

令和4年度（2022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						
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する。 【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。 ・令和4年度から指定管理者制度を導入。									

I 成果指標（活動指標）

指標名	単位	令和2年度	令和3年度	令和4年度	指標の定義
目標管理戸数の達成率	%	90.8	90.5	99.8	目標管理戸数（※）に対する管理戸数 ※令和2・3年度：1,300戸、令和4年度：1,167戸
市営住宅使用料徴収率	%	85.4	87.6	88.7	市営住宅使用料の調定に対する徴収の割合 （現年度及び滞納繰越分の合計徴収率）

II 活動実績・成果

<p>【成果指標1】 目標管理戸数の達成率についての評価 ・令和4年度99.8%(前年度比:+9.3ポイント) ・吹田市営住宅長寿命化計画の見直しに伴い、適正な管理戸数の再検討を行った結果、達成率が増加。</p> <p>【成果指標2】 市営住宅使用料徴収率についての評価 ・令和4年度88.7%(前年度比:+1.1ポイント) ・滞納者に対する隣戸訪問などの債権回収や整理に努めた結果、徴収率が増加。</p> <p>【財務情報に基づいた評価】 ・市営住宅の適正な管理に向け、引き続き滞納家賃等の徴収対策に取り組み、家賃収入の確保が必要。 ・徴収率の向上及び駐車場使用料の見直しにより使用料収入が増加し、受益者負担率が2.6ポイント増加。 ・指定管理者制度の導入により、日常修繕等が指定管理委託料（物件費）となったことにより、施設維持補修費比率が1ポイント減少。</p>	
---	--

III 課題と今後の取組

<p>・市営住宅のより適正な管理に向け、引き続き受益者負担の原則及び公平性の確保の観点からも滞納家賃の徴収に向けた取組を強化する。 ・建物老朽化比率は市全体の老朽化比率を下回っているが、計画的な維持補修に取り組み、加えて、維持補修費の水準が適正であるかの検討が必要。 ・市営住宅の長寿命化のために必要な大規模改修を行いながら中長期的な市営住宅の需要見通しを踏まえて、建替についても検討していく。用途廃止した土地については、売却による財源</p>	<p>確保の取組が必要。</p>
--	------------------

IV 財務情報

◆貸借対照表【BS】

(単位：千円)

勘定科目	令和3年度末 A	令和4年度末 B	差額 B-A	勘定科目	令和3年度末 A	令和4年度末 B	差額 B-A
現金預金	-	-	-	流動負債	889,402	592,485	△296,917
未収金	40,836	39,495	△1,341	地方債	548,888	587,965	39,077
流動資産	-	-	-	短期借入金	-	-	-
財政調整基金	-	-	-	賞与引当金	6,592	4,520	△2,072
短期貸付金	-	-	-	未払金	-	-	-
徴収不能引当金	△24,336	△27,203	△2,867	リース債務	-	-	-
流動資産	-	-	-	その他流動負債	333,922	-	△333,922
有形固定資産	17,590,248	17,153,736	△436,512	固定負債	4,809,031	4,531,147	△277,884
土地	7,298,564	7,181,839	△116,725	地方債	4,740,646	4,490,381	△250,265
建物・工作物	10,291,684	9,971,897	△319,787	長期借入金	-	-	-
リース資産	-	-	-	退職手当引当金	68,385	40,766	△27,619
建設仮勘定	-	-	-	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	5,698,433	5,123,632	△574,801
土地	-	-	-	純資産	11,908,314	12,446,776	538,462
建物・工作物	-	-	-				
建設仮勘定	-	-	-				
重要物品	-	-	-				
図書館資料	-	-	-				
投資その他の資産	-	404,380	404,380				
出資金	-	-	-				
長期貸付金	-	-	-				
基金	-	404,380	404,380				
徴収不能引当金	-	-	-				
その他債権	-	-	-				
資産の部合計	17,606,748	17,570,408	△36,339	負債及び純資産の部合計	17,606,748	17,570,408	△36,339

◆行政コスト計算書【PL】

(単位：千円)

勘定科目	令和2年度	令和3年度 A	令和4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	306,959	306,000	307,955	1,955
国庫支出金(経常費用充当)	20,460	31,268	23,684	△7,584
府支出金(経常費用充当)	-	-	-	-
財産収入	14	17	50	33
寄附金	-	-	-	-
他会計からの繰入金	-	-	-	-
受取利息及び配当金	-	-	-	-
その他	31,253	39,546	36,061	△3,485
経常収入 小計(a)	358,687	376,831	367,750	△9,082
給与関係費	97,007	93,122	51,760	△41,362
物件費	398,456	218,351	364,672	146,321
維持補修費	140,185	178,554	700	△177,855
社会保障扶助費	-	-	-	-
負担金・補助金・交付金等	1,364	1,495	-	△1,495
特別会計への繰出金	-	-	-	-
減価償却費	313,426	300,383	355,797	55,414
徴収不能引当金繰入額	△3,891	-	3,502	3,502
賞与引当金繰入額	8,217	6,592	4,520	△2,072
退職手当引当金繰入額	16,072	△4	△24,009	△24,005
支払利息	51,209	50,001	49,743	△258
その他	23,205	19,708	7,128	△12,580
経常費用 小計(b)	1,045,249	868,202	813,813	△54,389
経常収支差額(a)-(b)=(c)	△686,562	△491,371	△446,063	45,307
特別収入	-	-	-	-
固定資産売却益	-	-	-	-
その他	216,752	461,071	1,888	△459,183
特別収入 小計(d)	216,752	461,071	1,888	△459,183
特別費用	-	-	-	-
固定資産除売却損	-	0	0	△0
その他	-	0	-	△0
特別費用 小計(e)	-	0	0	△0
特別収支差額(d)-(e)=(f)	216,752	461,071	1,888	△459,183
一般財源調整額(g)	-	-	-	-
当期収支差額(c)+(f)+(g)	△469,810	△30,300	△444,175	△413,876
一般財源充当額	744,732	583,557	1,099,362	515,805
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
再計	274,922	553,257	655,187	101,930

◆キャッシュ・フロー収支差額集計表【CF】

(単位：千円)

区分	令和2年度	令和3年度 A	令和4年度 B	差額 B-A
行政サービス活動収入	358,829	368,532	366,067	△2,465
行政サービス活動支出	702,439	555,506	477,077	△178,430
行政サービス活動収支差額	△343,610	△186,975	△111,010	75,965
投資活動収入	216,752	461,071	1,888	△459,183
投資活動支出	532,681	1,096,110	779,052	△317,057
投資活動収支差額	△315,929	△635,039	△777,164	△142,126
財務活動収入	359,000	737,500	337,700	△399,800
財務活動支出	444,193	499,044	548,888	49,844
財務活動収支差額	△85,193	238,456	△211,188	△449,644
収支差額 合計	△744,732	△583,557	△1,099,362	△515,805
一般財源充当額	744,732	583,557	1,099,362	515,805
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	-	-	-	-

財務諸表の特徴的な事項

勘定科目等	特徴的な事項
【BS】 基金	市営住宅跡地売却に伴う増 404,380千円
【PL】 使用料及び 手数料	駐車場使用料の増額等に伴う増 1,955千円
【PL】 物件費	指定管理者制度の導入に伴う増 146,321千円
【PL】 維持補修費	指定管理者制度の導入により、日常修繕等を物件費の中で実施することになったことによる減 177,855千円
【PL】 経常費用/ その他	事業用建物の登録誤りによる令和3年度以前の誤ひゅう訂正分 6,827千円

単位当たりのコスト分析(「経常費用 小計(b)」÷「実績」)

単位	令和2年度	令和3年度	令和4年度
1戸当たりのコスト	885,054円	737,014円	698,552円
実績	1,181戸	1,178戸	1,165戸
コスト	円	円	円
実績			

分析 指定管理者制度の導入により、人件費や維持補修費等のコストが1戸当たり38,462円減少。
内容 また、3か年でも1戸当たりのコストは減少傾向にある。

人にかかるコストの内訳

	給与関係費等(千円)	うち時間外手当等(千円)	月平均従事人数(人)
常勤・再任用	32,271	1,762	7.00
会計年度任用等	-	-	-
特別職非常勤	-	-	-
合計	32,271		

分析指標

(単位：%)

分析指標	年度	令和2年度	令和3年度 A	令和4年度 B	差 B-A
施設老朽化比率		49.1	43.3	45.2	1.9
施設維持補修費比率		0.9	1.0	0.0	△1.0
経常費用対公共資産比率		6.4	4.8	4.5	△0.3
徴収不能引当率		59.4	59.6	68.9	9.3
受益者負担比率		29.4	35.2	37.8	2.6
一般財源充当比率		44.3	27.1	60.9	33.8