

愛知県住宅供給公社中期経営計画の概要

◆公社を取り巻く課題◆

○社会・経済環境

- ・少子高齢化の進展 ⇔ 65歳以上人口の拡大
- ・地域の雇用吸収力の低下 ⇒ ファミリー層の賃貸住宅住居者や分譲住宅の購入者の減少

○経営の状況から見た課題

- ・借入金依存体質（短期借入による資金調達・運用）
- ・売却損に対する分譲土地資金借入金の償還財源の手当
- ・賃貸住宅事業の償還額及び支払利息の増加 ⇒ 借入金の削減と安定した経営への移行

○公社賃貸住宅の特徴から見た課題

- ・実質的に公営住宅化している団地が多い。単身高齢世帯の予備軍となる単身世帯が多く入居 ⇒ 公営住宅を補完
- ・賃貸住宅は、分譲マンションの価格低下や市場賃料の低下により厳しい採算性の確保⇔家賃低額措置等

○組織の特徴から見た課題

- ・職員の高齢化、大量退職に伴う人材の確保と技術の継承が課題



事業の方向性

- I 高齢者向賃貸住宅事業の重点化
- II 公営住宅等の管理事業の重点化
- III 地方公共団体との連携、支援事業の拡大



◆役割◆

①公社賃貸住宅の役割

- ・実質的な公営住宅としての役割
申込者の約半数以上が公営住宅の収入基準以内の世帯
- ・住生活基本法に基づく住宅提供の積極的な役割
「住生活基本法」に基づく公的役割の発揮が期待（公社入居者の40%が高齢者世帯であり、うち21%が単身者）⇔県営住宅では高齢単身者の入居枠が非常に少ない。
- ・緊急時のセーフティネットとしての役割
災害被災者向け住宅、離職者の一時使用的な住宅として空家を、緊急時対応の社会ストックとして活用
- ・子育て・高齢者支援体制のモデル的な取り組み
サンコート砂田橋建替事業等で子育て支援施設、高齢者支援施設を設置

②公営住宅管理における公社の役割

- ・民間市場で代替性があまり期待できない公営住宅の管理業務を実施

③県住宅施策の補完的・先導的役割

- ・新住宅市街地整備事業、特定優良賃貸住宅、あんしん賃貸支援事業など県施策を先導し補完

④地方公共団体との連携・支援事業としての役割

- ・地方公共団体の要望による住宅関連事業の連携・推進
- ・地方公共団体への技術支援

基本方針

①既存建物の延命化と収益性のある賃貸住宅の建替によるストックのスリム化

②空家解消等の増収対策の強化

③修繕等のコスト削減

④住宅管理業務の効率化

⑤地方公共団体との連携、支援事業の拡大

⑥分譲資産の早期売却

⑦技術・ノウハウの継承と職員の育成

経営戦略

- 財務体質の強化を優先させるため、建替サイクル50年を見直し、修繕等を充実させ既存建物の延命化（70年を限度）
- 建替を行う場合は収益性の高い住宅に限定し、事業収支を見極めたうえで実施年次を決定し、収益性の確保できない住宅は取壊しなどの用途転換を図り、団地の集約化などで発生する余剰地は売却
- 公共団体からの補助事業の活用を図り、公社の初期投資負担の軽減を図りながら高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進
- 建替移転料等の軽減を図るため定期借家制度の導入

- 受付窓口や営業ネットワークの強化
- 子育て世帯の家賃低減制度の拡充、設備機器の充実、入居者負担軽減策の拡充など入居者満足につながる入居促進策を拡充
- 県営住宅の高額所得者の誘導
- 定期借家制度を活用した柔軟な家賃設定
- 特定優良賃貸住宅（借上）の家賃協議の強化
- 福祉活動と連携した空店舗等の活用

- 大口発注工事の調達スケールメリットの拡大、入札・発注方式の見直し、契約相手の選別集約し調達コストの削減
- 修繕基準の見直しによる修繕コストの削減

- 県営住宅の効率的管理を行うため管理代行制度への移行を目指す
- 県営、市営住宅、公社賃貸住宅の一体管理による更なるコスト削減
- 市営住宅の管理業務の受託額の適正化
- 管理拠点の再編

- 愛知県から工事監理や特優賃審査代行業務等を引き続き受託
- 公共団体と連携した住宅整備等事業や発注者支援業務等の拡大

- 分譲事業は原則撤退とし、平成23年度までに保有用地の処分を目指す
- 桃花台L-17：暫定活用も視野に入れ、早期一括処分・利用の方策を検討
- サンヒル上之山：提案型宅地分譲の再検討

- 業務内容、業務量に対する適正な職員数の分析により業務を集約するなど少人数でも効率のよい組織の再構築
- 賃貸事業を主体にしていくための建替事業、市町村技術支援等習熟に時間を要する技術職の補充を重点的に行い、技術継承ができる体制づくり
- 高齢者居住の推進、子育て支援に必要な福祉事業に精通した職員の育成

公社経営の自立化に向けた様々な取り組みの実施



愛知県出資法人等改革プランの方向性に沿った取り組み

平成30年度の目標数値

- ・保有宅地 平成23年度までに処分
- ・賃貸住宅の入居率 90%
- ・賃貸住宅の家賃徴収率 98%
- ・借入残高 285億円

経営の見通し

◆平成30年度までの見通し◆

○収支の見通し

年度別の収支は、保有宅地の処分を目指す平成23年度までは毎年、分譲事業の赤字が大きく全体収支も赤字になる見通しであるが、平成24年度以降は賃貸事業を中心とした経営により毎年黒字が続くと見込まれる。

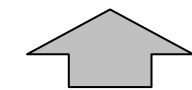
○キャッシュフローの見通し

平成30年度末の借入金の残高は、平成20年度末の426億円（設楽ダム事業借入金除く）から141億円減の285億円に縮減する見通しである。

◆長期的な見通し◆

ストック更新の延伸化、空家解消等の増収対策の強化、修繕コストの削減、人件費の削減等の効果により、10～40年後は毎年5～9億円の収益が上がり、40年後の借入金残高は約97億円弱になると想定される。

事業実施の基になる資金が長期に亘り安定的に供給されることで、分譲事業から賃貸住宅事業に転換し、借入金に依存してきた体質が改善されて自己資本の比率が高まり、将来的には自立した経営体質に変えることができる見通しである。



安定的な経営の前提となる資金の貸付

現在借り入れている資金の借り換えや今後必要となる新規融資が長期に亘り安定的に調達できること。