

経営評価シート

| 1. 団体の基本情報   |  |             |             |             |             |             |        |
|--|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| 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丁目3番1号  |             |             |             |             |             |        |
| 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%        |             |        |
|  |  |             | 本縣市町村       | 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。 |             |             |             |             |             |        |
| 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   | 老朽化した公社賃貸住宅の再編・更新  |             |             |             |             |             |        |
| 県営住宅管理事業   | 県営住宅の入居者の募集・決定、入退去の手続、家賃の収納、駐車場、付帯施設、土地及び建物の管理及び保全等  |             |             |             |             |             |        |
| 事業実績に関する情報   | 単位   | H30         | R1          | R2          | R3          | R4          | 備考     |
| 公社住宅管理戸数   | 戸  | 9,219       | 9,239       | 9,199       | 9,188       | 9,096       |        |
| 建替住宅戸数(竣工)   | 戸  | 96          | 60          | 118         | 21          | 18          |        |
| 県営住宅管理戸数   | 戸  | 29,085      | 28,843      | 28,866      | 29,153      | 28,705      |        |
| 2. 団体の組織・人員情報  |  |             |             |             |             |             |        |
| 代表者名   | 理事長 中尾 良教  |             | 区分          | 県0B         |             | 常勤          |        |
| 常勤役員名  | 専務理事 武田 誠一   |             | 区分          | 県0B         |             | 常勤          |        |
| 常勤役員名  | 専務理事 財津 秀隆   |             | 区分          | 派遣          |             |             |        |
|  |  | H30.4.1     | H31.4.1     | R2.4.1      | R3.4.1      | R4.4.1      | R5.4.1 |
| 常勤役員数(※)   |  | 3名          | 3名          | 3名          | 3名          | 3名          | 3名     |
| 職員数  | 常勤(正規)   | 47名         | 46名         | 48名         | 48名         | 49名         | 49名    |
|  | うち プロパー  | 30名         | 29名         | 29名         | 30名         | 31名         | 31名    |
|  | 嘱託(常勤・非常勤)等・臨時   | 54名         | 54名         | 52名         | 53名         | 53名         | 58名    |
|  | 合計   | 101名        | 100名        | 100名        | 101名        | 102名        | 107名   |
| 増減の主な理由  |  |             |             |             |             |             |        |
| <p>嘱託職員：5名増(常勤嘱託職員3名、臨時職員2名)<br/>                     内訳 常勤：プロパー職員の育休代替1名、県営住宅入居率向上業務対応2名 臨時：業務量増加対応2名<br/>                     常勤嘱託職員は定員1名増予定のため、退職者補充を1名減らすことで対応予定。</p>                                  |  |             |             |             |             |             |        |
| 3. 県関与の状況  |  |             |             |             |             |             |        |
| 人的支援(常勤役員再掲)(※)  |  | H30.4.1     | H31.4.1     | R2.4.1      | R3.4.1      | R4.4.1      | R5.4.1 |
|  | 県派遣  | 17名         | 17名         | 19名         | 18名         | 18名         | 18名    |
|  | 県0B  | 3名          | 3名          | 3名          | 3名          | 3名          | 3名     |
| 財政支出   |  | H30         | R1          | R2          | R3          | R4          | 備考     |
|  | 出資金  | -           | -           | -           | -           | -           |        |
|  | 貸付金  | -           | -           | -           | -           | -           |        |
|  | 補助・負担金   | 8,088千円     | 8,334千円     | 8,094千円     | 8,448千円     | 8,631千円     |        |
|  | 委託料  | 2,801,494千円 | 3,119,817千円 | 3,151,021千円 | 3,211,909千円 | 3,260,712千円 |        |
| 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(R4~R8)   |  |             |             |             |             |             |        |
| <p>社会経済環境の変化や県の住宅施策の方向性を踏まえつつ、民間賃貸住宅及び公営住宅との住み分けを明確にするなど、公社賃貸住宅事業のあり方を検討し、老朽化した団地の建替え等による更新・再編を進める。<br/>                     県民の居住ニーズの変化に応え、入居者に対してきめ細やかなサービスを提供できるようにするため、より一層財務基盤の強化を図り、管理運営体制を充実する。</p> |  |             |             |             |             |             |        |

※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、中期経営目標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2022年度(R4)の取組状況  |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------|------|-------------|----------|----------|----------|----------|---|---|
|                                      |                                |                        |      | 2021(R3)    | 2022(R4) | 2023(R5) | 2024(R6) | 2025(R7) | 2026(R8)  |   |
| 事業活動・住民サービス<br><br>(計画性<br>公益性<br>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。 | 公社賃貸住宅管理戸数             | 戸    |             | 9,056    |          |          |          | 8,835   | ・老朽化した団地の建替えや用途廃止を進めてきており、管理戸数の減少は概ね計画どおり進捗している。<br>・既存団地の老朽化に伴い、家賃収入は減少している。<br>・団地老朽化等の対策として、団地建替えを実施しており、建替住宅戸数は計画どおり進捗している。<br>・老朽化した団地の建替え等により、バリアフリー化率の向上は概ね計画どおり進捗している。<br>・クラシオンシリーズ等の空家率は、入退去に伴う波はあるものの、概ね計画どおりである。<br>・公社賃貸住宅事業の新たな計画の策定について、他団体調査や課題整理を実施した。 |
|                                      |                                |                        |      | 9,188       | 9,096    |          |          |          |   |   |
|                                      |                                | 公社賃貸住宅家賃収入             | 百万円  |             | 3,809    |          |          |          | 3,629   |   |
|                                      |                                |                        |      | 3,837       | 3,802    |          |          |          |   |   |
|                                      |                                | 計画期間中の建替住宅戸数(竣工)       | 戸    |             | 18       |          |          |          | 113(累計)   |   |
|                                      |                                |                        |      | 295         | 18       |          |          |          |   |   |
|                                      |                                | バリアフリー化率               | %    |             | 25.5     |          |          |          | 27.1  |   |
|                                      | 25.0                           |                        |      | 25.4        |          |          |          |          |   |   |
| 公社住宅(クラシオンシリーズ等)空家率                  | %                              |                        | 3.76 |             |          |          | 3.76     |          |   |   |
|                                      |                                |                        | 3.8  | 4.1         |          |          |          |          |   |   |
| 公社賃貸住宅事業の新たな計画の策定                    | -                              |                        | 調査   |             |          |          | 実施       |          |   |   |
|                                      |                                |                        | -    | 調査          |          |          |          |          |   |   |
| 財務会計<br><br>(経済性<br>効率性)             | ①安定した財政基盤を確保する。                | 自己資本比率                 | %    |             | 40.8     |          |          |          | 46.3  | ・空家への入居促進や、修繕計画の見直し等により、一定水準の利益を確保できるよう努めた結果、自己資本比率、経常利益率ともに計画をやや上回ることができた。<br>・借入金を計画どおり返済しており、長期借入金残高の減少も計画どおり進捗している。また、借入金依存率も概ね計画どおり低下させることができた。  |
|                                      |                                |                        |      |             | 38.7     | 40.9     |          |          |   |   |
|                                      | 経常利益率                          | %                      |      | 6.8         |          |          |          | 4.2      |   |   |
|                                      |                                |                        |      | 6.6         | 6.9      |          |          |          |   |   |
| 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                    |      | 25,651      |          |          |          | 22,456   |   |   |
|                                      |                                |                        |      | 27,041      | 25,651   |          |          |          |   |   |
|                                      | 借入金依存率                         | %                      |      | 46          |          |          |          | 42.7     |   |   |
|                                      |                                |                        |      | 47          | 45.3     |          |          |          |   |   |
| 内部管理<br><br>(健全性)                    | ③適正な職員配置により、効果的な運営を行う。         | 事業継続計画(感染症対応等)の策定      | -    |             | 策定       |          |          |          | ・既存の事業継続計画に加え、感染症対応編及び風水害対応編を策定した。<br>・組織体制の強化に資する研修の計画を策定した。 |   |
|                                      |                                |                        |      |             | -        | 策定       |          |          |   |   |
|                                      |                                | 組織体制の強化に資する研修の計画策定及び実施 | -    |             | 策定       |          |          |          |   | 実施  |
|                                      | -                              |                        |      | 策定          |          |          |          |          |   |   |

達成状況(まとめ)

・老朽化した団地の用途廃止や建替えを計画的に進めたことにより、公社賃貸住宅管理戸数、建替住宅戸数ともに、概ね計画どおり進捗している。  
 ・既存団地の老朽化に伴い、公社賃貸住宅家賃収入は減少しているが、空家への入居促進や、修繕計画の見直し等により、一定水準の利益を確保できるよう努めた結果、経常利益率は計画をやや上回ることができた。  
 ・長期借入金残高の減少は、計画どおり進捗している。  
 ・県営住宅については、令和元年度から管理代行として、入居者の募集・決定、入退去の手続、家賃の収納、駐車場、付帯施設、土地及び建物の管理及び保全など、総合的に管理を行っており、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ている。

| 5. 経営状況(株式会社・公社)  |       |            |            |            |            |            |         |
|---|-------|------------|------------|------------|------------|------------|---------|
| 項目  | 単位    | H30        | R1         | R2         | R3         | R4         |         |
| 【貸借対照表】   |       |            |            |            |            |            |         |
| 資産合計  | 千円    | 57,948,536 | 56,479,235 | 56,529,080 | 57,582,193 | 56,592,316 |         |
| うち金銭債権  | 千円    | 108,755    | 92,277     | 76,305     | 68,885     | 73,870     |         |
| うち棚卸資産(販売用不動産含む)  | 千円    | -          | -          | -          | -          | -          |         |
| 負債合計  | 千円    | 37,584,932 | 35,708,059 | 34,796,237 | 35,274,475 | 33,420,871 |         |
| うち借入金額  | 千円    | 22,933,913 | 26,753,096 | 26,191,284 | 27,040,636 | 25,651,231 |         |
| うち県からの借入金額  | 千円    | -          | -          | -          | -          | -          |         |
| 純資産の部合計   | 千円    | 20,363,604 | 20,771,176 | 21,732,844 | 22,307,718 | 23,171,445 |         |
| 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    | 86,130     | 75,213     | 63,916     | -          | -          |         |
| 【損益計算書】   |       |            |            |            |            |            |         |
| 売上高   | 千円    | 7,905,391  | 7,551,338  | 7,621,651  | 7,759,514  | 7,758,033  |         |
| 営業損益  | 千円    | 635,875    | 728,258    | 659,985    | 508,412    | 550,065    |         |
| 経常損益  | 千円    | 630,097    | 735,213    | 542,690    | 511,107    | 538,733    |         |
| 当期純損益   | 千円    | 104,895    | 407,572    | 961,668    | 574,875    | 863,727    |         |
| 【その他の補足項目】  |       |            |            |            |            |            |         |
| 県財政支出額  | 千円    | 2,809,582  | 3,073,554  | 3,159,115  | 3,220,357  | 3,269,343  |         |
| 内訳：出資金  | 千円    | -          | -          | -          | -          | -          |         |
| 内訳：補助金・負担金  | 千円    | 8,088      | 8,334      | 8,094      | 8,448      | 8,631      |         |
| 内訳：委託料  | 千円    | 2,801,494  | 3,065,220  | 3,151,021  | 3,211,909  | 3,260,712  |         |
| 内訳：貸付金  | 千円    | -          | -          | -          | -          | -          |         |
| 人件費総額   | 千円    | 613,496    | 619,061    | 639,847    | 646,003    | 702,328    |         |
| 【財務指標】  |       |            |            |            |            |            |         |
| 自己資本比率  | %     | 35.1       | 36.8       | 38.4       | 38.7       | 40.9       |         |
| 県財政支出率  | %     | 35.5       | 40.7       | 41.2       | 41.2       | 42.0       |         |
| 人件費率  | %     | 7.8        | 8.2        | 8.4        | 8.3        | 9.1        |         |
| 経常利益率   | %     | 8          | 9.7        | 7.1        | 6.6        | 6.9        |         |
| 【団体毎の経営評価指標】  |       |            |            |            |            |            |         |
| 公社賃貸住宅事業収入  | 千円    | 4,467,880  | 4,484,978  | 4,469,491  | 4,546,620  | 4,496,400  |         |
| 分譲事業収入  | 千円    | -          | -          | -          | -          | -          |         |
| 【常勤役職員の報酬・給与に関する状況(R4年度)】   |       |            |            |            |            |            |         |
| 常勤役員平均年齢  | 60.7歳 | 常勤役員平均年収   | 8,245千円    | 常勤職員平均年齢   | 45.5歳      | 常勤職員平均年収   | 6,777千円 |
| 【経営状況に関する各数値、指標の増減理由】   |       |            |            |            |            |            |         |
| <p>既存団地の老朽化に伴い、売上高は前年度に比べ減少したが、賃貸住宅の維持修繕費等の減少により、営業利益及び経常利益は増加した。退職手当の支払等により人件費が増加、人件費率が上昇した。</p>   |       |            |            |            |            |            |         |
| 6. 団体(経営責任者)の自己点検評価   |       |            |            |            |            |            |         |
| <p>令和4年度は、既存団地の老朽化に伴い家賃収入は減少したが、維持修繕費等の減少により、営業利益及び経常利益は前年を上回ることができた。今後も老朽化した団地の建替えや空家率の減少等により家賃収入を確保するとともに、老朽化した団地の除却や借入金残高の減少、業務効率化の推進等によって収益性を改善し、安定的な経営を維持するため、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   |       |            |            |            |            |            |         |
| <p>・公社賃貸家賃収入は、既存団地の老朽化に伴い、前年度から減少し、中期経営目標における改善目標を下回っている。引き続き、団体が策定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。</p> <p>・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、現在、新たな計画を策定中である。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計画の策定及び取組が求められる。</p> |       |            |            |            |            |            |         |
| 8. 経営評価委員会による経営評価結果   |       |            |            |            |            |            |         |
| <p>公社賃貸住宅のあり方の検討については、行革大綱にも挙がっているところであるので、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、住宅を提供する対象、提供方法等の再検討、今後の運用方針、市町村営住宅の管理代行等を含めた、具体的な経営計画の策定を進められたい。</p>   |       |            |            |            |            |            |         |