

(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 7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 吉 村 政 憲
" 福 田 希 己 子(レディスグランドハウス有限会社
代表取締役)
" 稻 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)
" 米 田 恭 子(鳥取オート有限会社代表取締役
副社長)
監 事 馬 壁 聰 之 介
" 西 村 照 子(西村照子税理士事務所所長) |
| 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19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19年度 事業費	平成19年度 分譲収入額
		前年度	当年度			
円護寺	鳥取市円護寺	戸 7	戸 8	戸 8	円 294,182,050	円 299,735,531

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19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 49,574	m ² 27,362	分譲住宅	m ² 1,844	区画 (8)	円 (109,066,000)	m ² 19,179	雑種地 2,53 8 m ² 含む
				端地分譲	714	(2)	(4,720,000)		
				宅地分譲	475	2	29,365,000		
北園	鳥取市北園	1,108	238	宅地分譲	444	2	27,803,000	426	
つのい	鳥取市若葉台	64,526	61,379	宅地分譲	519	2	24,859,000	2,628	
大谷	岩美郡岩美町	20,235	19,006	宅地分譲	1,229	4	37,148,000	0	完売
福守	倉吉市西福守町	36,358	24,249	宅地分譲	347	1	10,035,000	11,762	
赤碕	東伯郡琴浦町	99,402	58,107	宅地分譲	2,665	6	57,498,000	38,630	
観音寺	米子市観音寺	21,868	16,231	宅地分譲	987	4	60,010,000	4,650	
合 計		293,071	206,572	分譲住宅	1,844	(8)	(109,066,000)	77,275	
				端地分譲	714	(2)	(4,720,000)		
				宅地分譲	6,666	21	246,718,000		
				計	9,224	21	246,718,000		

() 数値は、一般分譲住宅の敷地等で外数である。

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19年度収入
		年度	棟	戸	台	円	円
吉成	鳥取市吉成	昭和45	2	32	-	22,100	14,035,804
		昭和46	1	16	-	22,800	
		-	-	-	57	2,000	
大谷	米子市大谷	昭和45	1	16	-	21,500	19,697,375
		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		33,733,179

(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19年度収入	備考
		戸	円	
日野郡日南町	日南町	10	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19年度収入	備考
		戸	円	
鳥取市青谷町	鳥取市	24	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 19 年度収入	備 考
イトン鳥取 358	鳥取市行徳	戸 15	円 281,136	平成 19 年 6 月管理終了

(5) 賃貸施設の管理

所 在 地	入 居 者	駐 車 場	平成 19 年度収入	備 考
鳥取市北園	名 8	台 78	円 10,343,477	

鳥取県住宅供給公社 損益計算書

(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)

科 目	金 額	事 業 別	
		分譲事業	賃貸管理事業
事業収益 [a]	円 618,740,005	円 553,868,475	円 64,871,530
分譲事業収益	553,868,475	553,868,475	0
住宅宅地分譲事業収益	553,868,475	553,868,475	0
一般分譲住宅事業収益	299,735,531	299,735,531	0
分譲宅地事業収益	254,132,944	254,132,944	0
譲渡収入	246,718,000	246,718,000	0
補助金収入	7,414,944	7,414,944	0
賃貸管理事業収益	64,871,530	0	64,871,530
賃貸住宅管理事業収益	54,427,253	0	54,427,253
一般賃貸住宅管理事業収益	33,733,179	0	33,733,179
特優賃住宅管理事業収益	281,136	0	281,136
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	10,343,477	0	10,343,477
管理受託住宅管理事業収益	100,800	0	100,800
事業原価 [b]	589,228,750	534,326,504	54,902,246
分譲事業原価	534,326,504	534,326,504	0
住宅宅地分譲事業原価	534,326,504	534,326,504	0
一般分譲住宅事業原価	314,977,052	314,977,052	0
分譲宅地事業原価	219,349,452	219,349,452	0
賃貸管理事業原価	54,902,246	0	54,902,246
賃貸住宅管理事業原価	45,327,990	0	45,327,990
一般賃貸住宅管理事業原価	28,113,958	0	28,113,958
特優賃住宅管理事業原価	138,523	0	138,523
その他の賃貸住宅管理事業原価	17,075,509	0	17,075,509
賃貸施設管理事業原価	9,574,256	0	9,574,256
一般管理費 [c]	31,473,007	28,173,233	3,299,774
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	1,961,752	8,631,262	6,669,510
その他経常収益 [e]	9,703,545	9,703,545	0
受取利息	1,201,731	1,201,731	0
雑収入	8,501,814	8,501,814	0
その他経常費用 [f]	66,744,379	66,744,379	0
支払利息	41,204,759	41,204,759	0
雑損失	25,539,620	25,539,620	0
経常利益 (損失) [g = d + e - f]	59,002,586	65,672,096	6,669,510
特別利益 [h]	0	0	0
特別損失 [i]	5,862,358	5,862,358	0
固定資産除却損	3	3	0
固定資産売却損	0	0	0
固定資産評価損	5,862,355	5,862,355	0
当期純利益 (純損失) [j = g + h - i]	64,864,944	71,534,454	6,669,510
特定目的積立金取崩 [k]	71,534,454	71,534,454	0
住宅宅地分譲事業積立金取崩	71,534,454	71,534,454	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]	6,669,510	0	6,669,510

鳥取県住宅供給公社
貸借対照表

(平成20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	4,726,438,300	流動負債	2,504,990,855
現金預金	248,646,041	短期借入金	0
未収金	1,866,557	次期返済長期借入金	2,495,623,157
分譲事業資産	4,474,422,480	未払金	410,398
分譲資産	2,612,952,392	前受金	6,716,000
分譲資産建設工事	1,861,470,088	預り金	1,836,000
その他流動資産	1,503,222	その他の流動負債	405,300
固定資産	953,317,386	固定負債	2,650,635,431
賃貸事業資産	731,133,618	長期借入金	1,935,279,658
賃貸住宅資産	901,495,671	預り保証金	8,719,800
減価償却累計額	170,362,053	繰延建設補助金	199,906,239
有形固定資産	220,732,932	引当金	339,304,298
建物等資産	156,776,668	退職給付引当金	149,567,336
減価償却累計額	58,495,422	計画修繕引当金	189,736,962
土地資産	122,092,550	その他固定負債	167,425,436
その他の有形固定資産	14,718,606	[負債合計]	5,155,626,286
減価償却累計額	14,359,470	資本金	4,000,000
無形固定資産	925,836	剰余金	520,129,400
その他の無形固定資産	925,836	資本剰余金	114,900,564
その他の固定資産	525,000	利益剰余金	210,010,024
その他の資産	525,000	特定目的積立金	195,218,812
		住宅宅地分譲事業積立金	133,399,364
		賃貸住宅管理事業積立金	61,819,448
		[資本合計]	524,129,400
合 計	5,679,755,686	合 計	5,679,755,686

三 平成20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」を踏まえた公社運営の実施

(1) 保有宅地の販売促進

再区画等の施策を講じるとともに、各種助成制度も創出し、顧客のニーズを掴んだ販売促進策を実行し、早期完売に向けた取組を強化する。

住宅メーカーや工務店との連携を強化し、情報収集・情報提供を積極的に行い、販売促進に努める。

市・町の実情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。

広告媒体を活用した販売促進を充実させる。

販売報奨金制度を創設し、職員の販売意欲を向上させる。

(2) 経費の見直し

人件費

給与見直しも含め、人件費の削減に努力する。

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

金利の急騰で金利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。

(3) その他

県の「県営住宅の管理代行方針」に合わせ、組織体制の見直し検討を行い、管理代行の受託に向けた体制整備を図る。

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	
一般分譲 住宅事業	区画 12	千円 30,352	千円 364,224	千円 8,390	千円 100,680	千円 20,400	千円 244,800	千円 345,480
宅地分譲事業	48	9,340	448,320	8,390	402,720	-	-	402,720
計	60		812,544		503,400		244,800	748,200

(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20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	1,737	2,401	4,138
	昭和46	16	-	22,800	4,378	897	1,239	2,136
	-	-	57	2,000	1,368	0	387	387
大谷	昭和45	16	-	21,500	4,128	968	1,118	2,086
	昭和46	16	-	21,900	4,205	985	1,139	2,124
	昭和47	16	-	22,500	4,320	1,013	1,170	2,183
	昭和48	16	-	28,000	5,376	1,259	1,455	2,714
	-	-	75	2,000	1,800	0	487	487
合計		112	132		34,061	6,859	9,396	16,255

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
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 4,830	北園利便施設鉄骨造 2 階建	

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
予 定 損 益 計 算 書

(平成20年4月1日から平成21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]	877,096	1,024,536	147,440	
分譲事業収益	812,544	959,004	146,460	
住宅宅地分譲事業収益	812,544	959,004	146,460	
賃貸管理事業収益	64,552	65,532	980	
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	4,851	4,851	0	
若者向け賃貸住宅管理事業収益	15,560	15,560	0	
特優賃住宅管理事業収益	0	980	980	
賃貸施設管理事業収益	10,080	10,080	0	
その他事業収益	0	0	0	
受託事業収益	0	0	0	
事業原価 [b]	841,548	970,219	128,671	
分譲事業原価	788,250	914,400	126,150	
住宅宅地分譲事業原価	788,250	914,400	126,150	
賃貸管理事業原価	53,298	55,819	2,521	
一般賃貸住宅管理事業原価	27,995	28,943	948	
高優賃住宅管理事業原価	3,312	3,287	25	
若者向け賃貸住宅管理事業原価	13,686	13,606	80	
特優賃住宅管理事業原価	0	333	333	
賃貸施設管理事業原価	8,305	9,650	1,345	
その他事業原価	0	0	0	
受託事業原価	0	0	0	
一般管理費 [c]	26,700	26,700	0	
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	8,848	27,617	18,769	
その他経常収益 [e]	1,650	900	750	
その他経常費用 [f]	85,950	75,723	10,227	
経常利益 (損失) [g = d + e - f]	75,452	47,206	28,246	
特別利益 [h]	0	0	0	
特別損失 [i]	5,610	0	5,610	
当期純利益 (純損失) [j = g + h - i]	81,062	47,206	33,856	
特定目的積立金取崩 [k]	90,351	0	90,351	
住宅宅地分譲事業積立金取崩	90,351	0	90,351	
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]	9,289	47,206	56,495	