

経営改善計画

平成16年3月

愛知県住宅供給公社

目 次

1	公社を取り巻く状況	1
2	公社経営の現状	
	(1) 分譲住宅事業	1
	(2) 賃貸住宅事業	1
	(3) その他事業	2
	(4) 財務の状況	2
	(5) 県営住宅受託事業	2
3	経営改善方針と今後の取り組み	
	(1) 分譲住宅事業	2
	(2) 賃貸住宅事業	3
	(3) その他事業	4
	(4) 経営の透明性と財務の安定化	5
	(5) 県営住宅受託事業	6
	(6) 組織運営の見直し	6
4	進行管理等	7

1 公社を取り巻く状況

公社は、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な住宅及び宅地を供給するため、昭和40年に設立されて以来、県の住宅施策の一翼を担い、県民の住宅需要に対応して宅地開発、分譲住宅、賃貸住宅事業を実施してきた。

しかし、バブル経済崩壊後の長引く景気低迷や社会経済情勢の大きな変化の中で、分譲住宅販売戸数の伸び悩みや、住宅用地の保有期間の長期化とその価値の下落等、経営面で少なからぬ課題を抱えることとなった。

また、民間住宅市場の拡大等の環境変化や地域における住宅宅地へのニーズの多様化等に伴い、公社が担うべき役割を検討すべき時期にきている。

こうした状況の変化を踏まえ、以下により公社の自主努力を基本とした経営改善に取り組むとともに、今後の事業を推進するものとする。

2 公社経営の現状

(1) 分譲住宅事業

ア 完成在庫住宅

完成在庫住宅は、建物完成から2年以上経過しており、当初の販売価額と現在の市場価額に乖離が生じ売却損が発生している。

また、販売や維持管理に要する経費の負担が経営を圧迫している。

イ 保有用地

販売戸数の伸び悩みにより用地の保有期間が長期化し、地価の下落による損失及び金利等の負担が今後も見込まれる。

(2) 賃貸住宅事業

ア 一般賃貸住宅

老朽化した賃貸住宅の入居希望者が減少し空家が発生していることと、家賃の滞納が増加傾向にあり徴収率が低下している。

また、昭和20年代・30年代に建設された住宅の建替・改善事業の実施が必要となっている。

イ 特定優良賃貸住宅（公社直接方式を除く）

特定優良賃貸住宅のうち、「借上方式」及び「借上・管理受託併用方式」

によって20年間又は10年間の借上料を保証している住宅は、空家分の借上料が公社にとって大きな負担となっている。

(3) その他事業

ア 受託事業

愛知県及び市町村から建設工事監理等を受託している。

イ 地方公共団体連携住宅等建設事業（公社独自制度）

公営住宅等の建設工事等連携事業を受託している。

(4) 財務の状況

ア 事務経費の財源不足

分譲住宅等の販売戸数の伸び悩みにより、事務経費充当財源が不足している。

イ 完成在庫住宅の経費

完成在庫住宅にかかる販売促進対策費、募集広告費、金利負担及び維持管理費などの費用が発生している。

ウ 保有用地の金利等

用地の処分が長期化することによる金利等の費用が発生している。

エ 分譲住宅事業以外の収支

賃貸住宅事業については、建設資金を低利な資金へ借換えするなどの効果により、事業収支は良好な状態で推移している。

また、その他事業についても、事業収支は良好に推移している。

(5) 県営住宅受託事業

前記(1)～(3)の自主事業の他に、愛知県から県営住宅の募集・入居から退去までの入居者への対応業務及び住宅・環境整備等の維持修繕業務を受託している。

3 経営改善方針と今後の取り組み

(1) 分譲住宅事業

方 針

分譲住宅事業については、他の事業の展開状況等を見極めつつ、段階的に縮小していく。なお、新規着手団地については、原則として地方公共団体等からの要請に基づく地域の街づくりや再開発に関連する事業に限定していくこととし、その際も、早期に事業化が可能な小規模事業について、リスク回避を図りつつ実施することを基本とする。

また、住宅の建設にあたっては、性能発注方式や企業提案方式の採用などコスト縮減を図る一方、高齢者に対応したバリアフリ - 仕様や耐震性、環境面及び健康面にも配慮した住宅等多様な商品企画を推進するものとする。

今後の取り組み

ア 完成在庫住宅の販売対策

完成在庫住宅については、住宅の維持管理費、金利等の負担増を招くことにより経営圧迫の大きな要因となっていることから、市場価額や需要動向を十分調査し市場性のある価額に見直しを行うとともに、積極的なPR・販売活動により平成16年度末までに完売を目指すものとする。

イ 保有用地の処分

これまでの建売中心の販売方法では用地処分が早急に進まないことから、事業方法を見直し、個人への宅地分譲・売建又は住宅メーカー等企業への宅地分譲を主体として市場価額を勘案した土地価額により、団地別に今後2年から8年を目途に保有用地を処分するものとする。

なお、地価の下落傾向に対応して定期借地権付分譲の実施や分譲住宅以外の用途への活用についての検討をするものとする。

(2) 賃貸住宅事業

方針

賃貸住宅事業については、分譲住宅事業に替わる公社経営の柱と位置づけし、「良質な住環境の賃貸住宅の供給」、「敷地の容積率等に見合った土地の高度利用」、「好立地を生かした職住近接の賃貸住宅の供給」を基本的な考え方とし、現在のストックを有効に活用する「公社賃貸住宅ストック総合活用計画」を策定し、建替、土地処分及びその他の用途への活用を推進するものとする。

また、特定優良賃貸住宅については、空家による公社負担のリスクが少ない事業方式への転換を図るものとする。

今後の取り組み

ア 一般賃貸住宅の建替

建替にあたっては、時代のニーズに適應したファミリー向け住宅や高齢者に配慮した良質な賃貸住宅を供給するとともに、街づくりと一体となった事業展開を推進するものとする。

また、住宅の建設にあたっては、性能発注方式の採用などコスト縮減を図るものとする。

イ 賃貸住宅の空家解消

一般賃貸住宅は、市場家賃への見直しを定期的を実施する他、入居者の利便を図るため、浴槽、風呂釜及び給湯設備の未設置住宅におけるリフォーム工事を引き続き実施するものとする。

また、高齢者の入居基準見直し及び家族や保証人等による家賃の代理納入について、検討するものとする。

特定優良賃貸住宅（公社直接方式を除く）については、オーナーとの契約家賃の見直し協議を積極的に推進するとともに、公社独自の入居者負担額の軽減措置を実施するものとする。

ウ 滞納家賃の解消

短期滞納者については、期限内納付指導を徹底することとし、長期滞納者については、電話、文書及び訪問による納付指導の他、早期に保証人への協力依頼等をするものとする。

また、長期悪質滞納者に対しては、明け渡し請求等の法的措置を講じて、早期に滞納家賃を解消するものとする。

エ その他

サービス向上のため、休日に受付相談窓口を開設できる体制を整備するものとする。

(3) その他事業

方針

現在手がけている県や市町村からの住宅建設等の工事監理受託の他、住宅建設や住宅管理の経験を生かして、市町村や県民の住まいづくりに対する支援等、受託事業の拡大を図るものとする。

今後の取り組み

ア 市町村営住宅の維持管理業務

指定管理者制度を踏まえて市町村営住宅の維持管理業務の新規受託に努めるものとする。

イ 市町村営住宅等の立替建設業務

市町村営住宅等建設工事の立替施行等まちづくり・技術支援の拡大を引き続き行うものとする。

ウ 高齢者対応住宅関係事業

今後、さらに進む少子高齢社会の新たなニーズに対応する新たな事業展開に努めるものとする。

エ その他

公社が建設した分譲住宅の建替・リフォーム事業を積極的に推進するとともに、分譲マンションの維持管理業務等サービス分野における新たな事業展開に努めるものとする。

(4) 経営の透明性と財務の安定化

方針

平成14年度から企業会計に準じた新会計基準を導入したが、今後も経営状況をよりわかりやすいものとするよう努めるものとする。

また、資金調達コストの低減及び借入金の圧縮を図り、財務の安定化に努めるものとする。

今後の取り組み

金利水準の高い時期に借り入れた資金については、低利な資金への借換えをすでに実施しているが、今後も借入条件の見直しについて金融機関等と協議を行うとともに、県からの借入金についても利率の引下げを要望するものとする。

また、公社保有資産（分譲資産・賃貸資産）価額の見直し（再評価）を実

施するものとする。

(5) 県営住宅受託事業

方 針

今後も適切な入居者への対応及び住宅の維持修繕に努めるものとする。

今後の取り組み

ア 滞納家賃の解消

短期滞納者については、期限内納付指導を徹底することとし、長期滞納者については、電話、文書及び訪問による納付指導の他、早期に保証人への協力依頼等をするものとする。

また、長期悪質滞納者に対しては、愛知県と連携しつつ、明け渡し請求等の法的措置を講じ、早期に滞納家賃を解消するものとする。

イ その他

サービスの向上のため、休日に受付相談窓口を開設できる体制を整備するものとする。

(6) 組織運営の見直し

方 針

職員数については、すでに平成 1 1 年度から計画的に削減を図っており、引き続き今後も削減を進め、特に自主事業において、平成 1 8 年度には平成 1 1 年度と比較して概ね 2 分の 1 まで削減するものとする。

また、組織についても見直しを実施してきたが、今後も弾力的・効率的な執行体制に改め、業務運営の迅速効率化を図るものとする。

今後の取り組み

ア 職員数

固有職員の退職者不補充、県派遣職員の減員及び他団体への派遣により、従来から前向きに削減を実施してきたが更に一層の削減に努めるものとする。

なお、今後、業務の展開状況によりこの目標を見直す必要がある場合は、再度検討するものとする。

イ 組織

事業の内容に応じた弾力的で効率的な執行体制に改め、業務運営の迅速効率化を図るものとする。

ウ 職員の資質向上

受託事業の拡大や他団体への職員派遣を推進するため、職員研修制度等により職員の資質向上に努めるものとする。

エ 人件費の縮減

上記アによる職員の削減のほか、再雇用職員、非常勤嘱託員の活用などにより、人件費の縮減を図るものとする。

また、人件費の直接的な抑制については、今後、県、他団体の取り組み及び経営状況の推移を見て検討するものとする。

オ 経費の節減

事務経費については、必要性を精査しさらなる抑制に努めるとともに、外部委託などを実施し、コスト低減に努めるものとする。

4 進行管理等

以上の取り組みにより分譲住宅事業については、段階的に縮小し、公社賃貸住宅管理事業及び市町村と連携したまちづくり・技術支援事業等に移行し、公社事業をスリム化、効率化するものとする。

なお、この経営改善計画については、各事業別の計画の進捗状況を把握、分析し、社会経済の変動等を踏まえ、経営の安定化が着実に図れるよう適宜見直しをするものとする。

(平成18年3月31日改訂)

事業指標と数値目標											
事業指標	年度	14 実績	15 実績	16 実績	17 実績 見込	18 目標	19 目標	20 目標	21 目標	22 目標	目標数値の説明
各年度末の完成在庫数	(戸)	260	125	14	0	-	-	-	-	-	17年度末までに完成在庫を処分
各年度末の保有宅地数	(宅地)	1,732	1,609	1,471	1,319	1,153	881	573	253	106	23年度末までに保有宅地を処分
各年度末の賃貸住宅の純空家率	(%)	5.3	5.3	7.3	7.0	6.2	5.5	4.8	4.5	4.2	純空家率4.2%の達成
賃貸住宅の家賃徴収率	(%)	95.2	95.2	94.9	96.1	96.3	96.5	96.7	96.9	97.1	14年度実績の1.9ポイント増 (毎年0.2ポイント増)

特記事項

完成在庫処分(戸)……………平成14年度末完成在庫の残戸数260戸の処分目標

保有宅地処分(宅地)……………平成14年度末の保有宅地1,732宅地分を団地毎に順次処分

賃貸住宅の純空家率(%)……………平成16年度において急増した純空家率を、毎年度空家住宅の設備の充実を図り、空家解消に努めて平成22年度までに純空家率の4.2%を目指す

賃貸住宅の家賃徴収率(%)……………年々低下する徴収率を、平成14年度の実績に対し、毎年0.2%の徴収率アップを図り、平成22年度までに計1.9%の上昇を目指す

愛知県が行革大綱で目標数値を掲げた事項に係る団体の計画数値

項 目	実績数値(□は基準年)								団体の計画数値(□は目標年)		削減 見込	行革大綱 に基づく 削減目標
	(年度)	11	12	13	14	15	16	17	18	20		
県支出(百万円)			427	341	210	222	239	245		144	283	85
常勤役員数(人)			3	3	3	3	3	3			0	1
職員数(人)	204	195	188	179	175	165	154	153		143	61	41

備考

常勤役員数……………平成11年度 6人 平成12年度 3人の削減を行っている。

職員数……………自主事業 平成11年度 109人 平成18年度 59人(50人減)