

令和元年度(2019年度)

管理事業名	市営住宅事業				総合計画の体系	大綱 6 政策 1 施策 2	都市形成 みどり豊かで安全・快適な都市空間づくり 良好な住環境の形成
主な歳出 予算科目	一般会計	(款) 8	土木費	(項) 6	住宅費	(目) 1	住宅管理費
部局名	都市計画部	予算執行所属	住宅政策室				
予算大事業名 市営住宅事業	上記以外の歳出予算科目及び予算大事業名 (款)土木費(項)住宅費(目)借上型住宅費 市営住宅事業 (款)土木費(項)住宅費(目)住宅建設費 市営住宅事業						
<b>事業の目的と概要</b> 住宅に困窮する低額所得者が安心して住み続けられる住宅を低廉な家賃で供給し、適正に管理します。 一定の水準と設備を持つ民間賃貸住宅を借上げて市営住宅として供給します。 老朽化が著しく、耐震基準又は適切な居住水準を満たさない3団地の建替えについて、効率的に整備を進めるため、PFI事業として(仮称)岸部中住宅統合建替事業を実施しています。							

I 事業の成果(実績)

指標名	単位	平成29年度	平成30年度	令和元年度	成果指標の定義
市営住宅の省エネルギー化	%	94.5	94.5	94.5	市営住宅共用部照明の省エネルギー化の割合
市営住宅使用料徴収率	%	75.5	80.4	83.4	市営住宅使用料の調定に対する徴収の割合
成果の説明	滞納者に対して、随戸訪問を行うなど債権の回収・整理に努め、徴収率が向上しました。				

II 財務情報

◆行政コスト計算書

勘定科目	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	差額 B-A
地方税	-	-	-	-
分担金及び負担金	-	-	-	-
使用料及び手数料	270,096	298,472	301,920	3,448
国庫支出金(経常費用充当)	12,108	16,493	19,535	3,042
府支出金(経常費用充当)	27	27	-	△27
経常収入	-	-	6	6
寄附金	-	-	-	-
他会計からの繰入金	-	-	-	-
受取利息及び配当金	19	2	-	△2
その他	17,022	14,150	21,577	7,427
経常収入 小計(a)	299,272	329,145	343,039	13,894
給与関係費	117,094	115,367	83,649	△31,718
物件費	169,777	394,417	758,163	361,746
維持補修費	81,123	98,991	151,686	52,695
社会保障扶助費	-	-	-	-
負担金・補助金・交付金等	77,995	6,593	1,351	△5,242
特別会計への繰出金	-	-	-	-
減価償却費	349,554	350,950	328,626	△22,323
徴収不能引当金繰入額	-	△5,908	△24,841	△18,933
賞与引当金繰入額	9,399	9,306	6,917	△2,389
退職手当引当金繰入額	17,480	6,606	△6,034	△12,640
支払利息	44,483	52,223	51,805	△418
その他	-	-	-	-
経常費用 小計(b)	866,904	1,028,545	1,349,322	320,777
経常収支差額(a)-(b)=(c)	△567,632	△699,400	△1,006,284	△306,883
特別収入	-	-	-	-
固定資産売却益	-	-	-	-
その他	136,846	60,384	33,731	△26,653
特別収入 小計(d)	136,846	60,384	33,731	△26,653
特別費用	-	-	-	-
固定資産除売却損	-	0	61,929	61,929
その他	-	-	-	-
特別支出 小計(e)	-	0	61,929	61,929
特別収支差額(d)-(e)=(f)	136,846	60,384	△28,198	△88,582
一般財源調整額(g)	-	-	-	-
当期収支差額(c)+(f)+(g)	△430,786	△639,016	△1,034,482	△395,466
一般財源充当額	353,029	391,969	478,199	86,230
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
前年度からの繰越金	-	-	-	-
再計	△77,757	△247,047	△556,283	△309,236

行政コスト計算書の主な増減理由(特徴的な事項)

勘定科目	決算額の主な内容
物件費	新佐竹台集約建替事業により用途廃止した住宅の解体撤去工事が重なったため。 (津雲台住宅解体撤去工事 309,246千円)
維持補修費	千里山西住宅及び千里山東住宅における大規模修繕を実施したため。(91,849千円)
固定資産除売却損	新佐竹台集約建替事業により用途廃止した住宅の解体撤去に伴う除却損 (佐竹台住宅 49,276千円、豊津住宅 10,539千円)

◆キャッシュ・フロー収支差額集計表 (単位:千円)

区分	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	差額 B-A
行政サービス活動収入	311,809	342,566	354,421	11,855
行政サービス活動支出	508,608	687,276	1,058,356	371,080
行政サービス活動収支差額	△196,800	△344,710	△703,935	△359,225
投資活動収入	137,476	60,575	33,731	△26,844
投資活動支出	611,552	134,481	115,292	△19,189
投資活動収支差額	△474,076	△73,906	△81,561	△7,655
財務活動収入	479,700	295,400	710,500	415,100
財務活動支出	161,853	268,753	403,204	134,451
財務活動収支差額	317,847	26,647	307,296	280,649
収支差額 合計	△353,029	△391,969	△478,199	△86,230
一般財源充当額	353,029	391,969	478,199	86,230
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
前年度からの繰越金	-	-	-	-

キャッシュ・フロー収支差額集計表の特徴的な事項

決算額の主な内容	(行政サービス活動収入)住宅使用料 (行政サービス活動支出)借上型市営住宅賃借料
----------	---

◆単位あたりのコスト分析(「経常費用 小計(b)」を「実績」で割って円単位で算出しています。)

指標名	年度	実績	単位あたりコスト	分析内容(前年度との増減理由)
1戸あたりのコスト	平成29年度	1,213	714,677 円	市営住宅1戸あたり年間1,146,407円かかっています。1,177戸(令和元年度末現在の市営住宅管理戸数)用途廃止した住宅の解体撤去工事や大規模修繕が集中したため、1戸あたりのコストが増加しています。
	平成30年度	1,171	878,347 円	
	令和元年度	1,177	1,146,407 円	
	平成29年度		円	
	平成30年度		円	
	令和元年度		円	

◆貸借対照表

(単位:千円)

勘定科目	平成30年度末 A	令和元年度末 B	差額 B-A	勘定科目	平成30年度末 A	令和元年度末 B	差額 B-A
現金預金	-	-	-	流動負債	412,510	451,110	38,600
未収金	75,415	62,778	△12,637	地方債	403,204	444,193	40,989
流動資産				短期借入金	-	-	-
財政調整基金	-	-	-	賞与引当金	9,306	6,917	△2,389
短期貸付金	-	-	-	未払金	-	-	-
徴収不能引当金	△63,531	△37,580	25,951	リース債務	-	-	-
その他流動資産	-	-	-	その他流動負債	-	-	-
有形固定資産	16,601,391	16,326,127	△275,264	固定負債	4,523,817	4,757,463	233,646
土地	7,366,320	7,366,320	-	地方債	4,425,771	4,692,078	266,307
建物・工作物	9,100,591	8,710,035	△390,556	長期借入金	-	-	-
リース資産	-	-	-	退職手当引当金	98,046	65,385	△32,661
建設仮勘定	134,481	249,772	115,292	リース債務	-	-	-
無形固定資産	-	-	-	その他固定負債	-	-	-
有形固定資産	-	-	-	負債の部合計	4,936,326	5,208,573	272,246
土地	-	-	-	純資産	11,676,949	11,142,753	△534,197
建物・工作物	-	-	-				
建設仮勘定	-	-	-				
重要物品	-	-	-	純資産の部合計	11,676,949	11,142,753	△534,197
図書館資料	-	-	-				
投資その他の資産	-	-	-	負債及び純資産の部合計	16,613,276	16,351,325	△261,951
出資金	-	-	-				
長期貸付金	-	-	-				
基金	-	-	-				
徴収不能引当金	-	-	-				
その他債権	-	-	-				
資産の部合計	16,613,276	16,351,325	△261,951				

Ⅲ 財務構造分析

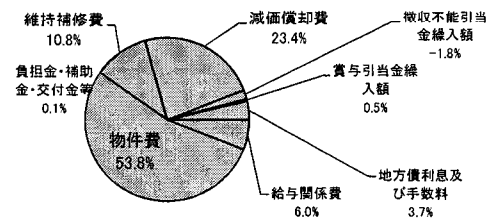
▽人にかかるコストの内訳

事業従事人数	常勤・再任用		非常勤	臨時雇用員 年間従事延日数	審議会委員等 実人数	合計(千円)
	月平均	人				
	10.5	人		647	人	84,532
給与関係費等	78,342	千円		6,190	千円	
内、時間外勤務手当	2,088	千円				

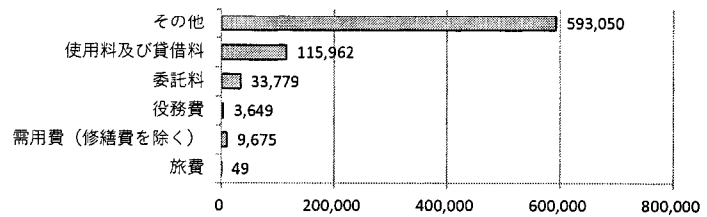
貸借対照表の主な増減理由(特徴的な事項)

勘定科目	増減理由
未収金	住宅使用料等に係る未収金滞納額縮減のため12,637千円の減
徴収不能引当金	住宅使用料等に係る徴収不能見込額滞納額縮減による引当金の25,951千円の減
建物・工作物	市営住宅建物の減価償却による390,556千円の減

▽経常費用の構成割合



物件費の内訳(単位:千円)



▽施設の概況

施設の名称	千里山西住宅ほか
取得年月日	昭和58年(1983年)3月1日
建物・工作物の取得価額	16,478,921 千円
建物・工作物の減価償却累計額	7,768,886 千円
利用料金収入	301,918 千円

▽分析指標

分析指標	(単位:%)				
	年度	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	差 B-A
施設維持補修費比率		0.4	0.5	0.9	0.4
施設老朽化比率		48.1	50.0	47.1	△2.9
受益者負担比率		31.2	29.0	22.4	△6.6
徴収不能引当率		78.6	84.2	59.9	△24.3
一般財源充当比率		27.5	35.9	30.3	△5.6
経常費用対公共資産比率		4.8	5.6	8.2	2.6

【参考:市保有施設全体の老朽化比率は57.0%】

Ⅳ 総括

▽分析結果の説明

経常費用の主なものにつきましては、物件費756,163千円、維持補修費151,686千円、減価償却費328,626千円となっています。経常収入の主なものにつきましては、住宅使用料等の使用料及び手数料が301,920千円、国庫支出金19,535千円となっており、478,199千円が一般財源から充当されています。市営住宅事業は、16,326,127千円(土地7,366,320千円、建物・工作物8,710,035千円)と多額の固定資産を有しています。このうち、建物の老朽化率は47.1%で、集約建替事業により、昨年度より2.9%減少し、市保有施設全体の老朽化率57.0%に比べて9.9%下回っています。施設の維持補修費比率は、大規模修繕(千里山西住宅及び千里山東住宅)を行い、維持修繕費を支出したため、0.4%の増となっています。

▽分析結果を踏まえた事業の課題

市営住宅管理の適正化の観点から、家賃収入を確保し、公平性を確保するため、滞納家賃の徴収対策により一層取り組む必要があります。建物の老朽化が進行しており、維持補修費の水準が適正であるかを検討する必要があります。また、今後、更新・建替等が必要となりますが、一般建築物の最適化推進の基本方針を踏まえ、最適な整備・維持保全に努めるとともに、土地売却による財源確保などに取り組む必要があります。