

## (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 6人 監 事 2人  
理 事 長 大 谷 芳 徳 (鳥取県土地開発公社理事長)  
副理事長 松 田 佐恵子 (鳥取県生活環境部くらしの安心局長)  
常務理事 大 谷 芳 徳 (理事長事務取扱)  
理 事 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)  
" 稲 井 幾 子 (株式会社いない取締役副社長)  
" 高 橋 敬 一 (公認会計士)  
" 遠 藤 洋 (株式会社もっこくや代表取締役)  
監 事 馬 壁 聰之介  
" 西 村 照 子 (税理士)
- 7 職 員 6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 米子市糞町一丁目160番地

二 平成22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 分譲予定 面積	備考
			既分譲 面積	平成22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 <sup>2</sup> 49,574	m <sup>2</sup> 31,652	宅地分譲	m <sup>2</sup> 902	区画 4	円 59,280,000	m <sup>2</sup> 17,020	雑種地 2,538 m <sup>2</sup> 含む
つのい	鳥取市若葉台	64,526	62,925	宅地分譲	283	1	13,181,000	1,318	
船磯	鳥取市気高町	3,449	2,132	宅地分譲	266	1	3,999,000	1,051	
望町	鳥取市青谷町	16,165	8,322	宅地分譲	301	1	4,983,000	7,542	
福守	倉吉市西福守町	36,358	24,891	宅地分譲	635	3	15,381,000	10,832	
赤碕	東伯郡琴浦町	99,402	62,488	宅地分譲	2,746	11	63,787,000	34,168	
観音寺	米子市観音寺	21,868	18,294	宅地分譲	676	3	41,046,000	2,898	
合計		291,342	210,704	宅地分譲	5,809	24	201,657,000	74,829	

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22年度収入
吉成	鳥取市吉成	年度	棟	戸	台	円	円 13,987,546
		昭和45	2	32	—	22,100	
		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 18,718,369
		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 32,705,915
(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22年度収入		備考		
日野郡日南町	日南町	戸 10	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22年度収入		備考		
鳥取市青谷町	鳥取市	戸 24	円 8,551,416				
(4) 賃貸施設の管理							
所在地	入居者	駐車場	平成22年度収入		備考		
鳥取市北園	名 7	台 84	円 10,518,542				
3 受託事業							
事業名		管理戸数	平成22年度収入		備考		
鳥取県営住宅の管理代行業務		63団地 3,400戸	円 179,697,030				

# 鳥取県住宅供給公社 損益計算書

(平成22年4月1日から平成23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 ]	448,687,431	215,251,064	233,436,367
分譲事業収益	215,251,064	215,251,064	0
住宅宅地分譲事業収益	215,251,064	215,251,064	0
分譲宅地事業収益	215,251,064	215,251,064	0
譲渡収入	201,657,000	201,657,000	0
補助金収入	13,594,064	13,594,064	0
賃貸管理事業収益	53,739,337	0	53,739,337
賃貸住宅管理事業収益	43,119,995	0	43,119,995
一般賃貸住宅管理事業収益	32,705,915	0	32,705,915
その他の賃貸住宅管理事業収益	10,414,080	0	10,414,080
賃貸施設管理事業収益	10,518,542	0	10,518,542
民間住宅管理事業収益	100,800	0	100,800
管理受託住宅管理事業収益	179,697,030	0	179,697,030
公共団体住宅管理事業収益	179,697,030	0	179,697,030
公営住宅等管理事業収益	179,697,030	0	179,697,030
事業原価 [ b ]	414,458,957	188,889,298	225,569,659
分譲事業原価	188,889,298	188,889,298	0
住宅宅地分譲事業原価	188,889,298	188,889,298	0
分譲宅地事業原価	188,889,298	188,889,298	0
賃貸管理事業原価	45,902,185	0	45,902,185
賃貸住宅管理事業原価	33,807,188	0	33,807,188
一般賃貸住宅管理事業原価	21,550,765	0	21,550,765
その他の賃貸住宅管理事業原価	12,256,423	0	12,256,423
賃貸施設管理事業原価	12,094,997	0	12,094,997
管理受託住宅管理事業原価	179,667,474	0	179,667,474
公共団体住宅管理事業原価	179,667,474	0	179,667,474
公営住宅等管理事業原価	179,667,474	0	179,667,474
一般管理費 [ c ]	13,504,048	3,666,126	9,837,922
事業利益 (損失) [ d = a - b - c ]	20,724,426	22,695,640	△ 1,971,214
その他経常収益 [ e ]	1,558,474	1,558,474	0
受取利息	194,305	194,305	0



**鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社**  
**貸 借 対 照 表**

(平成23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	4,226,091,448	流動負債	1,970,425,958
現金預金	339,321,948	次期返済長期借入金	1,962,450,916
未収金	954,759	未払金	7,755,555
分譲事業資産	3,884,441,525	前受金	17,709
分譲資産	2,071,156,169	預り金	55,448
分譲資産建設工事	1,813,285,356	その他の流動負債	146,330
その他流動資産	1,373,216		
固定資産	711,412,766	固定負債	2,755,262,679
賃貸事業資産	707,945,724	長期借入金	2,324,397,657
賃貸住宅資産	926,951,884	預り保証金	8,601,820
減価償却累計額	△ 219,006,160	引当金	275,846,774
有形固定資産	1,851,206	退職給付引当金	103,386,544
建物等資産	2,935,500	計画修繕引当金	172,460,230
減価償却累計額	△ 2,935,499	その他固定負債	146,416,428
土地資産	570,515		
その他の有形固定資産	8,597,745	[ 負 債 合 計 ]	4,725,688,637
減価償却累計額	△ 7,317,055		
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	207,815,577
その他の固定資産	690,000	資本剰余金	114,900,564
その他の資産	690,000	利益剰余金	24,206,290
		特定目的積立金	68,708,723
		賃貸住宅管理事業積立金	68,708,723
		[ 資 本 合 計 ]	211,815,577
合 計	4,937,504,214	合 計	4,937,504,214

### 三 平成23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

- ① 公社分譲地の販売価格と実勢価格には乖離があり、これに対する方策として各団地に優先順位を設定して販売価格の見直しを行う。
- ② 望町団地において販売価格の見直しを行い、定期借地権制度（鳥取市が借地を買い取りする方式）を導入する。
- ③ 県外向け広報の取組として県のI J U定住促進の施策を活用し、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。
- ④ 再区画等の施策を講じるとともに、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実行し、早期完売に向けた取組を強化する。
- ⑤ 住宅メーカーや工務店及び不動産業者への営業活動を強化し、情報収集・情報提供を積極的に行い、販売促進に努める。
- ⑥ 市・町の要請により宅地造成した団地は、メリットを強調し、市・町と連携して販売促進に努める。

##### (2) 県営住宅の管理受託

- ① 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	1,443
中部地区	31棟	474
西部地区	121棟	1,483
計	266棟	3,400

- ② 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
	20	9,100	182,000	7,791	155,820	0	0	155,820
計	20		182,000		155,820			155,820
(2) 賃貸管理事業								
① 一般賃貸住宅の管理								
団地名	建設 年度	事業収益				平成23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	8,486	1,738	6,547	8,285
	昭和46	16	—	22,800	4,378	897	3,378	4,275
	—	—	57	2,000	1,368	0	1,055	1,055
大谷	昭和45	16	—	21,500	4,128	968	3,048	4,016
	昭和46	16	—	21,900	4,205	985	3,104	4,089
	昭和47	16	—	22,500	4,320	1,013	3,190	4,203
	昭和48	16	—	28,000	5,376	1,259	3,969	5,228
	—	—	75	2,000	1,800	0	1,329	1,329
合計		112	132		34,061	6,860	25,620	32,480
② 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	
③ 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	
④ 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 10,080	千円 6,570	北園利便施設鉄骨造2階建		



(3) 管理代行业業				
管理受託する 県 営 住 宅	管理戸数	事 業 収 益	平成 23 年度支出予定額	備 考
	戸	千円	千円	
東部区域	1,443			
中部区域	474	180,233	180,233	
西部区域	1,483			

**鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社**  
**予 定 損 益 計 算 書**

(平成23年4月1日から平成24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 ]	426,673	417,467	9,206	
分譲事業収益	191,886	182,680	9,206	
住宅宅地分譲事業収益	191,886	182,680	9,206	
賃貸管理事業収益	54,554	54,554	0	
一般賃貸住宅管理事業収益	34,061	34,061	0	
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	10,080	10,080	0	
その他事業収益	180,233	180,233	0	
受託事業収益	180,233	180,233	0	
事業原価 [ b ]	409,447	410,083	△ 636	
分譲事業原価	174,660	189,134	△ 14,474	
住宅宅地分譲事業原価	174,660	189,134	△ 14,474	
賃貸管理事業原価	54,554	40,716	13,838	
一般賃貸住宅管理事業原価	32,309	21,358	10,951	
高優賃住宅管理事業原価	1,963	2,124	△ 161	
若者向け賃貸住宅管理事業原価	10,202	10,258	△ 56	
賃貸施設管理事業原価	10,080	6,976	3,104	
その他事業原価	180,233	180,233	0	
受託事業原価	180,233	180,233	0	
一般管理費 [ c ]	18,840	17,413	1,427	
事業利益 (損失) [ d = a - b - c ]	△ 1,614	△ 10,029	8,415	
その他経常収益 [ e ]	1,000	1,447	△ 447	
その他経常費用 [ f ]	28,393	33,294	△ 4,901	
経常利益 (損失) [ g = d + e - f ]	△ 29,007	△ 41,876	12,869	
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 ]	△ 29,007	△ 41,876	12,869	
当期総利益 (総損失)	△ 29,007	△ 41,876	12,869	