

【法人の概要】

代表者名	中澤 正徳		所管部(局)課	県土整備部建築住宅課		
所在地	甲府市丸の内2丁目14-13		電話番号	055-237-1647		
ホームページURL	http://www.yamanashi-iyutakukosha.or.jp		E-mailアドレス	kenchikujutaku@pref.yamanashi.lg.jp		
資本金(基本財産)	10,000	千円	設立年月日	昭和43年2月1日		
主な出資者	出資順位	出資者名		出資額		出資比率
	1	山梨県		10,000	千円	100.0 %
	2				千円	0.0 %
	3				千円	0.0 %
	4				千円	0.0 %
	5				千円	0.0 %
	6				千円	0.0 %
	7				千円	0.0 %
	8				千円	0.0 %
	9				千円	0.0 %
	10				千円	0.0 %
その他	団体(者)			千円	0.0 %	
設立経緯等	・住宅を必要とする勤労者等に、居住環境の良好な分譲住宅及び宅地を供給し、県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。 ・H22年3月31日現在、分譲住宅を中心に県下12市町村46団地3,589戸(内591区画宅地分譲)の販売を行った。 ・県営住宅95団地7,662戸を管理代行者等として管理するとともに、一般賃貸住宅152戸のほか特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の管理受託を実施している。					

【主要事業の概要】

主な事業名	内容	事業費(単位:千円)			
		H19年度	H20年度	H21年度	
事業1	分譲事業	双葉・響が丘等の分譲資産の販売	1,359,506	1,712,815	622,399
事業2	賃貸管理事業	山宮南団地(賃貸住宅)、双葉響が丘(賃貸施設資産)の管理	189,626	205,195	198,982
事業3	その他事業	県営住宅管理代行、特優賃・高優賃住宅の管理受託のほか、町村等の受託事業	689,931	720,440	722,110

【組織】

年度	平成20年度					平成21年度					平成22年度				
	職プロパ	派遣県	県	県	その他	職プロパ	派遣県	県	県	その他	職プロパ	派遣県	県	県	その他
4月1日現在の人員															
役員	取締役(理事)(常勤)	2		1	1	2			2		1				1
	取締役(理事)(非常勤)	4		4		4		4		4		4			
	監査役(監事)(常勤)	0				0				0					
	監査役(監事)(非常勤)	2		2		2		2		2		2			
	評議員	0				0				0					
計	8	0	7	1	0	8	0	6	2	0	7	0	6	1	0
職員	管理職	3	3			2	2			3	2	1			
	一般職員	11	11			11	11			12	12				
	臨時職員	8	8			3	3			4	4				
	非常勤職員	7	7			8	8			6	6				
計	29	29	0	0	0	24	24	0	0	0	25	24	1	0	0
プロパー職員の年齢構成(H23. 4. 1現在)	年齢	~20	21~30	31~40	41~50	51~60	61歳以上	合計		平均年齢	平均年収				
	男性			6	3	5		14	役員	※	(千円) ※				
	女性							0	職員	46	(千円) 5,570				
合計	0	0	6	3	5	0	14								

※常勤役員は、1名のため個人情報保護の観点から、非公開

【経営の状況】

(単位:千円)

項 目		19年度	20年度	21年度	増減(21-20)
収 支 状 況	受託事業収入	515,350	549,577	560,050	10,473
	自主事業収入	1,723,713	2,088,873	983,440	△ 1,105,433
	補助金収入	260,666	241,069	241,244	175
	運用益収入	3,360	7,341	8,892	1,551
	その他の経常収入	15,253	56,431	11,237	△ 45,194
	経常収入 計	2,518,342	2,943,291	1,804,863	△ 1,138,428
	人件費	197,301	151,878	142,358	△ 9,520
	その他の経常支出(費用)	2,274,214	2,599,576	1,417,830	△ 1,181,746
	経常支出(費用) 計	2,471,515	2,751,454	1,560,188	△ 1,191,266
	経常損益	46,827	191,837	244,675	52,838
	特別利益(経常外収入)	2,964		689	689
	特別損失(経常外支出)		15,137	0	△ 15,137
	法人税等			0	0
	当期損益	49,791	176,700	245,364	68,664
	前期繰越利益(損失)	△ 4,600,668	△ 4,550,877	△ 4,374,177	176,700
	当期末処分利益(損失)	49,791	176,700	245,364	68,664
次期繰越利益(損失)	△ 4,550,877	△ 4,374,177	△ 4,128,813	245,364	

項 目		19年度	20年度	21年度	増減(21-20)
財 務 状 況	流動資産	2,698,587	1,256,574	521,561	△ 735,013
	固定資産	8,015,314	8,032,227	7,925,494	△ 106,733
	資産 計	10,713,901	9,288,801	8,447,055	△ 841,746
	流動負債	3,972,500	3,594,784	1,688,166	△ 1,906,618
	うち短期借入金	3,580,499	3,274,768	1,479,910	△ 1,794,858
	固定負債	11,282,278	10,058,194	10,877,700	819,506
	うち長期借入金	10,357,035	9,230,267	10,137,357	907,090
	負債 計	15,254,778	13,652,978	12,565,866	△ 1,087,112
	資本金	10,000	10,000	10,000	0
	資本剰余金			0	0
	利益剰余金	△ 4,550,877	△ 4,374,177	△ 4,128,812	245,365
資本 計	△ 4,540,877	△ 4,364,177	△ 4,118,812	245,365	

(単位:千円)

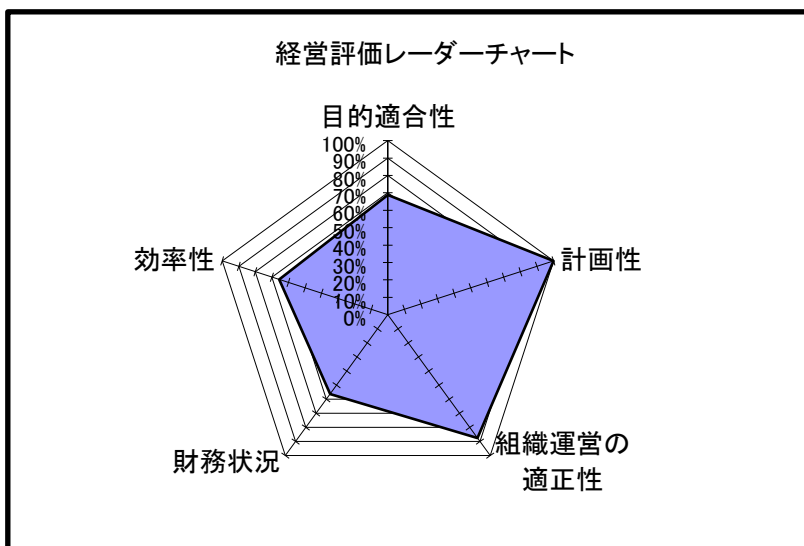
項 目		19年度	20年度	21年度	増減(21-20)
県 の 財 政 的 関 与 の 状 況	負担金	2,303	2,313	2,982	669
	人件費(派遣法)補助金	19,374	0	0	0
	人件費(派遣法以外)補助金				0
	人件費以外の補助金				0
	運営費補助金	19,374	0	0	0
	事業費補助金	240,194	240,171	240,000	△ 171
	補助金 計	259,568	240,171	240,000	△ 171
	人件費(派遣法)委託金				0
	人件費(派遣法以外)委託金	95,183	98,030	102,446	4,416
	人件費以外の委託金	431,416	466,659	476,723	10,064
	委託金 計	526,599	564,689	579,169	14,480
	県支出金 計	788,470	807,173	822,151	14,978
	県の財政的関与の割合(%)	31.3	27.4	45.6	18.2
県貸付金残高	6,175	5,046	3,917	△ 1,129	
県債務負担実際残高	13,631,656	12,225,749	11,364,574	△ 861,175	

【県の財政的関与の内容・目的・金額】

項目	内容・目的・金額
負担金	
補助金 (運営費)	
補助金 (事業費)	分譲事業において発生した損失額の補填に係る補助金
委託金	県営住宅管理代行事業等に係る委託料
債務負担行為	住宅公社の事業資金借入に対する損失補償契約を行うための債務負担行為

【自己評価・評点集計】:(経営評価算出表により、法人自らが評価した結果を記入)

評価の視点	評価ポイント	評価項目数	満点	評点	得点率
目的適合性	出資法人が当初の設立目的あるいは公益目的と適合した業務を行っているかを問う視点	4	16	11	68.8%
計画性	出資法人が長期的ビジョンを持って計画的に事業運営に取り組んでいるかを問う視点	5	20	20	100.0%
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であるかを問う視点	4	16	14	87.5%
財務状況	出資法人の経営の安全性や収益性を問う視点	11	48	27	56.3%
効率性	出資法人の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を問う視点	8	32	21	65.6%
合計		32	132	93	70.5%



【警戒指標】

自己資本比率 流動比率 借入金依存率 借入金返済能力

【出資法人の自己評価】:(各評価の視点毎に、法人自らによる分析・検証の結果及び対応策を記入)

目的適合性	分譲保有資産(残区画)の早期処分(分譲事業者への一括譲渡など)を行うとともに、中心事業である、県営住宅等管理事業において県民福祉の向上に努める。
計画性	「新たな経営計画」に基づき、平成25年度までの事業利益の確保、有利子負債の削減など、数値目標を定め、県営住宅等管理事業を中心とした経営に移行し、更なる経営健全化に取り組む。
組織運営の適正性	事業規模に即した組織体制を確立する。県営住宅等管理事業において平成21年度試行開設した富士河口湖出張所については、費用対効果の観点から閉鎖し、県営住宅の外国人利用者に対応可能な職員配置を行い、サービス向上に努める。
財務状況	山梨県からの単年度無利子借入金、分譲事業支援補助金などにより、当期損益は4期連続黒字計上しているが、今後も、更に効率的な運営に取り組み有利子負債の削減や繰越欠損金の縮減を図っていく。
効率性	人件費の削減(職員給与5%、管理職手当50%カット)の継続や、地域整備公社内の人事交流などにより人件費を含む事務経費の更なる縮減に取り組む。
総合的評価	分譲保有資産の早期処分を22年度中に行い、「新たな経営計画」に基づく経営を行い、着実な収益を確保するとともに県民福祉の向上に努める。



対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債の削減のため、分譲資産の早期処分並びに賃貸管理事業における利益の確保を行う。 ・一元化された地域整備公社の一員として、人事交流などを積極活用する。 ・県民福祉向上の観点から、県営住宅等管理事業のサービス向上に努める。
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

【法人担当部局の所見】:(法人所管部局による各評価の視点毎の分析、評価)

目的適合性	住宅を必要とする勤労者に対して、居住環境の良好な宅地等を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与しているため、適合している。なお、売れ残っていた分譲資産については、本年度完売となった。今後は、県営住宅管理事業や賃貸管理事業を中心とした経営に移行し、県民福祉の向上を目指すこととしている。
計画性	平成20年度までは、平成17年3月に策定された経営計画に基づき、各事業の計画的な実施、組織体制の見直しや人件費の縮減等、経営健全化に向けた取組を進めてきたが、平成22年度以降は、平成22年10月に策定された「改革プラン」に基づき、各事業を適切に実施するとともに、経費の節減や人件費の縮減、収益の向上等を図り、有利子負債の確実な圧縮等に努めるなどし、更なる経営の健全化に取り組むこととしている。
組織運営の適正性	平成20年度に地域整備公社が発足したことに伴い、共通役員制を導入するとともに、今後は、退職するプロパー職員の補充方法の一つとして公社内の人員配置に取り組むこととしている。また、平成20年度末に分譲部門を廃止したことにより、職員を削減するとともに、再配置等を行った。これらの結果、現在は事業規模に見合った組織体制となっていると考えるが、今後、更なる組織運営の適正性に向け努力する必要がある。
財務状況	分譲資産の計画的な売却や賃貸管理事業等の適切な執行などにより、経常利益が4期連続して黒字になるとともに、借入金年度末残高が8億87百万円余り減少した。今後も、県からの単年度無利子貸付や分譲事業支援補助金等により、借入金の償還や繰越欠損金の縮減を図り、更に効率的な運営に取り組む必要がある。
効率性	人件費縮減のための職員給与5%カット、管理職手当50%カットや人員削減を実施するとともに、一般管理費を削減するなど、経営努力が行われている。さらに、平成23年度には県営住宅等管理業務の更新期が迫っていることもあり、今後も、改革プランの確実な実施に向け、職員一丸となり取り組む必要がある。
総合的評価	分譲事業については、経営計画に基づき計画的に分譲資産が処分された結果、売れ残りは生じているものの概ね計画どおりに進捗してきた。また、要員計画や人件費の縮減方策も確実に実施されるなど、公社の経営は概ね適正に運営されている。当面の課題は、売れ残った分譲資産の早期完売だが、借入金に係る多額の償還金やその支払利息の存在が大きな課題となっている。今後は、「改革プラン」に基づき各事業を適切に実施することにより着実に収益を上げ、更に経営健全化に向けた取組を進める必要がある。

【総合評価】:(経営評価委員会、経営評価アドバイザーによる総合評価)

今後更なる改善、見直しを行うべき視点	
総合的所見	
※ランク下の%は得点率の範囲	<p>・バブル期に計画され造成した分譲住宅事業資産の市場価格が、大幅に下落したことにより、資産額が減少したため多額の事業損失が発生し、平成21年度末時点で、約41億円の債務超過に陥っている。</p> <p>・これまで、分譲部門の廃止による事業損失の圧縮や土地開発公社、道路公社との一元化による共通役員制の実施など経営の合理化により損益の均衡が図られてきている。</p> <p>・「山梨県出資法人経営検討委員会」における検討で、中立性・公平性の観点により県下全域の県営住宅管理代行業務を住宅供給公社が行うことが適当とされ、同公社は当面存続することが適当との方向性が示され、平成22年10月に「山梨県住宅供給公社改革プラン」が策定された。</p> <p>・売れ残り分譲資産の処理は計画どおり終了した。今後は、同プランに基づき賃貸管理事業などによる事業収益の増大を図り借入金の圧縮に努めていく必要がある。</p>



【総合所見等に対する今後の対応方針】

山梨県出資法人経営検討委員会の提言を受け、平成22年10月に県が策定した「山梨県住宅供給公社改革プラン」で定めた、効率的組織体制、要員計画の下での県営住宅等管理事業を中心とした経営を適切に実施し、着実に利益を確保することにより、繰越欠損金を圧縮するとともに、平成21年度末で116億余円ある借入金を平成25年度末に104億円とするように努める。

なお、県営住宅等の管理委託について、平成22年度12月議会において、指定管理者の指定及び管理代行等の債務負担行為の議決を経て、1月31日付けで平成23年度から平成27年度までの基本協定を締結したところである。