

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						
公社賃貸住宅事業	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	H24	H25	H26	H27	H28	備考
公社住宅管理戸数	戸	9,746	9,746	9,740	9,740	9,691	
建替住宅戸数(竣工)	戸	-	-	38	-	96	
県営住宅管理戸数	戸	29,363	29,068	29,209	29,209	29,087	
分譲事業	区画	34	12	2	-	-	H26年度で終了
2. 団体の組織・人員情報							
代表者名	理事長 松本 悟			区分	県OB		常勤
常勤役員名	専務理事 長谷川 保宏			区分	県派遣		常勤
		H24.4.1	H25.4.1	H26.4.1	H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1
常勤役員数		3名	3名	3名	2名	3名	2名
職員数	常勤(正規)	47名	47名	44名	40名	46名	48名
	うち プロパー	28名	28名	26名	23名	28名	30名
	嘱託(常勤・非常勤)等・臨時	54名	54名	55名	55名	58名	54名
	合計	101名	101名	99名	95名	104名	102名
増減の主な理由							
<ul style="list-style-type: none"> ・プロパー職員: 28→30(2名増) ・嘱託職員: 54→53(1名減) ・臨時職員: 4→1(3名減) 							
3. 県関与の状況							
人的支援 (常勤役職員再掲)		H24.4.1	H25.4.1	H26.4.1	H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1
	県派遣	20名	20名	17名	16名	17名	18名
	県OB	2名	2名	4名	3名	4名	2名
財政支出		H24	H25	H26	H27	H28	備考
	出資金	-	-	-	-	-	
	貸付金	-	-	-	-	-	
	補助・負担金	24,600千円	23,056千円	16,835千円	28,677千円	14,990千円	
	委託料	2,547,455千円	2,480,393千円	2,472,329千円	2,520,864千円	2,687,693千円	
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(H24~H28)							
<p>建替事業を通し、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、借入金及び管理経費の縮減を図ることにより、財務体質を着実に強化する。</p>							
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							

5. 経営状況(株式会社・公社)							
項目	単位	H24	H25	H26	H27	H28	
【貸借対照表】							
資産合計	千円	64,637,405	64,010,276	60,745,909	59,125,052	59,717,869	
うち金銭債権	千円	524,433	310,238	268,480	261,776	220,861	
うち棚卸資産(販売用不動産含む)	千円	62,575	5,300	-	-	-	
負債合計	千円	46,565,912	45,284,043	41,559,529	39,487,012	39,752,697	
うち借入金額	千円	17,903,704	16,988,929	18,271,881	24,009,092	24,241,771	
うち県からの借入金額	千円	-	-	-	-	-	
純資産の部合計	千円	18,071,493	18,726,233	19,186,380	19,638,040	19,965,172	
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	242,810	228,645	192,324	116,733	106,878	
【損益計算書】							
売上高	千円	8,379,338	7,966,460	7,568,270	7,586,423	7,820,213	
営業損益	千円	605,940	615,719	526,839	443,937	406,281	
経常損益	千円	562,016	718,006	531,657	447,015	428,362	
当期純損益	千円	511,945	654,740	465,934	451,659	330,972	
【その他の補足項目】							
県財政支出額	千円	2,572,055	2,503,449	2,489,164	2,549,541	2,702,683	
内訳:出資金	千円	-	-	-	-	-	
内訳:補助負担金	千円	24,600	23,056	16,835	28,677	14,990	
内訳:委託料	千円	2,547,455	2,480,393	2,472,329	2,520,864	2,687,693	
内訳:貸付金	千円	-	-	-	-	-	
人件費総額	千円	505,269	494,759	481,874	488,153	513,219	
【財務指標】							
自己資本比率	%	28.0	29.3	31.6	33.2	33.4	
県財政支出率	%	30.6	30.0	32.8	33.5	34.4	
人件費率	%	6.0	6.2	6.4	6.4	6.6	
経常利益率	%	6.7	9.0	7.0	5.9	5.5	
【団体毎の経営評価指標】							
公社賃貸住宅事業収入	千円	4,543,380	4,508,130	4,462,068	4,437,130	4,486,835	
分譲事業収入	千円	669,828	344,893	5,300	-	-	
【常勤従業員の報酬・給与に関する状況(平成28年度)】							
常勤役員平均年齢	62.0歳	常勤役員平均年収	7,101千円	常勤職員平均年齢	44.3歳	常勤職員平均年収	6,395千円
【経営状況に関する各数値、指標の増減理由】							
<p>資産及び負債の増加は、建設事業資金の借入を行ったためである。当期純損益については、減損損失による特別損失が発生したため減少した。また、公社住宅の建替え及び団地内移転・集約に伴う移転交渉業務等が本格化することに伴いローパー職員を採用したため、人件費が増加した。</p>							
6. 団体(経営責任者)の自己点検評価							
<p>老朽賃貸住宅の更新に関しては、クラシオン小笹山手の第1期建設工事が完了して第2期工事に着手しており、また、北九州市内にある2団地の移転促進が完了するなど、着実に進んでいる。一方、賃貸住宅の空家対策については、リモデル等の住戸改善に加え、宅建業者による入居者あっせんを取り入れた募集も行ったが、団地タイプの賃貸住宅では入居者数に比べ退去者数の方が多かったため空家率が上昇した。空家率改善については、今後も継続的に取り組んでいく。</p>							
7. 外部専門家の意見							
<p>・保有する分譲在庫は平成26年度に処分が完了し、長期借入金も圧縮するなど、計画に沿って経営状況を改善できている点は評価できる。 今後も、平成27年度に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、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。</p>							
8. 経営評価委員会による経営評価結果							
<p>事業活動における分譲在庫の処分完了及び建替による賃貸住宅の再編・更新の進捗や、財務会計における借入金依存率及び借入金残高の改善等により、概ね計画は達成状況にあると判断できる。目標達成に至っていない指標についても、計画期間中は継続して達成に向けた取組を行っていることと認められる。次期計画においても引き続き経営努力を図られたい。</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		上段:計画 下段:実績					自己評価	改善目標区分の達成に向けたH28の取組状況	
		単	位	H23	H24	H25	H26	H27			H28
事業活動・住民サービス (計画性 公益性等)	①分譲事業からの原則撤退のため、保有する分譲在庫の処分を行う。	分譲完成在庫残区画数	区画		23				0	A	福岡市中央区にある公社住宅のクラシオン小笹山手の第1期建替工事が竣工し、入居開始となった。また、第2期工事にも着手し、老朽賃貸住宅の再編・更新は着実に進み、公社住宅管理戸数・建替住宅戸数・バリアフリー化率において目標を達成している。 空家対策については、リモデル等の住戸改善に加え、宅建業者による入居者あつせんを取り入れた募集も行った。しかし、団地タイプの賃貸住宅では、入居者に比して退去者が多く出たため、公社賃貸家賃収入と公社住宅空き家率の目標を達成できなかった。 県営住宅管理受託事業については、維持保全など適正に管理に努めた。
				45	14	2	0	0	0		
		公社住宅管理戸数	戸		9,746				9,699	A	
				9,794	9,746	9,746	9,740	9,740	9,691		
		公社賃貸家賃収入	百万円		3,765				3,859	B	
				3,720	3,741	3,724	3,696	3,686	3,729		
		建替住宅戸数(竣工)	戸		0				95	A	
				66	0	0	38	0	96		
		バリアフリー化率	%		19.0				20.5	A	
				18.9	19.0	19.0	19.4	19.4	20.5		
	公社住宅空家率	%		15.5				15.5	B		
			15.5	16.5	16.0	17.6	17.5	18.6			
	③県営住宅管理受託事業を継続する。	県営住宅管理戸数	戸		29,261				29,261	A	
29,177				29,363	29,068	29,209	29,209	29,087			
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	%		28.0				33.1	A	
				27.1	28.0	29.3	31.6	33.2	33.4		
		経常利益率	%		6.8				6.8	B	
				6.4	6.7	9.0	7.0	5.9	5.5		
	借入金依存率	%		54.3				50.8	A		
			55.0	54.2	53.3	50.5	49.4	49.3			
	県財政支出率	%	受託(県営住宅)		100.0				100.0	A	
			受託以外		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
					0.5			0.3			
					0.5	0.4	0.4	0.3	0.6	0.3	
	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		35,057				31,182	A	
				35,628	35,004	34,089	30,672	29,209	29,442		
		資金調達コスト	%		2.28			1.96	A		
2.39	2.28	2.29	1.74	1.43	1.14						
内部管理 (健全性等)	①適正な職員配置により、効果的な運営を行う。	県派遣職員数	人		20				20	A	
				20	20	20	17	16	17		
		公社職員数	人		101				101	B	
				102	101	101	99	95	104		
達成状況(まとめ)											
<p>これまで概ね達成状況にあった財務会計に加え、建替住宅戸数やバリアフリー化率等の事業活動・住民サービスの指標についても進捗があった。一方で、公社住宅空家率等の目標を達成できなかった項目については、今後も経営努力を続けていく必要がある。</p>											

※自己評価について ...

- A. 達成されている。概ね達成されている。
- B. 目標達成に向けた取組みは行っており、概ね評価できる。
- C. 目標の達成は難しい。