

第二次中期経営改善計画（概要）

平成31年3月19日

千葉県住宅供給公社

1 第二次中期経営改善計画の策定経緯

公社は、繰越金が「裁判所提出計画」(※)と乖離したことから、この乖離を可能な限り解消するため、平成23年度に、計画期間を平成30年度までとする「中期経営改善計画」(以下「現中期計画」という。)を策定し、この計画に沿って事業を推進してきました。

その結果、平成30年度末の繰越金は、現中期計画の目標は達成することができましたが、保有土地の処分の遅れや借上特優賃住宅事業の継続的な損失計上、公社賃貸住宅の各種キャンペーンの実施などによる収益の減少などにより「裁判所提出計画」を3億93百万円下回りました。

これまでの事業の実績を踏まえると、平成31年度以降も、分譲事業については、不動産市場の動向に即した処分計画の見直しが必要であり、公社賃貸住宅事業では、周辺の競合物件の状況など市場環境に対応した入居者の確保対策が必要な状況です。

については、今後も継続的に利益を計上することで資金を確保し、債務の弁済を確実に履行するため、実現性の高い経営指標が必要であるとの判断から、外部専門家の支援を受け、平成31年度から平成35年度までを計画期間とする第二次中期経営改善計画を策定しました。

(※) 裁判所提出計画：平成16年2月、特定調停を申立てた際に提出した経営改善計画

2 第二次中期経営改善計画の内容

(1) 目標とする指標

(単位：百万円)

年 度	H31	H32	H33	H34	H35
当期純利益	163	112	142	173	172
繰越金残高 a	12,653	11,799	10,791	10,017	9,170
裁判所提出計画繰越金残高 b	13,227	12,388	11,748	11,188	10,631
差 a-b	△574	△589	△957	△1,171	△1,461

(2) 事業別の取組み方針

① 分譲事業

四街道池花団地及び流山市木地区は、平成31年度の処分完了を目指し、茂原緑ヶ丘団地は、区画数を限定し処分価格を引き下げることなどにより、毎年度12区画程度を処分(※平成30年度の処分見込みは10区画)することで、計画期間内に58区画の処分を見込みます。

また、賃借権付分譲住宅用地の底地について、毎年度5区画の処分を見込みます。

② 賃貸管理事業

公社賃貸住宅では、入居者ニーズに応じた住戸内設備の充実や各種キャンペーン、定期借家契約住戸の設定などを適時行うことにより平均入居率 92%以上を維持するとともに、退去時に和室を洋室にリニューアルし以後の修繕費の削減を図ることで、安定的な利益を確保します。

また、計画修繕工事を着実に実施し、資産価値の維持に努めます。

③ 管理受託住宅管理事業

公営住宅法に基づく県営住宅の管理代行制度の代行者として、適正かつ効率的な業務執行により管理の効率化と県民サービスの向上に努めるとともに、平成33年度以降の確実な受託の継続を目指します。

また、管理期間が終了した特優賃住宅について、一般の賃貸住宅となった後も管理業務を受託できるよう、受託業務の内容など諸条件を検討しオーナー交渉を始めます。

(3) 人事施策等

組織については、業務の内容や量に応じ簡素化を進めることで人件費の削減に努めるとともに、効率的な執行体制を目指します。

また、正規職員の退職者不補充を基本とし、ノウハウの継承及び技術職員を確保する観点から、組織のあり方や臨時職員の処遇の見直し等について対応を検討します。