千葉市住宅供給公社

1　団体概要

設立年月日	平成8年7月1日	出資・出捐状況	105,000 千円　（うち市　105,000 千円　100.0%）
設立目的	住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な集団住宅を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。		
所在地	千葉市中央区千葉港2番1号		
代表者	理事長　出山利明		
所管課	都市局建築部住宅政策課		

2　組織状況　（令和5年4月1日現在）　（単位：人）

		常勤	非常勤	計
役員（監事含む）		2 (1)	6	8 (1)
	うち市OB	2 (1)	0	2 (1)
	うち市派遣	0		
職員		15		
	うちプロパー	15		
	うち市OB	0		
	うち市派遣	0		
計		17		

※常勤役員と常勤職員とを兼務している者については、常勤役員数にのみ計上し、その人数（内数）を括弧書で記載している。

3　財務状況　（単位：円）

	R2年度	R3年度	R4年度
総収入（A）	1,447,125,656	1,234,797,753	1,219,808,195
総支出（B）	1,451,176,315	1,225,738,446	1,206,200,261
当期収支（A－B）	▲ 4,050,659	9,059,307	13,607,934
総資産（C）	753,401,694	840,245,218	829,053,644
負債（D）	534,276,401	612,060,618	587,261,110
正味財産合計（C－D）	219,125,293	228,184,600	241,792,534
市補助金	0	0	0
市委託料	1,357,442,121	1,120,015,666	1,097,701,400

職員平均年齢	48.6　歳	職員平均給与（年額）	8,155,325 円	役員平均報酬等額（年額）	5,535,998 円

※常勤職員（市派遣を除く）の平均　　※常勤役員についての平均

4　実施事業　（単位：円、%）

主要事業	区分	事業内容	事業費※	市支出額	依存率
市営住宅等管理受託事業	受託	市営住宅の入居者募集及び維持管理	1,067,402,900	1,067,402,900	100.0
駐車場管理受託事業	受託	市有地を有効活用し、駐車場を管理	229,625,179	0	0.0
高齢者障害者等住宅改修審査受託事業	受託	市が行う助成事業の申請に伴う審査及び現地調査	18,260,000	18,260,000	100.0
危険ブロック塀等改善補助事業事務受託事業	受託	市が行う補助事業の申請に伴う手続きのうち、受付・確認、現地確認業務	6,534,000	6,534,000	100.0
住宅関連情報提供ｺｰﾅｰ運営受託事業	受託	窓口での住宅関連相談等	4,576,000	4,576,000	100.0

※R4年度決算額

指定管理者として管理する公の施設	なし

情報公開	HPアドレス	https://www.cjkk.or.jp/			
	公開情報	■　定款・寄付行為	■　役員名簿	■　財務状況	■　経営改善計画

5　評価指標(共通指標)　（単位：%）

	評価指標	R2年度	R3年度	R4年度
自立性	補助金依存率	0.0%	0.0%	0.0%
	受託事業収入率	99.5%	99.4%	99.5%
	自主事業比率	0.3%	0.3%	0.4%
効率性	人件費比率	20.4%	23.6%	20.3%
	管理費比率	3.6%	9.9%	9.9%
安全性	自己資本比率	32.0%	27.2%	29.2%
	流動比率	200.9%	188.6%	179.2%
	固定長期適合率	32.6%	29.1%	28.9%

６ 活動指標(個別指標)

活動指標	R2年度	R3年度	R4年度	備考
市営住宅空家募集戸数(戸)	242	226	203	令和元年10月から常時募集を開始
駐車場年平均契約率(%)	93.0	92.3	91.5	月極駐車場の契約率
高齢者・障害者等住宅改修審査(件)	518	578	572	
すまいのｺﾝｼｪﾙｼﾞｭ相談件数(件)	1,144	1,206	1,522	住宅関連相談の件数

７ 経営改善計画

計画期間	Ｈ　２　年度　～　６　年度
経営方針	主要事業である市営住宅と駐車場の管理業務を着実に執行できる体制を維持しつつ、将来見込まれる市営住宅管理戸数や駐車場管理区画数の減少による減収に備えて、長期的な変遷に対応できる組織体制とし、主要事業に適切な職員の配置を可能とする職員定数と実施事業の見直しを進める。
経営課題	事業継続に向けた柔軟な組織体制の見直し 事業実施のコスト改善 各事業における採算性の精査と事業継続の可否判断・見直し 人口減少や少子高齢化問題等を踏まえた社会福祉の貢献に向けた取組み

＜取組項目＞

取組項目		年度策定の計画 取組前(R1年度)	目標(R6年度)	現状(R4年度)	特記事項
経営の効率化					
	業務処理方法見直し提案・協議	検討中	実施	一部実施	再エネ事業：事業終了
	受託業務範囲の調整	検討中	実施	検討中	ﾘﾕｰｽﾈｯﾄ：業務範囲調整・精算方法協議
	事業別見積積算に基づく予算協議	検討中	実施	一部実施	実施：住宅改修
	採算性と請負業務範囲の検討	検討中	実施	一部実施	セーフティネット住宅の管理
	下請の発注方法・内容の見直し	検討中	実施	一部実施	契約内容の精査・見直し
	外部発注していた業務の内製化	検討中	実施	一部実施	職員による対応
	セーフティーネット住宅	7	30	21	公社管理の増加
	空き家対策	0	2	2	解体促進支援事業(解体後公社駐車場管理)
組織・運営体制					
	職員配置計画	未実施	実施	実施	新規職員の採用、嘱託職員の削減
	効率的な運営	未実施	実施	一部実施	スキルのある職員の活用、内部統制の整備
	BCPの見直し	未実施	実施	一部実施	最低限度の人員確保と対応の見直し
人事・給与制度					
	給与体系の見直し	未実施	実施	未実施	能力や貢献度を反映した独自給与体系
団体の資金運用					
	資金運用	実施	実施	実施	地方債による確実な運用
経営改善計画の策定					
	第5次経営改善計画の策定	実施	実施	実施	令和2年度から6年度までの5か年計画

８　外郭団体による評価

取組項目に関する評価	（1）経営の効率化 　業務ごとに、外部発注から内製化への見直しや契約方法の変更を行うことで、経費縮減に努めたほか、各事業の収支を精査し、受託業務範囲の調整や事業終了など、収支改善に向けて取り組むことで、経営の効率化を図った。 （2）組織・運営体制 　退職による欠員分の業務負担については、職員配置を見直し、兼務により業務効率を高めることで、柔軟に対応した。また、令和5年度に向けて、入居支援業務等の体制強化を目的とした組織改正について検討を行った。 （3）人事・給与制度 　経営改善のため、定年退職者分の欠員補充にあたり、新規職員を採用することで、組織としての新陳代謝を進める一方、嘱託職員を削減することで、総人件費の抑制に努めることとして検討を行った。 （4）団体の資金運用 　地方住宅供給公社法第34条に基づき、「千葉市住宅供給公社資金運用方針」を定め、国債または地方債による安全かつ確実な運用を図っている。 （5）経営改善計画の策定 　令和2年3月に策定した第5次経営改善計画（令和2～6年度）の3年度目として、効率的な事業展開及び独自の体制強化などを図り計画どおり遂行している。
総合評価	標準単価方式による契約を試行導入した市営住宅等管理受託事業において、職員の配置を工夫するなど、業務効率向上を図ることで利益が生じた。また、駐車場管理受託事業の実績が好調であったことなどから、経営を黒字化することができた。
今後の方針	（1）経営について：公社の基幹事業である市営住宅等管理受託事業において、これまで精算方式であった契約手法を標準単価方式で試行することとしたため、事業費だけではなく実際の業務量を勘案した金額を基本とする契約となり、公社がより弾力的に事業を展開することが可能となったことから、公社が新たに担うべき事業について研究を進め、より経営の安定を図っていく。 （2）新たな事業について：市営住宅の管理代行などで住宅セーフティネットの一翼を担ってきたが、令和5年10月から公社が事務局業務を行っている居住支援協議会において、社会福祉士の資格を有するなど相談支援業務についての専門的な知識を持つ嘱託職員を配置した居住支援相談窓口を公社事務室内に開設し、居住支援サービスと合わせた民間賃貸住宅のセーフティネット住宅としての活用、紹介、相談などを行っていく。

９　所管局による評価

取組項目に関する評価	（1）経営の効率化 　各事業の採算性を精査し、不採算事業について業務範囲を見直すなど経営改善に努めている。 　また、標準単価方式を試行導入し、職員配置の見直しや業務方法の効率化を図るなど、業務に工夫を凝らすことで、黒字経営としたことは評価できる。 （2）組織・運営体制 　業務内容に応じて、職員を流動的に配置するなどの工夫をし、柔軟な組織運営に努めている。 　また、新規職員の採用や、管理職の定年退職に伴う管理職ポストの配置数見直しなど、経営の安定化と効率化に向けて検討を行ったことは評価できる。 （3）人事・給与制度 　定年退職者分の欠員補充における人件費の抑制について検討していることは評価できるが、経営効率化・安定化に向けた取り組みの一環としての独自の給与体系への見直しは行っていない。 （4）団体の資金運用 　基本財産等は、地方債により安全かつ確実に運用し、適切な管理を行っている。 （5）経営改善計画の策定 　令和2年度から令和6年度までの5年間にかかる第5次経営改善計画を策定し、実施している。
総合評価	各事業の採算性を高めるために業務運営方法を見直し、経営の効率化と安定化を図っている。 　また、既存事業において強化する事業を選定し、組織改正の準備を行ったことや、新規事業開始や新規職員採用など、将来に向けた取り組みを検討しており、評価できる。
今後の方針	第5次経営改善計画に掲げた目標のうち、未実施項目の達成に向けた助力を行い、引き続き経営改善に努めることを要請し、必要な支援を行うこととする。