

## 茨城県住宅供給公社

[法人の概要]

平成18年7月1日現在

代表者名	福田 克彦 (常勤)	県所管部課	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		
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月に地方住宅供給公社法が制定されたことに伴い、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を改組し設立。 住宅を必要とする勤労者に、住宅の積立分譲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18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	1,985,595 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	406,770 千円	桜の郷整備事業を県から受託する。
事業3	千円	

[組織]

7月1日現在の人数	平成16年		平成17年		平成18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	3	0	3	3	0	3
	非常勤理事	8	0	0	7	0	0	7	0	0
	常勤監事	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	非常勤監事	2	0	0	2	0	0	2	0	1
	計	12	0	2	12	0	3	12	0	4
職員	管理職	7	5	0	3	2	0	3	3	0
	一般職	26	3	0	28	6	0	28	6	0
	臨時職員	6	0	0	5	0	0	6	0	0
	嘱託職員	4	0	1	6	0	1	4	0	0
	計	43	8	1	42	8	1	41	9	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	11	6	14	31	45歳2月	15年8月			

## [収支の状況]

茨城県住宅供給公社

(単位:千円)

区 分		平成15年度	平成16年度	平成17年度
収 支 の 状 況	売上高	2,609,079	3,323,408	2,746,978
	売上原価	2,642,380	3,352,524	2,751,345
	売上総利益	△ 33,301	△ 29,116	△ 4,367
	販売費及び一般管理費	116,896	99,502	79,394
	うち管理費	19,436	18,248	19,162
	うち人件費	97,460	81,254	60,232
	営業利益	△ 150,197	△ 128,618	△ 83,761
	営業外収益	13,026	25,696	12,803
	営業外費用	289,185	533,062	896,779
	経常利益	△ 426,356	△ 635,984	△ 967,737
	特別利益	1,649	0	0
	特別損失	2,666,790	504,126	50,994,773
	当期純利益	△ 3,091,497	△ 1,140,110	△ 51,962,510
	特定準備金等取崩	3,091,497	1,140,271	5,840,629
	特定準備金等繰入	0	0	0
当期総利益	0	161	△ 46,121,881	
財 産 の 状 況	資産	88,939,272	87,754,702	37,029,371
	流動資産	56,258,614	55,388,490	27,503,313
	固定資産	32,680,658	32,366,212	9,526,058
	繰延資産	0	0	0
	負債	88,497,742	87,313,328	83,141,252
	流動負債	11,406,866	27,477,343	26,248,575
	うち短期借入金	10,505,501	27,275,002	26,091,784
	固定負債	70,541,348	54,426,729	56,892,677
	うち長期借入金	68,738,518	52,720,413	53,336,191
	特定準備金	6,549,528	5,409,256	0
資本	441,530	441,374	△ 46,111,881	

## [財的関与の状況]

(単位:千円)

区 分		平成15年度	平成16年度	平成17年度
財 的 関 与 状 況	補助金		0	0
	委託金	389,084	229,645	109,134
	貸付金	4,871,923	4,914,083	7,457,760
	計	5,261,007	5,143,728	7,566,894
	財的関与の割合(%)	15%	7%	4%
	損失補償・債務保証	59,615,263	60,639,080	59,403,859

## [平成17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	・桜の郷整備事業費 :109百万円
貸付金	・一般事業貸付金 :4,500百万円(年度内短期貸付金) ・県営住宅用地先行取得資金 :1,957百万円(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	7	8	87.5%
目的適合性	4	-5	10	-50.0%
組織運営の適正性	4	3	8	37.5%
健全性	11	-22	40	-55.0%
効率性	8	0	28	0.0%
合計	31	-17	94	-18.1%

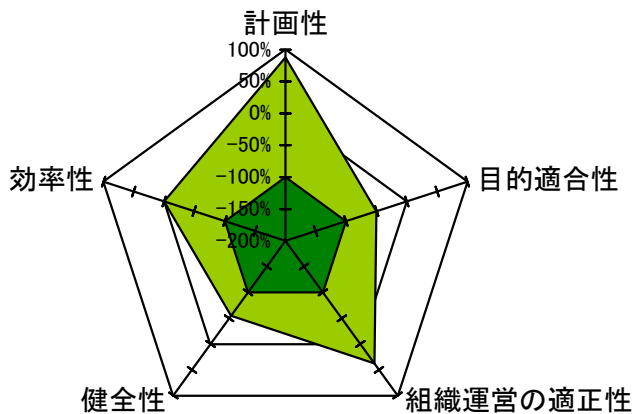
企業会計用

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
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"> <li>事業計画の確実な達成</li> </ul> <p>【対策等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な処分計画の策定</li> <li>実績の分析と計画の見直し</li> </ul>	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>費用対効果の改善</li> <li>民間事業者の進出による団体存在意義の希薄化</li> </ul> <p>【対策等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>保有地処分をもつて住宅・宅地分譲事業からの撤退</li> <li>経費の圧縮による費用対効果の改善</li> </ul>	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>プロパー職員退職者不補充による職員年齢の高齢化と必要人員確保</li> <li>職員の意識改革</li> </ul> <p>【対策等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県からの職員派遣等人的支援の継続要請</li> <li>実績成果に応じた職員の処遇方策の検討・導入</li> </ul>	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>借入金の圧縮</li> </ul> <p>【対策等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>保有土地の計画的処分による収入の確保</li> <li>県への財的支援要請による財務内容の改善</li> </ul>	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地価格下落による収益の悪化</li> </ul> <p>【対策等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コスト削減による利益率の向上</li> </ul>
今後の事業展開の方向	<p>改善緊急対応プログラム(H17.3策定)、改革工程表(H18.6.15県出資団体等調査特別委員会へ提出)に基づく、事業計画の策定及び実行</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>保有土地の処分目標期間内での処分を完了する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>年度ごと団地ごとの具体的な販売目標・販売戦略の推進</li> </ul> </li> <li>借入金と債務超過の解消 <ul style="list-style-type: none"> <li>県の支援により計画的な債務超過の解消を図る。</li> <li>コスト削減による利益率の向上を図る。</li> </ul> </li> <li>特定優良賃貸住宅・ケア付き高齢者賃貸住宅の経営改善</li> </ol>			

[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
経営改善緊急対応プログラム、改革工程表に掲げた保有土地処分等の目標の確実な実行のため、必要な支援・指導を行う。		主要事業(宅地分譲事業)への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。保有土地の処分の目途が立った時点で自主解散の手続きを進める。	プロパー職員退職者不補充により、事業計画達成のための必要人員確保のため県の人的支援が必要である。 また、毎年度の実績・成果に応じた職員の処遇について検討し、導入する必要がある。	債務超過の解消については、県が無利子貸付などを行い、抜本的対策を講ずる。	これまでも人員・経費の削減等組織のスリム化に努めてきたが、今後も効率性や利益率の向上のため、さらなるコスト削減など経営改善が必要である。
第4次行財政改革大綱等の推進工程	推進事項	<p>1 債務超過の解消 平成17年度決算は、461億円の債務超過となった。民間金融機関からの借入金について、県が全額損失補償をしていることから、県として、債務超過解消のため支援策を取りまとめ、抜本的対策を進める。</p> <p>2 保有土地の処分 (1)分譲中10団地 平成17年度から平成21年度までの5年間を集中的な処分推進期間とし、この間に完売を目指す。 (2)事業凍結中6団地 住宅計画戸数を下方修正するとともに、各団地の立地特性を踏まえ、業務系用地を取り入れ大ロット又は街区ごとの処分を導入し、平成26年度までの10年間で処分を推進する。 (3)小規模保有地等 地元市町村における公共・公益的活用の意向を確認し、平成21年度までに地元市町村への処分を推進する。なお、活用予定がない場合には、公募等により民間事業者等への処分を推進する。</p> <p>3 ケア付き高齢者賃貸住宅事業 平成19年度末までに、入居率85%を目指す。</p> <p>4 特定優良賃貸住宅事業 平成19年度末までに、入居率70%を目指す。</p>			
		平成18年度	平成19年度	平成20年度	
	計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・債務超過の解消 県として、債務超過が解消されるための支援策を取りまとめ、抜本的対策を実施</li> <li>・保有土地の処分 処分方針に基づき、団地ごとの具体的な目標を設定し、保有土地の処分を推進 (分譲中団地:186戸) (事業凍結中団地:1ha) (小規模保有地等:7ha)</li> <li>・ケア付き高齢者賃貸住宅事業 入居率目標:平成19年度末までに85%</li> <li>・特定優良賃貸住宅事業 入居率目標:平成19年度末までに70%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有土地の処分 処分方針に基づき、団地ごとの具体的な目標を設定し、保有土地の処分を推進 (分譲中団地:200戸) (事業凍結中団地:3ha) (小規模保有地等:10ha)</li> <li>・ケア付き高齢者賃貸住宅事業 入居率目標:平成19年度末までに85%</li> <li>・特定優良賃貸住宅事業 入居率目標:平成19年度末までに70%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有土地の処分 処分方針に基づき、団地ごとの具体的な目標を設定し、保有土地の処分を推進 (分譲中団地:125戸) (事業凍結中団地:20ha) (小規模保有地等:7ha)</li> </ul>	
取組状況	—	—	—		
法人担当課の意見		<p>公社は平成17年度決算から減損会計を導入したことに伴い、それに先だって行った資産の再評価で461億円の債務超過となった。県は公社に対して、無利子貸付などを行い債務超過を解消する。</p> <p>公社では、危機的状況のなか、経営改善緊急対応プログラム及び改革工程表を策定し、平成26年度を目途に保有土地の処分等に取り組んでおり、保有土地の処分の目途がたった時点で自主解散の手続きを進める方針である。</p> <p>県としては、必要な指導監督を行うとともに、公社と一体となって計画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>減損会計の導入に伴い、保有資産の再評価を実施した結果、約509億9千万円の評価損を計上し、約461億1千万円の債務超過となった。          当法人の民間金融機関からの借入金については、県が損失補償していることから、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たところである。          このような危機的状況を踏まえ作成した改革工程表に基づき、県と当法人は一体となって保有土地の処分に全力を注ぎ、処分期間及び自主解散の目途とした平成26年度をより前倒しできるよう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は、入居率向上に努めるとともに、今後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>平成17年度決算において461億円の債務超過となった当法人に対し、平成18年第3回県議会定例会において、補助金及び単年度無利子貸付金により債務超過を解消する支援策が決定された。          今後は県議会に提出した改革工程表に基づき、毎年度の販売計画及び実績の管理を徹底し、平成26年度を目途に保有土地の処分を進め、保有土地の処分の目途が立った時点で自主解散の手続きを進めることとする。          なお、平成26年度より1年でも早く目標が達成できるよう、県と当法人は一体となって保有土地の処分等に取り組んでいく。          また、ケア付き高齢者賃貸住宅事業については、引き続き入居率の向上に努めていくとともに、今後の事業のあり方についても検討していく。</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。この状況を解消するために、県から多額の財政支援を平成18年度から受けることとなりました。今後は、県議会に提出しております「改革工程表」に基づき、平成26年度を目途に保有土地の早期処分を推進するとともに、役職員全員が財政支援を受けている立場を十二分に認識し、より一層の経費縮減を行うなど効率的な経営に努めてまいります。

平成19年2月 理事長 福田 克彦