

山梨県住宅供給公社改革プラン

— 第二次 —

平成26年3月

山梨県

目 次

第1	会社の概要と経営再建に向けたこれまでの取り組み	1
1	設立と役割	1
2	経営悪化と経営再建に向けた取り組み	1
3	前改革プランの策定(平成22年10月)	1
4	前改革プランの検証	2
第2	会社の現状	3
1	実施事業	3
2	財務状況	3
	(1) 資産及び負債等の状況	3
	(2) 損益等の状況	4
3	分譲事業の欠損金	5
4	借入金と支払利息	5
第3	ファミ賃事業における課題と対応	6
1	事業概要	6
2	未収金の増加	7
3	今後の対応	7
	(1) 厳正な債権回収	7
	(2) 会社による直接経営	7
	(3) 滞納のないオーナーへの対応	7
第4	存廃の検証	8
1	中長期的な課題	8
	(1) プロパー職員の退職に伴う組織力の低下	8
	(2) 借入金の返済長期化	8
2	会社の将来的な方向性について	8
3	解散の時期について	9
	(1) ファミ賃事業の終期	9
	(2) 解散に要する費用	9
	(3) 各事業の実施期間	10
第5	債務処理	11
1	ファミ賃事業の未収金対策に要する損失補償	11
2	債務の解消	11
第6	計画期間、経営方針等	13
1	計画期間	13
2	経営方針	13
	(1) 繰越欠損金の圧縮	13
	(2) 借入金の返済	13
	(3) ファミ賃事業の運営(未収金対策)	13
	(4) 県営住宅の管理代行	13
	(5) 解散に向けた事業の縮小整理	14
	(6) 要員計画	14
	(7) 人件費の抑制	14
	(8) 改革の推進	14
	参考資料 (管理代行補足説明資料)	15

第1 会社の概要と経営再建に向けたこれまでの取り組み

1 設立と役割

山梨県住宅供給公社（以下「公社」という。）は、地方住宅供給公社法に基づき、勤労者に居住環境の良好な集団住宅及び宅地を供給することを目的として、昭和43年2月に県の全額出資（1千万円）により設立され、昭和30年代から住宅施策の一環として県が行ってきた分譲事業を公社が受け継ぐ形となった。以来、3千戸を超える分譲住宅や賃貸住宅を供給し、良質で低廉な住宅の整備に大きな役割を担ってきた。

2 経営悪化と経営再建に向けた取り組み

いわゆるバブル景気時に取得開発した住宅団地がバブル景気崩壊後の長引く景気低迷の中、販売不振となり財政状況が悪化した。

このため、平成9年度に「経営改善計画」を、平成12年度には「新たな経営改善計画」を策定し、分譲資産の早期処分や組織改革による経営合理化等に取り組んできた。

さらに、外部の有識者からなる「山梨県住宅供給公社検討委員会」からの提言を踏まえ、平成17年3月に「経営計画」を策定し、新規の分譲事業を行わないことや保有する分譲資産を計画的に販売すること、また、組織体制の見直しや人件費の縮減、更には県補助金の創設等、経営の健全化に向けた取り組みを進めてきた。

3 前改革プランの策定（平成22年10月）

総務省は、平成20年6月、経営が著しく悪化した第三セクター等の改革について、ガイドラインを示した。さらに、平成21年6月、第三セクター等改革推進債を活用し、存廃も含めた抜本的改革を行うよう助言を行った。また、県としても財政健全化に取り組んでおり、将来負担比率の抑制を行う必要があった。

このため、平成21年3月に策定した「山梨県住宅供給公社の新たな経営計画」について、外部有識者等からなる山梨県出資法人経営検討委員会における検証を行うとともに、公社の存廃も含めた必要性等の検討を行い、平成22年10月に「山梨県住宅供給公社改革プラン（計画期間：H22－H25）」を策定した。

4 前改革プランの検証

(1) 繰越欠損金の圧縮

県営住宅等管理事業を中心に賃貸管理事業等を適切に実施した結果、平成21年度末の繰越欠損金約41億2千9百万円を平成25年度末に約35億1千4百万円に約6億1千5百万円圧縮できる見込みである。

(単位:百万円)

年度	H21	H22	H23	H24	H25	合計
実績	4,129	3,917	3,643	3,810	3,514	19,013
圧縮額	---	△ 212	△ 274	167	△ 296	△ 615

(2) 借入金の削減

賃貸管理事業の利益等を償還財源に充てることとし、分譲事業支援補助金と合わせ、確実に返済を行った。その結果、平成21年度末の借入金約116億円を、平成25年度末には前改革プランで目標としている約104億円(約12億円の削減)にできる見込みである。

(単位:百万円)

年度	H21	H22	H23	H24	H25	合計
実績	11,617	11,273	10,967	10,666	10,393	---
削減額	---	△ 344	△ 306	△ 301	△ 273	△ 1,224

(3) 分譲資産の売却

平成22年度に双葉・響が丘の6区画の分譲資産を完売し、前改革プランの目標のとおり分譲事業は終了した。

(4) 未収金の回収

山宮南団地の未収金は、回収班を作り、短期滞納者への督促強化と長期滞納者への明け渡し請求訴訟の実施などを行った結果、平成21年度末約9百万円から平成26年1月末現在で約8百万円と約百万円減少させることができた。

(5) その他

21名の要員計画及び人件費の抑制方策に基づき、計画どおり実施した。

(プロパー職員の給料や手当に関する人件費の縮減方策の継続)

職員給料 : 現在適用の給料表(山梨県職員給与条例、行政職給料表)から5%削減

管理職手当 : 現在の支給率を50%削減

第2 公社の現状

1 実施事業

公社は、県営住宅の管理代行者等として管理を行う県営住宅等管理事業を中心に、賃貸管理事業及びその他の事業を実施している。

【各事業】

(県営住宅管理代行等)

- ①県営住宅等管理事業 (現在の受託期間：H23～H27 (原則5年毎に更新))
- | | | |
|----------------|---------|--------|
| ・公営住宅管理受託 | 管理代行制度 | 7,509戸 |
| ・特定公共賃貸住宅管理受託 | 指定管理者制度 | 80戸 |
| ・準特定優良賃貸住宅管理受託 | 指定管理者制度 | 152戸 |

(公社所有資産の賃貸管理)

- ②事業用賃貸宅地管理事業
- ・双葉・響が丘利便施設等：62,467㎡ (店舗等に土地を賃貸)
- ③一般賃貸住宅管理事業
- ・山宮南団地 7棟152戸
- ④定期借地権分譲住宅管理事業 団地52区画

(その他の事業)

- ⑤特定優良賃貸住宅割賦事業及びファミリー賃貸住宅割賦事業 (以下「ファミリー事業」という。)：16オーナー
- ⑥分譲住宅後払割賦事業 戸数：8戸
- ⑦特定優良賃貸住宅管理事業 管理戸数：188戸
- ⑧高齢者向け優良賃貸住宅管理事業 管理戸数：76戸

2 財務状況

(1) 資産及び負債等の状況

平成24年度決算では、公社が保有する資産は、双葉・響が丘団地の賃貸事業用資産約5.9億円、定期借地権付き土地約7億円等、合計約7.9億5千4百万円となっている。

なお、賃貸宅地は、約6.9億円の簿価に対し約3.9億円の実勢地価 (平成24年の公示地価から推計) であることから、将来的に約3.0億円の評価損が発生する見込みである。

一方、銀行等からの借入金約10.6億6千6百万円など、負債合計は、約11.7億5千4百万円となっている。

また、前期繰越欠損金は約3.6億4千3百万円となっており、当期総利益が約1億6千7百万円のマイナスとなったため、債務超過額は約3.8億円となった。

※ 貸借対照表（平成25年3月31日現在）

（単位：百万円）

項 目	金 額	項 目	金 額
資産		負債	
現金預金	411	借入金	10,666
未収金	128	金融機関からの借入金	10,493
（一般賃貸住宅 家賃）	8	その他借入金	173
（その他の未収金）	120	未払金	74
賃貸事業用宅地	5,854	預り金	43
定期借地権付土地	705	引当金	570
その他の賃貸資産	318	預り保証金	332
分譲用資産	-	その他の負債	69
貸倒引当金	△ 104		
公社所有団地(山宮南)	204		
工作物等	5	負債計	11,754
長期有価証券等	390	資本	
その他事業資産	43	資本金	10
		剰余金	△ 3,810
		（利益剰余金）	△ 167
		繰越欠損金	△ 3,643
		資本計	△ 3,800
資産計	7,954	負債及び資本計	7,954

(2) 損益等の状況

平成22年度に残っていた分譲資産を完売するまでは、分譲事業の事業損失が大きかったため、県の補助金2億4千万円を計算に入れない場合、損益（経常利益ベース）は安定していなかったが、分譲が終了した平成23年度以降は、継続して黒字となっており改善が図られている。（平成25年度は見込）

（単位：百万円）

項目 \ 年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
経常利益	47	192	245	212	293	295	296
分譲事業支援補助金算入前の経常利益 (実質的な経常利益)	△193	△48	5	△28	53	55	56

3 分譲事業の欠損金

分譲資産は、その投下経費と販売価格に大きな乖離が生じていたため、平成16、17年度に地方住宅供給公社の会計基準に基づき強制評価減を実施したこと、市場の実勢価格を考慮した販売価格を設定したことなどから欠損金が生じ、平成25年度への繰越欠損金は約38億1千万円となっている。県は、欠損金を縮減させ、公社経営の安定を図るため、分譲事業支援補助金を交付している。

なお、双葉・響が丘の6区画が平成22年度に完売となったため、公社の分譲事業は終了し、分譲事業から新たな事業損失(欠損金)は発生していない。

※ 分譲事業支援補助金のスキーム

年 度	毎年度の補助額
平成17年度～平成35年度	2.4億円
平成36年度	1.2億円
合 計	46.8億円

注) 平成26年度以降の補助金総額は、25.2億円となる。

4 借入金と支払利息

公社は、県の損失補償を受けて金融機関から借入を行っており、借入残高は平成25年度末で103億9千2百万円余り（このうち県の損失補償は102億4千6百万円）と見込まれ、年間の支払利息は6千万円（平成25年度見込）を超えている。県は分譲事業支援補助金に加え、支払利息軽減のため、平成13年度より30億円の無利子貸付を行っている。

この結果、借入金は、平成21年度末からの4年間で約12億円削減できる見込みであり、今後も、県の補助金や無利子貸付金を継続した場合、支払利息軽減効果と公社事業の利益により、借入金の総額が漸減していく見通しである。

※ 支払利息の軽減額（実績） （単位：百万円）

年 度	借入金残高	支払利息 軽 減 額	返済に係る借入金の金利
平成22年度	11,273	△50	1.77%、1.71%、1.51%
平成23年度	10,967	△44	1.51%、1.47%
平成24年度	10,666	△43	1.47%、1.40%

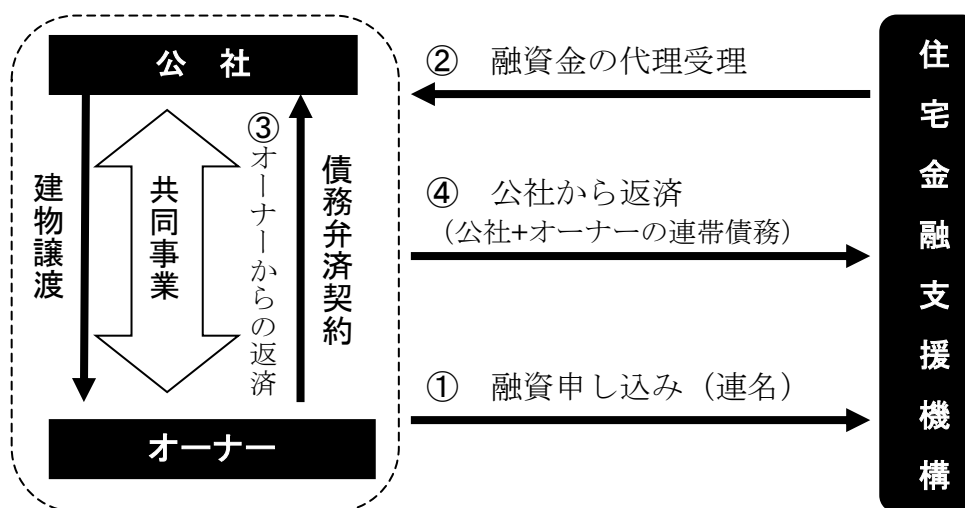
第3 ファミ賃事業における課題と対応

1 事業概要

平成5年から平成13年にかけて、良質な民間賃貸住宅の供給を推進するため、遊休地を高度利用しようとする土地所有者（オーナー）と公社が共同で賃貸住宅を建設した。

当該事業においては、オーナーが住宅金融支援機構（以下「機構」という。）から融資を受け、オーナーからの返済金により公社経由で機構に対し返済している。

また、オーナーと公社は共同事業者として、機構に対し連帯債務を負っている（H50年度まで）ため、一方が破産した場合はもう一方が残債務を一括返済する契約になっている。



※ ファミ賃事業とは

- ・ファミ賃事業
 - ①特定優良賃貸住宅割賦事業（中堅所得者世帯向け）（国、県補助金あり）
 - ②ファミリー賃貸住宅割賦事業(単身・少人数世帯向け)
- ・国及び県の施策である低廉で良質な民間賃貸住宅の供給を推進するため、土地所有者（オーナー）と公社が共同して賃貸住宅を建設し供給した。
- ・「山梨県住宅建設五箇年計画」にも位置付けられている。
- ・H5～H13年度に43者が826戸を建設
- ・これまでに27者が完済、残る16者が現在事業を実施中

2 未収金の増加

ファミ賃事業の一部オーナーにおいて、近年、賃貸住宅の入居率の低下による家賃収入の減少などから、滞納額（未収金）が増加しており、公社が機構に対し立替償還を行う状況が生じている。未収金の累積額は、平成24年度末で約9千8百万円に達しており、更なる未収金の発生は、公社の経営全体に重大な影響を及ぼすこととなる。

また、オーナーの破綻等により、公社が連帯債務者として、残債務の機構への一括返済を求められる事態に至った場合、公社は資金不足に陥り、経営破綻につながる可能性もある。

3 今後の対応

以上の課題への対応が早急に求められることから、ファミ賃事業について次のような対策を講じることとする。

(1) 厳正な債権回収

住宅金融支援機構へ返済条件緩和の協議を行うとともに、オーナーに対する家賃の差押えを強化することで、新たな未収金の発生の抑制と、これまでに発生した未収金債権の回収を図る。

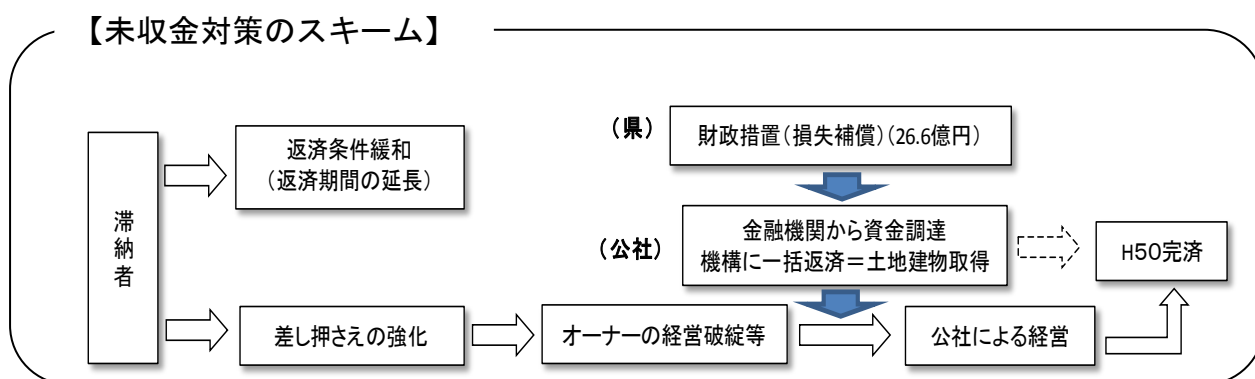
(2) 公社による直接経営

更に未収金が発生する場合は、必要に応じて公社が機構に残債務を一括返済した上で、法的手続きにより物件を取得し、直接経営を行っていくこととする。

その際、公社は必要な資金について、県の損失補償のもと、金融機関から借り入れ、直接経営による収益により、これを返済していく。

(3) 滞納のないオーナーへの対応

借換えの促進により、公社の連帯債務の解消を図り、将来的なリスクの低減に努める。



第4 存廃の検証

これまで公社は、勤労者に居住環境の良好な集団住宅及び宅地を供給することを目的として、分譲住宅等を供給してきたが、平成22年度をもって分譲事業を終了し、本来の役割を終えている状況にあり、今回の改革プラン改定に合わせ、公社の存廃についても改めて検討する。

1 中長期的な課題

(1) プロパー職員の退職に伴う組織力の低下

プロパー職員の退職不補充を原則とする中で、平成24年度末にプロパー職員1名と再任用職員3名の計4名が退職し、平成22年度に10人であった技術職員が平成25年度には5名に半減するとともに、職員全体の中で臨時職員の占める割合も高くなるなど、組織力が低下している。

今後、プロパー職員数は、平成25年度の8名からH35年度には7名、平成39年度には6名へと順次減少していくことから、組織力の更なる低下は避けられず、県営住宅の管理代行業務の受託が実質的に困難となることが想定される。

※ プロパー職員数の今後の推移

H25～	H35～	H39～	H41～	H45～	H46～	H50～
8人	7人	6人	5人	2人	1人	0人

(2) 借入金の返済長期化

現在の分譲事業支援補助金は平成36年度までの予定となっており、その後、返済額は毎年5千万円以下に留まる見込みである。そのペースで、債務超過額(平成24年度末38億円)に資産の実勢地価との差額(30億)を加えた、実質的な債務超過額(68億円)を解消するためには、極めて長い年数を要する。

また、その間には金利上昇や地価下落による賃貸料収入の減少のリスクがあるなど、様々な問題が生じる恐れがある。

2 公社の将来的な方向性について

上記の課題を踏まえて公社の将来を見通し、総合的に勘案した結果、将来的には公社を解散することが妥当である。

3 解散の時期について

会社の解散に向けて、以下のとおり検討を行う必要がある。

(1) ファミ賃事業の終期

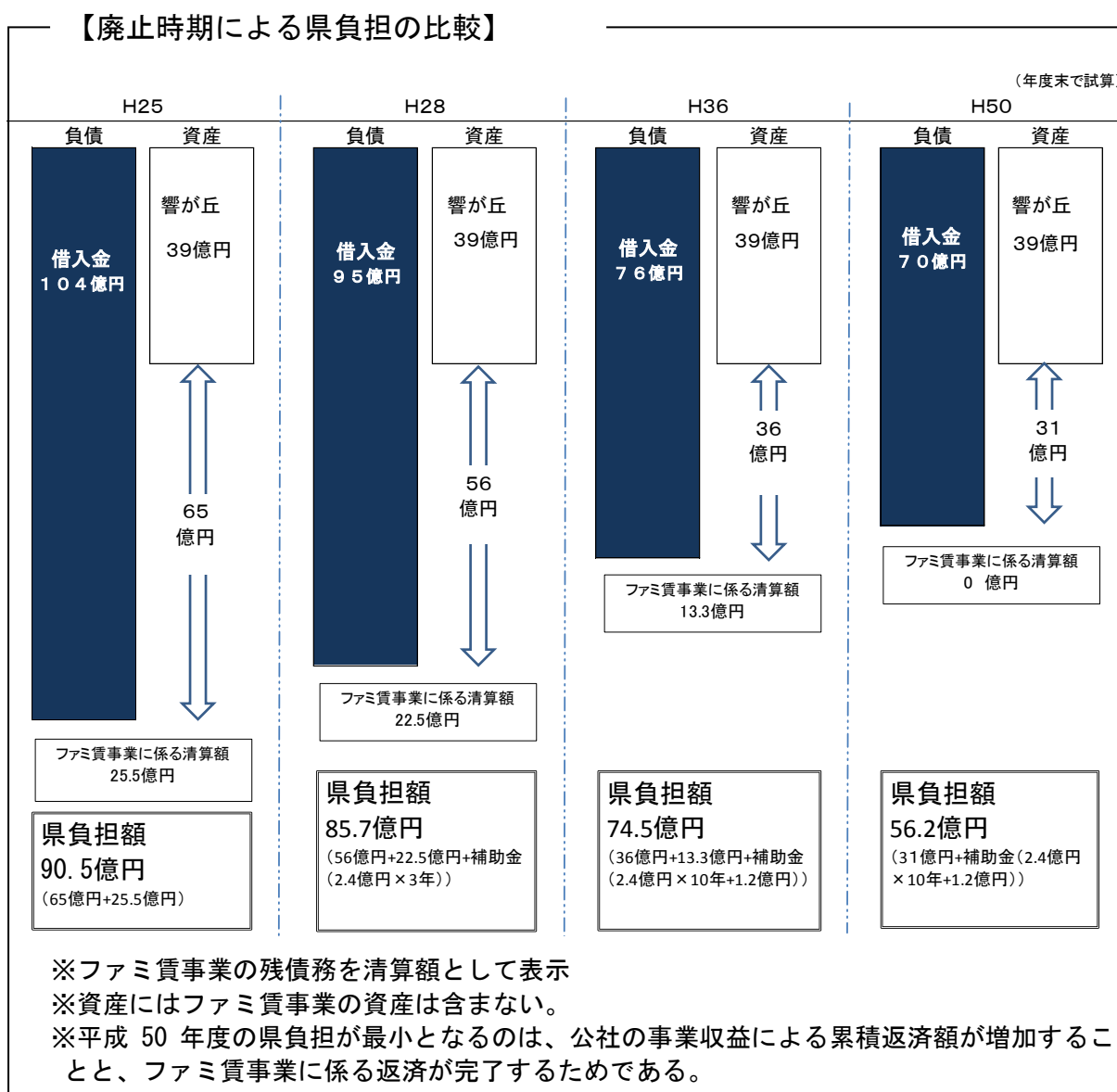
ファミ賃事業の連帯債務は、平成25年度末で約25.5億円となり、その連帯債務の償還は平成49年度（ファミ賃事業の対策を講じた場合は平成50年度）までかかる見込みであることから、償還前の解散は非常に困難である。

(2) 解散に要する費用

平成25年度末で金融機関等からの借入金残高は約104億円が見込まれる。

このため、現時点で解散する場合には、その債務の清算に不足する額（約90.5億円）を県が負担することが必要となる。

各々の年度に解散した場合の費用を試算すると、平成50年度以降とする場合が、最も負担を抑制できる。（下図参照）



(3) 各事業の実施期間

ファミ賃事業以外の事業については、契約に基づき事業期間の定めがあるが、概ね平成50年度以前に終了する予定である。

社会経済状況の変化によるリスクを回避するため、可能な事業は縮小整理に努める必要がある。

※事業の実施期間

事業名 / 終了年度	事業量	実施期間							
		H25	H30	H35	H40	H45	H50	H70	
県営住宅等管理事業	7,741 戸	(終期 H27)(H32)		更新 5 年ごと(標準)					
双葉・響が丘利便施設管理	約 6.2 万㎡			(終期 H37)更新可能					
一般賃貸住宅管理 (山宮南)	152 戸			(終期 H34)					
定期借地権分譲住宅管理	52 区画							(終期 H70)	
特優賃・ファミ賃(割賦)	16 オーナー							(終期 H50)	
分譲後後払割賦	8 戸					(終期 H39)			
特優賃住宅管理	188 戸			(終期 H31)					
高優賃住宅管理	76 戸			(終期 H38)					

*分譲団地内の道路や公園等の公社所有資産についても、住宅購入者への影響が生じないように、計画的な整理が必要となる。

以上の状況を踏まえ、公社の各事業の終了時期及び解散に伴う県負担最小化の観点から、今後、事業の縮小整理に努める中で、平成50年度を目途に解散することとする。

第5 債務処理

1 ファミ賃事業の未収金対策に要する損失補償

公社経営に移行するためには、公社は残債務を機構への一括償還及び競売で物件を取得するために要する経費として、合わせて最大26.6億円が必要となり、その資金を金融機関から借り入れる必要がある。

県は、この公社が行う借り入れに備えて、損失補償を行う。

2 債務の解消

平成50年度の公社解散に向けて、改革を先延ばしせず早い段階から財政支援を強化し、積極的な債務処理に取り組み、県負担を抑制するため、次の措置を実施する。

① 短期無利子貸付金の増額

これまでの短期無利子貸付金30億円を約69億円（借入金残高がこれを下回る年度からは借入金残高と同額）に増額し、支払利息の一層の軽減を図る。

- ・貸付の対象期間：平成26～50年度

② 補助金の継続

これまで行っていた分譲事業支援補助金を平成50年度まで債務処理対策補助金として継続する。

- ・補助金支援の枠組みを分譲事業支援補助金（H17～H36）から債務処理対策補助金（H26～H50）として再編

こうした支援の強化により、解散時（H50）の県負担を約20.3億円縮小させるとともに、資産売却により、残債務（H50：39億円）を解消できる見込みである。

※借入金残高の推移

（単位：億円）

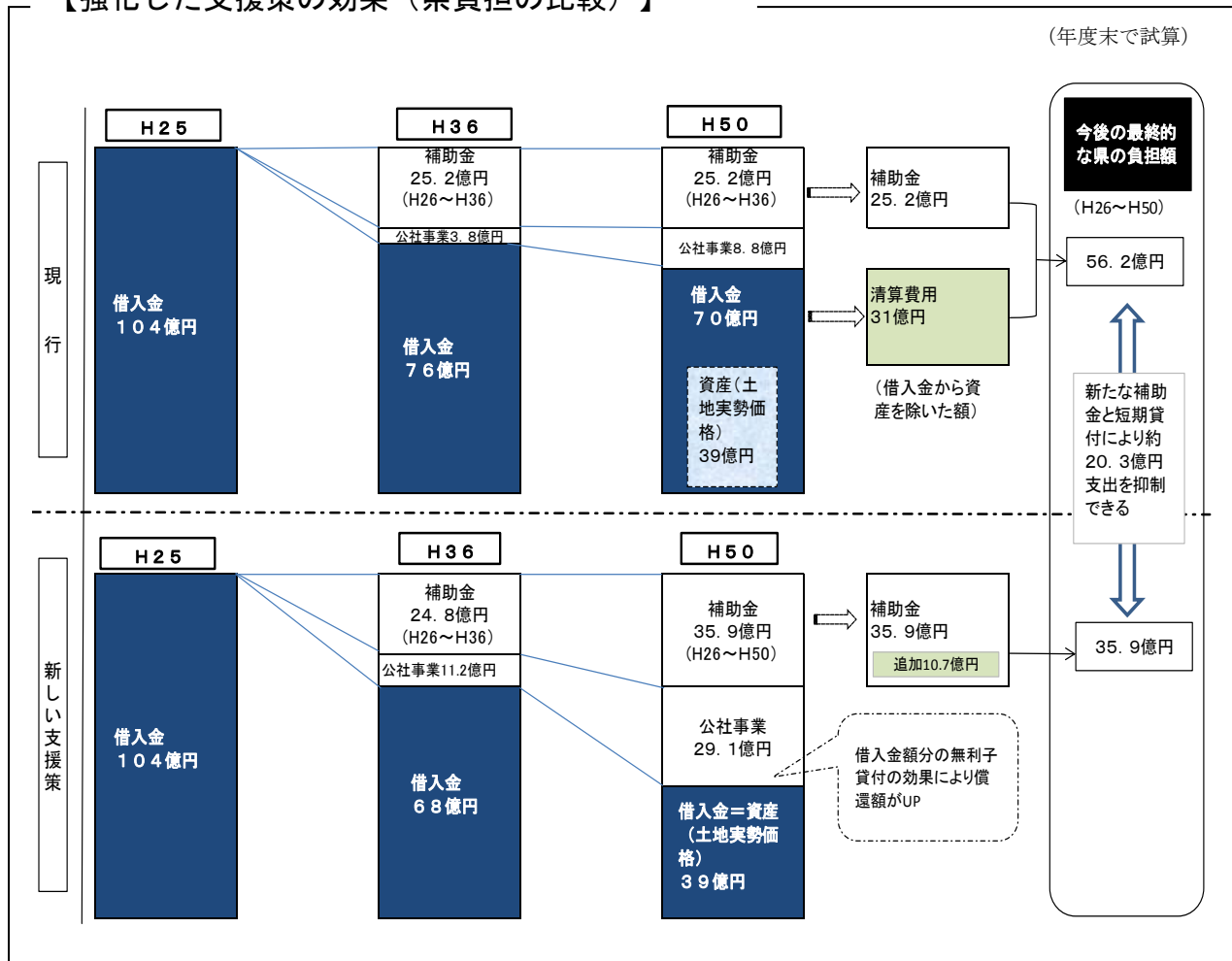
年度	H25	H30	H34	H35	H36	H40	H45	H50
借入金残高 a	104	87	74	70	68	59	49	39
資産価格（実勢） b	39	39	39	39	39	39	39	39
資産処分後の債務残高 （a - b）	65	48	35	31	29	20	10	0

* 賃貸宅地管理事業（双葉・響が丘利便施設）を継続し、債務の処理は資産（土地）の売却を前提とする。

* ファミ賃事業の借入金は含まない。（→家賃収入等から、H50年度までに完済）

【強化した支援策の効果（県負担の比較）】

(年度末で試算)



- 現行支援策に基づく今後の負担 約 56.2億円 …… (A)
 - ・分譲事業支援補助金 約 25.2億円
(2.4億円×10年(H26~H35)+1.2億円(H36))=25.2億円)
 - ・H50解散時の一括清算費用 約 31億円
※双葉・響が丘の簿価69億円と実勢地価39億円の差額等、その時点で残る31億円を県の補助で一括返済。
- 新たな支援策による今後の負担 約 35.9億円 …… (B)
 - ・債務処理対策補助金 約 35.9億円
(2.4億円×10年(H26~H35)+0.8億円×14年(H36~H49)+0.7億円(H50))
- (A) - (B) = 約 56.2億円 - 約 35.9億円 = 約 20.3億円

新支援策により、県負担を約20.3億円圧縮することができる。

※ 今後、金利や賃貸料収入が大きく変動する場合には、必要に応じて、支援内容の見直しを行う。

※今後の損益

(単位: 百万円)

項目 \ 年度	H26	H27	H28	H29	H30
経常利益	729	330	331	331	329
分譲事業支援補助金算入前の経常利益 (実質的な経常利益)	489	90	91	91	89

* H26年度の増は、ファミ賃事業の債務補償損失引当金(約4.36億円)の戻入れ

* 県の支援により、今後も経常利益は黒字を維持する見込みである。

第6 計画期間、経営方針等

1 計画期間

平成25年度を基準年度とし、平成26年度から平成30年度までの5年間とする。

なお、平成30年度において、当該プランの検証を行う。

2 経営方針

(1) 繰越欠損金の圧縮

県営住宅の管理代行者等として管理を行う県営住宅管理事業を中心に、賃貸管理事業及びその他の事業を適切に実施するものとし、着実に収益を上げ、利益を確保することにより繰越欠損金の圧縮に努める。

(2) 借入金の返済

補助金及び短期無利子貸付金により、金融機関の有利子負債を軽減した上で、経営の健全化を図り、計画的に借入金を順次削減していく。

平成25年度末で見込まれる借入金約104億円を今後5年間で約17億円削減し（ファミ賃事業の公社経営による借入金を除く）、平成30年度末の借入金が約87億円となるよう削減に努める。

(3) ファミ賃事業の運営（未収金対策）

住宅金融支援機構への返済条件緩和の協議や家賃差押えの強化、公社の直接経営を実施していく。

また、滞納のないオーナーについても、借換えの促進により連帯債務の解消を図ることで将来的なリスクの回避、減少を図っていく。

更に、直接経営を行った場合の借入金については、当該事業で得られる収益により返済していく。

(4) 県営住宅の管理代行

管理代行制度の優位性（P15参考資料参照）に鑑み、当面公社が県営住宅の管理を代行していくことが適当であるが、平成50年度の解散及び今後の組織力が今後低下していくため、これを長期にわたり継続していくことは困難である。

そのため、全国の動向や事例、民間受託者の状況などを踏まえつつ、これまで公社が培ってきた公営住宅管理のノウハウを生かせるような形で、平成35年度を目途とした指定管理者制度等への移行について検討を進める。

なお、管理代行の終了に伴う組織縮小の際には、プロパー職員について、公社及び県は、これまでの知識と経験を活かすことができるよう再就職先の確保策についても併せて検討する。

※ プロパー職員の年齢構成等

(単位：人)

年 度	～40歳	～50歳	～55歳	～60歳	合計
平成21年度	5	3	1	4	13
平成26年度	1	6	1	0	8
平成31年度	0	5	2	1	8
平成36年度	0	1	4	2	7

(5) 解散に向けた事業の縮小整理

順次可能なものから、計画的に整理又は移管手続き等を進める。
また、その進捗状況については適正に管理を行い、県は必要に応じて支援を行う。

(6) 要員計画

本計画期間中の要員は、前改革プランに引き続き、21人(※)を基本とする。

また、県は、ファミ賃対策への対応や技術力の確保のために、必要に応じて、県職員の派遣等により支援する。

(※) 21名には、外国人対応、県営住宅駐車場管理、臨時的業務に係る職員は含まない。

(7) 人件費の抑制

プロパー職員の給料や手当に関する現在の人件費の縮減方策は、継続する。

※ 現在の人件費の抑制方策

項 目	縮 減 の 内 容
職員給料	現在適用している給料表（山梨県職員給与条例に規定する行政職給料表）から5%削減した額を支給
管理職手当	現在の支給率を50%削減した額を支給

(8) 改革の推進

上記の取組みに加えて、様々な手法を検討し、出来る限り県負担を少なくしつつ、早期かつ円滑に債務処理を終了できるよう、努めていく。

参考資料（管理代行補足説明資料）

○ 指定管理者制度と管理代行制度の比較（前プランからの再掲）

	指定管理者制度	管理代行制度
根拠法令	平成15年度に地方自治法の改正によって創設 －第244条の2－	平成17年度に公営住宅法の改正によって創設 －第47条－
考え方	公の施設管理を広く民間が行うことができる制度で、地方公共団体の指定を受けた指定管理者が管理業務の一部を行う。	県営住宅を管理するために設けられた制度で、人々が生活の本拠を置くとともに入居者の家族構成や収入状況等高度な個人情報提供を受け施設の管理等を行うという県営住宅の特殊性を踏まえたもの。 単なる事務の委託ではなく、管理権限を伴う事業主体の立場を代行する。
主体	法人その他の団体	事業主体以外の地方公共団体（事務組合含む。）又は地方住宅供給公社に限定
性格	県営住宅の管理業務の一部を競争により委託させることで、入居者の要求に対して迅速な対応が可能となり、また、事業主体の事務経費の節減が図られる。〈委託する事務が限定〉	県営住宅の入居者の決定から明渡し請求までの一連の業務を代行させることで、効率的で迅速なサービスの提供が可能となり、また、事業主体の事務が軽減するため、指定管理者制度と比較すると県職員数は少なく済む。〈最大の利点〉 さらに、県営住宅は住宅困窮者の居住の安定を図ることから、住民の生活の安定に寄与することを目的とする住宅供給公社による管理が適している。
業務範囲	行政判断が不要な機械的業務や事実行為に限る。	公営住宅法第3章の管理事務のうち家賃の決定や減免等金銭に係るもの以外のもの

※ 管理代行制度の意義

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図ることを目的としていることから、その管理は、公営住宅法に基づき、中立・公平な立場に立った適切な判断に基づき行う必要がある。

このため、公営住宅法においては、管理権限の行使を事業主体たる地方公共団体に限定している。

このような管理権限の行使を含めた管理の代行は、個別の業務委託や指定管理者制度ではできないことから、公営住宅法の改正により、代行者を地方公共団体と住宅供給公社に限ったうえで、公営住宅の管理代行制度が設けられた。