

(11) 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 8人 監 事 2人
理 事 長 川 口 工 公(鳥取県土地開発公社理事長)
副理事長 大 場 尚 志(鳥取県生活環境部次長)
常務理事 川 口 工 公(理事長事務取扱)
理 事 稲 井 幾 子(株式会社いない取締役副社長)
" 内 田 洋 子(株式会社米吾の里監査役)
" 高 橋 敬 一(公認会計士)
" 西 村 照 子(税理士)
" 福 田 希 巳 子(レディスグランドハウス有限会社
代表取締役)
" 森 田 稔
監 事 馬 壁 聰 之 介
" 浦 林 梅 樹 |
| 7 職 員 | 7人 |
| 8 事 務 所 | 本 部 鳥取市田園町四丁目207番地
中部事務所 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18年度事業実施状況

1 一般分譲住宅事業

団地名	事業施行地	建築着工戸数		供給戸数	平成18年度 事業費	平成18年度 分譲収入額
		前年度	当年度			
円護寺	鳥取市円護寺	戸 2	戸 7	戸 6	円 224,837,524	円 238,374,738
つのい	鳥取市若葉台	1	0	1	13,840,458	28,800,000
合 計		3	7	7	238,677,982	267,174,738

2 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 分譲予定 面積	備考	
			既分譲 面積	平成18年度実績					
				分譲形態	面積	区画数			金額
円護寺	鳥取市円護寺	m ² 48,297	m ² 24,601	分譲住宅	m ² 1,554	区画 6	円 90,467,000	m ² 22,212	雑種 地1,2 77 m ² 増
				宅地分譲	1,207	5	69,127,000		
北園	鳥取市北園	1,108	0	宅地分譲	238	1	13,946,000	870	
つのい	鳥取市若葉台	64,526	59,219	分譲住宅	260	1	12,600,000	3,147	
				宅地分譲	1,900	7	92,122,000		
大谷	岩美郡岩美町	20,235	18,700	宅地分譲	306	1	9,194,000	1,229	
望町	鳥取市青谷町	16,165	6,648	宅地分譲	1,085	3	18,210,000	8,432	
福守	倉吉市西福守町	36,358	24,044	宅地分譲	205	1	7,063,000	12,109	
赤碕	東伯郡琴浦町	99,402	55,509	宅地分譲	2,598	9	61,262,000	41,295	
三朝牧	東伯郡三朝町	9,390	8,939	宅地分譲	451	2	8,422,000	0	完売
観音寺	米子市観音寺	21,868	14,563	宅地分譲	1,668	7	100,841,000	5,637	
福里	西伯郡南部町	31,389	25,921	宅地分譲	5,468	15	115,746,000	0	完売
合 計		348,738	238,144	分譲住宅	1,814	7	103,067,000	94,931	
				宅地分譲	15,126	51	495,933,000		
				計	16,940	58	599,000,000		

3 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18年度収入
吉成	鳥取市吉成	昭和45年度	棟 2	戸 32	台 -	円 22,100	円 13,169,818
		昭和46	1	16	-	22,800	
		-	-	-	57	2,000	
大谷	米子市大谷	昭和45	1	16	-	21,500	円 18,376,227
		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		円 31,546,045

(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18年度収入	備考
日野郡日南町	日南町	戸 10	円 4,852,248	

(3) 若者向け賃貸住宅の管理

所在地	貸付先	戸数	平成18年度収入	備考
鳥取市青谷町	鳥取市	戸 24	円 15,560,690	

(4) 特定優良賃貸住宅の管理受託

団地名	所在地	戸数	平成18年度収入	備考
イトン鳥取358	鳥取市行徳	戸 15	円 1,124,544	

(5) 賃貸施設の管理

所在地	入居者	駐車場	平成18年度収入	備考
鳥取市北園	名 8	台 76	円 10,139,254	

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
損 益 計 算 書

(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

科 目	金 額	事 業 別	
		分譲事業	賃貸管理事業
	円	円	円
事業収益 [a]	837,553,735	774,230,154	63,323,581
分譲事業収益	774,230,154	774,230,154	0
住宅宅地分譲事業収益	774,230,154	774,230,154	0
一般分譲住宅事業収益	267,174,738	267,174,738	0
分譲宅地事業収益	507,055,416	507,055,416	0
譲渡収入	495,933,000	495,933,000	0
補助金収入	11,122,416	11,122,416	0
賃貸管理事業収益	63,323,581	0	63,323,581
賃貸住宅管理事業収益	53,083,527	0	53,083,527
一般賃貸住宅管理事業収益	31,546,045	0	31,546,045
特優賃住宅管理事業収益	1,124,544	0	1,124,544
その他の賃貸住宅管理事業収益	20,412,938	0	20,412,938
賃貸施設管理事業収益	10,139,254	0	10,139,254
管理受託住宅管理事業収益	100,800	0	100,800
事業原価 [b]	769,525,995	715,406,270	54,119,725
分譲事業原価	715,406,270	715,406,270	0
住宅宅地分譲事業原価	715,406,270	715,406,270	0
一般分譲住宅事業原価	286,953,811	286,953,811	0
分譲宅地事業原価	428,452,459	428,452,459	0
賃貸管理事業原価	54,119,725	0	54,119,725
賃貸住宅管理事業原価	44,539,048	0	44,539,048
一般賃貸住宅管理事業原価	26,851,791	0	26,851,791
特優賃住宅管理事業原価	531,358	0	531,358
その他の賃貸住宅管理事業原価	17,155,899	0	17,155,899
賃貸施設管理事業原価	9,580,677	0	9,580,677
一般管理費 [c]	36,410,585	33,697,982	2,712,603
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	31,617,155	25,125,902	6,491,253
その他経常収益 [e]	8,805,960	8,805,960	0
受取利息	337,877	337,877	0
雑収入	8,468,083	8,468,083	0
その他経常費用 [f]	68,796,173	68,796,173	0

科 目	金 額	事 業 別	
		分讓事業	賃貸管理事業
	円	円	円
支払利息	39,825,175	39,825,175	0
雑損失	28,970,998	28,970,998	0
經常利益（損失）[$g = d + e - f$]	28,373,058	34,864,311	6,491,253
特別利益 [h]	131,493,260	131,493,260	0
特別損失 [i]	116,781,129	116,781,129	0
固定資産除却損	2	2	0
固定資産売却損	0	0	0
固定資産評価損	116,781,127	116,781,127	0
当期純利益（純損失） [$j = g + h - i$]	13,660,927	20,152,180	6,491,253
特定目的積立金取崩 [k]	20,152,180	20,152,180	0
住宅宅地分讓事業積立金取崩	20,152,180	20,152,180	0
賃貸住宅管理事業積立金取崩	0	0	0
当期総利益（総損失）[$L = j + k$]	6,491,253	0	6,491,253

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
貸 借 対 照 表

(平成19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	5,371,683,819	流動負債	1,466,873,781
現金預金	499,880,678	短期借入金	0
未収金	58,030,537	次期返済長期借入金	1,411,927,604
分譲事業資産	4,806,392,353	未払金	12,514,610
分譲資産	2,921,073,085	前受金	40,206,225
分譲資産建設工事	1,885,319,268	預り金	2,225,342
その他流動資産	7,380,251	その他の流動負債	0
固定資産	971,883,452	固定負債	4,287,699,146
賃貸事業資産	746,548,736	長期借入金	3,546,875,851
賃貸住宅資産	901,495,671	預り保証金	9,592,200
減価償却累計額	154,946,935	繰延建設補助金	209,905,097
有形固定資産	223,883,880	引当金	346,485,618
建物等資産	158,490,588	退職給付引当金	147,479,585
減価償却累計額	56,699,295	計画修繕引当金	199,006,033
土地資産	122,092,550	その他固定負債	174,840,380
その他の有形固定資産	14,521,511		
減価償却累計額	14,521,474	[負 債 合 計]	5,754,572,927
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	584,994,344
その他の固定資産	525,000	資本剰余金	114,900,564
その他の資産	525,000	利益剰余金	210,010,024
		特定目的積立金	260,083,756
		住宅宅地分譲事業積立金	204,933,818
		賃貸住宅管理事業積立金	55,149,938
		[資 本 合 計]	588,994,344
合 計	6,343,567,271	合 計	6,343,567,271

三 平成19年度事業計画

1 県の「住宅供給公社の在り方に関する基本方針」を踏まえた公社の中期的経営計画

(1) 人員の削減と組織体制の見直し

必要最小限の体制で保有宅地の早期分譲に重点的に取り組むべきとの方針に基づき常勤職員を7人とし、営業体制の変更等より効率的な体制とした。

(2) 保有宅地の販売促進

重点的な分譲促進策を展開するとともに、引き続き、効率的な販売促進の方針を定め鋭意努力する。

重点的分譲団地において、分譲価格の見直し、再区画等重点施策を講じるとともに、優先的に広報媒体を活用し、早期完売に向けた取組を強化する。

社団法人鳥取県宅地建物取引業協会及び社団法人全日本不動産協会鳥取県本部への販売委託や住宅メーカー・住宅専門の工務店との連携を引き続き強化し販売促進に努める。

市・町の要請により宅地造成した団地は従来以上に市町との連携を強化し販売促進を進める。

新聞広告、折込ちらし、ホームページの充実など、幅広く顧客ニーズに応える。

(3) 経費の見直し

経営改善を図るため、経費・その他経常経費の削減に引き続き努力する。

人件費

常勤役員2名、常勤職員7名、非常勤職員3名により、合理化、効率化に努める。

事務的経費

経費の効率使用に努め、引き続き節減に努める。

その他

宅地造成資金等は多額の借入金で賄っており、支払利息は多額である。

金融費用は現状、公社の収支に与える影響が大きく、金利の急騰で負担額が増加傾向にある中、引き続き資金の効率的な運用に努め利息の削減に努力する。

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	
一般分譲住宅 事業	区画 12	千円 34,500	千円 414,204	千円 9,563	千円 114,755	千円 24,400	千円 292,808	千円 407,563
宅地分譲事業	53	10,100	544,800	9,563	506,837	-	-	506,837
計	65		959,004		621,592		292,808	914,400

(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19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 昭和45	戸 32	台 -	円 22,100	千円 8,486	千円 1,955	千円 5,464	千円 7,419
吉成	昭和46	16	-	22,800	4,378	1,009	2,819	3,828
吉成	-	-	57	2,000	1,368	0	881	881
大谷	昭和45	16	-	21,500	4,128	946	2,658	3,604
大谷	昭和46	16	-	21,900	4,205	963	2,708	3,671
大谷	昭和47	16	-	22,500	4,320	990	2,782	3,772
大谷	昭和48	16	-	28,000	5,376	1,231	3,462	4,693
大谷	-	-	75	2,000	1,800	0	1,159	1,159
合計		112	132		34,061	7,094	21,933	29,027

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 4,851	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 15,560	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

特定優良賃貸住宅の管理受託

住宅の建設場所	戸数	所有者	名称	管理手数料	構造	契約期間
鳥取市行徳	戸 15	辰巳義美	イトン鳥取358	千円 980	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建	平成11年3月1日 ～平成31年2月28日

賃貸施設の管理

施設の建設場所	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 10,080	千円 6,141	北園利便施設鉄骨造2階建

科 目	予算額	前年度予算額	増 減	備 考
	千円	千円	千円	
特定準備金繰入 [L]	-	7,529	-	地方住宅供給公社会計基準の改正による。
住宅宅地分譲事業準備金繰入	-	0	-	
賃貸住宅管理事業準備金繰入	-	7,529	-	
当期純利益（純損失） [m = g + h - i]	47,206	-	-	
特定目的積立金取崩 [n]	0	-	-	
住宅宅地分譲事業積立金取崩	0	-	-	
賃貸住宅管理事業積立金取崩	0	-	-	
当期総利益（総損失） [o = m + n]	47,206	0	47,206	