

(18) 鳥取県住宅供給公社経営状況報告書

一 法人の概要

- 1 名 称 鳥取県住宅供給公社
- 2 目 的 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住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって県民の生活安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
- 3 組織変更認可年月日 昭和40年10月25日
(財団法人鳥取県住宅公社設立許可年月日 昭和31年3月19日)
- 4 組織変更登記年月日 昭和40年11月1日
(財団法人鳥取県住宅公社登記年月日 昭和31年3月22日)
- 5 基 本 財 産 出資金 4,000,000円
鳥取県出資金 4,000,000円
- 6 役 員 理 事 6人 監 事 2人
理 事 長 大 谷 芳 徳 (鳥取県土地開発公社理事長)
副理事長 多 田 治 樹 (鳥取県生活環境部くらしの安心局長)
常務理事 大 谷 芳 徳 (理事長事務取扱)
理 事 遠 藤 洋 (株式会社もっこくや代表取締役)
" 杉 本 美智子 (有限会社住宅センター代表取締役)
" 徳 永 猛 (不動産鑑定士)
" 名 越 あけみ (有限会社長生堂・株式会社ホテルセントパレス倉吉取締役部長)
監 事 馬 壁 聰之介
" 西 村 照 子 (税理士)
- 7 職 員 6人
- 8 事 務 所 本 部 鳥取市田園町四丁目207番地
中部事務所 倉吉市上井町一丁目138番地
赤碕販売所 東伯郡琴浦町赤碕2540番地3
西部事務所 米子市糶町一丁目160番地

二 平成23年度事業実施状況

1 宅地分譲事業

団地名	事業施行地	分譲計画 面積	分譲実施状況					次年度以降	備考
			既分譲 面積	平成23年度実績				分譲予定 面積	
				分譲形態	面積	区画数	金額		
円護寺	鳥取市円護寺	m ² 49,574	m ² 32,554	宅地分譲	m ² 1,567	区画 6	円 79,306,504	m ² 15,453	雑種地 2,538 m ² 含む
つのい	鳥取市若葉台	64,526	63,208	宅地分譲	268	1	13,140,000	1,050	
望町	鳥取市青谷町	16,165	8,623	宅地分譲	299	1	4,243,000	7,243	
福守	倉吉市西福守町	36,358	25,526	宅地分譲	1,046	4	26,137,000	9,786	
赤碕	東伯郡琴浦町	99,402	65,234	宅地分譲	2,809	12	66,449,000	31,359	
合	計	266,025	195,145	宅地分譲	5,989	24	189,275,504	64,891	

2 賃貸住宅の管理							
(1) 一般賃貸住宅							
団地名	所在地	建設年度	棟数	戸数	駐車場	月額家賃	平成23年度収入
吉成	鳥取市吉成	年度	棟	戸	台	円	円 13,411,158
		昭和45	2	32	—	22,100	
		昭和46	1	16	—	22,800	
		—	—	—	57	2,000	
大谷	米子市大谷	昭和45	1	16	—	21,500	円 17,976,940
		昭和46	1	16	—	21,900	
		昭和47	1	16	—	22,500	
		昭和48	1	16	—	28,000	
		—	—	—	75	2,000	
合計			7	112	132		円 31,388,098
(2) 高齢者向け優良賃貸住宅の管理							
所在地	貸付先	戸数	平成23年度収入		備考		
日野郡日南町	日南町	戸 10	円 1,862,664				
(3) 若者向け賃貸住宅の管理							
所在地	貸付先	戸数	平成23年度収入		備考		
鳥取市青谷町	鳥取市	戸 24	円 8,551,416				
(4) 賃貸施設の管理							
所在地	入居者	駐車場	平成23年度収入		備考		
鳥取市北園	名 7	台 84	円 11,212,751				
3 受託事業							
事業名		管理戸数	平成23年度収入		備考		
鳥取県営住宅の管理代行業務		63団地 3,400戸	円 180,233,000				

鳥取県住宅供給公社 損益計算書

(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)

科 目	金 額	事 業 別		
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託事業
	円	円	円	円
事業収益 [a]	437,454,121	204,105,392	53,115,729	180,233,000
分譲事業収益	204,105,392	204,105,392	0	0
住宅宅地分譲事業収益	204,105,392	204,105,392	0	0
分譲宅地事業収益	204,105,392	204,105,392	0	0
譲渡収入	189,275,504	189,275,504	0	0
補助金収入	14,829,888	14,829,888	0	0
賃貸管理事業収益	53,115,729	0	53,115,729	0
賃貸住宅管理事業収益	41,802,178	0	41,802,178	0
一般賃貸住宅管理事業収益	31,388,098	0	31,388,098	0
その他の賃貸住宅管理事業収益	10,414,080	0	10,414,080	0
賃貸施設管理事業収益	11,212,751	0	11,212,751	0
民間住宅管理事業収益	100,800	0	100,800	0
管理受託住宅管理事業収益	180,233,000	0	0	180,233,000
公共団体住宅管理事業収益	180,233,000	0	0	180,233,000
公営住宅等管理事業収益	180,233,000	0	0	180,233,000
事業原価 [b]	412,838,005	194,187,054	40,747,951	177,903,000
分譲事業原価	194,187,054	194,187,054	0	0
住宅宅地分譲事業原価	194,187,054	194,187,054	0	0
分譲宅地事業原価	194,187,054	194,187,054	0	0
賃貸管理事業原価	40,747,951	0	40,747,951	0
賃貸住宅管理事業原価	30,065,362	0	30,065,362	0
一般賃貸住宅管理事業原価	17,899,178	0	17,899,178	0
その他の賃貸住宅管理事業原価	12,166,184	0	12,166,184	0
賃貸施設管理事業原価	10,682,589	0	10,682,589	0
管理受託住宅管理事業原価	177,903,000	0	0	177,903,000
公共団体住宅管理事業原価	177,903,000	0	0	177,903,000
公営住宅等管理事業原価	177,903,000	0	0	177,903,000
一般管理費 [c]	10,442,477	5,155,593	2,956,884	2,330,000
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	14,173,639	4,762,745	9,410,894	0
その他経常収益 [e]	2,099,164	2,099,164	0	0
受取利息	67,731	67,731	0	0

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
貸 借 対 照 表

(平成24年3月31日現在)

資 産 の 部		負 債 及 び 資 本 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
	円		円
流動資産	4,116,198,669	流動負債	1,965,040,242
現金預金	445,080,357	次期返済長期借入金	1,961,907,303
未収金	547,556	未払金	2,672,787
分譲事業資産	3,669,271,166	前受金	2,971
分譲資産	1,855,766,483	預り金	457,181
分譲資産建設工事	1,813,504,683		
その他流動資産	1,299,590		
固定資産	696,434,356	固定負債	2,683,001,827
賃貸事業資産	693,584,079	長期借入金	2,304,161,368
賃貸住宅資産	926,951,884	預り保証金	8,523,300
減価償却累計額	△ 233,367,805	引当金	238,730,619
有形固定資産	1,234,441	退職給付引当金	78,481,490
土地資産	570,515	計画修繕引当金	160,249,129
その他の有形固定資産	7,593,495	その他固定負債	131,586,540
減価償却累計額	△ 6,929,569		
無形固定資産	925,836		
その他の無形固定資産	925,836	[負 債 合 計]	4,648,042,069
その他の固定資産	690,000	資本金	4,000,000
その他の資産	690,000	剰余金	160,590,956
		資本剰余金	114,900,564
		利益剰余金	45,690,392
		[資 本 合 計]	164,590,956
合 計	4,812,633,025	合 計	4,812,633,025

三 平成24年度事業計画

1 鳥取県住宅供給公社再生計画を踏まえた公社運営の実施

(1) 保有宅地の販売促進

- ① 公社分譲地の販売価格と実勢価格に乖離が生じている団地が存在することから、各団地の特性や市場環境に留意しつつ販売価格の引き下げを行う。
- ② 望町団地において定期借地権制度（鳥取市が借地を買い取りする方式）を導入するとともに、既に同制度を導入済みの赤碕団地と併せ、地元市町とも連携した販売促進を図る。
- ③ 住宅メーカーや工務店、不動産業者と連携し、イメージ戦略を取り入れた販売手法（土地に建物をセットした具体的なプランを顧客に提示）に取り組む。また、情報収集・情報提供を積極的に行い、販売促進に努める。
- ④ インターネットを活用し、公社から情報発信する新たな広報活動に取り組む。
- ⑤ 県外向け広報の取組として県のI J U定住促進の施策を活用し、分譲パンフレット、チラシを配布して公社分譲地の認知を図る。
- ⑥ 再区画等の施策を講じるとともに、各種助成制度を活用し、顧客のニーズに沿った販売促進策を実行する。

(2) 県営住宅の管理受託

県営住宅の管理代行業務を受託する。

管理受託する県営住宅		戸数
		戸
東部地区	114棟	1,443
中部地区	31棟	474
西部地区	121棟	1,483
計	266棟	3,400

(3) 管理経費等の抑制

財政基盤を安定させ、県営住宅の管理代行を行う傍らで、分譲事業の経費を徹底的に節減し、業務を効率的に処理することにより管理経費等の抑制を図る。

2 今年度実施する事業								
(1) 分譲事業								
事業名	分譲 計画数	分譲収入		事業費				合計
		平均単価/区画	計	土地費		建築費		
				平均単価/区画	計	平均単価/戸	計	
宅地分譲事業	区画	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	25	8,411	210,275	8,309	207,721	0	0	207,721
計	25		210,275		207,721			207,721
(2) 賃貸管理事業								
① 一般賃貸住宅の管理								
団地名	建設 年度	事業収益				平成24年度支出予定額		
		戸数	駐車場	月額/戸・台	年額	借入償還金	管理費	合計
吉成	年度	戸	台	円	千円	千円	千円	千円
	昭和45	32	—	22,100	8,486	17,997	15,585	33,582
	昭和46	16	—	22,800	4,377	9,283	8,039	17,322
	—	—	57	2,000	1,368	0	2,512	2,512
大谷	昭和45	16	—	21,500	4,128	8,754	7,581	16,335
	昭和46	16	—	21,900	4,204	8,917	7,721	16,638
	昭和47	16	—	22,500	4,320	9,161	7,934	17,095
	昭和48	16	—	28,000	5,376	11,401	9,873	21,274
	—	—	75	2,000	1,800	0	3,307	3,307
合計		112	132		34,059	65,513	62,552	128,065
② 高齢者向け優良賃貸住宅の管理								
住宅の 建設場所	建設年度	戸数	貸付先	事業収益	借入償還金	構造	契約期間	
日野郡日南町	年度 平成14	戸 10	日南町	千円 1,862	千円 1,640	木造平屋 建・準耐火	平成14年11月1日 ～平成49年10月31日	
③ 若者向け賃貸住宅の管理								
住宅の 建設場所	建設年度	戸数	貸付先	事業収益	借入償還金	構造	契約期間	
鳥取市青谷町	年度 平成15	戸 24	鳥取市	千円 8,551	千円 8,323	鉄筋コンクリート 造4階建	平成15年6月20日 ～平成65年6月19日	
④ 賃貸施設の管理								
住宅の 建設場所	建設年度	入居者	駐車場	事業収益	管理費	備考		
鳥取市北園	年度 平成3	戸 8	台 103	千円 10,100	千円 7,188	北園利便施設鉄骨造2階建		

(3) 管理代行事業

管理受託する 県 営 住 宅	管理戸数	事 業 収 益	平成 24 年度支出予定額	備 考
	戸	千円	千円	
東部区域	1,443			
中部区域	474	180,233	180,233	
西部区域	1,483			

鳥取県住宅供給公社
予定損益計算書

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

科 目	予算額	前年度予算額	増 減	備 考
	千円	千円	千円	
事業収益 [a]	453,731	426,673	27,058	
分譲事業収益	218,926	191,886	27,040	
住宅宅地分譲事業収益	218,926	191,886	27,040	
賃貸管理事業収益	54,572	54,554	18	
一般賃貸住宅管理事業収益	34,059	34,061	△ 2	
高優賃住宅管理事業収益	1,862	1,862	0	
若者向け賃貸住宅管理事業収益	8,551	8,551	0	
賃貸施設管理事業収益	10,100	10,080	20	
その他事業収益	180,233	180,233	0	
受託事業収益	180,233	180,233	0	
事業原価 [b]	429,542	409,447	20,095	
分譲事業原価	207,721	174,660	33,061	
住宅宅地分譲事業原価	207,721	174,660	33,061	
賃貸管理事業原価	41,588	54,554	△ 12,966	
一般賃貸住宅管理事業原価	18,816	32,309	△ 13,493	
高優賃住宅管理事業原価	1,942	1,963	△ 21	
若者向け賃貸住宅管理事業原価	10,132	10,202	△ 70	
賃貸施設管理事業原価	10,698	10,080	618	
その他事業原価	180,233	180,233	0	
受託事業原価	180,233	180,233	0	
一般管理費 [c]	12,882	18,840	△ 5,958	
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	11,307	△ 1,614	12,921	
その他経常収益 [e]	1,500	1,000	500	
その他経常費用 [f]	61,699	28,393	33,306	
経常利益 (損失) [g = d + e - f]	△ 48,892	△ 29,007	△ 19,885	
特別利益 [h]	0	0	0	
特別損失 [i]	0	0	0	
当期純利益 (純損失) [j = g + h - i]	△ 48,892	△ 29,007	△ 19,885	
当期総利益 (総損失)	△ 48,892	△ 29,007	△ 19,885	