

【法人の概要】

代表者名	理事長 大儀 健一	所管部(局)課	県土整備部 建築住宅課	
所在地	甲府市丸の内1丁目6番1号	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	komiya@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	
主な出資者等	出資順位	出資者名等	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 %
	出資その他	団体(者)	千円	0.0 %
その他		千円	0.0 %	
		10,000 千円		
設立目的等	・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。 ・平成22年度をもって分譲事業を終了した。(県下12市町で47団地3,655戸(うち636区画は宅地分譲)を供給) ・県営住宅92団地7,729戸を管理代行者等(第三次)として管理受託している。 ・一般賃貸住宅102戸の管理を行うとともに、双葉・響が丘の利便施設用地等賃貸資産の管理を行うほか、高齢者向け優良賃貸住宅の管理(34戸)を受託している。(R2年3月末現在)			

【主要事業の概要】

事業名	内容	事業費(単位:千円)		
		平成29年度	平成30年度	令和元年度
事業1	県営住宅等管理事業	487,224	501,077	480,912
事業2	賃貸施設等管理事業	189,004	180,725	173,087
事業3	その他の事業	54,365	58,043	57,718

【組織】

各年度 4月1日現在	平成 30 年度					令和 元 年度					令和 2 年度							
	職 員	プロ パー	県 職員 派遣	県 職員 兼務	県 OB	そ の 他	職 員	プロ パー	県 職員 派遣	県 職員 兼務	県 OB	そ の 他	職 員	プロ パー	県 職員 派遣	県 職員 兼務	県 OB	そ の 他
役員等	理事(常勤)	1			1	0	1			1	0	0	1				1	0
	理事(非常勤)	4		4			4		4			4			4			
	監事(常勤)	0					0					0						
	監事(非常勤)	2		2			2		2			2			2			
	評議員	0					0					0						
	計	7	0	0	6	1	0	7	0	0	6	1	0	7	0	0	6	1
職員	管理職	4	2	2			5	3	2			4	2	2				
	一般職員	6	6				5	5				5	5					
	臨時職員	8					8					8						8
	非常勤職員	6					5					5						5
	計	24	8	2	0	0	14	8	2	0	0	14	23	7	2	0	0	14
令和2年度	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			
プロパー職員の年齢構成	男性				5	2		7	役員				※		(千円)			
	女性							0	常勤				※		(千円)			
(令和3年4月1日現在)	合計	0	0	0	5	2	0	7	職員				53		(千円)			
									常勤						4,715			

※個人の年齢、年収が容易に推定できるため不記載

【経営の状況】

(単位:千円)

項目		平成29年度	平成30年度	令和元年度	増減
収支状況	営業収益	970,593	979,846	951,718	△ 28,128
	売上高	970,593	979,846	951,718	△ 28,128
	受託事業収入	529,867	554,275	536,318	△ 17,957
	自主事業収入	200,726	185,571	175,400	△ 10,171
	補助金収入	240,000	240,000	240,000	0
	その他の収入				0
	営業外収入	11,480	4,434	11,570	7,136
	運用益収入	6,841	1,685	663	△ 1,022
	その他の収入	4,639	2,749	10,907	8,158
	経常収入 計	982,073	984,280	963,288	△ 20,992
	営業費用	664,400	696,297	627,068	△ 69,229
	売上原価	542,811	571,616	504,092	△ 67,524
	販売及び一般管理費	121,589	124,681	122,976	△ 1,705
	人件費	103,765	108,205	108,152	△ 53
	その他の費用	17,824	16,476	14,824	△ 1,652
	営業外費用	4,227	4,749	3,371	△ 1,378
	経常支出 計	668,627	701,046	630,439	△ 70,607
	経常利益(損失)	313,446	283,234	332,849	49,615
	経常外収入(特別利益)	0	0	20,683	20,683
	経常外支出(特別損失)	20,294	16,563	12,467	△ 4,096
法人税等				0	
当期純利益(損失)	293,152	266,671	341,065	74,394	
前期繰越利益(損失)	△ 2,053,575	△ 1,760,423	△ 1,493,752	266,671	
当期末処分利益(損失)	△ 1,760,423	△ 1,493,752	△ 1,152,687	341,065	
利益準備金・積立金等				0	
次期繰越利益(損失)	△ 1,760,423	△ 1,493,752	△ 1,152,687	341,065	

(単位:千円)

項目		平成29年度	平成30年度	令和元年度	増減
財務状況	流動資産	519,989	557,991	757,963	199,972
	固定資産	7,493,112	7,319,272	7,181,051	△ 138,221
	資産 計	8,013,101	7,877,263	7,939,014	61,751
	流動負債	180,017	223,657	222,521	△ 1,136
	うち短期借入金	29,936	109,926	9,800	△ 100,126
	固定負債	9,583,507	9,137,358	8,859,180	△ 278,178
	うち長期借入金	8,796,726	8,340,800	8,142,232	△ 198,568
	負債 計	9,763,524	9,361,015	9,081,701	△ 279,314
	資本金	10,000	10,000	10,000	0
	資本剰余金				0
利益剰余金	△ 1,760,423	△ 1,493,752	△ 1,152,687	341,065	
資本金 計	△ 1,750,423	△ 1,483,752	△ 1,142,687	341,065	

(単位:千円)

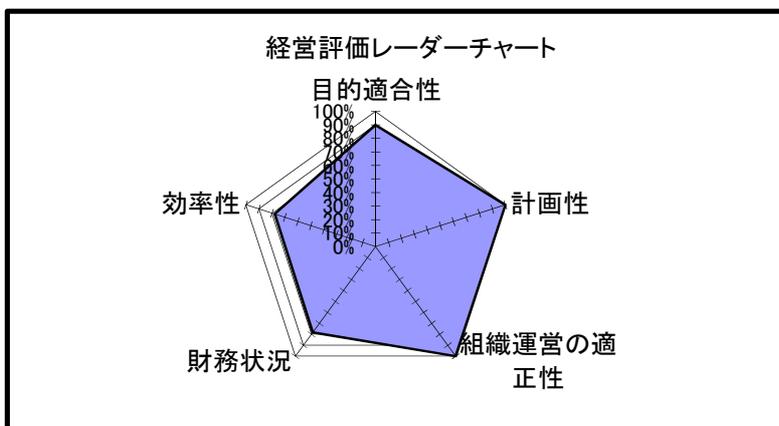
項目		平成29年度	平成30年度	令和元年度	増減
県の財政的関与の状況	負担金	2,231	2,316	2,405	89
	人件費補助金	0	0	0	0
	人件費以外の補助金	0	0	0	0
	運営費補助金	0	0	0	0
	事業費補助金	240,000	240,000	240,000	0
	補助金 計	240,000	240,000	240,000	0
	人件費委託金	83,279	84,892	90,187	5,295
	人件費以外の委託金	488,978	513,725	493,223	△ 20,502
	委託金 計	572,257	598,617	583,410	△ 15,207
	県支出金 計	814,488	840,933	825,815	△ 15,118
県の財政的関与の割合(%)	82.9	85.4	85.7	0.3	
県貸付金残高				0	
県債務負担実際残高	8,781,599	8,431,126	8,142,232	△ 288,894	

【県の財政的関与の状況(令和元年度)】

項目	内容・目的・金額
負担金	共済組合掛金に係る県負担金 2,405千円
補助金(運営費)	
補助金(事業費)	債務処理対策補助金 240,000千円 ※分譲事業支援補助金を再編、H26年度から債務処理対策補助金として交付
委託金	県営住宅等管理業務他受託事業に係る委託料 583,410千円
県債務負担実際残高	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 R1 8,142,232千円

【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	3	10	9	90.0%
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	3	10	10	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	3	10	10	100.0%
財務状況	出資法人の経営の安全性や収益性を問う視点	7	46	36	78.3%
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	5	18	14	77.8%
合 計		21	94	79	84.0%



【警戒指標数】

目標達成度	
経常損益	
流動比率	
借入金依存率	1
債務超過	1
県の将来負担見込	1
回収不能債権	
県の債務処理補助等	1

【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	分譲事業は終了しているため、県営住宅等管理事業及び賃貸施設等管理事業などを適切に実施し、効率的な組織体制のもと着実に収益をあげた。
計画性	平成31年3月に策定された「第三次改革プラン」に基づき、事業利益の確保による借入金の返済及び繰越欠損金の解消に向け、出資法人経営検討委員会への報告・審議を経る中で、計画的な事業運営に取り組んだ。
組織運営の適正性	第二次改革プランに引き続き、「第三次改革プラン」においても適正な人員配置を行うこととし、プロパー職員の補充は行わず、地域整備公社内の職員の再配置等で組織運営を行った。また、県職員の派遣により、ファミリー賃貸住宅等割賦事業への対応や、山宮南第一団地の解体工事における技術力の確保を図っている。
財務状況	県短期無利子貸付金など、県の財政支援を受ける中で、県営住宅等管理事業を中心に賃貸施設等管理事業やその他の受託事業を適切に実施し、その収益と補助金により、借入金、繰越欠損金の削減を行った。その結果、令和元年度末の借入金残高は前年度末より約3億円減少し約81億円となり、削減目標を達成した。
効率性	人件費の削減(職員給与5%、管理職手当50%カット)を継続するとともに、事務経費の縮減に取り組んだ。
総合的評価	「第三次改革プラン」達成に向け適切な事業執行により、着実な収益確保を行った結果、借入金の削減及び繰越欠損金の圧縮など、目標を達成することができた。また、公社賃貸住宅の山宮南団地においては、事業廃止に向け解体工事を進めるとともに、地権者への土地返還手続きを計画的に進めている。



対応策	「第三次改革プラン」に基づき、利益確保を行うための様々な手法を検討し、効率的な運営に取り組むとともに、各事業を適切に実施すること。また、出来る限り県負担を少なくしつつ、早期かつ円滑に債務処理を終了できるよう努めていく。
-----	---

【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、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おり、目的に適合している。なお、分譲事業については、残存していた分譲資産を完売し、平成22年度に終了している。今後は、県営住宅等管理事業、賃貸施設等管理事業及びその他の受託事業を適切に実施し、引き続き、県民福祉の向上のため、良好な居住環境の確保を図っていく必要がある。
計画性	平成9年度に「経営改善計画」(H10～H12)が策定されて以来、公社では、段階的に策定された各計画に基づき、事業の効率化や借入金の削減等に取り組んできた。「第二次改革プラン」(H29～H30)では、令和20年度を目途に公社を解散する方針を定め、現在、平成31年3月に策定した「第三次改革プラン」(R1～R5)では、公社解散が計画どおり円滑に進捗するよう、繰越欠損金の圧縮や事業の縮小整理へ取り組んでいる。
組織運営の適正性	平成20年度、地域整備公社発足に伴い、共通役員制を導入するとともに、退職するプロパー職員の補充方法の一つとして、公社内の人員配置を検討することとした。平成20年度末には、分譲部門の廃止に伴い職員の削減、再配置等を行い、現在まで事業規模に応じた組織体制を整備してきた。また、各種規程等の整備や法令等の順守も徹底されており、組織運営は適正に行われている。
財務状況	県営住宅等管理事業や賃貸施設等管理事業等の適切な執行、県の財政支援などにより、経常利益は14期連続して黒字となった。令和元年度末の借入金残高は平成30年度末より約3億円減少し、約81億5千万円となっている。しかし、令和20年を目途とした解散のため、県の財政支援による計画的な借入金の返済が不可欠であり、今後も引き続き適正な事業の執行により、経費節減、繰越欠損金の圧縮に取り組む必要がある。
効率性	限られた収益の中、人件費縮減のため職員給与5%カット、管理職手当50%カットを実施するとともに、事務経費の削減などにより経営努力が行われている。今後も「第三次改革プラン」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	「第三次改革プラン」の初年度となる令和元年度は、着実な事業の遂行による収入の確保や人件費の抑制等により約3億円の借入金削減され、また山宮南一団地の解体工事も入居者の退居等を円滑に進め計画どおり進捗し、事業の整理縮小に取り組んでいる。今後も、令和20年度を目途とした公社解散へ向けて、更なる借入金の返済や所有資産の整理など、プランに基づく取り組みを確実に実践していく必要がある。

【総合評価】:(経営評価委員会、経営検討委員会による総合評価)

総合評価 ランク	<p style="text-align: center;">D</p> <p>得点率 84.0 %</p> <p>警戒指標数 4</p>	<p>A 得点率80%以上かつ警戒指標なし</p> <p>B 得点率70%以上80%未満または警戒指標が1</p> <p>C 得点率60%以上70%未満または警戒指標が2</p> <p>D 得点率60%未満または警戒指標が3以上</p>
総合的所見	<p>・過去に発生した事業損失により債務超過の状態となっており、借入金削減のため、県から債務処理補助金や利息軽減のための短期無利子貸付などの財政支援を受けていることから、警戒指標4項目に該当し、D評価となっている。ただし、令和元年度も引き続き、県営住宅等管理事業や賃貸施設等管理事業等の実施や県の財政支援により、経常利益の黒字を確保しており、「第三次改革プラン」の目標達成に向け、借入金の削減及び繰越欠損金の圧縮が順調に進められている。</p> <p>・これまで簿外処理されていた県営住宅の退去者負担修繕費用相当額について、令和元年度包括外部監査の指摘により、公社会計に計上されることとなり、管理の適正化が図られた。</p> <p>・今後も、「第三次改革プラン」に基づき、県の財政支援のもと、適正な事務の執行や経費削減により着実に利益を確保し、債務の解消に努めるとともに、山宮南団地や分譲地内に残存する附帯施設等の保有資産の整理を行い、解散に向けた事業の縮小整理を計画的に進めていく必要がある。</p> <p>・また、債務の清算には、解散時に借入金残高と公社保有土地の実勢価格がバランスしている必要があることから、今後の社会経済情勢の変化による地価下落の動向を注視していく必要がある。</p>	

【総合所見等に対する今後の対応方針】

<p>・令和20年度を目途とする公社解散向け「第三次改革プラン」に基づき適切な事業実施や効率的な組織体制等の下、引き続き借入金の返済や繰越欠損金の解消に努めていく。</p> <p>・事業の縮小整理については、公社賃貸住宅の山宮南第二団地について、令和4年度の事業廃止に向け必要な手続き及び解体工事を計画的に進めるほか、分譲地内にある付帯施設等の保有資産については売却等に取り組んでいく。</p> <p>・また、公社保有土地の地価については、改革プランへの影響を考慮し、地価調査等により今後の動向に注視していく。</p>
