

(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 米子市鞆町一丁目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 | 戸 | 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24年度収入 | | 備考 | | |
| 鳥取市青谷町 | 鳥取市 | 24 | 戸 | 円 | | | |
| | | | | 8,551,416 | | | |
| (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 | 名 | 台 | 円 | | | | |
| | 6 | 84 | 9,640,528 | | | | |
| 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 | 円 | 178,700,578 | | | |

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 | |