

(1) 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 (西村照子税理士事務所所長)
- 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21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21年度 事業費	平成21年度 分譲収入額
		前年度	当年度			
		戸	戸	戸	円	円
つのい	鳥取市若葉台	1	0	1	12,588,000	17,800,000
計		1	0	1		17,800,000

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21年度実績					
				分譲形態	面積	区画数	金額		
円護時	鳥取市円護寺	m ² 49,574	m ² 31,390	宅地分譲	m ² 262	区画 1	円 18,024,000	m ² 17,922	雑種地 2,538 m ² 含む
つのい	鳥取市若葉台	64,526	62,389	分譲住宅	260	(1)	(12,588,000)	1,601	
				宅地分譲	276	1	13,528,000		
望町	鳥取市青谷町	16,165	8,031	宅地分譲	291	1	4,977,000	7,843	
赤碕	東伯郡琴浦町	99,402	60,991	宅地分譲	1,497	5	34,115,000	36,914	
観音寺	米子市観音寺	21,868	17,668	宅地分譲	626	2	39,337,000	3,574	
合 計		251,535	180,469	分譲住宅	260	(1)	(12,588,000)	67,854	
				宅地分譲	2,952	10	109,981,000		
				計	3,212	10	109,981,000		

※ () 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21年度収入
吉成	鳥取市吉成	年度	棟	戸	台	円	円 13,571,200
		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 19,770,124
		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 33,341,324
(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21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21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21年度収入		備考		
鳥取市北園	名 7	台 84	円 9,519,491				
4 受託事業							
事業名		管理戸数	平成21年度収入		備考		
鳥取県営住宅の管理代行業務		63団地 3,424戸	円 75,406,141				

鳥取県住宅供給公社

損益計算書

(平成21年4月1日から平成22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]	262,741,956	133,960,120	128,781,836
分譲事業収益	133,960,120	133,960,120	0
住宅宅地分譲事業収益	133,960,120	133,960,120	0
一般分譲住宅事業収益	17,800,000	17,800,000	0
分譲宅地事業収益	116,160,120	116,160,120	0
譲渡収入	109,981,000	109,981,000	0
補助金収入	6,179,120	6,179,120	0
賃貸管理事業収益	128,781,836	0	128,781,836
賃貸住宅管理事業収益	43,755,404	0	43,755,404
一般賃貸住宅管理事業収益	33,341,324	0	33,341,324
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	9,620,291	0	9,620,291
管理受託住宅管理事業収益	75,406,141	0	75,406,141
事業原価 [b]	248,380,220	128,937,547	119,442,673
分譲事業原価	128,937,547	128,937,547	0
住宅宅地分譲事業原価	128,937,547	128,937,547	0
一般分譲住宅事業原価	26,904,104	26,904,104	0
分譲宅地事業原価	102,033,443	102,033,443	0
賃貸管理事業原価	119,442,673	0	119,442,673
賃貸住宅管理事業原価	36,363,013	0	36,363,013
一般賃貸住宅管理事業原価	24,018,930	0	24,018,930
その他の賃貸住宅管理事業原価	12,344,083	0	12,344,083
賃貸施設管理事業原価	8,625,906	0	8,625,906
管理受託住宅管理事業原価	74,453,754	0	74,453,754
一般管理費 [c]	21,257,133	10,838,041	10,419,092
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	△ 6,895,397	△ 5,815,468	△ 1,079,929
その他経常収益 [e]	1,928,873	1,928,873	0
受取利息	404,273	404,273	0
雑収入	1,524,600	1,524,600	0
その他経常費用 [f]	43,254,926	43,254,926	0
支払利息	12,844,318	12,844,318	0
分譲事業資産等評価損	13,930,843	13,930,843	0
雑損失	16,479,765	16,479,765	0
経常利益 (損失) [g = d + e - f]	△ 48,221,450	△ 47,141,521	△ 1,079,929

科 目	金 額	事 業 別	
		分譲事業	賃貸管理事業
	円	円	円
特別利益 [h]	0	0	0
特別損失 [i]	31	31	0
固定資産除却損	31	31	0
当期純利益 (純損失) [j = g + h - i]	△ 48,221,481	△ 47,141,552	△ 1,079,929
当期総利益 (総損失)	△ 48,221,481	△ 47,141,552	△ 1,079,929

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
貸 借 対 照 表

(平成22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	4,338,626,547	流動負債	47,659,937
現金預金	253,680,479	次期返済長期借入金	12,262,156
未収金	2,831,132	未払金	35,276,692
分譲事業資産	4,080,578,189	預り金	95,330
分譲資産	2,267,440,946	その他の流動負債	25,759
分譲資産建設工事	1,813,137,243		
その他流動資産	1,536,747		
固定資産	726,510,879	固定負債	4,765,667,428
賃貸事業資産	509,524,179	長期借入金	4,286,848,573
賃貸住宅資産	651,588,681	預り保証金	8,890,500
減価償却累計額	△ 142,064,502	引当金	309,917,863
有形固定資産	215,370,864	退職給付引当金	128,817,880
建物等資産	156,776,668	計画修繕引当金	181,099,983
減価償却累計額	△ 65,515,512	その他固定負債	160,010,492
土地資産	122,092,550		
その他の有形固定資産	8,597,745	[負 債 合 計]	4,813,327,365
減価償却累計額	△ 6,580,587		
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	247,810,061
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	69,665,727
		特定目的積立金	63,243,770
		賃貸住宅管理事業積立金	63,243,770
		[資 本 合 計]	251,810,061
合 計	5,065,137,426	合 計	5,065,137,426

三 平成22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 定期借地権付土地制度を導入し、きらりタウン赤碕で実施する。借地人の決定した区画は琴浦町が買取る方式で、土地代が分譲収入として見込める。

望町団地においても同制度の実施を検討するよう鳥取市に働きかける。

② 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みを強化する。

③ 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。

④ 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。

⑤ 広告媒体を活用した販売促進を充実させる。

(2) 県営住宅の管理受託

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	1,451
中部地区	31棟	478
西部地区	121棟	1,487
計	266棟	3,416

(3) その他

財政基盤を安定させ、県営住宅の管理代行を行いながら、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 20	千円 9,134	千円 182,680	千円 8,320	千円 166,400	千円 0	千円 0	千円 166,400
計	20		182,680		166,400			166,400
(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22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	1,670	3,408
	昭和46	16	—	22,800	4,378	897	861	1,758
	—	—	57	2,000	1,368	0	269	269
大谷	昭和45	16	—	21,500	4,128	968	874	1,842
	昭和46	16	—	21,900	4,205	985	891	1,876
	昭和47	16	—	22,500	4,320	1,013	915	1,928
	昭和48	16	—	28,000	5,376	1,259	1,139	2,398
	—	—	75	2,000	1,800	0	381	381
合計		112	132		34,061	6,860	7,000	13,860
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								
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 4,800	北園利便施設鉄骨造2階建		

(3) 管理代行业業

管理代行する 県 営 住 宅	管理戸数	事 業 収 益	平成 22 年度支出予定額	備 考
	戸	千円	千円	
東部地区	1,451			
中部地区	478	180,789	180,789	
西部地区	1,487			

鳥取県住宅供給公社
予定損益計算書

(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)

科 目	予算額	前年度予算額	増 減	備 考
	千円	千円	千円	
事業収益 [a]	417,467	357,116	60,351	
分譲事業収益	182,680	185,540	△ 2,860	
住宅宅地分譲事業収益	182,680	185,540	△ 2,860	
賃貸管理事業収益	54,554	64,552	△ 9,998	
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	4,851	△ 2,989	
若者向け賃貸住宅管理事業収益	8,551	15,560	△ 7,009	
賃貸施設管理事業収益	10,080	10,080	0	
その他事業収益	180,233	107,024	73,209	
受託事業収益	180,233	107,024	73,209	
事業原価 [b]	410,083	340,069	70,014	
分譲事業原価	189,134	189,634	△ 500	
住宅宅地分譲事業原価	189,134	189,634	△ 500	
賃貸管理事業原価	40,716	43,411	△ 2,695	
一般賃貸住宅管理事業原価	21,358	22,936	△ 1,578	
高優賃住宅管理事業原価	2,124	2,549	△ 425	
若者向け賃貸住宅管理事業原価	10,258	11,238	△ 980	
賃貸施設管理事業原価	6,976	6,688	288	
その他事業原価	180,233	107,024	73,209	
受託事業原価	180,233	107,024	73,209	
一般管理費 [c]	17,413	17,413	0	
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	△ 10,029	△ 366	△ 9,663	
その他経常収益 [e]	1,447	1,930	△ 483	
その他経常費用 [f]	33,294	32,185	1,109	
経常利益 (損失) [g = d + e - f]	△ 41,876	△ 30,621	△ 11,255	
特別利益 [h]	0	0	0	
特別損失 [i]	0	1,280	△ 1,280	
当期純利益 (純損失) [j = g + h - i]	△ 41,876	△ 31,901	△ 9,975	
当期総利益 (総損失)	△ 41,876	△ 31,901	△ 9,975	