

(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 9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 青 木 由 行 (鳥取県生活環境部次長)
理 事 稲 井 幾 子 (株式会社いない取締役副社長)
" 内 田 洋 子 (株式会社米吾の里監査役)
" 高 橋 敬 一 (公認会計士)
" 西 村 照 子 (税理士)
" 広 瀬 健 志 (鳥取県県土整備部次長)
" 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)
" 森 田 稔
監 事 馬 壁 聰 之 介 (鳥取県公社・事業団等監事室監事)
" 浦 林 梅 樹 (") |
| 7 職 員 | 7人 |
| 8 事 務 所 | 本 部 鳥取市立川町六丁目176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16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16年度 事業費	平成16年度 分譲収入額
		前年度	当年度			
円護寺	鳥取市円護寺	戸 5	戸 18	戸 19	円 665,796,842	円 631,982,268
鮎ヶ丘	鳥取市河原町	1	0	1	13,680,000	27,739,500
合 計		6	18	20	679,476,842	659,721,768

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16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 48,297	m ² 13,255	分譲住宅	m ² 4,379	区画 19	円 238,697,000	m ² 28,394	
				宅地分譲	2,269	10	132,376,000		
つのい	鳥取市若葉台	64,526	53,543	宅地分譲	3,308	12	161,526,000	7,675	
鮎ヶ丘	鳥取市河原町	43,685	43,351	分譲住宅	334	1	13,680,000	0	
大谷	岩美郡岩美町	20,235	15,551	宅地分譲	1,295	4	38,092,000	3,389	
福守	倉吉市西福守町	36,358	22,674	宅地分譲	897	3	34,442,000	12,787	
三朝牧	東伯郡三朝町	9,390	8,600	宅地分譲	339	1	7,294,000	451	
赤碕	東伯郡琴浦町	99,402	44,727	宅地分譲	6,363	6	94,175,000	48,312	
観音寺	米子市観音寺	21,868	8,818	宅地分譲	2,110	7	129,978,000	10,940	
福里	西伯郡南部町	31,389	23,584	宅地分譲	1,643	5	42,356,000	6,162	
清水の里	西伯郡伯耆町	9,033	4,425	宅地分譲	4,608	15	92,563,000	0	
渡	境港市渡町	4,051	2,487	宅地分譲	627	2	14,107,000	937	
合 計		388,234	241,015	分譲住宅	4,713	20	252,377,000	119,047	
				宅地分譲	23,459	65	746,909,000		

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16年度収入
吉成	鳥取市吉成	昭和45年度	棟 2	戸 32	円 22,100	円 12,844,466
		昭和46	1	16	22,800	
大谷	米子市大谷	昭和45	1	16	21,500	円 17,904,217
		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 30,748,683

(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16年度収入	備考
日野郡日南町	日南町	戸 10	円 4,767,232	

(3) 若者向け優良賃貸住宅の管理

所在地	貸付先	戸数	平成16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16年度収入	備考
レジデンス東久	鳥取市徳尾	戸 15	円 1,088,640	
イトン鳥取358	鳥取市行徳	15	1,124,544	
合計		30	2,213,184	

(5) 賃貸施設の管理

所在地	入居者	駐車場	平成16年度収入	備考
鳥取市北園	名 7	台 98	円 8,223,063	

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
損 益 計 算 書

(平成16年4月1日から平成17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]	1,489,659,364	1,428,045,712	61,613,652
分譲事業収益	1,428,045,712	1,428,045,712	0
住宅宅地分譲事業収益	1,428,045,712	1,428,045,712	0
一般分譲住宅事業収益	673,721,768	673,721,768	0
分譲宅地事業収益	754,323,944	754,323,944	0
譲渡収入	746,909,000	746,909,000	0
補助金収入	7,414,944	7,414,944	0
賃貸管理事業収益	61,613,652	0	61,613,652
賃貸住宅管理事業収益	53,289,789	0	53,289,789
一般賃貸住宅管理事業収益	30,748,683	0	30,748,683
特優賃住宅管理事業収益	2,213,184	0	2,213,184
その他の賃貸住宅管理事業収益	20,327,922	0	20,327,922
賃貸施設管理事業収益	8,223,063	0	8,223,063
管理受託住宅管理事業収益	100,800	0	100,800
事業原価 [b]	1,396,731,991	1,347,941,129	48,790,862
分譲事業原価	1,347,941,129	1,347,941,129	0
住宅宅地分譲事業原価	1,347,941,129	1,347,941,129	0
一般分譲住宅事業原価	683,227,972	683,227,972	0
分譲宅地事業原価	664,713,157	664,713,157	0
賃貸管理事業原価	48,790,862	0	48,790,862
賃貸住宅管理事業原価	41,000,325	0	41,000,325
一般賃貸住宅管理事業原価	23,016,388	0	23,016,388
特優賃住宅管理事業原価	759,077	0	759,077
その他の賃貸住宅管理事業原価	17,224,860	0	17,224,860
賃貸施設管理事業原価	7,790,537	0	7,790,537
一般管理費 [c]	42,376,686	40,681,618	1,695,068
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	50,550,687	39,422,965	11,127,722
その他経常収益 [e]	3,894,399	3,894,399	0
受取利息	237,973	237,973	0
雑収入	3,656,426	3,656,426	0
その他経常費用 [f]	114,080,130	114,080,130	0

科 目	金 額	事 業 別	
		分讓事業	賃貸管理事業
	円	円	円
支払利息	76,917,544	76,917,544	0
雑損失	37,162,586	37,162,586	0
經常利益（損失）[g = d + e - f]	59,635,044	70,762,766	11,127,722
特別利益 [h]	460,518	460,518	0
特別損失 [i]	170,922,257	170,922,257	0
固定資産除却損	2	2	0
固定資産売却損	156,493,255	156,493,255	0
固定資産評価損	14,429,000	14,429,000	0
特定準備金計上前利益（損失）[j=g+h-i]	230,096,783	241,224,505	11,127,722
特定準備金取崩 [k]	241,224,505	241,224,505	0
住宅宅地分讓事業準備金取崩	241,224,505	241,224,505	0
賃貸住宅管理事業準備金取崩	0	0	0
特定準備金繰入 [L]	11,127,722	0	11,127,722
住宅宅地分讓事業準備金繰入	0	0	0
賃貸住宅管理事業準備金繰入	11,127,722	0	11,127,722
当期利益（損失）[m = j + k - L]	0	0	0

鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社
貸 借 対 照 表

(平成17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	7,505,971,423	流動負債	1,859,871,900
現金預金	1,368,541,784	短期借入金	1,713,737,014
未収金	57,106,020	次期返済長期借入金	9,474,327
分譲事業資産	6,076,694,693	未払金	2,303,655
分譲資産	4,068,887,340	前受金	18,980,000
分譲資産建設工事	2,007,807,353	預り金	2,779,883
その他流動資産	3,628,926	その他の流動負債	112,597,021
固定資産	1,069,540,420	固定負債	6,130,281,847
賃貸事業資産	777,378,972	長期借入金	5,356,861,782
賃貸住宅資産	901,495,671	預り保証金	9,166,200
減価償却累計額	124,116,699	繰延建設補助金	229,902,813
有形固定資産	291,235,612	引当金	342,209,136
建物等資産	166,584,408	退職給付引当金	129,498,774
減価償却累計額	57,773,022	計画修繕引当金	212,710,362
土地資産	181,910,823	その他固定負債	192,141,916
その他の有形固定資産	18,288,701	特定準備金	266,057,755
減価償却累計額	17,775,298	住宅宅地分譲事業準備金	227,223,997
無形固定資産	925,836	賃貸住宅管理事業準備金	38,833,758
その他の無形固定資産	925,836	[負 債 合 計]	8,256,211,502
		資本金	4,000,000
		剰余金	315,300,341
		資本剰余金	114,900,564
		利益剰余金	200,399,777
		[資 本 合 計]	319,300,341
合 計	8,575,511,843	合 計	8,575,511,843

三 平成17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。

販売所の営業体制をこれまでの月～金営業から顧客のニーズに合った土日祝の営業に変更した。

(社)鳥取県宅地建物取引業協会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。

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。

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。

人件費

常勤役員2名、常勤職員7名、非常勤職員4名、販売所員3名により、合理化、効率化に努める。

事務的経費

経費の効率使用に努め、さらに再検討する等節減に努める。

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 28	千円 31,916	千円 893,648	千円 9,471	千円 265,188	千円 20,100	千円 562,800	千円 827,988
宅地分譲事業	44	10,616	467,104	9,471	416,724	-	-	416,724
計	72		1,360,752		681,912		562,800	1,244,712

(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17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

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 4,767	千円 1,640	木造平屋建・準耐火	H14.11.1 ~49.10.31

若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
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	H15.6.20 ~65.6.19

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	
鳥取市徳尾	戸 15	(株)栗山組	レジデンス東久	千円 1,088	鉄骨鉄筋コンクリート造	H 9. 1. 10 ~29. 1. 9	
鳥取市行徳	15	辰巳義美	イートン鳥取358	1,342	鉄骨鉄筋コンクリート造	H11. 3. 1 ~31. 2. 28	
合計	30			2,430			
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 98	千円 9,549	千円 7,007	北園利便施設鉄骨造 2階建	
(3) その他の事業 受託事業							
受託事業名				受託先	受託事業収入	受託事業費	
琴浦町道改築工事・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	
保有資産処分							
資産名	所在地	面積	取得年度	取得価格	平成16年度末減価償却累計額	平成16年度末価	
社宅	土地	米子市永江844	240.59 ㎡	昭和54	円 140,000	円 -	円 140,000
	建物	"	59.62	"	6,500,000	6,499,999	1
	"(物置)	"	3.75	"	158,000	157,999	1
計		303.96		6,798,000	6,657,998	140,002	
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一部宅地化工事			㎡ 1,093	千円 16,000	H 17. 7. 1 ~ 17.12.31		
円護寺沈砂地埋立工事(1号池・2号池)			640	15,000	H 17. 4. 1 ~ 17.11.30		

鳥取県住宅供給公社 予定損益計算書

(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)

科 目	予算額	前年度予算額	増 減	備 考
事業収益 [a]	千円 1,438,951	千円 2,462,521	千円 1,023,570	
分譲事業収益	1,360,752	2,275,773	915,021	
住宅宅地分譲事業収益	1,360,752	2,275,773	915,021	
賃貸管理事業収益	63,199	54,418	8,781	
一般賃貸住宅管理事業収益	30,893	30,893	0	
高賃貸住宅管理事業収益	4,767	2,878	1,889	
若者向け賃貸住宅管理事業収益	15,560	10,102	5,458	
特賃貸住宅管理事業収益	2,430	3,045	615	
賃貸施設管理事業収益	9,549	7,500	2,049	
その他事業収益	15,000	132,330	117,330	
その他事業収益	15,000	132,330	117,330	
事業原価 [b]	1,402,577	2,275,149	872,572	
分譲事業原価	1,338,092	2,117,369	779,277	
住宅宅地分譲事業原価	1,338,092	2,117,369	779,277	
賃貸管理事業原価	50,334	32,940	17,394	
一般賃貸住宅管理事業原価	27,245	16,695	10,550	
高賃貸住宅管理事業原価	2,231	1,640	591	
若者向け賃貸住宅管理事業原価	11,324	8,323	3,001	
賃貸施設管理事業原価	9,534	6,282	3,252	
その他事業原価	14,151	124,840	110,689	
その他事業原価	14,151	124,840	110,689	
一般管理費 [c]	26,680	108,953	82,273	
事業利益(損失) [d = a - b - c]	9,694	78,419	68,725	
その他経常収益 [e]	1,000	592	408	
その他経常費用 [f]	77,275	6,403	70,872	
経常利益(損失) [g = d + e - f]	66,581	72,608	139,189	
特別利益 [h]	9,860	0	9,860	
特別損失 [i]	0	119,248	119,248	
特定準備金計上前利益(損失) [j = g + h - i]	56,721	46,640	10,081	
特定準備金取崩 [k]	68,553	46,640	21,913	
分譲住宅等事業準備金取崩	68,553	46,640	21,913	
賃貸住宅管理事業準備金取崩	0	0	0	
特定準備金繰入 [L]	11,832	0	11,832	
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	11,832	0	11,832	
当期利益(損失) [m = j + k - L]	0	0	0	