

- ・愛媛県住宅供給公社は、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により、居住環境の良好な集団住宅及びその他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に、昭和28年に愛媛県の出資により、(財)愛媛県住宅協会として設立された。その後、宅地価格の高騰により住宅の建設費が増大し、勤労者の持家取得が困難となってきたことから、勤労者の持家促進を図るため、良質で低廉な住宅・宅地の供給を実施するため、昭和40年に「地方住宅供給公社法」が制定され、法に基づき特別法人「愛媛県住宅供給公社」に組織を変更した法人である。
- ・当法人は、設立以来、約4,700戸の住宅・宅地を分譲してきたところであるが、民間住宅市場の成熟化や地価下落の影響により、分譲戸数が減少し、経営が悪化してきたことから、14年に中期経営計画を策定し経営の健全化に努めてきた。しかし、未分譲の残る伊予上野団地、豊岡団地、国遠団地の宅地分譲が計画どおり進まず、現状のまま事業を継続しても損失が拡大する見込みであったため、17年度に民間事業者等に分譲資産を特別分譲して分譲事業から撤退したところである。
- ・この分譲事業からの撤退を期に業務の抜本的な見直しを行うことが必要であることから「経営環境を踏まえた見直し」とされた法人である。
- ・出資法人改革実施計画等の進捗状況、自己点検評価(1次評価)等を踏まえた二次評価は次のとおりである。

1 出資法人の自主性・自律性の向上に向けた取組

(1) 組織体制の見直し

- ・平成17年度までは、分譲事業及び県営住宅の管理業務を行っており、総務課、事業課の2課体制のプロパー職員2人、県派遣職員1人、臨時職員3人で業務を行っていた。17年度末の分譲事業からの撤退により、全ての職員が退職したが、残務事務として分譲した住宅に対する瑕疵担保責任の履行事務等があるため、県職員が兼務により対応する体制をとっている。(松山市内にあった事務所も閉鎖し、県建築住宅課内に事務局をおいている)
- ・役員は7名で、県職員及び土地開発公社専務理事(県派遣職員)が就任しており、全て県関係職員で非常勤である。

(2) 経営基盤の充実・強化

- ・当法人は、県民の持ち家比率が低く民間住宅市場が不十分な中、県民の居住環境の改善を図るため、団地開発に係る事業資金を県、銀行、住宅金融公庫から借入れて宅地造成や住宅建設を行い、原価を基本に低廉な住宅・宅地の供給に努めてきたところであるが、民間住宅市場の成熟化や地価下落の影響等により、分譲戸数が減少したことから、9年度以降は新規団地開発を行わず在庫の売却に努めるとともに、14年に分譲事業からの18年度撤退を目標に中期経営計画を定め、職員削減(14年度9人、15年度6人)、県営住宅の管理業務の受託などによる経営の健全化に努める一方、分譲資産の早期売却に努めてきた。
しかし、平成12年度以降、販売不振などから人件費など固定経費を賄えず、赤字となっており、16年度以降は繰越欠損が生じ、未分譲資産の残る伊予上野団地、豊岡団地、国遠団地の宅地分譲が計画どおり進まないことから、現状のまま事業を継続しても、完売の見込みは立たず、運営に係る経費もかさんで損失が拡大する見込みであったこと、民間住宅市場の成熟化などにより当法人の住宅分譲が一定の役割を終えたことなどを踏まえ、17年度に中期経営計画を前倒しして、民間事業者等に全ての分譲資産を特別分譲して分譲事業から撤退したところである。
- ・ただし、今後も既分譲住宅に係る瑕疵担保責任の履行義務があることと、既分譲団地内に残る公社名義の非分譲資産を地元市町に移管する事務などがあり、県職員が兼務する形で効率的な運用を図ることとして、当分の間住宅供給公社を存続するとしている。特別分譲による損失及びこれまでの繰越欠損金、今後10年間の残務整理業務に係る経費を18年度に県が補助することにより、未償還となっている17年度の県の貸付金(事業資金として貸し付けていたもの)を償還し、経営の健全化を図ったところである。
- ・今後は、当法人の責任を全うするため、必要最小限の経費で適切に残務事務を行っていただきたいが、残務事務量等を精査し、剰余が生じる見込みであれば、県出資金の引上げなども検討してはどうかと考える。

(3) 役職員数及び給与制度の見直し

- ・役員数は、7名で、全て非常勤で無報酬。
- ・職員数は、17年度6人であったが、分譲事業からの撤退により、18年度以降は、県建築住宅課職員6人が兼務で業務を行っている。

2 県の関与の適正化

(1) 財政的関与の見直し

- ・17年度までは、勤労者に低廉で良好な住宅を提供するという県の政策に沿って、住宅建設に係る事業資金を低利で貸し付けるとともに、一部の県営住宅に係る管理業務委託料、県派遣職員にかかる人件費補助金等の支援を行い、当法人の円滑な事業の遂行及び経営基盤の強化・充実に努めてきた。
- ・17年度末の分譲事業からの撤退等を踏まえ、18年度からはこれまでの貸付金、補助金等による支援は取り止め、「1(2)

経営基盤の充実強化」で記述したとおり、当法人の欠損等を補てんし、財務の健全化を図るとともに、今後の残務事務を円滑に執行するために運営費補助を単年度限りで行ったところである。

- ・ 今後は、職員も県職員兼務で、平成 18 年度に行った県の補助と基本財産の運用等により業務執行を行うこととしており、更なる県の財政的支援は予定されていないことから、経費の節減に努め、効率的な運営に努めていただきたい。

(2) 人的関与の見直し

- ・ 17 年度までは、県職員 1 名を分譲事業推進のため派遣していたが、分譲事業からの撤退に伴い、取り止めている。
- ・ 18 年度からは、責任の明確化、効率性の観点等から県建築住宅課職員 6 名が兼務で残務処理を行っているが、業務量に応じた適切な人数、配置を行っていただきたい。
- ・ 役員は、県職員及び土地開発公社専務理事（県派遣職員）が就任しており、全て県関係職員であるが、県に代わって県内の勤労者に対し住宅・宅地の供給を行う法人であり、県の住宅政策との整合性を図る必要性があることなどから、認められる。

3 経営情報等の積極的な開示に向けた取組

- ・ 県のホームページで事業計画書、決算書等の資料を公開している。

4 総合的評価

【法人】

- ・ 17 年度末に分譲事業から撤退したところであるが、既分譲住宅に係る瑕疵担保責任の履行義務などの残務事務があることから、当法人の責任を果たし県民の信頼を損なわないため、必要最小限の経費で適切に残務事務を行うこと。

【所管課】

- ・ 県の住宅政策推進のため、住宅・宅地の供給を行ってきたところであり、分譲事業からの撤退後の残務事務の執行に当たっては、責任の明確化、効率性の観点等から、県職員が兼務して行うこと。