

- ・ 公庫債務について 10 年間金利を 1%に減免
- ・ 民間金融機関は約 40%の債権放棄を行い、残金は一括弁済
- ・ 長崎県は既存融資の約 52%の債権放棄、弁済資金の新規融資

③ 千葉県住宅供給公社

平成 16 年 2 月 4 日：申立て

平成 17 年 1 月 21 日：成立

- ・ 特定調停に係る債務額：約 928 億円（うち公庫約 154 億円）
〔決定の概要〕
- ・ 公庫債務全額を 40 年間元金均等返済（利息年 0.15%）
- ・ 民間金融機関は約 45%の債権放棄を行い、残金は平成 17 年度中に弁済
- ・ 千葉県は公社の弁済資金の新規融資、土地区画整理事業の引継

(2) 公社の借入の状況（平成 19 年度末）

全国 57 公社のうち、金融機関等からの借入がある公社

：（団体数）44 公社（借入額合計）19,818 億円

（借入先別内訳）

- ・ 金融機関：（団体数）41 公社（借入額合計）13,404 億円
〔うち損失補償対象：（団体数）21 公社（借入額合計）5,772 億円〕
- ・ 地方公共団体等：（団体数）34 公社（借入額合計）6,414 億円

(3) 解散の動向（平成 20 年 9 月時点）

平成 20 年度末をもって解散することを決定・公表している団体

：青森県、岩手県、福島県及び富山県

（国土交通省住宅局「地方住宅供給公社の概要及び最近の状況」平成 20 年 9 月）

(3) 長野県住宅供給公社の財政状態、業務状況

① 平成19年度と平成20年度の財務諸表

表 64 貸借対照表

(単位：千円)

区 分	平成20年3月31日 (平成19年度)	平成21年3月31日 (平成20年度)	増 減
流動資産			
現金預金	1,922,130	889,281	△ 1,032,848
有価証券	1,500,427	799,968	△ 700,458
未収金	2,890,122	2,477,620	△ 412,502
分譲事業資産	4,276,573	2,590,609	△ 1,685,963
分譲資産	155,986	111,727	△ 44,259
住宅宅地分譲資産 建設工事	4,120,586	2,478,882	△ 1,641,704
前払金	12,048	9,274	△ 2,773
その他の流動資産	106,013	106,371	358
流動資産合計	10,707,315	6,873,125	△ 3,834,189
固定資産			
賃貸事業資産	5,059,059	4,915,049	△ 144,009
賃貸住宅資産	5,044,648	4,997,099	△ 47,548
減価償却累計額	△ 1,037,276	△ 1,109,872	△ 72,595
賃貸施設等資産	1,387,242	1,387,242	0
減価償却累計額	△ 335,555	△ 359,420	△ 23,865
その他事業資産	13,061,453	11,942,970	△ 1,118,482
長期事業未収金	13,061,453	11,942,970	△ 1,118,482
保証債務見返勘定	3,844,032	3,285,321	△ 558,711
有形固定資産	430,728	413,516	△ 17,211
建物等資産	771,313	765,517	△ 5,796
減価償却累計額	△ 539,736	△ 545,112	△ 5,375
土地資産	192,019	188,504	△ 3,514
その他の 有形固定資産	37,156	34,441	△ 2,714
減価償却累計額	△ 30,023	△ 29,834	189
無形固定資産	2,709	2,268	△ 441
その他の無形固定資産	2,709	2,268	△ 441
その他の固定資産	520,323	538,991	18,667
長期有価証券	60,554	60,555	1
その他の資産	459,769	478,435	18,666
貸倒引当金	△ 2,618,632	△ 2,650,999	△ 32,367
固定資産合計	20,299,674	18,447,118	△ 1,852,556
資産合計	31,006,989	25,320,244	△ 5,686,745

区 分	平成20年3月31日 (平成19年度)	平成21年3月31日 (平成20年度)	増 減
流動負債			
次期返済長期借入金	1,069,870	821,531	△ 248,339
未払金	572,355	142,859	△ 429,496
前受金	66,760	18,785	△ 47,975
預り金	33,630	30,517	△ 3,112
引当金	23,489	23,226	△ 262
賞与引当金	23,489	23,226	△ 262
その他の流動負債	11,825	6,823	△ 5,002
流動負債合計	1,777,932	1,043,743	△ 734,189
固定負債			
長期借入金	9,455,979	6,669,892	△ 2,786,086
預り保証金	73,883	62,916	△ 10,966
保証債務見返勘定	3,844,032	3,285,321	△ 558,711
繰延建設補助金	716,328	698,233	△ 18,094
引当金	1,447,765	1,452,037	4,272
退職給付引当金	752,501	734,415	△ 18,085
計画修繕引当金	605,742	633,399	27,656
債務保証損失引当金	89,521	84,222	△ 5,298
その他の固定負債	733,332	632,992	△ 100,339
未成原価仮勘定	733,332	632,992	△ 100,339
固定負債合計	16,271,321	12,801,394	△ 3,469,926
負債合計	18,049,253	13,845,137	△ 4,204,115
資本金	60,560	60,560	0
剰余金	12,897,176	11,414,546	△ 1,482,629
利益剰余金	2,910,991	3,075,366	164,374
特定目的積立金	9,986,184	8,339,179	△ 1,647,004
住宅宅地分譲事業 積立金	5,795,726	4,148,721	△ 1,647,004
賃貸住宅管理事業 積立金	4,190,457	4,190,457	0
資本合計	12,957,736	11,475,106	△ 1,482,629
負債及び資本合計	31,006,989	25,320,244	△ 5,686,745

表 65 損益計算書

(単位：千円)

区 分	平成 19 年度	平成 20 年度	増 減
事業収益			
分譲事業収益	4,041,657	911,545	△ 3,130,111
賃貸管理事業収益	468,103	459,193	△ 8,909
管理受託住宅管理 事業収益	1,194,166	1,348,152	153,985
その他事業収益	546,265	1,016,951	470,685
事業収益合計	6,250,192	3,735,842	△ 2,514,350
事業原価	0	0	0
分譲事業原価	3,817,080	784,996	△ 3,032,084
賃貸管理事業原価	384,362	351,599	△ 32,762
管理受託住宅管理 事業原価	1,162,300	1,312,726	150,426
その他事業原価	301,290	725,164	423,873
事業原価合計	5,665,033	3,174,486	△ 2,490,546
一般管理費	467,577	194,845	△ 272,732
事業利益	117,581	366,510	248,928
その他経常収益	32,920	32,338	△ 581
その他経常費用	46,598	349,586	302,988
経常利益	103,902	49,261	△ 54,640
特別利益	3,148	93,227	90,078
特別損失	245	1,625,119	1,624,873
当期純利益	106,806	△ 1,482,629	△ 1,589,436
特定目的積立金取崩	0	1,647,004	1,647,004
当期総利益	106,806	164,374	57,568

② 平成 19 年度と平成 20 年度の貸借対照表の総括

流動資産及び固定資産の中では分譲事業資産が大きく減少している。これは「④平成 19 年度と平成 20 年度の損益計算書の総括」で後述する 1,647,004 千円 of 分譲事業資産等評価損を計上したことと分譲事業資産の一部が販売されたことによるものである。

そのほか、現金預金、有価証券、未収金及び長期事業未収金が大きく減少している。これらの減少額を合計すると△3,264 百万円（現金預金△1,032 百万円+有価証券△700 百万円+未収金△412 百万円+長期事業未収金△1,118 百万円）となる。一方、流動負債及び固定負債をみると、次期返済長期借入金、未払金及び長期借入金が大きく減少している。これらの減少額を合計すると△3,463 百万円（次期返済長期借入金△248 百万円+未払金△429 百万円+長期借入金△2,786 百万円）となる。二つの減少額（△3,264 百万円と△3,463 百万円）に大きな差は見られないことから、現金預金等の資産を長期借入金等の返済に充当してきたことが伺える。

③ 平成 19 年度と平成 20 年度の損益計算書の総括

当期純利益を比較すると平成 19 年度は 106,806 千円の黒字であったが、平成 20 年度は 1,482,629 千円の赤字となっており、損益が大きく変動している。

経常利益を比較すると、平成 19 年度は 103,902 千円、平成 20 年度は 49,261 千円でそれほど大きな差はないが、特別損失を比較すると平成 19 年度は 245 千円なのに対して平成 20 年度は 1,625,119 千円と大きな開きがある。平成 20 年度の当期純利益ベースでの赤字の最大の要因は多額の特別損失を計上しているためといえる。

特別損失の主なものは分譲事業資産等評価損 1,620,868 千円である。平成 20 年度に分譲事業資産等評価損を計上しているのは地方住宅供給公社会計基準の改訂によるものである。

地方住宅供給公社会計基準とは地方住宅供給公社がその会計を処理するにあたって従わなければならない基準であるが、地方住宅供給公社が保有する分譲事業資産についての会計基準が改訂され平成 20 年 4 月 1 日より施行されている。改訂後の基準では、期末における正味売却価額（売価見込額から見積販売直接経費等を控除した金額）が取得原価よりも下落している場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額とすることとされている。

この改訂により、平成 20 年度に長野県住宅供給公社はその他経常費用で 26,135 千円、特別損失で 1,620,868 千円、合計で 1,647,004 千円の方譲事業資産等評価損を計上しており、これが当期純利益ベースでの赤字の最大の要因となっている。ただし、長野県住宅供給公社は特定目的積立金を 1,647,004 千円取り崩してこの赤字を補てんしており、最終的な損益を表す当期総利益では 164,374 千円の黒字となっている。

④ 経営指標による分析

長野県住宅供給公社の平成 19 年度及び平成 20 年度の財政状態及び業務状況を、民間企業の経営分析に用いられる経営指標を用いて分析すると次のとおりとなる。

a. 流動比率（安全性）

	平成 20 年 3 月 31 日	平成 21 年 3 月 31 日
流動資産	10,707,315 千円	6,873,125 千円
流動負債	1,777,932 千円	1,043,743 千円
流動比率	602.2%	658.5%

短期（1 年以内）の負債と、これを返済するのに必要な財源となる流動資産（現金、預金、売上債権など 1 年以内に現金化できる資産）との比率。この比率が大きいほど返済能力が高く、経営の安定性が保たれていることを示し、いわば企業の信用度を示す指標といえる。

平成 20 年度の流動比率は 658.5% で比率自体は問題ない。

b. 総資本自己資本比率（安全性）

$\frac{\text{自己資本}}{\text{総資本}} \times 100\%$		平成20年3月31日	平成21年3月31日
	自己資本	12,957,736 千円	11,475,106 千円
	総資本	31,006,989 千円	25,320,244 千円
	総資本自己資本比率	41.7%	45.3%

総資本（負債・純資産合計）に対し自己資本（純資産）の占める割合を示すもので、企業が外部から借り入れている資本と自己の所有している資本の割合を示した指標。この比率は一般に高いほど望ましいとされている。

平成20年度の総資本自己資本比率は45.3%で比率自体は問題ない

c. 固定比率（安全性）

$\frac{\text{固定資産}}{\text{自己資本}} \times 100\%$		平成20年3月31日	平成21年3月31日
	固定資産	20,299,674 千円	18,447,118 千円
	自己資本	12,957,736 千円	11,475,106 千円
	固定比率	156.6%	160.7%

建物・設備などの固定資産が、どの程度自己資本で賄われているかを示す指標で、低いほど良いとされている。すなわち、長期にわたって拘束される固定資産の資金源として、返済不要の資金源である自己資本がどれだけ充てられているかを見る指標である。したがって、分子の固定資産より、分母の自己資本の方が上回っている状態が安全といえる。比率としては、100%以下が安全な水準ということになる。

長野県住宅供給公社の平成20年度の固定比率は160.7%で100%を上回ってはいるが安全性を問題視する水準でもない。

d. 売上高経常利益率（収益性）

$\frac{\text{経常利益}}{\text{売上高}} \times 100\%$		平成20年3月31日	平成21年3月31日
	経常利益	103,902 千円	49,261 千円
	売上高	6,250,192 千円	3,735,842 千円
	売上高経常利益率	1.6%	1.3%

売上高と経常利益の比率で、企業の実力（総合力）を表す指標。経常利益は企業本来の営業活動とそれに付随した活動（資金調達など）から生じた通常の状態の利益のため、企業の実力、「収益力」をみる場合に最も適した利益といわれている。数値は高い方が良いとされている。

長野県住宅供給公社の平成20年度の売上高経常利益率は1.3%である。収益性指標は経常利益がマイナスの場合はマイナスになる。昨今の経済情勢を踏まえると指標がプラス（経常利益ベースで黒字）となっていること自体評価されるべきことかもしれないが、収益性が高いといえる水準までではない。

e. 総資本経常利益率（収益性）

$\frac{\text{経常利益}}{\text{総資本}} \times 100\%$		平成20年3月31日	平成21年3月31日
	経常利益	103,902 千円	49,261 千円
	総資本	31,006,989 千円	25,320,244 千円
	総資本経常利益率	0.3%	0.1%

企業活動に投下・運用された総資本から、年間にどれだけの純利益がもたらされたかを示す指標。企業全体の収益性を表すものであり、数値は高い方が良いとされている。

長野県住宅供給公社の平成20年度の総資本経常利益率は0.1%である。売上高経常利益率と同様、指標がプラスとなっていること自体評価されるべきことかもしれないが、やはり収益性が高いといえる水準までではない。

以上、限られた5つの指標のみの分析であるが、これら指標で判断する限り、長野県住宅供給公社は、平成20年度では財務的安全性は特段の問題はないといえる。収益性については、黒字を計上しているが、収益性そのものは必ずしも高いとは言えない状況である。

(4) 意見：長野県住宅供給公社の分譲事業

① 概要

a. 分譲事業資産の評価損

前述したように、平成 20 年度に長野県住宅供給公社は保有する分譲資産に対して 1,647,004 千円の評価損を計上している。

b. 分譲事業の収支状況

次表は平成 19 年度及び平成 20 年度の長野県住宅供給公社の分譲事業の状況を示したものである。

平成 20 年度は一般分譲住宅事業が大きく減少し、これが大きな要因となって分譲事業の利益は 98027 千円減少している。

表 66 分譲事業の収支 (単位：千円)

区 分			平成 19 年度	平成 20 年度	増 減
住宅 宅地 分譲 事業	一般分譲 住宅事業	収益	2,571,575	468,401	△ 2,103,173
		費用	2,450,384	420,418	△ 2,029,966
		利益	121,190	47,983	△ 73,207
	分譲宅地 事業収益	収益	555,823	200,382	△ 355,441
		費用	468,992	124,074	△ 344,918
		利益	86,831	76,307	△ 10,523
特別分譲住宅事業		収益	189,603	0	△ 189,603
		費用	189,630	0	△ 189,630
		利益	△ 26	0	26
賃貸住宅 バリアフリー化 支援事業		収益	0	242,761	242,761
		費用	0	240,503	240,503
		利益	0	2,257	2,257
市町村営住宅事業		収益	676,446	513,600	△162,846
		費用	661,354	508,953	△152,401
		利益	15,091	4,646	△10,445
賃貸住宅分譲事業		収益	48,207	0	△ 48,207
		費用	46,717	0	△ 46,717
		利益	1,489	0	△ 1,489
分譲事業合計		収益	4,041,657	1,425,145	△2,616,511
		費用	3,817,080	1,293,949	△2,523,130
		利益	224,576	131,195	△93,381

c. 長野県住宅供給公社の保有する分譲資産について

分譲事業資産は分譲資産と住宅宅地分譲資産建設工事に区分される。長野県住宅供給公社が保有する住宅宅地分譲資産建設工事の内訳は次のとおりである。

表 67 住宅宅地分譲資産建設工事の内訳（平成 21 年 3 月 31 日現在）

団地名	完成区画		未造成土地	完成年度 (取得年度)	経過 年数	帳簿価額 (千円)
	区 画 数	面積(m ²)	面積(m ²)			
1) 中大塩	32	9,961.56	24,361.26	S51	33	44,465
2) 向ヶ丘	3	2,062.55	2,438.24	S52	32	3
3) 福井	4	2,497.96	2,015.37	S55	29	15,803
4) 城北	—	—	4,421.42	S60	24	30,215
5) 若里	—	—	2,830.00	H3	18	183,384
6) 鼎(かなえ)	1	322.17	—	H3	18	0
7) 長嶺ニュータウン	1	222.46	—	H4	17	1,501
8) 住良木	12	3,226.72	—	H4	17	3,628
9) 山本	39	11,192.10	—	H4	17	59,631
10) 大堤	4	1,204.27	—	H4	17	19,579
11) 下塩尻	—	—	32,428.00	H4	17	256,802
12) 犀北第2	6	1,237.61	2,397.00	H5	16	55,133
13) 御園	1	254.02	—	H5	16	4,723
14) マツダ	—	—	2,134.37	H5	16	49,372
15) 綿内中央	3	905.04	—	H8	13	11,951
16) 大室	79	20,565.97	—	H8	13	254,995
17) 浦野南	46	14,140.00	—	H8	13	137,328
18) 福与劔ヶ丘	2	573.66	—	H8	13	4,795
19) 古間駅前	16	4,624.26	—	H9	12	33,129
20) 原宮	4	1,128.82	—	H11	10	12,572
21) せせらぎ	8	2,183.15	—	H12	9	33,643
22) くるみ台	72	18,346.50	825.08	H12	9	263,184
23) ゆとりの街	17	3,946.15	—	H14	7	152,062
24) 三輪	1	197.16	—	H18	3	9,400
25) 和田西原	135	33,548.77	—	H18	3	803,103
26) JK 妙ヶ丘伊勢宮南	11	1,877.68	—	H21	0	21,766
27) 上花見	1	272.69	—	H14	17	1,185
合 計	498	134,491.27	73,850.74			2,463,364

表 67 に掲げた住宅宅地分譲資産建設工事について、平成 20 年度に 1,406,328 千円の評価損を計上しているが、評価損の物件別の計上額は次のとおりである。

表 68 平成 20 年度に計上した住宅宅地分譲資産建設工事の評価損の内訳

(単位：千円)

団地名	評価損計上 前帳簿価額	評価損 計上額	評価損計上 後帳簿価額	売却等に よる減少	帳簿価額
1) 中大塩	50,544	—	50,544	△ 6,079	44,465
2) 東向ヶ丘	13,725	△ 13,722	3	—	3
3) 福井	15,803	—	15,803	—	15,803
4) 城北	113,600	△ 83,384	30,215	—	30,215
5) 若里	183,384	—	183,384	—	183,384
6) 鼎(かなえ)	8,400	△ 8,399	0	—	0
7) 長嶺ニュータウン	4,045	△ 2,543	1,501	—	1,501
8) 住良木	3,957	—	3,957	△ 329	3,628
9) 山本	145,963	△ 86,332	59,631	—	59,631
10) 大堤	26,153	△ 6,574	19,579	—	19,579
11) 下塩尻	370,654	△ 113,851	256,802	—	256,802
12) 犀北(さいほく第2)	55,932	△ 798	55,133	—	55,133
13) 御園	5,858	△ 1,134	4,723	—	4,723
14) マツダ	111,347	△ 61,974	49,372	—	49,372
15) 綿内中央	45,158	△ 29,043	16,115	△ 4,164	11,951
16) 大室	670,358	△ 411,999	258,359	△ 3,364	254,995
17) 浦野南	208,552	△ 71,223	137,328	—	137,328
18) 福与刈イタウン	4,795	—	4,795	—	4,795
19) 古間駅前	58,274	△ 25,144	33,129	—	33,129
20) 原宮	15,358	△ 2,786	12,572	—	12,572
21) せせらぎ	75,764	△ 38,327	37,436	△ 3,793	33,643
22) くるみ台	421,138	△ 157,954	263,184	—	263,184
23) ゆとりの街	223,271	△ 70,032	153,238	△ 1,176	152,062
24) 三輪	37,666	△ 9,643	28,023	△ 18,623	9,400
25) 和田西原	1,132,631	△ 198,561	934,069	△ 130,966	803,103
26) JK イタウン伊勢宮南	0	—	0	—	21,766
27) 上花見	3,732	△ 2,546	1,185	—	1,185
28) 塩川	9,313	△ 2,482	6,830	△ 6,830	—
29) 松原	2,967	△ 76	2,890	△ 2,890	—
合計	4,044,159	△ 1,408,887	2,635,272	△ 203,177	2,463,364