

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						
県営住宅管理事業及び県営住宅駐車場管理事業	県営住宅の入居者募集から入退去、家賃徴収業務及び駐車場、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	H27	H28	H29	H30	R1	備考
公社住宅管理戸数	戸	9,740	9,691	9,490	9,219	9,239	
建替住宅戸数(竣工)	戸	-	96	-	96	60	
県営住宅管理戸数	戸	29,209	29,087	28,963	29,085	28,843	
2. 団体の組織・人員情報							
代表者名	理事長 乗松 昭一郎		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	
常勤役員名	専務理事 野田 敏治		区分	派遣		常勤	
		H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1
常勤役員数(※)		2名	3名	2名	3名	3名	3名
職員数	常勤(正規)	40名	46名	48名	47名	46名	48名
	うち プロパー	23名	28名	30名	30名	29名	30名
	嘱託(常勤・非常勤)等・臨時	55名	58名	54名	54名	54名	52名
	合計	95名	104名	102名	101名	100名	100名
増減の主な理由							
・常勤(正規) うちプロパー :H31(29名)→R2(30名) 1名増 ※R1.10.1 1名新規採用 うち県派遣 :H31(17名)→R2(19名) 2名増 ※H31.4.23 1名増 R2.4.1 1名増(県職員の派遣再開) ・嘱託 :H31(54名)→R2(52名) 2名減 ※R2.3.31 退職(H31まで過員により定数調整)							
3. 県関与の状況							
人的支援		H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1
	県派遣	16名	17名	18名	17名	17名	19名
	県OB	3名	4名	2名	3名	3名	3名
財政支出		H27	H28	H29	H30	R1	備考
	出資金	-	-	-	-	-	
	貸付金	-	-	-	-	-	
	補助・負担金	28,677千円	14,990千円	17,079千円	8,088千円	8,334千円	
	委託料	2,520,864千円	2,687,693千円	2,738,296千円	2,801,494千円	3,119,817千円	
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。							
4-②. 中期経営計画における改善目標の達成状況							
別紙に記載							

※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。

5. 経営状況(株式会社・公社)							
項目	単位	H27	H28	H29	H30	R1	
<b>【貸借対照表】</b>							
資産合計	千円	59,125,052	59,717,869	57,996,896	57,948,536	56,479,235	
うち金銭債権	千円	261,776	220,861	203,206	108,755	92,277	
うち棚卸資産(販売用不動産含む)	千円	-	-	-	-	-	
負債合計	千円	39,487,012	39,752,697	37,727,376	37,584,932	35,708,059	
うち借入金額	千円	24,009,092	24,241,771	22,748,478	22,933,913	26,753,096	
うち県からの借入金額	千円	-	-	-	-	-	
純資産の部合計	千円	19,638,040	19,965,172	20,269,521	20,363,604	20,771,176	
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	116,733	106,878	96,681	86,130	75,213	
<b>【損益計算書】</b>							
売上高	千円	7,586,423	7,820,213	7,825,853	7,905,391	7,551,338	
営業損益	千円	443,937	406,281	588,941	635,875	728,258	
経常損益	千円	447,015	428,362	587,345	630,097	735,213	
当期純損益	千円	451,659	330,972	304,349	104,895	407,572	
<b>【その他の補足項目】</b>							
県財政支出額	千円	2,549,541	2,702,683	2,755,375	2,809,582	3,073,554	
内訳:出資金	千円	-	-	-	-	-	
内訳:補助負担金	千円	28,677	14,990	17,079	8,088	8,334	
内訳:委託料	千円	2,520,864	2,687,693	2,738,296	2,801,494	3,065,220	
内訳:貸付金	千円	-	-	-	-	-	
人件費総額	千円	567,335	618,754	604,200	613,496	619,061	
<b>【財務指標】</b>							
自己資本比率	%	33.2	33.4	34.9	35.1	36.8	
県財政支出率	%	33.5	34.4	35.1	35.5	40.7	
人件費率	%	7.5	7.9	7.7	7.8	8.2	
経常利益率	%	5.9	5.5	7.5	8.0	9.7	
<b>【団体毎の経営評価指標】</b>							
公社賃貸住宅事業収入	千円	4,437,130	4,486,835	4,447,702	4,467,880	4,484,978	
分譲事業収入	千円	-	-	-	-	-	
<b>【常勤役職員の報酬・給与に関する状況(R1年度)】</b>							
常勤役員平均年齢	60.3歳	常勤役員平均年収	8,319千円	常勤職員平均年齢	46.2歳	常勤職員平均年収	7,058千円
<b>【経営状況に関する各数値、指標の増減理由】</b>							
<p>県営住宅の管理が管理代行へ移行し県営駐車場料金収入が県に帰属することとなったため売上高が減少した(費用も同程度減少しているため損益への影響はない)。社債52億円については銀行借入により借り換えを行った。家賃収入により借入金の返済を進めたことで、長期借入金残高(社債残高を含む)は前期比1,381百万円の減少となった。</p> <p>令和元年度から、未収金及び未払金の内部取引額を相殺消去した表示に変更したため、貸借対照表上の前年度流動資産および流動負債の表示も変更している。</p>							
<b>6. 団体(経営責任者)の自己点検評価</b>							
<p>老朽化した住宅の建て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確保していく方針。R1年度は前年度に竣工した物件が通年稼働したこと等により家賃収入が増加し、費用面でも減価償却費が減少したこと等により、経常利益率は改善している。今後も家賃収入を確保するとともに、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>							
<b>7. 外部専門家の意見</b>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公社賃貸家賃収入は前年度から増加しており、中期経営計画における改善目標を達成している。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>							
<b>8. 経営評価委員会による経営評価結果</b>							
<p>現在の社会情勢、住宅ニーズに合わせ、公社の運営目的等根底からの見直しが必要と思われる。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立てる必要がある。</p>							

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	単位	上段:計画 下段:実績						改善目標区分の達成に向けた2019年度(R1)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(クラシオン小笹山手3番館)が通期で稼働したこと等により家賃収入は前期比増加し、空家率も改善している。
				9,691	9,490	9,219	9,239			
		公社賃貸家賃収入	百万円		3,724				3,731	
				3,729	3,687	3,726	3,753			
		計画期間中の建替住宅戸数(竣工)	戸		0				290(累計)	
				134	0	96	60			
		バリアフリー化率	%		20.9				24.5	
		20.5	20.9	22.6	23.2					
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					
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)					
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	・家賃収入が増加する一方で減価償却費等の費用が減少したことから経常利益率は改善。 ・借入を行わなかったことで、借入金残高が前期比1,381百万円の減少。借入金依存率は減少。
				33.4	34.9	35.1	36.8			
		経常利益率	%		9.7				4.4	
			5.5	7.5	8.0	9.7				
	借入金依存率	%		48.6				48.9		
			49.3	48.2	48.5	47.4				
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				
	資金調達コスト	%		0.89				1.27		
		1.14	0.86	0.89	0.87					
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	・前年度に制定した人事評価実施要綱及び評価マニュアルに基づき、人事評価制度を導入、実施した。
				104	101	101	100			
		人事評価制度導入	-		検討				実施	
		-	検討	要綱制定	実施					
達成状況(まとめ)										
<p>・令和元年度は前年度竣工の物件が通期稼働したことで家賃収入が増加する一方、費用面では減価償却費等が減少したことから、経常利益率が改善した。また自己資本比率も上昇している。</p> <p>・令和元年7月に償還期限が到来した社債52億円については銀行借入により借り換えを行った。家賃収入により借入金の返済を進めたことで、長期借入金残高(社債残高を含む)は前期比1,381百万円の減少となった。借入を行わなかったことにより借入金残高は減少し、借入金依存率も減少した。</p> <p>・令和元年度より県営住宅の管理が従来の指定管理から管理代行に移行し、県営住宅の入居者の募集・決定から入居の手続きや家賃の収納、また駐車場及び付帯施設や土地・建物の管理・保安など、より総合的に管理を行えるようになり、各種手続きの迅速化によって入居者サービスを向上させた。</p> <p>・内部管理に関しては、人事評価制度を導入する等、目標達成に向けて進行している。</p> <p>・今後とも、全ての区分において目標達成に向け、経営努力を進めていきたい。</p>										