

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	H25	H26	H27	H28	H29	備考
公社住宅管理戸数	戸	9,746	9,740	9,740	9,691	9,490	
建替住宅戸数(竣工)	戸	-	38	-	96	-	
県営住宅管理戸数	戸	29,068	29,209	29,209	29,087	28,963	
分譲事業	区画	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 末弘 孝之	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	
		H25.4.1	H26.4.1	H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1
常勤役員数(※)		3名	3名	2名	3名	2名	3名
職員数	常勤(正規)	47名	44名	40名	46名	48名	47名
	うち プロパー	28名	26名	23名	28名	30名	30名
	嘱託(常勤・非常勤)等・臨時	54名	55名	55名	58名	54名	54名
	合計	101名	99名	95名	104名	102名	101名
増減の主な理由							
災害対応等のため、県派遣職員(正規職員)が1名引き揚げられたことに伴い、全体の職員数が1名減となったもの。							
3. 県関与の状況							
人的支援(常勤役員再掲)(※)		H25.4.1	H26.4.1	H27.4.1	H28.4.1	H29.4.1	H30.4.1
	県派遣	20名	17名	16名	17名	18名	17名
	県OB	2名	4名	3名	4名	2名	3名
財政支出		H25	H26	H27	H28	H29	備考
	出資金	-	-	-	-	-	
	貸付金	-	-	-	-	-	
	補助・負担金	23,056千円	16,835千円	28,677千円	14,990千円	17,079千円	
	委託料	2,480,393千円	2,472,329千円	2,520,864千円	2,687,693千円	2,738,296千円	
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	H25	H26	H27	H28	H29	
【貸借対照表】							
資産合計	千円	64,010,276	60,745,909	59,125,052	59,717,869	57,996,896	
うち金銭債権	千円	310,238	268,480	261,776	220,861	203,206	
うち棚卸資産(販売用不動産含む)	千円	5,300	-	-	-	-	
負債合計	千円	45,284,043	41,559,529	39,487,012	39,752,697	37,727,376	
うち借入金額	千円	16,988,929	18,271,881	24,009,092	24,241,771	22,748,478	
うち県からの借入金額	千円	-	-	-	-	-	
純資産の部合計	千円	18,726,233	19,186,380	19,638,040	19,965,172	20,269,521	
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	228,645	192,324	116,733	106,878	96,681	
【損益計算書】							
売上高	千円	7,966,460	7,568,270	7,586,423	7,820,213	7,825,853	
営業損益	千円	615,719	526,839	443,937	406,281	588,941	
経常損益	千円	718,006	531,657	447,015	428,362	587,345	
当期純損益	千円	654,740	465,934	451,659	330,972	304,349	
【その他の補足項目】							
県財政支出額	千円	2,503,449	2,489,164	2,549,541	2,702,683	2,755,375	
内訳:出資金	千円	-	-	-	-	-	
内訳:補助負担金	千円	23,056	16,835	28,677	14,990	17,079	
内訳:委託料	千円	2,480,393	2,472,329	2,520,864	2,687,693	2,738,296	
内訳:貸付金	千円	-	-	-	-	-	
人件費総額	千円	575,058	610,544	567,335	618,754	604,200	
【財務指標】							
自己資本比率	%	29.3	31.6	33.2	33.4	34.9	
県財政支出率	%	30.0	32.8	33.5	34.4	35.1	
人件費率	%	7.2	8.1	7.5	7.9	7.7	
経常利益率	%	9.0	7.0	5.9	5.5	7.5	
【団体毎の経営評価指標】							
公社賃貸住宅事業収入	千円	4,508,130	4,462,068	4,437,130	4,486,835	4,447,702	
分譲事業収入	千円	344,893	5,300	-	-	-	
【常勤従業員の報酬・給与に関する状況(平成29年度)】							
常勤役員平均年齢	60.7歳	常勤役員平均年収	8,443千円	常勤職員平均年齢	44.9歳	常勤職員平均年収	6,745千円
【経営状況に関する各数値、指標の増減理由】							
<p>賃貸資産の減価償却が進んだことにより資産が減少している。借入金額、負債合計についても、借入金の約定返済が進んだことから減少している。売上高は前年並みで、支払利息減少等により営業損益、経常損益は増加している。また、減損損失により当期損益は減少している。</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、同時に、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であるが、H29年度の家賃収入は計画を下回る結果となった。一方で、支払利息の減少等により損益面では改善の効果が現れてきていることから、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減少し、中期経営計画における改善目標を下回っている。 ・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>財務会計に関する指標について概ね改善傾向にある点は評価できる。空き家率・公社賃貸家賃収入等の指標についても、引き続き経営努力を図ることで目標達成を図られたい。また、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、社会情勢の変化や県施策の方向性等を踏まえて経営計画の見直しを進めていくこととされたい。</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						改善目標区分の達成に向けた2017年度(H29)の取組状況
				2016(H28)	2017(H29)	2018(H30)	2019(H31)	2020(H32)	2021(H33)	
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。 ・空家対策として、住戸改修に加え、アプリやSNSを活用した募集等を行ったが、古いタイプの団地で入居率が低下し、家賃収入は計画を下回った。
				9,691	9,490					
		公社賃貸家賃収入	百万円		3,724				3,731	
				3,729	3,687					
		計画期間中の建替住宅戸数(竣工)	戸		0				290	
				134	0					
		バリアフリー化率	%		20.9				24.5	
				20.5	20.9					
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							
住戸改修(リノベーション)の実施		実施(60戸)	実施(49戸)				実施			
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	・借入金の返済により、借入金依存率、長期借入金残高の改善が進んだ。 ・高金利の借入金を借り換えたことにより、資金調達コストは大幅に低下した。 ・自己資本比率と経常利益率についても、計画値を下回ったものの、上昇している。
				33.4	34.9					
		経常利益率	%		9.7				4.4	
				5.5	7.5					
	借入金依存率	%		48.6				48.9		
			49.3	48.2						
	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					
資金調達コスト		%		0.89				1.27		
			1.14	0.86						
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(臨時職員除く)	人		101				101	・職員数(臨時職員除く)は計画通り。 ・人事評価制度については、平成31年度からの試行に向けて他公社の実施状況把握や評価スキームの検討を行っている。
				100	101					
		人事評価制度導入	-		検討				実施	
				-	検討					
達成状況(まとめ)										
一部計画値に達していない指標もあるものの、全ての区分の指標について概ね改善状況にある。公社賃貸家賃収入や空き家率についても、引き続き目標達成に向けて経営努力を進めていきたい。										