

令和7年度（2025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5年度	令和6年度	令和7年度	指 標 の 定 義
目標管理戸数の達成率	%	99.4	99.2	99.0	目標管理戸数（1,167戸）に対する管理戸数
市営住宅使用料徴収率	%	89.1	89.4	90.6	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

【成果指標1】目標管理戸数の達成率についての評価 ・令和7年度 99.0%(前年度比:0.2ポイント減) ・借上型住宅の返還により達成率が微減。 【成果指標2】市営住宅使用料徴収率についての評価 ・令和7年度 90.6%(前年度比:+1.2ポイント) ・滞納者に対する臨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。 【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。 ・市営住宅跡地売却収入6,848千円及び基金運用収入21,105千円により、市営住宅整備基金の積立額が増加。	
--	--

III 課題と今後の取組

・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、売却を基本とし	て、売却条件等を検討しつつ、財源確保に取り組む。
---	--------------------------

IV 財務情報

◆貸借対照表【BS】

(単位:千円)

勘定科目	令和6年度末 A	令和7年度末 B	差額 B-A	勘定科目	令和6年度末 A	令和7年度末 B	差額 B-A
現金預金	-	-	-	流動負債	558,146	592,488	34,341
未収金	34,740	30,490	△4,250	地方債	553,818	587,824	34,007
財政調整基金	-	-	-	短期借入金	-	-	-
短期貸付金	-	-	-	賞与引当金	4,329	4,663	335
徴収不能引当金	△17,306	△15,260	2,046	未払金	-	-	-
その他流動資産	-	-	-	リース債務	-	-	-
有形固定資産	15,956,204	15,603,935	△352,270	その他流動負債	-	-	-
土地	6,732,944	6,731,728	△1,215	固定負債	3,956,675	3,646,173	△310,503
建物・工作物	9,223,261	8,872,206	△351,055	地方債	3,919,863	3,606,238	△313,624
リース資産	-	-	-	長期借入金	-	-	-
建設仮勘定	-	-	-	退職手当引当金	36,813	39,934	3,122
無形固定資産	14,932	10,443	△4,489	リース債務	-	-	-
有形固定資産	-	-	-	その他固定負債	-	-	-
土地	-	-	-	負債の部合計	4,514,822	4,238,660	△276,161
建物・工作物	-	-	-	純資産	15,314,587	15,259,739	△54,848
建設仮勘定	-	-	-	地方債	-	-	-
重要物品	-	-	-	長期借入金	-	-	-
図書館資料	-	-	-	退職手当引当金	-	-	-
投資その他の資産	3,840,838	3,868,791	27,953	リース債務	-	-	-
出資金	-	-	-	その他固定負債	-	-	-
長期貸付金	-	-	-	負債及び純資産の部合計	19,829,409	19,498,399	△331,009
基金	3,840,838	3,868,791	27,953				
徴収不能引当金	-	-	-				
その他債権	-	-	-				
資産の部合計	19,829,409	19,498,399	△331,009				

◆行政コスト計算書【PL】

(単位:千円)

勘定科目	令和5年度	令和6年度 A	令和7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	308,574	291,298	299,676	8,378
国庫支出金(経常費用充当)	43,908	23,739	42,394	18,655
府支出金(経常費用充当)	-	-	-	-
財産収入	69	152	20	△132
寄附金	53	-	-	-
他会計からの繰入金	-	-	-	-
受取利息及び配当金	1	1,836	21,105	19,269
その他	48,137	41,137	37,150	△3,987
経常収入 小計(a)	400,742	358,163	400,345	42,182
給与関係費	52,763	46,085	48,485	2,400
物件費	358,243	702,723	499,641	△203,082
維持補修費	143,023	115,350	87,358	△27,993
社会保障扶助費	-	-	-	-
負担金・補助金・交付金等	1,091	608	1,034	426
特別会計への繰出金	-	-	-	-
減価償却費	356,602	356,662	355,544	△1,118
徴収不能引当金繰入額	△8,690	721	△241	△962
賞与引当金繰入額	4,704	4,329	4,663	335
退職手当引当金繰入額	3,666	△2,445	4,723	7,168
支払利息	47,303	43,959	42,701	△1,258
その他	-	-	-	-
経常費用 小計(b)	958,705	1,267,993	1,043,908	△224,085
経常収支差額(a)-(b)=(c)	△557,963	△909,829	△643,563	266,267
固定資産売却益	-	3,154,348	5,718	△3,148,630
その他	-	140,000	-	△140,000
特別収入 小計(d)	-	3,294,348	5,718	△3,288,630
固定資産除売却損	-	0	85	85
その他	-	-	-	-
特別費用 小計(e)	-	0	85	85
特別収支差額(d)-(e)=(f)	-	3,294,348	5,633	△3,288,715
一般財源調整額(g)	-	-	-	-
当期収支差額(c)+(f)+(g)	△557,963	2,384,519	△637,930	△3,022,449
一般財源充当額	622,242	632,074	583,082	△48,992
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
再計	64,279	3,016,593	△54,848	△3,071,441

◆キャッシュ・フロー収支差額集計表【CF】

(単位:千円)

区分	令和5年度	令和6年度 A	令和7年度 B	差額 B-A
行政サービス活動収入	390,082	356,769	402,790	46,021
行政サービス活動支出	609,122	916,425	685,149	△231,276
行政サービス活動収支差額	△219,039	△559,656	△282,359	277,298
投資活動収入	-	3,574,567	6,848	△3,567,719
投資活動支出	538	3,444,983	27,953	△3,417,030
投資活動収支差額	△538	129,584	△21,105	△150,689
財務活動収入	185,300	368,100	274,200	△93,900
財務活動支出	587,965	570,101	553,818	△16,283
財務活動収支差額	△402,665	△202,001	△279,618	△77,617
収支差額 合計	△622,242	△632,074	△583,082	48,992
一般財源充当額	622,242	632,074	583,082	△48,992
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】事業用資産/土地、建物・工作物	(土地)岸部中(北)住宅及び日の出住宅跡地売却による減 1,215千円 (建物・工作物)岸部中(北)住宅除却による減 249,177千円、減価償却の減 101,878千円
【BS】基金	市営住宅整備基金積立金 27,953千円の増
【PL】物件費	旧市営岸部中(北)住宅解体撤去工事 182,303千円の減、旧市営住宅跡地売却支援業務 11,869千円の減、公営住宅システム改修業務 8,580千円の減
【PL】維持補修費	千里山東住宅ほか2住宅隔壁更新工事 15,705千円の減、岸部中西住宅西3号館外壁及び屋上断熱化改修工事 12,218千円の減
【PL】固定資産売却益	佐竹台住宅・津雲台第1住宅跡地売却益 3,154,348千円の減、普通財産地先処分 5,718千円の増

単位当たりのコスト分析(「経常費用 小計(b)」÷「実績」)

単位	令和5年度	令和6年度	令和7年度
市営住宅1戸	コスト 826,470 円 実績 1,160 円	1,094,985 円 1,158 円	903,817 円 1,155 円
	コスト 円 実績 円	円 円	円 円

分析内容	市営住宅管理戸数(3月31日時点)1戸当たりのコストは903,817円となり、主に物件費及び維持補修費の減により、前年度より191,168円減少した。
------	---

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	57,830	857	6.00
会計年度任用等	-	-	-
特別職非常勤	42	-	-
合計	57,872	-	-

分析指標 (単位:%)

分析指標	年度	令和5年度	令和6年度 A	令和7年度 B	差 B-A
施設老朽化比率		47.2	47.5	48.7	1.2
施設維持補修費比率		0.8	0.7	0.5	△0.2
経常費用対公共資産比率		5.3	7.2	6.0	△1.2
徴収不能引当率		46.6	49.8	50.0	0.2
受益者負担比率		32.2	23.0	28.7	5.7
一般財源充当比率		52.0	12.8	46.0	33.2