

愛知県出資法人等改革プラン

〔愛知県住宅供給公社〕

平成22年3月

愛 知 県
(建 設 部)

愛知県出資法人等改革プラン

〔愛知県住宅供給公社〕

目 次

	頁
1 はじめに	1
2 住宅供給公社の概要	1
（1）団体及び事業について	1
（2）存在意義と本県の関与	2
（3）公社の現状と経営課題	2
3 経営課題解決に向けた公社の取組	4
（1）分譲住宅事業	4
（2）賃貸住宅事業	5
（3）県営住宅管理受託事業	7
（4）その他事業	7
（5）県の支援方針	8
（6）計画期間及び取組スケジュール	8

1 はじめに

この愛知県出資法人等改革プラン〔愛知県住宅供給公社〕(以下「改革プラン」という。)は、愛知県住宅供給公社(以下「公社」という。)の経営について、愛知県出資法人等経営検討委員会(以下「委員会」という。)が平成21年12月25日に提示した愛知県住宅供給公社「改革案」(以下「改革案」という。)を受けて、公社の経営改革を図ることを目的とする。

公社自らが積極的に改革・改善に取り組み、経営健全化を進められるよう、愛知県として個別・具体的な対策を「改革プラン」として示すものである。

2 住宅供給公社の概要

(1) 団体及び事業について

公社は、昭和25年設立の財団法人愛知県住宅協会を前身とし、地方住宅供給公社法(以下「公社法」という。)の制定に伴い、昭和40年11月に愛知県が3,250万円全額を出資して設立した特別法人である。その後、昭和56年に財団法人愛知県住宅管理センターを統合して現在に至っている。

公社の設立目的は、「住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を提供し、県民の生活安定と社会福祉の増進に寄与すること」であり、県民の住宅需要に対し、分譲住宅及び賃貸住宅の供給事業によって、県の住宅政策の一翼を担ってきた。

分譲住宅事業は、県の持家政策に合わせて事業開始当初から約2万戸の供給をしてきたが、現在は、宅地分譲のみとなっている。

賃貸住宅事業は、名古屋市内を中心に賃貸住宅を建設管理しており、特定優良賃貸住宅と合わせて、現在約5千戸の公社賃貸住宅を提供している。

その他、愛知県営住宅約6万戸の管理(指定管理者制度¹)、市営住宅(一宮市・豊田市)約5千戸の管理(管理代行制度²)、市町村の公営住宅等の設計、建設等を行う地方公共団体連携住宅等建設事業、公共工事の発注者支援等の受託業務を実施している。

1 指定管理者制度は、営利法人を含む法人を公の施設の管理者に指定して包括的な管理運営業務を実施する地方自治法に基づく管理手法。

2 管理代行制度は、地方公共団体及び地方住宅供給公社に限って認められた公営住宅法に基づく管理手法。

(2) 存在意義と本県の関与

公社設立から40年以上が経過し、公社の当初の目的・役割に変化が生じている。公社法独自の制度である「積立分譲住宅」(住宅建設に先立ち、定められた方法により公社に資金を積み立てさせ、積立完了者に住宅を提供)の利用者はなく、分譲住宅事業は、民間事業者の成熟により、公社が実施する意義は薄れてきている。そのため、新規事業の着手は原則中止し、保有宅地の分譲のみ実施している。平成20年度末の保有宅地は約15.3haである。

約5千戸の公社賃貸住宅は、所得等の一定の条件を満たせば、入居が制限されないため、高齢者、障害者、外国人等の安定した住宅の確保先となる。また、入居の収入基準が低所得者向けの公営住宅より高い所得層となるため、公営住宅の入居者のうち所得が高い者(高額所得者)の移転先としての役割が期待されている。

約6万戸の県営住宅の管理について、公社は40年以上の経験と実績を有しており、その間に蓄積された管理ノウハウは強みであり、現在、指定管理者として業務受託している。

県は、公社が事業資金を安定的に調達できるように、民間金融機関が公社に事業資金を貸し付けたことにより損失が発生した場合に補償する契約を締結している。

(3) 公社の現状と経営課題

公社は、平成16年3月に「経営改善計画」を策定し、公社事業のスリム化、効率化を図ってきた。

ア 分譲住宅事業

分譲住宅事業は段階的に縮小して、積極的なPR・販売活動により完成在庫住宅を平成18年度末までに完売した。

また、事業方法を見直して、用地処分が早急に進まない建売中心の販売方法から個人への宅地分譲・売建又は住宅メーカー等企業への宅地分譲を主体として、計画的に処分を進めてきた。計画では、平成23年度までに処分を完了することとしている。

新規着手は、地方公共団体等からの要請に基づく事業に限定し、その際も、早期に事業化が可能な小規模事業としてリスク回避を図ることとしている。

イ 賃貸住宅事業

賃貸住宅事業は、分譲住宅事業に代わる公社経営の柱と位置付け、既存の住宅ストックの活用計画を策定して、建替、用途転換など事業の見直しを進めてきた。

しかし、公社賃貸住宅には、昭和56年新耐震基準以前の住宅が多く、建替住宅の選定基準や耐震改修の考え方についての方針は示されていない。

(表) 公社賃貸住宅数 平成21年4月1日現在

区 分	管理戸数(戸)
賃 貸 住 宅	4,958
公社賃貸住宅	4,555
S56年新耐震基準以前建設住宅	3,180
特定優良賃貸住宅等	403

また、空家解消を図るために、家賃の定期的な見直し、浴槽・風呂釜及び給湯設備の未設置住宅における改良工事の実施や借上型特定優良賃貸住宅オーナーとの契約家賃見直しの協議、公社独自の入居者負担軽減措置等を実施してきた。

滞納家賃の解消のためには、納付指導の強化と長期悪質滞納者に対する法的措置を実施してきた。

以上の取組の目標達成状況は次表のとおりである。

(表) 経営改善計画数値目標の達成状況 平成21年4月1日現在

	14 実績	15 実績	16 実績	17 実績	18 実績	19 実績	20 実績	21 目標	22 目標
年度末の完成在庫(戸)	260	125	14	3	0	-	-	-	-
年度末の保有宅地数(宅地)	1,732	1,609	1,471	1,259	967	529	352	40	14
年度末の賃貸住宅の純空家率(%)	5.3	5.3	7.3	6.9	7.1	7.2	5.0	4.5	4.2
賃貸住宅の家賃徴収率(%)	95.2	95.2	94.9	96.6	96.9	97.3	97.7	96.9	97.1

ウ 住宅管理受託事業

県営住宅及び市営住宅(豊田市・一宮市)の管理を受託し、適切な入居者への対応及び住宅の維持修繕に努めてきた。

エ その他事業

その他、住宅建設や住宅管理の経験を生かして県や市町村からの住宅建設等の工事監理等を受託してきた。

オ 職員数

再雇用職員や非常勤嘱託員の活用、退職者不補充、県派遣職員

の減員及び他団体への派遣により、平成11年度から計画的に削減を図り、平成18年度までに自主事業の職員数を109人から59人に概ね半減した。

また、平成19年度に本社組織の改編を行い、それまでの部制を事務局制として、役職員の削減と組織の簡素化を図った。

カ 経営の透明性

平成14年度から企業会計に準じた会計基準を導入して、平成15年度から監査法人による外部監査を実施し、平成16年度には、公社の保有資産（分譲資産・賃貸資産）の時価評価を実施してきた。また、平成20年度からは分譲事業資産の評価損を明確にするなど財務状況の透明化に努めている。財務状況については公社のホームページに公表している。

キ 財務の安定化

資金調達コストの削減及び借入金の圧縮を図ってきた。バブル経済崩壊後の金利政策により貸付金利が低下したので、公社は借入金を住宅金融公庫等から低金利の民間金融機関に変更した。その結果、借入先の大部分が民間金融機関となっている。

県と民間金融機関との損失補償契約に係る債務残高については、平成17年度末約525億円から平成20年度末現在約417億円に削減されている。

3 経営課題解決に向けた公社の取組

公社の経営改革を図るためには、改革案の方向性に沿った取組を推進すること。なお、公社は、以下の内容を中期経営計画に適切に反映させて経営改革に取り組まなければならない。

(1) 分譲住宅事業

分譲住宅事業からは、原則、撤退すること。

新規事業は、地方公共団体等の要請に基づき、まちづくりや再開発等の事業（例えば、設楽ダム集団移転地整備事業）で公社経営の負担とならないものに限定すること。

長期保有宅地については、実勢価格と簿価や借入金利などを勘案して、早期に処分すること。

分譲住宅事業については、民間住宅事業者が成熟してきており、公社が積極的に事業を展開する意義は薄れている。

早期処分が困難な場合の事業用定期借地（１０年程度）の手法による暫定的な土地活用を含めて、実勢価格と借入金利息や評価損による分譲経費の増大に十分に留意した上で、個人分譲が困難な用地については民間事業者に一括処分することを検討すること。

（２）賃貸住宅事業

ア 賃貸住宅のあり方自体の再検証

賃貸住宅のあり方については、高齢者のための設備等を備えた高齢者向け住宅の必要性について重点的に検討すること。

建替住宅の供給量については、将来にわたっての需要動向を十分に考慮して決定すること。

国立社会保障・人口問題研究所が実施した愛知県の人口及び世帯数推計によると、人口減少にかかわらず、高齢者人口は増加し、世帯数も平成３７年（２０２５年）までは増加するとされている。

しかし、民間事業者による供給が約８割を占める賃貸住宅市場では高齢者のための設備等（段差解消や手すり設置等）を備えた住宅供給は十分ではない。

各種統計調査によると借家の床面積は持家の半分以下であり、ファミリー向けの賃貸住宅は民間事業者による供給が進んでいない。

ストックの活用面からは、公社賃貸住宅に、高齢者・障害者・外国人等の安定した住宅の確保先や高い所得を得ている公営住宅入居者（高額所得者）の移転先としての役割が期待されている。

また、公社賃貸住宅の建替事業については、民間賃貸住宅事業者の事業手法を十分に比較検討して、事業費の軽減を図ること。

イ 建替えの限定化によるストックのスリム化

建替えに際しては、厳格に採算性を検討し、ストックのスリム化を図ること。

具体的な検討項目「建替対象住宅の選別」、「収益性の確保」、「借入金の償還」については、次のとおり検討内容を示す。

（ア）建替対象住宅の選別

建替対象住宅の選定にあたっては、住宅毎に立地条件や建替後の家賃収入と借入金の償還及び維持管理経費等から採算性の精査を十分に行うこと。また、建替えをしない住宅の活用・処分を図ること。

建替対象住宅を選別するにあたっては、賃貸住宅事業には高い収益性が求められているため、事業採算性を検討する必要がある。

選別するにあたっては、借入金を50年で償還する従来の事業計画を見直し、借入金を30年以内で償還可能な住宅に限定するべきである。

なお、改革案における次の点にも留意すること。

『直近の賃貸住宅建替え予定時期までに、賃貸住宅のあり方自体について、公社が実施することの必要性や需給バランスを考慮した上で、再度検証するべきである。その結果として、建替えをする場合には、特に採算性の高い住宅に限定するべきである。』

事業原資は、全額借入金とせず、建替事業用に資金を計画的に積み立て、建替事業の実施により県が損失補償する金融機関借入金残額が増加することがないように、借入金の返還と建替事業資金の両立に留意するべきである。

なお、立地条件においては、建替する住宅を集約化した場合の住宅管理の効率化についても検討するべきである。

(イ) 収益性の確保

特に空家の多い住宅は、家賃制度を見直し、子育て世帯等への家賃軽減制度の拡充策や新規入居者負担軽減策を検討して、入居促進を図ること。

また、将来建替が予定される住宅は、計画的に既存入居者の住み替えを支援し、建替え時の一時的な入居者への負担の軽減に努めること。また、建替えが実施されるまでの一定期間は定期借家契約を導入して既存住宅の活用を図ること。

公社賃貸住宅事業を経営の柱とするためには収益性の確保に積極的に取り組まなければならない。

空家については、賃貸住宅の家賃が市場価格となるように適宜見直しを行うとともに設備機器を更新・充実させる住宅改良によって入居の促進を図る。

(ウ) 借入金の償還

賃貸住宅事業の収益については、建替事業の自己資金積立分を除き、借入金の優先償還に充てること。

公社の経営状況は安定しているが、平成20年度末借入金残高

は約 4 2 9 億円（うち、長期借入金は約 3 4 9 億円）である。

公社が保有する分譲宅地の処分完了後は、賃貸住宅事業により借入金を償還することとなるため、賃貸住宅事業の収益性を高め、建替事業に着手するまでの期間は、建替事業の自己資金積立分を除いて、借入金の返済を優先することが求められる。

また、中期経営計画においては、新たな方針に基づき実施する公社の収支、キャッシュフロー及び借入金残高の見通しを明らかにする。

（ 3 ） 県営住宅管理受託事業

県営住宅の指定管理者として、引き続き職員の資質向上、事業の効率的な運営に努めること。

公社は、公営住宅を管理する専門の事業者として保有する豊富な人材とノウハウを活用して、効率的に事務事業を遂行することが期待されている。

県としては、県営住宅については、継続的・安定的なサービスの提供に特別に配慮する必要があると考えており、「愛知県指定管理者選定委員会」の議論を踏まえて、指定管理者制度以外の管理方法への切り替えを検討することとしている。

なお、公社職員は住宅管理への豊富な知識やノウハウを持つが、年齢の高齢化が進んでいるため、住宅設備の維持修繕等の豊富な技術、知識、ノウハウの継承と人材育成のための教育を行う必要がある。

（ 4 ） その他事業

市町村からの公営住宅の管理代行や公営住宅等の設計、建設を行う地方公共団体連携住宅等建設事業、工事監理等の技術支援についても、公社の専門性を生かして取り組むこと。

県営住宅によって蓄積した住宅管理のノウハウを市町村営住宅の管理代行業務への活用も期待されている。

その他、公社の職員が保有する豊富な知識やノウハウを活用し、県からの工事監理や特定優良賃貸住宅の審査代行業務、あんしん居住支援地域センター業務等に継続して取り組むべきである。

(5) 県の支援方針

公社の経営改革の実効性が上がるよう、県として積極的に関与する。

改革案のとおり、公社は、県が全額出資し、かつ、特別法に定められた法人であることから、県は出資者として、公社の経営改革の実効性が上がるよう、積極的に関与する。

(6) 計画期間及び取組スケジュール

ア 計画期間

平成 22 年度から平成 30 年度まで

前倒しができるものは、直ちに実施すること。

イ 取組の進行管理

中期経営計画の実施にあたって、各事業の達成度を示すために適切な数値目標を設定し、その達成状況を公表すること。

この改革プランを公社に提示し、公社は、平成 22 年度当初を目途に、経営改善計画（中期経営計画）を策定して改革を推進する。

当改革プランの進行については、取組が適正に実施されるように県が公社の指導を行う。また、進捗状況について委員会に定期的に報告し、県民への情報提供を行うこととする。