

茨城県住宅供給公社

[法人の概要]

平成20年7月1日現在

代表者名	理事長 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	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(千円)	出資比率
	1	茨城県	5,000	50.0%
	2	日立市	2,900	29.0%
	3	水戸市	1,600	16.0%
	4	土浦市	500	5.0%
	5			
その他の				
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]

(単位:千円)

事業名	平成17年度	平成18年度	平成19年度	内 容	
事業1	分譲事業	2,049,150	1,416,667	1,552,393	住宅・宅地の分譲, 宅地の造成及び住宅建設工事等の実施
	全体事業に占める割合	74.6%	47.3%	61.3%	
事業2	賃貸管理事業	278,758	267,185	255,286	特定優良賃貸住宅等の管理業務
	全体事業に占める割合	10.1%	8.9%	10.1%	
事業3	ケア付き高齢者賃貸住宅事業	254,610	246,786	256,801	ケア付き高齢者賃貸住宅「サンテーク土浦」の管理業務
	全体事業に占める割合	9.3%	8.2%	10.1%	
その他事業	事業1~3以外	164,460	1,066,994	467,520	「桜の郷整備事業」分譲地造成工事(県からの受託事業)等
	全体事業に占める割合	6.0%	35.6%	18.5%	
全体事業		2,746,978	2,997,632	2,532,000	指定管理者
	全体割合	100.0%	100.0%	100.0%	

< 茨城県住宅供給公社 から県民のみなさまへ >

当社は、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まいりました。現在は、債務超過状況を解消するため、県から多額の財政支援により運営を行っているところであり、支援を受ける際に策定した「改革工程表」に基づき、保有土地を早期に販売することが最大の責務となっております。今後とも、公社運営にあたりましては、県の財政支援が県民のみなさまの負担の上に成り立っておりますことを厳粛に受け止め、一層の効率的な経営に努めてまいりますとともに、改革工程表に掲げた目標の確実な達成に向け、役職員一丸となって全力を挙げ取り組んでまいります。

平成21年2月 理事長 福田 克彦

[経営状況] 茨城県住宅供給公社

(単位:千円)

区 分		平成17年度	平成18年度	平成19年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	2,746,978	2,997,632	2,532,000	465,632	桜の郷事業収入の減等
	売上原価	2,751,345	3,061,352	3,196,630	135,278	人件費等を原価に振替
	売上総利益	4,367	63,720	664,630	600,910	上記売上高減, 原価増
	販売費及び一般管理費	79,394	72,073	72,530	457	
	うち役員人件費	24,388	25,484	28,505	3,021	
	うち職員人件費	35,844	31,730	28,710	3,020	
	営業利益(損失)	83,761	135,793	737,160	601,367	売上高及び特別利益の減
	営業外収益	12,803	4,629,603	4,778,571	148,968	
	営業外費用	896,779	1,310,321	770,632	539,689	
	経常利益(損失)	967,737	3,183,489	3,270,779	87,290	
	特別利益	0	288,692	0	288,692	計画修繕引当差額戻入
	特別損失	50,994,773	84	1,335,186	1,335,102	分譲損失引当金計上
	法人税・住民税・事業税	0	0	0	0	
	当期利益(損失)	51,962,510	3,472,097	1,935,593	1,536,504	
	前期繰越利益	5,840,629	46,121,881	42,649,784	3,472,097	
当期末処分利益	46,121,881	42,649,784	40,714,191	1,935,593		
利益処分・損失補填額	0	0	0	0		
次期繰越金	46,121,881	42,649,784	40,714,191	1,935,593		
貸借対照表	資産	37,029,371	32,800,433	30,759,622	2,040,811	
	流動資産	27,503,313	29,211,119	27,604,804	1,606,315	
	固定資産	9,526,058	3,589,314	3,154,818	434,496	
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	83,141,252	75,440,218	71,463,813	3,976,405	
	流動負債	26,248,575	45,655,800	42,831,423	2,824,377	
	うち短期借入金	26,091,784	45,526,648	42,438,158	3,088,490	
	固定負債	56,892,677	29,784,418	28,632,390	1,152,028	
	うち長期借入金	53,336,191	28,766,406	26,617,620	2,148,786	
	資本	46,111,881	42,639,785	40,704,191	1,935,594	
資本金	10,000	10,000	10,000	0		
利益剰余金等	46,121,881	42,649,785	40,714,191	1,935,594		
県財政関与状況	補助金	0	4,611,000	4,761,000	150,000	
	委託料	131,616	1,035,417	434,131	601,286	桜の郷事業量の減等
	貸付金	7,029,782	1,000,000	1,000,000	0	
	その他(分担金・負担金・出資金等)	0	0	0	0	
	合計	7,161,398	6,646,417	6,195,131	451,286	
	財政的関与の割合(%)	4.79%	188.36%	205.18%	16.8	
	損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	59,403,859	60,806,023	55,974,061	4,831,962	
借入金残高(期末)	7,029,782	1,000,000	1,000,000	0		
合計	66,433,641	61,806,023	56,974,061	4,831,962		

主要経営指標	算式	平成17年度	平成18年度	平成19年度	増減P	備考
人件費比率	人件費 / 売上高	2.2%	1.9%	2.3%	0.4	
販売管理費比率	販売費・一般管理費 / 売上高	2.9%	2.4%	2.9%	0.5	
自己資本利益率	当期利益 / 自己資本	112.7%	-8.1%	-4.8%	3.4	
総資産回転率	売上高 / 総資産	0.1	0.1	0.1	0.0	
売上高経常利益率	経常利益 / 売上高	-35.2%	106.2%	129.2%	23.0	
流動比率	流動資産 / 流動負債	104.8%	64.0%	64.4%	0.5	
借入金比率	借入金残高 / 総資本	214.5%	226.5%	224.5%	2.0	

[組織]

7月1日現在の人数		平成18年			平成19年			平成20年			増減数	増減理由
		県派遣	県OB	計	県派遣	県OB	計	県派遣	県OB	計		
役員	常勤理事・監事	3	0	3	4	1	2	4	1	2	0	
	非常勤理事・監事	8	4	0	6	1	0	6	1	0	0	
	計	11	4	3	10	2	2	10	2	2	0	
職員	管理職	3	3	0	3	3	0	3	3	0	0	
	一般職	27	6	0	29	9	0	24	10	0	5	勸奨退職
	嘱託・臨時職員等	11	0	0	11	0	0	14	0	0	3	
	計	41	9	0	43	12	0	41	13	0	2	
当期常勤職員の年齢構成		~20代	30代	40代	50代	~	合計	平均年齢		プロパー職員平均勤続年数		
		0	8	14	6		28	44.5 歳		17.9 年		

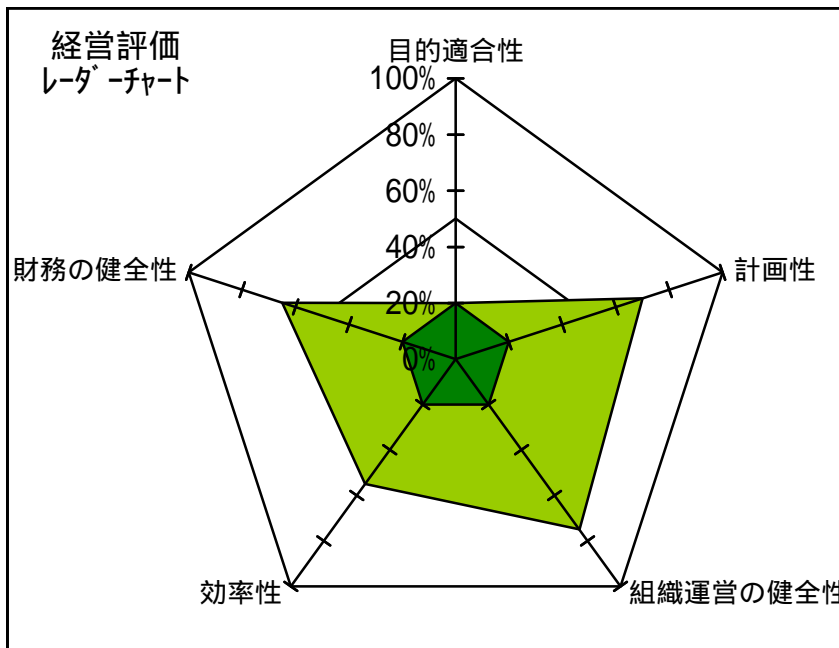
[評点集計]

評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
目的適合性	10	4	20	20.0%
計画性	8	14	20	70.0%
組織運営健全性	9	15	20	75.0%
効率性	10	11	20	55.0%
財務健全性	10	13	20	65.0%
合計	47	57	100	57.0%

警戒指標

借入金依存度

債務超過



《評価の視点》

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
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
組織運営健全性	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
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
財務健全性	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

[法人の自己評価（経営概況、経営上の課題・対策等）]

目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
<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 <p>【対応策】</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成26年度を目標に保有土地の早期販売に全力を尽くし、目標が立った時点で自主解散の手続きを進める 	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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解消 	<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減への対応、必要人員の確保 職員の意識改革 <p>【対応等】</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 民間経験者を役員に配置するなど業務執行体制の充実による組織運営の活性化 	<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 役職員の給料等のカットを継続実施 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 	<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 低価法導入による保有資産の適正な評価
今後の事業展開の方向	<ol style="list-style-type: none"> 保有土地の目標期間内での販売完了 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 特優良事業は事業のあり方について県など関係機関と協議、ケア付き高齢者賃貸住宅事業は事業譲渡に向けた手続きを進める 公社事業のあり方 <ul style="list-style-type: none"> 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 			

[法人担当課の意見]

目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
<p>公社が行っている事業へ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、改革工程表の期間内に目標を達成し、自主解散することとしている。</p>	<p>改革工程表に基づき保有土地の分譲を進めており、毎年度の実績に合わせて計画の見直しを行っている。工程表に定めた期間に目標を達成するよう、必要な支援・指導を行う必要がある。</p>	<p>民間経験者を役職員に配置するなど職員意識改革、組織の活性化に努めているほか、今後も改革工程表の目標達成に必要な県職員の派遣を行っていく必要がある。</p>	<p>経費については県支援（貸付金）に拠っており、不断の見直しを行っているが、さらなる事務の合理化及び管理費の削減を行い、効率性を高める必要がある。</p>	<p>県補助金収入により単年度決算は黒字となっているが、実質的には赤字経営が続いている。土地処分等により当初見込んでいなかった損失発生を抑えるよう指導監督を行う必要がある。</p>
<p>法人担当課の意見</p> <p>H17年度決算で生じた債務超過は、県の支援により計画的な解消に努めているが、土地処分等により当初見込んでいなかった損失が生じている。改革工程表に掲げる目標を期間内に達成できるように公社に対し必要な支援等を行っていくとともに、新たな損失発生を抑制するよう公社を指導監督していく。</p>				

[経営目標]

区分	指 標 名	単位	H17実績	H18実績	H19 目標	H19実績	達成度(%)	H20目標値	
経営目標	事業成果	1 分譲契約戸数	戸	123	159	200	213	100.0%	131
		2 大規模団地の販売面積	ha	1	0	4	0	0.0%	24
	健全性	1 一般会計借入金残高減少(事業計画に基づく償還)	百万円	516	4,958	6,130	5,186	84.6%	6,024
		2 特別会計借入金残高減少(事業計画に基づく償還)	百万円	52	176	52	52	100.0%	52
	効率性	1 職員1人当り管理費(事務経費)削減(H16比10%減)	千円	467	346	381	374	98.2%	381
		2 職員1人当り売上高(事業計画に基づく売上増加)	千円	61,044	78,885	113,304	66,632	58.8%	101,272
平均目標達成度							73.6%		

[総合評価]

取組みを強化すべき視点	目的適合性	計画性	組織運営健全性	効率性	財務健全性
総合的所見等	<p>概ね良好 改善の余地あり 改善措置が必要 緊急の改善措置が必要</p>				
	<p>平成17年度に実施した減損処理による約461億円の債務超過解消及び経営健全化のため、県は財政的支援を実施している。(平成19年度末債務超過額 約407億円) 平成19年度の方譲中団地の販売実績は、目標に対し106.5%となっているが、大規模3団地については、公募したものの事業者選定まで至らなかった。引き続き、民間事業者との共同事業の推進等により、改革工程表の目標達成に向け公社と県は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、ケア付高齢者賃住宅事業については、民間への譲渡に向け諸手続きを進めていく必要がある。 さらに、平成20年度決算から地方住宅供給公社会計基準に低価法が強制適用されることから、販売用土地の再評価に伴う損失等の対応について検討していく必要がある。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>分譲事業は、民間事業者との共同事業を推進するほか、インターネット公売や大規模団地の分譲促進のため導入した「茨城県住宅供給公社分譲希望者紹介制度」の活用、県の広報媒体を用いた広報活動を行うなど、改革工程表の目標達成に向け県と公社は一体となり保有土地の処分に取り組んでいく。 ケア付き高齢者賃貸事業については早期に民間事業者への譲渡を行うため、公募を実施し事業者の選定を進める。また、低価法適用により発生が見込まれる損失については、先送りすることなく適切に対応していく。</p>				