

長野県出資等外郭団体改革状況検証シート (商法法人用)

1 団体の概要

団体名 (所在地)	長野県住宅供給公社 (長野市南県町1003-1)			代表者	太田 安男
設立根拠	地方住宅供給公社法	設立年	昭和40年	県所管部局 (課)	住宅部(建築管理課)
(設立の沿革)		(設立目的(寄付行為・定款上))			
<ul style="list-style-type: none"> 昭和30年、財団法人長野県住宅公社として設立。 昭和40年、地方住宅供給公社法が施行されたことに伴い、長野県住宅供給公社として改組。 		住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団団地及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の住生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。			
		[具体的な事業内容]			
		<ul style="list-style-type: none"> 分譲事業(一般分譲住宅、宅地分譲) 市街地整備事業(市街地住宅整備事業、街づくり建築物事業、ファミリー賃貸住宅事業) 管理受託事業(県営住宅、県職員宿舎) 建設受託事業(市町村営住宅、市町村賃貸住宅) 			
		[事業執行状況を示す主な指標]			
		<ul style="list-style-type: none"> 分譲事業(一般分譲及び宅地分譲の合計) H15:124区画 H16:61区画 H17:64区画 ファミリー賃貸住宅事業 H15:169戸、H16:71戸、H17:6戸 県営住宅管理 H15:9222戸、H16:9127戸、H17:9057戸 H18~指定管理者制度で受託 			
基本財産(円)	60,560,000円	うち県の出 捐額(円)	60,560,000円	県出捐 率(%)	100.0%
		[主な出捐者・出捐額(円)・出捐率(%)]			
		-			

* 役員員数は各年度当初現在、平均年齢及び平均年収は平成18年度当初現在

役員数	年 度		H15	H16	H17	H18	
	役員数	常 勤	うち県職員	4	4(1)	3(1)	3(1)
非 常 勤			5	5	5	5	
職員数	常 勤	うち県職員	51	43	40	37	
		非 常 勤	3	7	5	7	
県職員計(非常勤役員除く)			0	0	0	0	
役員平均年齢	60.0	役員平均年収(千円)	3,702	職員平均年齢	47.9	職員の平均年収(千円)	7,973

* 次表は17年度の状況で、()内は15年度

(単位:千円、%)

収 支 状 況	17年度		15年度		県 費 受 入 状 況	17年度		15年度	
売上高	5,033,623	(9,489,442)	補助金	32,086 (33,969)		事業費	32,086	(33,969)	運営費
営業損益	203,172	(170,898)	交付金	0 (0)	負担金		6,285 (6,859)	委託料	
経常損益	187,059	(103,800)	貸付金	2,709,980 (3,666,180)	出捐金	0 (0)	損失補償年度末残高	0 (0)	
当期損益	206,185	(1,257,765)	人件費関係費用(再掲)	0 (0)					
次期繰越損益	0	(0)							
収支比率	103.8 (101.1)	自己資本比率	7.4 (3.9)						
人件費比率	6.8 (3.5)	流動比率	735.5 (437.3)						
売上高総利益率	8.8 (4.9)	固定比率	871.4 (1,752.5)						
売上高営業利益率	4.0 (1.8)	固定長期適合率	97.0 (106.6)						
売上高経常利益率	3.7 (1.1)	借入金依存率	42.1 (49.4)						
		自己資本純利益率	8.0 (81.3)						
		使用総資本経常利益率	0.5 (0.3)						

経営計画等の策定状況

平成13年度に公社で策定した「改革ビジョン」から5年を経過したことから、平成18年度、「中期事業計画」を策定し、平成19年度から21年度までの計画として実施する予定。

民間(NPO含む)との競合状況

分譲住宅、宅地造成、市街地住宅整備事業については、民間企業が主体であるが、県・市町村と連携した施策性の高い分野(耐震化の促進、高齢者向け賃貸住宅の供給や賃貸住宅のバリアフリー化、公営住宅管理など)は採算性等から参入意欲は低い。

情報公開の取組状況

- 情報公開規程に基づき、県に準じて公開
- ホームページを開設し、事業内容を公表

2 団体の改革推進の状況

改革基本方針	事業の縮小(制度改正後に改革基本方針を見直し)	
改革実施プラン策定	-	

改革基本方針及び改革実施プランの概要		実 施 状 況	
実施年月		実施年月	
	国の制度改正後改革基本方針の見直し	H17年6月	地方住宅供給公社法改正(自主解散規定創設)基本方針見直し中
	事業の縮小	H17年度~ H18年度~	市街地住宅整備事業から撤退 ファミリー賃貸住宅事業から原則撤退
		H16~18年度 H17年度	借入金(繰上げ償還:約43億円) 借入金(低利資金へ借り換え:11億円)
H16年6月	県が国へ制度改正にあたって提言	H16年6月	国へ法改正にあたって債務継承の制度化を提言
		H18年12月	平成19年度から3年間の「中期事業計画」策定

[監査結果等]

財政的援助団体等の監査(H18.11.9実施)

【意見】

- 速やかな改革基本方針の見直し
- 借入金の縮減
- 保証及び損失補償債務への対応強化
- 県営住宅等の管理業務を行う民間事業者の育成
- 建物等保有資産の有効活用による財務内容の充実

[団体の課題]

1 平成17年6月地方住宅供給公社法が改正され自主解散規定が新設されたが、債務の清算に係る規定まで整備されなかったため、長期割賦債権、損失補償・債務保証契約など公社と個人間の多額(損失補償126億円、連帯債務199億円:平成17年度決算)の長期契約の引継ぎ先の確保ができない。このため、公社を解散させ清算することはできない。

2 地方住宅供給公社法とともに改正された公営住宅法において、住宅公社は県住・市町村営住宅の一体的管理が可能な自治体以外の唯一の機関として位置づけられた。

3 事業縮小を進めるため、保有する資産(498区画:和田西原除く)の早期売却を進めたが、県内の地価が10年連続して下落するなどの中、分譲開始から5年以上を経過した分譲地は426区画、うち10年以上経過した分譲地は217区画となっている。

住宅供給公社
に対する
住宅部方針

ハード事業（公社開発事業）からの撤退とソフト事業（公営住宅管理等の受託業務）への転換

事業名 / 現状及び課題 / 目標及び方針

H18 H19 H20 H21 H22 H23 H24 H25 H26 H27 H28 H29 H30 …

分譲事業

- ・世帯数を大きく上回る住宅ストックが形成されている
- ・団地の新規造成は行っていない
- ・既存団地498区画及び松本和田西原団地313区画の販売促進

事業終了可能時期 保有地処分終了時

事業終了

- ・既存団地の処分完了をもって分譲事業を廃止

管理受託

- ・指定管理者制度により、民間業者と競争を進めることによりサービス水準の向上が図られる
- ・平成18年度から指定管理者制度により県営住宅（長野・松本地方事務所管内）の管理業務を受託
- ・市町村営住宅にも指定管理者制度が導入され、平成19年度から長野市営住宅の管理業務を受託

市町村
業務受託

- ・公社の持つ専門性と中立性を活用し、市町村への支援が可能（市町村の臨時的な事業に対する人件費の抑制と資金負担の軽減が図られる）

市町村支援機関として継続

- ・公営住宅の管理業務については、公社の人的資産等を活用し、県及び市町村における行財政改革に伴うアウトソーシングの受け皿として機能させ、併せて、住民サービスの向上を図る
- ・建築技術職員が不足する市町村が多い現状を踏まえ、老朽化した市町村営住宅の改修計画の策定や改修・建設の受託など市町村の住宅施策を支援していく

賃貸事業

- ・県内の民間賃貸物件は供給過剰で空き家も多い
- ・老朽化した公社所有の賃貸住宅については、バリアフリー化や耐震化を伴った居住ニーズに沿った計画的なリフォームが必要

既存ストックの有効活用による継続

- ・保有する賃貸住宅については、公的機関である公社の特性を活かし、民間で供給の少ない高齢者向けなど地域の実情に対応した物件に改修（バリアフリー化や耐震化を施したリフォームの実施）

長期割賦

- ・損失補償契約は平成15年度から新規契約を廃止、連帯債務契約についても、平成18年度をもって新規契約を廃止
- ・他の団体へ債務保証・損失補償の継承が困難
- ・損失補償等の損失額圧縮のため、平成19年2月から債権管理室を公社内に新設し長期債権管理を強化

事業終了可能時期 債務保証終了時

債権管理終了後 事業終了

- ・債務保証（ファミリー賃貸住宅事業）、損失補償（市街地住宅事業）への対応を償還終了時（H52）まで実施していく
- ・平成19年4月に債権管理に精通した嘱託職員を採用し、債権管理に関する専門的な交渉を行うとともに、債務者の資産や経営状況の情報収集を徹底し、将来損失圧縮への取組みを強化