

法人名 山梨県住宅供給公社

【法人の概要】

代表者名	理事長 輿石 和正		所管部(局)課	県土整備部住宅課		
所在地	甲府市丸の内1-6-1		電話番号	055-237-1647		
ホームページURL	http://www.yamanashi-jyutakukosha.or.jp		E-mailアドレス	hosaka@yamanashi-jyutakukosha.or.jp		
資本金(基本財産)	10,000	千円	設立年月日	昭和43年2月1日		
主な出資者	出資順位	出資者名		出資額		出資比率
	1	山梨県		10,000 千円		100.0 %
	2					
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
その他	団体(者)					
設立の経緯等	<p>・住宅を必要とする勤労者等に、居住環境の良好な分譲住宅及び宅地を供給し、県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。</p> <p>・H20年3月31日現在、分譲住宅を中心に県下12市町村46団地3,526戸(うち、540区画宅地分譲等)の販売を行った。</p> <p>・現在、県営住宅95団地7,746戸を管理代行者等として管理するとともに、一般賃貸住宅152戸の経営や特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の管理受託等を実施している。</p>					

【主要事業の概要】

事業名	内容	事業費(単位:千円)		
		H17年度	H18年度	H19年度
事業1	分譲事業	双葉響が丘等の分譲資産の販売		
		750,244	1,736,159	1,359,506
事業2	賃貸管理事業	山宮南団地(賃貸住宅)、双葉響が丘(賃貸施設資産)の管理		
		174,591	172,795	189,626
事業3	その他事業	県営住宅管理代行、特優賃・高優賃住宅の管理受託、町村からの受託事業等		
		783,904	679,265	689,931

【組織】

4月1日現在の人員	年度	平成18年度					平成19年度					平成20年度				
		職プロパー	派遣・兼務	県職員	県OB	その他	職プロパー	派遣・兼務	県職員	県OB	その他	職プロパー	派遣・兼務	県職員	県OB	その他
役員	取締役(理事)(常勤)	2		2			1			1		2		1	1	
	取締役(理事)(非常勤)	6		6			6		6		4		4			
	監査役(監事)(常勤)	0		0			0		0		0		0			
	監査役(監事)(非常勤)	2		2			2		2		2		2			
	評議員	0		0			0		0		0		0			
	計	10	0	10	0	0	9	0	8	1	0	8	0	7	1	0
職員	管理職	4	2	2			4	2	2			3	3			
	一般職員	15	14			1	14	13		1	11	11				
	臨時職員	8	8				9	9			8	8				
	非常勤職員	5	5				6	6			7	7				
	計	32	29	2	0	1	33	30	2	0	1	29	29	0	0	0
プロパー職員の年齢構成(H20. 4. 1現在)	年齢	~20	21~30	31~40	41~50	51~60	61歳以上	合計			平均年齢	平均年収				
	男性	0	0	6	2	6	0	14	役員勤			(千円)				
	女性	0	0	0	0	0	0	0								
	合計	0	0	6	2	6	0	14	職員勤	45	(千円)	6,637				

【経営の状況】

(単位:千円)

項 目		17年度	18年度	19年度	増減(19-18)
収 支 状 況	受託事業収入	588,902	495,849	515,350	19,501
	自主事業収入	1,119,836	2,092,370	1,723,713	△ 368,657
	補助金収入	265,836	273,656	260,666	△ 12,990
	運用益収入	143	1,256	3,360	2,104
	その他の経常収入	38,437	10,896	15,253	4,357
	経常収入 計	2,013,154	2,874,027	2,518,342	△ 355,685
	人件費	192,588	193,776	189,412	△ 4,364
	その他の経常支出(費用)	1,927,661	2,575,314	2,282,103	△ 293,211
	経常支出(費用) 計	2,120,249	2,769,090	2,471,515	△ 297,575
	経常損益	△ 107,095	104,937	46,827	△ 58,110
	特別利益(経常外収入)	0	0	2,964	2,964
	特別損失(経常外支出)	3,543,442	0	0	0
	法人税等	0	0	0	0
	当期損益	△ 3,650,537	104,937	49,791	△ 55,146
	前期繰越利益(損失)	△ 1,055,068	△ 4,705,605	△ 4,600,668	104,937
当期末処分利益(損失)	△ 3,650,537	104,937	49,791	△ 55,146	
次期繰越利益(損失)	△ 4,705,605	△ 4,600,668	△ 4,550,877	49,791	

項 目		17年度	18年度	19年度	増減(19-18)
財 務 状 況	流動資産	5,231,282	3,911,892	2,698,587	△ 1,213,305
	固定資産	7,495,060	7,807,485	8,015,314	207,829
	資産 計	12,726,342	11,719,377	10,713,901	△ 1,005,476
	流動負債	2,947,775	3,782,322	3,972,500	190,178
	うち短期借入金	2,675,000	3,344,000	3,580,499	236,499
	固定負債	14,474,172	12,527,723	11,282,278	△ 1,245,445
	うち長期借入金	13,380,575	11,490,787	10,357,035	△ 1,133,752
	負債 計	17,421,947	16,310,045	15,254,778	△ 1,055,267
	資本金	10,000	10,000	10,000	0
	資本剰余金				0
	利益剰余金	△ 4,705,605	△ 4,600,668	△ 4,550,877	49,791
資本 計	△ 4,695,605	△ 4,590,668	△ 4,540,877	49,791	

(単位:千円)

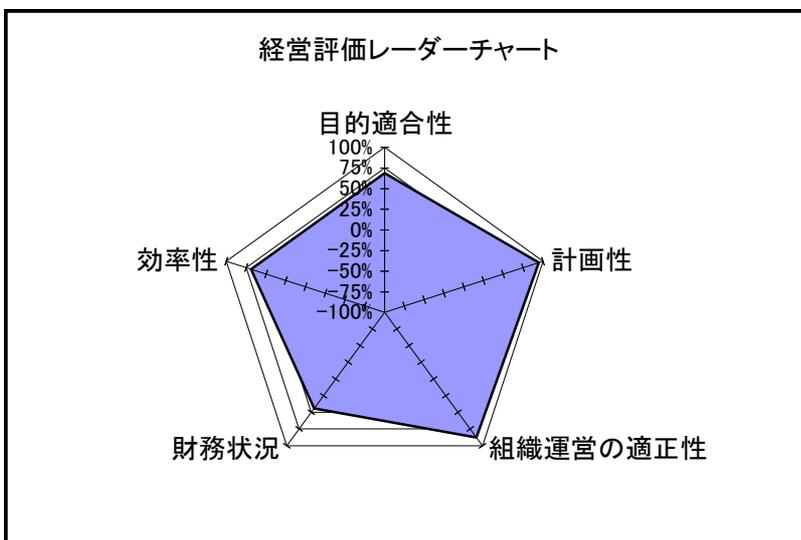
項 目		17年度	18年度	19年度	増減(19-18)
県 の 財 政 的 関 与 の 状 況	負担金	2,173	2,175	2,303	128
	人件費(派遣法)補助金	25,298	33,440	19,374	△ 14,066
	人件費(派遣法以外)補助金	0	0		0
	人件費以外の補助金	0	0		0
	運営費補助金	25,298	33,440	19,374	△ 14,066
	事業費補助金	240,238	240,216	240,194	△ 22
	補助金 計	265,536	273,656	259,568	△ 14,088
	人件費(派遣法)委託金	0	0	0	0
	人件費(派遣法以外)委託金	80,355	90,299	95,183	4,884
	人件費以外の委託金	509,392	406,134	431,416	25,282
	委託金 計	589,747	496,433	526,599	30,166
	県支出金 計	857,456	772,264	788,470	16,206
	県の財政的関与の割合(%)	42.6	26.9	31.3	4
県貸付金残高	8,433	7,304	6,175	△ 1,129	
県債務負担実際残高	15,696,510	14,502,315	13,631,656	△ 870,659	

【県の財政的関与の内容・目的】

項目	内容・目的
補助金 (運営費)	県派遣職員給与等に係る補助金
補助金 (事業費)	分譲事業において発生した損失額の補填に係る補助金
委託金	県営住宅管理代行等に係る委託料
債務負担行為	住宅公社の事業資金借入に対する損失補償を行うための債務負担行為

【自己評価・評点集計】:(経営評価算出表により、法人自らが評価した結果を記入)

評価の視点	評価ポイント	評価項目数	満点	評点	得点率
目的適合性	出資法人が当初の設立目的あるいは公益目的と適合した業務を行っているかを問う視点	4	16	11	68.8%
計画性	出資法人が長期的ビジョンを持って計画的に事業運営に取り組んでいるかを問う視点	5	20	19	95.0%
組織運営の適正性	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であるかを問う視点	4	16	14	87.5%
財務状況	出資法人の経営の安全性や収益性を問う視点	12	48	21	43.8%
効率性	出資法人の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を問う視点	8	32	22	68.8%
合計		33	132	87	65.9%



【警戒指標】

自己資本比率、借入金依存度、借入金返済能力

【出資法人の自己評価】:(各評価の視点毎に、法人自らによる分析・検証の結果及び対応策を記入)

目的適合性	年度計画に基づく目標達成度の評点は低いが、経営計画(5ヵ年)における分譲処分の目標は概ね達成の方向である。
計画性	県営住宅等管理を基幹事業に据えた平成21年度から5年間の「新たな経営計画」の策定を行っている。
組織運営の適正性	職員の年齢構成に偏りがあり、定年退職者不補充に対する人員対応を検討する必要がある。
財務状況	経常損益は補助金収入等により2期連続黒字であるが、有利子負債に係る金利負担が非常に大きな割合を占めるなど借入金残の削減が大きな問題となっている。
効率性	平成21年度以降、分譲販売(建設製造販売型)から県営住宅等管理(役務提供型)に移行するに当たり、組織のあり方を「新たな経営計画」に記載し、人件費、管理費削減に取り組む。
総合的評価	分譲資産処分後も財務状況に大きな変化が現れないため、引き続き厳しい経営状況は続くが、効率性を高め健全化に取り組む。



対応策	地方三公社を地域整備公社としたことから、人材の有効活用、共通経費の縮減に努め、経営の健全化を図り、かつ、有利子負債の削減に向け最大限の努力を行う。 県営住宅等管理事業への移行に際し、住宅を必要とする者や県営住宅入居者等への更なるサービスの向上に取組み、将来の経営安定化を図る。
-----	---

【法人担当部局の所見】:(法人所管部局による各評価の視点毎の分析、評価)

目的適合性	住宅を必要とする勤労者に対して、居住環境の良好な宅地等を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、適合している。なお、分譲事業は平成20年度までに分譲保有資産の完売を目指すこととし、平成21年度以降は県営住宅管理事業や賃貸管理事業を中心とした経営に移行し、県民福祉の向上を目指すこととしている。
計画性	平成17年3月に策定された経営計画に基づき、各事業の計画的な実施、組織体制の見直しや人件費の縮減等、経営健全化に向けた取組を進めている。なお、現経営計画は平成20年度が終期となっているため、平成21年度を始期とする新たな経営計画を平成20年度中に策定し、更なる経営の健全化をに取り組むこととしている。
組織運営の適正性	平成19年度は役職員をそれぞれ前年度比1名減とするなど、組織の合理化に取り組んでる。さらに、平成20年度からの地域整備公社の発足に伴う共通役員制を導入するとともに、今後、公社内の人事交流、分譲担当の廃止等による職員の再配置等を行い、更に事業規模に見合った組織体制に取り組むこととしている。
財務状況	分譲資産の計画的な売却や賃貸管理事業等の適切な執行などにより、経常利益が2期連続して黒字になるとともに、借入金年度末残高が8億97百万円減少した。今後も、県からの単年度無利子貸付や分譲事業支援補助金等により、借入金の償還や繰越欠損金の縮減を図り、更に効率的な運営に取り組む必要がある。
効率性	人件費縮減のための職員給与5%カット、管理職手当50%カットや人員削減を実施するとともに、一般管理費を削減するなど、経営努力が行われている。今後も、経営計画の確実な実施に向け、職員一丸となり取り組む必要がある。
総合的評価	経営計画に基づき、計画的に分譲資産が処分されており、また、人件費の縮減方策も確実に実施されるなど、公社の経営は概ね適正に運営されている。当面の課題は平成20年度までの分譲保有資産の完売だが、借入金に係る多額の償還金やその支払利息の存在が大きな課題となっている。今後は、地域整備公社が発足したことで一層の合理化等を進めるとともに、各事業を適切に実施することにより着実に収益を上げ、更に経営健全化に向けた取組を進める必要がある。

【総合評価】:(経営評価委員会、経営評価アドバイザーによる総合評価)

今後更なる改善、見直しを行うべき視点	
総合的所見	
※ランク下の%は得点率の範囲	<p>・バブル期に計画・造成した分譲住宅事業の保有資産の簿価と市場価格との乖離が大きいことから、多額の事業損失が生じており、平成19年度末時点で45億円超の債務超過となるなど経営状況は非常に厳しい。</p> <p>・平成16年度に経営計画を策定し、県から損失補填のための補助金を受けるとともに平成20年度までに分譲資産を完売し、分譲部門を廃止すること及び公営住宅管理を中心とした経営に移行することを決定している。</p> <p>・平成20年4月から、住宅供給公社を含む地方三公社の組織を県地域整備公社に統合した結果、役員の共通化、職員の削減等が図られた。</p> <p>・経営計画の目標達成に向け全力で取り組んでいるところであるが、平成21年度からの分譲事業の撤退などを踏まえた、経費の削減、組織のスリム化など一層の合理化・効率化に向けた取り組みを実施すべきである。</p> <p>・特に計画どおり完売することができなかった売れ残り分譲資産の早期処分が喫緊の課題である。</p> <p>・また、分譲住宅事業の廃止後の法人の存続には、県営住宅管理運営事業、賃貸施設等管理事業などの継続実施が不可欠であり、そのためには、一層の経営合理化や県民福祉向上に努める必要がある。</p>



【総合所見等に対する今後の対応方針】

<p>・分譲事業に係る負債の解消に向けて、引き続き県から分譲事業支援補助金、貸付金等の支援を受けるとともに、平成21年3月、「新たな経営計画」を策定し、分譲部門の平成20年度末での廃止、売れ残った分譲資産の早期完売、県営住宅等管理事業や賃貸施設管理事業等を中心とした経営への移行等を決定したので、今後は、当該計画を着実に推進し、引き続き公的施策の一翼を担う。</p> <p>・売れ残った分譲資産は、地価動向や区画特性等を踏まえ価格設定を行うなどし、早期に完売する。</p> <p>・地域整備公社として組織の統合を図り、平成20年度末をもって分譲部門を廃止したことから、事務事業に見合った適正な人員配置、組織のスリム化など、一層の合理化を推進する。</p>
