

茨城県住宅供給公社

[法人の概要]

平成21年7月1日現在

代表者名	理事長 角田 芳夫(非常勤)	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				
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18年度	平成19年度	平成20年度	内容	
事業1	分譲事業	1,416,667	1,552,393	1,713,970	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	47.3%	61.3%	66.1%	
事業2	賃貸管理事業	267,185	255,286	248,513	特定優良賃貸住宅等の管理業務
	全体事業に占める割合	8.9%	10.1%	9.6%	
事業3	ケア付き高齢者賃貸住宅事業	246,786	256,801	244,837	ケア付き高齢者賃貸住宅「サンテール土浦」の管理業務
	全体事業に占める割合	8.2%	10.1%	9.4%	
その他事業	事業1~3以外	1,066,994	467,520	385,462	「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	35.6%	18.5%	14.9%	
全体事業		2,997,632	2,532,000	2,592,782	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が、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を受け運営を行っているところです。

支援を受ける際に策定した「改革工程表」においては、保有土地を処分した上で、平成26年度を目途に自主的な解散を目指すとしてきましたが、保有土地にかかる地価下落や販売の遅れなど、工程表に掲げた目標通りに進捗していない状況を踏まえ、解散の前倒しについての検討も必要となってきたことから、早期解散に向けて必要な課題の整理や処理を、役職員一丸となって全力を挙げ進めてまいります。

平成22年2月 理事長 上月 良祐

[経営状況] 茨城県住宅供給公社 (単位:千円)

区 分		平成18年度	平成19年度	平成20年度	増減数	増減理由
損益の状況	売上高	2,997,632	2,532,000	2,592,782	60,782	分譲事業の増
	売上原価	3,047,752	2,990,175	2,849,323	140,852	桜の郷受託事業減等
	売上総利益	50,120	458,175	256,541	201,634	上記原価の減等
	販売費及び一般管理費	246,382	278,985	226,367	52,618	
	うち役員人件費(原価計上分含む)	28,747	32,856	31,628	1,228	
	うち職員人件費(原価計上分含む)	202,776	230,814	179,041	51,773	
	営業利益(損失)	296,502	737,160	482,908	254,252	(下記)
	営業外収益	4,629,603	4,778,571	6,409,415	1,630,844	H19損失分追加補助
	営業外費用	1,149,612	770,632	3,627,204	2,856,572	資産評価減,貸倒引当
	経常利益(損失)	3,183,489	3,270,779	2,299,303	971,476	(下記)
	特別利益	288,692	0	1,199,052	1,199,052	分譲損失引当戻入
	特別損失	84	1,335,186	4,692,086	3,356,900	資産評価減,貸倒引当
	法人税・住民税・事業税	0	0	0	0	
	当期利益(損失)	3,472,097	1,935,593	1,193,731	3,129,324	営業外費用,特別損失増
前期繰越利益	46,121,881	42,649,784	40,714,191	1,935,593		
当期末処分利益	42,649,784	40,714,191	41,907,922	1,193,731		
利益処分・損失補填額				0		
次期繰越金	42,649,784	40,714,191	41,907,922	1,193,731		
貸借対照表	資産	32,800,433	30,759,622	21,062,994	9,696,628	(下記)
	流動資産	29,211,119	27,604,804	18,081,619	9,523,185	分譲資産評価減等
	固定資産	3,589,314	3,154,818	2,981,375	173,443	
	繰延資産	0	0	0	0	
	負債	75,440,218	71,463,813	62,960,917	8,502,896	(下記)
	流動負債	45,655,800	42,831,423	40,627,661	2,203,762	借入金返済等
	うち短期借入金	45,526,648	42,438,158	40,466,760	1,971,398	
	固定負債	29,784,418	28,632,390	22,333,256	6,299,134	借入返済,分譲引当戻入等
	うち長期借入金	28,766,406	26,617,620	21,585,403	5,032,217	
	資本	42,639,785	40,704,191	41,897,923	1,193,732	
資本金	10,000	10,000	10,000	0		
利益剰余金等	42,649,785	40,714,191	41,907,923	1,193,732		
県財政関与状況	補助金	4,611,000	4,761,000	6,387,000	1,626,000	H19損失分追加補助
	委託料	1,035,417	434,131	353,711	80,420	桜の郷受託事業減
	貸付金	1,000,000	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	6,646,417	6,195,131	7,740,711	1,545,580	
	財政的関与の割合(%)	188.36%	205.18%	259.98%	54.8	
	損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	60,805,843	55,974,061	50,105,320	5,868,741	対象借入金返済による減
借入金残高(期末)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	0		
合計	61,805,843	56,974,061	51,105,320	5,868,741	当期損失による資本の減	

主要経営指標	算式	平成18年度	平成19年度	平成20年度	増減P	備考
人件費比率	人件費 / 売上高	7.7%	10.4%	8.1%	2.3	
販売管理費比率	販売費・一般管理費 / 売上高	8.2%	11.0%	8.7%	2.3	
自己資本利益率	当期利益 / 自己資本	-8.1%	-4.8%	2.8%	7.6	
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	106.2%	129.2%	88.7%	40.5	上記経常利益の減
流動比率	流動資産 / 流動負債	64.0%	64.4%	44.5%	19.9	上記流動資産の減
借入金比率	借入金残高 / 総資本	226.5%	224.5%	294.6%	70.1	

[組織]

7月1日現在の人数	平成19年			平成20年			平成21年			増減数	増減理由	
	県派遣	県OB		県派遣	県OB		県派遣	県OB				
役員	常勤理事・監事	4	1	2	4	1	2	3	1	1	1	副知事が理事長に就任
	非常勤理事・監事	6	1	0	6	1	0	7	2	0	1	
	計	10	2	2	10	2	2	10	3	1	0	
職員	管理職	3	3	0	3	3	0	3	3	0	0	退職者等不補充
	一般職	30	9	0	25	10	0	22	9	0	3	
	嘱託・臨時職員等	9			13			13			0	
	計	42	12	0	41	13	0	38	12	0	3	
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	6	15	4		25	44.3 歳	17.8 年				

[評点集計]

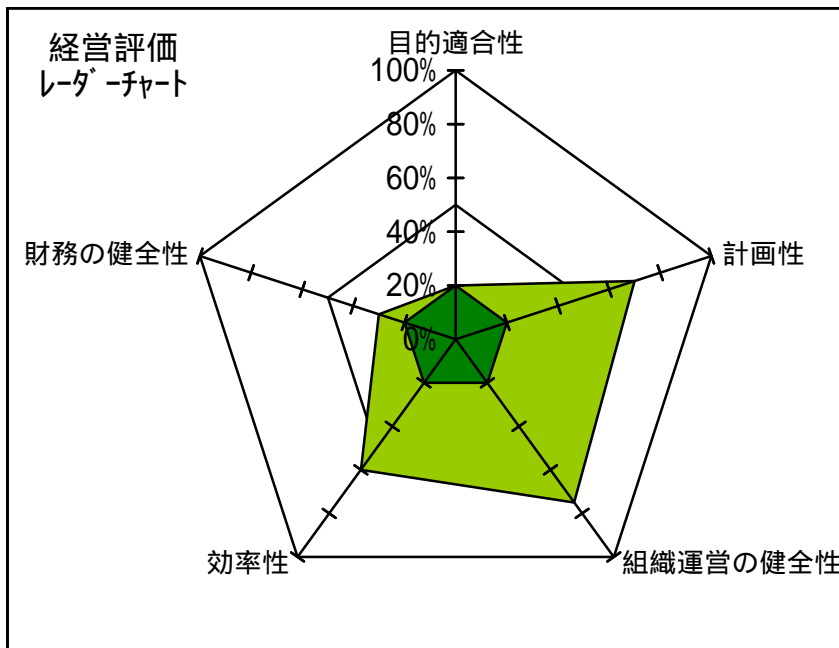
評価の視点	評価項目数	評点	満点	得点率
目的適合性	11	4	20	20.0%
計画性	8	14	20	70.0%
組織運営健全性	9	15	20	75.0%
効率性	11	12	20	60.0%
財務健全性	10	6	20	30.0%
合計	49	51	100	51.0%

警戒指標

借入金依存度

流動比率

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年度を目途に保有土地の早期販売に全力を尽くし、目途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>【対策】</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 民間経験者を役職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 低価格導入に伴う損失の発生 <p>【対策】</p> <ul style="list-style-type: none"> 県の財政支援による計画的な債務超過解消と土地処分による残余借入金の償還 損失処理については、経営検討特別委員会や出資団体等調査特別委員会等での審議を踏まえ、県と協議。
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 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 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 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
公社実施事業分野への民間事業者進出により、公社の果たすべき役割は薄れてきていることから、保有土地の処分を進め、処分の目的が立った時点で自主解散する方針である。	改革工程表に基づき土地分譲を進めているが、急激な景気悪化の影響で目標達成が厳しくなっているが、工程表の目標が達成できるよう、必要な支援・指導を行っていく。	民間経験者を役職員に配置するなど職員の意識改革、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。	経費圧縮のため、プロパー職員の削減、役職員の給与カットや委託の見直し等により削減を図っている。引き続き事務の合理化を進め効率性を高めるよう指導する。	H18年度決算以降も実質的には損失が発生しており、極めて厳しい財務状況が続いている。発生した損失については先送りすることなく処理するよう必要な対策を講じていく。
<p>法人担当課の意見</p> <p>H20年度決算では低価法の影響などにより6,670百万円の実質損失が発生した。発生した損失については先送りすることなく処理する方針であるが、H20決算損失は多額であるため、処理方法は今後調整を行う。また、改革工程表に定めた処分期間内に土地処分が達成できるよう、必要な支援・指導を行うほか、H21年度に創設された第三セクター等改革推進債を活用した解散の前倒しについても検討を行う。</p>				

[経営目標]

区分	指 標 名	単位	H18実績	H19実績	H20 目標値	H20実績	達成度(%)	H21目標値	
経営目標	事業成果	1 分譲契約戸数	戸	159	213	131	91	69.5%	124
		2 大規模団地の販売面積	ha	0	0	24	0	0.0%	36
	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	4,958	5,186	6,024	5,952	98.8%	6,313
		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	176	52	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	346	374	381	392	100.0%	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	78,885	66,632	95,798	68,231	71.2%	77,732
平均目標達成度							73.2%		

[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	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>平成17年度の減損処理による約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20年度末債務超過額 約419億円)</p> <p>平成20年度は分譲事業不動産についての低価法適用による評価損55億円を計上したことから、新たな対応が必要となっている。</p> <p>平成20年度の分譲実績は、分譲中団地131戸の目標に対し91戸の販売、凍結中団地24haの目標に対し実績なしの状況にある。</p> <p>改革工程表の目標達成に向け、保有土地の処分に取り組まなければならないが、期間内での処分はもとより、債務超過の解消及び借入金の返済は困難な状況にあることから、公社の早期解散についても、早急に検討すべきである。</p>				
総合的所見等に係る対応	<p>平成17年度決算で生じた債務超過処理のため、平成18年度から補助金と短期貸付金により10年間で解消する対策を講じているが、一括分譲に伴う値引きの影響等により損失が発生しており、県は先送りせず処理するため翌年度の補正予算で支援している。平成20年度損失については低価法の影響等により約67億円と多額であり、その対応を検討していく。</p> <p>平成20年9月の金融危機以降の景気後退により、改革工程表の期間内の土地処分は大変厳しい状況にあり、今後も低価法等の損失発生が見込まれることから、解散の前倒しについて検討を行っていく。</p>				