

茨城県住宅供給公社

[法人の概要]

平成19年7月1日現在

代表者名	理事長 福田 克彦 (常勤)	所管部(局)課	土木部都市局住宅課	
所在地	水戸市大町3丁目4番36号	電話番号	029-224-3903	
ホームページURL	http://www.iik.or.jp	E-mailアドレス	soumu@iik.or.jp	
資本金	10,000 千円	設立年月日	昭和40年7月31日	
主な出資者	出資順位	出資者名	出資額	出資比率
	1	茨城県	5,000 千円	50.0 %
	2	日立市	2,900 千円	29.0 %
	3	水戸市	1,600 千円	16.0 %
	4	土浦市	500 千円	5.0 %
	5		千円	0.0 %
その他	団体		千円	0.0 %
設立目的	昭和40年6月の地方住宅供給公社法の制定に伴い、同法附則第2項に基づき、茨城県の住宅行政の実践組織として設立していた財団法人茨城県住宅協会から改組。 県内に住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。			

[事業の概要]

事業名	平成19年度事業費	内容
事業1 プロパー事業 住宅・宅地分譲 賃貸住宅事業	1,538,435 千円	住宅・宅地の分譲、宅地の造成及び住宅建設工事 特定優良賃貸住宅及びケア付き高齢者賃貸住宅の管理業務
事業2 受託事業 桜の郷整備事業	523,453 千円	「桜の郷整備事業」分譲地造成工事を県から受託
事業3		千円 ※ともに、事業計画書の事業費から支払利息及び借入金償還を除いた額

[組織]

年度	平成17年			平成18年			平成19年			
	県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB		
7月1日現在の人数										
役員	常勤取締役	3	0	3	3	0	3	4	1	2
	非常勤取締役	7	0	0	7	0	0	4	0	0
	常勤監査役	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	非常勤監査役	2	0	0	2	0	1	2	0	0
	計	12	0	3	12	0	4	10	1	2
職員	管理職	3	2	0	3	3	0	3	3	0
	一般職	28	6	0	28	6	0	30	9	0
	臨時職員	5	0	0	6	0	0	5	0	0
	嘱託職員	6	0	1	4	0	0	5	0	0
	計	42	8	1	41	9	0	43	12	0
当期常勤職員の年齢構成	20代以下	30代	40代	50代以上	合計	平均年齢	平均勤続年数			
	0	9	12	12	33	45歳3.6月	14年0月			

[収支の状況]

茨城県住宅供給公社

(単位:千円)

区 分	平成16年度	平成17年度	平成18年度	
収 支 の 状 況	売上高	3,323,408	2,746,978	2,997,632
	売上原価	3,352,524	2,751,345	3,061,352
	売上総利益	△ 29,116	△ 4,367	△ 63,720
	販売費及び一般管理費	99,502	79,394	72,073
	うち管理費	18,248	19,162	14,859
	うち人件費	81,254	60,232	57,214
	営業利益	△ 128,618	△ 83,761	△ 135,793
	営業外収益	25,696	12,803	4,629,603
	営業外費用	533,062	896,779	1,310,321
	経常利益	△ 635,984	△ 967,737	3,183,489
	特別利益	0	0	288,691
	特別損失	504,126	50,994,773	83
	税引前当期純利益	△ 1,140,110	△ 51,962,510	3,472,097
	法人税、住民税、事業税	0	0	0
	当期純利益	△ 1,140,110	△ 51,962,510	3,472,097
	前期繰越金	0	161	△ 46,121,881
	当期未処分利益	△ 1,140,110	△ 51,962,349	△ 42,649,784
利益処分・損失補填額	1,140,271	5,840,468	0	
次期繰越金	161	△ 46,121,881	△ 42,649,784	
財 産 の 状 況	資産	87,754,702	37,029,371	32,800,433
	流動資産	55,388,490	27,503,313	29,211,119
	固定資産	32,366,212	9,526,058	3,589,314
	繰延資産	0	0	0
	負債	81,903,772	83,141,252	75,440,218
	流動負債	27,477,343	26,248,575	45,655,800
	うち短期借入金	27,275,002	26,091,784	45,526,648
	固定負債	54,426,429	56,892,677	29,784,418
	うち長期借入金	52,720,413	53,336,191	28,766,406
	資本	441,374	△ 46,111,881	△ 42,639,785

[財的関与の状況]

(単位:千円)

区 分	平成16年度	平成17年度	平成18年度	
財 的 関 与 状 況	補助金	0	0	4,611,000
	委託金	229,645	109,134	1,028,839
	貸付金	4,914,083	7,029,782	44,025,447
	計	5,143,728	7,138,916	49,665,286
	財的関与の割合(%)	7%	4%	188%
損失補償・債務保証	60,639,080	59,403,859	60,806,023	

[平成18年度の補助金等の目的・内容等]

支 出 項 目	目 的 ・ 内 容 ・ 効 果
補助金	・債務超過解消資金(17年度債務超過額46,112百万円の1/10相当額)
委託金	・桜の郷整備事業費
貸付金	・経営支援資金(債務超過解消及び経費等支援) : 36,990,000千円(年度内短期貸付金) ・一般事業資金 : 4,500,000千円(年度内短期貸付金) ・公営住宅用地先行取得事業資金 : 1,535,447千円(年度内短期貸付金) ・ケア付き高齢者賃貸住宅建設資金 : 1,000,000千円(長期貸付金)

[評価総括]

評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
計画性	4	8	8	100.0%
目的適合性	4	-5	10	-50.0%
組織運営の適正性	4	5	8	62.5%
健全性	11	-17	40	-42.5%
効率性	8	6	28	21.4%
合計	31	-3	94	-3.2%

企業会計用

茨城県住宅供給公社

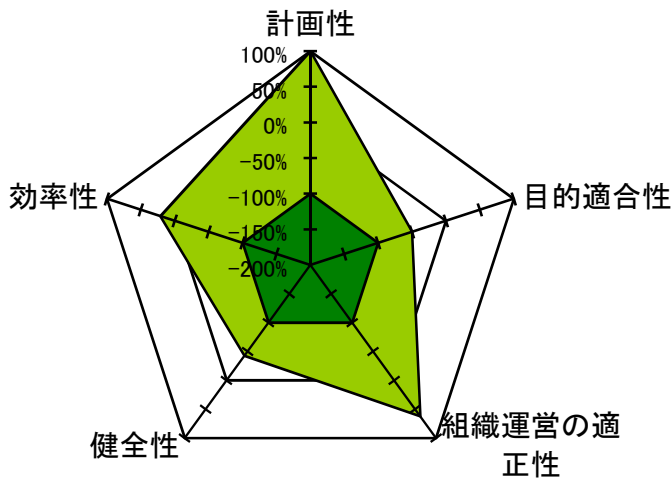
警戒指標

借入金返済能力

自己資本比率

借入金依存度

経営評価レーダーチャート



《評価の視点》

計画性	経営目的、経営方針が各種計画に反映され、計画・実行・見直しが行われているか
目的適合性	法人が行っている事業と当初の設立目的が適合しているか
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か
健全性	法人の財務体質が健全であるか、また、各事業の採算性がとれているか
効率性	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

各評価項目については、「出資法人等経営評価指標及び評価基準等」を参照

[法人の自己評価(経営概況、経営上の課題・対策等)]

計画性	目的適合性	組織運営の適正性	健全性	効率性
<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 経営改善緊急対応プログラム及び改革工程表に掲げた期間内での保有土地の処分 債務超過の解消 <p>【対応策】</p> <ul style="list-style-type: none"> 団地ごとの具体的な販売戦略の推進及び民間事業者との共同事業の推進 年間を通し四半期ごとに事業の進捗状況を精査し、計画的な執行管理を図る 県の財政支援による計画的な債務超過の解消 	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の進出による団体存在意義の希薄化 費用対効果の改善 <p>【対応策】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成26年度を目途に保有土地の処分に全力を尽くし、処分の目途が立った時点で自主解散の手続きを進める 経費の圧縮(借入金返済による支払利息軽減や管理経費の削減など)による費用対効果の改善 	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> プロパー職員退職不補充による職員年齢の高齢化への対応と必要人員確保 職員の意識改革 <p>【対策等】</p> <ul style="list-style-type: none"> 県からの職員派遣継続による人員の確保 組織改編や民間経験者の役員招へいなど業務執行体制の充実を図るとともに民間ノウハウを取り入れた組織の活性化 実績成果に応じた職員処遇を実施 	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 借入金過多の状態 地価の動向による経営への影響 <p>【対応策】</p> <ul style="list-style-type: none"> 県の財政支援による計画的な債務超過の解消と計画的な土地処分による残余借入金の償還 団地の魅力付けやビルドアップ等による処分価格の維持 	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 費用対効果の改善 管理経費の一層の削減 <p>【対応等】</p> <ul style="list-style-type: none"> コスト削減による利益率の向上 従来から実施してきた役員職員の給料カットに加え、本年度から期末・勤勉手当等のカットを実施 管理経費について細部にわたる検証 費用対効果の改善に向けた職員意識改革
今後の事業展開の方向	<ol style="list-style-type: none"> 保有土地の処分期間内での処分完了 具体的な販売目標設定、販売戦略の推進と民間事業者との共同事業推進 借入金の圧縮と債務超過の解消 県の支援による計画的な債務超過解消と、一層のコスト削減による利益率の向上 特定優良賃貸住宅、ケア付き高齢者賃貸住宅事業の経営改善 入居率改善のため入居促進、特優良事業は住宅金融支援機構に対する連帯債務の解消 公社事業のあり方 将来の自主解散を見据えた事業のあり方等の検討と、保有土地の計画的処分による収入確保 			

[法人を担当する課の意見]

計画性		目的適合性	組織運営の適正性	健全性	効率性
<p>改革工程表に定めた目標を達成できるよう、進捗状況を定期的に報告させるほか、進捗に遅れが見られる場合には必要な支援・指導を行う。</p>		<p>公社の主要事業である宅地分譲事業では、民間事業者の進出が顕著であり、公社の果たすべき役割は終わりつつあることから、保有土地の処分に全力を尽くし、処分の目途がたった時点で自主解散の手続きを進めることとしている。</p>	<p>フロハ-職員退職者不補充により業務執行に支障をきたすのを避けるため、継続して県の人的支援が必要である。 実績・成果に基づくインセンティブ付与のため、職員表彰を実施し職員の意識改革に取り組んでいるが、さらなる制度導入について検討が必要である。</p>	<p>H17年度決算で生じた461億円の債務超過については、H18年9月からの抜本対策により計画的に債務超過を解消することとしたが、残余の借入金については公社自らが計画的な保有土地等の処分により、借入金を圧縮していくことが重要である。</p>	<p>経費等の見直しにより経費削減に取り組んでいるが、不断の見直しによりさらなる経費節減を進め、利益率向上を図る必要がある。</p>
<p>推進事項</p>		<p>保有土地の処分については、以下の方針により処分期間内での処分を推進する。 ①分譲中団地は、団地ごとに立地特性等を踏まえた具体的な販売戦略を推進するほか、民間事業者との共同事業を推進する。 ②事業凍結中団地は、住宅戸数の見直しや業務用地としても処分を推進するほか、大ロット又は街区ごとの処分を原則とする。 ③小規模保有地等は、地元市町村への移管を進めるほか、公募等での処分を推進する。</p>			
		平成18年度	平成19年度	平成20年度	
改革工程表等の取組状況	計	<p>【債務超過の解消】 債務超過額について、H18年度中に無利子貸付などを行い、抜本的対策を講じる。 【保有土地の処分目標】 ①分譲中団地:186戸 ②事業凍結中団地:1ha ③小規模保有地等:7ha 【ケア付き高齢者賃貸住宅事業】 入居率目標:H19年度末までに85% 【特定優良賃貸住宅事業】 入居率目標:H19年度末までに70%</p>	<p>【保有土地の処分目標】 ①分譲中団地:200戸 ②事業凍結中団地:4ha ③小規模保有地等:10ha 【ケア付き高齢者賃貸住宅事業】 入居率目標:H19年度末までに85% 【特定優良賃貸住宅事業】 入居率目標:H19年度末までに70%</p>	<p>【保有土地の処分目標】 ①分譲中団地:131戸 ②事業凍結中団地:20ha ③小規模保有地等:7ha</p>	
	取組状況	<p>【債務超過の解消】 H18年9月から今後10年間にわたり補助金・無利子貸付金を用いて債務超過を解消する抜本対策を講じた。 【保有地処分実績】 ①分譲中団地:159戸 ②事業凍結中団地:0ha ③小規模保有地等:10ha 【ケア付き高齢者賃貸住宅事業】 入居者募集を行ったが新規入居者なく、入居率向上に繋がらなかった。(入居率:67%) 【特定優良賃貸住宅事業】 配慮入居制度の活用等により、入居率の向上に努めた(入居率:69%)</p>	-	-	
法人担当課の意見		<p>平成17年度決算で461億円の債務超過となった公社に対し、平成18年9月に補助金・無利子貸付金を用いて今後10年間で債務超過を解消する抜本対策を講じたところである。今後は「改革工程表」に定めた期間内での保有土地の処分に全力を尽くし、目標を達成することが何よりも重要である。 県としては、必要な指導監督や支援を行うとともに、公社と一体となって目標の達成に努めていく。</p>			

[総合評価]

<p>取組みを強化すべき視点</p>	<p>計画性 目的適合性 組織運営の適正性 健全性 効率性</p>
<p>総合的所見等</p>	<p>概ね良好 改善の余地がある 緊急の改善措置が必要</p> <p>平成17年度決算の減損会計の導入により、約461億円の債務超過となり、県が債務超過解消及び経営健全化のための財政的支援を実施し、現在、改革工程表に基づき保有土地の処分に向け取り組んでいる。 平成18年度分譲中団地の販売実績は、目標に対し85.5%の達成状況にあり、団地ごとの立地特性、在庫数を踏まえた具体的な販売戦略や民間事業者との共同事業の推進等により、当法人与県は改革工程表目標達成に向け一体となって保有土地の処分に全力で取り組む必要がある。 また、ケア付高齢者賃貸住宅事業についても、引き続き入居率向上に努めるとともに、他団体への譲渡を視野に入れた事業のあり方について検討していく必要がある。</p>

<p>総合的所見等に係る対応</p>	<p>当法人では改革工程表に基づき保有土地の処分に取り組んでいるが、平成18年度は分譲中団地、大規模団地は目標未達成であり厳しい状況が続いている。このため、民間事業者への一括分譲や共同事業の一層の推進、インターネット公売の活用など多様な販売方策に取り組むよう指導するとともに、県においても改革工程表の進行管理の徹底のほか、関係事業者に対する当法人保有地の情報提供や団地の立地特性を高め、処分を促進するための取り組みを行うなど、県と当法人が一体となって目標達成に努めていく。 ケア付き高齢者賃貸住宅事業については、引き続き入居率向上に努めるとともに、今後の公社の自主解散を踏まえ、事業や施設の早期譲渡に向け取り組むよう指導していく。</p>
--------------------	--

< 茨城県住宅供給公社 から県民のみなさまへ >

当公社は、県の住宅政策の一翼を担う実施機関として、住宅・宅地分譲等業務を行ってきたところでありますが、平成17年度決算において減損会計を導入したことにより、約461億円の債務超過となりました。この状態を解消するために、昨年度より、県から多額の財政支援を受け、運営しているところです。今後とも、当公社は、県から財政支援を頂いて運営していることを厳しく認識し、「改革工程表」に基づく保有土地の早期処分の推進や、より一層の経費節減などによる効率的な運営について、役職員一丸となって取り組んでまいります。

平成20年2月 理事長 福田 克彦