

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。						
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	H29	H30	R1	R2	R3	備考
公社住宅管理戸数	戸	9,490	9,219	9,239	9,199	9,188	
建替住宅戸数(竣工)	戸	-	96	60	118	21	
県営住宅管理戸数	戸	28,963	29,085	28,843	28,866	29,153	
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	
常勤役員名	専務理事 大藪 和博		区分	派遣			
		H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1	R3.4.1	R4.4.1
常勤役員数(※)		2名	3名	3名	3名	3名	3名
職員数	常勤(正規)	48名	47名	46名	48名	48名	49名
	うち プロパー	30名	30名	29名	29名	30名	31名
	嘱託(常勤・非常勤)等・臨時	54名	54名	54名	52名	53名	53名
	合計	102名	101名	100名	100名	101名	102名
増減の主な理由							
R3→R4年度 ・常勤(正規)+1(プロパー:1名増(欠員補充))							
3. 県関与の状況							
人的支援 (常勤役職員再掲)(※)		H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1	R2.4.1	R3.4.1	R4.4.1
	県派遣	18名	17名	17名	19名	18名	18名
	県OB	2名	3名	3名	3名	3名	3名
財政支出		H29	H30	R1	R2	R3	備考
	出資金	-	-	-	-	-	
	貸付金	-	-	-	-	-	
	補助・負担金	17,079千円	8,088千円	8,334千円	8,094千円	8,448千円	
	委託料	2,738,296千円	2,801,494千円	3,119,817千円	3,151,021千円	3,211,909千円	
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						自己評価	改善目標区分の達成に向けた2021年度(R3)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	A	・老朽化した団地の建替えや用途廃止を進めてきており、管理戸数の減少は計画を上回るペースで進捗している。 ・R2年度に竣工した物件(クラシオン小笹山手4~6番館)が通期稼働したことにより、家賃収入はR2年度比で増加している。 ・建替住宅戸数は、計画期間中の累計で295戸となり、目標を達成した。 ・クラシオンシリーズ等の空家率はR2年度に上昇したが、空室のリフォーム等を行った結果、R3年度は低下した。 ・老朽化した団地の建替え等により、バリアフリー化率は目標を達成した。 ・リノベーションについては、継続して実施している。
				9,691	9,490	9,219	9,239	9,199	9,188			
		公社賃貸家賃収入	百万円		3,724					3,731	A	
				3,729	3,687	3,726	3,753	3,745	3,837			
		計画期間中の建替住宅戸数(竣工)	戸		0					290(累計)	A	
				134	0	96	60	118	21			
バリアフリー化率	%		20.9					24.5	A			
		20.5	20.9	22.6	23.2	23.3	25.0					
公社住宅(クラシオンシリーズ等)空家率	%		4.6					4.6	A			
		4.6	4.7	3.2	2.6	4.2	3.8					
住戸改修(リノベーション)の実施	-		実施					実施	A			
		実施(60戸)	実施(49戸)	実施(47戸)	実施(22戸)	実施(22戸)	実施(23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	A	・空家を減らし、家賃収入を増やすことで、一定水準の利益を確保できるよう努めているが、R3年度は新規竣工団地の減価償却費等の経費が増加したため、経常利益率が低下した。 ・クラシオン小笹山手4~6番館の建設資金22億円を新たに借り入れたことにより借入金依存率が上がり、長期借入金残高も増えたが、既存の借入金の返済を進めたことで計画を下回ることができた。
				33.4	34.9	35.1	36.8	38.4	38.7			
		経常利益率	%		9.7					4.4	A	
			5.5	7.5	8	9.7	7.1	6.6				
	借入金依存率	%		48.6					48.9	A		
			49.3	48.2	48.5	47.4	46.3	47.0				
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	A		
			29,442	27,948	28,134	26,753	26,191	27,041				
資金調達コスト	%		0.89					1.27	A			
		1.14	0.86	0.89	0.87	0.88	0.95					
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。	公社職員数	人		101					101	A	・R1年度から人事評価制度を実施している。
				102	101	100	100	101	102			
		人事評価制度導入	-		検討					実施	A	
		-	検討	要綱制定	実施	実施	実施					
達成状況(まとめ)		<p>・計画的に老朽化した団地の用途廃止や建替えを進めたことにより、公社住宅管理戸数、建替住宅戸数ともに、計画を達成できた。</p> <p>・公社賃貸家賃収入は、計画を上回る水準を確保できている。</p> <p>・R3年度は、維持修繕費や減価償却費等の費用が増加したことにより、経常利益率は低下した。</p> <p>・長期借入金残高は、クラシオン小笹山手4~6番館の建設資金を新たに借り入れたことにより、R2年度よりも増加したが、計画を下回ることができた。</p> <p>・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、各種手続の迅速化によって入居者サービスを向上させている。</p>										

※自己評価分類:  
A 達成されている。概ね達成されている。  
B 新型コロナウイルス感染症の影響により達成できなかった。  
C 目標が達成できなかった。(Bを除く)

5. 経営状況(株式会社・公社)							
項目	単位	H29	H30	R1	R2	R3	
<b>【貸借対照表】</b>							
資産合計	千円	57,996,896	57,948,536	56,479,235	56,529,080	57,582,193	
うち金銭債権	千円	203,206	108,755	92,277	76,305	68,885	
うち棚卸資産(販売用不動産含む)	千円	-	-	-	-	-	
負債合計	千円	37,727,376	37,584,932	35,708,059	34,796,237	35,274,475	
うち借入金額	千円	22,748,478	22,933,913	26,753,096	26,191,284	27,040,636	
うち県からの借入金額	千円	-	-	-	-	-	
純資産の部合計	千円	20,269,521	20,363,604	20,771,176	21,732,844	22,307,718	
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	96,681	86,130	75,213	63,916	0	
<b>【損益計算書】</b>							
売上高	千円	7,825,853	7,905,391	7,551,338	7,621,651	7,759,514	
営業損益	千円	588,941	635,875	728,258	659,985	508,412	
経常損益	千円	587,345	630,097	735,213	542,690	511,107	
当期純損益	千円	304,349	104,895	407,572	961,668	574,875	
<b>【その他の補足項目】</b>							
県財政支出額	千円	2,755,375	2,809,582	3,073,554	3,159,115	3,220,357	
内訳:出資金	千円	-	-	-	-	-	
内訳:補助金・負担金	千円	17,079	8,088	8,334	8,094	8,448	
内訳:委託料	千円	2,738,296	2,801,494	3,065,220	3,151,021	3,211,909	
内訳:貸付金	千円	-	-	-	-	-	
人件費総額	千円	604,200	613,496	619,061	639,847	646,003	
<b>【財務指標】</b>							
自己資本比率	%	34.9	35.1	36.8	38.4	38.7	
県財政支出率	%	35.1	35.5	40.7	41.2	41.2	
人件費率	%	7.7	7.8	8.2	8.4	8.3	
経常利益率	%	7.5	8.0	9.7	7.1	6.6	
<b>【団体毎の経営評価指標】</b>							
公社賃貸住宅事業収入	千円	4,447,702	4,467,880	4,484,978	4,469,491	4,546,620	
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(R3年度)】</b>							
常勤役員平均年齢	59.7歳	常勤役員平均年収	8,245千円	常勤職員平均年齢	46.8歳	常勤職員平均年収	7,041千円
<b>【経営状況に関する各数値、指標の増減理由】</b>							
<p>前年度に竣工した公社賃貸住宅(クラシオン小笹山手4～6番館)の通期稼働及び県営住宅の管理受託料収入の増加により、売上高は前年度に比べて増加したが、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した。公社賃貸住宅建替えのための資金借入れにより負債が増加したが、既存の借入れについては、予定どおり返済している。団体債務保証額については、保証対象の借入金の完済によりなくなった。</p>							
<b>6. 団体(経営責任者)の自己点検評価</b>							
<p>令和3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、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は増加した。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>							
<b>7. 外部専門家の意見</b>							
<p>・公社賃貸家賃収入は、令和2年度に竣工した物件が通年で稼働したことなどから、前年度より増加し、中期経営計画における改善目標を上回っている。 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、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>							
<b>8. 経営評価委員会による経営評価結果</b>							
<p>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、今後の運用方針、市町村営住宅の管理代行の実施等を含めた、具体的な経営計画の策定を検討されたい。</p>							