

(17) 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 林 喜久治(鳥取県土地開発公社理事長)
副理事長 藪 田 千登世(鳥取県生活環境部くらしの安心局長)
常務理事 林 喜久治(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 5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 米子市糞町一丁目160番地

二 平成24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24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 34,121	宅地分譲	m ² 507	区画 2	円 21,807,260	m ² 14,946	雑種地 2,538 m ² 含む
船 磯	鳥取市気高町	3,449	2,398	宅地分譲	278	1	4,161,000	773	
望 町	鳥取市青谷町	16,165	8,922	宅地分譲	629	2	8,543,000	6,614	
福 守	倉吉市西福守町	36,358	26,572	宅地分譲	1,029	4	25,728,296	8,757	
赤 碕	東伯郡琴浦町	99,402	68,043	宅地分譲	2,411	8	56,272,000	28,948	
合 計		204,948	140,056	宅地分譲	4,854	17	116,511,556	60,038	

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24年度収入
吉成	鳥取市吉成	年度	棟	戸	台	円	円
		昭和45	2	32	-	22,100	13,689,004
		昭和46	1	16	-	22,800	
-	-	-	57	2,000			
大谷	米子市大谷	昭和45	1	16	-	21,500	18,123,033
		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		31,812,037
(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24年度収入		備考		
日野郡日南町	日南町	10	1,862,664				
		戸	円				
(3) 若者向け賃貸住宅の管理							
所在地	貸付先	戸数	平成24年度収入		備考		
鳥取市青谷町	鳥取市	24	8,551,416				
		戸	円				
(4) 賃貸施設の管理							
所在地	入居者	駐車場	平成24年度収入		備考		
鳥取市北園	6	84	9,640,528				
	名	台	円				
3 受託事業							
事業名		管理戸数	平成24年度収入		備考		
鳥取県営住宅の管理代行業務		63団地 3,375戸	178,700,578				
			円				

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
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	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]	357,015,771	126,398,148	51,917,045	178,700,578
分譲事業収益	126,398,148	126,398,148	0	0
住宅宅地分譲事業収益	126,398,148	126,398,148	0	0
分譲宅地事業収益	126,398,148	126,398,148	0	0
譲渡収入	116,511,556	116,511,556	0	0
補助金収入	9,886,592	9,886,592	0	0
賃貸管理事業収益	51,917,045	0	51,917,045	0
賃貸住宅管理事業収益	42,226,117	0	42,226,117	0
一般賃貸住宅管理事業収益	31,812,037	0	31,812,037	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	9,640,528	0	9,640,528	0
民間住宅管理事業収益	50,400	0	50,400	0
管理受託住宅管理事業収益	178,700,578	0	0	178,700,578
公共団体住宅管理事業収益	178,700,578	0	0	178,700,578
公営住宅等管理事業収益	178,700,578	0	0	178,700,578
事業原価 [b]	339,361,005	125,079,657	37,910,770	176,370,578
分譲事業原価	125,079,657	125,079,657	0	0
住宅宅地分譲事業原価	125,079,657	125,079,657	0	0
分譲宅地事業原価	125,079,657	125,079,657	0	0
賃貸管理事業原価	37,910,770	0	37,910,770	0
賃貸住宅管理事業原価	29,196,515	0	29,196,515	0
一般賃貸住宅管理事業原価	17,123,219	0	17,123,219	0
その他の賃貸住宅管理事業原価	12,073,296	0	12,073,296	0
賃貸施設管理事業原価	8,714,255	0	8,714,255	0
管理受託住宅管理事業原価	176,370,578	0	0	176,370,578
公共団体住宅管理事業原価	176,370,578	0	0	176,370,578
公営住宅等管理事業原価	176,370,578	0	0	176,370,578
一般管理費 [c]	8,838,903	4,136,499	2,372,404	2,330,000
事業利益（損失） [d = a - b - c]	8,815,863	2,818,008	11,633,871	0
その他経常収益 [e]	1,013,858	1,013,858	0	0
受取利息	45,587	45,587	0	0
雑収入	968,271	968,271	0	0

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
貸 借 対 照 表

(平成25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	2,026,353,210	流動負債	127,466,973
現金預金	339,071,468	次期返済長期借入金	113,421,143
未収金	569,632	未払金	13,488,808
分譲事業資産	1,685,761,649	前受金	17,700
分譲資産	1,685,761,649	預り金	539,322
その他流動資産	950,461		
固定資産	2,480,337,972	固定負債	4,304,956,541
賃貸事業資産	679,222,434	長期借入金	3,955,608,091
賃貸住宅資産	926,951,884	預り保証金	30,012,908
減価償却累計額	247,729,450	引当金	213,054,594
その他事業資産	1,798,727,147	退職給付引当金	56,445,533
崎津団地土地活用事業資産	1,798,727,147	計画修繕引当金	156,609,061
有形固定資産	772,555	その他固定負債	106,280,948
土地資産	570,515		
その他の有形固定資産	7,593,495	[負債合計]	4,432,423,514
減価償却累計額	7,391,455		
無形固定資産	925,836	資本金	4,000,000
その他の無形固定資産	925,836	剰余金	70,267,668
その他の固定資産	690,000	資本剰余金	70,267,668
その他の資産	690,000		
		[資本合計]	74,267,668
合 計	4,506,691,182	合 計	4,506,691,182

三 平成25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

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。

きらりタウン赤碕、望町団地においては、定期借地権制度により地元市町と連携した販売促進を図る。

広報活動を強化し、市町の広報誌への掲載依頼、商工団体（各商工会議所、商工会連合会）、金融機関へ広報の協力要請を行う。

県外向け広報の取組として県外のI・J・U定住促進説明会を活用し、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。

国や県等の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推進する。

(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	1,439
中部地区	31棟	474
西部地区	117棟	1,462
計	262棟	3,375

(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
	18	8,570	154,252	8,183	147,300	0	0	147,300
計	18		154,252		147,300			147,300
(2) 賃貸管理事業								
一般賃貸住宅の管理								
団地名	建設 年度	事業収益				平成 25 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	8,341	0	2,361	2,361
	昭和 46	16	-	22,800	4,302	0	1,218	1,218
	-	-	57	2,000	1,345	0	380	380
大 谷	昭和 45	16	-	21,500	3,897	0	1,243	1,243
	昭和 46	16	-	21,900	3,969	0	1,265	1,265
	昭和 47	16	-	22,500	4,078	0	1,300	1,300
	昭和 48	16	-	28,000	5,075	0	1,618	1,618
	-	-	75	2,000	1,699	0	542	542
合 計		112	132		32,706	0	9,927	9,927
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	
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	
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 10,519	千円 9,897	北園利便施設鉄骨造 2 階建		

(3) 県営住宅管理代行事業				
管理受託する 県 営 住 宅	管理戸数	事 業 収 益	平成 25 年度支出予定額	備 考
	戸	千円	千円	
東部区域	1,439			
中部区域	474	180,233	180,233	
西部区域	1,462			
(4) その他事業 崎津団地土地活用事業				
所在地	面 積	貸付先	貸付料	備 考
	m ²		千円	
米子市大崎	90,633	鳥取米子ソーラーパーク株式会社	784	

鳥取県住宅供給公社
予定損益計算書

(平成25年4月1日から平成26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]	397,558	453,731	56,173	
分譲事業収益	162,903	218,926	56,023	
住宅宅地分譲事業収益	162,903	218,926	56,023	
賃貸管理事業収益	53,638	54,572	934	
一般賃貸住宅管理事業収益	32,706	34,059	1,353	
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	10,519	10,100	419	
管理受託住宅管理事業収益	180,233	180,233	0	
公営住宅等管理事業収益	180,233	180,233	0	
その他事業収益	784	0	784	
崎津団地土地活用事業収益	784	0	784	
事業原価 [b]	364,221	429,542	65,321	
分譲事業原価	147,300	207,721	60,421	
住宅宅地分譲事業原価	147,300	207,721	60,421	
賃貸管理事業原価	37,218	41,588	4,370	
一般賃貸住宅管理事業原価	15,343	18,816	3,473	
高優賃住宅管理事業原価	1,919	1,942	23	
若者向け賃貸住宅管理事業原価	10,059	10,132	73	
賃貸施設管理事業原価	9,897	10,698	801	
管理受託住宅管理事業原価	177,923	180,233	2,310	
公営住宅等管理事業原価	177,923	180,233	2,310	
その他事業原価	1,780	0	1,780	
崎津団地土地活用事業原価	1,780	0	1,780	
一般管理費 [c]	8,509	12,882	4,373	
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	24,828	11,307	13,521	
その他経常収益 [e]	1,500	1,500	0	
その他経常費用 [f]	57,434	61,699	4,265	
経常利益 (損失) [g = d + e - f]	31,106	48,892	17,786	
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]	31,106	48,892	17,786	
当期総利益 (総損失)	31,106	48,892	17,786	