

法人名 山梨県住宅供給公社

【法人の概要】

代表者名	理事長 新藤 康二		所管部(局)課	県土整備部建築住宅課		
所在地	甲府市丸の内二丁目14番13号		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-jutakukosha.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				千円	0.0 %
	3				千円	0.0 %
	4				千円	0.0 %
	5				千円	0.0 %
	6				千円	0.0 %
	7				千円	0.0 %
	8				千円	0.0 %
	9				千円	0.0 %
	10				千円	0.0 %
その他	団体(者)			千円	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。 ・H21年3月31日現在、分譲住宅を中心に県下12市町村46団地3,589戸(内591区画宅地分譲)の販売を行った。 ・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。					

【主要事業の概要】

事業名	内容	事業費(単位:千円)		
		H18年度	H19年度	H20年度
事業1	分譲事業 双葉・響が丘等の分譲資産の販売	1,736,159	1,359,506	1,712,815
事業2	賃貸管理事業 山宮南団地、双葉・響が丘(賃貸施設資産)の管理等	172,795	189,626	205,195
事業3	その他事業 県営住宅等管理、特優賃・高優賃住宅管理、町村等事業受託等	679,265	689,931	720,440

【組織】

4月1日現在の人員	平成19年度					平成20年度					平成21年度							
	職 員	プロ パー 員	派遣 兼 務	県 職 員	県 O B	其 他	職 員	プロ パー 員	派遣 兼 務	県 職 員	県 O B	其 他	職 員	プロ パー 員	派遣 兼 務	県 職 員	県 O B	其 他
取締役(理事)(常勤)	1				1	2				1	1		2					2
取締役(理事)(非常勤)	6			6		4			4				4			4		
監査役(監事)(常勤)	0					0							0					
監査役(監事)(非常勤)	2			2		2			2				2			2		
評議員	0					0							0					
計	9	0		8	1	0	8	0	7	1	0	8	0		6	2	0	
職員	管理職	4	2	2			3	3					2	2				
一般職員	14	13			1	11	11						11	11				
臨時職員	9	9				8	8						3	3				
非常勤職員	6	6				7	7						8	8				
計	33	30	2	0	1	29	29	0	0	0	0	24	24	0	0	0	0	0
プロパー職員の年齢構成 (H22. 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			5	3	5		13	役員					61	(千円)			
	女性							0	常勤									
	合計	0	0	5	3	5	0	13	職員					44	(千円)	5,156		

【経営の状況】

(単位:千円)

項 目		18年度	19年度	20年度	増減(20-19)
収 支 状 況	受託事業収入	495,849	515,350	549,577	34,227
	自主事業収入	2,092,370	1,723,713	2,088,873	365,160
	補助金収入	273,656	260,666	241,070	△ 19,596
	運用益収入	1,256	3,360	7,341	3,981
	その他の経常収入	10,896	15,253	56,430	41,177
	経常収入 計	2,874,027	2,518,342	2,943,291	424,949
	人件費	230,779	197,301	151,879	△ 45,422
	その他の経常支出(費用)	2,538,311	2,274,214	2,599,575	325,361
	経常支出(費用) 計	2,769,090	2,471,515	2,751,454	279,939
	経常損益	104,937	46,827	191,837	145,010
	特別利益(経常外収入)		2,964		△ 2,964
	特別損失(経常外支出)			15,137	15,137
	法人税等				0
	当期損益	104,937	49,791	176,700	126,909
	前期繰越利益(損失)	△ 4,705,605	△ 4,600,668	△ 4,550,877	49,791
当期末処分利益(損失)	104,937	49,791	176,700	126,909	
次期繰越利益(損失)	△ 4,600,668	△ 4,550,877	△ 4,374,177	176,700	

項 目		18年度	19年度	20年度	増減(20-19)
財 務 状 況	流動資産	3,911,892	2,698,587	1,256,574	△ 1,442,013
	固定資産	7,807,485	8,015,314	8,032,227	16,913
	資産 計	11,719,377	10,713,901	9,288,801	△ 1,425,100
	流動負債	3,782,322	3,972,500	3,594,784	△ 377,716
	うち短期借入金	3,344,000	3,580,499	3,274,768	△ 305,731
	固定負債	12,527,723	11,282,278	10,058,194	△ 1,224,084
	うち長期借入金	11,490,787	10,357,035	9,230,267	△ 1,126,768
	負債 計	16,310,045	15,254,778	13,652,978	△ 1,601,800
	資本金	10,000	10,000	10,000	0
	資本剰余金				0
	利益剰余金	△ 4,600,668	△ 4,550,877	△ 4,374,177	176,700
資本 計	△ 4,590,668	△ 4,540,877	△ 4,364,177	176,700	

(単位:千円)

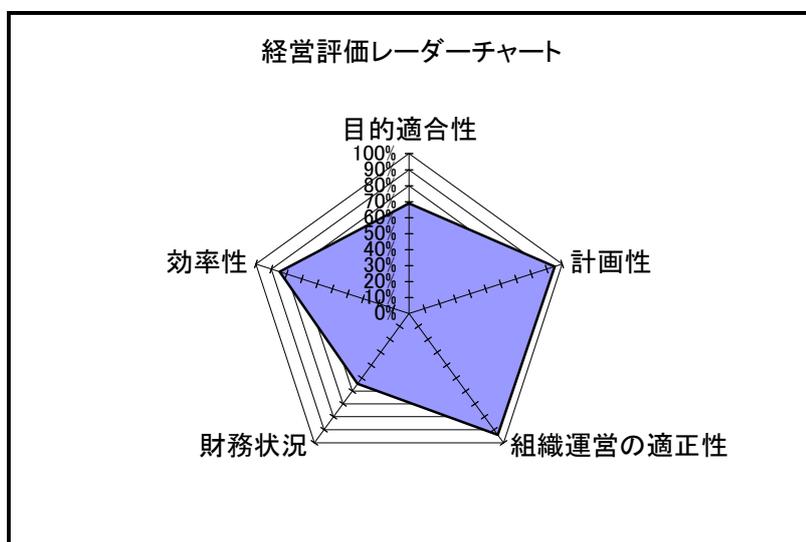
項 目		18年度	19年度	20年度	増減(20-19)
県 の 財 政 的 関 与 の 状 況	負担金	2,175	2,303	2,313	10
	人件費(派遣法)補助金	33,440	19,374	0	△ 19,374
	人件費(派遣法以外)補助金				0
	人件費以外の補助金				0
	運営費補助金	33,440	19,374	0	△ 19,374
	事業費補助金	240,216	240,194	240,172	△ 22
	補助金 計	273,656	259,568	240,172	△ 19,396
	人件費(派遣法)委託金				0
	人件費(派遣法以外)委託金	90,299	95,183	98,030	2,847
	人件費以外の委託金	406,134	431,416	466,659	35,243
	委託金 計	496,433	526,599	564,689	38,090
	県支出金 計	772,264	788,470	807,174	18,704
	県の財政的関与の割合(%)	26.9	31.3	27.4	△ 4
県貸付金残高	7,304	6,175	5,046	△ 1,129	
県債務負担実際残高	14,502,315	13,631,656	12,225,749	△ 1,405,907	

【県の財政的関与の内容・目的】

項目	内容・目的
補助金 (運営費)	
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	15	93.8%
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	26	54.2%
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	27	84.4%
合計		33	132	98	74.2%



【警戒指標】

- ・目標達成度
- ・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	分譲保有資産の売れ残った区画の早期処分を行うとともに、中心事業である県営住宅等管理事業において県民福祉の向上に努力する。
計画性	平成21年3月に「新たな経営計画」を策定し、平成25年度までの事業利益の確保、有利利子負債の削減などの数値目標を定めるとともに、県営住宅等管理事業を中心とした経営に移行し、更なる経営健全化に取り組むこととした。
組織運営の適正性	分譲事業部門の廃止により、職員数は前年比7名(プロパ-1名、事務員5名、非常勤1名)削減し、事業規模に則した組織体制とした。なお、21年度は県営住宅等管理事業における県民サービスの一環として富士河口湖出張所を試行開設した。
財務状況	県からの単年度無利子借入金、分譲事業支援補助金などにより、当期損益は3期連続で黒字計上しているが、今後も更に効率的な運営に取組み、有利子負債の削減や繰越欠損金の縮減を図って行く。
効率性	人件費削減(職員給与5%、管理職手当50%カット)を継続するとともに、地域整備公社内の人事交流などにより人件費を含む事務経費の更なる縮減に取り組む。
総合的評価	分譲保有資産の早期処分を喫緊の処理課題として対処するとともに、「新たな経営計画」に基づく経営を行い、着実な収益を上げるとともに県民福祉の向上に努める。



対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債削減のため、分譲資産の処分並びに賃貸管理事業における利益の確保を行う。 ・試行開設している富士河口湖出張所の本格実施に向けての検討・準備を行う。 ・一元化された地域整備公社の一員として、人員交流などを積極的活用する。
-----	--

【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。なお、分譲事業については、平成20年度までに分譲資産の完売を目指していたが売れ残ったため、平成21年度中の完売に向け努力するとともに、今後は、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20年度までは、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きたが、平成21年度以降は、平成21年3月に策定された「新たな経営計画」に基づき、各事業を適切に実施するとともに、経費の節減や人件費の縮減、収益の向上等を図り、有利子負債の確実な圧縮等に努めるなどし、更なる経営の健全化に取り組むこととしている。
組織運営の適正性	平成20年度に地域整備公社が発足したことに伴い、共通役員制を導入するとともに、今後は、退職するプロパー職員の補充方法の一つとして公社内の人事交流に取り組むこととしている。また、平成20年度末に分譲部門を廃止したことにより、職員を削減するとともに、再配置等を行った。これらの結果、現在は事業規模に見合った組織体制となっていると考えるが、今後、更なる組織運営の適正性に向け努力する必要がある。
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3期連続して黒字になるとともに、借入金年度末残高が14億32百万円余り減少した。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。さらに、平成23年度には県営住宅等管理業務の更新期が迫っていることもあり、今後も、新たな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	分譲事業については、経営計画に基づき計画的に分譲資産が処分された結果、売れ残りは生じているものの概ね計画どおりに進捗してきた。また、要員計画や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、売れ残った分譲資産の早期完売だが、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、「新たな経営計画」に基づき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資産の市場価格が大幅に下落したことにより、資産額が減少したため、多額の事業損失が生じており、平成20年度末時点で約44億円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>・また、平成20年度末で分譲部門を廃止したことから職員の削減、経費の節減、組織のスリム化等が図られ一層の合理化が進んだ。</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特に完売を目標としてき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の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>・分譲事業損失により、H20年度末で約44億円の債務超過となっており経営状況は厳しい。しかしながら、分譲事業支援補助金、短期貸付金等の県の支援を受けるとともに、各事業を適切に実施してきたことにより、3年連続して当期利益が黒字となり、また、繰越欠損金や有利子負債は確実に減少している。</p> <p>・平成21年3月に「公社の新たな経営計画」を策定したが、その中で、平成20年度末の分譲部門の廃止、県営住宅管理事業への経営移行等を決定している。</p> <p>・平成20年度末までに完売できなかった分譲資産41区画(契約ベース)は、平成21年度中に完売すべく努力している。3月末時点の残区画は6区画となっているが、深刻な経済不況が分譲地の販売に大きく影響しているため、景気の先行きが今後の販売状況を大きく左右するものと考え、完売に向け一層努力する。</p> <p>・地域整備公社として組織の統合を図り、また、平成20年度末に分譲部門を廃止したことにより、職員が削減され、経費の縮減、組織のスリム化等が図られるなど一層の経営の合理化が進んでいる。さらに、平成21年度は、県営住宅等管理事業において更なるサービスの向上を図るため、窓口業務の拡充を図り、一層の県民福祉の向上に努めている。</p>
