

1 - 5 青森県住宅供給公社

1 法人の概要

(平成 18 年 6 月 1 日現在)

代表者職氏名	理事長 徳海 晋一	県所管部課名	県土整備部 建築住宅課
設立年月日	昭和 41 年 3 月 31 日	資本金	10,000 千円
主な出資者等の構成 (出資等比率順位順)	氏名・名称	金額	出資等比率
	青森県	5,500 千円	55.0%
	青森市	1,300 千円	13.0%
	八戸市	1,000 千円	10.0%
	弘前市	900 千円	9.0%
	五所川原市	500 千円	5.0%
	黒石市	200 千円	2.0%
	十和田市	200 千円	2.0%
	三沢市	200 千円	2.0%
	むつ市	200 千円	2.0%
組織構成	区分	人数	うち常勤
	理事	7 名	2 名
	監事	2 名	1 名
	職員数	27 名	24 名
業務内容	宅地造成及び宅地分譲並びに賃貸住宅管理及び青森地区における県営住宅管理受託業務等		
経営状況 (平成 17 年度)	事業収益	966,051 千円	(その他参考) 県からの受託事業収入 162,409 千円 (県営住宅維持管理に係るもの)
	事業利益	110,003 千円	
	経常利益	17,514 千円	
	当期純利益	242,692 千円	

2 沿革

昭和 40 年当時、住宅事情は宅地価格の高騰により住宅の建設費が増大し、中堅所得者階層の勤労者にとっては、持ち家を取得することが困難となってきた。このような状況のもと、国は住宅を必要とする人たちの住宅取得を容易にするため、昭和 40 年 6 月に地方住宅供給公社法を制定し、地方住宅供給公社制度が創設された。現在、47 都道府県及び政令で指定した 10 市において、57 公社が設立されている。

本県の場合、昭和 33 年に財団法人青森県住宅協会として発足し、制定された地方住宅供給公社法に基づき昭和 41 年 3 月 31 日に青森県住宅供給公社に組織変更した。設立以来、当法人は、分譲住宅事業及び宅地分譲事業等を通じ、住宅を必要とする県民に居住環境の良好な住宅や宅地を供給し、県民の生活安定と社会福祉の増進に寄与してきた。

しかしながら、近年の当法人を取り巻く社会経済環境の変化から、「持ち家」を促進するという設

立時の役割は薄らいだことから、平成16年3月、公社解散に係る基本方針（「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」）が当法人の理事会において承認され、平成16年12月策定の青森県行政改革大綱においても青森県住宅供給公社の廃止が明記されたところである。

その後、平成17年6月の地方住宅供給公社法の改正により公社自主解散規定が整備されたことを受けて、当法人は計画的に解散業務に取り組むため、「住宅供給公社解散業務整理計画」（以下「整理計画」という。）を策定し、現在、解散に向けた諸課題の整理・解決に取り組んでいるところである。

なお、平成14年4月1日から当法人、青森県土地開発公社及び青森県道路公社（以下「3公社」という。）の管理部門が統合されるとともに常勤役員も併任とされ、現在に至っている。

3 課題と点検評価

（1）役割

昨年度の点検評価においては、当法人の役割が薄れ、解散に向かった取組が行われていることについて確認したところである。当法人が、解散に向かって業務を進めている現在、当法人の役割そのものについて点検評価を行う意義は薄れてきており、代わって、当法人が、着実に解散に向けた業務を進めているか、残された期間においても、県民に良好な住宅や宅地を供給するという役割を全うしているかに点検評価の主眼は移っている。

昨年度は、整理計画が策定されたばかりであり、今後、具体的な取組が実施されていく状況にあったことから、当委員会は、昨年度の報告書において「当法人が計画どおり平成20年度末に解散できるよう、当法人は関係機関と連携して計画的に諸課題に取り組み、困難を克服し、着実に課題を処理すること。」と提言したところである。

整理計画では、解散までに取り組むべき9つの主要整理項目とそれぞれの項目における主な取組課題が記載されている。今年度の当法人の点検評価に当たっては、昨年度の点検評価の内容を踏まえ、整理計画に掲げた主要整理項目に対する取組状況を中心に行ったところであり、これらに対する取組状況の点検評価については、（3）の業務執行状況の項で申し述べることにしたい。

（2）経営状況

平成17年度の決算の状況についてみると、販売部門の強化等により、昨年度まで減少傾向にあった当法人の主力事業である分譲事業収益が増加（分譲事業収益：平成16年度5億3,031万円、平成17年度6億5,793万円）していることが確認できる一方、賃貸資産の売却が進み、賃貸住宅管理事業及び賃貸施設管理事業の収益が減少（賃貸住宅管理事業及び賃貸施設管理事業の収益の合計：平成16年度1億5,986万円、平成17年度1億1,080万円）しており、また、県からの受託料の減少により、県営住宅の受託管理に係る管理受託住宅管理事業の収益も減少（管理受託住宅管理事業収益：平成16年度1億9,294万円、平成17年度1億6,241万円）していることが確認できることである。結果として、事業収益全体としては増加（事業収益：平成16年度9億2,197万円、平成17年度9億6,605万円）しているが、必要な経費を賄うだけの事業利益を確保することができず、経常利益は1,751万円の赤字となっている。

また、平成17年度決算から、減損会計（将来の収益に対応した帳簿価格の見直し）を適用し、県共同ビル等の賃貸事業用資産3棟について、固定資産評価損2億8,934万円を計上したことから、当期損益は2億4,269万円となっている。

当法人は、平成17年度末現在72億3,395万円の利益剰余金を計上しており、40億2,405万円の現金預金を有していることから、財務内容は安定している。しかしながら、今年度、当法人から提出された中・長期経営計画書においては、分譲宅地等の売却収入の減少、分譲等経費の支出、共同ビル修繕引当金の計上、退職給与引当金繰入額の増加などの理由により、平成18年度から平成20年度までの3年間で合計7億7,134万円の損失が発生すると見込まれているところである。当委員会としては、公社等ヒアリングにおいて当法人から回答のあったとおり、「分

譲宅地等の売却収入が見込額を上回るよう、また、効率的な支出を検討し分譲等経費をできる限り節約するよう努力する。」ことを望むものである。

(3) 業務執行状況

現在、当法人は、整理計画に基づき平成20年度末の解散に向けた諸課題に取り組んでおり、業務の実施についても、整理計画に基づいたものとなっている。当委員会は、整理計画において主要整理項目とされている9つの区分により、それぞれの主な取組課題に対する取組状況を点検評価した。以下、その概要等について述べることにするが、点検評価の全般的な結果として、諸課題に対する取組が計画的に行われていることが確認できたところであり、理事長をはじめとする当法人の役職員の着実な取組の成果として評価したい。

解散に係る総合調整管理（進捗管理や総合調整、解散に係る諸手続、担当職員の配置等）

法人内部の調整は、平成18年度より解散業務担当として県から派遣された職員2名を中心に部長及び課長等で組織するプロジェクトチームで行われている。また、県を含めた総合調整については、平成18年10月に県土整備部内に住宅供給公社対策連絡調整会議が設置され、今後は、同会議において、当法人と県が連携して協議を行っていくこととなるとのことであり、今後の取組を期待する。

資産整理（保有している土地・賃貸資産等の処分等）

銀行店舗や賃貸住宅等の賃貸資産の売却は進んでいる。平成18年度当初で当法人が保有する土地資産は、約22万6千㎡であり、この中には、区画割りが済んで、すぐに販売が可能な完成戸建住宅用地（約9万8千㎡）ばかりでなく、取得したが未造成となっている未造成土地（約9万2千㎡）も多く含まれているとのことであった。これらの土地については、売却を進めるために環境整備が必要な土地があること、また、解散時に土地が売れ残っている可能性もあることが報告されたところであり、当法人は、極力売却に努めていきたいとしている。

当委員会としては、土地の処分に当たっては、当法人が、それぞれの土地の特徴を踏まえつつ、その取扱いを整理した上で、解散までの対応策を検討し、例えば条件的な変更により売却の可能性が高まるものについては、必要な整備等を行い、着実に売却を推進していくことを望むものである。

残余財産の処理方針（残余財産の処理に係る基本方針の策定）

残余財産とは、解散時における現金預金及び売れ残る土地等のことであり、基本的に出資団体（県及び8市）に配分されることになるが、この処理方針については、出資団体以外の市や町（以下「関係団体」という。）に所在する土地が売れ残った場合の取扱いも課題となっているとのことであった。当法人は、残余財産の処理方針について、今後、出資団体での協議を踏まえ、関係団体とも協議を行っていくとしており、協議の実施に当たっては、当法人だけでは処理することは困難なことから、当該協議のための組織をつくる必要があるとしているところである。また、所管課である建築住宅課も、協議の場を設けることについて前向きな発言があったところである。

当委員会としては、解散までの期間が限られていることから、出資団体において早急に一定の方向性を出し、その結果を踏まえて、残余財産の処理方針について、関係団体を交えて検討することを望むものである。

共同ビルの管理（共同ビルの所有及び管理の取扱い）

現在、青森県共同ビルは当法人を含む4者が区分所有しているが、同ビルの管理は、当法人が行っている。当法人に代わり同ビルの管理を行うものについて、他の区分所有者3者と協議を行

っているとのことであった。また、当法人の持つ同ビルの区分所有権の取扱いについては、今後、出資団体において協議の上、解散までに結論を出すこととしていることを確認した。

債権債務の処理（県立保健大学教員公舎及びその敷地に係る県との割賦販売契約の取扱い等）

県立保健大学教員公舎の建設に係る当法人の県に対する債権は平成20年度末で約7億5,500万円となる見込みであり、当法人が金融機関に負う債務は平成20年度末で5億8,800万円となる見込みであることを確認した。この処理については、県の割賦販売の代金返済の方針が現在、関係部局で検討されているところであり、その方針を待って協議していきたいとのことであった。

巨額横領事件の処理（旧役職員に対する損害賠償請求訴訟の処理等）

平成18年9月12日、仙台高等裁判所において和解が成立している。一審判決で否定された理事長や監事などの責任が一定範囲で認められたこと、早期の解決の必要があると判断した等、和解の理由について、当法人から報告を受けた。

プロパー職員の処遇について（プロパー職員の処遇に係る制度等の検討・施行等）

解散時点でのプロパー職員は15名と想定されている。プロパー職員の処遇に関する取組としては、平成16年度から早期退職制度を導入していること。平成18年度から「職員資格取得等支援制度」を導入し、平成18年9月15日現在で4名の利用があること。また、当法人は、現在、職員の年齢等を勘案し、青森県土地開発公社に3名、青森県道路公社に1名を研修派遣しており、これら派遣先公社の業務状況及びプロパー職員の退職状況等によっては、派遣職員について採用依頼することも視野に入れていることが確認されたところである。

また、同時に、プロパー職員の処遇については、当法人単独あるいは常勤役員・管理部門が統合されている青森県土地開発公社及び青森県道路公社を含めた3公社では、対応しきれないので、県全体として考えていただきたいとの県に対する要望も併せて確認したところである。

当委員会としても、当法人の解散に当たっては、他の公社の人員計画を勘案しながら、当法人の職員の流動化をどう図っていくかが課題であると認識しており、その解決には、県及び他団体を含めた連携した取組が必要と考える。

受託業務（県営住宅管理受託業務の取扱い）

当法人は、平成18年度から平成20年度まで青森地区の県営住宅等の指定管理者として業務を行っている。弘前地区及び八戸地区における県営住宅管理受託業務及び出張所は、平成17年度末をもって廃止し、当該業務を行ってきた職員4名については、業務の効率的執行の観点から再配置を行ったことを確認した。

その他（買戻特約の解除、境界未確定地の境界確定等）

買戻特約の解除については、平成18年度当初時点で、特約の調査を要するものが約1万件あること。また、抹消が必要なものが7千から8千件想定されとの報告があった。また、境界未確定地の境界確定については、測量が必要な箇所については測量事務を進めており、道路等の公共性のあるもの等、残る箇所については、測量が必要かどうかについて既に相手方と協議中であるとの報告があった。

以上が、9つの主要整理項目に係る取組状況の確認の概要等であるが、昨年度の報告書においては、解散に向けた組織体制の整備について、「平成19年度以降解散業務が本格化するため、3公社が統合組織としている管理部門について見直しを行い、これに併せて当法人の組織体制等の見直しも行うこととしているが、当法人の組織体制の見直しに当たっては解散業務が効率的に実施されるよう、業

務量や適材適所に留意し、適切な組織体制とすること。」と提言しているところであり、この提言に対する対応状況は、上述したとおり、県職員2名が解散業務担当として派遣され、弘前出張所及び八戸出張所を廃止し、職員4名の再配置を行ったこと等により、効率的な業務執行を行っていることが確認されているところである。

なお、3公社が統合組織としている管理部門の見直しについては、3公社の統合組織が十分に機能しており、人員の問題などへの柔軟な対処も可能としていることから、平成20年度末の当法人解散までは、現行の体制を維持するとのことであった。

4 当法人に対する提言

当法人は、平成20年度末の解散に向け、整理計画に沿って、引き続き諸課題の解決に取り組んでいくこととなるが、今後とも解散業務が着実に推進されるよう、当委員会は次のとおり提言する。

(1) 保有土地の着実な売却の推進

土地の処分については、それぞれの土地の特徴を踏まえつつ、その取扱いを整理した上で、解散までの対応策を検討し、例えば条件的な変更により売却の可能性が高まるものについては、必要な整備等を行い、着実に売却を推進していくこと。

(2) 残余財産の処理方針の策定に向けた取組の早期着手

解散時の残余財産の処理については、解散までの期間が限られていることから、出資団体において早急に一定の方向性を出し、その結果を踏まえて、残余財産の処理に係る基本方針の策定に向けた検討を、関係団体を交えて行うこと。

(3) プロパー職員の処遇に係る連携した取組の必要性

解散に伴うプロパー職員の処遇については、他団体への職員の流動化等、その対策が検討されているが、当法人だけの取組には限界があるので、県及び他団体を含めた連携した取組を行うこと。

最後に、解散に向けて、これから検討・処理が具体化する項目については、解決のための期間が限られてくる中で、その解決には更なる困難も想定されるところである。これら諸課題の解決に当たっては、今般設置された住宅供給公社対策連絡調整会議を最大限に活用するなど、県と当法人の緊密な連携が必要であり、その連携体制を核として、関係団体等の協力を仰ぎながら、解散業務が円滑に進んでいくことを期待したい。なお、課題の解決に当たっては、当法人の解散業務が円滑に進むよう、第一の出資者である県の積極的な関与を望むものである。