

山梨県住宅供給公社改革プラン（第四次）実施状況
（経営健全化方針に基づく取組状況）

令和8年2月

1 令和6年度住宅供給公社の決算について

(1) 損益の状況

令和6年度の山梨県住宅供給公社（以下「公社」という。）決算では、双葉・響が丘利便施設用地等の賃貸管理事業収益が約1億7千万円、県営住宅の管理受託住宅管理事業収益が約4億1千万円など、事業収益合計は約5億8千万円となった。

これに対し、事業原価は、賃貸管理事業原価が約3千6百万円、県営住宅の管理受託住宅管理事業原価が約3億8千万円など合計約4億2千万円であった。

また、一般管理費は、約2千6百万円となり、事業利益は、約1億4千万円となった。これに、県からの補助金8千万円を加えるなどして、経常利益は約2億2千万円となった。

さらに、特別損失として固定資産売却損約1千1百万円を計上した結果、当期純利益は約2億1千万円となった。

なお、分譲事業は、平成22年度で分譲資産を完売し終了となっている。

(単位：円)

科 目	令和5年度	令和6年度	増減
事 業 収 益 [a]	600,147,145	579,461,328	△20,685,817
分譲事業収益	-	-	-
賃貸管理事業収益	168,056,533	168,064,800	8,267
管理受託住宅管理事業収益	430,397,361	409,847,827	△20,549,534
その他事業収益	1,693,251	1,548,701	△144,550
事 業 原 価 [b]	436,285,885	415,878,985	△20,406,900
分譲事業原価	-	-	-
賃貸管理事業原価	31,198,510	35,706,493	4,507,983
管理受託住宅管理事業原価	403,644,874	378,828,634	△24,816,240
その他事業原価	1,442,501	1,343,858	△98,643
一 般 管 理 費 [c]	22,120,365	25,592,876	3,472,511
事 業 利 益 [d = a - b - c]	141,740,895	137,989,467	△3,751,428
その他経常収益 [e]	241,895,353	84,084,867	△157,810,486
その他経常費用 [f]	7,042,661	3,848,276	△3,194,385
経 常 利 益 [g = d + e - f]	376,593,587	218,226,058	△158,367,529
特別利益 [h]	-	-	-
特別損失 [i]	-	10,784,848	10,784,848
当 期 純 利 益 [j = g + h - i]	376,593,587	207,441,210	△169,152,377

(2) 資産及び負債の状況

公社が保有する資産は、双葉・響が丘の利便施設賃貸用事業資産約58億3千万円、定期借地権資産土地約3億9千万円など、合計で約76億6千万円となった。

また、県営住宅等管理事業をはじめ、各種事業を適切に執行したことと併せ、8千万円の債務処理対策補助金の交付、約67億4千万円の短期無利子貸付など、県の財政支援を受け、借入金残高は、令和5年度末の約68億2千万円から、令和6年度末には約66億2千万円となり、約2億円減少した。

(単位：円)

科 目	令和5年度	令和6年度	増減
流動資産	642,232,104	615,624,657	△26,607,447
現金預金	640,860,703	614,211,264	△26,649,439
未収金	926,062	893,746	△32,316
分譲事業資産	-	-	-
前払金	437,110	352,237	△84,873
立替金	8,229	110	△8,119
未収消費税	-	167,300	167,300
貸倒引当金	-	-	-
固定資産	7,065,894,154	7,047,752,036	△18,142,118
賃貸事業資産	6,673,031,324	6,636,831,355	△36,199,969
賃貸住宅資産土地	57,647,296	57,647,296	0
賃貸住宅資産建物	72,809,933	72,809,933	0
その他施設	1,851,452	1,851,452	0
減価償却累計額	△27,869,654	△31,197,338	△3,327,684
賃貸施設等資産	6,568,549,860	6,535,720,012	△32,829,848
賃貸宅地	5,831,516,273	5,831,516,273	0
定期借地権資産土地	419,420,587	386,590,739	△32,829,848
その他賃貸施設	317,613,000	317,613,000	0
長期前払費用	42,437	0	△42,437
その他事業資産	8,910,834	6,642,724	△2,268,110
長期割賦金	4,961,083	3,257,515	△1,703,568
長期事業未収金	3,949,751	3,385,209	△564,542
有形固定資産	2,001,747	1,763,166	△238,581
建物等資産	8,512,000	8,512,000	0
減価償却累計額	△6,510,256	△6,748,837	△238,581
その他の有形固定資産	1,270,232	1,270,232	0
減価償却累計額	△1,270,229	△1,270,229	0
その他固定資産	385,900,000	405,900,000	20,000,000
長期有価証券	283,900,000	283,900,000	0
長期定期預金	102,000,000	122,000,000	20,000,000
貸倒引当金	△3,949,751	△3,385,209	564,542
資産の部合計	7,708,126,258	7,663,376,693	△44,749,565

(単位：円)

科 目	令和5年度	令和6年度	増減
流動負債	6,912,551,954	6,706,407,165	△206,144,789
短期借入金	6,822,516,000	6,621,516,000	△201,000,000
未払金	79,185,805	76,540,605	△2,645,200
前受金	482,234	257,446	△224,788
預り金	4,669,876	4,339,422	△330,454
賞与引当金	3,580,239	3,753,692	173,453
未払消費税	2,117,800	0	△2,117,800
固定負債	395,470,622	349,424,636	△46,045,986
長期借入金	0	0	0
預り保証金	254,581,844	244,819,184	△9,762,660
引当金	140,137,821	104,106,729	△36,031,092
退職給付引当金	122,533,821	103,770,729	△18,763,092
計画修繕引当金	17,604,000	336,000	△17,268,000
その他固定負債	750,957	498,723	△252,234
長期前受金	550,167	297,933	△252,234
長期未払金	200,790	200,790	0
負債の部合計	7,308,022,576	7,055,831,801	△252,190,775
資本金	10,000,000	10,000,000	0
剰余金	390,103,682	597,544,892	207,441,210
資本の部合計	400,103,682	607,544,892	207,441,210
負債・資本の部合計	7,708,126,258	7,663,376,693	△44,749,565

2 住宅供給公社改革プラン（第四次）の実施状況

計画期間 令和6年度～令和10年度

経営方針

(1) 借入金の返済

債務処理対策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担を軽減した上で、計画的に借入金の返済を行った。

借入金残高 (R5) 6,822,516 千円 → (R6) 6,621,516 千円 (201,000 千円 削減)

(2) 賃貸管理事業の継続

双葉・響が丘事業用地を中心とした賃貸管理事業を引き続き実施した。

また、第四次改革プラン中に契約期限を迎える事業用定期借地権契約について、事業者と契約継続に向けた調整を行った。

(3) **保有資産の整理**

分譲地内に残存する道路、公園、ガス基地用地等について、現状把握と課題の整理を継続している。

(4) **県営住宅の管理**

県営住宅については、公社が引き続き管理業務を適正に行っている。(81 団地、5,873 戸)
また、令和4年度から、県営住宅の一部について、民間事業者が指定管理者として管理業務を行っている。

(5) **ファミ賃事業への対応**

事業継続中の 1 オーナーについて、入居状況や返済状況など経営状況の管理を行った。
(未収金なし)

(6) **要員計画**

プロパー職員が長年培ってきた経験とノウハウが必要なことから、プロパー職員については、定年退職以外は雇用を維持することを基本とし、業務量に相応した適正人員の配置を行っている。

職員数 (令和7年4月1日現在) プロパー職員 5 名 + 事務員及び非常勤 11 名 = 16 名 ※ 事務局長 (県職員) を除く

(7) **人件費の抑制**

プロパー職員の給料や手当に関する人件費の縮減方策 (職員給料の 5%削減、管理職手当の 50%削減) を継続している。(平成 17 年度～)

経営健全化方針に基づく取組状況（令和7年度）

○法人名：山梨県住宅供給公社

○経営健全化方針を策定した理由

・本県では、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」の将来負担比率に算入された額（県負担見込額）の状況等から、山梨県住宅供給公社を含む経営が悪化していると判断された5法人（注1）について、弁護士、公認会計士、学識経験者等の外部の専門家を含めた「山梨県出資法人経営検討委員会」を設置し、改革の方向性等の検討を行い、その検討結果に基づき、「改革プラン」を策定し、必要に応じ改定を行ってきました。

・総務省通知「第三セクター等の経営健全化方針の策定について」（平成30年2月20日付け総財公第26号総務省自治財政局公営企業課長通知）により、相当程度の財政的リスクが存在する第三セクター等と関係を有する地方公共団体は、抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応等を内容とする経営健全化のための方針（以下「経営健全化方針」という。）の策定・公表が求められたところ、山梨県住宅供給公社は、平成29年度決算において債務超過額が約1,750,423千円であり、経営健全化方針の策定要件（1）「債務超過法人」に該当することから、「山梨県住宅供給公社改革プラン」を「経営健全化方針」としても位置付け、引き続き抜本的改革を推進することとしました。

（注1）山梨県土地開発公社、（公財）山梨県環境整備事業団、（公財）山梨県農業振興公社、山梨県住宅供給公社、（公財）山梨県林業公社（林業公社については平成28年度解散）

○財政的リスクの状況

	平成29年度決算 (注2)	令和5年度決算 (注3)	令和6年度決算 (注3)
債務超過額	△ 1,750,423千円	—	—
損失補償、債務保証及び 短期貸付けの合計額（A）	8,781,599千円	6,876,232千円	6,742,516千円
標準財政規模（B）	261,114,964千円	270,856,606千円	274,969,974千円
実質赤字比率	3.75%	3.75%	3.75%
（A）／（B）	3.36%	2.54%	2.45%

（注2）経営健全化方針の策定が必要となった決算年度の数値

（注3）直近2年間の決算年度の数値

第 1 現状

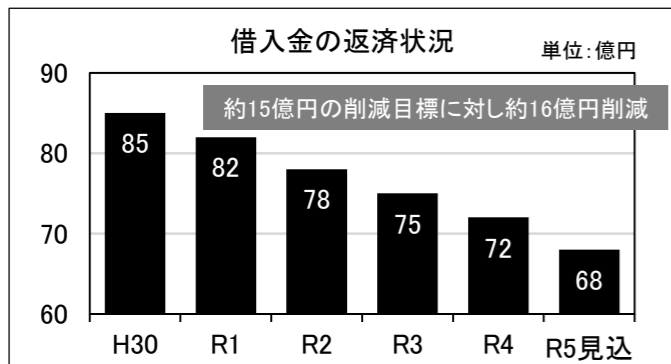
1 公社の概要と改革プラン策定の経緯

- (1) 設立と役割
 - ・昭和43年2月に県の全額出資(1千万円)により設立
 - ・3千戸超の分譲や賃貸住宅を供給し、住宅整備に大きな役割
- (2) 経営悪化と経営再建に向けた取り組み
 - ・バブル景気崩壊による分譲住宅の販売不振
 - ・経営改善計画を策定し、経営合理化等の取り組みを推進
- (3) 第一次改革プラン(H22～H25)の策定
 - ・新たな経営計画(H21～H25)を経営検討委員会で再検討し、策定

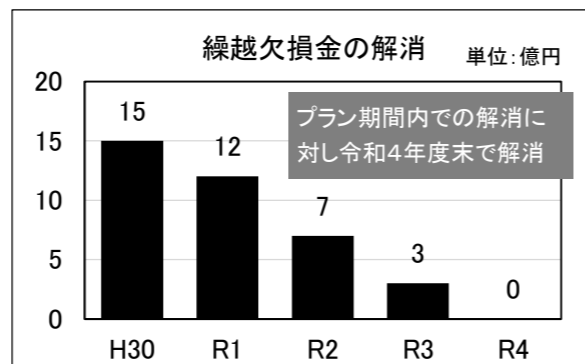
- (4) 第二次改革プラン(H26～H30)の策定
 - ・分譲事業を終了し役割を終えたため、令和20年度を目途に解散
 - ・県負担の抑制と債務処理対策の積極推進
 - ・県営住宅に令和5年度目途に指定管理者制度への移行を検討
- (5) 第三次改革プラン(H31～R5)の策定
 - ・第二次プラン債務処理対策を継続
 - ・令和4年度から令和6年度までの3年間、一部の県営住宅に指定管理者制度を導入、段階的移行を実施

2 第三次改革プランの主な達成&実施状況

(1) 借入金の返済



(2) 繰越欠損金の解消



(3) 県営住宅の管理移行

9団地に指定管理者制度を導入

借入金の返済と繰越欠損金の解消で目標以上の成果

3 公社の現状(R4年度末)

(1) 主な実施事業

- ① 県営住宅等管理事業(受託期間:R4～R6): 5,923戸
- ② 一般賃貸住宅管理事業(パレス51): 1棟 14戸
- ③ 事業用賃貸宅地管理事業(双葉・響が丘): 62,260㎡

(2) 主な財務状況

- ① 資産合計: 約77億1千万円(賃貸事業資産: 約67億円)
- ② 負債合計: 約76億9千万円(長期借入金: 約72億円)
- ③ 資本合計: 約2千3百万円

第 2 今後の課題と対応策

1 債務処理

長期借入金の返済

- ① 第二次改革プランの短期無利子貸付金を令和20年度まで継続
借入金額が上限額の約69億円を下回るため借入金額(補助金分を控除)を貸付
- ② 第二次改革プランの債務処理対策補助金を令和20年度まで継続
2.4億円(H31～R5)、0.8億円(R6～R19)、0.7億円(R20)

2 ファミ賃事業に係る連帯債務の解消

- ・公社連帯債務の解消

3 解散の時期

- ・今後の社会経済状況等を踏まえ、令和20年度を目途に解散

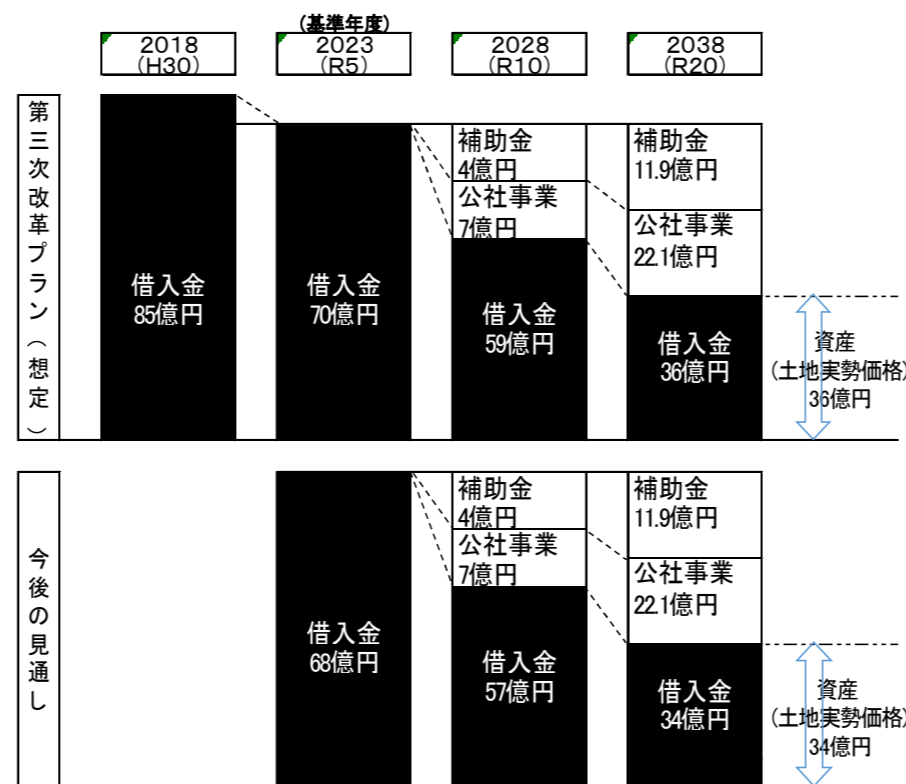
4 保有資産の整理等

- (1) 分譲地内附帯施設
 - ・移管手続等を推進
- (2) 双葉・響が丘 利便施設用地等
 - ・地代収益の確保及び資産売却に向けての検討
- (3) 定期借地権分譲宅地
 - ・解散後貸借継続対応の検討

5 県営住宅の管理

- (1) 指定管理者制度への移行
 - ・公社管理代行を併用しつつ段階的に移行
- (2) 円滑な移行の実施
 - ・管理手法の変更に伴い県民サービスが低下しないよう移行

参考) 借入金返済と解散時清算の見直し



第 3 第四次改革プランの計画期間、経営方針

1 計画期間

令和6年度から令和10年度までの5年間

今後の諸課題に着実に対応し、改革を更に前進

2 経営方針

- (1) 借入金の返済
 - ・借入金約68億円(R5)を5年間で約57億円で削減
- (2) 賃貸管理事業の継続
 - ・第四次プラン期間に期限を迎える双葉・響が丘事業用定期借地権契約は、継続を基本に事業者と協議
- (3) 保有資産の整理
 - ・分譲地内の附帯施設の移管手続等で県と公社が連携し、諸課題を解決
- (4) 県営住宅の管理
 - ・公社組織力の低下を勘案しつつ、管理代行制度による管理を継続
 - ・県及び指定管理者へ公社ノウハウ承継のため連携
- (5) ファミ賃事業への対応
 - ・事業継続中のオーナー1名に対する借換え促進等による公社連帯債務解消
 - ・公社経営の1件は、賃貸事業で収益を確保しつつ、物件の売却を見据え検討
- (6) 要員計画
 - ・プロパー職員については定年退職以外は雇用維持を基本
 - ・業務量に相応した適正人員の配置
- (7) 人件費の抑制
 - ・プロパー職員の給料(5%カット)、管理職手当(50%カット)の縮減方策継続

※ 今後の事業見直し

	第四次プラン期間	第五次プラン期間	第六次プラン期間
借入金の返済	11億円削減 68億円 → 57億円		45億円 → 34億円
賃貸施設等管理事業の継続	事業用定期借地権設定契約の継続		
保有資産の整理	分譲地附帯施設の移管等		
県営住宅の管理	順次指定管理制度導入		
ファミ賃事業への対応	適切な経営状況管理の継続(オーナー物件) 売却検討(公社経営物件)		
要員計画	縮小整理に伴う要員等の随時見直し		
人件費の抑制	給与5%カット、管理職手当50%カットの継続		

令和20年度を目途に公社解散

山梨県住宅供給公社改革プラン
— 第四次 —
(経営健全化方針)

令和6年3月

山梨県

目 次

第1 現状	1
1 会社の概要と改革プラン策定の経緯	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）第一次改革プラン（H22～H25）の策定	1
（4）第二次改革プラン（H26～H30）の策定	1
（5）第三次改革プラン（H31～R5）の策定	2
2 第三次改革プランの達成状況	2
（1）借入金の返済	2
（2）繰越欠損金の解消	3
（3）県営住宅の管理	3
（4）保有資産の整理	3
（5）賃貸管理事業の継続	3
（6）ファミ貸事業への対応	3
（7）要員計画	4
（8）人件費の抑制	4
3 会社の現状	5
（1）実施事業	5
（2）財務状況	5
（3）分譲事業の欠損金	6
（4）借入金と支払利息	7
第2 今後の課題と対応策	7
1 債務処理	7
（1）借入金の返済	7
（2）ファミ貸事業に係る連帯債務の解消等	10
2 解散の時期	10
（1）解散に要する費用	10
（2）各事業の実施期間	11
3 保有資産の整理等	12
（1）分譲地附帯施設	12
（2）双葉・響が丘 利便施用地等	13
（3）定期借地権分譲宅地	13
4 県営住宅の管理	13
（1）指定管理者制度への移行	13
（2）円滑な移行の実施	13
第3 第四次改革プランの計画期間、経営方針	14
1 計画期間	14
2 経営方針	14
（1）借入金の返済	14
（2）賃貸管理事業の継続	14
（3）保有資産の整理	14
（4）県営住宅の管理	14
（5）ファミ貸事業への対応	15
（6）要員計画	15
（7）人件費の抑制	15
（8）改革の推進	15

第1 現状

1 会社の概要と改革プラン策定の経緯

(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、保有する分譲資産の計画的な販売、組織体制の見直し、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) 第一次改革プラン（H22～H25）の策定

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、平成21年6月には、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。

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ため、平成21年3月に策定した「新たな経営計画（H21～H25）」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「第一次改革プラン（H22～H25）」を策定した。

(4) 第二次改革プラン（H26～H30）の策定

当時、課題となっていたファミリー賃貸住宅割賦事業（以下「ファミ賃事業」という。）により発生した未収金への対策や、今後、事業の縮小

整理に努めることとした。また、分譲事業を終了し本来の役割を終えたため、令和20年度を目途に解散すること及び県営住宅管理に令和5年度を目途とした指定管理者制度等への移行を検討することなどを内容とする「第二次改革プラン（H26～H30）」を策定した。

（5）第三次改革プラン（H31～R5）の策定

第二次改革プランの継続を基本とし、令和20年度を目途としている解散に向け、借入金返済や繰越欠損金解消などの諸課題に着実に対応するとともに、令和4年度から令和6年度までの3年間、一部の県営住宅で指定管理者制度を取り入れ、段階的移行を実施することなどを内容とする「第三次改革プラン（H31～R5）」を策定した。

2 第三次改革プランの達成状況

借入金の返済及び繰越欠損金の解消において、第三次改革プランにおいて定めた目標以上の成果を達成できる見込みである。

（1）借入金の返済

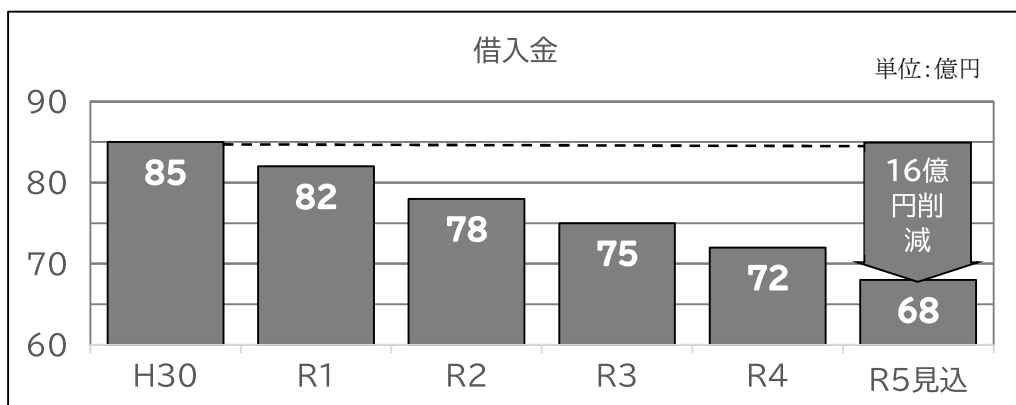
短期無利子貸付金及び債務処理対策補助金により、金融機関の有利子負債を軽減し、経営の健全化を図り、債務処理対策補助金及び賃貸管理事業の事業利益等を償還財源に充てることで、計画的に返済を行った。

その結果、平成30年度末の借入金約85億円（ファミ貸事業の公社による直接経営分を含む）を5年間で約15億円削減するとした第三次改革プランの目標に対し、約16億円の削減を行い、令和5年度末には約68億円にできる見込みである。

借入金の推移

（単位：百万円）

年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5 見込
期末残高	8,451	8,152	7,752	7,512	7,172	6,823
削減額		△ 299	△ 400	△ 240	△ 340	△ 350
削減額累計		△ 299	△ 699	△ 939	△1,279	△1,628



(2) 繰越欠損金の解消

平成30年度末に約15億円あった繰越欠損金については、第三次プラン期間中の解消としていたが、賃貸管理事業等を適切に実施した結果、令和4年度末で全て解消した。

繰越欠損金及び剰余金の推移

(単位：百万円)

年度	H30	R1	R2	R3	R4
期末残高	△1,494	△1,153	△732	△344	13
圧縮額		341	421	388	357
圧縮額累計		341	762	1,150	1,507

(3) 県営住宅の管理

県営住宅等については、公社が管理代行制度による管理業務を継続した。

また、県と連携し、県民サービスの低下を招くことがないように、業務の円滑な実施に努めながら、民間事業者による指定管理者制度を導入し、段階的な移行を実施している。

(4) 保有資産の整理

山宮南第一団地及び第二団地とも、解体工事等を計画的に進め、それぞれ令和2年11月及び令和4年5月に事業を廃止した。

分譲団地内のガス基地として供給業者に貸与している用地（以下「ガス基地用地」という。）については、ガス供給事業者との協議を行い、2団地のガス基地用地を売却した。

分譲団地内の道路、公園などの附帯施設等については、移管先機関との協議等は継続してきたものの、第三次改革プラン期間中の実績としての成果を上げることができなかった。

(5) 賃貸管理事業の継続

第三次改革プラン期間中に契約期限を迎えた事業用定期借地権契約については、契約の継続を基本に事業者との協議を行い、契約の継続が図られた。

(6) ファミ賃事業への対応

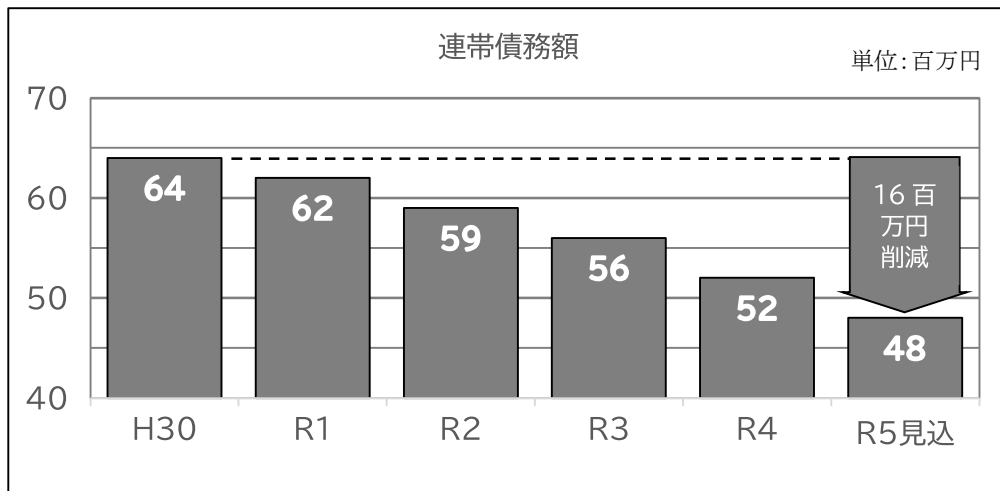
事業継続中のオーナー1者については、適切な事業経営により未収金が発生することなく返済が進んでおり、連帯債務は解消される見込みである。

また、法的手続きにより公社が取得し、直接経営を行っている1件については、一般賃貸住宅管理事業として家賃収入が確保できており、健全な経営が実施継続されている。

連帯債務の状況

(単位：百万円)

年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5 見込
期末残高	64	62	59	56	52	48
縮減削減額		△2	△3	△3	△4	△4
削減額累計		△2	△5	△8	△12	△16



(7) 要員計画

令和3年度までは21人を基本とする要員計画に基づく配置とした。

令和4年度の一部県営住宅への指定管理者制度の導入を受け、要員見直しを行った。

また、公社事業の縮小整理・調整等の対応や技術力確保のための県職員の派遣については、令和4年度まで支援を行った。

(8) 人件費の抑制

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 : 適用給料表(山梨県職員給与条例、行政職給料表)の給料月額を5%削減

管理職手当 : 支給額を50%削減

3 会社の現状

(1) 実施事業

会社は、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。

事業計画（令和5年4月1日現在）

- ① 県営住宅等管理事業（現行受託期間：R3～R6）
 - 県営住宅 管理代行制度 5, 768戸
 - 特定公共賃貸住宅 指定管理者制度 42戸
 - 準特定優良賃貸住宅 指定管理者制度 113戸
- ② 一般賃貸住宅管理事業
 - パレス51 1棟 14戸
- ③ 賃貸管理事業
 - 賃貸宅地管理等事業
 - 双葉・響が丘 利便施設用地等 9区画 約56, 147㎡
 - その他賃貸施設事業
 - 双葉・響が丘 駐車場他 5ヶ所 約6, 113㎡
 - 定期借地権分譲管理事業 双葉響が丘 他2団地 31区画
- ④ その他事業
 - ファミ賃事業 1オーナー
 - 分譲住宅後払い割賦事業 4件
 - 高齢者向け優良賃貸住宅管理事業 5件 管理戸数23戸

(2) 財務状況

① 資産及び負債等の状況

令和4年度決算では、会社が保有する資産は、賃貸事業資産約67億円（双葉・響が丘 利便施設事業用地等 約58億3千万円、定期借地権資産土地 約4億円2千万円ほか）などからなる約77億となっている。

なお、賃貸事業資産は、約67億円の簿価に対し約34億円の実勢地価（令和5年公示地価等から推計）が見込まれることから、将来的に約33億円の評価損が発生する見込みである。

一方、金融機関からの借入金約72億など、負債合計は約77億円となっている。

また、前期繰越欠損金が約3億4千万円となっていたが、当期総利益が約3億6千万円となったため、前期繰越欠損金は全て解消され、約1千3百万円が利益剰余金となっている。

貸借対照表（令和5年3月31日現在）

（単位：百万円）

科目	金額	科目	金額
流動資産	640	流動負債	106
現金預金	639	未払金	87
未収金 他	1	その他	19
固定資産	7,071	固定負債	7,582
貸貸事業資産	6,676	長期借入金	7,173
貸貸施設等資産	6,569	その他	409
貸貸宅地	5,832	負債計	7,688
定期借地権資産土地	419	資本金	10
その他貸貸施設	318	剰余金	13
その他貸貸事業資産	107	当期利益	357
その他事業資産	14	繰越欠損金	△344
有形固定資産	2	資本計	23
その他固定資産	386	負債及び資本計	7,711
貸倒引当金	△7		
資産計	7,711		

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、経常利益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、概ね3億円から4億円の経常利益を継続して確保している。

経常利益の状況

（単位：百万円）

年度	H19	H20	H21	H22
経常利益	47	192	245	212
債務処理対策補助金算入前の経常利益(実質的な経常利益)	△193	△48	5	△28

H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
293	295	305	433	475	314	313	283
53	55	65	193	235	74	73	43

R1	R2	R3	R4	R5 見込
332	383	387	360	360
92	143	147	120	120

(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、及び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た。

令和4年度の前年度繰越欠損金(利益余剰金のマイナス)は約3億4千万円となっていたが、令和4年度末には、当年度事業利益及び県の債務処理対策補助金によりすべて解消された。

なお、公社の分譲事業は平成22年度に終了しており、分譲事業から新たな事業損失（欠損金）は発生していない。

債務処理対策補助金のスキーム

年 度	毎年度の補助額
平成26年度～令和5年度	2.4億円
令和6年度～令和19年度	0.8億円
令和20年度	0.7億円
合 計	35.9億円

※令和6年度以降の補助金総額は、11.9億円となる。

(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、令和5年度末の借入金残高は約68億円を見込んでいる。県は債務処理対策補助金に加え、支払利息軽減のため、平成26年度から約69億円の無利子貸付を行っており、年間2千万円を上回る支払利息が軽減されている（令和5年度以降は見込）。

この結果、借入金は、平成30年度末からの5年間で約16億円を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、支払利息軽減効果や公社事業の利益により、借入金残高を削減していく。

支払利息の軽減状況

(単位：百万円)

年 度	借入金残高	支払利息軽減額	借入金金利
平成30年度	8,451	△22	0.31%、0.30%
令和元年度	8,152	△22	0.31%、0.30%
令和2年度	7,752	△21	0.30%
令和3年度	7,512	△21	0.30%
令和4年度	7,173	△23	0.33%、0.30%
令和5年度(見込)	6,823	△42	0.60%、0.30%

第2 今後の課題と対応策

1 債務処理

(1) 借入金の返済

借入金については、第三次改革プランで掲げた額を約1億6千万円上回る削減を達成できる見込みである一方、解散時に清算のため売却する土地については、公示地価が下落している背景等もあり評価損の拡大も見込まれるため、今後も事業収入を着実に確保していく必要がある。

また、令和20年度を目途としている解散に向けて積極的な債務処理に取り組み、県負担を抑制していくため、第三次改革プラン同様、第二次改革プランで定めた次の支援を継続して実施する。

① 短期無利子貸付金の継続

これまでの短期無利子貸付金＝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）を令和20年度まで継続し、支払利息の軽減を図る。

なお、補助金の利息軽減効果を維持するため、借入金残高から補助金額を控除した額を貸付額とする運用を行う。

② 補助金の継続

これまでの債務処理対策補助金を令和20年度まで継続する。

なお、令和5年度までは、補助金額は2億4千万円とされていたが、第四次公社改革プラン以降は以下の金額設定となる。

補助額：0.8億円（令和6～19年度）

0.7億円（令和20年度）

こうした支援を継続していくことにより、令和20年度の解散時の県負担を縮小させるとともに、資産売却により残債務（令和20年度：約34億円）を解消できる見込みである。

現行支援策に基づく今後の負担

債務処理対策補助金 約11.9億円(=0.8億円×14年(R6～R19)+0.7億円(R20))

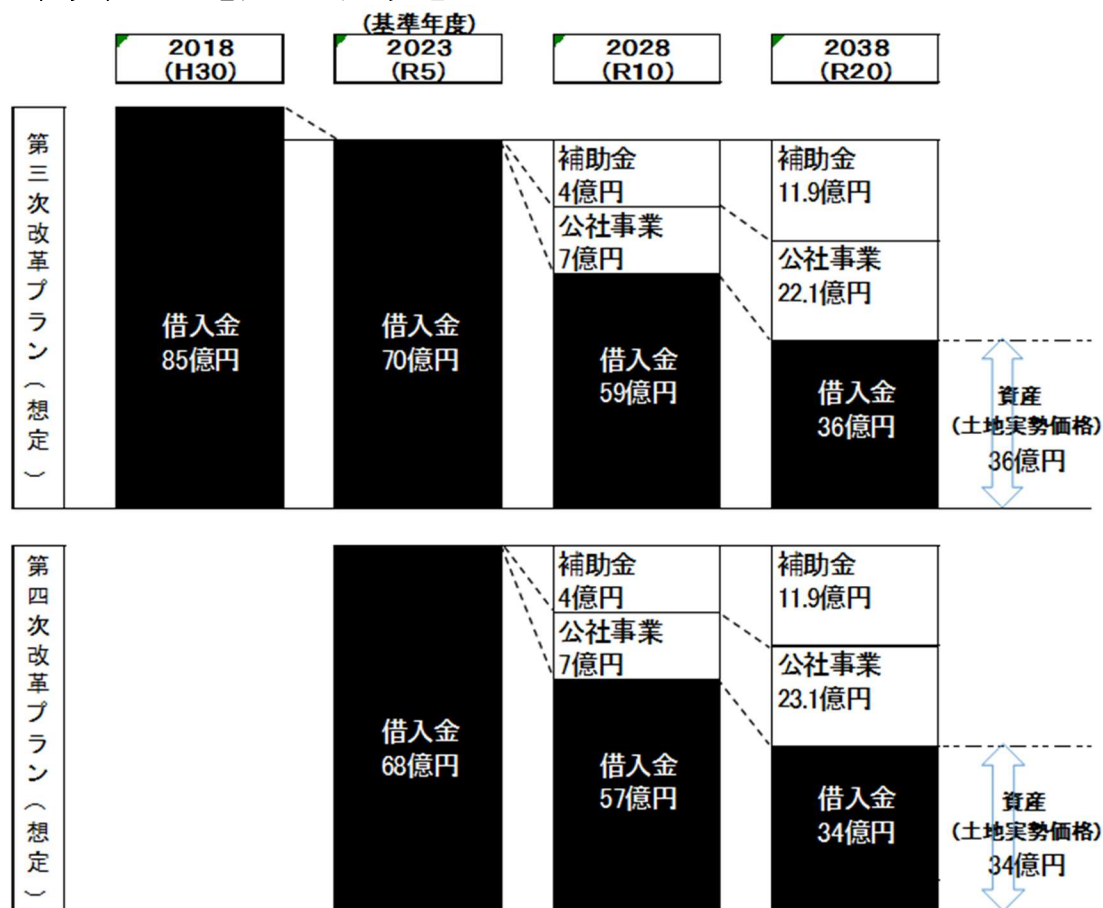
※ 今後、借入金の金利や賃貸宅地管理等事業等の事業収入が大きく変動する場合は、必要に応じて支援内容の見直しを行う。

借入金残高の見通し

(単位：億円)

年度	R5	R10	R15	R20
借入金残高 a	68	57	45	34
資産価格(実勢) b	34			
資産処分をした時の 債務借入金残高 c=a-b	34	23	11	0

公社改革プラン想定における見通し



経常利益の見通し

(単位：百万円)

年度	R6	R7	R8	R9	R10
経常利益	199	195	195	195	193
債務処理対策補助金算入前の経常利益(実質的な経常利益)	119	115	115	115	113

用地等保有状況

令和5年4月1日現在

	区画	面積 (㎡)
賃貸施設		
双葉・響が丘 利便施設事業用地等	9	56,147
双葉・響が丘 その他賃貸施設(駐車場用地)	5	6,113
合計	14	62,260
定期借地権付分譲宅地 ※		
ツリータウン千塚	5	1,084
白根桃ノ丘団地	5	1,222
双葉・響が丘	21	4,472
合計	31	6,778

※ 定期借地権付分譲宅地の解散時売却に関しては、借地者からの購入希望及び手続きへの協力が前提となる。

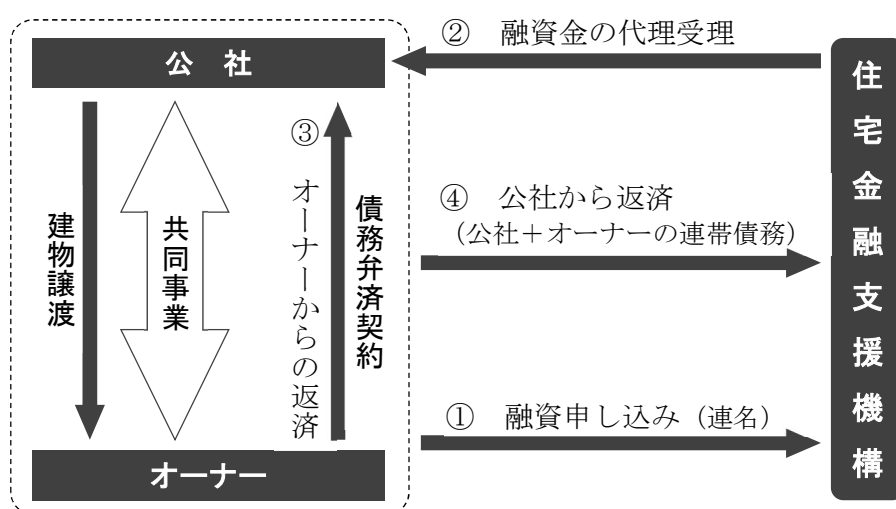
(2) ファミ賃事業に係る連帯債務の解消等

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。



② 連帯債務の縮減等

第二次改革プラン策定時に課題となっていたファミ賃事業の未収金については解消が図られ、現在、公社直接経営1物件、事業継続中オーナー1者に整理することができた。

今後も引き続き、事業継続中の1者に係る連帯債務の解消に努めていく。

また、公社が直接経営を行っている1物件については、賃貸事業で収益を確保していくとともに、長期的な経営リスク等を踏まえ、物件の売却について具体的な検討を進める必要がある。

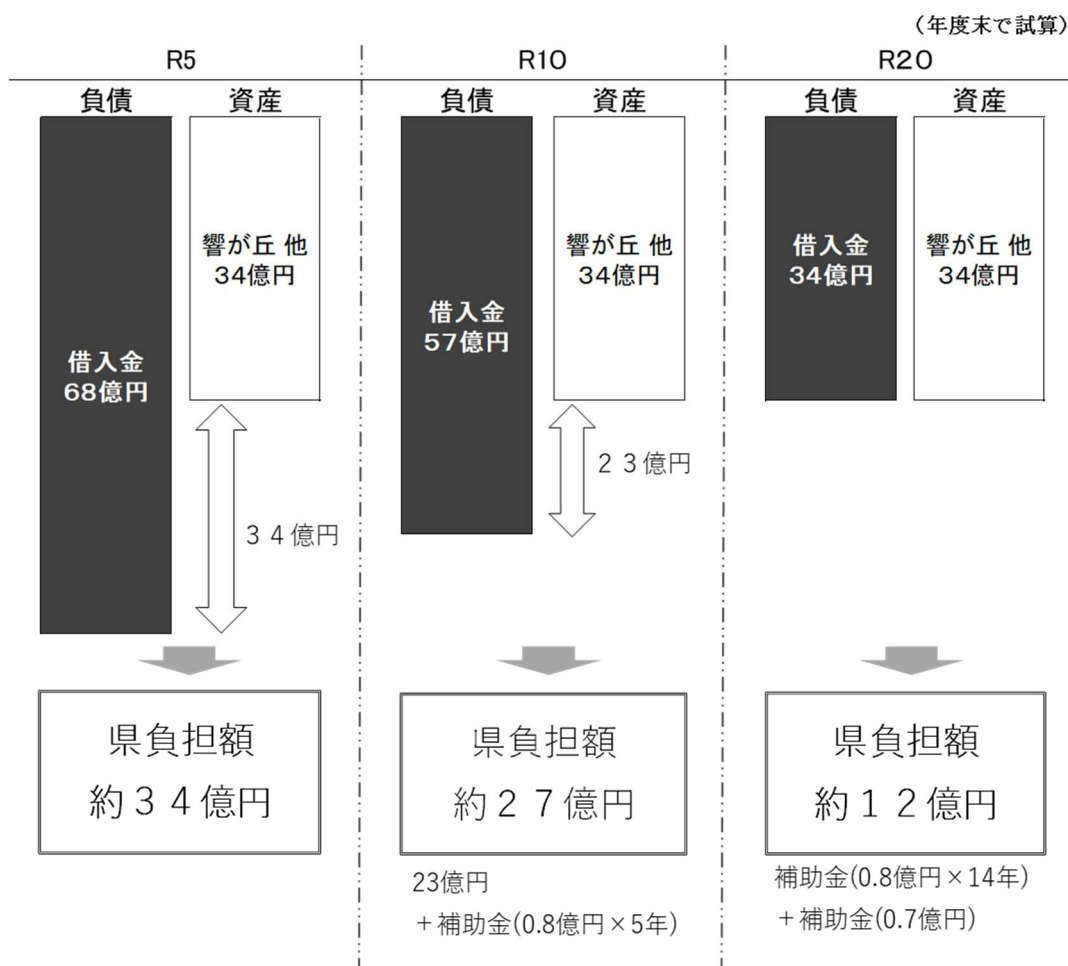
2 解散の時期

(1) 解散に要する費用

金融機関等からの借入金残高は、令和5年度末で約68億円を見込んでいます。仮に現時点で解散とした場合は、その債務の清算に不足する額(約34億円)を、県が一括して負担することが必要となる。

また、各々の年度に解散する場合に想定される費用を試算すると、以下のとおりとなり、令和20年度に解散とした場合が、最も県負担を抑制できる見通しである。

【解散時期による県負担の比較】



※令和20年度解散における県負担が最小となるのは、公社の事業収益による返済額累計が最大となることが見込まれるためである。

(2) 各事業の実施期間

定期借地権分譲住宅管理においては、借地契約の期限との関係もあることから、解散時まで売却できなかった土地については貸借の継続が想定される。

その他の事業においては、概ね令和20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、可能な事業については縮小整理に努める。

事業実施期間の見通し

実施事業	R5	R10	R15	R20
県営住宅等管理事業	R4～6一部県営住宅 指定管理制度導入		順次指定管理制度導入	
一般賃貸住宅管理事業	(次期プラン策定までに終期を明確化)			
双葉・響が丘利便施設管理	(終期R20)			
定期借地権分譲住宅管理				
ファミ貸事業(割賦)	(終期R17)			
分譲後後払割賦	(終期R9)			
高賃貸住宅管理	(終期R8)			

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の抑制の観点から、今後、事業の縮小整理に努める中で、令和20年度を目途に解散することとした第二次改革プランの方針を継続する。

3 保有資産の整理等

(1) 分譲地附帯施設

公社の分譲地において、現在も公社所有となっている共用施設（道路、公園等）や、ガス基地用地等の附帯施設があり、順次移管及び売却を進めていく必要がある。

共用施設については、団地が所在する自治体（甲府市、甲斐市）と移管協議を行ってきたが、状況に応じ自治会等（認可地縁団体^{*3)}）とも協議を進め、早期かつ円滑に施設の移管を行う必要がある。

また、ガス基地用地については、供給業者2者に対して、引き続き売却の協議を進める。

※3) 認可地縁団体：平成3年4月に地方自治法が改正され、自治会・町内会等の地縁による団体が一定の手続きの下に法人格を取得することが可能となり、団体名で不動産登記が出来るようになった。

所在市	団地数	道 路	公園・緑地	ガス基地	集 会 所	ゴミ集積所	浄化槽跡地	倉庫用地
甲 府 市	10	3	10	—	3	1	1	1
甲 斐 市	2	1	1	—	—	—	1	1
南アルプス市	4	—	—	4	—	—	—	—
甲 州 市	2	—	—	2	—	—	—	—
合 計	18	4	11	6	3	1	2	2

(2) 双葉・響が丘 利便施設用地等

双葉・響が丘利便施設用地等については、事業用定期借地権を設定し、その事業収益については借入金の返済に充当されている。

また、その売却予定額については解散時借入金の返済原資として位置付けられている。

事業用定期借地権契約に係る地代収益の安定確保及び解散時の資産売却は、公社改革プランを着実に遂行していく上で重要な課題である。

(3) 定期借地権分譲宅地

定期借地権分譲宅地については、借地期間内であっても借地者から購入希望があれば、随時、売却に応じているところであるが、公社解散後においても、一部契約については貸借の継続が想定されることから、解散後の対応等についても検討を進めていく必要がある。

4 県営住宅の管理

(1) 指定管理者制度への移行

管理代行制度の優位性（参考資料参照）及び公営住宅管理の特殊性を踏まえると、当面、公社が管理代行制度により県営住宅の管理をしていくことが望ましいが、退職者不補充の方針により、今後、プロパー職員の減少に伴う組織力の低下は免れない。

このため、公社が令和20年度を目途に解散することを念頭に、組織力の低下も勘案しながら、民間事業者による指定管理者制度への移行を進める。

(2) 円滑な移行の実施

住宅セーフティネットとして重要な役割を担う県営住宅については、管理手法の変更によって県民サービスの低下を招くことがないように、円滑に民間事業者による指定管理者制度へ移行する必要がある。

このため、公社が長年の業務対応により蓄積してきた県営住宅の特殊性の高い管理業務に関する経験やノウハウが、県及び指定管理者により効果的に承継されるよう、三者で連携しながら円滑な移行を進め

ていく。

第3 第四次改革プランの計画期間、経営方針

1 計画期間

令和5年度を基準年度とし、令和6年度から令和10年度までの5年間とする。

なお、令和10年度において、第四次改革プランの検証を行う。

2 経営方針

第四次改革プランの経営方針については、第三次改革プランの継続を基本とし、今後の諸課題に着実に対応していく。

(1) 借入金の返済

短期無利子貸付金及び債務処理対策補助金により、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、借入金を計画的に削減していく。

令和5年度末で見込まれる借入金約68億円を今後5年間で約11億円削減し、令和10年度末の借入金残高が約57億円となるよう削減に努める。

(2) 賃貸管理事業の継続

双葉・響が丘利便施設用地等を中心とした賃貸施設等管理事業は、借入金返済原資として安定した収入が見込める事業であることから、引き続き着実に実施していく。第四次プラン期間内に期限を迎える事業用定期借地権設定契約については、その継続を基本に事業者と協議を進める。

(3) 保有資産の整理

分譲地内に残存する道路、公園、ガス基地用地等の附帯施設については、令和20年度を目途とした解散を見据えながら、移管先機関等との協議を継続していく。

また、資産整理を円滑に進めるため、移管に伴う問題点等を整理した上で進捗状況等を適切に管理し、県と公社の間で情報共有を図りながら諸課題への解決を図るものとし、県は必要に応じて支援を行う。

(4) 県営住宅の管理

プロパー職員の要員等を勘案した範囲で、管理代行制度による管理を継続する。

併せて、全面的移行を見据え、県及び公社は、指定管理事業者と連携し、公社が長年に渡り蓄積した経験やノウハウを共有するなど、入居者にとって必要なサービスが、全ての入居者に公平公正に提供できる管理体制の整備に努める。

(5) ファミ賃事業への対応

事業を継続しているオーナー1者については、借換えの促進等を行うとともに、適切に経営状況等を管理していく。なお、未収金が発生した場合は、厳正な債権回収や公社による直接経営等により、公社の連帯債務の解消を図る。

また、法的手続きにより公社が取得し、直接経営を行っている1物件については、賃貸事業により収益を確保していくとともに、長期経営によるリスク等を考慮し、物件の売却を見据えた具体的な検討を進める。

(6) 要員計画

本プランにおける各種事業を着実に遂行していくためには、公社プロパー職員が長年の業務執行により培ってきた経験とノウハウが必要であることから、プロパー職員については、定年退職以外は雇用を維持することを基本とする。

また、業務量に相応した適正人員の配置を行っていく。

(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。

項目	縮減の内容
職員給料	適用給料表（山梨県職員給与条例に規定する行政職給料表）の給料月額を5%削減した額を算定基礎とし支給
管理職手当	支給額を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。

← 第四次改革プラン計画期間 →						
	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)
借入金の返済	11億円削減					
	68億円				57億円	
賃貸施設等管理 事業の継続	期限を迎える事業用定期借地権設定契約の継続					
保有資産の整理	分譲地附帯施設の移管等					
県営住宅の管理	管理代行(公社)					
	指定管理(民間)					
ファミ賃事業 への対応	適切な経営状況管理の継続(オーナー物件)					
	売却検討(公社経営物件)					
要員計画	縮小整理に伴う要員等の随時見直し					
人件費の抑制	給与5%カット、管理職手当50%カットの継続					

2038年度を目途に公社解散

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（第二次改革プランからの再掲）

	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になり、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事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。