

平成29年度(2017年度)

管理事業名	市営住宅事業				総合計画の体系	第6章 安全で魅力的なまちづくり 第3節 良好な住宅・住環境づくり
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 市営住宅管理事業	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)住宅管理費 住宅政策事業 (款)土木費 (項)住宅費 (目)借上型住宅費 借上型市営住宅管理事業 (款)土木費 (項)住宅費 (目)借上型住宅費 借上型市営住宅事業 (款)土木費 (項)住宅費 (目)住宅建設費 新佐竹台住宅集約建替事業ほか					
事業の目的と概要 ・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。 ・住宅マスタープランに基づき、総合的な住宅政策を推進するため、分譲マンションの管理支援や分譲マンション管理組間の交流に必要な情報等の提供を行います。 ・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住宅の建替えについて、効率的に整備を進めるため、PFI事業として(仮称)吹田市営岸部中住宅統合建替事業を行います。						

I 事業の成果(実績)

指標名	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	成果指標の定義
市営住宅の省エネルギー化	%	47.6	74.4	91.9	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	%	68.2	71.1	75.5	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、臨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。 ・吹田市公営住宅等長寿命化計画に基づき、LED照明の設置により省エネルギー化を進めました。				

II 財務情報

◆行政コスト計算書

勘定科目	平成27年度	平成28年度 A	平成29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	262,839	262,547	270,096	7,549
国庫支出金(経常費用充当)	13,154	14,728	12,108	△2,620
府支出金(経常費用充当)	27	27	27	-
財産収入	-	-	-	-
寄附金	29	-	-	-
他会計からの繰入金	-	-	-	-
受取利息及び配当金	66	40	19	△22
その他	13,508	13,887	17,022	3,135
経常収入 小計(a)	289,623	291,230	299,272	8,042
給与関係費	119,970	109,021	117,094	8,073
物件費	127,098	139,102	169,777	30,675
維持補修費	124,948	69,531	81,123	11,591
社会保障扶助費	-	-	-	-
負担金・補助金・交付金等	2,729	1,916	77,995	76,079
特別会計への繰出金	-	-	-	-
減価償却費	264,332	264,312	349,554	85,241
徴収不能引当金繰入額	4,562	△1,986	-	1,986
賞与引当金繰入額	9,720	8,033	9,399	1,365
退職手当引当金繰入額	18,056	△10,530	17,480	28,010
支払利息	41,916	39,056	44,483	5,428
その他	-	-	-	-
経常費用 小計(b)	713,333	618,456	866,904	248,448
経常収支差額(a)-(b)=(c)	△423,710	△327,226	△567,632	△240,406
特別収入	-	-	-	-
固定資産売却益	-	-	-	-
その他	287,570	1,401,100	136,846	△1,264,254
特別収入 小計(d)	287,570	1,401,100	136,846	△1,264,254
特別費用	-	-	-	-
固定資産除売却損	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
特別支出 小計(e)	-	-	-	-
特別収支差額(d)-(e)=(f)	287,570	1,401,100	136,846	△1,264,254
一般財源調整額(g)	-	-	-	-
当期収支差額(c)+(f)+(g)	△136,140	1,073,874	△430,786	△1,504,660
一般財源充当額	328,448	238,764	353,029	114,265
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
再計	192,308	1,312,638	△77,757	△1,390,395

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
給与関係費	職員人件費、臨時雇用員賃金
物件費	施設管理委託料21,920千円 借上型市営住宅賃借料99,873千円
維持補修費	建物等修繕料81,123千円
減価償却費	市営住宅建物等に係る減価償却費

◆キャッシュ・フロー収支差額集計表(単位:千円)

区分	平成27年度	平成28年度 A	平成29年度 B	差額 B-A
行政サービス活動収入	281,902	300,921	311,809	10,888
行政サービス活動支出	438,106	377,215	508,608	131,394
行政サービス活動収支差額	△156,204	△76,294	△196,800	△120,506
投資活動収入	288,598	1,401,708	137,476	△1,264,232
投資活動支出	717,120	3,350,160	611,552	△2,738,608
投資活動収支差額	△428,522	△1,948,452	△474,076	1,474,375
財務活動収入	429,400	1,949,000	479,700	△1,469,300
財務活動支出	173,122	163,019	161,853	△1,166
財務活動収支差額	256,278	1,785,981	317,847	△1,468,134
収支差額 合計	△328,448	△238,764	△353,029	△114,265
一般財源充当額	328,448	238,764	353,029	114,265
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 (投資活動支出)新佐竹台住宅集約建替事業 (財務活動支出)地方債償還金
--------------	---

◆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27年度	1,226 戸	581,838 円	市営住宅1戸あたり年間714,677円かかっています。 1213戸(平成29年度末現在市営住宅管理戸数)
	平成28年度	1,231 戸	502,401 円	
	平成29年度	1,213 戸	714,677 円	
	平成27年度		円	
	平成28年度		円	
	平成29年度		円	

◆貸借対照表

(単位:千円)

勘定科目	平成28年度末 A	平成29年度末 B	差額 B-A	勘定科目	平成28年度末 A	平成29年度末 B	差額 B-A
現金預金	-	-	-	流動負債	169,887	278,151	108,265
未収金	110,276	91,314	△18,962	地方債	161,853	268,753	106,899
流動資産				短期借入金	-	-	-
財政調整基金	-	-	-	賞与引当金	8,033	9,399	1,365
短期貸付金	630	191	△440	未払金	-	-	-
徴収不能引当金	△78,341	△71,917	6,425	リース債務	-	-	-
その他流動資産	-	-	-	その他流動負債	-	-	-
事業用資産				固定負債	4,416,977	4,635,301	218,323
有形固定資産	16,571,124	16,817,073	245,949	地方債	4,322,627	4,533,574	210,947
土地	7,383,314	7,366,320	△16,994	長期借入金	-	-	-
建物・工作物	5,120,530	9,450,753	4,330,223	退職手当引当金	94,350	101,726	7,376
リース資産	-	-	-	リース債務	-	-	-
建設仮勘定	4,067,280	-	△4,067,280	その他固定負債	-	-	-
無形固定資産	1,733	788	△945	負債の部合計	4,586,864	4,913,452	326,588
インフラ資産	-	-	-	純資産	12,018,747	11,923,996	△94,751
土地	-	-	-	地方債	-	-	-
建物・工作物	-	-	-	長期借入金	-	-	-
建設仮勘定	-	-	-	退職手当引当金	94,350	101,726	7,376
重要物品	-	-	-	リース債務	-	-	-
図書館資料	-	-	-	その他固定負債	-	-	-
図書資料	-	-	-	負債及び純資産の部合計	16,605,612	16,837,449	231,837
投資その他の資産	191	-	△191	純資産の部合計	12,018,747	11,923,996	△94,751
出資金	-	-	-	長期貸付金	191	-	△191
長期貸付金	191	-	△191	基金	-	-	-
基金	-	-	-	徴収不能引当金	-	-	-
徴収不能引当金	-	-	-	その他債権	-	-	-
その他債権	-	-	-	資産の部合計	16,605,612	16,837,449	231,837
資産の部合計	16,605,612	16,837,449	231,837				

Ⅲ 財務構造分析

▽人にかかるコストの内訳

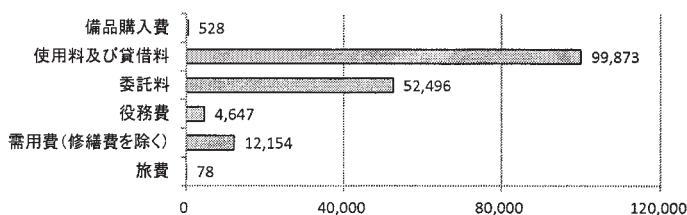
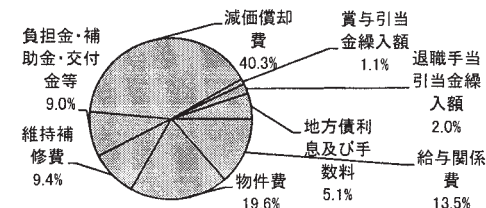
事業従事人数	常勤・再任用	非常勤	臨時雇用員	審議会委員等	合計(千円)
	月平均	月平均	年間従事延日数	実人数	
	15人		458日	4人	143,972
給与関係費等	139,698千円		4,081千円	193千円	
内、時間外勤務手当	5,571千円				

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
建物・工作物	市営住宅建物の減価償却による減
地方債	市営住宅建設事業等に係る地方債償還額268,753千円
徴収不能引当金	住宅使用料等に係る徴収不能見込額
長期貸付金	住宅新築資金等貸付金償還による減

▽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	18,219,505千円
建物・工作物の減価償却累計額	8,768,752千円
利用料金収入	270,093千円

▽分析指標

(単位:%)

分析指標	年度	平成27年度	平成28年度 A	平成29年度 B	差 B-A
施設維持補修費比率		0.9	0.5	0.4	△0.1
施設老朽化比率		60.2	62.2	48.1	△14.1
受益者負担比率		36.8	42.5	31.2	△11.3
徴収不能引当率		66.8	70.5	78.6	8.1
一般財源充当比率		24.7	6.1	27.5	21.4
経常費用対公共資産比率		5.3	4.6	4.8	0.2

【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、給与関係費117,094千円、物件費169,777千円、減価償却費349,554千円となっています。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270,096千円、国庫支出金12,108千円となっており、353,029千円が一般財源から充当されています。市営住宅事業は、16,817,073千円(土地7,366,320千円、建物・工作物9,450,753千円)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、48.1%で市保有施設全体の老朽化率57.0%に比べて8.9ポイント、昨年度より14.1ポイント老朽化が改善されています。これは、平成29年度に老朽化が著しかった「津雲台第1住宅」、「佐竹台住宅」、「岸部北住宅」、「日の出住宅」、「豊津住宅T2棟」の5団地の集約建替を実施したためです。施設の維持補修費比率は、0.4%となっています。

▽分析結果を踏まえた事業の課題

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。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。