

青森県住宅供給公社

1 マネジメント評価

・評価結果の推移 【評価基準】「A」…良好 「B」…概ね良好 「C」…改善を要する 「D」…大いに改善を要する

項目	公社等自己評価		所管課評価	
	前年度の 評価	当年度の 評価	前年度の 評価	当年度の 評価
(1) 経営理念・基本目標・中長期経営計画、提言への対応	A	A	A	A
(2) 事業内容等	B	B	B	B
(3) 組織体制等	A	A	A	A
(4) 事業遂行の効率性・有効性	A	A	A	A
マネジメント評価総合	A	A	A	A

・公社等によるコメント(原因分析、補足説明、理由説明、問題点)

平成15年度は公社内にプロジェクトチームを設置し、業務縮減のあり方及び将来的な解散の方向性に関する課題の検討取りまとめを行っており、今後はこれらの検討結果に基づき、分譲事業等の販売促進、内部統制システムの充実強化、組織体制の整備及び効率的な事業運営に継続して取り組んでいく予定である。

2 財務評価

・評価結果の推移 【評価基準】「A」…良好 「B」…概ね良好 「C」…改善を要する 「D」…大いに改善を要する

項目	公社等自己評価	
	前年度の 評価	当年度の 評価
(1) フローチャートによる評価	A	C
(2) 財務分析比率による傾向	+	++

・公社等によるコメント(原因分析、補足説明、理由説明、問題点)

巨額横領事件を契機とした事業の縮減方針により、当公社の主力事業である分譲事業が年々減少傾向にあり、その結果、生産性及び収益性を示す各指標は低下傾向にある。
平成15年度においては、平成13年度の決算から貸借対照表に計上していた横領による被害額である不正未決算勘定を、特別損失として損益計算書に費用計上したため、1,102,549千円の赤字決算となったものであるが、これまでの内部留保の蓄積により平成15年度決算においても依然として高い安定性が保たれている。

3 今後対処すべき課題

公社等コメント	所管課コメント
<p>平成16年3月3日に開催された理事会に「地方住宅供給公社法改正の動向を注視しつつ、出資団体・事業実施団体とも協議しながら、平成20年度を目途に解散する方向で事業の整理を進める」という公社解散に関する基本方針を諮り、了承を得るとともに、解散に当たって取り組むべき諸課題について下記のとおり整理を行った。</p> <p>戸建住宅用地・共同住宅用地など保有している土地処分 賃貸資産の処分 県営住宅管理受託業務の取扱 県共同ビルの所有及び管理の取扱 県立保健大学公舎に係る県との割賦返済契約の取扱 残余財産の処分ならびに借入金返済の取扱 巨額横領事件処理に関わる問題の取扱 プロパー職員の処遇</p>	<p>青森県住宅供給公社は、県と協議の結果、地方住宅供給公社法の改正を前提に、平成20年度を目途に解散する方向で事業の整理を進めるという基本方針を定めた。解散に当たっては、保有している土地の処分、賃貸資産の処分、プロパー職員の処遇、県共同ビルの所有及び管理の取扱処理、横領事件の処理等の諸課題があり、県と公社は密接に連携協力すると共に役割分担し、円滑に進むよう取り組む必要がある。</p>

4 公社等経営評価委員会のコメント

本法人と所管課からのマネジメント評価及び財務評価は、妥当である。

その理由として、以下のことを指摘することができる。

1. 「地方住宅供給公社法改正の動きを注視しつつ、出資団体・事業実施団体とも協議しながら、平成20年度を目途に解散する方向で事業の整理を進める」という公社解散に関する基本方針が、平成16年3月3日に開催された理事会で了承されたことを踏まえ、本法人は解散に当たって取り組むべき「プロパー職員の処遇」や「戸建住宅用地・共同住宅用地など保有している土地の処分」等の諸課題を整理し、その処理に真摯に取り組んでいること。
2. 元職員による業務上横領事件の裁判が終了したことによって、横領による被害額としての不正未決算勘定（約15億4千万円）を特別損失として平成15年度決算において費用計上し、処理したこと。
3. 県が損失補償している債務約9億円の全額を返済したこと。

ただし、経営者の指揮の下に法人組織内部に属する職員等が担当業務以外を相互に監査し合い、これをもって法人内部の不正や不規則を自ら発見し、また、未然に防ぐという役割を担う「内部監査」の制度確立と実施・強化に早急に対応していくことを当委員会は求めるものである。

なお、本法人は上記のように平成20年度を目途とする公社解散に向けて真摯に取り組んでいるが、解散までの道のりは険しいものであると推察されるので、できるだけ本法人が円滑に解散に漕ぎ着けられるよう県民各位各層からの厚い協力を当委員会としても望むものである。

法人の概要

6月1日 現在

法人の名称	青森県住宅供給公社		代表者職氏名	理事長 徳海 晋一	所管課	県土整備部建築住宅課
設立年月日	財団法人 昭和33年8月30日 公社 昭和41年3月31日	事務所の所在地 (電話番号)	〒030-0801 青森市新町二丁目4番1号 (県共同ビル8階) 017-723-1625			

組織構成

理事・役員数	常勤 2 名	(県派遣) 名	(県OB) 1 名	非常勤 5 名	合計 7 名
監事・監査役数	常勤 1 名	(県派遣) 名	(県OB) 名	非常勤 1 名	合計 2 名
職員数	常勤 29 名	(県派遣) 3 名	(県OB) 名	非常勤 4 名	合計 33 名

臨時職員は非常勤に含む。

基本財産・資本金等

	うち県の出資等額		県の出資等比率
基本財産・資本金	10,000 千円	5,500 千円	55.0 %
基 金	千円	千円	%
合 計	10,000 千円	5,500 千円	55.0 %

主な出資者等の構成 (出資等比率順位順)

氏名・名称	金額(千円)	出資等比率(%)	氏名・名称	金額(千円)	出資等比率(%)
1 青森県	5,500	55.0	6 黒石市	200	2.0
2 青森市	1,300	13.0	7 十和田市	200	2.0
3 八戸市	1,000	10.0	8 三沢市	200	2.0
4 弘前市	900	9.0	9 むつ市	200	2.0
5 五所川原市	500	5.0	10		

会員数(社団法人対象)

区分	正会員	賛助会員	その他の会員	合計
法人				0
個人				0

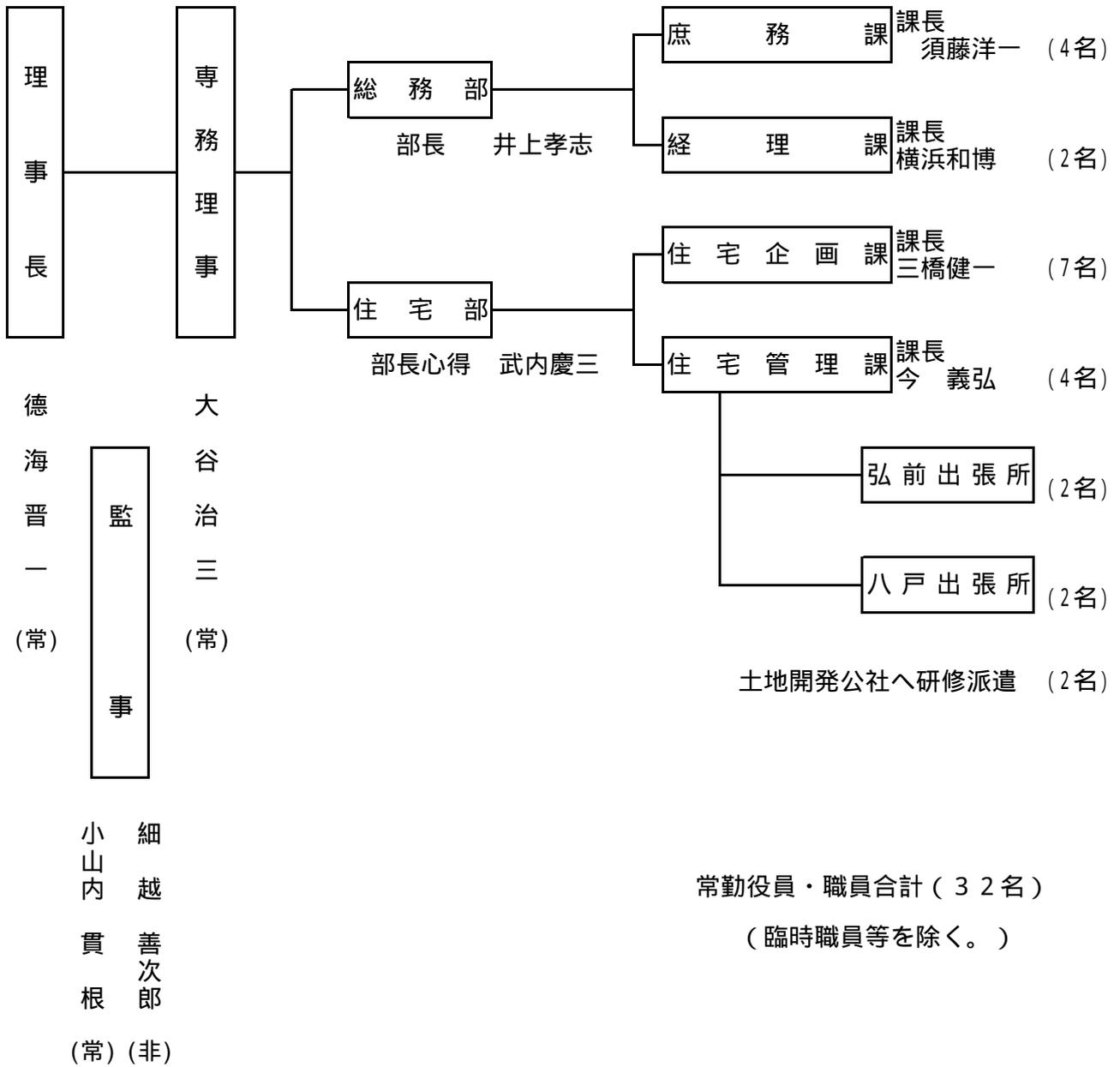
寄付金に関する減免措置

特定公益法人の有無	有 (年 月 月より)	無
指定寄付金の有無	有 (年 月 日~年 月 日)	無

組織図 (簡略に記入するか別紙で添付してください。)

別紙組織図のとおり

(別紙)



常勤役員・職員合計 (32名)
(臨時職員等を除く。)

(注) (常) 常勤
(非) 非常勤
県派遣職員

設 立 目 的

住宅を必要とする県民に居住環境の良好な住宅を提供し、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。

設 立 の 背 景

昭和40年(1965年)当時、住宅は、国民生活の基礎でありながら、衣食に比して、著しく立ち後れている状況にあった。住宅政策の実施に当たっては賃貸住宅を希望する者には賃貸住宅が、持ち家を希望する者には持ち家が得られるようにすべきであるが、宅地価格の高騰により住宅の建設費が増大し、中堅所得階層の勤労者にとっては、持ち家を取得することが次第に困難になってきていた。

国は、社会開発の一環として住宅政策を重視し、昭和45年までに一世帯一住宅を実施して国民の全てが健全で明るい住生活を営むことができるよう、政府施策住宅を拡充強化するとともに民間自力建設住宅の促進を図ることとした。

このような状況のもとで、持ち家住宅を希望する人たちに住宅取得を容易にし、その生活に健全な目標と夢とを与え、住宅を取得するための資金について国の援助を強化するとともに、これらの人たちに自ら資金の積立を行わせることを奨励する必要があるとの観点から地方住宅供給公社の制度が創設された。

現在、地方住宅供給公社法に基づいて設立された公社は全国で57公社となっているが、これら公社の前身は、地方公共団体が財産を拠出して設立した民法34条の財団法人(住宅協会等)であり、公社の大部分が、これら組織変更により設立されており、本県においては、昭和33年8月30日に設立された(財)青森県住宅協会が、昭和41年3月31日に青森県住宅供給公社に組織変更した。

事 業 内 容

当公社は、住宅を必要とする県民に居住環境の良好な住宅及びその宅地を供給し、住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して、下記の業務を行っている。

- (1)分譲業務
宅地分譲
積立分譲住宅・一般分譲住宅の建設、供給
- (2)住宅等管理業務
住宅・店舗の賃貸及び管理
青森県共同ビルの管理
- (3)受託業務
県営住宅の管理の受託

マネジメント

1 経営理念、中・長期経営計画

(1) 経営者の経営理念・基本目標等

原則として15年度に掲げた下記の経営理念・目標を継続して公社運営に取り組む。

- 1 県民の信頼回復
- 2 情報の共有
- 3 部署の垣根のない、いわゆる見通しのよい環境
- 4 公社職員としての自覚と責任の認識
- 5 公社業務の適切な執行
- 6 新規事業に取り組みず、保有完成宅地の早期売却に努め投下資金の回収を図る

さらに理事会で承認された「平成20年度を目途に解散する方向で事業の整理を進める」という基本方針を踏まえ、解散に向けた諸課題に積極的に取り組んでいくこととする。

(2) 前年度における経営者の経営目標の達成度の自己評価

公認会計士である監事の指導を受け、プロジェクトチームを設けて内部統制の整備に取り組むとともに、新会計基準に準拠した会計処理で決算をまとめた。

新規事業に係る縮減方針に基づき、住宅部住宅建設課を廃止するとともに、投下資金の早期回収を図るため、宅地分譲に特化して完成宅地106区画を販売した。

県が損失保証している債務902,216千円の全額を返済した。

公社内にプロジェクトチームを設置し、業務縮減の具体的なあり方及び将来的な解散の方向性に関する課題の検討取りまとめを行った。

また、平成16年3月3日に開催された理事会に「地方住宅供給公社法改正の動向を注視しつつ、出資団体・事業実施団体とも協議しながら、平成20年度を目途に解散する方向で事業の整理を進める」という公社解散に関する基本方針を諮り、了承を得るとともに、解散に当たって取り組むべき諸課題について下記のとおり整理を行ったものである。

- 1 戸建住宅用地・共同住宅用地など保有している土地の処分
- 2 賃貸資産の処分
- 3 県営住宅管理受託業務の取扱
- 4 県共同ビルの所有及び管理の取扱
- 5 県立保健大学公舎に係る県との割賦返済契約の取扱
- 6 残余財産の処分ならびに借入金返済の取扱
- 7 巨額横領事件処理に関わる問題の取扱
- 8 プロパー職員の処遇

以上のことから、平成15年度の経営目標は概ね達成されていると判断している。

(3) 当年度における経営者の経営目標

- 1 公社解散の基本方針を踏まえた保有資産の販売強化及び組織体制の整備
- 2 保有販売資産の適切な維持管理
- 3 内部統制制度の維持及び適正な会計処理
- 4 地方住宅供給公社法の改正動向に関する情報収集

(4) 中・長期経営計画の状況

計画の策定状況	(14年度 ~ 20年度)	前年度までに策定済
		当年度策定

2 事業内容等

(1) 当年度予定している主な事業

事業名	事業区分	公益・収益区分	直営・委託区分	金額(千円)	全体事業費に占める割合(%)	事業内容
宅地造成事業	自主	収益	直営	29,709	7.3%	分譲宅地建設事業
経営管理事業(1) (公社所有賃貸資産)	自主	収益	直営	66,387	16.2%	公社所有賃貸資産の経営管理 銀行店舗・社宅、賃貸店舗、賃貸宅地の管理
経営管理事業(2) (共同ビル管理事業)	自主	収益	直営	86,991	21.3%	公社が区分所有している部分の賃貸に係る管理 土地開発公社・道路公社等
受託事業 (県営住宅管理事業のうち直営分)	受託	収益	直営	179,393	43.8%	青森県から受託している県営住宅の小破修繕等維持 管理及び入退去手続きの事務
受託事業 (県営住宅管理事業のうち再委託分)	受託	収益	委託	34,829	8.5%	青森県から受託している県営住宅の設備等に係る維持 管理業務委託
特定優良賃貸住宅管理事業	自主	収益	直営	11,939	2.9%	特定優良賃貸住宅の維持管理及びこれに係る入退去 事務
公益事業支出	0 千円			直営事業支出	374,419 千円	
収益事業支出	409,248 千円			委託事業支出	34,829 千円	
当期支出(+)	409,248 千円			当期支出(+)	409,248 千円	
/	0.0 %			/	91.5 %	

(2) 当年度予定している主な事業に係る目標(指標)内容

事業名				目標値
宅地造成事業(造成工事)				29,709千円
過去の実績 (単位)	前々々年度	前々年度	前年度	設定理由等
	975,564千円	85,096千円	43,499千円	安原第二団地の給水引き込み工事及びはるにれ団地の公園整備・街路樹植栽工事に係る事業費を計上

事業名				目標値
経営管理事業(公社所有賃貸資産)				66,387千円
過去の実績 (単位)	前々々年度	前々年度	前年度	設定理由等
	27,267千円	53,825千円	40,465千円	銀行店舗・社宅及び賃貸住宅の維持管理費を計上

事業名				目標値
経営管理事業(共同ビル管理事業)				86,991千円
過去の実績 (単位)	前々々年度	前々年度	前年度	設定理由等
	93,948千円	119,409千円	84,060千円	公社専用部分及び区分所有(三社)分の維持管理費を計上

事業名				目標値
受託事業(県営住宅維持管理)				214,222千円
過去の実績 (単位)	前々々年度	前々年度	前年度	設定理由等
	4,943戸 202,936千円	4,959戸 211,884千円	4,965戸 205,899千円	団地の維持修繕費及び人件費等経費を計上

事業名				目標値
特定優良賃貸住宅事業				11,939千円
過去の実績 (単位)	前々々年度	前々年度	前年度	設定理由等
	12戸 10,979千円	12戸 9,351千円	12戸 9,944千円	小浜団地の特定優良賃貸住宅に係る維持管理費を計上

事業名				目標値
過去の実績 (単位)	前々々年度	前々年度	前年度	設定理由等

(3) 主な受託事業の再委託状況

(単位:千円)

受託事業名 (再委託先)	再委託の内容・理由	前々年度再委託金額		前年度再委託金額	
		前々年度再委託金額	前年度再委託金額	前々年度再委託金額	前年度再委託金額
県営住宅(野木和団地外)給水装置維持管理業務委託	千葉設備工業(株)	2,730	/	2,700	/
県営住宅(戸山団地外)給水装置維持管理業務委託	東和管工(株)	3,413		2,970	
県営住宅(城西団地外)給水装置維持管理業務委託	(株)東邦設備工業所	3,045		2,900	
県営住宅(宮園団地外)給水装置維持管理業務委託	(株)東北設備工業所	2,573		2,450	
県営住宅(河原木団地外)給水装置維持管理業務委託	八戸設備(株)	1,544		1,470	
県営住宅(岬台団地外)給水装置維持管理業務委託	(株)三久工業	1,312		1,250	
県営住宅(バイサイド柳川A・B棟)エレベーター保守点検業務委託	フジテック(株)東北支店	2,041		1,728	
県営住宅(バイサイド柳川C棟)エレベーター保守点検業務委託	三菱電機ビルテクノサービス(株)東北支社	1,008		864	
県営住宅遊具保守点検業務委託	山健商事(株)	619		870	
県営住宅(野木和団地外)貯水槽清掃業務委託	北日本サニット(株)	2,037		1,780	
県営住宅(城西団地外)貯水槽清掃業務委託	平成ビル管理(有)	2,625		2,500	
県営住宅(白銀台団地外)貯水槽清掃業務委託	(株)コスモジャパン	748		587	
県営住宅(野木和団地外)消防用設備点検業務委託	青森ドライケミカル(株)	3,423		3,680	
県営住宅(戸山団地外)消防用設備点検業務委託	(有)三晃ビルサービスセンター	3,360		3,200	
県営住宅(城西団地外)消防用設備点検業務委託	(株)富士商会	1,522		2,550	
県営住宅(白銀台団地外)消防用設備点検業務委託	互光産業(株)	3,729		3,330	
合 計		35,729		34,829	
		211,884	16.9%	206,743	16.8%

(4) 直営事業の比率

(単位:千円)

項 目	前々々年度	前々年度	前年度
直営事業支出額	3,316,732	389,179	349,038
委託事業支出額	32,245	35,729	34,829
当期支出額(+)	3,348,977	424,908	383,867
/	99.0%	91.6%	90.9%

直営事業とは、公社等が自ら実施している事業です。

(5) 公益事業と収益事業の比率

(単位:千円)

項 目	前々々年度	前々年度	前年度
公益事業支出額	0	0	0
収益事業支出額	3,348,977	424,908	383,867
当期支出額(+)	3,348,977	424,908	383,867
/	0.0%	0.0%	0.0%

(6)実施事業の広報活動等

広報した事業等	実施時期	実施媒体	広報内容(概要)
宅地分譲事業	通年	新聞、市町村広報誌、ポスター、チラシ、ダイレクトメール等	宅地分譲の募集広告

(7)類似事業を行う業種又は事業者名

業種又は事業者名	類似している事業内容
不動産事業	宅地開発
賃貸事業	住宅の賃貸

その事業者が、県が出資等を行っている法人であるか否かに関わらず、記入してください。

3 組織体制等

(1) 役職員数(6.1現在)

(単位:人)

項目	前々年度	前年度	当年度	
常勤役員	県派遣職員	0	0	0
	県職員OB	0	0	1
	民間からの役員	3	3	2
	プロバ-職員	0	0	0
	小計	3	3	3
常勤職員	県派遣職員	3	3	3
	県職員OB	0	0	0
	プロバ-職員	28	28	26
	小計	31	31	29
非常勤役員	県・市町村関係	7	6	5
	民間からの役員	1	1	1
	小計	8	7	6
非常勤職員	県職員OB	0	0	0
	その他の職員	0	0	0
	小計	0	0	0
臨時職員	4	4	4	
計(~)	46	45	42	

(2) 職員の年代別構成(6.1現在)

(単位:人)

	50代以上	40代	30代	20代	10代	合計
プロバ-職員	11	8	5	2		26
県派遣職員	1	1	1			3
県職員OB						0
非常勤職員						0
臨時職員			1	3		4
計	12	9	7	5	0	33

(3) 職員の勤続年数別構成(6.1現在)

(単位:人)

	30年以上	20年以上	10年以上	5年以上	5年未満	合計
プロバ-職員	5	10	3	7	1	26
県派遣職員					3	3
県職員OB						0
非常勤職員						0
臨時職員					4	4
計	5	10	3	7	8	33

(4) 役職員の見直し内容

前々年度	前年度	当年度
1 常勤監事を設けた。 2 スタッフ制を廃止し、課制とし、経理課を設けた。	業務量の変化に対応させ、住宅建設課の職員を減員し、住宅企画課及び住宅管理課の職員を増員した。	業務量の変化に対応し、住宅建設課を廃止した。

(5) 常勤職員の給与体系

(いずれかに をして下さい。)	給与体系の見直し予定
1 法人独自の給与体系 ② 県の給与体系を準用 3 その他 ()	1 有 (年 月予定) ② 無 ③ その他 (早期退職制度の導入を検討中)
給与体系の見直し予定がある場合、どの様に見直しする予定か記入してください。	
()	

(6) 経営情報等の情報公開の状況(複数回答可 いずれかに をして下さい。)

青森県情報公開条例第33条の規定により実施機関が定める法人		定められている	定められていない
公開状況	公開内容	公開方法	
① 自ら積極的に公開している ② 情報開示請求等があれば公開している 3 その他()	① 貸借対照表 ② 損益計算書、収支計算書等(概要のみも可) ③ 事業内容、計画等 ④ その他(情報開示請求の対象とする文書)	① 事務所等に備え付け 2 広報誌、新聞等、インターネット、公告 ③ 議会において説明等 4 その他()	

青森県情報公開条例第33条の規定により実施機関が定める法人に定められた法人は条例の主旨にのっとり、その保有する情報の開示及び提供を行うため必要な措置を講ずるよう努める責務があります。また、公益法人は「公益法人の設立許可及び指導監督基準(平成8年9月20日閣議決定)」に基づき業務及び財務に関する資料を主たる事務所に備えて置き、原則として、一般閲覧に供することとなっています。

(7) 内部監査(当該業務担当者以外の者による相互監査)の実施状況

	支出事務	契約事務	財産管理事務
1. 内部監査規程の名称	規程はなし。	規程はなし。	規程はなし。
2. 実施頻度	常勤監事が必要に応じて適宜監査を行うとともに、毎月1回税理士による監査が行われている。	常勤監事が必要に応じて適宜監査を行うとともに、毎月1回税理士による監査が行われている。	常勤監事が必要に応じて適宜監査を行うとともに、毎月1回税理士による監査が行われている。
3. 内部監査で指摘された事項	特になし。	特になし。	特になし。

(8) 職員研修の実施状況

研修の名称	実施機関名	受講人数	最終実施年度
全国地方住宅供給公社経理担当者研修会	地方住宅供給公社会計基準検討委員会	2	平成15年度
地方公共団体における契約実務研修会	(財)建設物価調査会	1	平成15年度

(9) 人事交流の実施状況

人事交流の実績	実施年度
青森県土地開発公社 へ 2 名派遣	平成15年度～
へ 名派遣	
へ 名派遣	
青森県 から 3 名受入	平成14年度～
青森県土地開発公社 から 1 名受入	平成14年度～
から 名受入	

4 マネジメント評価 (5段階評価 5:非常に良い 4:良い 3:普通 2:悪い 1:非常に悪い)

(1)経営理念、基本目標、中・長期経営計画、提言への対応

評価項目	公社等自己評価	所管課評価
経営者の経営理念・基本目標を単に訓示する等にとどまらず、日常の経営活動の中で周知徹底しています。	5	5
事業対象について調査、分析し、その結果を資料としてまとめ、それを経営活動に活かすシステムがあります。	5	5
中長期経営計画と県の政策との整合性について、県の所管部局と十分に協議しています。	5	5
中長期経営計画の策定に際して、収支の相関関係をシミュレーションして設定しています。	5	5
中長期経営計画に基づき、年度別、事業別に経営数値目標を作成しています。	5	5
外部経営環境(社会経済動向・同業他法人の経営活動)の変化に応じて中長期経営計画を見直し、修正するシステムがあります。	3	3
中長期経営計画の見直しを踏まえて、年度ごとの経営数値目標と実績を比較、分析して、その結果に応じて次年度の経営数値目標や計画を見直すシステムがあります。	5	5
公社等経営評価委員会等の第三者評価機関からの提言等について対応策を策定し、実施しています。	4	4
総合評価	A	A

公社等コメント	所管課コメント
<p>役員は公社運営の基本方針を明確にするとともに、職員への周知徹底を図り、公社が一体となってその実現に向けて努力している。</p> <p>具体的には「平成20年度を中途に解散する方向で事業の整理を進める」とした基本方針を決定し、各組織が課題の処理に取り組んでいる。</p>	<p>公社は、青森県公社等経営委員会の提言、また公社元職員による横領事件の影響等を踏まえ、解散を視野に入れ、平成13年度から新規事業を取り止め、継続事業についても宅地分譲に特化し、保有地の早期売却に努めるなど事業縮小に取り組んできていたが、県との協議の結果、平成16年2月16日に「地方住宅供給公社法の動向を注視しつつ、出資団体・事業実施団体とも協議しながら、平成20年度を中途に解散する方向で事業の整理を進める」という基本方針を定めた。</p> <p>県としては、今後はこの基本方針に沿って、解散が円滑に進むように公社と連携協力するとともに、的確に公社を指導して参りたい。</p>

(2)事業内容等

評 価 項 目	公社等 自己評価	所管課 評価
個別の事業の目標は、経営数値で具体化しています。	5	5
当該事業を遂行する上で必要な目標経営数値を設定するに際して、組織構成員が責任をもって参画しています。	4	4
個別の事業の目標経営数値と実績値を比較し、差異の原因分析をしています。	4	4
前項の原因分析に基づき対応策を策定し、それを実施しています。	4	4
個別の事業内容は、外部経営環境の変化に応じて見直ししています。	3	3
民間や他の団体が担える事業を実施していない。	3	3
実施事業の広報活動について、積極的に取り組んでいます。	5	5
受託事業を再委託する際、主要部分は直営で実施するなどその内容は適切です。	3	3
	総合評価	B

公社等コメント	所管課コメント
<p>平成20年度を目途とする公社解散を見据え、分譲資産・賃貸資産の売却、借入金の早期償還等に取り組んでいる。</p>	<p>公社は、平成20年度を目途とする公社解散に向けて、事業縮小に取り組むとともに、解散に当たっての主要な課題である 保有している土地の処分、賃貸資産の処分等に取り組み、投下資金の回収に努めている。 県(当課)としては、国の地方住宅供給公社法改正の情報収集に努めるとともに、解散に向けた課題の処理等について公社を指導・監督して参りたい。</p>

(3)組織体制等

評 価 項 目	公社等 自己評価	所管課 評価
事業の必要性、公共性等の事業の意義及び設立目的と第三セクター活用の妥当性について、評価システム(外部、設立団体、内部等)をもっています。	4	4
理事会は形骸化せずに、経営上の重要な事項(経営組織の変更、一定金額以上の借入金、投資、職員の給与等)について意思決定をするなど、有効に機能しています。	5	5
監事監査による具体的な指摘事項がなされたり、必要十分な時間により監査が実施されるなど、監事監査が実効性をもって実施されています。	5	5
目標経営数値を達成するため、業務遂行上の権限・責任が組織構成員に対して明確です。	4	4
県派遣職員及び県職員OBを必要最少限度にして、人事組織面において自主経営を確立しています。	4	4
内部統制のあり方を定期的に見直ししています。	4	4
組織が硬直化しないように、組織(課・係)の再編成やフラット化、事務分掌の変更等)の見直しを行っています。	5	5
同一職務への長期間の職員配置の見直しを行っています。	5	5
プロパー職員の役員・管理職登用を行っています。	5	5
役員報酬は経営状況に鑑みて適切なものとなっています。	5	5
職員給与は職員の業績と経営状況に鑑みて適切なものとなっています。	5	5
適正な人事評価制度を導入しています。	3	3
職員に対する自己啓発の支援、及び研修等の教育システムを持っています。	4	4
職員の経営への積極的な提案を具体的に取り上げています。	4	4
経営情報等の情報公開を、県民に対し、積極的に行っています。	5	5
	総合評価	A

公社等コメント	所管課コメント
<p>・理事長及び監事の非常勤・充て職体制を見直し、理事長、専務理事及び監事1名は常勤・有給とするとともに、民間企業経験者を登用し、役員体制の強化を図っている。</p> <p>・青森県土地開発公社及び青森県道路公社と管理部門を統合するとともに、他公社との人事交流を行い、組織の活性化を図っている。</p> <p>・業務量の変化に対応し、組織及び人員体制の見直しを行っている。</p>	<p>公社は、理事長以下体制の見直しを図り、他2公社との管理部門、人事交流を行うなど組織を強化し、内部統制の整備に努めている。</p> <p>また、常勤の監事を民間から登用するなど、経理に関しても積極的に改善に努めている。</p> <p>さらに、公社解散の基本方針を踏まえ、今年度、保有資産の販売強化を図るため、住宅部住宅建設課を廃止するなどの組織体制の整備を実施している。</p> <p>県(当課)としても、公社解散に向けて、適正な業務体制を指導して参りたい。</p>

(4) 事業遂行の効率性・有効性

評価項目	公社等 自己評価	所管課 評価
事業遂行の効率性向上のため、事務処理の問題点の把握や原因分析を積極的に行っています。	3	3
把握された事務処理の問題点に対する改善を行っています。	3	3
事業毎の収支管理を行っています。	5	5
管理費削減のために支出項目の分析を行っています。	4	4
管理費削減のために具体的な改善を行っています。	4	4
業務委託や一定金額以上の物品購入コストの低減のために、入札方式や契約方法を工夫しています。	4	4
効率的かつ有効な業務遂行のために外部委託を行っています。	4	4
外部委託業者の選定基準・プロセスが公開され、明確です。	5	5
取引相手先が固定化していない。	3	3
金融機関等に対する金利交渉等を行っています。	5	5
資金運用、投資先を定期的に見直ししています。	5	5
保有資産の含み損はない。	5	5
回収困難な債権が増加していない。	5	5
実践した施策遂行の結果を評価しています。	4	4
前項の評価を開示しています。	3	3
	総合評価	A

公社等コメント	所管課コメント
<p>横領事件において、内部の経営チェック体制が適正でなかったことを反省し、事務処理を見直すとともに是正を図っている。</p> <p>また、監事である公認会計士の指導のもとに、内部統制制度の一層の向上に向けて取り組んでいる。</p>	<p>公社は、平成14年度から適用された新会計基準により経理業務内容の明確化が図られ、さらに公認会計士の監事登用により、業務内容の的確な改善が図られている。</p> <p>今後も、より一層の業務の効率化に努めるために、役職員一人一人が自覚を持って業務に携わることが必要であり、県としても、的確に指導して参りたい。</p>

財務

1 財務の状況

(1) 経営成績の概要(損益計算書) [その1] (旧会計基準適用年度)

(単位:千円未満四捨五入)

科目	前々々年度	前々年度	前年度
事業収益	3,359,957		
【一般会計】	3,038,181		
分譲事業収益	2,940,720		
一般分譲収入	1,939,304		
分譲宅地収入	1,001,416		
管理事業収益	47,170		
賃貸住宅管理収入	8,400		
賃貸店舗管理収入	36,851		
賃貸宅地管理収入	1,919		
その他事業収益	50,291		
その他事業収入	50,291		
【積立金会計】	59		
積立金運用利息収入	59		
預金利息	59		
【共同ビル会計】	117,502		
経営管理収益	117,502		
家賃収入	63,590		
共益費	51,578		
附帯収入	1,240		
その他の収入	1,094		
【県営住宅会計】	193,272		
受託事業収入	193,272		
受託料	193,272		
【特優賃会計】	10,943		
経営管理収益	10,943		
家賃収入	10,213		
共益費	730		
事業外収益	182,731		
【一般会計】	14,691		
受取利息	2,574		
雑収入	3,344		
前期損益修正益	113		
補助金等収入	8,660		
【共同ビル会計】	164,513		
受取利息	69		
雑収入	116		
諸引当金戻入	164,328		
【県営住宅会計】	49		
受取利息	49		
【特優賃会計】	3,478		
受取利息	2		
雑収入	9		
前期損益修正益	3,467		
特別利益	9,829,741		
【一般会計】	9,829,741		
引当金等戻入	8,081,010		

修繕引当金戻入	92,076	
損害引当金戻入	65,200	
租税公課引当金戻入	47,261	
空家及び貸倒引当金戻入	5,892	
施設更新引当金戻入	3,248	
宅地管理引当金戻入	34,766	
原価見返勘定戻入	3,323,831	
原価未精算勘定戻入	2,045,334	
退職給与引当金戻入	122,213	
特別修繕引当金戻入	819,566	
災害復旧引当金戻入	959,035	
団地整備引当金戻入	166,670	
経営調整引当金戻入	42,500	
運営経費引当金戻入	353,418	
前期損益修正益	1,748,731	
事業原価	3,101,611	
【一般会計】	2,804,046	
分譲事業原価	2,726,561	
一般分譲住宅原価	1,838,623	
分譲宅地原価	887,938	
管理事業原価	27,194	
賃貸住宅管理原価	1,534	
賃貸店舗管理原価	25,102	
賃貸宅地管理原価	558	
その他の事業原価	50,291	
その他事業原価	50,291	
【積立金会計】	1,314	
積立金利息	69	
積立分譲住宅積立金利息	69	
事務費	1,245	
【共同ビル会計】	91,021	
経営管理原価	91,021	
公租公課	5,778	
損害保険料	664	
地代	6,416	
支払利息	8,307	
減価償却費	12,948	
管理経費	51,578	
事務費	5,330	
【県営住宅会計】	193,314	
受託事業原価	193,314	
県営住宅管理費	108,513	
修繕料	65,064	
委託料	42,945	
手数料	504	
事務費	84,801	
【特優賃会計】	11,916	
経営管理原価	11,916	
公租公課	453	
損害保険料	142	
地代	1,169	
減価償却費	3,317	

諸引当金繰入	5,151	
管理経費	878	
事務費	806	
事業外費用	165,811	
【一般会計】	150,946	
雑損失	1	
前期損益修正損	1,467	
事務費	96,012	
繰延資産償却費	9,130	
減価償却費	99	
その他の事業外費用	44,237	
【共同ビル会計】	12,507	
無形固定資産償却費	173	
過年度繰越利息	12,334	
【県営住宅会計】	7	
その他の事業外費用	7	
【特優賃会計】	2,351	
公課費	26	
前期損益修正損	37	
過年度繰越利息	2,288	
特別損失	1,607,572	
【一般会計】	1,607,572	
固定資産評価損	1,607,572	
当期剰余金	8,497,435	
【一般会計】	8,320,049	
【積立金会計】	1,255	
【共同ビル会計】	178,487	
【特優賃会計】	154	

財務

1 財務の状況

(1) 経営成績の概要(損益計算書)【その2】(新会計基準適用年度)

(単位:千円未満四捨五入)

科目	前々年度	前々年度	前年度
事業収益 [a]		2,044,764	1,515,121
分譲事業収益		1,613,561	1,092,199
住宅地分譲事業収益		1,613,561	1,092,199
積立分譲住宅事業収益		37	0
一般分譲住宅事業収益		416,377	0
分譲宅地事業収益		1,197,147	1,092,199
賃貸管理事業収益		384,758	380,322
賃貸住宅管理事業収益		19,012	16,350
一般賃貸住宅管理事業収益		8,400	8,400
特優賃貸住宅管理事業収益		10,612	7,950
賃貸施設管理事業収益		163,952	167,074
賃貸店舗管理事業収益		38,385	38,589
共同ビル管理事業収益		115,398	116,954
賃貸宅地管理事業収益		10,169	11,531
管理受託住宅管理事業収益		201,794	196,898
その他事業収益		46,445	42,600
その他の事業収益		46,445	42,600
事業原価 [b]		1,596,828	1,088,396
分譲事業原価		1,157,188	717,537
住宅地分譲事業原価		1,157,188	717,537
積立分譲住宅事業原価		37	0
一般分譲住宅事業原価		374,169	0
分譲宅地事業原価		782,982	717,537
賃貸管理事業原価		393,533	328,511
賃貸住宅管理事業原価		20,243	14,113
一般賃貸住宅管理事業原価		9,920	4,986
特優賃貸住宅管理事業原価		10,323	9,127
賃貸施設管理事業原価		163,277	110,961
賃貸店舗管理事業原価		42,346	26,286
共同ビル管理事業原価		119,371	82,018
賃貸宅地管理事業原価		1,560	2,657
管理受託住宅管理事業原価		210,013	203,437
その他事業原価		46,107	42,348
その他の事業原価		46,107	42,348
一般管理費 [c]		81,620	74,695
事業利益 [d = a - b - c]		366,316	352,030
その他経常収益 [e]		9,126	10,893
受取利息		110	2,485
雑収入		9,016	8,408
その他経常費用 [f]		141,728	168,112
支払利息		34,069	12,692
雑損失		107,659	155,420
経常利益 [g = d + e - f]		233,714	194,811
特別利益 [h]		106,014	151,331
固定資産売却益		11,976	0
前期損益修正益		94,038	71,518

その他特別利益		0	79,813
特別損失 [i]		274,774	1,643,974
固定資産除却損		153	373
固定資産売却損		0	25,462
固定資産等評価損		0	9,015
前期損益修正損		260,467	69,390
災害その他の臨時損失		14,154	94
その他特別損失		0	1,539,640
特定準備金計上前利益 [j = g + h - i]		64,954	1,297,832
特定準備金取崩 [k]		0	195,283
住宅宅地分譲事業準備金取崩		0	195,283
特定準備金繰入 [l]		195,283	0
住宅宅地分譲事業準備金繰入		195,283	0
当期利益 [m = j - l]		130,329	1,102,549

注1 減価償却方法			
1) 賃借事業資産 = 年金法			
耐用年数	鉄筋コンクリート造の店舗	50年	
	鉄筋コンクリート造の住宅	47年	
	木造の住宅(賃貸住宅)	16年	
2) 有形固定資産 = 定額法			
耐用年数	法人税法に規定する耐用年数		
償却過不足額	前々々年度	前々年度	前年度
償却不足額の当該年度分は損益計算に加味する。また、償却過不足額の累計を貸借対照表固定資産及び当期末処分利益に加味する。		96,013	0

注2 退職給与引当金の引当方法			
<p>役職員の退職給付に備えるため、当期末の自己都合退職による期末要支給額の全額を計上している。</p>			
<p>(引当していない場合は、支給対象社員の自己都合退職の期末要支給額を計算し、前期末残高との差額を損益計算に加味し、当期末残高を貸借対照表の固定負債及び当期末処分利益に加味する。)</p>			
退職金期末要支給額	前々々年度	前々年度	前年度
	257,166	269,859	237,779

注3 その他の引当金の種類と引当方法	
引当金の名称	引当方法
計画修繕引当金	賃貸住宅資産の経年劣化等に対処するために、将来の一定期間内に計画的に実施する修繕工事に要する費用の総額(計画総額)を基礎として計上する。 毎期、計画総額と計画修繕引当金の期末残高の差額を当該一定期間内で均等に配分した額を繰り入れている。
引当金の名称	引当方法
引当金の名称	引当方法

(2) 財政状態の概要(貸借対照表)【その1】(旧会計基準適用年度)

(単位:千円未満四捨五入)

科 目	前々年度	前々年度	前年度
流 動 資 産	4,287,556		
【一般会計】	4,128,101		
現金預金	2,651,763		
事業未収金	262		
未収金	1,353		
未収収益	104		
前払費用	16		
その他流動資産	540		
不正未決算勘定	1,474,063		
【積立金会計】	26,398		
現金預金	26,398		
【共同ビル会計】	102,975		
現金預金	98,164		
事業未収金	178		
前払費用	4,633		
【県営住宅管理会計】	23,144		
現金預金	23,144		
【特優賃会計】	6,938		
現金預金	5,732		
事業未収金	1,064		
前払金	142		
固 定 資 産	8,244,235		
【一般会計】	7,772,260		
長期事業資産	6,553,100		
賃貸資産	901,427		
賃貸資産減価償却累計額	305,377		
宅地造成工事	4,143,579		
長期事業未収金	1,813,471		
有形固定資産	1,137,867		
車両運搬具	13,442		
車両運搬具減価償却累計額	11,619		
工具器具備品	16,980		
工具器具備品減価償却累計額	11,479		
土地	1,130,543		
無形固定資産	709		
その他の無形固定資産	709		
その他の固定資産	80,584		
その他の資産	80,584		
【共同ビル会計】	342,947		
有形固定資産	342,947		
建物	485,544		
建物減価償却累計額	144,956		
構築物	5,386		
構築物減価償却累計額	4,989		
機械装置	114,208		
機械装置減価償却累計額	112,628		

工具器具備品	729		
工具器具備品減価償却累計額	347		
〔特優賃会計〕	129,028		
有形固定資産	129,028		
建物	110,340		
建物減価償却累計額	12,565		
構築物	4,285		
構築物減価償却累計額	488		
機械装置	30,984		
機械装置減価償却累計額	3,528		
資 産 合 計	12,531,791		
流 動 負 債	293,174		
〔一般会計〕	237,893		
事業未払金	113,346		
未払金	18,356		
未払費用	9,550		
前受金	76,690		
一般分譲住宅前受金	76,690		
預り金	377		
前受収益	3,693		
引当金	15,881		
修繕引当金	15,881		
〔積立金会計〕	41		
引当金	41		
積立金利息支払引当金	41		
〔共同ビル会計〕	20,047		
事業未収金	3,626		
未払金	2,464		
引当金	13,957		
修繕引当金	13,957		
〔県営住宅管理会計〕	23,144		
事業未収金	19,292		
未払金	3,852		
〔特優賃会計〕	12,049		
事業未収金	370		
未払金	14		
引当金	11,665		
修繕引当金	11,665		
固 定 負 債	3,450,082		
〔一般会計〕	3,121,833		
長期借入金	2,854,103		
金融機関借入金	2,854,103		
預り保証金	10,564		
引当金	257,166		
退職給与引当金	257,166		
〔積立金会計〕	1,218		
積立金	1,218		

積立分譲住宅積立金	1,218		
[共同ビル会計]	244,047		
長期借入金	243,212		
金融機関借入金	243,212		
預り保証金	835		
[特優賃会計]	82,984		
長期借入金	80,584		
一般会計借入金	80,584		
預り保証金	2,400		
負債の部合計	3,743,256		
[一般会計]	10,000		
資本金	10,000		
[一般会計]	8,530,635		
利益剰余金	8,530,635		
法定準備金	210,587		
当期剰余金	8,320,048		
[積立金会計]	25,139		
利益剰余金	25,139		
法定準備金	26,394		
当期欠損金	1,255		
[共同ビル会計]	181,828		
資本剰余金	3,340		
その他の資本剰余金	3,340		
利益剰余金	178,488		
当期剰余金	178,488		
[特優賃会計]	40,933		
資本剰余金	46,116		
建設補助金	46,116		
利益剰余金	5,183		
前期繰越欠損金	5,338		
当期欠損金	155		
資本の部合計	8,788,535		
負債・資本の部合計	12,531,791		

(2) 財政状態の概要(貸借対照表)【その2】(新会計基準適用年度)

(単位:千円未満四捨五入)

科 目	前々々年度	前々年度	前年度
流 動 資 産		8,001,565	5,910,635
現金預金		3,154,382	3,231,021
未収金		2,078	2,225
分譲事業資産		3,384,709	2,430,802
分譲宅地資産		3,384,709	2,430,802
分譲事業資産建設工事		0	246,467
分譲宅地造成工事		0	246,467
前払金		3,751	120
その他流動資産		2	0
不正未決算勘定		1,456,643	0
固 定 資 産		3,683,313	3,400,234
賃貸事業資産		888,429	882,699
賃貸住宅資産		330,047	330,047
減価償却累計額		94,634	97,635
賃貸施設等資産		1,243,648	1,243,648
減価償却累計額		596,391	603,911
長期前払費用		5,759	10,550
その他事業資産		1,662,335	1,511,198
長期事業未収金		1,662,335	1,511,198
有形固定資産		6,112	4,202
その他の有形固定資産		30,434	25,976
減価償却累計額		24,322	21,774
無形固定資産		708	708
その他の無形固定資産		708	708
その他の固定資産		1,125,729	1,001,427
長期定期預金		0	10,000
その他の資産		1,125,729	991,427
その他の土地		1,125,729	991,427
資 産 合 計		11,684,878	9,310,869
流 動 負 債		357,603	229,004
次期返済長期借入金		325,453	150,905
未払金		26,023	73,062
前受金		3,693	3,693
預り金		2,434	1,344
固 定 負 債		2,523,242	1,575,664
長期借入金		2,084,297	1,206,765
預り保証金		13,456	12,736
繰延建設補助金		48,288	47,120
引当金		377,201	309,043
退職給付引当金		269,859	237,779
計画修繕引当金		107,342	71,264
特 定 準 備 金		195,283	0
住宅宅地分譲事業準備金		195,283	0
負 債 合 計		3,076,128	1,804,668
資 本 金		10,000	10,000

剰余金		8,598,750	7,496,201
利益剰余金		8,598,750	7,496,201
法定準備金		8,598,750	7,496,201
資 本 合 計		8,608,750	7,506,201
負債・資本の部合計		11,684,878	9,310,869

新会計基準適用に伴う変更内容について

平成14年度から適用となった新会計基準により前年度までの様式で計上することが困難になったことにより、平成14年度以降の決算数値については別様式で記載することとした。

【別様式を使用する主な理由】

1 損益計算書

- (1) 複数会計が集約され一般会計となった。
- (2) 原価計上に係る共通経費（事務費）の算出方法が変わり、前年度までと対比できない。大きな違いは、総務管理部門経費が事業原価から除外され、一般管理費として別計上となり、これまでの事業原価に含まれていたものと対比できない。
- (3) 会社の今後の損失補填に対応する科目として、「特定準備金の繰入」が新たに新設され、特定の事業に係る利益はそのまま特定準備金に繰入することとなった。
- (4) 当期剰余金（欠損金）について、旧会計では損益計算書上で計算されていたが、新会計基準においては別様式の剰余金計算書において計上（計算）されることとなった。
- (5) 勘定科目名が大幅に変更になった。

2 貸借対照表

- (1) 複数会計が集約され一般会計となった。
- (2) 賃貸事業資産について、旧会計で分けていたものが1つになった。

旧会計

銀行店舗・社宅賃貸宅地	一般会計
共同ビル事業	共同ビル特別会計
県営住宅事業	県営住宅会計
特定優良賃貸住宅事業	特定優良賃貸住宅会計

新会計

全ての賃貸事業	一般会計に統一科目で計上
---------	--------------

- (3) 借入金の計上方法の変更

旧会計

・ 短期借入金	1年以内に返済予定のもの
・ 長期借入金	返済期日が1年以上のもの

新会計

・ 短期借入金	1年以内に返済予定のもの
・ 次期返済長期借入金	長期借入金のうち、次年度に返済予定の金額
・ 長期借入金	返済期日が1年以上のもの

- (4) 宅地造成工事勘定（公社所有の宅地資産）が固定資産から流動資産へ変更となった。
- (5) 勘定科目名が大幅に変更となった。

(3)補助金等の受入状況

(単位:千円未満四捨五入)

区 分	交 付 者	前々年度	対全体収入比 (%)	前々年度	対全体収入比 (%)	前年度	対全体収入比 (%)
	国・地方公共団体						
補助金収入 1	国						
	県						
	その他						
	小計	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	2 うち、自主事業に係る補助金収入						
無利子借入金による 利息軽減額の長期 プライムレートによる 試算額 3	国						
	県						
	その他						
	小計					0	0.0%
土地・施設等使用料 に係る減免額 4	国						
	県						
	その他						
	小計					0	0.0%
受託料収入 5	国						
	県	202,936	99.9%	211,884	100.0%	206,743	100.0%
	その他						
	小計	202,936	99.9%	211,884	100.0%	206,743	100.0%
債務保証・損失補償 6	国						
	県						
	その他						
	小計					0	0.0%
そ の 他 7	国						
	県						
	その他	112	0.1%				
	小計	112	0.1%	0	0.0%	0	0.0%
合 計		203,048	100.0%	211,884	100.0%	206,743	100.0%

1～7の具体的内容

5 = 県営住宅維持管理受託料

7 = 地方職員共済組合団体共済部予防検診助成金

2 財務分析

(1) 補正損益計算書

(単位:千円未満四捨五入)

補正損益計算書		前々々年度	前々年度	前年度
計算式				
当期純損益	a	8,497,435	130,329	1,102,549
優遇措置補正額	1 補助金等収入 b	0	0	
	2 自主事業補助金収入 c			0
	3 利息軽減額の試算額 d			0
	4 使用料減免額 e			0
当期補正後損益	f = a - c - d - e 又は f = a - b	8,497,435	130,329	1,102,549

(2) 財務分析比率表

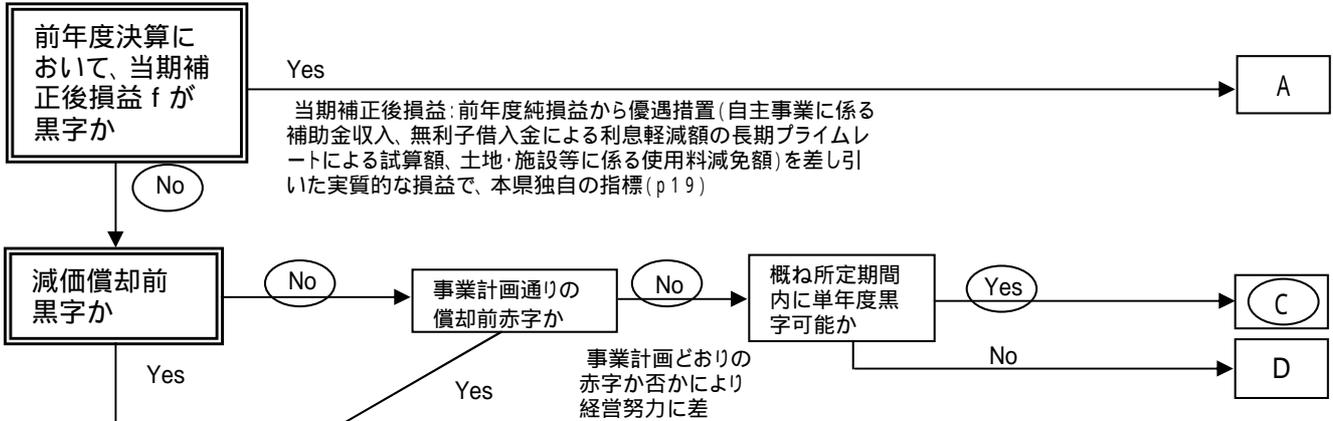
(単位: %小数点1桁)

比率の名称	算式	類似他社	前々々年度	前々年度	前年度	傾 向 (前年度/前々年度)
収 益 性						
経営資本経常利益率	経常利益 / 資産合計	当 社	2.0	2.0	2.1	
売上高経常利益率	経常利益 / 売上高	当 社	7.6	11.4	12.9	
経営資本回転率 (単位:回小数点2桁)	売上高 / 資産合計	当 社	0.27	0.17	0.16	
安 全 性						
流動比率	流動資産 / 流動負債	当 社	1,462.4	2,237.6	2,581.0	
自己資本比率	自己資本 / 資産合計	当 社	70.1	73.7	80.6	
借入金依存度	借入金 / 資産合計	当 社	24.7	20.6	14.6	
生 産 性						
売上高人件費比率	人件費 / 売上高	当 社	9.1	13.5	18.4	
1人当たり年間売上高	売上高 / 社員数	当 社	88,420	70,509	52,246	
		上 昇 数				4
		横ばい数				1
		下 降 数				3
		評 価				++

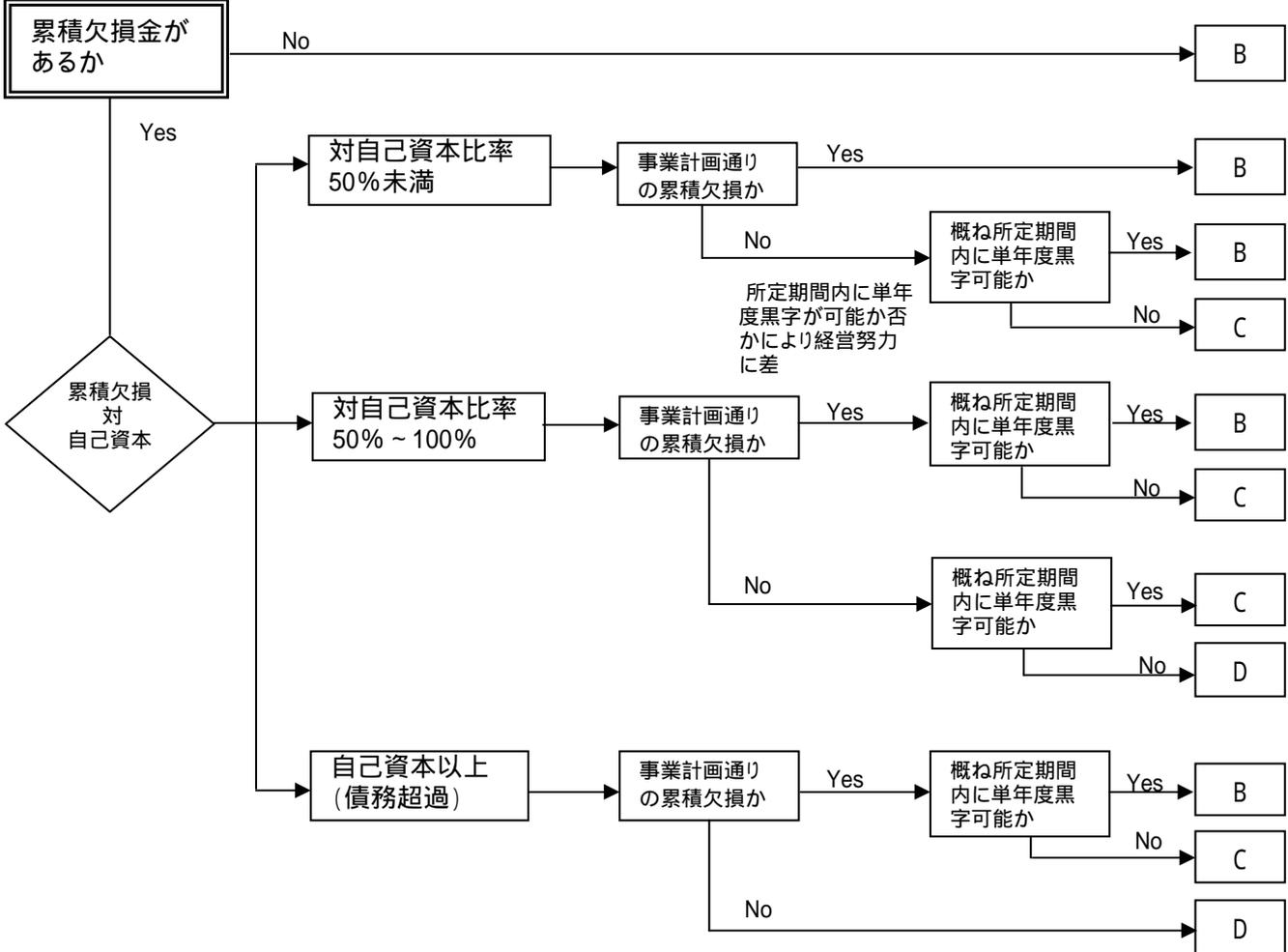
3 財務評価

(1) 評価のフローチャート(下記の該当するYes、No及びA～Dを丸で囲むこと)

< 損益計算書からみて >



< 貸借対照表からみて >



A: 良好
 B: 概ね良好
 C: 改善を要する
 D: 大いに改善を要する

(2)財務評価に関するコメント

公社等の業種や性格、公共性、また設備投資の多寡、経営の責めに帰すべき理由など、特記事項がある場合には、その内容(県の施策等と実施事業の関連性、類似事業を行う法人等の状況等の考慮)を具体的に記入する。

公社等コメント	所管課コメント
【補足事項】 別紙(新会計基準適用に伴う変更内容について)のとおり	特にありません