

財団法人 茨城住宅管理協会

[法人の概要]

平成20年7月1日現在

代表者名	理事長 森下 恒雄(非常勤)	県所管部課	土木部都市局住宅課	
所在地	つくば市竹園3-23-2	電話番号	029-853-1360	
ホームページURL	http://www.ijkk.jp	E-mailアドレス	tsukuba@ijkk.jp	
資本金(基本財産)	50,000	千円	設立年月日	昭和50年9月1日
主な出資者	出資順位	出資者名	出資額(千円)	出資比率
	1	独立行政法人都市再生機構	5,000	10.0%
	2	茨城県	2,000	4.0%
	3	自己資金	43,000	86.0%
	4			
	5			
その他				
設立的	茨城県内における集合住宅団地及び関連公共公益施設の管理に関する業務の遂行に協力し、併せて当該集合住宅団地等及びその周辺地域の居住環境の維持改善並びにその居住者の便益の増進を図るとともに、広く県民の住宅及び居住環境の向上に寄与することを目的とし、県及び都市再生機構の出捐により設立した。			

[事業の概要]

(単位:千円)

事業名	平成17年度	平成18年度	平成19年度	内 容	
事業1 住宅管理事業(独立行政法人・都市再生機構、茨城県の建設に係る集合住宅)	3,388,542	3,363,035	3,330,071	県内における集合住宅(独立行政法人・都市再生機構・茨城県の建設に係る集合住宅)の入退去を含めた一般管理、保守点検、修繕業務、駐車場管理業務等を受託し、居住者への便益を図る。	
	全体事業に占める割合	90.6%	79.7%		86.0%
事業2 住宅関連施設等管理事業	184,157	185,382	190,857	都市再生機構住宅団地内外の駐車場及び貸倉庫の管理、運営等業務を実施し、居住者への便益を図る。	
	全体事業に占める割合	4.9%	4.4%		4.9%
事業3 住まいアップ事業	8,700	8,700	8,700	地域に適合した住宅「いばらきの家」のモデルハウスの展示、県産材のPR事業及びHIC(ハウジングインフォメーションセンター)による総合的な住情報の発信を行う。	
	全体事業に占める割合	0.2%	0.2%		0.2%
その他事業	事業1~3以外	158,436	664,114	341,921	
	全体事業に占める割合	4.2%	15.7%	8.8%	
全体事業		3,739,835	4,221,231	3,871,549	指定管理者
	全体割合	100.0%	100.0%	100.0%	

< 財団法人 茨城住宅管理協会 から県民のみなさまへ >

県営住宅管理の指定管理者として、より一層の効率的な業務処理体制と社会情勢の変化及び公益法人制度改革に対応できるよう、関係機関の情報を収集し見直しを進めてまいります。

また、県営住宅入居者に対し、安心・安全の確保も向上させて参ります。

平成21年2月 理事長 森下 恒雄

[経営状況] 財団法人 茨城住宅管理協会 (単位:千円)

区分		平成17年度	平成18年度	平成19年度	増減数	増減理由
収支・正味財産の状況	事業活動収入	3,759,448	4,288,884	3,896,957	391,927	
	基本財産運用収入	150	150	341	191	国債運用利息増
	事業収入	2,293,281	2,539,725	2,226,181	313,544	公務員宿舎維持管理事業撤退による減
	受託・補助金等収入	1,434,838	1,717,109	1,615,665	101,444	
	その他の収入	31,179	31,900	54,770	22,870	雑収入増
	事業活動支出	3,739,835	4,221,231	3,871,549	349,682	
	事業費	3,621,892	4,098,324	3,760,678	337,646	事業収入減に伴う支出減
	管理費	117,943	122,907	110,871	12,036	法人税支出減
	うち役員人件費	21,062	20,580	22,272	1,692	退職給付支出増
	うち職員人件費	481,809	440,865	423,511	17,354	
	事業活動収支差額	19,613	67,653	25,408	42,245	
	投資活動・財務活動収入	10,466	21,476	207,376	185,900	国債満期・買付による増
	投資活動・財務活動支出	52,413	36,346	209,977	173,631	国債満期・買付による増
	投資活動・財務活動に伴う収支差額	41,947	14,870	2,601	12,269	
	当期収支差額	22,334	52,783	22,807	29,976	
	一般正味財産増加額(正味財産増加額)	3,789,339	4,267,566	4,908,055	640,489	
	經常収益	3,789,339	4,267,566	3,879,429	388,137	公務員宿舎維持管理事業撤退による減
	經常外収益	0	0	1,028,626	1,028,626	準備引当金取崩による増
	一般正味財産減少額(正味財産減少額)	3,776,379	4,226,173	3,869,660	356,513	
	經常費用	3,776,179	4,213,366	3,865,529	347,837	經常収益減に伴う支出減
經常外費用	200	12,807	4,131	8,676	法人税支出減	
一般正味財産増減額(正味財産増減額)	12,960	41,393	1,038,395	997,002		
指定正味財産増減額	0	0	0	0		
正味財産期末残高	166,806	208,199	1,246,594	1,038,395		
貸借対照表	資産合計	2,151,863	1,971,325	1,826,095	145,230	
	流動資産	800,403	631,256	502,268	128,988	未払金支出による現金預金減
	固定資産	1,351,460	1,340,069	1,323,827	16,242	構築物増
	負債合計	1,985,057	1,763,126	579,501	1,183,625	
	流動負債	535,620	313,691	161,896	151,795	未払金減
	うち短期借入金	0	0	0	0	
	固定負債	1,449,437	1,449,435	417,605	1,031,830	退職給付引当金減
	うち長期借入金	0	0	0	0	
正味財産合計	166,806	208,199	1,246,594	1,038,395		
基本財産充当額	50,000	50,000	50,000	0		
県財政関与状況	補助金	5,900	5,900	5,900	0	
	委託料	1,428,938	1,711,209	1,609,765	101,444	
	貸付金	0	0	0	0	
	その他(分担金・負担金・出捐金等)	0	0	0	0	
	合計	1,434,838	1,717,109	1,615,665	101,444	
	財政的関与の割合(%)	38.17%	40.04%	41.46%	1.4	
損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	0	0	0	0		
借入金残高(期末)	0	0	0	0		
合計	0	0	0	0		

主要経営指標	算式	平成17年度	平成18年度	平成19年度	増減P	備考
収益事業比率	収益事業費 / 当期総支出	6.7%	5.5%	5.2%	0.3	
管理費比率	管理費 / 当期支出合計	3.1%	2.9%	2.7%	0.2	
人件費比率	人件費 / 事業活動支出	13.4%	10.9%	11.5%	0.6	
自己収入比率	自己収入 / 事業活動収入	99.8%	99.9%	99.8%	0.0	
流動比率	流動資産 / 流動負債	149.4%	201.2%	310.2%	109.0	
借入金比率	借入金残高 / 負債・正味財産合計	0.0%	0.0%	0.0%	0.0	

[組織]

7月1日現在の人数		平成18年		平成19年		平成20年		増減数	増減理由		
		県派遣	県OB	県派遣	県OB	県派遣	県OB				
役員	常勤理事・監事	2	0	1	2	0	1	2	0		
	非常勤理事・監事	9	2	1	9	2	1	8	2	0	理事死亡のため
	計	11	2	2	11	2	2	10	3	0	
職員	管理職	16	2	0	17	2	0	16	2	0	定年による減
	一般職	21	0	0	19	0	0	19	0	0	
	嘱託・臨時職員等	39	0	0	35	0	0	38	0	0	臨時事業職員増
	計	76	2	0	71	2	0	73	2	0	
当期常勤職員の年齢構成		~20代	30代	40代	50代	~	合計	平均年齢	プロパー職員平均勤続年数		
		0	11	7	17		35	46.7 歳	19.0 年		

[評点集計]

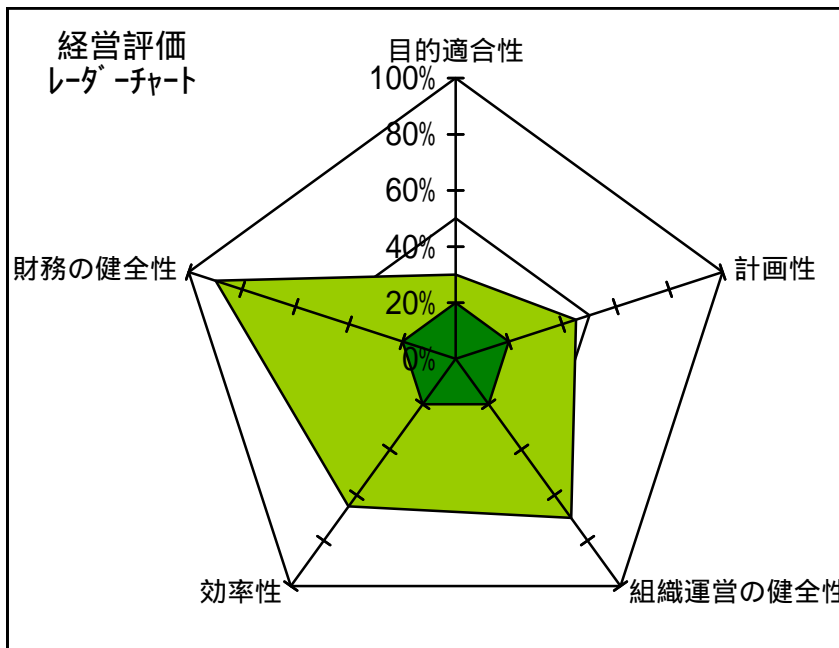
評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
目的適合性	10	6	20	30.0%
計画性	8	9	20	45.0%
組織運営健全性	9	14	20	70.0%
効率性	10	13	20	65.0%
財務健全性	10	18	20	90.0%
合計	47	60	100	60.0%

警戒指標

--

《評価の視点》

目的適合性	法人が行っている事業と当初の設立目的が適合しているか
計画性	経営目的、経営方針が各種計画に反映され、計画・実行・見直しが行われているか
組織運営健全性	組織、人事、財務等の内部管理体制が適切に整備・運用され、かつ情報公開による透明性の確保が適切か
効率性	組織の管理運営上における人的・物的な経営資源が有効活用されているか
財務健全性	法人の財務体質が健全であるか、また、各事業の採算性がとれているか



[法人の自己評価 (経営概況 , 経営上の課題・対策等)]

目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
設立目的に沿った事業を行っているが、今後も入居者等からの情報収集に努めサービスの向上を図る。	協会の業務は、寄附行為に定められた受託業務が柱のため、委託機関の方針等に基づき事業計画等を策定する。	組織運営に関する諸規程に基づいた運営を行っており、また、ホームページ等を通して財務等の情報を公開するなど透明性の確保に努めている。	業務の減少に伴い、人員削減等に努めているが、今後も受託する業務の量、質に見合った適正な人員配置に努める。	事業の採算性に重視し、受託料の範囲内での経営に努める。
<p>指定管理者制度、入札制度による競争化、及び公益法人制度改革等の厳しい経営環境の中、委託機関及び県民の皆様の期待に応えられるよう、安全・安心の住まいを提供すべくサービスの質の向上を図る。</p> <p>また、公益法人制度改革新法の施行が迫ってきているが、新法と当協会業務等との関連及び関係機関の意向等を確認して、協会にとってよりよい方向性を検討する。</p>				

[法人担当課の意見]

目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
設立目的に沿った事業内容となっているが、競争入札制度導入による民間事業者参入などの経営環境の変化への対応に遅れがみられるので、必要な指導・助言を行っていく。	県営住宅管理に関しては、指定管理者となった時点での基本方針・事業計画が整備されているので、今後とも、計画と実績の分析等を行うよう指導助言を行っていく。	概ね適正と認められる。今後とも、組織運営について適切な指導・助言を行っていく。	事業量の減少（国家公務員宿舎管理等）を踏まえた効率性の追求について、今後、必要な指導・助言を行っていく。	適正である。今後も健全性の確保のため適切な指導・助言を行っていく。
<p>法人担当課の意見</p> <p>改革工程表を作成し、業務の効率化や組織体制の見直しなどに努めているが、競争入札による民間事業者の参入や公益法人制度改革などの環境変化への対応について、一部認識の低さが認められる。県としても、団体の組織のあり方等について、必要な指導・助言を行っていく。</p>				

[経営目標]

区分	指標名	単位	H17実績	H18実績	H19 目標	H19実績	達成度(%)	H20目標値	
経営目標	事業成果	1 管理職者数比率	%	19.7	22.4	20	21.9	100.0%	22
		2 事業活動の再委託度	%	0	1.1	1	0.9	90.0%	1
	健全性	1 収支比率	%	99.4	95.4	95.3	97	100.0%	97
		2 自己資本比率	%	7.8	10.6	10.5	68.3	100.0%	68
	効率性	1 職員 1 人当たり管理費	千円	1,437	1,356	1,355	1,464	100.0%	1,400
		2 人件費比率	%	13.3	10.7	10.4	10.8	100.0%	11
平均目標達成度							98.3%		

[総合評価]

取組みを強化すべき視点	目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
	概ね良好	改善の余地あり	改善措置が必要	緊急の改善措置が必要	
総合的所見等	<p>国の公務員宿舎維持管理業務（つくば市）については、平成 19 年度に競争入札が導入され、受託できずに減収となった。都市再生機構賃貸住宅管理業務についても、平成 21 年度から競争入札が導入される予定である。</p> <p>公益法人制度改革等も踏まえ、更なる業務の効率化に努め、民間企業との競合に対応できる組織体制の抜本的な見直しを図る必要がある。</p> <p>将来の組織のあり方については、県の関与も含め早急に対応方針を決定し、見直しに向け取り組んでいく必要がある。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>平成 21 年度から都市再生機構賃貸住宅管理業務についても競争入札制度が導入される予定であることを踏まえ、業務をより効率的に行うための経営改善を図るよう指導していく。</p> <p>また、組織としてはつくば住宅管理センター（都市再生機構住宅等の管理部門）と水戸住宅管理センター（県営住宅の管理部門）の 2 部門に分かれており、それぞれ人事、経理も独立していることから、県の関与のあり方について見直すとともに、両部門を分離分割する方向で検討を行っていく。</p>				