

出資法人等経営評価書(公益法人会計用)

平成15年7月1日現在

団体名	茨城県住宅供給公社	代表者	理事長 茨城県副知事 角田 芳夫	
所在地	水戸市大町3丁目4番36号	所管部(局)課	土木部 都市局 住宅課	
ホームページURL	http://www.ijk.or.jp/	E-mailアドレス	hanbai@ijk.or.jp	
基本財産	10,000千円	設立年月日	昭和40年7月31日	
主 なる 出資者	出資順位	出 資 者 名	出 資 額	出 資 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	
その他	団体	千円		
設立目的	住宅を必要とする勤労者に、住宅の積立分譲方式等の方法により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、もって住民の生活と社会福祉の増進に寄与する。			
事業内容	(1)住宅の積立分譲を行うこと (2)住宅の建設、賃貸その他管理及び譲渡を行うこと (3)住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと (4)その他			

[組 織]

7月1日現在の人数		斜字は、真関係者で内数(OBを含む)					
役 員		平成13年度	平成14年度	平成15年度	13年度	14年度	15年度
	常勤理事	4	3	2	4	3	2
	非常勤理事	6	7	7	3	4	4
	常勤監事						
	非常勤監事	2	2	2	1	1	1
	計	12	12	11	8	8	7
職 員	管理職	13	10	10	7	6	7
	一般職	39	36	32	4	4	4
	臨時職員	8	8	7			
	嘱託職員	5	5	3	2	2	1
	計	65	59	52	11	10	11
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
	3	12	10	17	42	43歳8月	15年 9月

[収支等の状況]

単位:千円

区 分		平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度
収支の 状 況	事業収入	2,974,940	5,052,653	3,868,754	3,332,932	3,249,481
	事業外収入(特定準備金取崩含)	69,268	186,201	3,433,200	144,422	3,429,017
	収入合計	3,044,208	5,238,854	7,301,954	3,477,354	6,678,498
	事業支出	3,024,580	5,138,087	3,918,488	3,385,457	3,338,660
	事業外支出(特定準備金繰入含)	18,401	100,767	3,383,466	91,897	3,339,838
	支出合計	3,042,981	5,238,854	7,301,954	3,477,354	6,678,498
	うち管理費	1,044,419	916,654	862,116	867,188	798,695
	うち人件費	751,478	690,311	661,192	630,390	551,648
	当期収支差額	1,227				
	正味財産増加額(当期収支差額を除く。)					
	正味財産減少額(")					203
当期正味財産増減額	1,227				203	
前期繰越正味財産	441,199	442,426	442,426	442,426	442,426	
期末正味財産	442,426	442,426	442,426	442,426	442,223	
財産の 状 況	資産	106,768,392	103,304,668	101,152,696	100,766,298	90,793,920
	流動資産	5,031,288	2,985,360	4,861,199	4,555,683	57,557,555
	固定資産	101,737,104	100,319,308	96,291,497	96,210,615	33,236,365
	負債	106,325,966	102,862,242	100,710,270	100,323,872	90,351,697
	流動負債	19,827,029	18,628,284	14,612,699	14,538,053	16,540,948
	うち短期借入金	6,289,310	5,945,430	5,544,430	5,441,870	15,258,868
	固定負債	86,498,937	84,233,958	86,097,571	85,785,819	73,810,749
	うち長期借入金	79,432,664	77,190,732	79,111,548	78,877,885	63,079,438
正味財産	442,426	442,426	442,426	442,426	442,223	
財的関与 状 況	補助金					
	委託金					
	貸付金					
	計					
	財的関与の割合(%)					
損失補償・債務保証	35,597,748	35,800,726	45,854,592	47,235,122	51,175,082	

[評価指標]

茨城県住宅供給公社				12年度	13年度	14年度	評点	
計画性	1	経営基本方針の策定		経営基本方針の策定			2	
	2	中長期経営計画の策定		(経営改善計画:平成12~21年度)			2	
	3	年次事業計画の策定		具体的な目標設定			2	
	4	年次計画・実績の差異分析		計画未達成の原因分析と対策			2	
目的適合性	1	事業の意義		事業の必要性の検証			0	
	2	事業の効果		(評価の指標:住宅団地の質)			2	
	3	顧客満足度の把握		(調査方法:アフターフォローモニター制度)			2	
		目標達成度	%	実績値 ÷ 目標値 × 100	96	36	46	-2
	5	収益事業比率	%	収益事業の事業費 ÷ 全事業費 × 100	0	0	0	2
組織適正性の	1	人員構成		役員・職員の構成,年代構成の適正化			1	
	2	職員の動機付け体制		組織の各職員の目標・成果に対する評価			2	
	3	業務チェック機能の充実度		業務遂行における組織のチェック機能			2	
	4	情報の公開性		事業活動内容・財務の公開状況			1	
健全性	1	収支比率	%	事業支出 ÷ 事業収入 × 100	101	102	103	-2
		正味財産増減額	千円		0	0	203	0
		流動比率	%	流動資産 ÷ 流動負債 × 100	33	31	348	2
		自己資本比率	%	正味財産 ÷ 総資本 × 100	0	0	0	1
	5	総資本利益率	%	正味財産増加額 ÷ 総資本 × 100	0	0	0	-2
		借入金依存度	%	借入金 ÷ 総資本 × 100	75	76	86	-1
		借入金返済能力	年	借入金残高 ÷ (当期正味財産増加額 + 償却費 + 引当金・積立金)	30	30	30	-2
	8	補助金収入依存度	%	補助金収入 ÷ 収入合計 × 100	0	0	0	2
	9	受託事業の再委託度	%	受託事業の外部委託費 ÷ 受託事業費 × 100	0	0	0	2
		土地の含み損益						-2
	11	資金の運用						2
効率性	1	職員1人当たり管理費	千円	管理費 ÷ 職員数	12,315	12,943	13,093	-1
	2	人件費比率	%	人件費 ÷ 収入合計 × 100	9	18	17	-1
	3	職員1人当たり事業収入	千円	事業収入 ÷ 職員数	55,267	49,745	53,274	-1
	4	職員1人当たり正味財産増加額	千円	正味財産増加額 ÷ 職員数	0	0	0	-2
	5	役員人件費比率	%	役員人件費 ÷ 人件費 × 100	6	6	6	1
	6	(施設管理運営型)施設等利用率	%	施設等利用延人数 ÷ 施設等定員数 × 100				
	7 1	(施設管理運営型)・職員1人当たり施設等利用人数	人	施設等利用延人数 ÷ 職員数				
	7 2	(建設製造販売型)職員1人当たり建設・製造・販売実績	件	建設・製造・販売実績 ÷ 職員数	2	1	2	1
	7 3	(役務提供型)・職員1人当たり役務提供実績	件	役務提供実績 ÷ 職員数				
7 4	(金融サービス型)・職員1人当たり貸付等取扱件数	件	貸付等取扱件数 ÷ 職員数					
8	使用料の減免等		(使用料の減免額: 0千円)				2	
9	管理費削減工夫度		削減目標の設定及び成果				2	

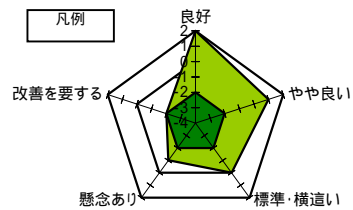
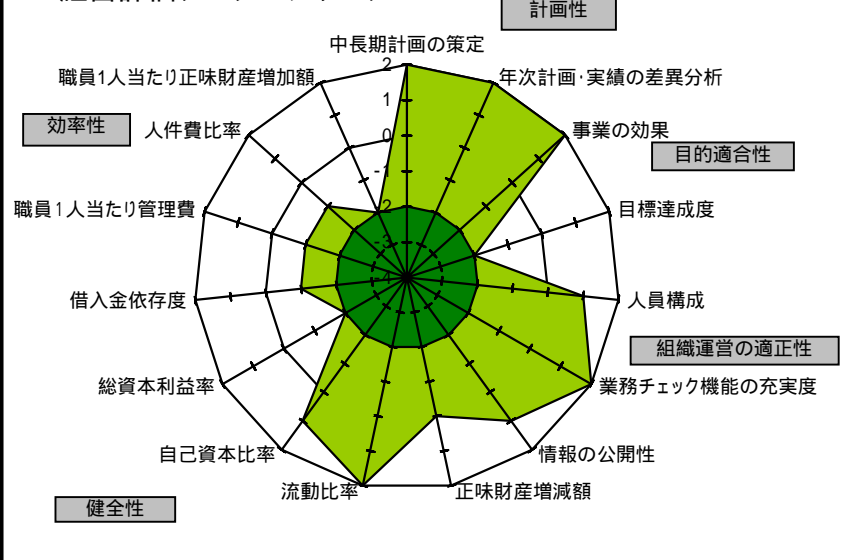
評点集計

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	5	4	14	28.6%
組織運営の適正性	4	6	8	75.0%
健全性	11	0	40	0.0%
効率性	8	-2	28	-7.1%
合計	32	16	98	16.3%

警戒指標

借入金返済能力

経営評価レーダーチャート



[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) ・長期事業計画における計画目標の達成</p> <p>(対応策) ・保有土地の早期処分に向けた各種施策の推進、公共施設等での利活用及び他用途処分の推進 ・保有地処分による借入金の計画的返済 ・分譲事業以外の各事業の健全運営の推進</p>	<p>(課題) ・販売実績の向上による健全運営の確保</p> <p>(対応策) ・顧客ニーズに対応した分譲事業の展開 ・宅建業界との密接な連携による販売実績の向上</p>	<p>(課題) ・プロパー職員の高年齢化 ・役員の適性 (県において、組織・人事管理、土木行政、用地取得・管理等の豊富な経験を有しているが、住宅販売に関するノウハウは無い。)</p> <p>(対応策) ・事業内容を精査し、効率的な人員の配置に努める。</p>	<p>・自己資本比率について従来の公社会計基準上、内部留保については剰余金として蓄積せず、経過勘定や各々引当金に計上されてきたことから、表面上低水準となっている。 当比率を高めていくには(総資本を減少させる為には)、販売促進による資産圧縮(土地売却)、同時に借入金の圧縮が必要と考える。 当年度より新会計基準に移行され、留保性科目を統一した「特定準備金」が設置されたが、この特定準備金を「実質資本」とみなした修正自己資本比率は以下の通りである。 (自己資本 + 特定準備金) ÷ 総資本 × 100 (442,223千円 + 9,641,024千円) ÷ 90,705,467千円 × 100 = 11.1%</p>	<p>(課題) ・分譲促進及び一般管理費の削減</p> <p>(対応策) ・分譲促進: 従来の方策に加え、大ロット分譲や各種法人への売り込み、新たな広報活動による顧客の開拓を推進する。 ・一般管理費の削減: 公用車による出張の日当廃止、時間外手当の見直し等による人件費の削減に努める。</p>
<p>今後の事業展開の方向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な分譲促進策の展開 ・保有土地の公共施設等への利活用、住宅以外の他用途処分の推進 ・ケア付き高齢者賃貸住宅入居率アップのための各種施策の推進 ・市町村と連携した街づくり事業等の展開 ・高金利借り換えによる金利負担の軽減 				

記載者職氏名 副理事長 長島徳一郎

代表者への説明(年月日及び説明時の指示等)

2003/7/24

・一般管理費については、人員の削減、公用車出張日当の廃止等により縮減に努めているが、なお、最大限の努力を行うこと。
 ・また、各団地の分譲地及び保有土地については、役職員全員が営業部員の意識を持ち、積極的に販売に取り組み、売り上げの向上に努めること。

茨城県住宅供給公社

[所管課意見]

計画性	目的適合性	組織運営の適正性	健全性	効率性
計画性に係る個々の評価指標はクリアしているものの、計画目標に対して実績が伴っていないことから、年次計画・実績の差異分析を充実させる必要がある。特に、分析結果に基づく具体的な改善策を実現する必要がある。	民間等において、類似の事業が行われており、現在の社会経済情勢においては、事業開始時に比べ事業の必要性は減ってきている。公社の事業について、住宅供給公社あり方検討委員会で検討している。	公社の危機的状況を認識し、公社職員が一丸となって目標に向かい邁進するためには、公社職員一人一人の自覚と目標達成の意欲を持たせることが急務である。	借入金返済が大きな課題であり、保有地の販売促進を図っていく必要がある。	評価指標中最も評点が低い項目であり、管理費や事業収益と組織人員の規模、配置について一層の検討を要する。
総合的所見等	上記の評価指標の改善については、昨年度の出資団体等評価改善専門委員会の意見に対する対応措置を、実行していくことが肝要である。 県としても、公社に対して、対応措置の実施について指導監督を行っていくこととしている。			

[経営評価チームの意見]

計画性	目的適合性	組織運営の適正性	健全性	効率性
ここ数年宅地販売において計画目標を達成したことはなく、計画と実績の乖離を埋める努力が不十分である。また、販売可能性を見極めたうえで団地造成事業の実施が必要である。	昨年度の出資団体等経営改善専門委員会では、住宅供給公社の廃止を含めたあり方の検討の必要性を提言しており、現在「公社あり方検討委員会」において審議されているが、早急に結論を出し、対策の実施が必要である。	販売体制の強化が最大の課題である。販売強化のための組織、人員配置、報酬等を検討する必要がある。また、住宅販売の経験と専門的知識を有する役員の登用も必要である。	決算上は96億円の特定期間準備金があり、まだ内部留保利益を有しているが、実勢価格は販売価格より低下しており、販売用宅地の含み損が見込まれることから、極めて厳しい財政状況である。	一般管理費の削減、低利借換えによる利息の縮減等により経費の削減は行われているが、宅地の販売実績が少なく、公社全体の効率性を改善するにはいたっていない。
総合的所見等	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">概ね良好</div> <div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">改善の余地がある</div> <div style="border: 2px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">緊急の改善が必要</div> </div> <p>緊急の改善策が必要な状態であるのは、昨年度と同様であるが、緊急性はより増している。早急に諸対策を確立して、実施する必要がある。国における地方住宅供給公社法の改正については、まだ方向が見えないが、「公社あり方検討委員会」の意見を踏まえ県として方向性を決断することが必要な時期にきている。</p>			