

中期経営改善計画について(概要)

平成23年5月27日
千葉県住宅供給公社

公社は現在、特定調停の申し立てに際して裁判所に提出した計画（以下「裁判所提出計画」という。）に基づいて債務を弁済しながら再建を目指しているところですが、借上特優賃住宅事業の赤字拡大や完成宅地等の処分の遅れなどの影響により、弁済原資となる繰越金残高は、平成22年度末時点での比較では、裁判所提出計画を1,495百万円下回っています。

公社では、裁判所提出計画との乖離を解消していくためには、近年の経営状況を的確に反映した経営指標が必要であることから、外部の専門機関にも協力を求め、事業内容が概ね整理される平成30年度までの期間に係る中期経営改善計画を策定したところです。

今後は、これを指標として事業の進捗状況を検証しながら、より一層の経営改善に取り組むこととしています。

1 目標とする経営指標

(単位：百万円)

年 度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
当期純利益(決算額)	▲87	38	379	47	1,841	205	207	293	313
繰越金残高：a	8,186	8,385	11,783	11,977	15,387	15,486	15,152	14,159	13,479
裁判所提出計画：b	9,681	11,730	12,064	11,645	11,832	14,528	14,071	13,930	13,893
繰越金の乖離幅：a-b	▲1,495	▲3,345	▲281	332	3,555	958	1,081	229	▲414

2 事業別の取り組み方針

(1) 分譲事業

①完成宅地については、当面、各年度合計45区画（千葉NT15、池花10、茂原20）の処分を見込み（※平成22年度実績は計40区画）、千葉NTは平成27年度、池花は28年度、茂原については平成34年度までにそれぞれ処分を完了する。

②流山木地区については、現地販売事務所の設置により、戸建地区の販売促進を図り、平成28年度の処分完了を目指す。

(2) 賃貸管理事業

①公社賃貸住宅については、住戸内設備の充実により、平均入居率93%を維持する（※平成22年度実績=91.2%）ことで黒字を確保する。

②借上特優賃住宅

フラット化の拡充と営業努力（PR強化、不動産業者への協力要請等）により借り上げ期間の終了に伴う改善効果と併せて赤字の縮減を図る。

3 人事施策等

- ・給与制度等の見直し→現行水準（※削減後）を基本とした給料表と評価制度の導入
- ・退職者不補充→平成23年度から平成30年度にかけて計20名程度の削減

経営改善計画(概要)

平成17年3月25日
千葉県住宅供給公社

公社は、主力事業である分譲事業の不振や特定優良賃貸住宅の空家等による赤字により経営が悪化し、平成16年2月4日、借入先である民間金融機関等を相手方として、東京地方裁判所に特定調停を申し立て、平成17年1月21日に調停が成立し、県、民間金融機関、住宅金融公庫等関係者の方々の多大な支援のもとに再生の道が図られることとなりました。

今後は、「経営改善計画」を基本指針に、特定調停で定められた事業計画及び弁済計画を確実に履行し、早期弁済に努めること等により、可能な限り県民負担の軽減を図ってまいります。

1. 経営改善計画の基本指針

- (1) 分譲用資産の早期処分に努める。
- (2) 賃貸住宅事業や受託事業などの管理事業の強化と収益改善を図る。
- (3) 給与等の削減措置を継続するとともに、新たな給与体系の導入等について検討する。
- (4) 事業計画の確実な達成を図るため事業の執行体制等について、見直しを行う。
- (5) 子会社等については、必要な見直しを行う。

2. 経営改善計画の内容

(1)分譲事業

原則として平成26年度末までに保有土地の全てを処分する。
処分に当たっては、民間のノウハウを一層活用し、実勢価格を基本とする。
流山市木地区については、区画整理事業の進捗状況を考慮して販売する。
(第1回目の販売時期は、平成20年度を目標とする。)

(2)賃貸住宅事業

公社賃貸住宅や受託事業などの管理事業を強化し、収益向上に努めるとともに、特定優良賃貸住宅の赤字圧縮を図る。

① 公社賃貸住宅

リニューアル工事や計画的な修繕を実施し入居率90%以上を確保する。

② 特定優良賃貸住宅

オーナーとの契約家賃および借上げ料率引き下げの協議を進める。

③ 未収家賃等の回収

滞納者への督促及び回収を強化するとともに、長期滞納者への自主退去の誘導及び法的手段による強制退去手続きを実施する。

(3)その他

県営住宅の管理を平成18年度から受託する。

(4)合理化計画等

効率的な経営を図るため、引き続き業務の見直し等による合理化を継続する。

① 役職員数は、平成16年度末60名(平成13年度比で80名削減)であり、今後は、県営住宅の受託の状況により必要な人員について検討する。

② 人件費等の削減を実施するとともに、能力や業績がより反映できる制度の導入を検討する。

(5)事業執行体制

① 役員に民間からの登用を進める。

② 分譲・賃貸事業部門の専門家等からなるアドバイザリー会議を設け、外部の意見を取り入れ、事業推進を図る。

(6) 子会社等

千葉住宅サービス社及びリゾーンサービス株式会社については、公社との関係について見直しを行う。

(7) 流山木地区土地区画整理事業

平成17年度の早期の段階で県への移管手続きを完了させる。

3. 弁済基金の設置

県・住宅金融公庫への弁済が長期にわたることから、弁済基金を設置し、毎年度の収入のうちから生じる余裕資金を積み立てることにより将来の弁済原資を確保する。なお、基金については特別会計により経理する。