

第三セクター等経営健全化方針

1 作成年月日及び作成担当部署

- (1) 作成年月日 平成31年3月28日
- (2) 作成担当部署 建設部住宅局住宅課

2 第三セクター等の概要

- (1) 名称 北海道住宅供給公社
- (2) 理事長 村井 治
- (3) 所在地 札幌市中央区北3条西7丁目1 緑苑ビル3階
- (4) 設立年月日 昭和40年11月30日
- (5) 資本金 30,000千円（出資額：北海道24,000千円、札幌市 6,000千円）
- (6) 事業内容
 - ①分譲事業 分譲地の販売業務
 - ②賃貸事業 一般賃貸住宅、業務施設、宅地等の賃貸管理業務
 - ③割賦事業 地方自治体及び民間に対する割賦債権の回収・管理業務
 - ④その他事業 未収金の回収

3 経営状況、財政的なリスクの現状及びこれまでの地方公共団体の関与

- いわゆるバブル経済の崩壊により多額の損失が生じたことから、北海道住宅供給公社は金融債権者を相手に特定調停を申し立て、平成16年2月に確定。以降は新規事業には着手せず、分譲資産の処分及び賃貸物件の管理等を行い、計画に沿って借入金の返済を進めている。
- 道では、特定調停の際に長短資金の貸付を実施、長期貸付けは完済したが、短期貸付けを反復かつ継続的に実施している。
- また、計画を着実に実行するため、副知事をトップとする北海道住宅供給公社運営監視委員会を設置し、指導監督に努めている。

4 抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討

- 特定調停成立後、公社は新たな事業は行わず、現有する資産の処分、管理に業務を特化し、長期事業計画に基づく着実な債務の返済を行うこととしている。
- その後、公社では、平成27年度の包括外部監査の指摘を踏まえて行った会計処理が、特定調停に基づく将来の返済計画に影響を及ぼすことがないよう平成29年度に事業計画の見直しを実施。経営改善の取り組みにより、新たな賃貸収入など資産を減少させることなく長期的、安定的な財源確保に向けた取り組みを行った。

5 抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応

- (1) 事業計画の見直し
平成29年12月に北海道住宅供給公社において、別紙のとおり見直しを行った。
- (2) 短期貸付金の見直し
平成28年度から、道の収支見通しを踏まえつつ、段階的に長期貸付金へ転換することとした。

北海道住宅供給公社事業計画見直し

1 見直しの目的

(1) 包括外部監査指摘事項への対応

- 平成27年度の道の包括外部監査において指摘を受けた長期事業未収金における不明残高（1,445百万円）や、みどり野団地の評価損（1,769百万円）を27年度、包括外部監査で指摘を受け見直した破綻更生債権等の貸倒引当金の積み増し356百万円を28年度決算において損失処理。（計3,570百万円）

(2) 包括外部監査意見

- 道からの短期借入金（既存分）28,111百万円の返済が、平成26年度までの累計で、計画値1,663百万円に対して実績105百万円と、大幅に未達となっている現状を鑑みると、今後の道に対する返済計画の見直しも必要と考える。

包括外部監査結果に対応した会計処理の結果が、道からの貸付金を含め、特定調停に基づく今後の返済に影響を及ぼすことがないように、事業計画の見直しが必要。

2 見直しの考え方

包括外部監査指摘事項への対応による影響額について、賃貸事業収入の見直しなどにより返済に影響を及ぼさないよう返済財源を確保。

3 公社を取り巻く現状と取り組み

分譲事業や割賦事業に係る収入の減少

- これまで販売が好調だった季実の里団地（札幌市）では戸建住宅用地の残区画数が少なくなってきた。また、割賦債権についても順次完済されており、今後、収入の減少により返済資金の確保が難しくなる見通し。

経営改善の取り組みにより、新たな賃貸収入など、資産を減少させることなく、長期的、安定的な返済財源を確保。

※経営改善の取り組みは別紙資料を参照

4 借入金の返済

- 特定調停の決定事項に基づき、住宅金融支援機構へ返済。（平成45年度に完済予定）
- 道への返済については、計画に基づく返済財源の確保や経費削減などを徹底した上で、資金余剰など収支の状況を踏まえ返済。

5 見直し後の事業計画について

○ 今後の見通しは、次の考え方にに基づき推計

- (1) 分譲収入 ・ 販売価格は29年度募集価格を基本とし、売却見込みは、現在の販売動向や道や市町の事業との連携による効果などを総合的に勘案し推計
- (2) 割賦収入 ・ 市町村分は約定に基づき償還がなされるものとし、民間分は28年度決算における収納率を勘案し推計
- (3) 賃貸収入 ・ 28年度決算における収納率などの実績を基本とし、経営改善の取り組みによる賃貸資産の有効活用による効果額も見込み推計
- (4) その他 ・ これまでの未収金回収の実績を勘案し推計
- (5) 経費 ・ 経営改善の取り組みによる経費の縮減効果額を反映し所要経費見込額を積上げ
- (6) 返済 ・ 国への返済は約定通りとし、機構へは特定調停の決定事項に基づき平成45年に完済
・ 道への返済は、資金余剰など収支の状況を踏まえ返済

(単位：百万円)

年度	16-28計				29-45計				46-62計			総計(16-62)			
	特調	実績	差	摘要	特調	見直	差	摘要	特調	見直	差	特調	見直	差	
前年度繰越金	1,000	1,792	792		2,493	911	△ 1,582		3,284	425	△ 2,859	1,000	1,792	792	
収入	分譲収入	11,087	12,109	1,022	・計画を上回る販売による増	5,665	1,441	△ 4,224	・賃貸資産への振替等による減	6,871	2,223	△ 4,648	23,623	15,773	△ 7,850
	割賦収入	21,149	18,473	△ 2,676	・収納率の低下による減	6,431	1,832	△ 4,599	・繰上償還による利息減及び不良債権償却による減	0	29	29	27,580	20,334	△ 7,246
	賃貸収入	8,260	7,880	△ 380	・賃貸住宅収入の減	10,115	12,286	2,171	・分譲資産(事業用地)の賃貸化及び賃貸住宅の家賃見直し等による増	6,749	30,612	23,863	25,124	50,778	25,654
	その他収入	1,417	1,713	296	・未収金収入の増	1,853	550	△ 1,303	・特優賃管理受託終了による減	1,900	187	△ 1,713	5,170	2,450	△ 2,720
	計	41,913	40,175	△ 1,738		24,064	16,109	△ 7,955		15,520	33,051	17,531	81,497	89,335	7,838
経費	7,528	9,538	2,010		3,368	6,313	2,945		1,654	5,351	3,697	12,550	21,202	8,652	
差引返済財源	35,385	32,429	△ 2,956		23,189	10,707	△ 12,482		17,150	28,125	10,975	69,947	69,925	△ 22	
返済	公庫への返済財源	10,400	13,238	2,838	・繰上償還による増	12,700	9,862	△ 2,838	・H45年度に完済予定			0	23,100	23,100	0
	国(NTT)約定返済	1,456	1,457	1		40	40	0	・H30年度に完済予定			0	1,496	1,496	0
	函館市	840	840	0	・完済	0	0	0				0	840	840	0
	南幌町	2,000	2,000	0	・完済	0	0	0				0	2,000	2,000	0
	札幌市	3,000	3,000	0	・完済	0	0	0				0	3,000	3,000	0
	北海道新規	11,400	11,400	0	・完済	0	0	0				0	11,400	11,400	0
	北海道既存	3,796	247	△ 3,549		7,165	380	△ 6,785	・H62年度に完済予定	17,150	27,484	10,334	28,111	28,111	0
計	32,892	32,182	△ 710		19,905	10,282	△ 9,623		17,150	27,484	10,334	69,947	69,947	0	
その他収支	0	664	664		0	0	0				0	0	664	664	
翌年への繰越額	2,493	911	△ 1,582		3,284	425	△ 2,859		0	641	641	0	642	642	

※ 16-28計には平成15年度の繰上償還分を含む

※国(NTT)約定返済の合計が一致しないのは端数処理によるもの

経営改善の取り組み

区 分		取り組みと改善効果
分 譲 事 業	季実の里 (札幌市)	<ul style="list-style-type: none"> 業務用地においては、今後の需要が見込み難い地区利用となっていたことから、市と協議の上、<u>需要動向に合わせた都市計画へ見直すことにより早期処分を見込む。</u>さらに、<u>一部を分譲から賃貸に切り替え、長期安定的な収入確保を図る。</u>
	みどり野 (南幌町)	<ul style="list-style-type: none"> 町の“子育て世代住宅建築助成事業”との連携や、道のきた住まいる関連事業である“みどり野きた住まいるヴィレッジ”（住宅展示場）への参画により広域的、効果的な宣伝広報が期待され、顧客の拡大に繋がり安定的な処分が見込まれる。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 不動産業者との専属専任媒介契約により、需要動向の把握など販売可能性への意見を求め、ニーズに合わせた対応により早期処分を図る。 北海道空き家情報バンクを通じた情報発信や、各種イベントなどの機会を通じた宣伝広報を実施し顧客の拡大に繋げる。
賃 貸 事 業	賃貸住宅 (札幌市)	<ul style="list-style-type: none"> <u>利用されていない駐車場や集会室について、入居者の便益確保に配慮の上入居者以外への貸与により、利用を促進し収入確保を図る。</u> 市場競争性にも配慮の上、<u>家賃の見直しを進め収入の拡大を図る。</u>
	社有資産 (札幌市)	<ul style="list-style-type: none"> 事務所のレイアウトの見直しにより貸室として活用可能な資産を生みだし、外部貸与による収入の拡大を図る。
経 費		<ul style="list-style-type: none"> 積極的な販売促進により、固定資産税や草地管理経費などの固定的経費の縮減を図る。 販売が好調で残区画数が少なくなった季実の里団地現地販売所廃止など事業の状況に応じた執行の見直しにより経費縮減を図る。 賃貸住宅の委託業務内容や共用部の電気購入先の見直し、<u>照明設備のLED化による電気料節約など、</u>効率的、経済的な執行への見直しにより経費縮減を図る。