年度に策定した平成 27 年度より 5 年間の「中期経営計画」に基づき、安定かつ高効率な経営を図りながら事業を推進していきます。</p>
歳入の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、入居者増加に努め、歳入の確保を図りました。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定優良賃貸住宅の借上期間満了を迎えていくなか、空家の増加が予想されるため、より一層の入居促進に努めます。</li> <li>・高齢者等居住支援事業の拡充に向けて、支援窓口やあんしん賃貸住宅の普及活動に取り組みます。</li> </ul>
給与水準・人員の見直し	<p>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。</p>	<p>業務量の変化に見合った人員配置を行うとともに必要に応じ、給与体系の見直しを行います。</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を担ってきました。</p> <p>・今年度より開始した高齢者等居住支援事業では、多様化する高齢者の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を一元的に提供することにより、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 90%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、業務執行体制を見直し、委託料等の経費削減を図っています。</p> <p>・新規事業において、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、市OB職員の活用により業務の質を担保しながら、必要に応じた給与体系等の見直しを行います。</p> <p>・実施事業を含めた採算性を検討し、今後の事業展開について分析を行います。</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90%になり、今年度入居者のうち新婚・子育て世帯が 70%を超え、目的に即した状況となっています。</p> <p>・新規事業については、月 10 件程度の相談があり、今まで以上に、現状の高齢者の住宅事情が把握できました。</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>・相談窓口の認知度の更なる向上を図り、今年度の実績を踏まえ事業の拡充に努めます。</p>

総合評価

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。

特定優良賃貸住宅事業は、市の住宅施策として住宅復興計画に基づき供給促進された事業ですが、家賃の設定額や住宅需要の変化等により空家が増加してきました。

そのため、独自補助の強化、募集方法等の見直しを行ったことで、一定の成果はあがっており、経常損失は2年連続で減少しています。

しかしながら、依然として損失は発生しているため、協会の資産を取り崩して損失を補填しています。

今後の役割と方向性を明確にするため、経営の基本方針を定めた平成27年度から5年間の「中期経営計画」策定しました。経営基本方針は、一つ目に、住宅セーフティネットの構築として、高齢者や子育て世帯等、住宅確保要配慮者の支援を行う、二つ目に、基幹事業の継続実施として、特定優良賃貸住宅事業の空家損失額を縮減し、収支の改善を図る、三つ目に、活力ある地域社会実現として、市営住宅の指定管理業務に応募し、居住支援業務や市営借上住宅の管理と一体的に行うことで、管理の一貫性や経費の節減を図る、最後に、経営基盤の強化として、組織体制の整備や財務管理の強化を図るなど、戦略的な事業活動を行うとともに安定的な法人経営につなげます。

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"> <li>・ 出資目的は薄れていないか</li> <li>・ 市の施策の方向性に適合しているか</li> </ul>	<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、今年度から開始した高齢者等居住支援事業では、大阪府のあんしん賃貸支援事業である、居住支援団体・協力店として登録するなど、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>市の住宅施策の方向性について、「豊中市住宅ストックに関する基礎調査」では管理不全空き家等に関する相談・連絡体制の構築、総合的な空き家対策方針の策定、高齢者・障害者等の居住安定に向けた取組みの実施が挙げられています。</p> <p>今年度から高齢者等居住支援事業といった市の住宅施策の方向性に合致しているものはじまり、住宅協会が持つこれまでの住宅行政に関する豊富な経験等を活かし、市と同協会と連携することで、居住の安定を確保し、住宅セーフティネットの機能の充実を図ります。</p>
<p>団体の活動領域 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出資法人等を活用するメリットはあるか</li> <li>・ 出資法人等にしかできないことか</li> </ul>	<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の管理・運営事業は平成 31 年度、市営借上住宅の管理・運営事業は平成 29 年度に全住宅の借上期間の満了を迎え、中心となる事業は終了します。</p> <p>住宅政策の領域では、空き家問題の顕在化など、人口減少・少子高齢化に伴う新たな課題が表出しており、民間住宅ストックに関わる課題として、住宅協会のノウハウや実績に期待される場所は今後も大きいと考えられます。また、住宅セーフティネットとしての機能の役割も期待される場所です。</p>
<p>団体と市との関係性 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 市の関与は適切か</li> </ul>	<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 活動により入居率が約 90%であり、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。また、今年度の入居者は新婚・子育て世帯が 70%を超え、目的に則した事業となっております。</p> <p>新規の高齢者等居住支援事業については、月 10 件程度の相談を受け、事業の有効性を確認しております。</p> <p>市の関与として特定優良賃貸住宅に対し「公益上の必要性」が認められる事業として事業運営費補助金が挙げられます。</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、同協会との連携を密にしながら、入居者の安定の確保に努めていきます。また、同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の中、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なか、民間賃貸住宅では供給の少ないファミリー向け、とりわけ新婚・子育て世帯が多く入居する特定優良賃貸住宅の管理・運營業務を通じて、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、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</p>	<p>住宅施策において市の担うべき重要な役割として「住宅セーフティネットの構築」がありますが、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。また、当市においては民間流通空き家についても対応が必要となっているため、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</p>

て選定された民間企業とともに、適切な管理・運営を通じて、住宅セーフティネットの機能の向上を図っています。今年度からは高齢者等居住支援事業を開始し、高齢者等の居住の安定の確保に向けた取組を実施し、同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。

宅セーフティネットの構築をめざします。

また、「豊中市営住宅長寿命化計画」において市営借上住宅は借上期間満了とともに順次廃止していくこととなります。同協会には指定管理者としての立場だけでなく、入居者の移転に際し、高齢者等居住支援事業等を活用し、居住の支援体制が図られることを期待します。