

# 愛知県住宅供給公社中期経営計画の取組状況及び課題と対策

(平成29年3月)

## 公社事業の方向性

- 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

## 基本方針と主な取組状況

### ① 既存建物の延命化と収益性ある賃貸住宅の建替えによるストックのスリム化

- ・住宅の管理期間を最大70年まで延長
- ・定期借家契約期間満了の早い順に建替の適否を検討

### ② 空家解消等の増収対策の強化

- ・斡旋業者を積極的に活用
- ・新婚・子育て世帯の家賃減額期間と減額率を見直し(H25.10～)
- ・敷金減額による募集を実施(H22.1～)
- ・フリーレントによる募集を実施(H25.2～)
- ・3か所給湯工事、間取り変更工事を実施(H25年度～)
- ・入居促進策として定期借家契約で募集(H22年度～)

### ③ 修繕等のコスト削減

- ・一般競争入札の対象工事金額を5千万円から3千万円に拡大(H24.4～)
- ・大規模修繕工事の集約化を実施(H25年度～)

### ④ 住宅管理業務の効率化

- ・県営住宅管理が管理代行へ移行(H24.4)
- ・豊田市内の県営と市営の管理事務所を統合(H25.4)
- ・県営住宅管理事務所を再編(H24.4)

### ⑤ 地方公共団体との連携、支援事業の拡大

- ・工事監理等業務を安定して受託
- ・連携事業はH23年度以降受託していないが、支援業務は市町村から継続して受託

### ⑥ 分譲資産の早期売却

- ・桃花台はH24年度に処分を完了
- ・サンヒル上之山はH27年度に処分を完了
- ・H28年3月末で43宅地が未処分となっているが、吉良は宅地処分の見通しが立たない

### ⑦ 技術・ノウハウの継承と職員の育成

- ・公社ベテラン職員による研修を実施(H25年度～)
- ・公社賃貸住宅ストック更新WGを設置し、ベテラン職員のノウハウを継承(H25年度～)
- ・住宅管理担当職員研修の実施(H27年度～)

## 課題と対策

中期経営計画（平成21年度から30年度）について、計画期間の中間年を経過したことから、これまでの取組とその結果を検証するとともに課題と対策を取りまとめました。

### 1 既存建物の延命化と収益性ある賃貸住宅の建替によるストックのスリム化

#### 公社賃貸住宅のストック活用基本計画の策定と自己資金の確保

・事業収支の見極めによる選別と公社所有地の売却対象を拡大し、福祉支援施設等の誘致、地域貢献施設への用途転換を検討

#### <ストックのスリム化>

【課題】 各住宅の更新手法と実施年次を定めたストック更新計画の策定  
⇒【対策】 平成30年代に建替又は用途廃止を予定する住宅の具体的計画を策定する

【課題】 用途廃止計画の実施に向けた準備  
⇒【対策】 用途廃止基準及び移転補償基準を整備し、移転先確保に向けた対策の拡充を図る

#### <継続活用>

【課題】 継続活用する住宅の延命化・設備改善  
⇒【対策】 リノベーション工事の継続的な実施と計画的な設備更新

【課題】 耐震改修方針の決定  
⇒【対策】 耐震改修が必要となる住宅の耐震改修計画を策定する

### 2 増収対策等

【課題①】 リノベーション工事実施戸数の増加  
⇒【対策】 入居申込数の増加につながる工事内容の充実と単価の抑制を検討する

【課題②】 高齢化社会への対応を考えた既存住宅及び店舗の有効活用  
⇒【対策】 高齢者支援事業と連携した空店舗等の活用を行う

【課題③】 退去抑制につながる方策の検討  
⇒【対策】 主に長期入居者を対象にした、退去抑制につながる対策を実施する

【課題④】 地域コミュニティの活性化及び良好な居住環境の提供  
⇒【対策】 高齢者見守り活動を実施し、自治会活動等への支援を検討する

### 3 コスト削減

【課題】 修繕も含めた事業全般にわたるコスト削減  
⇒【対策】 計画修繕工事及び事務事業の見直しにより支出を抑制する

### 4 地方公共団体への支援事業の拡大

【課題】 市町村からの新規受託契約獲得  
⇒【対策】 継続的な営業活動の実施及び技術資格保有職員を育成し、支援機関として継続的に業務を行うための支援業務体制を整備する

### 5 保有宅地の処分

【課題】 海沿いに立地する団地の宅地処分  
⇒【対策】 販売のみではなく、土地の利活用も含めて処分を検討する

### 6 技術・ノウハウの継承

【課題】 技術・ノウハウの継承と職員育成  
⇒【対策】 ワーキンググループ活動等を通じた技術継承、公社賃貸住宅始め県営住宅及び市営住宅の管理業務に関するノウハウも継承する

## 達成目標の見直し

平成27年度に課題と対策を整理するにあたり、中期経営計画で定めた達成目標の見直しを行い、平成28年度より実施しました。

### 《中期経営計画の実施による達成目標》

		数値目標											
		年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	※ 目標数値の説明
指標	各年度末の保有宅地数	目標	289	250	0	0	0	0	0	35	32	19	平成30年度末に19宅地まで処分
	実績	320	295	286	273	78	76	43					
	(宅地数)	差	31	45	286	273	78	76	43				
各年度末の賃貸住宅の入居率(H28.3.31現在)	目標	86.0	87.5	88.5	89.0	89.5	89.6	89.7	—	—	—	指標を「賃貸住宅の入居率」から「利用収入率」に変更	
	実績	85.2	83.5	81.2	78.8	76.8	75.1	73.2	—	—	—		
	(%)	差	▲0.8	▲4.0	▲7.3	▲10.2	▲12.7	▲14.5	▲16.5	—	—	—	
賃貸住宅の家賃徴収率(H28.3.31現在)	目標	97.7	97.7	97.7	97.8	97.8	97.8	97.9	98.4	98.5	98.5	平成30年度末に徴収率98.5%の達成	
	実績	97.7	97.8	98.0	97.9	98.2	98.4	98.5					
	(%)	差	0.0	0.1	0.3	0.1	0.4	0.6	0.6				
各年度末の借入金残高	目標	415	387	350	341	330	320	310	312	304	298	※設営ダム事業借入金を除く平成30年度末に298億円まで削減	
	実績	415	396	384	363	337	328	318					
	(億円)	差	0	9	34	22	7	8	8				
賃貸住宅の利用収入率	目標	—	—	—	—	—	—	—	78.4	78.4	78.4	変更指標(実収入/満室家賃総額)平成30年度末78.4%の維持	
	実績	—	—	—	—	—	—	—					
	(%)	差	—	—	—	—	—	—					
技術資格者数	目標	—	—	—	—	—	—	—	5	5	5	新指標 公共建築工事業品質確保技術者I種資格者の維持・育成	
	実績	—	—	—	—	—	—	—					
	(人)	差	—	—	—	—	—	—					

※平成28年度から指標及び数値目標を見直した。

### ○指標の考え方

#### 〈保有宅地数〉

・南海トラフ巨大地震の被害予測から海沿いに立地する団地で宅地の需要が低下している状況にあるため、幅広い処分方法を検討し処分する。(平成32年度までに処分完了)

#### 〈賃貸住宅利用収入率、家賃徴収率〉

・賃貸住宅の利用収入率は、従来の指標である年度末時点での入居率と比べ、より収入に着目した年間の利用収入率(実収入額/満室家賃総額)を指標にした。なお、賃貸住宅の老朽化に伴い入居率・収入の低下が続いているため、直近値である平成27年度の実績見込み(78.4%)の維持を目標とする。また、引き続き家賃の徴収強化に努めていく。

#### 〈技術資格者数〉

・ベテラン職員の退職が進む中、技術の継承、質の維持を継続的にやっていく必要があり、特に、技術資格を有する職員は、地方公共団体からの発注者支援業務等の受託拡大には欠かせないため、職員に実務経験を積ませ、発注関係事務を適切に実施できる人材としての『公共建築工事業品質確保技術者I種』の有資格者を育成し、技術資格者数を維持する。

#### 〈借入金残高〉

・公社の事業は借入金をもとに実施しており、平成22年度から26年度で87億円の削減を図った。しかしながら、保有宅地の処分の遅れや賃貸住宅収入の減少により償還目標を達成していない状況にあるため、公社を取り巻く環境を踏まえた新たな償還目標(平成27年度から30年度までに30億円の償還)を掲げ、様々な施策を展開し、引き続き借入金残高の削減を図る。