

管理事業名	市営住宅事業				総合計画の体系	第6章 第3節	第6章 第3節	安全で魅力的なまちづくり 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 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)住宅建設費 (仮称)岸部中住宅統合建替事業 ほか								
事業の目的と概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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合間の交流に必要な情報等の提供を行います。</li> <li>・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。</li> </ul>								

I 事業の成果(実績)

指標名	単位	平成28年度	平成29年度	平成30年度	成果指標の定義
市営住宅の省エネルギー化	%	74.4	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	%	71.2	75.5	80.4	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、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。				

II 財務情報

◆行政コスト計算書

(単位:千円)

勘定科目	平成28年度	平成29年度 A	平成30年度 B	差額 B-A
地方税	-	-	-	-
分担金及び負担金	-	-	-	-
<b>使用料及び手数料</b>	<b>262,547</b>	<b>270,096</b>	<b>298,472</b>	<b>28,376</b>
国庫支出金(経常費用充当)	14,728	12,108	16,493	4,385
府支出金(経常費用充当)	27	27	27	-
財産収入	-	-	-	-
寄附金	-	-	-	-
他会計からの繰入金	-	-	-	-
受取利息及び配当金	40	19	2	△16
その他	13,887	17,022	14,150	△2,872
経常収入 小計(a)	291,230	299,272	329,145	29,873
給与関係費	109,021	117,094	115,367	△1,727
<b>物件費</b>	<b>139,102</b>	<b>169,777</b>	<b>394,417</b>	<b>224,640</b>
維持補修費	69,531	81,123	98,991	17,869
社会保障扶助費	-	-	-	-
<b>負担金・補助金・交付金等</b>	<b>1,916</b>	<b>77,995</b>	<b>6,593</b>	<b>△71,402</b>
特別会計への繰出金	-	-	-	-
減価償却費	264,312	349,554	350,950	1,396
徴収不能引当金繰入額	△1,986	-	△5,908	△5,908
賞与引当金繰入額	8,033	9,399	9,306	△92
退職手当引当金繰入額	△10,530	17,480	6,606	△10,874
支払利息	39,056	44,483	52,223	7,739
その他	-	-	-	-
経常費用 小計(b)	618,456	866,904	1,028,545	161,641
経常収支差額(a)-(b)=(c)	△327,226	△567,632	△699,400	△131,768
特別収入	-	-	-	-
固定資産売却益	-	-	-	-
その他	1,401,100	136,846	60,384	△76,462
特別収入 小計(d)	1,401,100	136,846	60,384	△76,462
特別支出	-	-	-	-
固定資産除売却損	-	-	0	0
その他	-	-	-	-
特別支出 小計(e)	-	-	0	0
特別収支差額(d)-(e)=(f)	1,401,100	136,846	60,384	△76,462
一般財源調整額(g)	-	-	-	-
当期収支差額(c)+(f)+(g)	1,073,874	△430,786	△639,016	△208,230
一般財源充当額	238,764	353,029	391,969	38,940
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
再計	1,312,638	△77,757	△247,047	△169,290

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
使用料及び手数料	新佐竹台住宅の平成29年(年度途中)入居開始に対し、平成30年度は通年供用となったため増加。
物件費	新佐竹台住宅への集約が完了し、集約された各住宅の解体工事に着手したため増加。
負担金・補助金・交付金等	平成29年度は新佐竹台住宅集約建替事業における補助金の返金及び建物竣工に伴う移転補償費などの大きな支出が単年で発生しているため、平成30年度は減少。

◆キャッシュ・フロー収支差額集計表 (単位:千円)

区分	平成28年度	平成29年度 A	平成30年度 B	差額 B-A
<b>行政サービス活動収入</b>	<b>300,921</b>	<b>311,809</b>	<b>342,566</b>	<b>30,757</b>
<b>行政サービス活動支出</b>	<b>377,215</b>	<b>508,608</b>	<b>687,276</b>	<b>178,667</b>
行政サービス活動収支差額	△76,294	△196,800	△344,710	△147,910
投資活動収入	1,401,708	137,476	60,575	△76,902
<b>投資活動支出</b>	<b>3,350,160</b>	<b>611,552</b>	<b>134,481</b>	<b>△477,072</b>
投資活動収支差額	△1,948,452	△474,076	△73,906	400,170
財務活動収入	1,949,000	479,700	295,400	△184,300
<b>財務活動支出</b>	<b>163,019</b>	<b>161,853</b>	<b>268,753</b>	<b>106,899</b>
財務活動収支差額	1,785,981	317,847	26,647	△291,199
収支差額 合計	△238,764	△353,029	△391,969	△38,940
一般財源充当額	238,764	353,029	391,969	38,940
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28年度	1,231 戸	502,401 円	市営住宅1戸あたり年間878,347円かかっています。1,171戸(平成30年度末現在市営住宅管理戸数)管理戸数が前年度より42戸減及び佐竹台住宅解体撤去工事を行ったため1戸あたりのコストが増加しています。
	平成29年度	1,213 戸	714,677 円	
	平成30年度	1,171 戸	878,347 円	
	平成28年度		円	
	平成29年度		円	
	平成30年度		円	

◆貸借対照表

(単位:千円)

勘定科目	平成29年度末 A	平成30年度末 B	差額 B-A	勘定科目	平成29年度末 A	平成30年度末 B	差額 B-A
現金預金	-	-	-	流動負債	278,151	412,510	134,358
未収金	91,314	75,415	△15,899	地方債	268,753	403,204	134,451
流動資産	-	-	-	短期借入金	-	-	-
財政調整基金	-	-	-	賞与引当金	9,399	9,306	△92
短期貸付金	191	-	△191	未払金	-	-	-
徴収不能引当金	△71,917	△63,531	8,386	リース債務	-	-	-
資産	-	-	-	その他流動負債	-	-	-
有形固定資産	16,817,073	16,601,391	△215,682	固定負債	4,635,301	4,523,817	△111,484
事業用資産	-	-	-	地方債	4,533,574	4,425,771	△107,804
土地	7,366,320	7,366,320	-	長期借入金	-	-	-
建物・工作物	9,450,753	9,100,591	△350,162	退職手当引当金	101,726	98,046	△3,680
リース資産	-	-	-	リース債務	-	-	-
建設仮勘定	-	134,481	134,481	その他固定負債	-	-	-
無形固定資産	788	-	△788	負債の部合計	4,913,452	4,936,326	22,874
インフラ資産	-	-	-	純資産	11,923,996	11,676,949	△247,047
有形固定資産	-	-	-	重要物品	-	-	-
土地	-	-	-	図書館資料	-	-	-
建物・工作物	-	-	-	投資その他の資産	-	-	-
建設仮勘定	-	-	-	出資金	-	-	-
重要物品	-	-	-	長期貸付金	-	-	-
図書資料	-	-	-	基金	-	-	-
投資その他の資産	-	-	-	徴収不能引当金	-	-	-
出資金	-	-	-	その他債権	-	-	-
長期貸付金	-	-	-	資産の部合計	16,837,449	16,613,276	△224,173
基金	-	-	-	負債及び純資産の部合計	16,837,449	16,613,276	△224,173
徴収不能引当金	-	-	-				
その他債権	-	-	-				

Ⅲ 財務構造分析

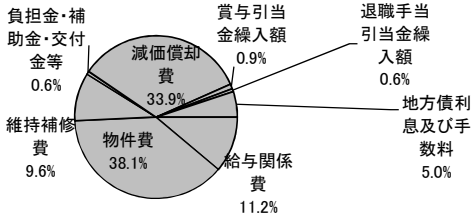
▽人にかかるコストの内訳

	常勤・再任用 月平均	非常勤 月平均	臨時雇用員 年間従事延日数	審議会委員等 実人数	
事業従事人数	14.75 人	人	550 日	人	
給与関係費等	126,431 千円	千円	4,848 千円	千円	合計(千円) 131,279
内、時間外勤務手当	4,025 千円				

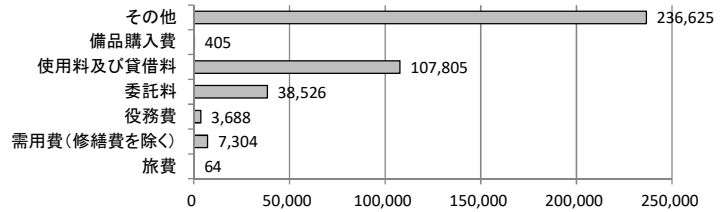
貸借対照表の主な増減理由(特徴的な事項)

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
未収金	住宅使用料等に係る未収金 滞納額縮減のため減
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	18,212,720 千円
建物・工作物の減価償却累計額	9,112,129 千円
利用料金収入	298,470 千円

▽分析指標

分析指標	(単位:%)				
	年度	平成28年度	平成29年度 A	平成30年度 B	差 B-A
施設維持補修費比率		0.5	0.4	0.5	0.1
施設老朽化比率		62.2	48.1	50.0	1.9
受益者負担比率		42.5	31.2	29.0	△ 2.2
徴収不能引当率		70.5	78.6	84.2	5.6
一般財源充当比率		6.1	27.5	35.9	8.4
経常費用対公共資産比率		4.6	4.8	5.6	0.8

【参考:市保有施設全体の老朽化比率は56.2%】

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115,367千円、物件費394,417千円、減価償却費350,950千円となっています。  
 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298,472千円、国庫支出金16,493千円となっており、391,969千円が一般財源から充当されています。  
 市営住宅事業は、16,601,391千円(土地7,366,320千円、建物・工作物9,100,591千円)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50%で、経年により昨年度より1.9ポイント増加していますが、市保有施設全体の老朽化率56.2%に比べて6.2ポイント下回っています。  
 施設の維持補修費比率は、平成29年の新佐竹台住宅の竣工により改善していますが、平成30年の災害による修繕費を支出したため、結果、0.5%の増となっています。

▽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。