

令和3年度(2021年度)

管理事業名	市営住宅事業			総合計画の体系	大綱 6 都市形成 政策 1 みどり豊かで安全・快適な都市空間づくり 施策 2 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 一般事務事業 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				
事業の目的と概要 【目的】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ます。 【概要】 ・市営住宅管理事業 市営住宅の適切な入居者管理、維持管理を行う。 ・借上型市営住宅管理事業 民間賃貸住宅を借上げ、市営住宅として管理を行う。 ・(仮称)岸部中住宅統合建替事業 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を統合または集約し建替を行う。					

I 事業の成果(実績)

指標名	単位	令和元年度	令和2年度	令和3年度	成果指標の定義
目標管理戸数の達成率	%	90.5	90.8	90.5	目標管理戸数(1,300戸)に対する管理戸数
市営住宅使用料徴収率	%	80.4	83.4	87.6	市営住宅使用料の調達に対する徴収の割合
成果の説明	管理戸数を増加させるため、(仮称)岸部中住宅統合建替事業に取り組みました。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	令和元年度	令和2年度 A	令和3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	301,920	306,959	306,000	△959
国庫支出金(経常費用充当)	19,535	20,460	31,268	10,808
府支出金(経常費用充当)	-	-	-	-
財産収入	6	14	17	3
寄附金	-	-	-	-
他会計からの繰入金	-	-	-	-
受取利息及び配当金	-	-	-	-
その他	21,577	31,253	39,546	8,293
経常収入 小計(a)	343,039	358,687	376,831	18,145
給与関係費	83,649	97,007	93,122	△3,885
物件費	756,163	398,456	218,351	△180,105
維持補修費	151,686	140,185	178,554	38,369
社会保障扶助費	-	-	-	-
負担金・補助金・交付金等	1,351	1,364	1,495	131
特別会計への繰出金	-	-	-	-
減価償却費	328,626	313,426	300,383	△13,043
徴収不能引当金繰入額	△24,841	△3,891	-	3,891
賞与引当金繰入額	6,917	8,217	6,592	△1,625
退職手当引当金繰入額	△6,034	16,072	△4	△16,076
支払利息	51,805	51,209	50,001	△1,207
その他	-	23,205	19,708	△3,497
経常費用 小計(b)	1,349,322	1,045,249	868,202	△177,047
経常収支差額(a)-(b)=(c)	△1,006,284	△686,562	△491,371	195,192
特別収入	-	-	-	-
固定資産売却益	-	-	-	-
その他	33,731	216,752	461,071	244,319
特別収入 小計(d)	33,731	216,752	461,071	244,319
特別費用	-	-	-	-
固定資産除売却損	61,929	-	0	0
その他	-	-	0	0
特別支出 小計(e)	61,929	-	0	0
特別収支差額(d)-(e)=(f)	△28,198	216,752	461,071	244,319
一般財源調整額(g)	-	-	-	-
当期収支差額(c)+(f)+(g)	△1,034,482	△469,810	△30,300	439,511
一般財源充当額	478,199	744,732	583,557	△161,175
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
再計	△556,283	274,922	553,257	278,336

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の多くが令和2年度に完了したため、180,105千円の減
維持補修費	市営住宅管理事業において、大規模改修工事を行ったため、38,369千円の増
特別収入 その他	(仮称)岸部中統合建替事業の出来高の進捗による補助額が増加したため、244,319千円の増

◆キャッシュ・フロー収支差額集計表 (単位:千円)

区分	令和元年度	令和2年度 A	令和3年度 B	差額 B-A
行政サービス活動収入	354,421	358,829	368,532	9,703
行政サービス活動支出	1,058,356	702,439	555,506	△146,932
行政サービス活動収支差額	△703,935	△343,610	△186,975	156,635
投資活動収入	33,731	216,752	461,071	244,319
投資活動支出	115,292	532,681	1,096,110	563,428
投資活動収支差額	△81,561	△315,929	△635,039	△319,109
財務活動収入	710,500	359,000	737,500	378,500
財務活動支出	403,204	444,193	499,044	54,851
財務活動収支差額	307,296	△85,193	238,456	323,649
収支差額 合計	△478,199	△744,732	△583,557	161,175
一般財源充当額	478,199	744,732	583,557	△161,175
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	(投資活動支出)土地家屋購入費((仮称)岸部中住宅統合建替事業) 1,085,880千円
----------	--

◆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戸当たりのコスト	令和元年度	1,177 戸	1,146,407 円	市営住宅1戸あたり年間737,014円かかっています。用途廃止した住宅の解体撤去工事の多くが令和2年度までに完了していたため、1戸あたりのコストが減少しています。
	令和2年度	1,181 戸	885,054 円	
	令和3年度	1,178 戸	737,014 円	
	令和元年度		円	
	令和2年度		円	
	令和3年度		円	

◆貸借対照表

(単位:千円)

勘定科目	令和2年度末 A	令和3年度末 B	差額 B-A	勘定科目	令和2年度末 A	令和3年度末 B	差額 B-A
現金預金	-	-	-	流動負債	507,261	889,402	382,142
未収金	52,574	40,836	△11,739	地方債	499,044	548,888	49,844
流動資産	-	-	-	短期借入金	-	-	-
財政調整基金	-	-	-	賞与引当金	8,217	6,592	△1,625
短期貸付金	-	-	-	未払金	-	-	-
徴収不能引当金	△31,243	△24,336	6,907	リース債務	-	-	-
その他流動資産	-	-	-	その他流動負債	-	333,922	333,922
事業用資産	16,523,894	17,590,248	1,066,354	固定負債	4,626,190	4,809,031	182,842
有形固定資産	16,523,894	17,590,248	1,066,354	地方債	4,552,034	4,740,646	188,612
土地	7,375,738	7,298,564	△77,174	長期借入金	-	-	-
建物・工作物	8,373,404	10,291,684	1,918,280	退職手当引当金	74,155	68,385	△5,770
リース資産	-	-	-	リース債務	-	-	-
建設仮勘定	774,752	-	△774,752	その他固定負債	-	-	-
無形固定資産	-	-	-	負債の部合計	5,133,450	5,698,433	564,983
固定資産	-	-	-	純資産	11,411,775	11,908,314	496,539
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	-	-	-
図書館資料	-	-	-	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	16,545,225	17,606,748	1,061,523
基金	-	-	-	負債及び純資産の部合計	16,545,225	17,606,748	1,061,523
徴収不能引当金	-	-	-				
その他債権	-	-	-				

Ⅲ 財務構造分析

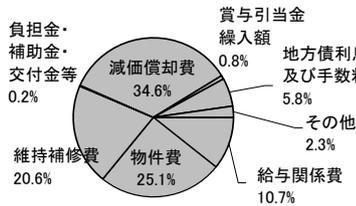
▽人にかかるコストの内訳

	常勤・再任用 月平均	会計年度任用等 年間従事延日数	特別職非常勤 年間従事延日数	合計(千円)
事業従事人数	11.79 人	484 日	9 日	99,710
給与関係費等	94,245 千円	5,389 千円	76 千円	
内、時間外勤務手当	3,541 千円			

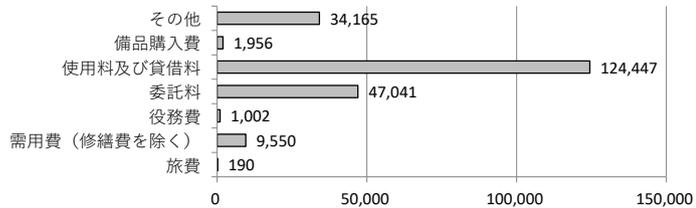
貸借対照表の主な増減理由(特徴的な事項)

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整理等により11,739千円の減
建物・工作物	(仮称)岸部中住宅統合建替事業に係る建物の引渡しによる1,918,280千円の増
建設仮勘定	(仮称)岸部中住宅統合建替事業に係る建設仮勘定の精算による774,752千円の減

▽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	岸部中住宅ほか
取得年月日	昭和43年(1968年)4月1日ほか
建物・工作物の取得価額	18,154,574 千円
建物・工作物の減価償却累計額	7,862,890 千円
利用料金収入	305,997 千円

▽分析指標

分析指標	(単位:%)			
	令和元年度	令和2年度 A	令和3年度 B	差 B-A
施設維持補修費比率	0.9	0.9	1.0	0.1
施設老朽化比率	47.1	49.1	43.3	△ 5.8
受益者負担比率	22.4	29.4	35.2	5.8
徴収不能引当率	59.9	59.4	59.6	0.2
一般財源充当比率	30.3	44.3	27.1	△ 17.2
経常費用対公共資産比率	8.2	6.4	4.8	△ 1.6

【参考:市保有施設全体の老朽化比率は57.6%】

Ⅳ 総括

▽分析結果の説明

経常費用の主なものとしては、減価償却費300,383千円、物件費218,351千円、維持補修費178,554千円となっています。経常収入の主なものとしては、住宅使用料等の使用料及び手数料が306,000千円、国庫支出金31,268千円となっており、583,557千円を一般財源から充当しています。市営住宅事業は、17,590,248千円(土地7,298,564千円、建物・工作物10,291,684千円)と多額の固定資産を有しています。このうち、建物の老朽化比率は43.3%で、用途廃止した住宅の解体により、昨年度から5.8%減少し、市保有施設全体の老朽化比率57.6%に比べて14.3%下回っています。施設維持補修費比率は、前年度と同程度の大規模修繕(津雲台第2住宅及び岸部中(東)住宅)を行ったため、1.0%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に向け、引き続き滞納家賃の徴収対策に取り組み、家賃収入を確保する必要があります。建物の老朽化比率は市全体の老朽化比率より下回っているが、計画的な維持補修に取り組むとともに、維持補修費の水準が適正であるかを常に検討する必要があります。今後、更新・建替等の検討が必要となる住宅については、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、用途廃止土地の売却による財源確保にも取り組む必要があります。