

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	H26	H27	H28	H29	H30	備考
公社住宅管理戸数	戸	9,740	9,740	9,691	9,490	9,219	
建替住宅戸数(竣工)	戸	38	-	96	-	96	
県営住宅管理戸数	戸	29,209	29,209	29,087	28,963	29,085	
分譲事業	区画	2	-	-	-	-	H26年度で終了
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 星井 寿俊		区分	県OB		常勤	
常勤役員名	専務理事 野田 敏治		区分	県派遣		常勤	
		H26.4.1	H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1
常勤役員数(※)		3名	2名	3名	2名	3名	3名
職員数	常勤(正規)	44名	40名	46名	48名	47名	46名
	うち プロパー	26名	23名	28名	30名	30名	29名
	嘱託(常勤・非常勤)等・臨時	55名	55名	58名	54名	54名	54名
	合計	99名	95名	104名	102名	101名	100名
増減の主な理由							
・常勤(正規) うちプロパー : H30(30名)→H31(29名) 1名減(退職)※H31.4.23(29名) うち県派遣 : H30(17名)→H31(17名) 変更なし ※H31.4.23(18名) 1名増							
3. 県関与の状況							
人的支援 (常勤役員再掲)(※)		H26.4.1	H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1	H31.4.1
	県派遣	17名	16名	17名	18名	17名	17名
	県OB	4名	3名	4名	2名	3名	3名
財政支出		H26	H27	H28	H29	H30	備考
	出資金	-	-	-	-	-	
	貸付金	-	-	-	-	-	
	補助・負担金	16,835千円	28,677千円	14,990千円	17,079千円	8,088千円	
	委託料	2,472,329千円	2,520,864千円	2,687,693千円	2,738,296千円	2,801,494千円	
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～H33)							
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	H26	H27	H28	H29	H30	
【貸借対照表】							
資産合計	千円	60,745,909	59,125,052	59,717,869	57,996,896	58,038,975	
うち金銭債権	千円	268,480	261,776	220,861	203,206	199,194	
うち棚卸資産(販売用不動産含む)	千円	-	-	-	-	-	
負債合計	千円	41,559,529	39,487,012	39,752,697	37,727,376	37,675,371	
うち借入金額	千円	18,271,881	24,009,092	24,241,771	22,748,478	22,933,913	
うち県からの借入金額	千円	-	-	-	-	-	
純資産の部合計	千円	19,186,380	19,638,040	19,965,172	20,269,521	20,363,604	
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	192,324	116,733	106,878	96,681	86,130	
【損益計算書】							
売上高	千円	7,568,270	7,586,423	7,820,213	7,825,853	7,905,391	
営業損益	千円	526,839	443,937	406,281	588,941	635,875	
経常損益	千円	531,657	447,015	428,362	587,345	630,097	
当期純損益	千円	465,934	451,659	330,972	304,349	104,895	
【その他の補足項目】							
県財政支出額	千円	2,489,164	2,549,541	2,702,683	2,755,375	2,809,582	
内訳: 出資金	千円	-	-	-	-	-	
内訳: 補助負担金	千円	16,835	28,677	14,990	17,079	8,088	
内訳: 委託料	千円	2,472,329	2,520,864	2,687,693	2,738,296	2,801,494	
内訳: 貸付金	千円	-	-	-	-	-	
人件費総額	千円	610,544	567,335	618,754	604,200	613,496	
【財務指標】							
自己資本比率	%	31.6	33.2	33.4	34.9	35.1	
県財政支出率	%	32.8	33.5	34.4	35.1	35.5	
人件費率	%	8.1	7.5	7.9	7.7	7.8	
経常利益率	%	7	5.9	5.5	7.5	8.0	
【団体毎の経営評価指標】							
公社賃貸住宅事業収入	千円	4,462,068	4,437,130	4,486,835	4,447,702	4,467,880	
分譲事業収入	千円	5,300	-	-	-	-	
【常勤従業員の報酬・給与に関する状況(平成30年度)】							
常勤役員平均年齢	60.0歳	常勤役員平均年収	8,335千円	常勤職員平均年齢	45.4歳	常勤職員平均年収	6,831千円
【経営状況に関する各数値、指標の増減理由】							
<p>クラシオン小笹山手3番館の竣工により賃貸事業資産(資産)及び、借入金額(負債)が増加するとともに、売上高(家賃収入)が増加。 減価償却費の減少等により営業損益、経常損益が増加。 減損損失、固定資産除却損の計上により当期純損益は減少。</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することによって家賃収入を維持していく方針。H30年度は新規賃貸物件の竣工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増加している。 ・ 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。 ・ 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>設立時から社会情勢、県の施策の方向性などは変化しており、公社の設立目的含め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、住宅を提供する対象となる層、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		上段:計画 下段:実績						改善目標区分の達成に向けた2018年度(H30)の取組状況	
		単	位	2016(H28)	2017(H29)	2018(H30)	2019(R1)	2020(R2)	2021(R3)		
事業活動・住民サービス (計画的 公益性)	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たことにより、管理戸数の減少は計画を上回るペースで進捗している。また、このことにより結果としてバリアフリー化率も向上している。
				9,691	9,490	9,219					
		公社賃貸家賃収入	百万円		3,724					3,731	
				3,729	3,687	3,726					
		計画期間中の建替住宅戸数(竣工)	戸		0					290	
				134	0	96					
		バリアフリー化率	%		20.9					24.5	
		20.5	20.9	22.6							
		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					
		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)					
財務会計 (経済性 効率性)	①安定した財政基盤を確保する。	自己資本比率	%		35.8					36.2	・クラシオン小笹山手3番館の竣工により家賃収入が増加するとともに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した。
				33.4	34.9	35.1					
		経常利益率	%		9.7					4.4	
			5.5	7.5	8.0						
	借入金依存率	%		48.6					48.9	・新規賃貸物件建設のため借入金が増加したことにより、借入金依存率及び長期借入金残高が増加した。	
			49.3	48.2	48.5						
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						
	資金調達コスト	%		0.89					1.27		
		1.14	0.86	0.89							
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	・H31年度からの試行に向け、実施要綱及び評価マニュアルを制定し、職員向け周知のため説明会を開催した。
				104	101	101					
		人事評価制度導入	—		検討					実施	
				—	検討	要綱制定					

達成状況(まとめ)

- ・老朽化した団地については建て替えや用途廃止を進めており、また、条件の整った団地について、これまで自治会で実施していた清掃等の維持管理を公社直接管理に移行することによる居住環境の整備も進めてきている。
- ・住環境向上のため、H30年度に竣工したクラシオン小笹山手3番館には建物全体で使用電気をシェアする次世代エネルギーシステムを使用している。
- ・クラシオン小笹山手3番館の竣工により、クラシオンシリーズ全体の空家率は改善し、家賃収入は昨年度より増加している。
- ・県営住宅指定管理業務において、福岡県及び保全業者と連携し、豪雨災害の被災者に対し県営住宅の一時使用による支援を行った。
- ・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自己資本比率も上昇している。
- ・新規賃貸物件の建設資金を借り入れたことにより長期借入金残高が増加し資金調達コストも上昇しているが、今後は家賃収入による返済を進め、借入金残高の縮減に努める方針。
- ・内部管理に関しては、人事評価制度の導入等を進め目標達成に向けて進行している。
- ・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。