

鹿児島県住宅供給公社  
経営健全化計画

平成18年3月27日

## 1 計画策定の趣旨

当社は、昭和40年の設立以来、県土の均衡ある発展を支える住まいづくりの一環として、原良団地、加治木団地など県内各地の55団地において約8,700戸の良好な宅地や良質な住宅を提供してきたところである。

近年、個人消費の伸び悩みや都市部における活発なマンション供給等により分譲事業が低迷しており、公社としては、鋭意、経営改善に取り組んできたところであるが、多額の有利子借入金によって生じる金利負担が経営を大きく圧迫しているなど、経営環境は依然として厳しい状況にある。

こうした状況を踏まえ、今般、県及び関係金融機関の支援を得て、経営の健全化に取り組むこととしたところであるが、今後は、役職員がより一丸となって、公社の更なる自助努力に努める必要がある。

このため、経営の健全化に向けた中・長期的な取組方針として、新たに「経営健全化計画」を策定するものとする。なお、計画の実現を確実に軌道に乗せるため、平成18年度から平成22年度までの5年間を「重点取組期間」とする。

## 2 計画目標

平成21年度	経常収支の黒字化
平成29年度	債務超過の解消

## 3 分譲事業について

分譲事業については、今後、新規の団地開発は行わず、現在保有している分譲資産の販売促進に全力で取り組むものとする。

今後は、これまでの実績等を踏まえ、長期的には年平均50区画以上、当面、年70区画を販売目標として、平成38年度までに分譲を完了することとし、できるだけ計画の前倒しが図られるよう、徹底して販売促進に努めるものとする。

事業実施にあたっては、販売価格については市場価格の動向等に留意しながら、適時適切に対応するとともに、民間活力の活用や民間事業者の手法を参考とした取組等を推進する。また、集合住宅・公益施設等の用地については、県・関係市町の協力を得て、計画的な分譲を図る。

#### 〈販売促進策の例〉

- ・ 県宅地建物取引業協会との連携
- ・ 住宅メーカーへの一括分譲
- ・ 民間と連携したモデルハウス見学会等のイベント開催
- ・ 民間金融機関との提携ローンやプレゼントキャンペーンの実施 等

## 4 賃貸事業について

賃貸事業については、今後とも、賃貸施設及び賃貸住宅における入居率の更なる向上を図るなど、空家・空室の解消、未収債権の回収、管理コストの削減に努め、着実な収益を確保する。なお、継続的に事業を実施していくために必要となる計画修繕費等の経費を適正に計上する。

## 5 固定経費（人件費及び事務経費）について

固定経費については、これまで実施してきた退職者不補充、職員の給与・手当等の削減に加えて、早期退職勧奨を含めた組織体制・人員計画の徹底的な見直し、職員の給与等の更なる削減などを実施して、平成27年度までに5割の削減を行う。

## 6 金利負担について

金利負担については、県の無利子資金を受けて高金利の借入金等を繰上償還するとともに、関係金融機関からの金利軽減等の支援を得て、毎年度の支払利息を大幅に軽減する。

今後は、この計画に基づき、分譲事業や賃貸事業を積極的に推進するとともに、固定経費の削減を確実に実施して、借入金の計画的な償還に努める。

## 7 計画の点検・評価について

計画の実現にあたっては、全社体制で取り組み、また、毎年度の事業計画の実施状況を的確に点検し、その結果を決算時に財務諸表とともに公表する。

また、計画目標と実施状況に乖離が生じた場合には、計画目標の達成に向けて一層努力するとともに、必要に応じて見直しを行うものとする。

## 1 分譲事業の状況

(単位：区画)

団地名 (戸建区画)	全体計画	17年3月末		17年度 実績	17年度末 残区画
		処分済	未処分		
妙円寺団地	2,152	1,641	511	26	485
ガーデンビル松陽台	471	25	446	13	433
永利ホープタウン	222	96	126	11	115
パークビル鹿屋	70	6	64	27	37
ウッドタウン串木野	11	7	4	1	3
ハーモニータウン加世田	75	71	4	4	完売
加治木団地	498	496	2	2	完売
始良ニュータウン	196	195	1	1	完売
合計	3,695	2,537	1,158	85	1,073

※17年度実績は、平成18年3月24日現在で、仮契約3区画を含む。

## 2 賃貸事業の状況

(単位：戸)

項目		総戸数	平成18年3月31日見込			17年3月末 契約率
			契約戸数	未契約戸数	契約率	
公社ビル	事務所	83	81	2	98%	71%
	店舗	18	18	0	100%	84%
ファミリープラザめいわ	店舗	27	27	0	100%	93%
妙円寺団地近隣センター		8	8	0	100%	100%
加治木団地近隣センター		7	6	1	86%	71%
賃貸施設計		143	140	3	98%	79%
公社ビル	住宅	42	42	0	100%	100%
アーバンシャトー加治屋		46	42	4	91%	93%
コンフォート伊敷台		6	6	0	100%	100%
メゾン原良西		4	4	0	100%	100%
ファミリープラザめいわ他		96	91	5	95%	92%
賃貸住宅計		194	185	9	95%	94%
合計		337	325	12	96%	88%