

法人名 山梨県住宅供給公社

株式会社用

【法人の概要】

代表者名	理事長 岩波 輝明		所管部(局)課	県土整備部 建築住宅課		
所在地	甲府市丸の内2丁目14-13		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	doba@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				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 %
その他	団体(者)			千円	0.0 %	
設立目的経緯概況等	<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>・H25年3月31日現在、分譲住宅を中心に県下12市町村46団地3,655戸(内636区画宅地分譲)の販売を行った。平成22年度をもって分譲事業を終了した。</p> <p>・県営住宅93団地7,761戸を管理代行者等(第二次)として管理するとともに、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指定管理(232戸)を受託している。</p>					

【主要事業の概要】

主な事業名	内容	事業費(単位:千円)			
		H22年度	H23年度	H24年度	
事業1	分譲事業	双葉・響が丘等の分譲資産の販売	143,072	0	0
事業2	賃貸管理事業	山宮南団地(賃貸住宅)、双葉・響が丘(利便施設用賃貸資産)の管理	195,613	191,543	190,649
事業3	その他の事業	県営住宅管理代行、特優賃・高優賃住宅の管理受託のほか、町村等の管理受託	702,019	677,111	665,450

【組織】

4月1日現在の人員	年度	平成23年度					平成24年度					平成25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)	1			1		1			1		2			1	1
	取締役(理事)(非常勤)	4		4			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		7	0	6	1	0	7	0	6	1	0	8	0	7	1	0
職員	管理職	3	2	1			3	2	1			1	1			
	一般職員	11	11				9	9				7	7			
	臨時職員	5	5				6	6				7	7			
	非常勤職員	3	3				4	4				6	6			
計		22	21	1	0	0	22	21	1	0	0	21	21	0	0	0
プロパー職員の年齢構成(H26.4.1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			7	4	2	3	16	役員勤				55	(千円) 6,428		
	女性			2		3		5	職員勤					(千円) 4,086		
	合計	0	0	9	4	5	3	21								

【経営の状況】

(単位:千円)

項 目		22年度	23年度	24年度	増減(24-23)
収 支 状 況	受託事業収入	548,224	533,321	539,486	6,165
	自主事業収入	492,480	335,333	316,613	△ 18,720
	補助金収入	240,000	240,115	240,000	△ 115
	運用益収入	7,023	6,976	6,939	△ 37
	その他の経常収入	44,494	7,003	2,010	△ 4,993
	経常収入 計	1,332,221	1,122,748	1,105,048	△ 17,700
	人件費	135,889	121,070	113,451	△ 7,619
	その他の経常支出(費用)	984,104	709,083	696,875	△ 12,208
	経常支出(費用) 計	1,119,993	830,153	810,326	△ 19,827
	経常損益	212,228	292,594	294,722	2,128
	特別利益(経常外収入)		6,636		△ 6,636
	特別損失(経常外支出)		25,662	461,692	436,030
	法人税等				0
	当期損益	212,228	273,568	△ 166,970	△ 440,538
	前期繰越利益(損失)	△ 4,128,812	△ 3,916,584	△ 3,643,015	273,569
当期末処分利益(損失)	212,228	273,569	△ 166,970	△ 440,539	
次期繰越利益(損失)	△ 3,916,584	△ 3,643,016	△ 3,809,985	△ 166,969	

項 目		22年度	23年度	24年度	増減(24-23)
財 務 状 況	流動資産	426,652	392,812	435,461	42,649
	固定資産	7,775,902	7,626,926	7,519,086	△ 107,840
	資産 計	8,202,554	8,019,738	7,954,547	△ 65,191
	流動負債	237,745	184,756	151,785	△ 32,971
	うち短期借入金	39,130	51,391	25,994	△ 25,397
	固定負債	11,871,392	11,467,997	11,602,748	134,751
	うち長期借入金	11,234,227	10,915,122	10,639,920	△ 275,202
	負債 計	12,109,137	11,652,753	11,754,533	101,780
	資本金	10,000	10,000	10,000	0
	資本剰余金				0
	利益剰余金	△ 3,916,584	△ 3,643,015	△ 3,809,985	△ 166,970
	資本 計	△ 3,906,584	△ 3,633,015	△ 3,799,985	△ 166,970

(単位:千円)

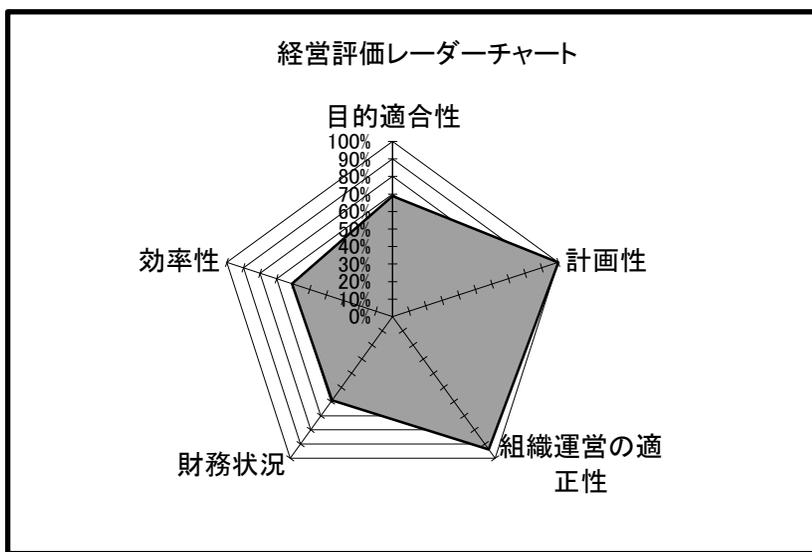
項 目		22年度	23年度	24年度	増減(24-23)
県 の 財 政 的 関 与 の 状 況	負担金	2,580	2,303	2,253	△ 50
	人件費(派遣法)補助金				0
	人件費(派遣法以外)補助金				0
	人件費以外の補助金				0
	運営費補助金	0	0	0	0
	事業費補助金	240,000	240,115	240,000	△ 115
	補助金 計	240,000	240,115	240,000	△ 115
	人件費(派遣法)委託金				0
	人件費(派遣法以外)委託金	109,103	101,757	98,393	△ 3,364
	人件費以外の委託金	458,526	453,666	460,687	7,021
	委託金 計	567,629	555,423	559,080	3,657
	県支出金 計	810,209	797,841	801,333	3,492
	県の財政的関与の割合(%)	60.8	71.1	72.5	1
県貸付金残高	2,788	2,788	530	△ 2,258	
県債務負担実際残高	11,047,257	10,765,877	10,493,000	△ 272,877	

【県の財政的関与の内容・目的・金額】

項目	内容・目的・金額
負担金	
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 240,000千円
委託金	県営住宅管理代行事業等に係る委託料等 559,080千円
債務負担行為	住宅供給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 H24 3,057,428千円

【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	20	100.0%
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	11	44	26	59.1%
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	7	28	17	60.7%
合計		31	124	89	71.8%



【警戒指標】

自己資本比率
借入金依存率
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	分譲事業が終了となっていることから、今後は、県営住宅等管理事業を中心に賃貸施設等管理事業及びその他の事業を適切に実施し、効率的な組織体制のもと着実な収益を上げる。
計画性	「改革プラン」に基づき、平成25年度までの事業利益の確保と有利子負債の削減に努める。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。
組織運営の適正性	「改革プラン」に基づく適正な人員配置を引き続き行うこととし、プロパー職員の補充は行わず、再雇用・地域整備公社内の職員の再配置で組織運営を行う。
財務状況	山梨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、前期まで、6期連続黒字を計上していたが、当期はファミリー賃貸住宅等の債務保証損失引当金を計上したため、赤字となった。今後も、効率的な運営に取り組み有利子負債の削減や、繰越欠損金の圧縮を図っていく。
効率性	人件費の削減(職員給与5%、管理職手当50%カット)の継続や、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	「改革プラン」に基づく経営を行い、着実な収益を確保するとともに県民の福祉向上に努める。

対応策	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債の削減のため、賃貸管理事業における利益の確保を行う。 一元化された、地域整備公社の一員として、人事交流などを積極活用する。 県民福祉向上の観点から、県営住宅等管理事業のサービス向上に努める。
-----	--

【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22年度に、残存していた分譲資産が完売となり、分譲事業は終了した。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21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。また、平成22年度10月に「改革プラン」を策定し、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員配置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、経常利益は7期連続して黒字であり、借入金年度末残高が3億円余り減少したが、ファミリー賃貸住宅等の債務保証損失引当金を計上したため、総利益は赤字となった。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、「改革プラン」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を売却した結果、平成22年度、残存していた分譲地が完売となった。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、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。今後も、平成22年度に策定した「改革プラン」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	<ul style="list-style-type: none"> ・ バブル期に計画され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、多額の事業損失が発生していることなどにより、平成24年度末時点で、約38億円の債務超過に陥っている。 ・ 平成24年度決算はファミリー賃貸住宅等の債務保証損失引当金4.4億円を特別損失として計上したため1.7億円の赤字決算となった。 ・ 経営上大きなリスクとなるファミリー賃貸事業について、早急な対策を講じるとともに、改革プランの改訂・実施により、引き続き、債務の圧縮に努めていく必要がある。



【総合所見等に対する今後の対応方針】

<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の「山梨県住宅供給公社改革プラン」の計画期間はH25年度が最終年度となるが、県営住宅を中心とした経営を適切に実施し、着実に利益を確保することにより、繰越欠損金の圧縮や借入金の削減(平成21年度末の116億円余を平成25年度末に104億円とする)などの経営目標を確実に達成できる見込みである。 ・ また、平成26年3月に改定した改革プランでは平成50年度を目途に公社を廃止することとしたところであるが、効率的な組織体制、要員計画の下で、引き続き経営の健全化に取り組む、債務の削減等を図るとともに、廃止に向けた手続きを着実に進めていく。 ・ 経営上の課題となっているファミリー賃貸住宅事業における未収金の増加に対しても、改定した改革プランに基づき、融資元の住宅金融支援機構へ返済条件緩和の協議を行うとともに、県の財政支援(損失補償)のもと、家賃差押えの強化等の厳格な債権管理を行い、必要に応じて公社の直接経営を実施することで、未収金の抑制に努め、収支の改善に取り組んでいく。
