

山梨県住宅供給公社改革プラン（第三次）実施状況
（経営健全化方針に基づく取組状況）

令和2年11月

1 令和元年度住宅供給公社の決算について

(1) 損益の状況

令和元年度の山梨県住宅供給公社（以下「公社」という。）決算では、公社保有の山宮南団地、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4億8千万円など、事業収益合計は約7億1千万円となった。

これに対し、事業原価は、賃貸管理事業原価が約9千7百万円、県営住宅の管理受託住宅管理事業原価が約4億7千万円など合計約6億1千万円であった。

また、一般管理費は、約1千6百万円となり、事業利益は、約8千5百万円となった。これに、県からの補助金2億4千万円を加えるなどして、経常利益は約3億3千万円となった。

さらに、特別利益として資産除去債務履行差額約2千1百万円と特別損失の固定資産売却損約1千2百万円を計上した結果、当期総利益は、約3億4千万円となった。

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	平成30年度	令和元年度	増減
事業収益 [a]	739,845,922	711,717,802	△28,128,120
分譲事業収益	-	-	-
賃貸管理事業収益	180,725,017	173,087,460	△7,637,557
管理受託住宅管理事業収益	503,710,043	482,856,852	△20,853,191
その他事業収益	55,410,862	55,773,490	362,628
事業原価 [b]	683,313,154	611,244,703	△72,068,451
分譲事業原価	-	-	-
賃貸管理事業原価	140,283,579	96,666,271	△43,617,308
管理受託住宅管理事業原価	497,641,702	471,485,997	△26,155,705
その他事業原価	45,387,873	43,092,435	△2,295,438
一般管理費 [c]	12,983,807	15,823,717	2,839,910
事業利益 [d = a - b - c]	43,548,961	84,649,382	41,100,421
その他経常収益 [e]	244,434,961	251,570,645	7,135,684
その他経常費用 [f]	4,749,706	3,371,496	△1,378,210
経常利益 [g = d + e - f]	283,234,216	332,848,531	49,614,315
特別利益 [h]	0	20,683,496	20,683,496
特別損失 [i]	16,563,079	12,466,762	△4,096,317
当期総利益 [j = g + h - i]	266,671,137	341,065,265	74,394,128

(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4億6千万円など、合計で約79億4千万円となった。

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、2億4千万円の債務処理対策補助金の交付、約69億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、平成30年度末の約84億5千万円から、令和元年度末には約81億5千万円となり、約3億円減少した。

さらに、平成30年度末で約14億8千万円であった債務超過額は、令和元年度に約3億4千万円の当期総利益が生じたことから、約11億4千万円に圧縮された。

(単位：円)

科 目	平成30年度	令和元年度	増減
流動資産	557,991,802	757,963,191	199,971,389
現金預金	547,109,250	623,132,488	76,023,238
未収金	26,843,623	26,476,205	△367,418
分譲事業資産	-	-	-
前払金	705,929	35,449,379	34,743,450
預け金	0	89,459,288	89,459,288
その他流動資産	109,301	128,418	19,117
貸倒引当金	△16,776,301	△16,682,587	93,714
固定資産	7,319,271,759	7,181,051,027	△138,220,732
賃貸事業資産	6,926,515,251	6,790,872,486	△135,642,765
賃貸住宅資産土地	57,647,296	57,647,296	0
賃貸住宅資産建物	1,052,823,838	982,646,337	△70,177,501
その他施設	1,851,452	1,851,452	0
減損損失累計額	△185,181,819	△185,181,819	0
減価償却累計額	△652,544,949	△676,839,904	△24,294,955
賃貸施設等資産	6,651,602,838	6,610,680,076	△40,922,762
賃貸宅地	5,831,516,273	5,831,516,273	0
定期借地権資産土地	502,473,565	461,550,803	△40,922,762
その他賃貸施設	317,613,000	317,613,000	0
長期前払費用	316,595	69,048	△247,547
その他事業資産	14,661,856	12,322,470	△2,339,386
長期割賦金	14,661,856	12,322,470	△2,339,386
有形固定資産	3,194,652	2,956,071	△238,581
建物等資産	8,512,000	8,512,000	0
減価償却累計額	△5,317,351	△5,555,932	△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	374,900,000	374,900,000	0
長期有価証券	283,900,000	283,900,000	0
長期定期預金	91,000,000	91,000,000	0
資産の部合計	7,877,263,561	7,939,014,218	61,750,657

(単位：円)

科 目	平成30年度	令和元年度	増減
流動負債	223,657,490	222,520,715	△1,136,775
次期返済長期借入金	109,926,468	9,800,000	△100,126,468
未払金	68,989,915	81,740,118	12,750,203
前受金	132,862	235,172	102,310
預り金	36,651,449	121,935,017	85,283,568
賞与引当金	5,637,396	4,951,208	△686,188
その他流動負債	2,319,400	3,859,200	1,539,800
固定負債	9,137,358,393	8,859,180,560	△278,177,833
長期借入金	8,340,800,000	8,142,232,000	△198,568,000
預り保証金	275,971,867	264,862,584	△11,109,283
引当金	140,073,904	147,210,377	7,136,473
退職給付引当金	135,198,668	139,897,523	4,698,855
計画修繕引当金	4,875,236	7,312,854	2,437,618
その他固定負債	380,512,622	304,875,599	△75,637,023
負債の部合計	9,361,015,883	9,081,701,275	△279,314,608
資本金	10,000,000	10,000,000	0
欠損金	△1,493,752,322	△1,152,687,057	341,065,265
前期繰越欠損金	△1,760,423,459	△1,493,752,322	266,671,137
当期総利益	266,671,137	341,065,265	74,394,128
資本の部合計	△1,483,752,322	△1,142,687,057	341,065,265
負債・資本の部合計	7,877,263,561	7,939,014,218	61,750,657

2 住宅供給公社改革プラン（第三次）の実施状況

計画期間 令和元年度～令和5年度

経営方針

(1) 借入金の返済

県からの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債を軽減した上で、計画的に借入金の返済を行った。

借入金残高 (H30) 8,450,726 千円 → (R1) 8,152,032 千円 (298,694 千円 削減)
--

(2) 繰越欠損金の圧縮

県営住宅等管理事業を中心に、賃貸施設等管理事業及びその他の事業を適切に実施して、着実に収益を上げ、利益を確保することにより、繰越欠損金を圧縮した。

繰越欠損金 (H30) 1,493,752 千円 → (R1) 1,152,687 千円 (341,065 千円 圧縮)
--

(3) **県営住宅の管理**

管理代行制度による管理業務を適切に実施した。(92 団地、7,729 戸) また、令和 4 年度から予定している一部県営団地の指定管理者制度への移行に向けて、課内での検討を行った。

(4) **保有資産の整理**

公社が保有する山宮南第一団地について、令和 2 年 11 月末の借地返還に向けて解体工事を行った。また、分譲事業用地にあるガス基地用地 2 箇所をガス事業者に売却した。

(5) **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、令和 4 年度に契約期限を迎える事業用定期借地権契約 4 件のうち、1 件と継続契約を締結した。

(6) **ファミ賃事業の対応**

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)。また、公社が直接経営を行っている 1 件について、賃貸事業で収益を確保した。

(7) **要員計画**

要員計画は 21 名を基本とする。(外国人対応、県営住宅駐車場管理、臨時的業務に係る職員及び県派遣職員は要員計画に含まない。)

職員数 (令和 2 年 4 月 1 日現在) プロパー職員 7 名 + 事務員及び非常勤 12 名 = 19 名

※ 上記の他、要員計画に含まない職員が 4 名いる。

(内訳: 外国人対応 1 名、県営住宅駐車場管理 1 名、県派遣職員 2 名)

(8) **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2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）	平成30年度 決算（注3）	令和元年度 決算（注3）
債務超過額	△ 1,750,423千円	△ 1,483,752千円	△ 1,142,687千円
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	8,431,126千円	8,142,232千円
標準財政規模（B）	261,114,964千円	258,035,371千円	260,600,194千円
実質赤字比率	3.75%	3.75%	3.75%
（A）／（B）	3.36%	3.27%	3.12%

（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