

(18) 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 林 喜久治 (鳥取県土地開発公社理事長)
副理事長 藪 田 千登世 (鳥取県生活環境部くらしの安心局長)
常務理事 林 喜久治 (理事長事務取扱)
理 事 遠 藤 洋 (株式会社もっこくや代表取締役)
" 杉 本 美智子 (有限会社住宅センター代表取締役)
" 徳 永 猛 (不動産鑑定士)
" 名 越 あけみ (有限会社長生堂・株式会社ホテルセントパレス倉吉取締役部長)
監 事 西 村 照 子 (税理士)
" 泉 谷 英 明
- 7 職 員 5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 米子市糺町一丁目160番地

二 平成25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	備考
			既分譲 面積	平成25年度実績			分譲予定 面積		
				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 34,628	宅地分譲	m ² 494	区画 2	円 21,338,000	m ² 14,452	
つのい	鳥取市若葉台	64,526	63,476	宅地分譲	269	1	13,156,000	781	
福 守	倉吉市西福守町	36,358	27,601	宅地分譲	339	1	7,992,000	8,418	
赤 碕	東伯郡琴浦町	99,402	70,454	宅地分譲	1,732	6	39,043,420	27,216	
観音寺	米子市観音寺	21,868	18,970	宅地分譲	567	2	29,309,000	2,331	
深田川	境港市上道町	3,021	2,220	宅地分譲	283	1	7,363,000	518	
合 計		274,749	217,349	宅地分譲	3,684	13	118,201,420	53,716	

2 賃貸管理事業

(1) 一般賃貸住宅の管理

団地名	所在地	建設年度	棟数	戸数	駐車場	月額家賃	平成25年度収入
吉成	鳥取市吉成	年度	棟	戸	台	円	円 13,524,980
		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 18,269,562
		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 31,794,542

(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25年度収入	備考
日野郡日南町	日南町	10 戸	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25年度収入	備考
鳥取市青谷町	鳥取市	24 戸	円 8,551,416	

(4) 賃貸施設の管理

所在地	施設名	貸事務所	駐車場	平成25年度収入	備考
鳥取市北園	北園利便施設	8 室	40 台	円 8,717,137	
鳥取市北園	北園駐車場	—	38	1,266,500	
鳥取市円護寺	円護寺駐車場	—	23	363,400	
合計		8	101	円 10,347,037	

3 管理受託住宅管理事業					
事業名	管理団地	管理戸数	平成 25 年度収入	契約期間	
鳥取県営住宅の管理代行業務	団地 63	戸 3,373	円 169,576,338	平成 21 年 10 月 1 日 ～平成 26 年 3 月 31 日	
4 崎津住宅団地活用事業					
名称	所在地	面積	貸付先	平成 25 年度収入	貸付期間
大規模太陽光発電施設用地(ソフトバンク鳥取米子ソーラーパーク)	米子市 大崎	m ² 90,633.00	鳥取米子ソーラーパーク株式会社	円 0	平成 26 年 2 月 1 日 ～平成 46 年 1 月 31 日
大規模太陽光発電ガイドダンス施設(とっとり自然環境館)	〃	土地 562.00 建物 158.75	〃	円 0 (使用貸借)	平成 25 年 9 月 21 日 ～平成 46 年 1 月 31 日

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
損 益 計 算 書

(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)

科 目	金 額	事 業 別			
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託事業	崎津活用事業
	円	円	円	円	円
事業収益 [a]	347,786,161	125,616,364	52,593,459	169,576,338	0
分譲事業収益	125,616,364	125,616,364	0	0	0
住宅地分譲事業収益	125,616,364	125,616,364	0	0	0
分譲宅地事業収益	125,616,364	125,616,364	0	0	0
譲渡収入	118,201,420	118,201,420	0	0	0
補助金収入	7,414,944	7,414,944	0	0	0
賃貸管理事業収益	52,593,459	0	52,593,459	0	0
賃貸住宅管理事業収益	42,208,622	0	42,208,622	0	0
一般賃貸住宅管理事業収益	31,794,542	0	31,794,542	0	0
その他の賃貸住宅管理事業収益	10,414,080	0	10,414,080	0	0
賃貸施設管理事業収益	10,347,037	0	10,347,037	0	0
民間住宅管理事業収益	37,800	0	37,800	0	0
管理受託住宅管理事業収益	169,576,338	0	0	169,576,338	0
公共団体住宅管理事業収益	169,576,338	0	0	169,576,338	0
公営住宅等管理事業収益	169,576,338	0	0	169,576,338	0
事業原価 [b]	328,430,650	120,156,371	39,224,853	167,230,338	1,819,088
分譲事業原価	120,156,371	120,156,371	0	0	0
住宅地分譲事業原価	120,156,371	120,156,371	0	0	0
分譲宅地事業原価	120,156,371	120,156,371	0	0	0
賃貸管理事業原価	39,224,853	0	39,224,853	0	0
賃貸住宅管理事業原価	30,355,975	0	30,355,975	0	0
一般賃貸住宅管理事業原価	18,378,298	0	18,378,298	0	0
その他の賃貸住宅管理事業原価	11,977,677	0	11,977,677	0	0
賃貸施設管理事業原価	8,868,878	0	8,868,878	0	0
管理受託住宅管理事業原価	167,230,338	0	0	167,230,338	0
公共団体住宅管理事業原価	167,230,338	0	0	167,230,338	0
公営住宅等管理事業原価	167,230,338	0	0	167,230,338	0
その他事業原価	1,819,088	0	0	0	1,819,088
崎津住宅団地活用事業	1,819,088	0	0	0	1,819,088
一般管理費 [c]	8,880,888	3,605,455	2,929,433	2,346,000	0
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	10,474,623	1,854,538	10,439,173	0	△ 1,819,088
その他経常収益 [e]	664,202	664,202	0	0	0
受取利息	147,990	147,990	0	0	0
雑収入	516,212	516,212	0	0	0

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
貸 借 対 照 表

(平成26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	1,723,178,205	流動負債	142,414,181
現金預金	190,960,242	次期返済長期借入金	113,519,570
未収金	659,939	未払金	28,858,562
分譲事業資産	1,530,575,962	預り金	36,049
分譲資産	1,530,575,962		
その他流動資産	982,062		
固定資産	2,618,280,240	固定負債	4,176,922,380
賃貸事業資産	664,860,789	長期借入金	3,842,088,521
賃貸住宅資産	926,951,884	預り保証金	26,624,041
減価償却累計額	△ 262,091,095	引当金	209,343,814
その他事業資産	1,797,050,679	退職給付引当金	56,445,533
崎津団地活用事業資産	1,798,727,147	計画修繕引当金	152,898,281
減価償却累計額	△ 1,676,468	その他固定負債	98,866,004
有形固定資産	570,536		
土地資産	570,515		
その他の有形固定資産	7,593,495	[負 債 合 計]	4,319,336,561
減価償却累計額	△ 7,593,474	資本金	4,000,000
無形固定資産	925,836	剰余金	18,121,884
その他の無形固定資産	925,836	資本剰余金	18,121,884
その他の固定資産	154,872,400		
有価証券	154,182,400		
その他の資産	690,000		
		[資 本 合 計]	22,121,884
合 計	4,341,458,445	合 計	4,341,458,445

三 平成26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 残区画の多い団地の優先的な販売促進に努める。(きらりタウン赤碕、円護寺団地、福守ニュータウン、望町団地)
- ② きらりタウン赤碕、望町団地においては、定期借地権制度により琴浦町、鳥取市と連携した販売促進を図る。
- ③ 広報活動を充実、強化するとともに、市町の広報誌への掲載依頼、各商工会議所、金融機関へ広報の協力要請を行う。
- ④ 県の県外本部の協力を得ながら、県外向け広報を強化する。この一環として、ふるさと鳥取ファンクラブや(公財)ふるさと鳥取県定住機構が主催する県外のI J U ターンB I G 相談会等を活用し、分譲パンフレット、チラシを配布して公社分譲地の周知を図る。
- ⑤ 公社分譲地の販売価格と実勢価格に乖離が生じている団地が存在することから、各団地の特性や市場環境に留意しつつ販売価格の見直しの検討を行う。
- ⑥ 国や県等の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検討する。

(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	1,437
中部地区 31棟	474
西部地区 117棟	1,462
計 262棟	3,373

(3) 管理経費等の抑制

財政基盤を安定させ、県営住宅の管理代行を行う傍らで、経費を徹底して節減し、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) 宅地分譲事業								
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
	18	8,941	160,938	7,906	142,315	0	0	142,315
計	18		160,938		142,315			142,315
(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26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	8,341	0	2,253	2,253
	昭和46	16	—	22,800	4,302	0	1,162	1,162
	—	—	57	2,000	1,345	0	363	363
大谷	昭和45	16	—	21,500	3,897	0	1,192	1,192
	昭和46	16	—	21,900	3,969	0	1,214	1,214
	昭和47	16	—	22,500	4,078	0	1,247	1,247
	昭和48	16	—	28,000	5,075	0	1,552	1,552
	—	—	75	2,000	1,699	0	520	520
合計		112	132		32,706	0	9,503	9,503
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								
施設名	建設年度	貸事務所	駐車場	事業収益	管理原価	構造	備考	
北園利便施設	年度 平成3	室 8	台 40	千円 8,323	千円 —	鉄骨造2階建		
北園駐車場	—	—	38	1,368	—	—		
円護寺駐車場	—	—	23	828	—	—		
合計		8	101	10,519	9,761			

(3) 管理受託住宅管理事業（鳥取県営住宅の管理代行業務）						
所在地	団地数	棟数	戸数	事業収益	平成26年度 支出予定額	契約期間
	団地	棟	戸	千円	千円	
東部区域	27	114	1,437	—	—	平成26年4月1日 ～平成31年3月31日
中部区域	13	31	474	—	—	
西部区域	23	117	1,462	—	—	
合計	63	262	3,373	185,690	185,690	
(4) 崎津住宅団地活用事業						
名称	所在地	面積	貸付先	貸付料（年）	貸付期間	
		m ²		千円		
大規模太陽光 発電施設用地 （ソフトバンク鳥取米子ソーラーパーク）	米子市大崎	90,633.00	鳥取米子ソーラーパーク株式会社	9,000	平成26年2月1日 ～平成46年1月31日	
大規模太陽光 発電ガイドンス施設（とっとり自然環境館）	〃	土地 562.00 建物 158.75	〃	0 (使用貸借)	平成25年9月21日 ～平成46年1月31日	

鳥取県住宅供給公社
予定損益計算書

(平成26年4月1日から平成27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]	417,917	397,558	20,359	
分譲事業収益	169,589	162,903	6,686	
住宅宅地分譲事業収益	169,589	162,903	6,686	
賃貸管理事業収益	53,638	53,638	0	
一般賃貸住宅管理事業収益	32,706	32,706	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	10,519	10,519	0	
管理受託住宅管理事業収益	185,690	180,233	5,457	
公営住宅等管理事業収益	185,690	180,233	5,457	
その他事業収益	9,000	784	8,216	
崎津団地土地活用事業収益	9,000	784	8,216	
事業原価 [b]	364,102	364,221	△ 119	
分譲事業原価	142,315	147,300	△ 4,985	
住宅宅地分譲事業原価	142,315	147,300	△ 4,985	
賃貸管理事業原価	36,560	37,218	△ 658	
一般賃貸住宅管理事業原価	14,920	15,343	△ 423	
高優賃住宅管理事業原価	1,896	1,919	△ 23	
若者向け賃貸住宅管理事業原価	9,983	10,059	△ 76	
賃貸施設管理事業原価	9,761	9,897	△ 136	
管理受託住宅管理事業原価	183,447	177,923	5,524	
公営住宅等管理事業原価	183,447	177,923	5,524	
その他事業原価	1,780	1,780	0	
崎津団地土地活用事業原価	1,780	1,780	0	
一般管理費 [c]	9,424	8,509	915	
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	44,391	24,828	19,563	
その他経常収益 [e]	1,500	1,500	0	
その他経常費用 [f]	52,448	57,434	△ 4,986	
経常利益 (損失) [g = d + e - f]	△ 6,557	△ 31,106	24,549	
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]	△ 6,557	△ 31,106	24,549	
当期総利益 (総損失)	△ 6,557	△ 31,106	24,549	