

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6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	17		
うちプロパー	17		
うち市OB	0		
うち市派遣	0		
計	19		

※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)を括弧書きで記載している。

職員 平均年齢	47.2 歳	職員平均 給与(年額)	8,139,326 円	役員平均 報酬等額(年額)	5,617,715 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

3 財務状況 (単位:円)

	R3年度	R4年度	R5年度
総収入(A)	1,234,797,753	1,219,808,195	1,346,186,134
総支出(B)	1,225,738,446	1,206,200,261	1,310,487,941
当期収支(A-B)	9,059,307	13,607,934	35,698,193
総資産(C)	840,245,218	829,053,644	845,485,477
負債(D)	612,060,618	587,261,110	567,994,750
正味財産合計(C-D)	228,184,600	241,792,534	277,490,727
市補助金	0	0	0
市委託料	1,120,015,666	1,097,701,400	1,242,516,544

4 実施事業

(単位:円、%)

主要事業	区分	事業内容	事業費※	依存率	
				市支出額	
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	1,211,283,736	1,211,283,735	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	222,124,164	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	19,844,000	19,844,000	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	5,731,000	5,731,000	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	4,521,000	4,521,000	100.0

※R5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	R3年度	R4年度	R5年度
自立性	補助金依存率	0.0%	0.0%	0.0%
	受託事業収入率	99.4%	99.5%	99.5%
	自主事業比率	0.3%	0.4%	0.3%
効率性	人件費比率	23.6%	20.3%	18.5%
	管理費比率	9.9%	9.9%	8.2%
安全性	自己資本比率	27.2%	29.2%	32.8%
	流動比率	188.6%	179.2%	195.8%
	固定長期適合率	29.1%	28.9%	24.8%

6 活動指標(個別指標)

活動指標	R3年度	R4年度	R5年度	備考
市営住宅空家募集戸数(戸)	226	203	252	令和元年10月から常時募集を開始
駐車場年平均契約率(%)	92.3	91.5	92.1	月極駐車場の契約率
高齢者・障害者等住宅改修審査(件)	578	572	484	
すまいのコンシェルジュ相談件数(件)	1,206	1,522	1,381	住宅関連相談の件数
すまいサポートちば相談件数(件)			188	令和5年10月から受託開始

7 経営改善計画

計画期間	R 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り組み

<取組項目>

取組項目	R2年度策定の計画			特記事項
	取組前 (R1年度)	目標 (R6年度)	現状 (R5年度)	
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、住宅改修:協議中
受託業務範囲の調整	検討中	実施	実施	実施:空家等情報提供
事業別見積積算に基づく予算協議	検討中	実施	実施	実施:住宅改修、住宅関連情報提供
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:実施、空家解体促進:検討中
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	3	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 組織改正に伴い事務分掌の見直し及び電子決裁による事務の効率化を図るため規程の改正を行うとともに、各事業の収支を精査し、事務処理方法などの協議により、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 4班2グループ制を5班2課制に改めるとともに、10月から新たに「千葉市居住支援協議会相談窓口(すまいサポートちば)」の業務実施に合わせた組織改正を行った。 経営改善のため、定年退職者等による欠員補充に対し新規正職員を20年ぶりに採用したことにより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、総人件費の縮減が図れた。 (3)人事・給与制度 平成26年度より市と同様の人事考課制度を取り入れているものの、それ以外の能力や貢献度を反映した独自給与体系は実施していない。 (4)団体の資金運用 「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4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	正職員が定年後に継続雇用へ推移していることなどにより総人件費の縮減が図られている状況を踏まえ新規正職員を採用し、人員体制を強化することにより更なる経営安定が図れた。
今後の方針	(1)経営について:標準単価方式による市営住宅管理受託事業及び事業別収支の精査により、経営が安定しており、公社が新たに担うべき事業について研究を進め、実施していくことでより経営の安定を図っていく。 (2)新たな事業について:これまで実施してきた市営住宅の管理代行やセーフティーネット住宅の管理などに加え、10月から新たに「千葉市居住支援協議会相談窓口(すまいサポートちば)」の業務を受託し、住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅の入居支援を強化したが、今後も社会福祉への貢献及び行政の補完的立場を強化していく。

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 事務の効率化を図るとともに、各事業の採算性を精査するなど経営改善に努めており、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、効率的な業務遂行のための組織体制の見直しを行うとともに、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を行ったことは評価できる。 (3)人事・給与制度 経営効率化・安定化に向けた取り組みの一環として、独自の給与体系への見直しを行っていく必要がある。 (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年間にかける第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、組織改正による効率的な業務遂行を行うとともに、新規職員採用など、将来に向けた取り組みを行っており、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。