

茨城県住宅供給公社

[法人の概要]

平成17年7月1日現在

代表者名	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.ijk.or.jp	E-mailアドレス	soumu@ijk.or.jp	
資本金(基本財産)	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17年度事業費	内容
事業1 一般事業 住宅・宅地分譲 賃貸住宅事業	千円 984,047	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	千円 938,000	「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	

[組織]

年度	7月1日現在の人数	平成15年		平成16年			平成17年			
		県派遣	県OB	県派遣	県OB	県派遣	県OB			
役員	常勤理事	2	0	2	0	2	3	0	3	
	非常勤理事	7	0	0	8	0	0	7	0	
	常勤監事	0	0	0	0	0	0	0	0	
	非常勤監事	2	0	0	2	0	0	2	0	
	計	11	0	2	12	0	2	12	0	3
職員	管理職	10	7	0	7	5	0	3	2	0
	一般職	32	4	0	26	3	0	28	6	0
	臨時職員	7	0	0	6	0	0	5	0	0
	嘱託職員	3	0	1	4	0	1	6	0	1
	計	52	11	1	43	8	1	42	8	1
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	12	9	10	31	45歳2月	14年 10月			

[収支の状況] 茨城県住宅供給公社 (単位:千円)

区 分		平成14年度	平成15年度	平成16年度
収 支 の 状 況	売上高	3,249,731	2,609,079	3,323,408
	売上原価	3,338,910	2,642,380	3,352,524
	売上総利益	-89,179	-33,301	-29,116
	販売費及び一般管理費	119,746	116,896	99,502
	うち管理費	13,064	19,436	18,248
	うち人件費	106,682	97,460	81,254
	営業利益	-208,924	-150,197	-128,618
	営業外収益	38,422	13,026	25,696
	営業外費用	390,256	289,185	533,062
	経常利益	-560,759	-426,356	-635,984
	特別利益	160,003	1,649	0
	特別損失	2,829,588	2,666,790	504,126
	特定準備金計上前損益	-3,230,343	-3,091,497	-1,140,110
	特定準備金取崩	3,327,363	3,091,497	1,140,271
	特定準備金繰入	97,020	0	0
当期利益	0	0	161	
財 産 の 状 況	資産	90,793,920	88,939,272	87,754,702
	流動資産	57,557,555	56,258,614	55,388,490
	固定資産	33,236,365	32,680,658	32,366,212
	繰延資産	0	0	0
	負債	90,351,697	88,497,742	87,313,329
	流動負債	16,540,948	11,406,866	27,477,343
	うち短期借入金	15,258,868	10,505,501	27,275,002
	固定負債	64,169,724	70,541,348	54,426,729
	うち長期借入金	63,079,438	68,738,518	52,720,413
	特定準備金	9,641,025	6,549,528	5,409,256
資本	442,223	441,530	441,373	

[財的関与の状況] (単位:千円)

区 分		平成14年度	平成15年度	平成16年度
財 的 関 与 状 況	補助金	0	0	0
	委託金	114,971	389,084	229,645
	貸付金	5,040,082	4,871,923	4,914,083
	計	5,155,053	5,261,007	5,143,728
	財政的関与の割合(%)	3.5%	14.9%	6.9%
	損失補償・債務保証	51,175,082	59,615,263	60,639,080

[平成16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	
委託金	水戸NT内都市計画道路整備
貸付金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般事業運営資金 : 3,000百万円 (年度内短期貸付金) ・ 県営住宅用地先行取得資金 : 1,914百万円 (年度内短期貸付金) ・ ケア付高齢者賃貸住宅建設資金 : 1,000百万円 (長期貸付金)

[評価総括]

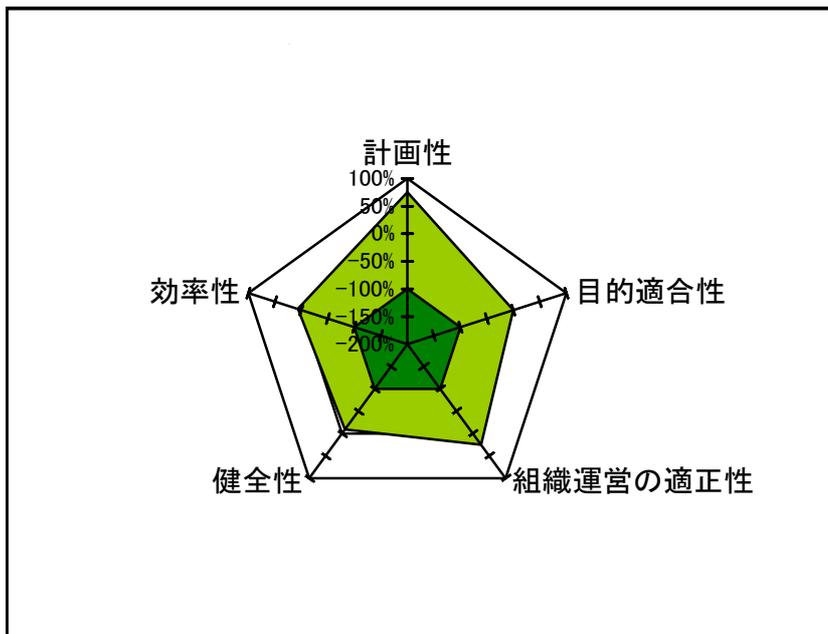
評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
計画性	4	6	8	75.0%
目的適合性	4	0	10	0.0%
組織運営の適正性	4	2	8	25.0%
健全性	11	-4	44	-9.1%
効率性	8	2	28	7.1%
合計	31	6	98	6.1%

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
土地の含み損益
自己資本比率



《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】 事業計画における計画目標の達成</p> <p>【対策等】 ・保有土地の早期処分と借入金の返済 ・分譲以外の各事業の健全経営</p>	<p>【課題】 ・事業の選別</p> <p>【対応策】 ・用地取得を伴う新たな団地開発の見合わせ ・特定優良賃貸住宅事業の移管移譲の検討 ・ケア付き高齢者賃貸住宅事業の移管移譲の検討</p>	<p>【課題】 組織再編 職員の意識改革</p> <p>【対応策】 ・事業内容の精査による組織体制の構築 ・職員育成、指導</p>	<p>【課題】 自己資本比率の向上 借入金の圧縮</p> <p>【対応策】 ・保有土地の早期処分 ・借入金の返済</p>	<p>【課題】 一般管理費の削減 営業力増強</p> <p>【対応策】 ・人件費を含む管理経費の削減 ・民間経営経験者の登用</p>
<p>今後の事業展開の方向</p>	<p>住宅供給公社対策会議による「茨城県住宅供給公社に関する施策の基本方針(中間とりまとめ)」及び県の指導等を踏まえた事業の展開</p> <p>1. 分譲事業: 保有土地の早期処分と借入金の返済 2. 特定優良賃貸住宅: 他団体への業務移管と住宅金融公庫連帯債務の解消 3. ケア付き高齢者賃貸住宅: 民間を含めた他団体への移管</p>			

[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
計画目標に対して実績が伴っていないことから、目標達成に向けた公社職員一人ひとりの努力が必要である。	住宅供給公社対策会議の「住宅供給公社に関する施策の基本方針（中間とりまとめ）」に基づき、公社は「経営改善緊急プログラム」を作成し、経営改善に最大限努力することとした。	公社職員が、公社の危機的状況を認識し、職員一丸となって目標に向かい、一人ひとりの自覚と目標達成の意欲を持たせることが重要である。	多額の借入金返済が大きな課題であるため、保有地の早期処分を図っていく必要がある。	公社はこれまでも、人員・事務費の削減等組織のスリム化に努めてきたところであるが、効率性の向上のために事業収益と組織人員の規模・配置や一般管理費の削減等、なお一層の努力が必要である。
第三次行財政改革大綱に係る取組状況	推進事項		取組み状況	
	組織の抜本的見直し		茨城県住宅供給公社対策会議による「中間とりまとめ」を受け、公社は、経営改善緊急プログラムを作成し、事業の推進及び財務の改善を図っている。	
法人担当課の意見	上記評価指標の改善については、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り、公社では、対応措置の実現に努めている。県としても、対応措置の実施について、指導監督を行っている。			

[総合評価]

取組みを強化すべき視点	
総合的所見等	<p>平成17年度決算から導入された減損会計に伴う保有資産の再評価に伴い、多額の評価損が発生し、大幅な債務超過となる見通しである。既に自力回復が不可能なまでに財務内容が悪化していることから、債務超過を解消するための処理スキームを早急に取りまとめる必要がある。</p> <p>また、県は公社が民間金融機関から事業資金を借り入れるに当たり、全額損失補償をしている関係から、責任を持って公社の処理に当たるべきである。</p> <p>今後は、県と公社とが一体となって処理スキームを構築し、関係金融機関等と鋭意協議を進める必要がある。</p> <p>なお、公社は既にその役割を終えたと考えられることから、現在保有している土地の処分をもって解散することが望ましい。</p>
総合的所見等に係る対応	<p>債務超過の解消については、公社における自力回復が不可能な状態であり、公社の民間金融機関からの借入金については、全額、県が損失補償をしていることなどから、公社に対し無利子貸付を行うなどして計画的に処理することを検討していく。</p> <p>また、再評価後の資産分については、金融機関に対し引き続き融資をお願いするとともに、できるだけ協力が得られるように相談していく。</p> <p>保有土地の処分については、分譲中団地については、平成21年度までの5年間で完売、凍結中団地については、住宅計画戸数の下方修正や業務系用地への変更による10年間で処分というそれぞれの目標に向けて、積極的に処分推進を図っていく。</p> <p>なお、公社の存廃については、今後10年間は、公社と一体となって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ていく。</p>

< 茨城県住宅供給公社

から県民のみなさまへ>

平成17年3月に策定しました「経営改善緊急対応プログラム」の目標達成に向け、役職員一丸となって最大限の努力をして参ります。

平成18年2月 理事長 福田 克彦