

## (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<br>(財団法人 鳥取県住宅公社設立許可年月日<br>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<br>(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<br>鳥取県出資金 4,000,000円   |
| 6 | 役 員       | 理 事 9人 監 事 2人<br>理 事 長 川 口 工 公 (鳥取県土地開発公社理事長)<br>副理事長 大 場 尚 志 (鳥取県生活環境部次長)<br>常務理事 川 口 工 公 (鳥取県住宅供給公社理事長)<br>理 事 稲 井 幾 子 (株式会社いな取締役副社長)<br>" 内 田 洋 子 (株式会社米吾の里監査役)<br>" 高 橋 敬 一 (公認会計士)<br>" 西 村 照 子 (税理士)<br>" 浅 井 涉 (鳥取県総務部次長)<br>" 福 田 希 巳 子 (レディスグランドハウス有限公司<br>代表取締役)<br>" 森 田 稔<br>監 事 馬 壁 聰 之 介 (鳥取県公社・事業団等監事室監事)<br>" 浦 林 梅 樹 ( " ) |
| 7 | 職 員       | 7人  |
| 8 | 事 務 所     | 本 部 鳥取市田園町四丁目207番地<br>中部事務所 東伯郡琴浦町大字赤碕2540番地3<br>西部事務所 米子市糺町一丁目160番地  |

二 平成17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17年度 事業費	平成17年度 分譲収入額
		前年度	当年度			
円護寺	鳥取市円護寺	戸 4	戸 8	戸 10	円 320,170,105	円 353,599,051
つのい	鳥取市若葉台	1	0	1	10,199,000	33,349,400
観音寺	米子市観音寺	1	0	1	19,698,000	32,500,000
合 計		6	8	12	350,067,105	419,448,451

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17年度実績					
				分譲形態	面積	区画数	金額		
円護寺	鳥取市円護寺	㎡ 48,297	㎡ 19,718	分譲住宅	㎡ 2,468	区画 10	円 136,671,000	㎡ 23,696	
				宅地分譲	2,415	11	146,122,000		
つのい	鳥取市若葉台	64,526	56,850	分譲住宅	225	1	10,199,000	5,307	
				宅地分譲	2,144	8	104,036,000		
大谷	岩美郡岩美町	20,235	16,846	宅地分譲	1,854	6	56,162,000	1,535	
船磯	鳥取市気高町	3,449	1,776	宅地分譲	356	1	5,343,000	1,317	
望町	鳥取市青谷町	16,165	6,285	宅地分譲	363	1	6,323,000	9,517	
羽合	東伯郡湯梨浜町	3,608	2,558	宅地分譲	1,050	4	33,060,000	0	
福守	倉吉市西福守町	36,358	23,571	宅地分譲	473	2	17,373,000	12,314	
赤碕	東伯郡琴浦町	99,402	51,090	利便施設	3,161	1	36,357,000	43,893	
				宅地分譲	1,258	5	28,966,000		
観音寺	米子市観音寺	21,868	10,927	分譲住宅	322	1	19,698,000	7,305	
				宅地分譲	3,314	11	206,840,000		
福里	西伯郡南部町	31,389	25,227	宅地分譲	694	2	17,832,000	5,468	
合 計		345,297	214,848	分譲住宅	3,015	12	166,568,000	110,352	
				利便施設	3,161	1	36,357,000		
				宅地分譲	13,921	51	622,057,000		

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	月額家賃	平成17年度収入
吉成	鳥取市吉成	昭和45 <sup>年度</sup>	棟 2	戸 32	円 22,100	円 12,767,871
		昭和46	1	16	22,800	
大谷	米子市大谷	昭和45	1	16	21,500	円 18,028,800
		昭和46	1	16	21,900	
		昭和47	1	16	22,500	
		昭和48	1	16	28,000	
合計			7	112		円 30,796,671

(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17年度収入	備考
日野郡日南町	日南町	戸 10	円 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17年度収入	備考
鳥取市青谷町	鳥取市	戸 24	円 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17年度収入	備考
レジデンス東久	鳥取市徳尾	戸 15	円 362,880	平成17年7月末管理終了
イートン鳥取358	鳥取市行徳	15	1,124,544	
合計		30	1,487,424	

(5) 賃貸施設の管理

所在地	入居者	駐車場	平成17年度収入	備考
鳥取市北園	名 8	台 71	円 9,501,355	

4 宅地造成工事							
工 事 名		規 模	工 事 費	工 期			
北園利便施設駐車場用地宅地造成工事		1,108.69 <sup>m<sup>2</sup></sup>	12,699,700 <sup>円</sup>	平成17年4月26日 ～平成17年11月30日			
円護寺（1号・2号沈砂池）盛土工事		1,245.64	8,308,650	平成17年5月31日 ～平成17年11月16日			
5 その他事業							
(1) 保有資産処分							
資 産 名		所在地	取得年度	面積	簿価(減価償却後)	売却価格	固定資産売却益
社宅	土地	米子市永江844	年度 昭和54	240.59 <sup>m<sup>2</sup></sup>	140,000 <sup>円</sup>	8,540,000 <sup>円</sup>	8,400,000 <sup>円</sup>
	建物	〃	〃	59.62	1		
	建物(物置)	〃	〃	3.75	1	866,250	866,248
合 計				303.96	140,002	9,406,250	9,266,248

**鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社**  
**損 益 計 算 書**

(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)

科 目	金 額	事 業 別		
		分譲事業	賃貸管理事業	その他事業
	円	円	円	円
事業収益 [ a ]	1, 146, 340, 759	1, 084, 041, 571	62, 299, 188	0
分譲事業収益	1, 084, 041, 571	1, 084, 041, 571	0	0
住宅宅地分譲事業収益	1, 084, 041, 571	1, 084, 041, 571	0	0
一般分譲住宅事業収益	419, 448, 451	419, 448, 451	0	0
分譲宅地事業収益	664, 593, 120	664, 593, 120	0	0
譲渡収入	658, 414, 000	658, 414, 000	0	0
補助金収入	6, 179, 120	6, 179, 120	0	0
賃貸管理事業収益	62, 299, 188	0	62, 299, 188	0
賃貸住宅管理事業収益	52, 697, 033	0	52, 697, 033	0
一般賃貸住宅管理事業収益	30, 796, 671	0	30, 796, 671	0
特優賃住宅管理事業収益	1, 487, 424	0	1, 487, 424	0
その他の賃貸住宅管理事業収益	20, 412, 938	0	20, 412, 938	0
賃貸施設管理事業収益	9, 501, 355	0	9, 501, 355	0
管理受託住宅管理事業収益	100, 800	0	100, 800	0
事業原価 [ b ]	1, 029, 173, 917	978, 395, 739	50, 778, 178	0
分譲事業原価	978, 395, 739	978, 395, 739	0	0
住宅宅地分譲事業原価	978, 395, 739	978, 395, 739	0	0
一般分譲住宅事業原価	434, 683, 860	434, 683, 860	0	0
分譲宅地事業原価	543, 711, 879	543, 711, 879	0	0
賃貸管理事業原価	50, 778, 178	0	50, 778, 178	0
賃貸住宅管理事業原価	42, 518, 621	0	42, 518, 621	0
一般賃貸住宅管理事業原価	24, 747, 960	0	24, 747, 960	0
特優賃住宅管理事業原価	536, 668	0	536, 668	0
その他の賃貸住宅管理事業原価	17, 233, 993	0	17, 233, 993	0
賃貸施設管理事業原価	8, 259, 557	0	8, 259, 557	0
一般管理費 [ c ]	33, 921, 665	32, 225, 582	1, 696, 083	0
事業利益 (損失) [ d = a - b - c ]	83, 245, 177	73, 420, 250	9, 824, 927	0
その他経常収益 [ e ]	2, 162, 582	2, 162, 582	0	0
受取利息	201, 344	201, 344	0	0
雑収入	1, 961, 238	1, 961, 238	0	0
その他経常費用 [ f ]	77, 720, 825	77, 720, 825	0	0

科 目	金 額	事 業 別		
		分譲事業	賃貸管理事業	その他事業
	円	円	円	円
支払利息	47,682,526	47,682,526	0	0
雑損失	30,038,299	30,038,299	0	0
経常利益（損失） [g = d + e - f]	7,686,934	△ 2,137,993	9,824,927	0
特別利益 [h]	9,610,247	0	0	9,610,247
特別損失 [i]	6	6	0	0
固定資産除却損	6	6	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0
固定資産評価損	0	0	0	0
特定準備金計上前利益（損失） [j=g+h-i]	17,297,175	△ 2,137,999	9,824,927	9,610,247
特定準備金取崩 [k]	2,137,999	2,137,999	0	0
住宅宅地分譲事業準備金取崩	2,137,999	2,137,999	0	0
賃貸住宅管理事業準備金取崩	0	0	0	0
特定準備金繰入 [L]	9,824,927	0	9,824,927	0
住宅宅地分譲事業準備金繰入	0	0	0	0
賃貸住宅管理事業準備金繰入	9,824,927	0	9,824,927	0
当期利益（損失） [m = j + k - L]	9,610,247	0	0	9,610,247

# 鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社

## 貸 借 対 照 表

(平成18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	6,351,449,204	流動負債	3,344,679,776
現金預金	929,749,594	短期借入金	1,713,737,014
未収金	1,731,523	次期返済長期借入金	1,511,795,341
分譲事業資産	5,418,286,536	未払金	718,826
分譲資産	3,483,466,108	前受金	3,250,000
分譲資産建設工事	1,934,820,428	預り金	2,241,474
その他流動資産	1,681,551	その他の流動負債	112,937,121
固定資産	990,283,618	固定負債	3,394,397,775
賃貸事業資産	761,963,854	長期借入金	2,645,066,441
賃貸住宅資産	901,495,671	預り保証金	9,004,800
減価償却累計額	△ 139,531,817	繰延建設補助金	219,903,955
有形固定資産	227,393,928	引当金	334,459,783
建物等資産	158,490,588	退職給付引当金	132,511,596
減価償却累計額	△ 53,189,250	計画修繕引当金	201,948,187
土地資産	122,092,550	その他固定負債	185,962,796
その他の有形固定資産	16,139,246	特定準備金	273,744,683
減価償却累計額	△ 16,139,206	住宅宅地分譲事業準備金	225,085,998
無形固定資産	925,836	賃貸住宅管理事業準備金	48,658,685
その他の無形固定資産	925,836	[ 負 債 合 計 ]	7,012,822,234
		資本金	4,000,000
		剰余金	324,910,588
		資本剰余金	114,900,564
		利益剰余金	210,010,024
		[ 資 本 合 計 ]	328,910,588
合 計	7,341,732,822	合 計	7,341,732,822

### 三 平成18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」を踏まえた公社の中期的経営計画

##### (1) 人員の削減と組織体制の見直し

必要最小限の体制で保有宅地の早期分譲に重点的に取り組むべきとの方針に基づき常勤職員を7人とし、営業体制の変更等より効率的な体制とした。

##### (2) 保有宅地の販売促進

効率的な販売促進の方針を定め鋭意努力する。

- ① (社)鳥取県宅地建物取引業協会及び(社)全日本不動産協会鳥取県本部への販売委託や住宅メーカー・住宅専門の工務店との連携を引き続き強化し販売促進に努める。
- ② 市・町の要請により宅地造成した団地は従来以上に市町との連携を強化し販売促進を進める。
- ③ 新聞広告、折込ちらし、ホームページを充実し幅広く顧客ニーズに応える。

##### (3) 経費の見直し

経営改善を図るため経常経費の削減に引き続き努力する。

##### ① 人件費

常勤役員2名、常勤職員7名、非常勤職員3名により、合理化、効率化に努める。

##### ② 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。

##### ③ その他

宅地造成資金等は多額の借入金で賄っており、支払利息は多額である。

金融費用は現状、公社の収支に与える影響が大きく効率的な運用に努め利息の削減に努力する。

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 15	千円 31,076	千円 466,140	千円 8,830	千円 132,450	千円 19,845	千円 297,675	千円 430,125
宅地分譲事業	55	10,040	552,200	8,830	485,650	—	—	485,650
計	70		1,018,340		618,100		297,675	915,775

(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18年度支出予定額		
		戸数	月額/戸	年額	借入償還金	管理費	合計
吉成	年度 昭和45	戸 32	円 22,100	千円 8,486	千円 1,811	千円 3,689	千円 5,500
吉成	昭和46	16	22,800	4,378	934	1,903	2,837
大谷	昭和45	16	21,500	4,128	881	1,795	2,676
大谷	昭和46	16	21,900	4,205	897	1,828	2,725
大谷	昭和47	16	22,500	4,320	922	1,878	2,800
大谷	昭和48	16	28,000	5,376	1,148	2,338	3,486
合計		112		30,893	6,593	13,431	20,024

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 4,852	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 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

④ 特定優良賃貸住宅の管理受託						
住宅の建設場所	戸数	所有者	名称	管理手数料	構造	契約期間
鳥取市行徳	戸 15	辰巳義美	イトン鳥取358	千円 1,124	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建	平成11年3月1日 ～平成31年2月28日
⑤ 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 122	千円 9,720	千円 6,989	北園利便施設鉄骨造2階建
(3) その他の事業						
① 受託事業						
受託事業名				受託先	受託事業収入	受託事業費
琴浦町営住宅建設工事現場管理他				琴浦町	千円 15,000	千円 14,151

**鳥取県住宅供給公社**  
**予定損益計算書**

(平成18年4月1日から平成19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 ]	1,095,489	1,438,951	△ 343,462	
分譲事業収益	1,018,340	1,360,752	△ 342,412	
住宅宅地分譲事業収益	1,018,340	1,360,752	△ 342,412	
賃貸管理事業収益	62,149	63,199	△ 1,050	
一般賃貸住宅管理事業収益	30,893	30,893	0	
高優賃住宅管理事業収益	4,852	4,767	85	
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	1,124	2,430	△ 1,306	
賃貸施設管理事業収益	9,720	9,549	171	
その他事業収益	15,000	15,000	0	
受託事業収益	15,000	15,000	0	
事業原価 [ b ]	1,043,587	1,402,577	△ 358,990	
分譲事業原価	976,028	1,338,092	△ 362,064	
住宅宅地分譲事業原価	976,028	1,338,092	△ 362,064	
賃貸管理事業原価	53,408	50,334	3,074	
一般賃貸住宅管理事業原価	28,923	27,245	1,678	
高優賃住宅管理事業原価	2,369	2,231	138	
若者向け賃貸住宅管理事業原価	12,022	11,324	698	
賃貸施設管理事業原価	10,094	9,534	560	
その他事業原価	14,151	14,151	0	
受託事業原価	14,151	14,151	0	
一般管理費 [ c ]	21,916	26,680	△ 4,764	
事業利益 (損失) [ d = a - b - c ]	29,986	9,694	20,292	
その他経常収益 [ e ]	1,000	1,000	0	
その他経常費用 [ f ]	65,540	77,275	△ 11,735	
経常利益 (損失) [ g = d + e - f ]	△ 34,554	△ 66,581	32,027	
特別利益 [ h ]	0	9,860	△ 9,860	
特別損失 [ i ]	0	0	0	
特定準備金計上前利益 (損失) [ j = g + h - i ]	△ 34,554	△ 56,721	22,167	
特定準備金取崩 [ k ]	42,083	68,553	△ 26,470	
分譲住宅等事業準備金取崩	42,083	68,553	△ 26,470	
賃貸住宅管理事業準備金取崩	0	0	0	
特定準備金繰入 [ L ]	7,529	11,832	△ 4,303	
分譲住宅等事業準備金繰入	0	0	0	
賃貸住宅管理事業準備金繰入	7,529	11,832	△ 4,303	
当期利益 (損失) [ m = j + k - L ]	0	0	0	