

経営評価報告書 [組織体制シート(各法人共通)]

(A) - 1

平成28年7月1日 現在

1. 組織の概要

団体名		代表者(職・氏名)		所在地	
島根県住宅供給公社		理事長 松本 功 (任期) H27.4.1 ~ H28.10.12		松江市古志原4丁目1番1号	
設立時期	設立根拠	県所管課	事業年度終了日	適用会計基準	
S40.12	地方住宅供給公社法	建築住宅課	平成28年3月31日	地方住宅供給公社会計基準 (H14.4.1)	
基本財産の状況(千円) H28.3.31現在		県出資等比率	運用財産の状況(千円) H28.3.31現在		
合計額	10,000	100.0%	合計額	4,883,859	
うち県出資等額	10,000		うち取崩しを前提として県が造成補助した財産	0	
債務保証の状況(千円) H28.3.31現在		県出資等との比率			
債務保証の額		0.0%			
設立目的					
住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。					
主な事業内容					
<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅の積立分譲及びこれに付帯する業務 2. 住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡 3. 住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡 4. 住宅の用に供する宅地の造成とあわせて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成をおこなうことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡 5. 地方公社が賃貸し、または譲渡する住宅及び宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡 6. 公営住宅法に基づき、公営住宅又は共同住宅の管理の一部について、事業主体に代わって行うこと 					

2. 役員等数 当年度欄はH28.7.1現在、前年度欄はH27.7.1現在

	常勤			非常勤			計		
	当年度	前年度	増減	当年度	前年度	増減	当年度	前年度	増減
理事	3	3	0	6	7	1	9	10	1
うち県OB職員	3	3	0			0	3	3	0
うち県職員			0	2	3	1	2	3	1
監事			0	2	2	0	2	2	0
うち県OB職員			0			0	0	0	0
うち県職員			0			0	0	0	0
小計(役員計)	3	3	0	8	9	1	11	12	1
うち県OB職員	3	3	0	0	0	0	3	3	0
うち県職員	0	0	0	2	3	1	2	3	1
評議員			0			0	0	0	0
うち県OB職員			0			0	0	0	0
うち県職員			0			0	0	0	0
合計	3	3	0	8	9	1	11	12	1
H27年度会議開催数	理事会等		2回	評議員会等		-回			

3. 県職員である役員等の内容

	県における所属・職名等	前年度と比較して異動のあった事項及び人数
理事	土木部長、商工労働部長	辞任(地域振興部長)
監事		
評議員		

経営評価報告書 [組織体制シート(各法人共通)]

(A) - 2

4. 職員数 当年度欄はH28.7.1現在、前年度欄はH27.7.1現在

	人数			県OB:団体での職名 県派遣:団体での職名(県での所属)	前年度と比較して 異動のあった事項
	当年度	前年度	増減		
正規職員	53	54	1		採用 6、退職 7
うち県OB職員	4	4	0	所長、参与	採用 1、退職 1
うち県派遣職員			0		
うち県職員兼務			0		
嘱託職員	21	18	3		採用 6、退職 3
うち県OB職員	2	2	0	家賃等納付指導員	
臨時職員等	9	8	1		採用 7、退職 6
うち県OB職員			0		
計	83	80	3		

5. 人件費の状況(退職手当を除く)

(1) 役員報酬等

(円)

支給対象人数	役員報酬等の当団体負担額			福利厚生 ・共済費等	人件費計
	報酬	その他	小計		
当該団体が報酬等の全部を支給している役員					
	0人	0	0	0	0
常勤	人				
(1人当り)	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!		
非常勤	人			0	0
他団体等が報酬等の一部または全部を負担している役員					
	3人	7,662,059	0	7,662,059	1,105,963
常勤	3人	7,662,059		7,662,059	1,105,963
(1人当り)		2,554,020	0	2,554,020	
非常勤	人			0	
計(+)					
	3人	7,662,059	0	7,662,059	1,105,963
常勤	3人	7,662,059	0	7,662,059	1,105,963
非常勤	0人	0	0	0	0

(2) 正規職員の給与等

(円)

支給対象人数	正規職員の給与等の当団体負担額			福利厚生 ・共済費等	人件費計
	給料	職員手当	賞与		
当該団体が職員給与等の全部を支給している職員					
52人	137,513,652	28,739,872	29,119,005	195,372,529	32,508,348
(1人当り)	2,644,493	552,690	559,981	3,757,164	
他団体等が職員給与等の一部または全部を負担している職員					
6人	11,224,471	3,198,652	3,915,139	18,338,262	3,141,622
(1人当り)	1,870,745	533,109	652,523	3,056,377	
計(+)					
58人	148,738,123	31,938,524	33,034,144	213,710,791	35,649,970

【人件費の状況に関する記載内容の注意事項】

役員が正規職員の職を兼務している場合等で職員給与と併給している場合は職員給与費として整理
常勤役員3名及び正規職員6名(住宅3名、土地3名)について、併任により相互負担

経営評価報告書[事業実績シート(各法人共通)]

(B)-1

1. 事業概要

事業名	一般管理費(内部管理事務費)				
目的及び内容	公社を運営する経費のうち、管理部門(役員、総務)にかかる経費である				
目標(値)		H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
	目標値	-	-	-	-
	実績値	-	-	-	-

2. コスト等の推移

(単位:円)

区分	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度(計画)	
コスト	54,606,311	42,874,452	43,691,142	45,670,000	
事業費	19,665,899	17,200,308	16,017,622	14,917,000	
財源内訳	補助金・負担金				
	うち県分				
	受託料等	3,602,308	3,807,516	2,963,563	133,770
	うち県分	443,720	709,701	1,402,280	43,399
	(上記のうち指定管理料)				
	県が造成補助した運用財産の取崩収入				
	資産運用収入				
	使用料・入場料等				
	借入金				
その他(上記以外)	16,063,591	13,392,792	13,054,059	14,783,230	
人件費	34,940,412	25,674,144	27,673,520	30,753,000	
職員別内訳	役員	9,202,639	7,807,626	8,768,022	9,111,000
	正規職員、その他職員	25,737,773	17,866,518	18,905,498	21,642,000

3. 事業実績に対する評価等

指標に基づく評価	-	(評価の目安)	a: 目標を達成するとともに非常に効果があった b: かなり効果があった c: 効果が十分でなく手法を見直す必要がある d: 効果が出ておらず、事業そのものを見直す必要がある
説明			

経営評価報告書[事業実績シート(各法人共通)]

(B)-2

1. 事業概要

事業名	宅地造成事業				
目的及び内容	県民がゆとりある優良な宅地を適正な価格で取得できるように、市町村との連携により補助事業等を積極的に導入しながら低廉な団地開発を図る				
目標(値)		H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
	目標値	-	-	-	-
	実績値	-	-	-	-

2. コスト等の推移

(単位:円)

区分	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度(計画)
コスト	223,426,917	2,662,200	32,611,880	32,891,000
事業費	219,689,217	2,662,200	31,468,880	30,602,000
財源内訳	補助金・負担金			
	うち県分			
	受託料等			
	うち県分			
	(上記のうち指定管理料)			
	県が造成補助した運用財産の取崩収入			
	資産運用収入			
	使用料・入場料等			
	借入金			
その他(上記以外)	219,689,217	2,662,200	31,468,880	30,602,000
人件費	3,737,700	0	1,143,000	2,289,000
職員別内訳	役員	0	0	0
	正規職員、その他職員	3,737,700	0	1,143,000

3. 事業実績に対する評価等

指標に基づく評価	-	(評価の目安) a: 目標を達成するとともに非常に効果があった b: かなり効果があった c: 効果が十分でなく手法を見直す必要がある d: 効果が出ておらず、事業そのものを見直す必要がある
説明	<p>分譲住宅、宅地分譲の供給計画に沿って、市町村との連携により地域特性に応じた団地開発等の事業を実施「主な事業」</p> <p>平成25年度 新有原団地(出雲市)の造成事業が完了した。</p> <p>平成26年度 しんじ学園台第3工区の整備等を実施。計画していた集会所建設は設計を精査し、工事発注を繰越。</p> <p>平成27年度 しんじ学園台集会所を建設した。</p> <p>平成28年度 しんじ学園台(松江市)、大東ニュータウン(雲南市)において調査・設計業務を実施する。</p>	

経営評価報告書 [事業実績シート(各法人共通)]

(B) - 3

1. 事業概要

事業名	住宅宅地分譲事業			
目的及び内容	住宅購入の頭金の積立を1年から3年をかけて計画的に行い住宅を取得する「積立分譲住宅」と、宅地を51年間の定期借地権で賃貸借することで購入資金を抑えて住宅を取得する「一般分譲住宅」の両制度で、購入者の希望を100%取り入れた、自由設計方式により建設し分譲する。 また、用地取得に係る地主還元用地や住生活月間に関連した展示住宅用地のほか、公共団体からの要請による公営住宅用地・公共代替用地や、利便施設用地、戸建住宅用地を分譲する。			
目標(値)	公社分譲計画により供給する (分譲区画数)			
		H25年度	H26年度	H27年度
	目標値	34区画	15区画	10区画
	実績値	50区画	24区画	14区画

2. コスト等の推移

(単位:円)

区分	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度(計画)
コスト	1,476,229,769	537,906,737	328,248,392	548,689,000
事業費	1,442,217,069	516,318,017	306,908,392	523,801,000
財源内訳	補助金・負担金			
	うち県分			
	受託料等			
	うち県分			
	(上記のうち指定管理料)			
	県が造成補助した運用財産の取崩収入			
	資産運用収入			
	使用料・入場料等			
借入金				
その他(上記以外)	1,442,217,069	516,318,017	306,908,392	523,801,000
人件費	34,012,700	21,588,720	21,340,000	24,888,000
職員別内訳	役員	0	0	0
	正規職員、その他職員	34,012,700	21,588,720	21,340,000

3. 事業実績に対する評価等

指標に基づく評価	a	(評価の目安) a: 目標を達成するとともに非常に効果があった b: かなり効果があった c: 効果が十分でなく手法を見直す必要がある d: 効果が出ておらず、事業そのものを見直す必要がある
説明	<p>公社法の目的に基づき、分譲計画を定め事業を実施。安全・安心で良質な住宅と宅地の供給に努め、定期借地権付き分譲住宅制度の導入、住宅祭や完成見学会・説明会の開催、広報活動など販売促進に力を入れている。</p> <p>25年度は、8団地120区画を募集し、契約した32件のうち19件含む、分譲住宅37区画、宅地分譲13区画を分譲。新団地(しんじ学園台・松江市)の募集開始や消費税増税前の駆け込み需要があった。</p> <p>26年度は、8団地105区画を募集し、契約した18件のうち9件を含む、分譲住宅13区画、宅地分譲11区画を分譲。</p> <p>27年度は、6団地88区画を募集し、契約した8件のうち3件を含む、分譲住宅12区画、宅地分譲2区画を分譲。</p> <p>28年度は、2団地37区画を募集し、分譲住宅6区画、宅地分譲41区画⁽¹⁾を分譲する。</p> <p>協定に基づき、松江市により残宅地の買取が履行されるもの(宮谷グリーンタウン32区画、マリタウン加賀9区画)</p>	

経営評価報告書 [事業実績シート(各法人共通)]

(B) - 4

1. 事業概要

事業名	賃貸管理事業			
目的及び内容	賃貸住宅のほか、公社が開発した団地内に居住者の利便性を確保するために建設した駐車場・店舗等を管理する事業である。 募集、入退居、家賃敷金の収納管理及び維持修繕・保安全管理などを実施。			
目標(値)	入居者へのサービス向上を図りながら住宅及び施設の適正な管理運営を行う。(管理物件数)			
		H25年度	H26年度	H27年度
	目標値	1,505件	1,518件	1,522件
	実績値	1,517件	1,520件	1,524件

2. コスト等の推移

(単位:円)

区分	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度(計画)
コスト	530,725,663	521,824,747	531,110,392	534,411,000
事業費	518,952,063	508,927,772	509,397,215	506,471,000
財源内訳	補助金・負担金			
	うち県分			
	受託料等			
	うち県分			
	(上記のうち指定管理料)			
	県が造成補助した運用財産の取崩収入			
	資産運用収入			
	使用料・入場料等			
	借入金			
その他(上記以外)	518,952,063	508,927,772	509,397,215	506,471,000
人件費	11,773,600	12,896,975	21,713,177	27,940,000
職員別内訳	役員	0	0	0
	正規職員、その他職員	11,773,600	12,896,975	21,713,177

3. 事業実績に対する評価等

指標に基づく評価	a	(評価の目安) a: 目標を達成するとともに非常に効果があった b: かなり効果があった c: 効果が十分でなく手法を見直す必要がある d: 効果が出ておらず、事業そのものを見直す必要がある
説明	<p>公社賃貸住宅(166戸)及び賃貸施設(店舗2棟、駐車帯255区画、事業用定期借地1区画)は、計画修繕・小破修繕を実施し、良好な住環境の維持に努めており、空室対策として広報活動や宅建協会との提携による斡旋など入居率の向上に努め、家賃回収率の維持にも力を入れている。また、定住促進賃貸住宅(1,042戸)は、地方公共団体と連携し、適正な管理を行い、県の重要施策である定住促進に寄与している。</p> <p>25年度 一般定期借地(10区画)を契約した。(51区画) 26年度 一般定期借地(3区画)を契約した。(54区画) 土地の買取希望を受け、期中に解約し分譲した。(1区画) 27年度 一般定期借地(5区画)を契約した。(58区画)</p>	

経営評価報告書 [事業実績シート(各法人共通)]

(B) -5

1. 事業概要

事業名	管理受託住宅管理事業			
目的及び内容	各自治体がそれぞれ運営する公営住宅やその他公的住宅の管理を公社が受託することで、その管理を一元的に適切かつ効率的に行い、県民の住生活と社会福祉の向上、サービスの拡充を図り、入居者満足度の向上を目指す。 県、各市町の管理運営に関する業務仕様書に基づき、公営住宅等の入居者募集・入退居業務・修繕などの維持管理業務を実施。			
目標(値)	公的賃貸住宅管理の一元化を目指す。(島根県をはじめ、管理の委託を受けている自治体数)			
		H25年度	H26年度	H27年度
	目標値	7自治体	8自治体	8自治体
	実績値	7自治体	8自治体	8自治体

2. コスト等の推移

(単位:円)

区分	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度(計画)	
コスト	660,716,990	753,034,872	792,009,759	793,123,000	
事業費	479,544,079	536,652,396	562,240,332	558,973,000	
財源内訳	補助金・負担金				
	うち県分				
	受託料等	479,544,079	536,652,396	562,240,332	558,973,000
	うち県分	190,362,767	210,961,782	241,682,218	258,074,000
	(上記のうち指定管理料)				
	県が造成補助した運用財産の取崩収入				
	資産運用収入				
	使用料・入場料等				
	借入金				
その他(上記以外)					
人件費	181,172,911	216,382,476	229,769,427	234,150,000	
職員別内訳	役員	0	0	0	
	正規職員、その他職員	181,172,911	216,382,476	229,769,427	234,150,000

3. 事業実績に対する評価等

指標に基づく評価	a	(評価の目安) a: 目標を達成するとともに非常に効果があった b: かなり効果があった c: 効果が十分でなく手法を見直す必要がある d: 効果が出ておらず、事業そのものを見直す必要がある
説明	<p>公営住宅などの公的賃貸住宅の管理を島根県から県営住宅(5,084戸)、県職員宿舎(2,885件)のほか、市・町営住宅(7,157戸)を松江市、浜田市、出雲市、益田市、江津市、雲南市、安来市、隠岐の島町から受託している。</p> <p>平成25年度は、県営住宅(隠岐地区)のほか、江津市、隠岐の島町から管理を受託した。 平成26年度は、雲南市から管理を受託した。また、平成26年10月からは県内2,963戸の県職員宿舎について、「島根県職員宿舎総合管理業務」を受託し、施設の修繕、管理業務を実施(～H29.9末迄の3年間) 平成28年度は、安来市から管理を受託した。</p>	

経営評価報告書[事業実績シート(各法人共通)]

(B)-6

1. 事業概要

事業名	その他事業				
目的及び内容	地方公共団体からの要請を受けて、公社のノウハウをもって迅速かつ円滑に支援、実施する事業である。 そのほかに公社が整備した団地施設(コミュニティプラント等)の計画修繕を実施している。				
目標(値)		H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
	目標値	-	-	-	-
	実績値	-	-	-	-

2. コスト等の推移

(単位:円)

区分	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度(計画)	
コスト	31,880,423	44,415,090	78,703,400	5,785,000	
事業費	28,890,323	32,876,290	68,414,400	5,594,000	
財源内訳	補助金・負担金	1,428,357	1,925,000	1,435,000	
	うち県分				
	受託料等	21,105,979	24,850,621	60,728,400	0
	うち県分	21,105,979	24,850,621	60,728,400	0
	(上記のうち指定管理料)				
	県が造成補助した運用財産の取崩収入				
	資産運用収入				
	使用料・入場料等				
	借入金				
	その他(上記以外)	6,355,987	6,100,669	6,251,000	5,594,000
人件費	2,990,100	11,538,800	10,289,000	191,000	
職員別内訳	役員	0	0	0	0
	正規職員、その他職員	2,990,100	11,538,800	10,289,000	191,000

3. 事業実績に対する評価等

指標に基づく評価	-	(評価の目安) a: 目標を達成するとともに非常に効果があった b: かなり効果があった c: 効果が十分でなく手法を見直す必要がある d: 効果が出ておらず、事業そのものを見直す必要がある
説明	<p>地方公共団体の地域開発計画にかかる事業を要請に応じて実施しており、今後も支援を行っていく。 平成25年度 島根県から県営住宅の計画修繕工事など7件を受託し実施した。 平成26年度 島根県から文化財に係る業務、県営住宅に係る業務、6件を受託し、4件を完了した。 平成27年度 前年度に受託した2件の繰越業務のほか、県営住宅((仮称)松江市大輪団地)基本設計業務など県営住宅に係る業務を2件を受託し実施した。 ・住宅団地入居者の生活に支障をきたさないよう団地施設の修繕を計画的に実施している。 ・平成25年度から浜北台団地(松江市)において、国土交通省の補助事業として「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に着手した。(～平成27年度)</p>	

経営評価報告書 [事業実績総コストシート (各法人共通)]

(C)

コスト等の推移

(単位:円)

区分	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度(計画)	
総コスト	2,977,586,073	1,902,718,098	1,806,374,965	1,960,569,000	
事業費	2,708,958,650	1,614,636,983	1,494,446,841	1,640,358,000	
財源内訳	補助金・負担金	1,428,357	1,925,000	1,435,000	0
	うち県分	0	0	0	0
	受託料等	504,252,366	565,310,533	625,932,295	559,106,770
	うち県分	211,912,466	236,522,104	303,812,898	258,117,399
	(上記のうち指定管理料)	0	0	0	0
	県が造成補助した運用財産の取崩収入	0	0	0	0
	資産運用収入	0	0	0	0
	使用料・入場料等	0	0	0	0
	借入金	0	0	0	0
その他(上記以外)	2,203,277,927	1,047,401,450	867,079,546	1,081,251,230	
人件費	268,627,423	288,081,115	311,928,124	320,211,000	
職員別内訳	役員	9,202,639	7,807,626	8,768,022	9,111,000
	正規職員、その他職員	259,424,784	280,273,489	303,160,102	311,100,000
財源内訳	補助金・負担金	2,685,643	4,881,000	4,103,000	0
	うち県分				
	受託料等	181,956,158	223,628,855	236,471,427	234,150,000
	うち県分	69,147,582	87,708,106	101,492,427	90,128,000
	(上記のうち指定管理料)				
	県が造成補助した運用財産の取崩収入				
	資産運用収入				
	使用料・入場料等				
	借入金				
その他(上記以外)	83,985,622	59,571,260	71,353,697	86,061,000	
総コストの財源内訳	補助金・負担金	4,114,000	6,806,000	5,538,000	0
	うち県分	0	0	0	0
	受託料等	686,208,524	788,939,388	862,403,722	793,256,770
	うち県分	281,060,048	324,230,210	405,305,325	348,245,399
	(上記のうち指定管理料)	0	0	0	0
	県が造成補助した運用財産の取崩収入	0	0	0	0
	資産運用収入	0	0	0	0
	使用料・入場料等	0	0	0	0
	借入金	0	0	0	0
その他(上記以外)	2,287,263,549	1,106,972,710	938,433,243	1,167,312,230	
総コスト(財源内訳の計)	2,977,586,073	1,902,718,098	1,806,374,965	1,960,569,000	

経営評価報告書 [財務状況シート(各法人共通)]

(D)

1. 貸借対照表に関する項目

科目	コード	H25年度	H26年度	H27年度
資産				
流動資産	a	2,264,268,821	2,286,891,227	2,254,779,819
現金・預金	b	1,060,402,277	1,217,623,566	1,255,155,885
その他の流動資産	c	1,203,866,544	1,069,267,661	999,623,934
固定資産	d	9,307,241,685	9,029,599,323	8,755,978,702
基本財産	e	0	0	
基本財産以外の固定資産	f	9,307,241,685	9,029,599,323	8,755,978,702
うち特定資産	g	0	0	
(固定資産の性質別内訳)				
有形固定資産		7,817,655,685	7,540,369,323	7,267,104,702
無形固定資産		712,000	356,000	0
投資等		1,488,874,000	1,488,874,000	1,488,874,000
資産計	h	11,571,510,506	11,316,490,550	11,010,758,521
負債				
流動負債	i	487,050,313	501,632,917	490,612,344
短期借入金	j	268,532,146	275,484,908	282,619,109
うち県からの短期借入金	k	0		0
その他の流動負債	l	218,518,167	226,148,009	207,993,235
固定負債	m	6,239,605,048	5,937,021,139	5,626,286,831
長期借入金	n	4,895,463,191	4,619,978,283	4,337,359,137
うち県からの長期借入金	o	0	0	0
その他の固定負債	p	1,344,141,857	1,317,042,856	1,288,927,694
負債計	q	6,726,655,361	6,438,654,056	6,116,899,175
正味財産・資本				
基本金	r	10,000,000	10,000,000	10,000,000
うち県の出資・出えん分	s	10,000,000	10,000,000	10,000,000
基本金以外の正味財産・資本	t	4,834,855,145	4,867,836,494	4,883,859,346
当期正味財産・資本増減	u	31,479,862	41,874,789	16,022,852
準備金・前期繰越等	v	4,803,375,283	4,825,961,705	4,867,836,494
(うち県が造成補助した取崩し型運用財産)	w	0	0	
正味財産・資本計	x	4,844,855,145	4,877,836,494	4,893,859,346
負債と正味財産・資本の合計	y	11,571,510,506	11,316,490,550	11,010,758,521

[貸借対照表に関する項目の記載内容の注意事項]

参考: 正味財産の内訳(新公益法人会計適用団体のみ)

科目	コード	H25年度	H26年度	H27年度
正味財産				
指定正味財産				
うち基本財産への充当額				
うち特定資産への充当額				
一般正味財産				
うち基本財産への充当額				
うち特定資産への充当額				
正味財産計				0

経営評価報告書 [財務状況シート]

1 - 2. 資産に関する項目

(単位:千円)

固定資産	a	8,755,978
基本財産	b	0
有形固定資産	c	0
無形固定資産	d	0
投資等	e	0
基本財産以外の固定資産	f	8,755,978
有形固定資産	g	7,267,104
無形固定資産	h	0
投資等	i	1,488,874

有形固定資産(q)の内容

主な資産	価額(千円)	資産の保有目的
賃貸住宅資産	5,988,283	賃貸管理事業を実施するため
賃貸施設等資産	1,209,557	賃貸管理事業を実施するため
建物等資産	25,112	倉庫、社屋として使用するため

無形固定資産(h)の内容

主な資産	価額(千円)	資産の保有目的

投資等(i)の内容

区分	価額(千円)	資産の保有目的
長期有価証券	1,488,874	余裕金を効率的に運用するため

経営評価報告書[財務状況シート(公社等)]

(F)

3. 損益計算書に関する項目

科目	コード	H25年度	H26年度	H27年度
収益				
経常収益		2,804,071,617	1,961,109,165	1,810,216,217
基本財産運用収益	A			
うち受取利息	B			
基本財産以外の財産運用収入	C			
うち受取利息	D			
入会金・会費収益	E			
事業収益	F	2,085,825,165	1,137,135,660	911,776,256
補助金収益	G			
うち県からの補助金収益	H			
受託等収益	I	686,208,524	788,939,388	862,403,722
うち県からの受託等収益	J	281,060,048	324,230,210	405,305,325
うち指定管理料	K	0	0	
負担金収益	L			
うち県からの負担金収益	M			
寄付金収益	N			
その他の経常収益	O	32,037,928	35,034,117	36,036,239
うち受取利息	P	29,695,897	33,544,617	32,988,228
うち県からの収益	Q	0	0	0
特別収益等		0	0	0
うち県からの収益等	R	0	0	0
収益合計(+)	S	2,804,071,617	1,961,109,165	1,810,216,217
費用				
経常費用		2,772,591,688	1,928,127,811	1,794,193,359
事業費	T	2,253,353,064	1,410,814,253	1,286,407,987
人件費	U	229,949,311	262,406,971	283,111,604
委託費	V	508,434,402	569,528,686	630,654,732
その他の事業費	W	1,514,969,351	578,878,596	372,641,651
(うち自主事業に係る費用)	X	1,560,755,651	613,364,291	415,694,828
管理費	Y	54,606,311	42,874,452	43,691,142
人件費	Z	34,940,412	25,674,144	27,673,520
支払利息	AA	0		
その他の管理費	AB	19,665,899	17,200,308	16,017,622
減価償却費	AC	446,199,781	446,367,193	443,663,956
その他の経常費用	AD	18,432,532	28,071,913	20,430,274
特別損失等		67	5	6
費用合計(+)	AE	2,772,591,755	1,928,127,816	1,794,193,365
税引前利益(-)		31,479,862	32,981,349	16,022,852
経常利益(-)		31,479,929	32,981,354	16,022,858
法人税等				
税引後利益(-)	AF	31,479,862	32,981,349	16,022,852

項目	コード	H25年度	H26年度	H27年度
職員数(人)	AG	72	77	80
人件費計(U + Z)	AH	264,889,723	288,081,115	310,785,124

経営評価報告書 [財務状況シート(公社等)]

(H)

4. 評価指標に関する項目(公社等)

	指標名	計算式	内容	H25年度	H26年度	H27年度	
安全性・健全性	1 自己資本比率	正味財産・資本計 ÷ 資産計 × 100%	x/h	総資本にしろる返済義務の無い自己資本の割合から、外郭団体の財務基盤の安定性・健全性をみる。	41.9%	43.1%	44.4%
	2 流動比率	流動資産 ÷ 流動負債 × 100%	a/i	1年以内に返済しなければならない流動負債に対する1年以内に資金化できる流動資産の比率から、外郭団体の支払能力をみる。	464.9%	455.9%	459.6%
	3 固定長期適合率	固定資産 ÷ (固定負債 + 正味財産・資本計) × 100%	d/(m+x)	固定的な資金調達(自己資本 + 長期負債)に対する固定資産の比率から、外郭団体の固定資産投資の安全性をみる。	84.0%	83.5%	83.2%
	4 借入金返済能力	長期借入金 ÷ (減価償却費 + 税引後利益)	n/(AC+AF)	法人が調達した全ての資産に対する借入金など金利負担のある負債の比率から、外郭団体の調達資金の安全性と金利変動に対する経営リスクをみる。	10.2	9.6	9.4
効率性	5 人件費比率	人件費計 ÷ 費用合計 × 100%	AH/AE	費用合計に占める人件費の割合から、外郭団体等の経営の効率性をみる。	9.6%	14.9%	17.3%
	6 管理費比率	管理費 ÷ 費用合計 × 100%	Y/AE	費用合計に占める管理費の割合から、外郭団体の経営の効率性をみる。	2.0%	2.2%	2.4%
	7 職員一人あたり収益額	収益合計 ÷ 職員数	S/AG	職員一人あたりの収益額の推移をみることにより外郭団体の生産性をみる。	38,945,439	25,468,950	22,627,703
	8 基本財産運用効率	基本財産運用収入 ÷ 基本財産 × 100%	A/e	資金運用収入の状況から基本財産の運用効率を判断する。	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
自主性	9 県への財政的依存度	県からの(補助金 + 受託等 + 負担金 + その他の収益等) ÷ 収益合計 × 100%	(H+J+M+Q+R)/S	外郭団体等の収益合計額に占める県からの補助金等の割合から、財政上の県との関わりの度合いを判断する。	10.0%	16.5%	22.4%
		うち、県の指定管理料を控除した場合	(H+J+M+Q+R-K)/S	上記より、県の指定管理料を控除して算定した依存度により、県との関わりの度合いを判断する。	10.0%	16.5%	22.4%
	10 受託等収益率	受託等収益 ÷ 収益合計 × 100%	I/S	収益の中に占める受託等の割合から、受託事業への依存度を判断する。	24.5%	40.2%	47.6%
	11 補助金収益率	補助金収益 ÷ 収益合計 × 100%	G/S	収益の中に占める補助金の割合から、補助金収益への依存度を判断する。	0%	0%	0%
	12 自主事業比率	事業費のうち自主事業費 ÷ 費用合計 × 100%	X/AE	事業費に占める自主事業の割合から、自主事業への取り組み状況を判断する。	56.3%	31.8%	23.2%

指標にかかるコメント等

25年度は、消費税増税前の駆け込み需要などの要因によって、分譲事業の収益及びコストが大幅に増加したことにより、効率性、自主性の比率がそれぞれ変動した。
 26年度は、分譲事業が例年並みの事業費となったこと、雲南市営住宅(H26.4～)、島根県職員宿舎(H26.9～)の管理を新たに受託したことにより、自主事業と受託事業の割合に動きが生じた。
 27年度は、宅地の分譲が減少したことによる分譲収入の減少、島根県から受託した職員宿舎の管理、県営住宅に係る業務の事業費が増加したことにより、自主事業と受託事業の割合に動きが生じた。

経営評価報告書 [項目別チェックシート(各法人共通)]

(I)

1. 団体の存在意義および存続性にかかる項目

チェック項目	評価	説明
事業内容が設立目的に合致しているか ----- A: 全ての事業が目的に合致 B: かなりの事業が目的に合致 C: 目的に合致するものが少ない	A	地方住宅供給公社法及び定款に基づいた事業を実施しており、良質な住宅の供給、良好な住環境の形成及び県、市町村の住宅政策の具体化推進に寄与している。
設立目的に合致した社会的要請があり、公益団体として存在意義が認められるか ----- A: 認められる B: 社会的要請は減少してきているが認められる C: 存在意義が薄れつつあるまたはほとんど無い	A	都市部・都市周辺部における政策的・先導的な役割、中山間地域等における自治体の要請における供給主体としての役割が認められる。 また、公営住宅管理を代行できる団体は住宅供給公社だけである。
設立目的及び事業内容が類似する非営利団体があるか ----- A: 全くないまたは存在するが、合理的理由により差別化ができる B: 差別化の理由が希薄であるが、代替は困難 C: 代替することが比較的容易	A	設立目的及び事業内容が類似する非営利団体はない。
類似する事業内容を行う営利企業があるか ----- A: 全くないまたは存在するが、合理的理由により差別化ができる B: 差別化の理由が希薄であるが、代替は困難 C: 代替することが比較的容易	A	営利企業が進出しにくい、中山間地域等において公共団体と連携した団地開発や住宅建設・管理事業を実施している。 また、積立分譲住宅の供給や公営住宅の管理代行は住宅供給公社のみが行える事業である。
団体として人的体制が整っているか ----- A: 事業規模に応じたプロパー職員がいる B: 県派遣等を含め事業に対応した体制になっている C: プロパー職員が極端に少ないまたはいない	A	管理部門においては、県土地開発公社との部分統合を活かし、事業部門では事業規模に応じた効率的な組織体制となっている。 公営住宅管理代行など事業拡大についても必要な人員を確保している。
財政基盤の面で安定しているか ----- A: 取り崩し型運用財産以外の自主的財源があり安定している B: 安定した補助金や受託事業収入があり当面安定している C: 不安定な補助金、受託事業や取り崩し型運用財産に頼っており不安定	A	剰余金等の自主財源があり、財政基盤は安定している。

自己評価の点数化集計

Aと回答した数	<input type="text" value="6"/>	× 2点	=	<input type="text" value="12"/>	点
Bと回答した数	<input type="text" value="0"/>	× 1点	=	<input type="text" value="0"/>	点
Cと回答した数	<input type="text" value="0"/>	× 0点	=	<input type="text" value="0"/>	点
				計	<input type="text" value="12"/> 点 ...
総回答数	<input type="text" value="6"/>	× 2点	=	<input type="text" value="12"/> 点 ...	
			比率	$\frac{\quad}{\quad} \times 100 =$	<input type="text" value="100"/> %

2. 組織体制および運営状況にかかる項目

チェック項目	評価	説明
理事会等は適正に開催され、かつその機能は十分に発揮されているか ----- A: 定期に加え、必要の都度機動的に開催し、重要事項を決定している B: 定期開催時に事業内容等についても合わせて審議している C: 定例的なもののみで議事内容も定例的なものとどまっている	A	年2回(3月:予算・決算見込み、5月:決算)の定期開催と重要な事項に関しては随時(持ち回りを含め)開催している。
評議員会等は適正に開催され、かつその機能を十分発揮されているか ----- A: 定期に加え、必要の都度機動的に開催し、重要事項を審議している B: 定期開催時に事業内容等についても合わせて審議している C: 定例的なもののみで議事内容も定例的なものとどまっている	-	評議員会等の組織はありません。
組織人員のスリム化に向けた見直しを行っているか ----- A: 見直しを行い、実施している又は見直しを行う必要がない B: 見直しの作業を行っている C: 見直しの必要があるが行っていない	A	県土地開発公社との部分統合を活かして、効率的な組織体制をとっている。また、公営住宅の管理代行など事業拡大にあわせて、必要な人員の採用を実施している。
役員報酬規程、職員給与規程、就業規則、決裁規則、会計・経理規程等が整備され、適切に運用されているか ----- A: 必要な規程は全て整備され適切に運用されている B: 職員の周知徹底を含め運用に不十分な点がある C: 必要な規程が整備されていない	A	各規程・規則とも整備され適切に運用している。
情報公開・個人情報保護に関する規程を定めているか ----- A: 2つとも定めている B: 一方を定めていない C: 2つとも定めていない	A	情報公開は島根県情報公開条例の実施機関に定められている。
事業活動内容・財務状況等について広報誌やホームページ等で積極的に情報公開しているか ----- A: 全て公開している B: 一部公開している C: 公開していない	A	公社事業の周知についてはリーフレットを、分譲住宅の募集時にはパンフレット等を作成し新聞等で広告をし、またホームページ上においては募集情報・賃貸住宅情報及び経営評価を含めた財務状況等の情報開示を積極的に実施している。
人材育成・能力開発を行っているか ----- A: 研修会を開催したり、外部研修会に参加させるなどを十分に行っている B: 十分ではないが行っている C: 行っていない	A	積極的に外部の各種研修会に参加し、必要な資格の取得に努めるほか人材育成・能力開発を行っている。職員の資格取得状況や研修会等の受講履歴を把握することで、研修会の選定や参加者の選定に活用している。

自己評価の点数化集計

Aと回答した数	<input type="text" value="6"/>	× 2点	=	<input type="text" value="12"/>	点
Bと回答した数	<input type="text" value="0"/>	× 1点	=	<input type="text" value="0"/>	点
Cと回答した数	<input type="text" value="0"/>	× 0点	=	<input type="text" value="0"/>	点
				計	<input type="text" value="12"/> 点 ...
総回答数	<input type="text" value="6"/>	× 2点	=	<input type="text" value="12"/> 点 ...	
			比率	$\frac{\div}{\times 100}$	= <input type="text" value="100"/> %

3. 事業の実施状況にかかる項目

チェック項目	評価	説明
提供するサービスに対する顧客満足度及び顧客のニーズの把握に努めているか ----- A:あらゆる機会を捉え、積極的に調査を行い把握に努めている B:十分ではないが必要に応じ把握に努めている C:あまり努めていない	A	募集パンフレットやホームページ上でのアンケート調査を行っている。 県営住宅管理における入居者ニーズの把握には、管理人を対象としたアンケート調査のほか、自治会代表者への住環境整備のアンケート調査を追加した。
団体として将来見通しを立て、計画的に事業実施を図っているか ----- A:数値目標、収支計画、年次計画を盛り込んだ計画を策定し事業を行っている B:一部の事業、一部の内容についての計画または短期的な計画を策定し事業実施している C:計画的な実施ができていない	A	島根県及び島根県住宅供給公社マスタープランに沿って中期経営計画を作成し、これを基本に事業を計画・実施している。
事業実施にあたって目標数値等を設定し、達成状況を評価・活用しているか ----- A:目標を設定し、評価・活用している B:目標を設定しているが達成状況の評価にとどまっている C:できていない	A	経営安定化に向け、目標数値等を設定し、収支計画を策定している。また、達成状況を分析し、内部協議により見直しを行い公社経営の健全化に役立っている。
事業毎に費用対効果を分析し、事業見直しに活用しているか ----- A:十分に分析し、活用している B:かなり分析し、活用している C:あまり分析せず・活用もしていない	A	事業毎に収支や、ヒアリングにより業務内容を分析し、組織体制や事業の見直しを行っている。
コストを抑制して、事業活動を効率的に行っているか ----- A:少ないコストにより、多くの事業活動を効率的に行っている B:コストの抑制に心がけているが、事業活動が効率的とはいえない C:行っていない	A	事業実施においては内部資金を活用し、事業資金の借入を最小限としている。各事業を個別に精査し、コストの抑制に努めている。
受託事業の再委託率が高くなっていないか ----- A:低いまたは低下傾向にある B:高いが合理的理由がある C:高く、再委託先に任せきりにしている事業が多数ある	A	公営住宅の管理代行業務等において、エレベーター保守管理・消防用設備保守・緊急通報装置保守等)など専門的な技術・知識を要する業務のみとしている。
保有資産の有効活用が図られているか ----- A:資産の有効活用により、十分な事業活動が可能である。 B:資産を活用しているものの、事業活動の成果が十分とは言えない C:資産が活用されていない又は保有目的が不明確な資産がある	A	内部資金を事業活動及び投資活動に効率的かつ効果的に活用している。 利活用の可能な資産は、駐車帯として整備するなど事業資産とし、安定した収益を生んでいる。

自己評価の点数化集計

Aと回答した数	<input type="text" value="7"/>	× 2点	=	<input type="text" value="14"/>	点
Bと回答した数	<input type="text" value="0"/>	× 1点	=	<input type="text" value="0"/>	点
Cと回答した数	<input type="text" value="0"/>	× 0点	=	<input type="text" value="0"/>	点
				計	<input type="text" value="14"/> 点 ...
総回答数	<input type="text" value="7"/>	× 2点	=	<input type="text" value="14"/> 点 ...	
			比率	$\frac{\div}{\times 100} =$	<input type="text" value="100"/> %

4. 財務状況および財務指標にかかる項目

チェック項目		評価	説明
安定性	1 自己資本比率が低下傾向にないか A: 低下傾向にない B: 低下傾向にあるが、緩やかである C: 近年大幅に低下する傾向にある	A	
	2 流動比率が100%以上あるか A: 100%以上ある B: - C: 100%未満である	A	
	3 前年度末現在の借入金の返済が可能か A: 借入当初の返済計画通り返済が可能 B: 当初の返済計画通りでないが返済計画の見直しを行った C: 返済計画の見直しの必要がある	A	
	4 借入金依存度(借入金÷総資産)が適正か A: 横ばいまたは低くなっている B: 上昇傾向にあるが、合理的な理由がある C: 上昇傾向にあり、適正でない	A	
	5 資産の管理は適切か A: 資産の時価評価(又はそれに準じた評価)が行われており、価値が確保されている B: 資産の時価評価(又はそれに準じた評価)が行われているが、価値が低下している C: 資産の時価評価(又はそれに準じた評価)が行われていない	A	低価格及び減損会計の導入により、適正に評価している。
効率性	6 人件費比率は適正か A: 横ばいまたは低くなっている B: 上昇傾向にあるが、合理的な理由がある C: 上昇傾向にあり、適正でない	B	事業部門の体制を強化(増員)したため、保有物件の減少により利益率の高い分譲事業が減少する中、公営住宅等の管理受託事業の拡大を進めているため。
	7 管理費比率は適正か A: 横ばいまたは低くなっている B: 上昇傾向にあるが、合理的な理由がある C: 上昇傾向にあり、適正でない	A	組織体制の見直しにより管理部門の人員に変動はあるが、上昇傾向にはない。
	8 職員一人当たりの事業収益額の推移は適正か A: 増加傾向または横ばいである B: 減少傾向だが、合理的な理由がある C: 減少傾向にある	B	事業部門の体制を強化(増員)したため、公営住宅等の管理受託事業の拡大を進めているため。
	9 基本財産や運用財産を適正・効率的に運用しているか A: 規程を整備し適正・効率的に運用している B: 規程はないが効率的な運用を行っている C: 不十分であり改善の余地がある	A	資金管理運用方針を整備し、これに基づき運用している。
自立性	10 県への財政依存度は適正か A: 低下、横ばい傾向または県の事業拡充等により上昇している B: 上昇傾向にあるが特殊な事情があるなど合理的理由がある C: 上昇しており自立性が低下している	A	県営住宅の管理体制を軸に、H26.10から県職員宿舎の管理を開始したため上昇した。
	11 受託等収益率は適正か A: 低下、横ばい傾向または目的事業の拡充等により上昇している B: 上昇傾向にあるが特殊な事情があるなど合理的理由がある C: 上昇しており自立性が低下している	A	島根県のほか各市町の公営住宅等の管理受託事業を拡大する方針であるため、今後も上昇が見込まれる。
	12 補助金収益率は適正か A: 低下、横ばい傾向または目的事業の拡充等により上昇している B: 上昇傾向にあるが特殊な事情があるなど合理的理由がある C: 上昇しており自立性が低下している	A	
	13 自主事業比率は適正か A: 上昇、横ばい傾向または目的事業の拡充等により低下している B: 低下傾向にあるが特殊な事情があるなど合理的理由がある C: 低下しており、自立性が低下している	A	島根県のほか各市町の公営住宅等の管理受託事業を拡大する方針であるため、今後も低下が見込まれる。

自己評価の点数化集計

Aと回答した数	11	× 2点	=	22	点
Bと回答した数	2	× 1点	=	2	点
Cと回答した数		× 0点	=	0	点
				計	24 点 ...
総回答数	13	× 2点	=	26	点 ...
		比率	÷		
		× 100 =		92	%

経営評価報告書 [総合評価シート(各法人共通)]

(J)

1. 評価結果(個別観点)

観 点	評価内容	評 価
団体のあり方	当公社は、地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、県の全額出資により設立された団体であり、設立目的に沿った事業活動と、県・市町村と連携した事業展開を図り、住施策の一翼を担っていく。 県の実施した「住生活基本計画」の市町村アンケートにおいて、定住施策、高齢者施策、公営住宅の建設・立替支援、指定管理や管理代行制度の活用など、大いに期待が寄せられていることから、公的賃貸住宅の一元管理を目標に管理受託事業を拡大している。公社が進むべき道筋を取りまとめた「中期経営計画(H27～H31)」の着実な実現を目指す。	A
組織運営	H16年度にしまね土地住宅機構として、県土地開発公社と管理部門を統合し、体制の見直しを図りながら、組織の効率化・コスト節減に努めるとともにスリム化を実施してきた。H26年度からは土木部門についても統合した。 公営住宅等の管理受託事業の実施にあわせて、県内各地に住宅管理事務所を設け、H28年度からは安来市に事務所を新設した。また、必要な人員については、経験者(県・公社のOB)や有資格者(建築士)などの採用を行っている。	A
事業実績	公社法及び定款に定める各事業を当初事業計画に基づき、次のとおり事業を実施した。 ・分譲事業 (積立分譲住宅6戸、一般分譲住宅6戸、分譲宅地2区画) ・賃貸管理事業 (賃貸住宅1208戸、賃貸店舗2棟、賃貸宅地316区画) ・管理受託住宅管理事業 (12,265戸) ・その他事業 (受託事業4件、団地施設修繕事業2件)	A
財務内容	事業活動において、内部資金を効率的に有効活用しながら健全経営に努めており、自己資本比率も高い水準で毎期上昇している。 借入金は、返済リスクも、金利変動リスクも低く、計画どおり返済している。 自己財源で取得した保有土地は、時価の動向を見ても地価下落による含み損は生じていない。	A

評価の目安

A:良好である B:ほぼ良好である
C:やや課題がある D:課題が多い

2. 総合評価(今後改善すべき内容、方向性等)

課題の内容等	今後の方向性等
公社業務の方向性	地方住宅供給公社法の設立目的を基に、住生活基本法に沿いながら、県の住宅政策の具体化、推進にあたり、快適で暮らしやすい住まいづくり、まちづくりに向け、公共団体と連携し、定住対策に対応する事業を実施していく。 分譲住宅の供給促進に向け、ニーズの把握、販売方法を見直し、定期借地権付分譲の導入など分譲促進に努めている。なお、U・Iターンによる定住促進に貢献するため、パンフレット等、県外への情報発信など積極的な広告宣伝活動を継続実施していく。 公的賃貸住宅の一元管理の実現を目指し、公営住宅を管理代行制度などにより管理を受託していく。一層のサービス向上を図るべく業務の点検、体制の整備に努める。
長期安定経営と組織体制の確立	賃貸管理事業のほか、公的賃貸住宅の一元管理による継続的な事業の受託により経営安定化を図り、自己財源の有効活用及び採算性に留意した将来計画の立案、合理的な事業展開による財政基盤の拡大に努める。 これまで組織をスリム化し、コスト縮減に努めてきたが、公営住宅等の管理事業の拡大にあわせて、職員を採用、育成し、業務を円滑に遂行できる体制を整備している。