

鳥取県住宅供給公社経営健全化方針

2019年3月15日

鳥取県生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課

この方針は、財政的リスクが存在する鳥取県住宅供給公社（以下「公社」）に全額出資している本県が公社の経営健全化を図るために定めるものである。

1 作成年月日及び作成担当部署

作成年月日 2019年3月15日

作成担当部署 鳥取県生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課

2 第三セクター等の概要

法人名 鳥取県住宅供給公社

代表者名 理事長 尾坂 英己

所在地 鳥取県鳥取市田園町四丁目207番地

設立年月日 1956年3月19日

基本財産 県出資金4,000,000円（当該地方公共団体の出資割合100%）

業務内容 宅地分譲、賃貸管理、県営住宅管理受託、崎津住宅団地活用（用地貸付）

3 経営状況、財政的なリスクの現状及びこれまでの地方公共団体の関与

1) 財政的リスクの現状

鳥取県住宅供給公社では、2003年度に中期的経営計画、2008年度に再生計画、2012年度に第二次再生計画を策定し、現在は第二次再生計画に基づき、着実な保有宅地の販売に注力している。

2013年度以降、保有宅地の販売は概ね順調に推移しているが、2016、2017年度で約1億5千万円余りの特別損失を計上したことが経営を圧迫し、2016年度は16,102千円、2017年度は122,013千円と2期連続で債務超過となった。

<これまでの経営計画の見直し状況>

年度	経営計画	経営見直し及び県の財政支援の概要
2003年度	中期的経営計画	バブル崩壊後の住宅需要の落ち込みにより事業採算が悪化。 2003年3月の住宅供給公社のあり方検討委員会の提言及びこれを受けて定めた住宅供給公社の在り方に関する基本方針を踏まえ、中期的経営計画を策定。当面は保有宅地の処分（宅地分譲）に専念。
2008年度	再生計画	経済情勢の悪化及び金利の高騰が経営を大きく圧迫している状況を踏まえ、再生計画を策定。県営住宅の管理代行受託、県貸付金（経営安定化資金約22億円）による金融機関借入金の返済を実施。
2012年度	第二次再生計画	想定を上回る宅地価格の下落により再生計画の達成が困難となり、さらに厳しい経営となる可能性が高いことなどから、今後の経営について点検し、第二次再生計画を策定。 ・計画策定に伴い、県貸付金（経営安定化資金）の変更契約 最終返済期日 2023.3.31→2033.3.31 年間償還額 2億円→1.1億円 利率 年0.5%→2013年度以降無利息

<特別損失の概要>

時期	特別損失額	内容
2016～2017年度	150,041千円	公社が1999～2001年度に施工した岩戸団地（鳥取市福部町）の団地内道路の路面に隆起が発生、2015年度に鳥取市が原因を調査した結果、碎石の代わりに路盤材に使用された鉄鋼スラグの膨張が原因であったことが判明。鳥取市から公社の費用負担による道路改修工事の実施を求められ、公社として責任を認めて、2016、2017年度に道路改修工事を実施したことにより、その費用を損失として計上。

※鉄鋼スラグはJIS規格品であり、路盤材に使用することは認められている。ただし、エージング処理（物質が安定するまで一定期間、野ざらしにする作業）が不足した場合に膨張する性質がある。

2) 県の公社への関与

2003年度以降、以下の資金貸付により公社経営を財政面で支援する他、県営住宅管理委託を実施。

<県からの資金貸付>

項目	条件等
経営安定化貸付金 金融機関からの借入金の償還資金	貸付金額 2,237,000千円 貸付期日 2009年4月10日 最終返済 2033年3月31日(2013年度から年110,000千円を返済) 貸付利率 無利息 貸付残高 1,577,000千円(2017年度末)
崎津住宅団地開発貸付金 崎津住宅団地用地を取得する際に 県が貸付、崎津住宅団地は開発を 中止し、現在はソフトバンクにメ ガソーラー用地として貸付	貸付金額 1,713,738千円 貸付期日 2006年4月3日 最終返済 2033年3月31日 (メガソーラー用地の賃貸借契約締結により期限を延長) 貸付利率 無利息 貸付残高 1,713,000千円(2017年度末)

<県営住宅の管理委託>

管理戸数	年間委託料	委託契約期間
3,333戸	185,690千円(うち修繕料143,000千円) (主な業務) 入退去事務、修繕業務	2009年度から5年契約で受託開始 2014年度に更新

4 経営健全化の取り組みに係る検討

1) 第二次再生計画(2012年度策定)の進捗状況

(1) 分譲宅地の販売状況

第二次再生計画における販売計画に対して、販売区画数はこれを上回る実績を上げているが、販売額は、分譲価格の見直しの影響、大規模区画の売れ残りもあり、計画を下回っている。

<販売区画数・販売額の推移>

(単位：区画、千円)

区分		2013	2014	2015	2016	2017	計
販売 区画数	計画	18	18	16	16	14	82
	実績	13	17	20	23	22	95
販売額	計画	154,252	160,938	136,094	215,284	134,496	801,064
	実績	118,201	140,534	148,500	145,229	184,533	736,997

(2) 分譲価格の見直し

周辺の民間分譲宅地の価格を調査し、かい離が著しい場合は不動産鑑定士に相談し、分譲価格の見直しを行い、販売促進を図っており、2013年度以降は合計約2億円の引き下げを行っている。

<分譲価格の見直し状況>

(単位：千円)

年度	団地名	引下率	引下額
2013	円護寺	14.8%・24.7%	115,508
	きらりタウン赤碕	8.0%	16,345
	観音寺	18.3%	32,258
2015	福守	15.2%	30,998
	北園	29.0%	1,887
	船磯	33.3%	3,272
	渡	45.5%	1,443
2016	深田川	19.2%	2,590
2017	渡	8.3%	937
合計			205,238

※2003年度以降の分譲資産引下げ累計額は1,285百万円

(3) 人件費の削減

平成 2013 年度以降も引き続き人件費の削減を継続している。

<人件費の削減状況>

(単位：千円)

実施時期	理事長 (他公社事業団との対比)		正職員 () 内は管理職		削減額
	報酬月額	賞与	給料月額	賞与	
2013	△12.0%	△1.17月	△10.0%(△11.0%)	△1.20月	3,334
2014	△12.5%	△1.17月	△9.3%(△10.0%)	△1.05月	3,470
2015	△12.5%	△1.17月	△7.8%(△9.0%)	△1.05月	3,593
2016	△12.5%	△1.17月	△6.8%(△8.0%)	△1.05月	3,519
2017	△12.5%	△1.17月	△5.9%(△7.1%)	△1.05月	3,650
合 計					17,566

2) 経営健全化の取り組みに係る検討

(1) 公社事業の意義について

住宅供給公社は住宅を必要とする勤労者に対して、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給することにより、県民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に設立されたものである。民間事業者による宅地供給が増加した現在、設立当初からはその役割は後退しつつあるが、良好な住環境の宅地供給など民間では困難な分野において公社の果たすべき役割は未だあると考えられる。

(2) 公社再生の可能性

公社は 2016、2017 年度に 2 期連続債務超過となっているが、宅地分譲は概ね販売計画に沿って進めており、特別損失、評価損を除けば事業収益としては黒字である。

下落が続いていた分譲事業資産の価格も落ち着いたところであり、今後は新たな特別損失の発生を防止し、分譲宅地の販売強化、人件費の合理化等の経営改善を行うことで、単年度収支を黒字とし、2025 年度には債務超過の解消は可能である。さらに新規事業を展開することができれば経営強化につながるものと考えられる。

5 経営健全化のための具体的な対応

1) 債務超過の解消に向けた対応 (2018～2025 年度)

經常利益がプラスになるよう販売経費の削減に努めるなど経営体質の改善を図りつつ、以下の経営努力により、2025 年度までに 2017 年度末の債務超過 122,013 千円を解消する。

(1) 分譲宅地の販売 (2018～2025 年度)

住宅メーカー、工務店、不動産業者との定期的な情報交換、費用対効果の高い広告手法への見直しなどの販売促進策に取り組むことにより、計画に沿って宅地販売を進め、2030 年度の完売を目指す。

広告については、新聞媒体中心から複数企業による集合広告等の活用、ホームページのリニューアル、モバイル対応サイトの開設などを検討し、広告費用を削減しつつ、集客効果の向上を図る。

また、住宅メーカー等が顧客に公社宅地を紹介した場合の斡旋手数料を販売価格の 3% から 2% に引き下げ、販売経費の削減を図る。

<販売計画 (2018～2025 年度) >

(単位：千円)

団地名	区画数	販売数	残区画数	分譲収入	簿価	収益額
円護寺	32	27	5	356,658	338,914	17,744
つのい	1	1	0	30,300	40,103	△9,803
船 磯	1	0	1	0	0	0
望 町	17	12	5	52,319	54,725	△2,406
福 守	13	13	0	68,533	68,533	0
赤 碕	51	30	21	185,206	160,225	24,981
観音寺	1	1	0	7,600	5,218	2,382
深田川	2	1	1	5,439	5,439	0
渡	3	1	2	3,437	3,437	0
合計	121	86	35	709,492	676,594	32,898

※赤碕分譲地の 2022 年度末の残区画は琴浦町により買取り予定。(次ページ (2) 参照)

(2) きらりタウン赤碕の琴浦町による買い取り

団地開発に先立つ2001年度に当時の赤碕町（現琴浦町）と2012年度末時点（2012年度に2022年度末時点まで延期）における分譲未完の宅地を町が買上げる旨の覚書を締結しており、この覚書に基づいて、琴浦町に対して2023年度に残区画の買い取りを実施するよう引き続き要請していく。

<琴浦町の買い取り予定区画（2022年度末）>

（単位：千円）

区分	区画数	分譲収入	簿価	収益額
きらりタウン赤碕	20	123,471	106,817	16,654
赤碕ガイアビレッジ	1	87,363	75,445	11,918
合計	21	210,834	182,262	28,572

(3) 人件費の合理化

現行の人件費削減を引き続き維持し、2019年度以降定年退職となる正職員は再雇用職員に置き換えるなどにより、更に人件費の削減に努めていく。

<人件費削減計画>

（単位：千円）

年度	職員異動	補充等	人員体制				人件費削減額(年間)	2018～2025年度削減額計
			理事長	正職員	非常勤	計		
2018	非常勤退職	補充なし	1	3	13	17	2,000	14,000
2018	正職員（事務局長）定年退職	再雇用	1	2	14	17	3,000	21,000
2021	正職員（経理担当）定年退職	再雇用	1	1	15	17	4,000	16,000
2021	非常勤退職	補充なし	1	1	14	16	2,000	8,000
2023	非常勤退職(赤碕販売所廃止)	補充なし	1	1	13	15	2,100	4,200
合計								63,200

(4) 新規事業の検討

他県公社の取り組み事例を参考にしながら、これまで培ったノウハウを活かし、公社として社会的意義が果たせる新たな事業の実施を検討する。

①市町営住宅管理代行業

これまで県営住宅管理代行で培ってきたノウハウ、経験を活かし、市町営住宅の管理代行の受託について、2021年度の事業実施に向けて市町と協議を進めていく。

②空き家除却支援、空き家管理・流通支援事業

今後ますます増加が見込まれる老朽空き家の処分、流動化は市町村だけでは進みづらく、民間事業者も一部収益性の高い案件を除き、労力を要するため取り組みづらい。公社がこれまで培った分譲事業のノウハウを活かし、市町村からの依頼に応じて、市町村が所有者から寄付を受けた老朽空き家を公社が除却し、跡地の分譲を行う空き家除却支援事業の実施を検討していく。

また、危険空き家の増加を抑制するため、公社分譲団地において遠隔地等に居住する所有者向けの空き家管理サービス、空き家に関する相談、売買・賃貸の支援などの事業化を検討していく。

2) 2026年度以降の経営の方向性

2025年度で分譲宅地の販売は概ね完了するので、分譲事業を縮小し、賃貸住宅管理、県営住宅管理、崎津ソーラーパークの管理を主な事業とする組織として存続させていく。一部赤字となる事業はあるものの単年度の事業収支合計では黒字経営が可能である。

2028年度までは、県貸付金（経営安定化資金）年1.1億円の返還が可能であるが、2029年度以降は、分譲宅地の販売終了により分譲事業収入が大幅に減収となり、返済が困難になることが見込まれるため、2028年度を目途に各事業の再点検を行い、第二次再生計画の抜本的な改定を含む経営計画の見直しを行う必要がある。

<2025年度時点の各事業の年間収支>

(1) 宅地分譲事業

（単位：千円）

分譲収益	分譲原価	一般管理費	損益
36,219	42,300	1,904	△7,985

(2) 賃貸管理事業

一般賃貸住宅（吉成、大谷）は、当面必要最小限の修繕にとどめて2030年度までは使用する。

<賃貸物件一覧>

区分	建設年度	規模	概要
吉成賃貸公社住宅	1970～1971	RC造4階建	48戸、耐用年数50年（～2022.3）
大谷賃貸公社住宅	1970～1973	RC造4階建	64戸、耐用年数50年（～2024.3）
青谷町若者向け賃貸住宅 ※鳥取市が50年一括借上げ	2001	RC造4階建	24戸、耐用年数50年（～2054.3） 貸付期間（～2053.6）、償還終了（2053.12）
日南町なごみの里 ※日南町が35年一括借上げ	2001	木造平屋建	10戸、耐用年数35年（～2038.3） 貸付期間（～2037.10）、償還終了（2038.6）
北園利便施設	1991	S造2階建	8戸、耐用年数45年（～2036.3）

<事業収支>

（単位：千円）

区分	賃貸収入	賃貸原価	一般管理費	損益
公社賃貸住宅	29,696	29,387	1,547	19,176
青谷町、日南町賃貸住宅	10,414			
北園利便施設	10,000			
合計	50,110	29,387	1,547	19,176

(3) 県営住宅管理受託事業

<事業収支>

（単位：千円）

区分	契約期間	委託料	事業原価	一般管理費	損益
県営住宅管理受託事業	2009.10.1～	189,400	184,915	4,485	0
合計		189,400	184,915	4,485	0

(4) 崎津住宅団地活用事業（ソフトバンクメガソーラーへの用地貸付）

<事業収支>

（単位：千円）

区分	契約期間	賃借料	事業原価	損益
崎津住宅団地活用事業	2014.2～2034.1	10,000	1,757	8,243
合計		10,000	1,757	8,243

(5) 事業単年度収支（(1)～(4)合計）

（単位：千円）

区分	事業収入	事業原価	一般管理費	事業損益
宅地分譲事業	36,219	42,300	1,904	△7,985
賃貸管理事業	50,110	29,387	1,547	19,176
県営住宅管理受託事業	189,400	184,915	4,485	0
崎津住宅団地活用事業	10,000	1,757	0	8,243
合計	285,729	258,359	7,936	19,434
(事業損益計) + (その他経常収益) - (その他経常費用) = (当期純損益)				
	19,434	+1,000	-8,294	12,140

※その他経常収益は預金利息、分譲宅地固定資産税還付金、ソフトバンクソーラーパーク自然環境館売電収入

※その他経常費用は販売促進助成金（斡旋手数料、きらりタウン赤碓建設助成金）、固定資産税、除草費用等

3) 県による経営支援の必要性について

2028年度までは県貸付金（経営安定化資金）を計画どおり年1.1億円ずつ返済ができるので、県として新たな財政支援は必要ないが、2029年度以降は返済が困難になることが見込まれるので、公社による第二次再生計画の改定に合わせて、毎年の返済額の軽減など返済計画の見直しを行う必要がある。

6 法人の財務状況

	項目	金額 (千円)		
		2015 年度	2016 年度	2017 年度
貸借対照表から	資産総額 ①	4,075,483	3,891,093	3,658,651
	(うち現金預金)	212,495	299,866	297,357
	(うち分譲事業資産)	1,276,373	1,142,273	959,125
	(うち賃貸事業資産)	2,429,058	2,412,242	2,395,427
	(その他)	157,557	36,712	6,742
	負債総額 ②	4,052,699	3,907,195	3,780,664
	(うち鳥取県の借入金)	3,510,737	3,400,737	3,290,737
	(うち住宅金融支援機構からの借入金)	217,731	214,005	210,173
	(退職・修繕引当金)	199,477	193,119	186,087
	(その他)	124,754	99,334	93,667
	純資産額 ③ (①-②)	22,784	△16,102	△122,013

	項目	金額 (千円)		
		2015 年度	2016 年度	2017 年度
損益計算書から	事業収益 ①	395,904	413,624	444,177
	(うち分譲事業収益)	154,679	161,295	191,948
	(うち賃貸管理事業収益)	52,114	51,930	51,914
	(うち県営住宅管理受託収益)	178,731	190,094	189,683
	(その他)	10,380	10,305	10,632
	事業原価 ②	356,879	376,549	426,679
	(うち分譲事業原価)	139,090	146,510	196,679
	(うち賃貸管理事業原価)	39,537	40,426	40,798
	(うち県営住宅管理受託原価)	176,488	187,851	187,440
	(その他)	1,764	1,762	1,762
	一般管理費 ③	8,832	9,408	9,271
	事業利益 (損失) ④ (①-②-③)	30,193	27,667	8,227
	その他経常利益 ⑤	873	2,054	969
	その他経常費用 ⑥	41,175	16,312	14,072
	(うち分譲事業資産評価損)	28,291	937	0
	経常利益 (損失) ⑦ (④+⑤-⑥)	△10,109	13,409	△4,876
特別損失 ⑧	1,720	52,295	101,036	
当期純損益 (損失) ⑨ (⑦-⑧)	△11,829	△38,886	△105,912	