

## 比較事業 2 公営住宅事業

決算年度：平成 29 年度（2017 年度）

参加団体：町田市、大阪市、江戸川区、荒川区、福生市、中央区、世田谷区、渋谷区、板橋区、八王子市

### （1）調査結果

コスト構造を比較するため、10 自治体（ア～コ）の回答結果を 1 戸当たり再計算しました。1 戸当たりの費用は、279 千円から 1,393 千円まであり、平均費用は 808 千円でした。

1 戸当たりコストが最も大きかったのはキでした。特徴的なのは、物件費その他の 730 千円ですが、内容は借上げ住宅に係る費用でした。

また、1 戸当たりの平均収入は 592 千円でした。費用と収入を差引した結果、収入が費用を上回る自治体が 2 自治体ありました（イ、エ）。

図表 2 - 1 1 戸当たりの集計結果

（単位 千円）

		ア	イ	ウ	エ	オ	八王子市	キ	ク	ケ	コ	備考	
財務 情報	人件費（B+C+D+E+F）	A	24	15	321	0	83	45	37	12	13	170	平均720～321
	常勤職員に係る給料・職員手当、共済費等	B	22	13	231	0	79	35	32	10	13	148	
	嘱託職員に係る報酬・共済費等	C	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	
	臨時職員に係る賃金・共済費等	D	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	
	賞与・退職手当引当金繰入金	E	1	2	90	0	4	6	5	2	0	22	
	その他	F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	物件費（H+I+J）	G	88	69	216	186	87	65	832	483	546	491	平均30665～832
	委託料	H	88	67	190	150	53	63	87	477	183	174	
	光熱水費	I	0	1	0	35	0	0	15	0	10	11	
	その他	J	0	2	26	0	35	1	730	6	354	306	
	維持補修費	K	305	63	82	0	37	0	73	0	0	41	平均600～305
	扶助費	L	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	平均0～0
	補助費等	M	0	3	0	103	3	0	61	0	5	88	平均260～103
	減価償却費	N	327	201	300	748	374	157	330	219	197	485	平均334157～748
	その他	O	0	20	0	0	0	12	61	0	0	0	平均90～61
	合計（A+G+K+L+M+N+O）	P	743	371	920	1,037	586	279	1,393	714	762	1,274	平均808279～1,393
	国庫支出金	Q	22	93	0	4	0	0	0	65	4	98	
	都道府県支出金	R	2	0	0	0	0	1	5	0	42	96	
	使用料・手数料	S	341	361	317	1,099	343	276	1,078	393	349	688	
その他	T	1	4	4	89	0	0	69	14	25	36		
合計（Q+R+S+T）	U	365	459	321	1,192	343	277	1,153	473	419	918	平均592277～1,192	
差引	P-U	378	88	598	155	243	2	240	241	342	356		

## (2) 考察

### コスト構造の分析手法

1戸当たりコストの内訳について、最も大きい割合を占めているのは減価償却費です。各自治体の割合は以下のとおりです。

各自治体の平均では41.3%で、大きい自治体では約7割を占めています。減価償却費は、建物取得時期によって大きく変動することが想定されますが、今回の調査では建物取得時期の調査を実施出来ませんでした。

	ア	イ	ウ	エ	オ	八王子市	キ	ク	ケ	コ	平均
減価償却費(千円)	327	201	300	748	374	157	330	219	197	485	334
費用合計(千円)	743	371	920	1,037	586	279	1,393	714	762	1,274	808
減価償却費割合(%)	43.9	54.2	32.6	72.1	63.9	56.4	23.7	30.7	25.9	38.1	41.3

### 1戸当たり人件費

0千円～321千円(平均値72千円)

ウとコ以外は100千円未満でしたが、ウは平均の4.5倍でした。各自治体で業務内容に差異がある可能性があります。

	ア	イ	ウ	エ	オ	八王子市	キ	ク	ケ	コ	平均
戸数(戸)	519	111,971	65	124	259	1,374	1,283	470	1,453	406	11,792
人件費(千円)	12,360	1,636,652	20,897	0	21,621	61,183	46,873	5,495	18,527	68,938	189,255
1戸当たり人件費(千円)	24	15	321	-	83	45	37	12	13	170	72

### 1戸当たり使用料・手数料

276千円～1,099千円(平均値524千円)

使用料・手数料について費用とのバランスで検討するため、受益者負担割合を算出しました。平均は約6割でしたが、約3割から10割超の団体まで幅がありました。各自治体が受益者負担を設定している方法に差異がある可能性があります。

	ア	イ	ウ	エ	オ	八王子市	キ	ク	ケ	コ	平均
使用料・手数料(千円)	341	361	317	1,099	343	276	1,078	393	349	688	524
費用合計(千円)	743	371	920	1,037	586	279	1,393	714	762	1,274	808
受益者負担割合(%)	45.8	97.4	34.4	106.0	58.5	99.1	77.4	55.1	45.8	54.0	64.9

### (3) 今後の課題

(2) で分析したように、コストにおける減価償却費の割合は団体間で大きく異なっていました。この点について、今後の分析で考慮する必要があります。

また、自治体ごとの棟数は1棟から1,894棟まで幅がありますが、1,894棟をひとまとめにして分析できるのかということも今後の検討課題です。

#### 比較から見える八王子市の特徴

- 八王子市の公営住宅は、指定管理者による運営を行っています。
- 1棟当たり戸数は10.2戸で、比較団体の平均(37.4戸)を下回っており、10団体中、9番目の水準となっています。他団体と比較して公営住宅が分散しています。
- 職員の人件費や指定管理料を含んだ1戸当たりコストは279千円で、比較団体の平均(808千円)を下回っており、10団体の中では10番目で、最も効率的な運営を行えています。
- 八王子市の公営住宅の管理・運営に係る1戸当たりコストは前述のとおり279千円です。一方、1戸当たり使用料・手数料は276千円で受益者負担割合が99.1%となっています。これは、管理運営に係る費用を家賃収入で賄えていることを表しています。

#### 1棟当たり戸数

	ア	イ	ウ	エ	オ	八王子市	キ	ク	ケ	コ	平均
戸数(戸)	519	111,971	65	124	259	1,374	1,283	470	1,453	406	11,792
棟数(棟)	19	1,894	5	1	29	135	27	15	78	12	222
1棟当たり戸数(戸)	27.3	59.1	13.0	124.0	8.9	10.2	47.5	31.3	18.6	33.8	37.4

(4) 比較データ

(単位 千円)

		ア	イ	ウ	エ	オ	八王子市	キ	ク	ケ	コ	
財務 情報	人件費 (B+C+D+E+F)	A	12,360	1,636,652	20,897	0	21,621	61,183	46,873	5,495	18,527	68,938
	常勤職員に係る給料・職員手当、共済費等	B	11,365	1,421,949	15,025	0	20,582	48,071	40,495	4,739	18,444	60,200
	嘱託職員に係る報酬・共済費等	C	0	22,034	0	0	0	2,946	0	0	0	0
	臨時職員に係る賃金・共済費等	D	304	4,542	36	0	0	1,252	0	0	0	0
	賞与・退職手当引当金繰入金	E	691	188,127	5,836	0	1,039	8,542	6,378	756	0	8,738
	その他	F	0	0	0	0	0	372	0	0	83	0
	物件費 (H+I+J)	G	45,500	7,763,525	14,049	23,026	22,612	88,711	1,067,645	227,126	793,389	199,162
	委託料	H	45,433	7,462,971	12,380	18,645	13,623	86,619	111,761	224,269	265,178	70,717
	光熱水費	I	0	129,834	0	4,381	6	515	18,773	0	14,459	4,394
	その他	J	67	170,720	1,669	0	8,983	1,577	937,111	2,857	513,752	124,051
	維持補修費	K	158,102	7,027,258	5,349	0	9,584	8	93,486	0	0	16,691
	扶助費	L	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	補助費等	M	206	306,243	6	12,823	849	18	78,176	0	7,770	35,598
	減価償却費	N	169,455	22,519,210	19,469	92,724	96,958	215,998	423,064	103,117	286,947	196,916
	その他	O	12	2,279,501	0	0	29	17,001	78,304	0	0	0
合計 (A+G+K+L+M+N+O)	P	385,635	41,532,389	59,770	128,573	151,653	382,919	1,787,548	335,738	1,106,633	517,305	
収入	国庫支出金	Q	11,424	10,466,878	0	488	0	0	30,718	5,166	39,963	
	都道府県支出金	R	810	1,367	0	0	0	852	6,404	0	61,234	38,947
	使用料・手数料	S	176,758	40,445,631	20,590	136,265	88,734	379,558	1,383,586	184,899	506,377	279,283
	その他	T	313	461,460	284	11,041	3	256	88,998	6,692	36,632	14,578
	合計 (Q+R+S+T)	U	189,305	51,375,336	20,874	147,794	88,737	380,666	1,478,988	222,309	609,409	372,771

		ア	イ	ウ	エ	オ	八王子市	キ	ク	ケ	コ	
非財務 情報	1 戸数 (戸)	V	519	111,971	65	124	259	1,374	1,283	470	1,453	406
	2 棟数 (棟)	W	19	1,894	5	1	29	135	27	15	78	12
	3 構造	X	RC	W・RC・SRC	RC	RC	木造及び鉄筋	コンクリートブロック、木造、RC	RC	RC、SRC	RC	SRC、RC
	4 入居戸数 (戸)	Y	511	99,694	63	87	254	1,254	1,162	453	1,394	369
	5 入居率 (%)	Z	98.5	89.0	96.9	70.2	98.0	91.3	90.6	96.4	95.9	95.0
	6 有形固定資産減価償却率 (%)	AA	41.2	51.9	51.6	44.4	46.0	38.4	95.1	44.1	38.3	29.7
	7 使用料徴収率 (%)	AB	99.6	99.6	95.3	106.0	95.0	96.8	93.5	96.4	87.0	98.0

(単位 円)

		ア	イ	ウ	エ	オ	八王子市	キ	ク	ケ	コ	
単位 当たり コスト	1 1戸数当たり (P/V)	AC	743,035	370,921	919,538	1,036,879	585,533	278,689	1,393,256	714,336	761,619	1,274,150
	2 1入居戸数当たり (P/Y)	AD	754,667	416,599	948,730	1,477,851	597,059	305,358	1,538,337	741,143	793,854	1,401,911