

山梨県住宅供給公社改革プラン — 第四次 — 【概要版】

第1 現状

1 公社の概要と改革プラン策定の経緯

- (1) 設立と役割
 - ・ 昭和43年2月に県の全額出資(1千万円)により設立
 - ・ 3千戸超の分譲や賃貸住宅を供給し、住宅整備に大きな役割
- (2) 経営悪化と経営再建に向けた取り組み
 - ・ バブル景気崩壊による分譲住宅の販売不振
 - ・ 経営改善計画を策定し、経営合理化等の取り組みを推進
- (3) 第一次改革プラン(H22～H25)の策定
 - ・ 新たな経営計画(H21～H25)を経営検討委員会で再検討し、策定

(4) 第二次改革プラン(H26～H30)の策定

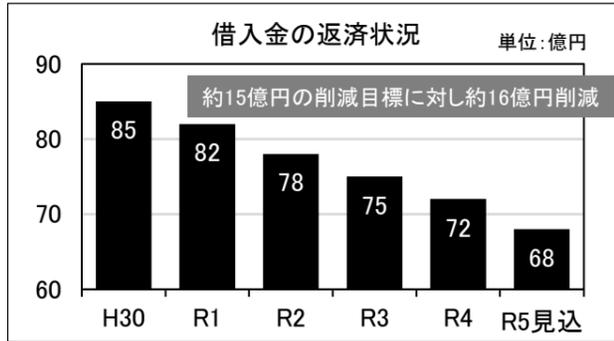
- ・ 分譲事業を終了し役割を終えたため、令和20年度を目途に解散
- ・ 県負担の抑制と債務処理対策の積極推進
- ・ 県営住宅に令和5年度目途に指定管理者制度への移行を検討

(5) 第三次改革プラン(H31～R5)の策定

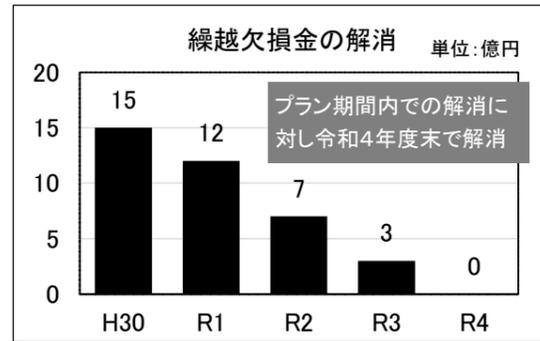
- ・ 第二次プラン債務処理対策を継続
- ・ 令和4年度から令和6年度までの3年間、一部の県営住宅に指定管理者制度を導入、段階的移行を実施

2 第三次改革プランの主な達成状況等

(1) 借入金の返済



(2) 繰越欠損金の解消



(3) 県営住宅の管理移行

9団地に指定管理者制度を導入

借入金の返済と繰越欠損金の解消で目標以上の成果

3 公社の現状(R4年度末)

(1) 主な実施事業

- ① 県営住宅等管理事業(受託期間:R4～R6): 5,923戸
- ② 一般賃貸住宅管理事業(パレス51): 1棟 14戸
- ③ 事業用賃貸宅地管理事業(双葉・響が丘): 62,260㎡

(2) 主な財務状況

- ① 資産合計: 約77億1千万円(賃貸事業資産: 約67億円)
- ② 負債合計: 約76億9千万円(長期借入金: 約72億円)
- ③ 資本合計: 約2千3百万円

第2 今後の課題と対応策

1 債務処理

長期借入金の返済

- ① 第二次改革プランの短期無利子貸付金を令和20年度まで継続
借入金額が上限額の約69億円を下回るため借入金額(補助金分を控除)を貸付
- ② 第二次改革プランの債務処理対策補助金を令和20年度まで継続
2.4億円(H31～R5)、0.8億円(R6～R19)、0.7億円(R20)

2 ファミ賃事業に係る連帯債務の解消

- ・ 公社連帯債務の解消

3 解散の時期

- ・ 今後の社会経済状況等を踏まえ、令和20年度を目途に解散

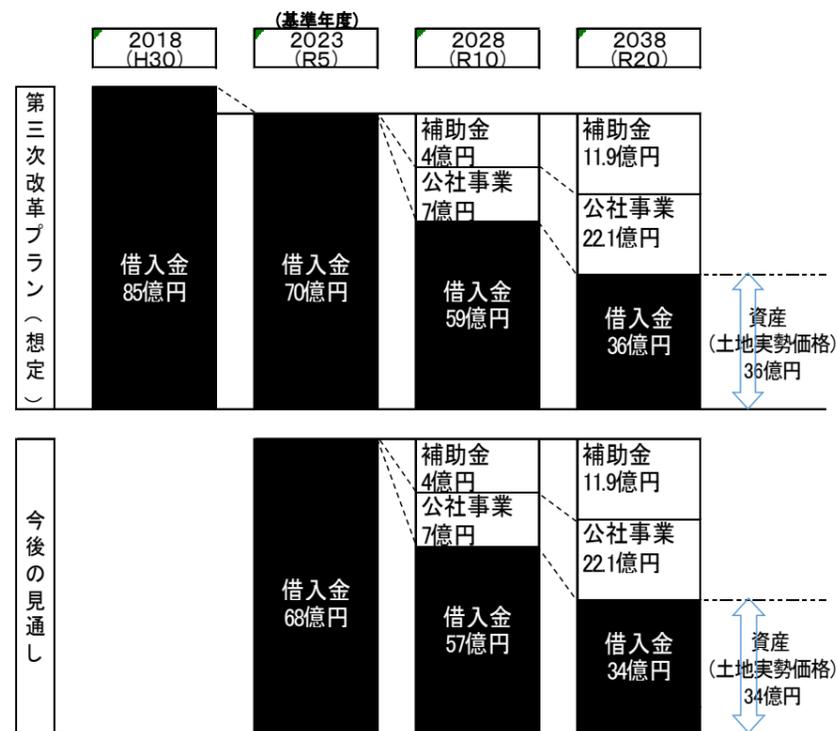
4 保有資産の整理等

- (1) 分譲地内附帯施設
 - ・ 移管手続き等を推進
- (2) 双葉・響が丘 利便施設用地等
 - ・ 地代収益の確保及び資産売却に向けての検討
- (3) 定期借地権分譲宅地
 - ・ 解散後貸借継続対応の検討

5 県営住宅の管理

- (1) 指定管理者制度への移行
 - ・ 公社管理代行を併用しつつ段階的に移行
- (2) 円滑な移行の実施
 - ・ 管理手法の変更に伴い県民サービスが低下しないよう移行

参考) 借入金返済と解散時清算の見通し



第3 第四次改革プランの計画期間、経営方針

1 計画期間

令和6年度から令和10年度までの5年間

今後の諸課題に着実に対応し、改革を更に前進

2 経営方針

- (1) 借入金の返済
 - ・ 借入金約68億円(R5)を5年間で約57億円に削減
- (2) 賃貸管理事業の継続
 - ・ 第四次プラン期間に期限を迎える双葉・響が丘事業用定期借地権契約は、継続を基本に事業者と協議
- (3) 保有資産の整理
 - ・ 分譲地内の附帯施設の移管手続き等で県と公社が連携し、諸課題を解決
- (4) 県営住宅の管理
 - ・ 公社組織力の低下を勘案しつつ、管理代行制度による管理を継続
 - ・ 県及び指定管理者へ公社ノウハウ承継のため連携
- (5) ファミ賃事業への対応
 - ・ 事業継続中のオーナー1名に対する借換え促進等による公社連帯債務解消
 - ・ 公社経営の1件は、賃貸事業で収益を確保しつつ、物件の売却を見据え検討
- (6) 要員計画
 - ・ プロパー職員については定年退職以外は雇用維持を基本
 - ・ 業務量に相応した適正人員の配置
- (7) 人件費の抑制
 - ・ プロパー職員の給料(5%カット)、管理職手当(50%カット)の縮減方策継続

※ 今後の事業見通し

	第四次プラン期間	第五次プラン期間	第六次プラン期間
借入金の返済	11億円削減 68億円 → 57億円		45億円 → 34億円
賃貸施設等管理事業の継続	事業用定期借地権設定契約の継続		
保有資産の整理	分譲地附帯施設の移管等		
県営住宅の管理	順次指定管理制度導入		
ファミ賃事業への対応	適切な経営状況管理の継続(オーナー物件) 売却検討(公社経営物件)		
要員計画	縮小整理に伴う要員等の随時見直し		
人件費の抑制	給与5%カット、管理職手当50%カットの継続		

令和20年度を目途に公社解散