

経営評価シート

1. 団体の基本的情報							
団体名	福岡県住宅供給公社		設立年月日	昭和40年12月1日			
所在地	福岡市中央区天神5-3-1						
出資総額	4,600千円	主な出資者	出資額	出資割合			
県出資額	3,800千円	北九州市	200千円	4.3%			
県出資割合	82.6%	福岡市	200千円	4.3%			
		本県市町村	400千円	8.7%			
設立目的等	住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。						
現状の主要事業の内容							
事業名	事業内容						
公社住宅賃貸事業	世帯向け住宅を中心とした公社賃貸住宅の供給						
建替事業	老朽化した賃貸住宅の再編・更新						
県営住宅管理事業	県営住宅の入居者募集から入退去、家賃収納業務及び駐車場、付帯施設、土地・建物の管理・保全業務						
事業実績に関する情報	単位	H28	H29	H30	R1	R2	備考
公社住宅管理戸数	戸	9,691	9,490	9,219	9,239	9,199	
建替住宅戸数(竣工)	戸	96	-	96	60	118	
県営住宅管理戸数	戸	29,087	28,963	29,085	28,843	28,866	
2. 団体の組織・人員情報							
代表者名	理事長 中尾 良教	区分	県OB	常勤			
常勤役員名	専務理事 武田 誠一	区分	県OB				
常勤役員名	専務理事 大藪 和博	区分	派遣				
	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1	R3.4.1	
常勤役員数(※)	3名	2名	3名	3名	3名	3名	
職員数	常勤(正規)	46名	48名	47名	46名	48名	48名
	うち プロパー	28名	30名	30名	29名	29名	30名
	嘱託(常勤・非常勤)等・臨時	58名	54名	54名	54名	52名	53名
	合計	104名	102名	101名	100名	100名	101名
増減の主な理由							
R2→R3年度 ・常勤(正規)±0(プロパー:1名増、県派遣:1名減) ・嘱託+1(障がい者採用による1名増)							
3. 県関与の状況							
人的支援 (常勤役員再掲)(※)	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1	R3.4.1	
県派遣	17名	18名	17名	17名	19名	18名	
県OB	4名	2名	3名	3名	3名	3名	
財政支出	H28	H29	H30	R1	R2	備考	
出資金	-	-	-	-	-		
貸付金	-	-	-	-	-		
補助・負担金	14,990千円	17,079千円	8,088千円	8,334千円	8,094千円		
委託料	2,687,693千円	2,738,296千円	2,801,494千円	3,119,817千円	3,151,021千円		
4-①. 中期経営計画における改善に向けた取り組みの方向性(H29~R3)							
老朽団地の更新・再編を推進し、高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住まいを提供する。 また、建替事業に際しては、初期投資の回収可能性を慎重に判断しながら団地の更新・再編を行い、借入金及び管理経費の増加を抑える。							

※役員改選を理由とする年度当初の一時的な減は、反映していない。

4-②. 中期経営計画における改善目標の達成状況

改善目標の区分(視点)	目標達成に向けた具体的な取組、戦略等	指標		上段:計画 下段:実績						改善目標区分の達成に向けた2020年度(R2)の取組状況	
				2016(H28)	2017(H29)	2018(H30)	2019(R1)	2020(R2)	2021(R3)		
事業活動・住民サービス (計画性 公益性 等)	①賃貸住宅事業の推進のため、老朽賃貸住宅の再編・更新を行う。	公社住宅管理戸数	戸		9,532					9,295	・老朽化した団地の建て替えや用途廃止を進めてきており、管理戸数の減少は計画を上回るペースで進捗している。 ・前年度に竣工した物件(クラシオン社ノ木)が通期稼働したものの、既存物件の収入減により、家賃収入全体では前期比で減少している。 ・クラシオンシリーズの空家率はR1年度まで低下傾向にあったが、R2年度に上昇に転じている。
					9,691	9,490	9,219	9,239	9,199		
		公社賃貸家賃収入	百万円		3,724					3,731	
					3,729	3,687	3,726	3,753	3,745		
		計画期間中の建替住宅戸数(竣工)	戸		0					290(累計)	
					134	0	96	60	118		
		バリアフリー化率	%		20.9					24.5	
	20.5			20.9	22.6	23.2	23.3				
公社住宅(クラシオンシリーズ等)空家率	%		4.6					4.6			
			4.6	4.7	3.2	2.6	4.2				
住戸改修(リノベーション)の実施	-		実施					実施			
			実施(60戸)	実施(49戸)	実施(47戸)	実施(22戸)	実施(22戸)				
財務会計 (経済性 効率性等)	①安定した財政基盤を確保する。	自己資本比率	%		35.8					36.2	・家賃収入の減少に加えて、維持修繕費や減価償却費等の費用が増加したことから、経常利益率は低下した。 ・クラシオン社ノ木の建設資金821百万円を新たに借り入れる一方で、既存の借入金返済を進めたことにより、長期借入金残高は26,191百万円となり、前期比562百万円減少した。 ・借入金依存度及び借入金残高の縮減は、計画を上回るペースで進捗している。
					33.4	34.9	35.1	36.8	38.4		
		経常利益率	%		9.7					4.4	
				5.5	7.5	8	9.7	7.1			
	借入金依存率	%		48.6					48.9		
				49.3	48.2	48.5	47.4	46.3			
②長期借入金及び管理経費の縮減を図る。	長期借入金残高	百万円		27,948					27,277		
				29,442	27,948	28,134	26,753	26,191			
	資金調達コスト	%		0.89					1.27		
			1.14	0.86	0.89	0.87	0.88				
内部管理 (健全性等)	③適正な職員配置により、効果的な運営を行う。	公社職員数	人		101					101	・H30年度に制定した人事評価実施要綱及び人事評価マニュアルに基づき、人事評価を実施した。
					104	101	101	100	101		
	人事評価制度導入	-		検討					実施		
			-	検討	要綱制定	実施	実施				
達成状況(まとめ)		<p>・令和2年度は、既存物件の家賃収入が減少したことに加えて、費用面でも維持修繕費や減価償却費等が増加したことから、経常利益率は低下した。当期純利益は小笹団地建替余剰地の売却等により前期比で大幅に増加しており、その結果、自己資本比率は前期比1.6ポイント上昇している。</p> <p>・クラシオンシリーズの空家率は、R1年度まで低下傾向にあったが、R2年度に上昇に転じており、今後要因分析や改善策等について検討を行う予定。</p> <p>・長期借入金残高は、前期比で562百万円減少し26,191百万円となり、着実に縮減を進めてきている。</p> <p>・県営住宅については、令和元年度から管理代行に移行し、入居者の募集・決定から入退居の手续や家賃の収納、駐車場及び付帯施設、土地並びに建物の管理及び保全など、より総合的に管理を行えるようになり、各種手続の迅速化によって入居者サービスを向上させた。</p>									

5. 経営状況(株式会社・公社)							
項目	単位	H28	H29	H30	R1	R2	
【貸借対照表】							
資産合計	千円	59,717,869	57,996,896	57,948,536	56,479,235	56,529,080	
うち金銭債権	千円	220,861	203,206	108,755	92,277	76,305	
うち棚卸資産(販売用不動産含む)	千円	-	-	-	-	-	
負債合計	千円	39,752,697	37,727,376	37,584,932	35,708,059	34,796,237	
うち借入金額	千円	24,241,771	22,748,478	22,933,913	26,753,096	26,191,284	
うち県からの借入金額	千円	-	-	-	-	-	
純資産の部合計	千円	19,965,172	20,269,521	20,363,604	20,771,176	21,732,844	
県債務保証額又は損失補償額	千円	-	-	-	-	-	
県損失補償債務残高	千円	-	-	-	-	-	
団体債務保証額	千円	106,878	96,681	86,130	75,213	63,916	
【損益計算書】							
売上高	千円	7,820,213	7,825,853	7,905,391	7,551,338	7,621,651	
営業損益	千円	406,281	588,941	635,875	728,258	659,985	
経常損益	千円	428,362	587,345	630,097	735,213	542,690	
当期純損益	千円	330,972	304,349	104,895	407,572	961,668	
【その他の補足項目】							
県財政支出額	千円	2,702,683	2,755,375	2,809,582	3,073,554	3,159,115	
内訳:出資金	千円	-	-	-	-	-	
内訳:補助負担金	千円	14,990	17,079	8,088	8,334	8,094	
内訳:委託料	千円	2,687,693	2,738,296	2,801,494	3,065,220	3,151,021	
内訳:貸付金	千円	-	-	-	-	-	
人件費総額	千円	618,754	604,200	613,496	619,061	639,847	
【財務指標】							
自己資本比率	%	33.4	34.9	35.1	36.8	38.4	
県財政支出率	%	34.4	35.1	35.5	40.7	41.2	
人件費率	%	7.9	7.7	7.8	8.2	8.4	
経常利益率	%	5.5	7.5	8.0	9.7	7.1	
【団体毎の経営評価指標】							
公社賃貸住宅事業収入	千円	4,486,835	4,447,702	4,467,880	4,484,978	4,469,491	
分譲事業収入	千円	-	-	-	-	-	
【常勤役職員の報酬・給与に関する状況(R2年度)】							
常勤役員平均年齢	61.0歳	常勤役員平均年収	8,397千円	常勤職員平均年齢	46.5歳	常勤職員平均年収	7,092千円
【経営状況に関する各数値、指標の増減理由】							
<p>県営住宅の管理受託料収入が増加したため、売上高は前期比増加。賃貸住宅の維持修繕費等の増加により営業利益及び経常利益は減少、当期純利益は余剰地売却等により増加。退職手当の支払により人件費が増加、人件費率が上昇。</p>							
6. 団体(経営責任者)の自己点検評価							
<p>老朽化した住宅の建替えや用途廃止を進め、クラシオンシリーズの入居率を維持・向上させることによって家賃収入を維持していく方針。令和2年度は維持修繕費等の増加により営業利益及び経常利益が減少したが、当期純利益は小笹団地建替余剰地の売却等により前期比で大幅に増加している。今後も家賃収入の維持とともに、老朽化住宅の除却や借入金残高の減少を進めることによって、収益性を改善し一定の利益を確保できるよう努める。</p>							
7. 外部専門家の意見							
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公社賃貸家賃収入は前年度から減少しているものの、中期経営計画における改善目標は上回っている。今後も、平成27年度に策定し令和元年度に見直した経営計画に基づき継続して経営改善に取り組むことが求められる。 ・ 賃貸事業について、高齢者や子育て世帯向けなど住宅供給を行っており、引き続き、少子高齢化の進行等に伴う環境やニーズの変化及び団体の担うべき役割を踏まえた取組が求められる。 							
8. 経営評価委員会による経営評価結果							
<p>現在の社会情勢、住宅ニーズに合わせ、公社賃貸住宅の役割や供給方針を明確にしていく必要がある。今後も福岡県の住宅施策を補完する公的団体としての役割を果たしていくために、住宅を提供する対象、提供方法等の再検討、近年建て替えを行っている住宅を今後50～60年どのように運用していくのか等、具体的な数値を含めた超長期の経営計画を検討されたい。</p>							