

## (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 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 7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 中 原 都 (鳥取県生活環境部くらしの安心局長)<br>常務理事 川 口 工 公 (理事長事務取扱)<br>理 事 吉 村 政 憲<br>" 福 田 希 巳 子 (レディスグランドハウス有限会社<br>代表取締役)<br>" 稲 井 幾 子 (株式会社いない取締役副社長)<br>" 高 橋 敬 一 (公認会計士)<br>" 米 田 恭 子 (鳥取オート有限会社代表取締役副社<br>長)<br>監 事 馬 壁 聰之介<br>監 事 西 村 照 子 (西村照子税理士事務所所長) |
| 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 東伯郡琴浦町赤碕2540番地3<br>西部事務所 米子市糶町一丁目160番地  |

二 平成20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20年度 事業費	平成20年度 分譲収入額
		前年度	当年度			
		戸	戸	戸	円	円
円護寺	鳥取市円護寺	2	—	2	84,244,000	92,339,500
つのい	鳥取市若葉台	1	—	1	11,501,000	28,000,000
観音寺	米子市観音寺	1	—	1	15,385,000	29,000,000
計		4	—	4	111,130,000	149,339,500

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20年度実績				
				分譲形態	面積	区画数		
円護寺	鳥取市円護寺	49,574 m <sup>2</sup>	30,395 m <sup>2</sup>	分譲住宅	510 m <sup>2</sup>	(2)	(30,694,000) 円	18,184 m <sup>2</sup> 雑種地 2,538 m <sup>2</sup> 含む
				宅地分譲	485	2	28,442,000	
つのい	鳥取市若葉台	64,526	61,898	分譲住宅	232	(1)	(11,501,000)	2,137
				宅地分譲	259	1	12,431,000	
望町	鳥取市青谷町	16,165	7,732	宅地分譲	299	1	4,964,000	8,134
福守	倉吉市西福守町	36,358	24,595	宅地分譲	296	1	8,545,000	11,467
赤碕	東伯郡琴浦町	99,402	60,772	宅地分譲	219	1	5,292,000	38,411
観音寺	米子市観音寺	21,868	17,218	分譲住宅	242	(1)	(15,385,000)	4,200
				宅地分譲	208	1	12,902,000	
深田川	境港市上道町	3,021	1,432	宅地分譲	788	3	26,499,000	801
合計		290,914	204,042	分譲住宅	984	(4)	(57,580,000)	83,334
				宅地分譲	2,554	10	99,075,000	
				計	3,538	10	99,075,000	

※ ( ) 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20年度収入
吉成	鳥取市吉成	年度	棟	戸	台	円	円 13,258,162
		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 19,745,898
		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 33,004,060
(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20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20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20年度収入		備考		
鳥取市北園	名 7	台 81	円 9,842,005				

**鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社**  
**損 益 計 算 書**

(平成20年4月1日から平成21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 ]	303,011,269	249,650,324	53,360,945
分譲事業収益	249,650,324	249,650,324	0
住宅宅地分譲事業収益	249,650,324	249,650,324	0
一般分譲住宅事業収益	149,339,500	149,339,500	0
分譲宅地事業収益	100,310,824	100,310,824	0
譲渡収入	99,075,000	99,075,000	0
補助金収入	1,235,824	1,235,824	0
賃貸管理事業収益	53,360,945	0	53,360,945
賃貸住宅管理事業収益	43,418,140	0	43,418,140
一般賃貸住宅管理事業収益	33,004,060	0	33,004,060
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	9,842,005	0	9,842,005
管理受託住宅管理事業収益	100,800	0	100,800
事業原価 [ b ]	321,398,561	271,021,674	50,376,887
分譲事業原価	271,021,674	271,021,674	0
住宅宅地分譲事業原価	271,021,674	271,021,674	0
一般分譲住宅事業原価	164,106,632	164,106,632	0
分譲宅地事業原価	106,915,042	106,915,042	0
賃貸管理事業原価	50,376,887	0	50,376,887
賃貸住宅管理事業原価	40,694,096	0	40,694,096
一般賃貸住宅管理事業原価	28,264,846	0	28,264,846
その他の賃貸住宅管理事業原価	12,429,250	0	12,429,250
賃貸施設管理事業原価	9,682,791	0	9,682,791
一般管理費 [ c ]	31,959,584	26,331,432	5,628,152
事業利益 (損失) [ d = a - b - c ]	△ 50,346,876	△ 47,702,782	△ 2,644,094
その他経常収益 [ e ]	3,430,241	3,430,241	0
受取利息	847,150	847,150	0
雑収入	2,583,091	2,583,091	0
その他経常費用 [ f ]	81,811,806	81,811,806	0
支払利息	65,268,072	65,268,072	0

科 目	金 額	事 業 別	
		分讓事業	賃貸管理事業
雑損失	円 16,543,734	円 16,543,734	円 0
經常利益（損失） [ $g = d + e - f$ ]	△ 128,728,441	△ 126,084,347	△ 2,644,094
特別利益 [ h ]	0	0	0
特別損失 [ i ]	95,369,417	95,369,417	0
固定資産評価損	95,369,417	95,369,417	0
当期純利益（純損失） [ $j = g + h - i$ ]	△ 224,097,858	△ 221,453,764	△ 2,644,094
特定目的積立金取崩 [ k ]	136,043,458	133,399,364	2,644,094
住宅宅地分讓事業積立金取崩	133,399,364	133,399,364	0
賃貸住宅管理事業積立金取崩	2,644,094	0	2,644,094
当期総利益（総損失） [ $L = j + k$ ]	△ 88,054,400	△ 88,054,400	0

**鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社**  
**貸 借 対 照 表**

(平成21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	4,389,954,140	流動負債	13,983,163
現金預金	182,240,138	次期返済長期借入金	12,071,943
未収金	2,593,675	未払金	73,094
分譲事業資産	4,203,806,748	前受金	2,126
分譲資産	2,378,863,753	預り金	1,836,000
分譲資産建設工事	1,824,942,995		
その他流動資産	1,313,579		
固定資産	739,394,426	固定負債	4,815,333,861
賃貸事業資産	520,375,779	長期借入金	4,299,110,729
賃貸住宅資産	651,588,681	預り保証金	8,694,300
減価償却累計額	△ 131,212,902	引当金	341,339,220
有形固定資産	217,567,811	退職給付引当金	156,253,847
建物等資産	156,776,668	計画修繕引当金	185,085,373
減価償却累計額	△ 62,005,467	その他固定負債	166,189,612
土地資産	122,092,550		
その他の有形固定資産	15,338,106	[ 負債合計 ]	4,829,317,024
減価償却累計額	△ 14,634,046		
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	296,031,542
その他の固定資産	525,000	資本剰余金	114,900,564
その他の資産	525,000	利益剰余金	121,955,624
		特定目的積立金	59,175,354
		賃貸住宅管理事業積立金	59,175,354
		[ 資本合計 ]	300,031,542
合 計	5,129,348,566	合 計	5,129,348,566

### 三 平成21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 再区画等の施策を講じるとともに、各種助成制度も創出し、顧客のニーズを掴んだ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。
- ② 住宅メーカーや工務店及び不動産業者との連携を強化し、情報収集・情報提供を積極的に行い、販売促進に努める。
- ③ 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。
- ④ 広告媒体を活用した販売促進を充実させる。
- ⑤ 管理代行業務と分譲業務との連携強化のため、職員の営業努力に対する特別賞与の制度を管理代行業務に従事する職員にも拡大し、職員による顧客開拓を促進する。

##### (2) 県営住宅の管理受託

- ① 県営住宅の管理受託を平成21年10月から行うため、業務の体制整備を行う。

管理受託する県営住宅		戸数
東部地区	115棟	1,459
中部地区	31棟	490
西部地区	123棟	1,463
計	269棟	3,412

- ② 財政基盤を安定させ、公営住宅の管理代行を行う傍らで、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。

##### (3) その他

金融機関からの借入金利負担が経営を圧迫するとともに、その担保条件が財務を逼迫させていることから、設立者である県からの長期低利融資により、金融機関からの借入金を一括繰上償還し、財務状況を改善する。

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/円	計	
宅地分譲事業	区画 20	千円 9,277	千円 185,540	千円 8,345	千円 166,900	千円 -	千円 -	千円 166,900
計	20		185,540		166,900			166,900
(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21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	2,478	4,216
	昭和46	16	-	22,800	4,378	897	1,278	2,175
	-	-	57	2,000	1,368	-	399	399
大谷	昭和45	16	-	21,500	4,128	968	1,154	2,122
	昭和46	16	-	21,900	4,205	985	1,175	2,160
	昭和47	16	-	22,500	4,320	1,013	1,207	2,220
	昭和48	16	-	28,000	5,376	1,259	1,501	2,760
	-	-	75	2,000	1,800	-	503	503
合計		112	132		34,061	6,860	9,695	16,555
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 4,851	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 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) 管理代行事業				
管理受託する 県 営 住 宅	管理戸数	事 業 収 益	平成 21 年度支出予定額	備 考
	戸	千円	千円	
東部地区	1,459			
中部地区	490	107,024	107,024	
西部地区	1,463			

**鳥 取 県 住 宅 供 給 公 社**  
**予 定 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	予算額	前年度予算額	増 減	備 考
	千円	千円	千円	
事業収益 [ a ]	357,116	877,096	△ 519,980	
分譲事業収益	185,540	812,544	△ 627,004	
住宅宅地分譲事業収益	185,540	812,544	△ 627,004	
賃貸管理事業収益	64,552	64,552	0	
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	4,851	4,851	0	
若者向け賃貸住宅管理事業収益	15,560	15,560	0	
賃貸施設管理事業収益	10,080	10,080	0	
その他事業収益	107,024	0	107,024	
受託事業収益	107,024	0	107,024	
事業原価 [ b ]	340,069	841,548	△ 501,479	
分譲事業原価	189,634	788,250	△ 598,616	
住宅宅地分譲事業原価	189,634	788,250	△ 598,616	
賃貸管理事業原価	43,411	53,298	△ 9,887	
一般賃貸住宅管理事業原価	22,936	27,995	△ 5,059	
高優賃住宅管理事業原価	2,549	3,312	△ 763	
若者向け賃貸住宅管理事業原価	11,238	13,686	△ 2,448	
賃貸施設管理事業原価	6,688	8,305	△ 1,617	
その他事業原価	107,024	0	107,024	
受託事業原価	107,024	0	107,024	
一般管理費 [ c ]	17,413	26,700	△ 9,287	
事業利益 (損失) [ d = a - b - c ]	△ 366	8,848	△ 9,214	
その他経常収益 [ e ]	1,930	1,650	280	
その他経常費用 [ f ]	32,185	85,950	△ 53,765	
経常利益 (損失) [ g = d + e - f ]	△ 30,621	△ 75,452	44,831	
特別利益 [ h ]	0	0	0	
特別損失 [ i ]	1,280	5,610	△ 4,330	
当期純利益 (純損失) [ j = g + h - i ]	△ 31,901	△ 81,062	49,161	
剰余金取崩 [ K ]	38,905	0	38,905	
利益剰余金取崩	38,905	0	38,905	
特定目的積立金取崩 [ l ]	9,642	90,351	△ 80,709	
住宅宅地分譲事業積立金取崩	9,642	90,351	△ 80,709	
当期総利益 (総損失) [ m = j + k + l ]	16,646	9,289	7,357	