

【法人の概要】

代表者名	代表取締役 島田 欣也	所管部(局)課	森林環境部県有林課		
所在地	北杜市高根町清里3545-1	電話番号	0551-48-3151		
ホームページURL	<a href="https://kiyosatonomori.co.jp">https://kiyosatonomori.co.jp</a>	E-mailアドレス	<a href="mailto:center@kiyosatonomori.co.jp">center@kiyosatonomori.co.jp</a>		
資本金(基本財産)	10,000 千円	設立年月日	昭和60年4月10日		
主な出資者等	出資順位	出資者名等		出資額	出資比率
	1	山梨県		4,500 千円	45.0 %
	2	念場ヶ原山保護財産区		3,000 千円	30.0 %
	3	(株)清里の森管理公社		2,500 千円	25.0 %
	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 %
	出資その他	団体(者)		千円	0.0 %
その他			千円	0.0 %	
			10,000 千円		
設立目的経緯概況等	「清里の森」は、地域の経済的・文化的な振興並びに県有林経営の活性化を図ることを目的とした県有林の高度活用事業のひとつとして山梨県が設置したものであり、別荘地区とセンター地区からなる保健休養施設である。(株)清里の森管理公社は、この「清里の森」を管理運営するために設立された県出資法人で、県との管理運営委託契約及び別荘借地人との一般管理契約等に基づき、別荘地区とセンター施設地区を合わせた「清里の森」全体の管理運営に係る業務を実施している。				

【主要事業の概要】

主な事業名	内容	事業費(単位:千円)			
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	
事業1	別荘地一般管理業務	別荘地区内の道路など供用部分の維持管理業務	52,246	50,431	50,644
事業2	別荘地特別管理業務・受託業務	別荘の特別管理ほか別荘入居者への個別サービス業	9,801	8,042	6,011
事業3	文化振興業務	文化振興を図るためのコンサートや体験工房の開催	3,267	3,359	2,959

【組織】

各年度 4月1日現在	年度	平成 29 年度					平成 30 年度					令和 元 年度						
		職プロパー	県職員派遣	県職員兼務	県OB	その他	職プロパー	県職員派遣	県職員兼務	県OB	その他	職プロパー	県職員派遣	県職員兼務	県OB	その他		
役員等	理事(常勤)	1			1		1			1		1			1			
	理事(非常勤)	4		2		2	4		2		2		2		2			
	監事(常勤)	0					0					0						
	監事(非常勤)	2				2	2			2		2			2			
	評議員	0					0					0						
計	7	0	0	2	1	4	7	0	0	2	1	4	7	0	0	2	1	4
職員	管理職	2	2				2	2				2	2					
	一般職員	3	3				3	3				3	3					
	臨時職員	0					0					0						
	非常勤職員	1				1	1				1	0						
計	6	5	0	0	0	1	6	5	0	0	0	1	5	5	0	0	0	0
令和元年度 プロパー職員の 年齢構成 (令和2年4月1日現在)	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			1	1	2		4	役員					(千円)				
	女性					1		1	常勤									
	合計	0	0	1	1	3	0	5	職員				50	(千円)				
									常勤					6,232				

【経営の状況】

(単位:千円)

項 目		平成28年度	平成29年度	平成30年度	増減
収支状況	営業収益	99,015	88,954	89,934	980
	売上高	99,015	88,954	89,934	980
	受託事業収入	0	0	0	0
	自主事業収入	99,015	88,954	89,934	980
	補助金収入	0	0	0	0
	その他の収入	0	0	0	0
	営業外収入	749	705	439	△ 266
	運用益収入	10	8	4	△ 4
	その他の収入	739	697	435	△ 262
	経常収入 計	99,764	89,659	90,373	714
	営業費用	98,765	97,413	94,911	△ 2,502
	売上原価	2,165	1,896	1,625	△ 271
	販売及び一般管理費	96,600	95,517	93,286	△ 2,231
	人件費	45,033	46,226	46,887	661
	その他の費用	51,567	49,291	46,399	△ 2,892
	営業外費用	1	1	2	1
	経常支出 計	98,766	97,414	94,913	△ 2,501
	経常利益(損失)	998	△ 7,755	△ 4,540	3,215
	経常外収入(特別利益)	43	47	45	△ 2
	経常外支出(特別損失)	0	0	1,642	1,642
法人税等	73	72	72	0	
当期純利益(損失)	968	△ 7,780	△ 6,209	1,571	
前期繰越利益(損失)	18,763	19,731	11,951	△ 7,780	
当期末処分利益(損失)	19,731	11,951	5,742	△ 6,209	
利益準備金・積立金等	0	0	0	0	
次期繰越利益(損失)	19,731	11,951	5,742	△ 6,209	

(単位:千円)

項 目		平成28年度	平成29年度	平成30年度	増減
財務状況	流動資産	29,048	22,688	16,833	△ 5,855
	固定資産	25,041	25,882	26,514	632
	資産 計	54,089	48,570	43,347	△ 5,223
	流動負債	6,869	8,660	8,979	319
	うち短期借入金	0	0	0	0
	固定負債	13,988	14,459	15,126	667
	うち長期借入金	0	0	0	0
	負債 計	20,857	23,119	24,105	986
	資本金	10,000	10,000	10,000	0
	資本剰余金	△ 2,500	△ 2,500	△ 2,500	0
利益剰余金	25,732	17,951	11,742	△ 6,209	
資本金 計	33,232	25,451	19,242	△ 6,209	

(単位:千円)

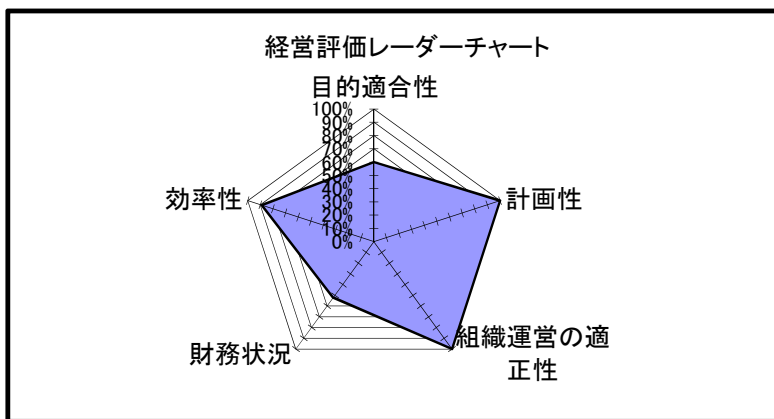
項 目		平成28年度	平成29年度	平成30年度	増減
県の財政的関与の状況	負担金	0	0	0	0
	人件費補助金	0	0	0	0
	人件費以外の補助金	0	0	0	0
	運営費補助金	0	0	0	0
	事業費補助金	0	0	0	0
	補助金 計	0	0	0	0
	人件費委託金	0	0	0	0
	人件費以外の委託金	0	0	0	0
	委託金 計	0	0	0	0
	県支出金 計	0	0	0	0
	県の財政的関与の割合(%)	0.0	0.0	0.0	0.0
	県貸付金残高	0	0	0	0
県債務負担実際残高	0	0	0	0	

【県の財政的関与の状況(平成30年度)】

項目	内容・目的・金額
負担金	該当なし
補助金(運営費)	該当なし
補助金(事業費)	該当なし
委託金	該当なし
県債務負担実際残高	該当なし

【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	3	10	6	60.0%
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	3	10	10	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	3	10	10	100.0%
財務状況	出資法人の経営の安全性や収益性を問う視点	7	46	24	52.2%
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	5	18	16	88.9%
合 計		21	94	66	70.2%



【警戒指標数】

目標達成度	
経常損益	
流動比率	
借入金依存率	
債務超過	
県の将来負担見込	
回収不能債権	
県の債務処理補助等	

【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	設立の目的である別荘地区及びセンター施設地区を合わせた「清里の森」全体の管理運営を着実にやっている。
計画性	平成28年度を始期とした第3次経営計画(H28～R2)に基づき、諸対策に取り組んでいる。
組織運営の適正性	組織運営、リスクマネジメント、情報公開等いずれも適正に行っている。
財務状況	借入金はなく、安全性は保たれているが、2期連続で大幅な赤字計上となっており、抜本的な対策が急務である。
効率性	主な収入である共益費収入やテナント収入、テニスコート使用料が減少している。
総合的評価	パークゴルフ場の再整備による利用者増や別荘仲介件数の増加により前期比では収支の改善が図れたが、共益費や空き店舗によるテナント収入の減収に加え、今期は回収見込みのない債権の貸倒引当やH29年度の確定消費税の計上により前期に引き続き損失計上となった。



対応策	財務状況が悪化している原因として基幹事業である別荘地管理業のうち、契約解除による共益費の減収や別荘の老朽化により少額物件が増えたことによる仲介手数料の減収等がある。天候の影響を受けやすく経営基盤が脆弱である中で、今後は老朽化した物件をリフォームし、価値を高めて販売するなど収益に直結する取り組みを検討する。
-----	---

【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	法人設立の目的である別荘地区及びセンター施設地区を合わせた「清里の森」全体に係る管理運営の必要性は継続している。 平成29年度に続き、平成30年度も赤字決算となっており抜本的な対策が急務である。
計画性	第3次経営計画(H28.4～H33.3)に基づき、事業を実施している。計画最終年度の数値目標達成に向けて、差異分析と分析結果に基づく対策を徹底させていく必要がある。
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、情報公開による透明性も確保されている。
財務状況	借入金や補助金に頼らない経営は評価できる。経常損益が赤字であることから、収支状況を改善するための方策が喫緊の課題であり、収益施設の集客方法等について大幅に見直す必要がある。
効率性	限られた人員で別荘地内の管理や施設利用者へのサービス提供等、多様な業務に従事する必要があるため、収益施設運営の効率化やターゲットを特化した情報発信など、更なる効率化に努める必要がある。
総合的評価	安定的な法人運営を行い、法人の設立目的を果たしていくためには、引き続き、収益施設の稼働率を上げ、収支状況の改善のための対策を引き続き行っていく必要があるが、施設開設当時との社会情勢も大きく変化していることから、業務内容の見直し等も含め、(株)清里の森管理会社のあり方を検討する必要がある。

【総合評価】:(経営評価委員会、経営検討委員会による総合評価)

総合評価 ランク	<p style="text-align: center;"><b>B</b></p> <p style="text-align: center;">得点率 70.2 %</p> <p style="text-align: center;">警戒指標数 0</p>	<p>A 得点率80%以上かつ警戒指標なし</p> <p>B 得点率70%以上80%未満または警戒指標が1</p> <p>C 得点率60%以上70%未満または警戒指標が2</p> <p>D 得点率60%未満または警戒指標が3以上</p>
総合的所見	<p>・平成30年度は、別荘販売の仲介手数料の増収や、再整備を行ったパークゴルフ場の利用者の増加などにより、経常収入は前年に比べて増加した。また、手数料や光熱水費をはじめとした管理費が圧縮されたことから、経常支出が減少するなど前年に比べると収支状況の改善が見られる一方、テニスコートの収入は低調な状況が続いており、主な収入であるテナント収入や共益費も減少したことから、経常損益は2期連続して大幅なマイナスとなっている。</p> <p>・監査の指摘による消費税を計上したことから、現金が減少し流動比率が下がった。また、回収見込みのない債権を貸倒引当金繰入額として特別損失を計上したことにより当期純利益の赤字が大きくなり、自己資本比率の評価も下がった。</p> <p>・収益施設における減収が続いているほか、大型別荘区画をはじめ、借地契約を終了し返還された区画の増加に伴う共益費の減収が続いていること、その他、主な収入を別荘販売の仲介手数料やテニスコート等の使用料など外的要因に左右されやすいものに頼っていることから、安定した収入が確保できていない。</p> <p>・別荘事業に係る共益費等の収益の維持、向上を図りつつ、再整備された施設を活用した集客の強化など、収益確保に向けた抜本的な対策を講じる必要がある。</p>	



【総合所見等に対する今後の対応方針】

<p>・経常収入の増加や管理費の圧縮により経営状況の改善もみられたが、監査の指摘事項への対応による一時的な支出もあり、経常損益は2期連続してマイナスとなったため、引き続き集客の強化や効率的な経営に努め、経常収益の改善を目指す。</p> <p>・テナントについては、再整備事業による施設改修が完了したものの空き店舗があるため、HPや県内外の移住イベント等を通じたPRを行うなど、新たな入居者の発掘に努め安定した収入を確保する。</p> <p>・別荘地事業については、個人向けのみならず企業向けにワーケーションなどの活用についてPRを強化し、中古物件や空き区画の販売を進め仲介手数料及び共益費の増収を図る。</p>
---