

山梨県住宅供給公社

【法人の概要】

代表者名	理事長 角田 武一		所管部(局)課	土木部住宅課		
所在地	甲府市丸の内		電話番号	055-237-1647		
ホームページURL	http://www.yamanashi-iyutakukosha.or.jp		E-mailアドレス	hosaka@yamanashi-iyutakukosha.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	100.0 %
	2					0.0 %
	3					0.0 %
	4					0.0 %
	5					0.0 %
	6					0.0 %
	7					0.0 %
	8					0.0 %
	9					0.0 %
	10					0.0 %
その他	団体(者)				0.0 %	
設立の経緯等	・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。 ・H19年3月31日現在、分譲住宅を中心に県下12市町村46団地3,449戸(内505区画宅地分譲等)の販売を行った。 ・県営住宅95団地戸を管理代行業として管理するとともに、公社の一般賃貸住宅152戸のほか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を実施している。					

【主要事業の概要】

事業名	内容	事業費(単位:千円)		
		H16年度	H17年度	H18年度
事業1	分譲事業	806,442	750,244	1,736,159
事業2	賃貸管理事業	170,023	174,591	172,795
事業3	その他事業	832,345	783,904	679,265

【組織】

年度	平成17年度					平成18年度					平成19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
4月1日現在の人員															
役員	理事(常勤)	2		2		2		2			1				1
	理事(非常勤)	6		6		6		6			6		6		
	監事(常勤)	0		0		0		0			0		0		
	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	10	0	10	0	0	9	0	8	1	0
職員	管理職	3	2	1		4	2	2			4	2	2		
	一般職員	16	15			15	14			1	14	13			1
	臨時職員	8	8			8	8				9	9			
	非常勤職員	5	5			5	5				6	6			
計	32	30	1	0	1	32	29	2	0	1	33	30	2	0	1
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	1	5	2	7	0	15	役員常勤	※	(千円)	※			
	女性	0	0	0	0	0	0	0	職員常勤		(千円)				
	合計	0	1	5	2	7	0	15	職員常勤	46	(千円)	6,604			

※常勤役員は、1名のみのため個人情報保護の観点から非公開

【経営の状況】

(単位:千円)

項 目		16年度	17年度	18年度	増減(18-17)
収支状況	受託事業収入	627,701	588,902	495,849	△ 93,053
	自主事業収入	1,181,109	1,119,836	2,092,370	972,534
	補助金収入	25,366	265,836	273,656	7,820
	運用益収入	817	143	1,256	1,113
	その他の経常収入	8,542	38,435	10,896	△ 27,539
	経常収入 計	1,843,535	2,013,152	2,874,027	860,875
	人件費	233,235	209,784	230,779	20,995
	その他の経常支出(費用)	2,199,457	1,910,465	2,538,310	627,845
	経常支出(費用) 計	2,432,692	2,120,249	2,769,089	648,840
	経常損益	△ 589,157	△ 107,097	104,938	212,035
	特別利益(経常外収入)	8,008			0
	特別損失(経常外支出)	984,811	3,543,442		△ 3,543,442
	法人税等				0
	当期損益	△ 1,565,960	△ 3,650,539	104,938	3,755,477
前期繰越利益(損失)	510,892	△ 1,055,068	△ 4,705,607	△ 3,650,539	
当期末処分利益(損失)	△ 1,565,960	△ 3,650,539	104,938	3,755,477	
次期繰越利益(損失)	△ 1,055,068	△ 4,705,607	△ 4,600,669	104,938	

項 目		16年度	17年度	18年度	増減(18-17)
財務状況	流動資産	9,073,829	5,231,282	3,911,892	△ 1,319,390
	固定資産	7,777,234	7,495,060	7,807,485	312,425
	資産 計	16,851,063	12,726,342	11,719,377	△ 1,006,965
	流動負債	3,368,726	2,947,775	3,782,322	834,547
	うち短期借入金	3,000,000	2,675,000	3,344,000	669,000
	固定負債	14,527,404	14,474,172	12,527,722	△ 1,946,450
	うち長期借入金	13,429,108	13,380,575	11,490,787	△ 1,889,788
	負債 計	17,896,130	17,421,947	16,310,044	△ 1,111,903
	資本金	10,000	10,000	10,000	0
	資本剰余金				0
	利益剰余金	△ 1,055,068	△ 4,705,607	△ 4,600,669	104,938
資本 計	△ 1,045,068	△ 4,695,607	△ 4,590,669	104,938	

(単位:千円)

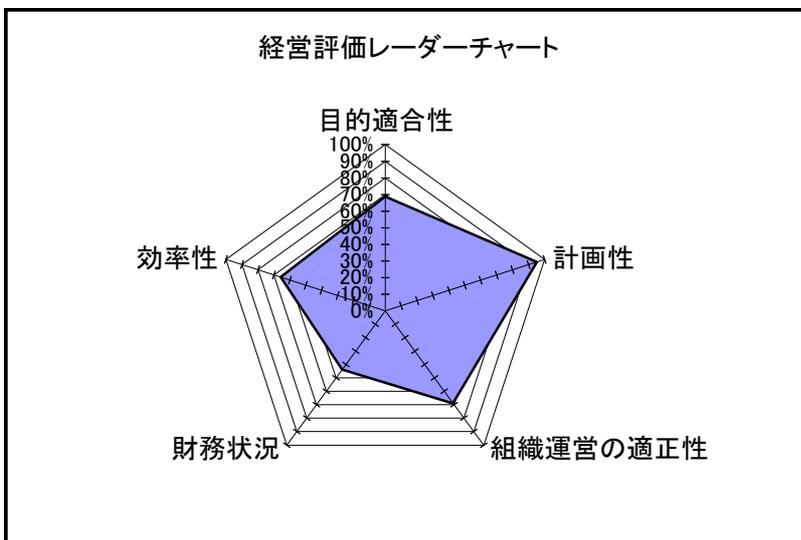
項 目		16年度	17年度	18年度	増減(18-17)
県の財政的関与の状況	負担金	2,655	2,173	2,175	2
	人件費(派遣法)補助金	25,105	25,298	33,440	8,142
	人件費(派遣法以外)補助金				0
	人件費以外の補助金				0
	運営費補助金	25,105	25,298	33,440	8,142
	事業費補助金	261	240,238	240,216	△ 22
	補助金 計	25,366	265,536	273,656	8,120
	人件費(派遣法)委託金				0
	人件費(派遣法以外)委託金	91,973	80,355	90,299	9,944
	人件費以外の委託金	517,006	509,392	394,372	△ 115,020
	委託金 計	608,979	589,747	484,671	△ 105,076
	県支出金 計	637,000	857,456	760,502	△ 96,954
県の財政的関与の割合(%)	34.6	42.6	26.5	△ 16	
県貸付金残高	9,562	8,433	7,304	△ 1,129	
県債務負担実際残高	16,053,250	15,696,510	14,502,315	△ 1,194,195	

【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	県営住宅管理代行事業等に係る委託料
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契約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	11	68.8%
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	21	65.6%
合計		33	132	83	62.9%



【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	平成20年をもって分譲事業からの撤退を行い、県営住宅の管理代行業を主体とした業務に移行する。
計画性	平成20年度を目標にした「山梨県住宅供給公社経営計画」を平成17年3月24日に策定した。
組織運営の適正性	職員の年齢構成に偏りがあり、将来的な組織構成に問題がある。
財務状況	分譲事業資産に係る強制評価減を実施し、H16、H17決算で特別損失を計上したため債務超過となっている。
効率性	分譲資産の早期処分、県営住宅の管理代行業の実施の2本柱を、限られた人員の中で遂行する為の努力を行っている。
総合的評価	財務状況は非常に厳しいが、経営計画の目標達成に向け役職員一体となり事業実施している。



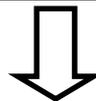
対応策	収益事業(分譲事業)から公益事業(管理代行業)へ移行する中で、組織の再編を実施し適切な人員配置を行う。ただし、年齢構成的に平成23年度には人員数の不足が考慮されるため、人員確保の検討が必要となる。
-----	--

【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しているため、適合している。
計画性	平成17年3月に策定された経営計画に基づき、平成20年度までに保有する資産の売却を進め分譲部門を廃止すること、また、分譲資産処分後は定期借地の管理を行いつつ、公営住宅の管理を中心とした経営に移行するとされており、経営健全化に向けた計画的な経営に取り組んでいる。
組織運営の適正性	平成18年度をもって常勤理事1名を削減し、組織の合理化に取り組んでる。 今後、分譲部門の廃止や管理代行を踏まえた事業規模に見合った組織体制への移行、3公社一元化による共通役員制等の導入が課題となる。
財務状況	平成18年度は分譲資産の計画的な売却により、12億円余り長期借入金を償還するとともに、経常利益を1億4百万円余り計上し、黒字となっている。 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により、借入金の償還や負債の縮減を図り、効率的な運営に取り組む必要がある。
効率性	人件費縮減に向け、職員給与の5%カット、管理職手当の50%カットを継続するとともに、経営計画に基づく人員の削減や分譲資産の売却収入等による借入金の償還など、経営努力が見られる。 今後も、経営計画の確実な実施に向け、職員一丸となった取組が必要である。
総合的評価	分譲資産の計画的な売却が進んでいることから、経営計画に基づき概ね適正に運営されている。 平成20年度までに保有する分譲資産を売却することが当面の課題であるが、3公社の一元化を控え、更に効率性を高めるとともに、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%は得点率による概ねの目安があるが、総合的に評価するため、得点率とは必ずしも一致しない	<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、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>・そのため、平成17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に特化した経営に移行することを決定している。</p> <p>・計画どおりの分譲資産の完売と収入確保、分譲部門撤退後の組織体制の確立が喫緊の課題である。</p> <p>・現在、公社あげての販売促進体制をとり営業努力を行っているが、目標達成に向け全力で取り組む必要がある。</p> <p>・特に、顧客層の分析、販売対象の検討など実施したうえで価格設定を行うなど、より顧客サイドにたった視点での見直しも必要である。</p> <p>・また、地方3公社の組織一元化により、人事交流等によるマンパワーの活用を図るとともに、一層の合理化・効率化に向けた取組を実施すべきである。</p>



【総合所見等に対する今後の対応方針】

・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、分譲資産の計画的な売却、経費の削減、組織のスリム化等により、経営健全化に取り組む。

・分譲資産については、地価動向、区画特性等を踏まえた価格設定を行うとともに、民間事業者と連携する共同販売方式等により、平成20年度の完売を目指す。

・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することとしていることから、人材の有効活用、経費の共通化等によるコストの削減を図り、一層の経営の効率化に努める。

・また、分譲完了後は、経営計画に基づき、公営住宅の管理事業を主体とした経営に移行することとし、事業規模に見合った適正な人員配置、組織体制により、更に経費の削減を図る。