

山梨県住宅供給公社改革プラン ー第三次ー【概要版】

第1 現状

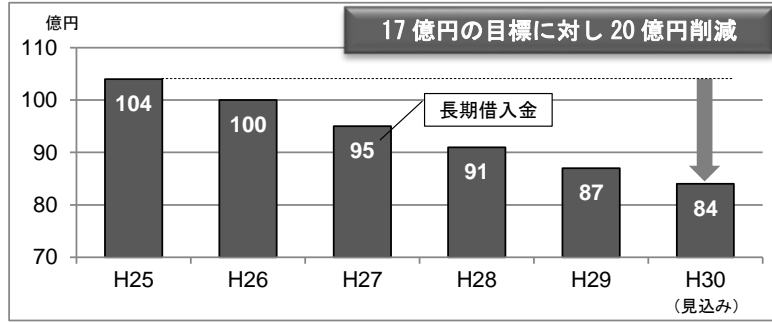
1 会社の概要と改革プラン策定の経緯

- (1) 設立と役割
- ・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住宅団地の販売不振
 - ・経営改善計画を策定し、経営合理化等の取り組みを推進

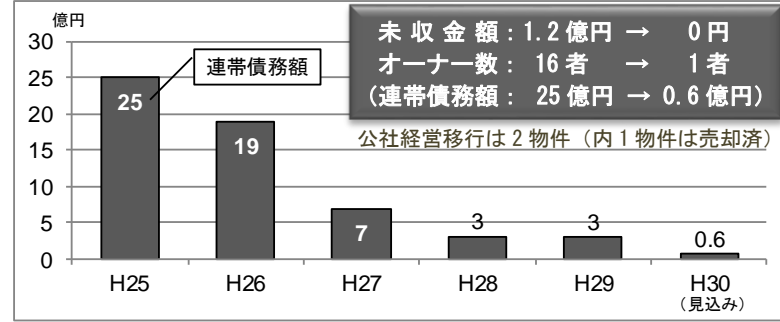
- (3) 第一次改革プラン(H22~H25)の策定
- ・新たな経営計画(H21~H25)を経営検討委員会で再検討し、策定
- (4) 第二次改革プラン(H26~H30)の策定
- ・公社が連帯債務者であるファミ賃事業による未収金対策等を追加
 - ・分譲事業を終了し役割を終えたため、平成50年度を目途に解散
 - 理由・組織力の低下及び借入金返済の長期化
 - ・県負担の抑制と各事業の終了時期
 - ・県営住宅に平成35年度目途に指定管理者制度への移行を検討

2 第二次改革プランの達成状況

(1) 長期借入金の返済状況等



(2) ファミ賃事業の整理状況



3 会社の現状(H29年度末)

(1) 主な実施事業

- ① 県営住宅等管理事業(受託期間:H28~H32): 7,781戸
- ② 一般賃貸住宅管理事業(山宮南団地・パレス51): 166戸
- ③ 事業用賃貸宅地管理事業(双葉・響が丘): 62,260m²

(2) 主な財務状況

- ① 保有資産: 約80億1千万円
- ② 負債合計: 約97億6千万円
- ③ 債務超過額: 約17億5千万円

長期借入金の返済、ファミ賃事業の債務処理などで目標以上の成果

第2 今後の課題と対応策

1 債務処理

(1) 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平成50年度まで継続約69億円(借入金がこれを下回る年度からは借入金額)
- ② 第二次改革プランの債務処理対策補助金を平成50年度まで継続2.4億円(H31~H35)、0.8億円(H36~H49)、0.7億円(H50)

2 解散の時期

- ・第二次改革プラン以降の事業や社会経済状況を踏まえ、平成50年度を目途に解散する方針

3 県営住宅の管理手法

(1) 指定管理者制度への移行

- ・公社による管理代行制度は、長期にわたり安定して継続することは困難
- ・民間事業者の活力を活用した指定管理者制度へ移行

(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の管理手法の変更は、円滑に実施することが必要
- ・公社が蓄積したノウハウの効果的な活用策の検討

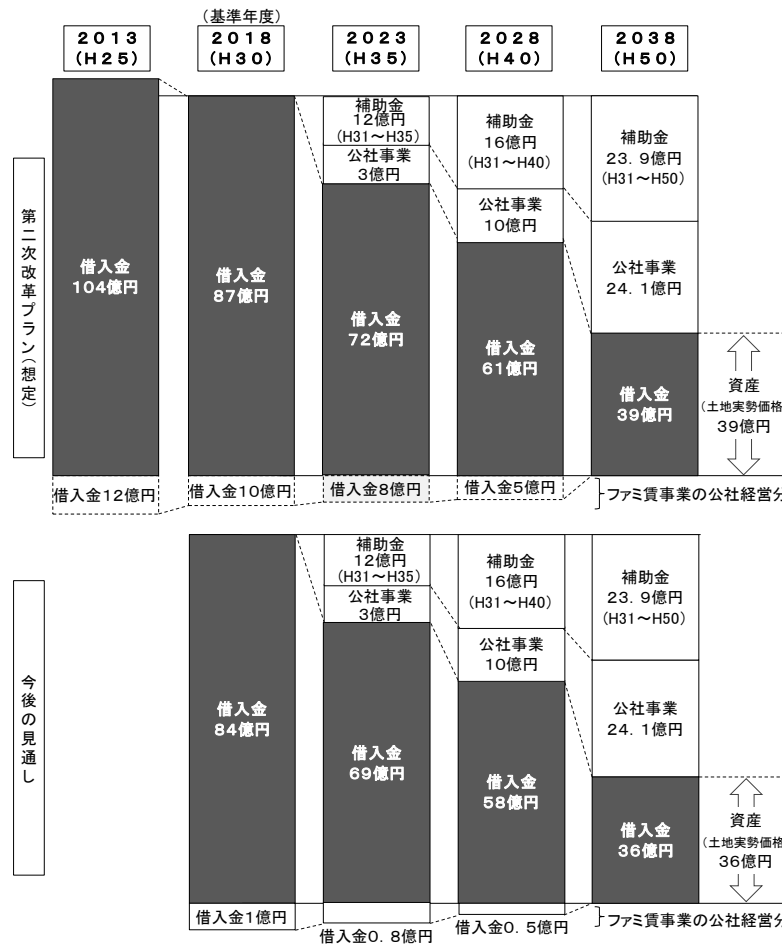
4 保有資産の整理

(1) 山宮南団地の事業廃止

- ・平成34年度までに7棟・152戸を事業廃止

(2) 分譲地帯施設の移管等

- ・公社が分譲してきた団地内の道路・公園・ガス基地等の施設は、所在する市・供給業者等に順次移管・売却



第3 第三次改革プランの計画期間、経営方針

1 計画期間

平成31年度から平成35年度までの5年間

2 経営方針

- (1) 借入金の返済
- ・借入金約85億円(H30)を5年間で約70億円に削減
- (2) 繰越欠損金の解消
- ・繰越欠損金約15億円(H30)を5年間で解消
- (3) 県営住宅の管理
- ・指定管理者制度への全面的移行までの間、管理代行による管理業務を継続
 - ・移行期間中は県と連携し、公社が蓄積したノウハウの効果的な活用について検討
- (4) 保有資産の整理
- ・山宮南団地は、公社所有の建物(7棟、152戸)を解体し、事業を廃止
- (5) 賃貸管理事業の継続
- ・平成34年度以降の双葉・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
- (6) 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の解消
 - ・公社経営の1件は、賃貸事業で収益を確保していくとともに、物件の売却も推進
- (7) 要員計画
- ・平成31年度から平成33年度までは、21人を基本
 - ・平成34年度以降は、県営住宅への指定管理者制度の一部導入に伴い、要員見直し
- (8) 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)の削減方を継続

今後の諸課題に着実に対応し、改革を更に前進

※ 第三次改革プラン スケジュール

	第三次改革プラン計画期間					
	2019(H31)	2020(H32)	2021(H33)	2022(H34)	2023(H35)	2024(H36)
借入金の返済	85億円				70億円	
繰越欠損金の解消	15億円				0円	
県営住宅の管理			第3次管理代行(公社)	第4次管理代行(公社)		
保有資産の整理			山宮南第1団地 事業廃止	山宮南第2団地 事業廃止		
賃貸管理事業の継続			現契約	新契約		
ファミ賃事業への対応			1オーナー ※借換への促進等			
			公社経営1物件 ※売却の検討			
要員計画		21人			要員見直し	
人件費の抑制		給与5%カット・管理職手当50%カットを継続				

2038年度(H50)を目途に公社解散