

# 千葉県住宅供給公社経営健全化方針 ～平成 31 年 3 月策定～【概要版】

## 第1 千葉県住宅供給公社について

- ・ 設 立 : 昭和 40 年 11 月 1 日
- ・ 出資者 : 千葉県 (100%)
- ・ 業務内容 : 分譲事業 (一戸建て独立住宅用地・事業用地の分譲)  
 賃貸管理事業 (公社賃貸住宅・併設賃貸店舗等の管理)  
 管理受託住宅管理事業 (県営住宅の管理代行・特定優良賃貸住宅の管理)  
 ほか

## 第2経営状況、財政的リスクの現状及びこれまでの取組

### 1 財政的リスクである債務超過について

- ・ 地価下落に伴う保有土地の含み損の拡大、長引く景気低迷による住宅需要の減退、多額の借入金の返済等により経営が悪化し、平成 14 年に公社が債務超過であることが判明した。
- ・ 公社は債務免除等に関する特定調停を東京地方裁判所に申し立て、平成 17 年に「裁判所 17 条決定」が確定。特定調停の際、経営健全化を図るための事業計画 (裁判所提出計画) を策定し、地裁に提出した。

民事調停法 17 条 : 裁判所は、調停委員会の調停成立の見込みがない場合は、職権で事件の解決に必要な決定ができる。

#### 【裁判所 17 条決定の概要】

①民間金融機関 (11 行) 借入金債務 約 714 億	弁済額 約 393 億 (弁済率 55%)	弁済原資 ・ 県貸付金 約 300 億円 ・ 自主財源 約 92 億円
	債務免除 約 321 億 (放棄率 45%)	
②住宅金融支援機構 借入金債務 約 154 億	弁済期間を 40 年に延長 (期限 : 平成 57 年 3 月末) 金利引下げ (年 0.15%)	
③ 借入金債務 約 47 億 (賃貸住宅建設事業 資金貸付金) 千葉県 資金調達方法	①・②の弁済完了後に返済時期・方法を協議 その間、利息・損害金免除	
	①の弁済原資として約 300 億円貸付 流山木地区土地区画整理事業の引継	

#### 【裁判所提出計画】

目的	経費削減に努めながら、分譲資産の処分・賃貸住宅管理・割賦債権の管理・管理受託事業を行い、借入金弁済のための各年度の収支見通しを示す
概要	分譲事業で約 204 億円、賃貸事業で約 252 億円、計約 456 億円の債務弁済原資の確保を見込む。(期間 : 平成 17~56 年度の 40 年間で)

### 2 財政的リスクが県に与える影響

- ・ 公社が再び経営破綻した場合、県から公社への貸付金 (平成 29 年度末残高約 218 億円) とその利息の支払いを受けられなくなる可能性がある。

### 3 財政的リスク解消に向けた取組とその実績

#### (1) 法人による取組

以下の取組により、事業損益、債務超過額の削減、繰越金のいずれも概ね裁判所提出計画どおり又は計画を上回る実績を上げ、借入金の返済を確実に履行している。

- ・ 分譲事業…相談会の開催・ハウスメーカーとの連携・期間限定価格の設定
- ・ 賃貸管理事業…間取り変更・設備改修・モデルルームの公開
- ・ 未収家賃の早期回収
- ・ 正規職員の退職者不補充による削減や報酬・給与の削減

実績 (いずれも裁判所提出計画比)  
 ①事業損益 (H17~29 の累積) : 149.1%  
 ②債務超過額 (H29 年度末現在) : 70.1%  
 ③繰越金 (H29 年度末現在) : 98.6%

ほか

## (2) 県等による関与

- ・裁判所 17 条決定に基づく約 300 億円の貸付と流山木地区土地区画整理事業の引継
- ・平成 16 年度に、副知事(県土整備部担当)を委員長、関係部局長及び関係課長を委員とする「千葉県住宅供給公社経営監理委員会」を設置し、公社の決算、裁判所提出計画の進捗状況、翌年度の事業計画等の報告を求め、指導・監督を行っている。
- ・県住宅課による公社への立入検査、指導・監督 ほか

## (3) これまでの取組の課題

- ・保有土地の処分に努めたが、裁判所提出計画の処分面積の進捗は 3 分の 1 程度である。
- ・賃貸管理事業のキャンペーン経費や家賃引下げ等、事業利益の圧迫要因が生じている。

## 第3 今後の抜本的な経営健全化に向けた検討

### 1 法人が実施する事業の意義

#### (1) 分譲事業

(事業の公共性・公益性) 高度経済成長期における深刻な住宅不足等に対応するため、県内各地において 32,000 戸を超える住宅・宅地を供給することで、県民の生活の安定と住環境の向上に寄与してきたが、その後の住宅の量的不足の解消や民間事業者の成熟などから、現在は役割を終えつつある。

(その他の意義) 現在、新たな分譲事業は行っておらず、債務の弁済原資確保のため、保有土地の早期処分を進める必要がある。

#### (2) 賃貸管理事業

(事業の公共性・公益性) 公社賃貸住宅については、県営住宅を補完しており、住宅確保要配慮者の入居を拒まないという点で、住宅セーフティネットの構築に寄与している。

(その他の意義) 公社賃貸住宅は入居率が高く、公社の主力事業として安定した収益を確保しており、公社が健全な経営を継続する上で、必要不可欠な事業である。

#### (3) 管理受託住宅管理事業

(事業の公共性・公益性) 県営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する福祉政策的な性格をもった住宅セーフティネットの中核となる賃貸住宅であり、県は県営住宅の建設及び管理を通じて県民生活の安定と社会福祉の増進を図っている。

県営住宅の管理は、中立・公平な立場に立って適切な判断が求められることから、公営住宅法に基づく管理代行制度の代行者は地方公共団体以外では住宅供給公社に限られるものである。公社の管理代行により、入居者の募集・決定から退去までを一元的に行うことで、入居者へのサービスの向上を図るものである。また、県営住宅と公社賃貸住宅を一元的に管理することにより、住宅の斡旋など県民サービスの向上に寄与している。

(その他の意義) 公社に入居者の決定等の権限が付与されるため、県の事務の合理化にも寄与している。

### 2 事業手法の選択

公社は、現在、債務超過の状態であり、裁判所提出計画に沿って経営健全化を図ることにより、長期にわたる債務の返済を確実に履行するため、引き続き、税法上の優遇措置が受けられる地方住宅供給公社法に基づく公社形態を維持した上で、経営改革を実施していくことが最善である。

## **第4 今後の抜本的な経営健全化に向けた具体的な取組**

### **1 法人による経営健全化のための具体的な対応**

公社が、具体的な経営指標を明確にするために策定した次期経営改善計画（平成31年～35年）に基づき、保有土地の早期処分、公社賃貸住宅管理事業の強化及び組織の簡素化による人件費の削減等により利益を確保することで債務超過額を縮減するとともに、債務の確実な弁済に必要な原資の確保に努める。また、管理代行制度による県営住宅管理者として、管理の効率化、県民への良好なサービスの提供に努める。

### **2 県による財政的リスクの対処のための具体的な対応と財政的リスク解消までのスケジュール**

公社の推計によると、平成29年度末時点で約44億円であった債務超過額の解消は平成55年度末になる見込みである。

公社が、裁判所提出計画や次期計画に沿って、効果的・効率的な業務運営、黒字経営の維持、債務超過の縮減、債務の確実な弁済ができるよう、住宅供給公社経営監理委員会や立入検査等をおして公社の経営状況や事業の進捗等を把握し、適時、的確な指導監督を実施する。