

d. 分譲事業資産の平成 20 年度の契約状況

長野県住宅供給公社の平成 20 年度の分譲事業のうち、一般分譲住宅事業の契約状況の内訳は表 69、分譲宅地事業の契約状況の内訳は表 70 のとおりである。

表 69 平成 20 年度の一般分譲住宅事業の契約状況の内訳 (単位：戸、千円)

団地名	所在地	募集戸数	応募者数	契約戸数	販売価額
1) 綿内中央	長野市	3	0	1	
2) ゆとりの街	長野市	13	1	1	
3) 三輪	長野市	1	0	0	
4) 和田西原	松本市	93	13	9	
5) JK 妙ノ伊勢宮南	長野市	1	1	1	
合 計	—	111	15	11	468, 401

※ 団地名の前に付している番号は表 2、表 3 の番号に対応している。

表 70 平成 20 年度に分譲宅地事業の契約状況の内訳 (単位：千円)

団地名	所在地	募集区画	応募者数	契約区画数	販売価額
1) 中大塩	茅野市	36	4	4	41, 417
2) 福井	飯綱町	4	0	0	—
3) 長嶺ニュータウン	中野市	1	0	0	—
4) 住良木	中条村	13	1	1	4, 360
5) 山本	伊那市	39	0	0	—
6) 大堤	飯田市	4	0	0	—
7) 犀北(さいほく)第2	長野市	6	0	0	—
8) 御園	伊那市	1	0	0	—
9) 大室	長野市	80	1	1	5, 020
10) 浦野南	上田市	46	0	0	—
11) 福与劝イタウン	箕輪町	2	0	0	—
12) 古間駅前	信濃町	16	0	0	—
13) 原宮	高山村	4	0	0	—
14) せせらぎ	千曲市	9	1	1	8, 641
15) くるみ台	諏訪市	44	0	0	—
16) 和田西原	松本市	60	13	12	115, 160
17) JK 妙ノ伊勢宮南	長野市	1	1	1	12, 990
18) 上花見	大町市	1	0	0	—
19) 松原	大町市	1	1	1	4, 590
20) 塩川地区	上田市	1	1	1	8, 641
合 計	—	369	23	22	200, 382

② 監査の意見

a. 物件別の状況

表 68 に示した分譲事業資産の主なものについての現状及び問題点は次のとおりである。なお、現地視察を実施した物件については、その詳細を「3 現地視察の結果と分析」に記載している。

長野県住宅供給公社としては今後もこれらの分譲事業資産の販売を積極的に進めていく必要がある。

1) 中大塩団地

「3 現地視察の結果と分析 (23) 南信地区－中大塩団地 (茅野市) : 長野県住宅供給公社」参照

2) 山本団地 (伊那市)

「3 現地視察の結果と分析 (18) 南信地区－山本団地 (伊那市) : 長野県住宅供給公社」参照

11) 下塩尻団地 (上田市)

「3 現地視察の結果と分析 (9) 東信地区－下塩尻団地 (上田市) : 長野県住宅供給公社」参照

12) 犀北 (さいほく) 第二団地 (長野市)

JR 信越本線安茂里駅近くの土地。表 67 では 6 区画保有となっているが、平成 21 年度に 2 区画売却し残りは 4 区画となっている。また、長野新幹線用地南に位置する三角地となっている土地については、一括での売却は難しく、現在も未造成地となっているが、時期を見て住宅地として造成し残地が生じた場合には駐車場として利用することも一つの方法である。住宅用地として造成されている 4 区画については、売却に向けて対応を図るしかないと思われる。

13) 御園 (みその) 団地 (伊那市)

平成 21 年度は期首時点では残り 1 区画であったが売却が完了している。

14) マツダ団地 (長野市)

JR 信越本線安茂里駅近くの土地で新幹線開通時に代替地として購入している。以前は賃貸住宅の建設を予定していたが、需要が低く家賃も近隣相場より高目に設定せざるを得ないなどの事業であったため計画を変更している。現在は社会福祉施設を建設し、社会福祉法人によるデイサービス等の実施が考えられているが具体化はしていない。

15) 綿内中央団地（長野市）

長野市東部、千曲川の右岸にある土地。全 120 区画を売り出し、平成 20 年度末時点では 3 区画残っていたが、平成 21 年度に 1 区画売却され残りは 2 区画となっている。

16) 大室団地

「3 現地視察の結果と分析 (4) 北信地区－大室団地（長野市）：長野県住宅供給公社」参照

17) 浦野南団地（上田市）

「3 現地視察の結果と分析 (8) 東信地区－浦野南団地（上田市）：長野県住宅供給公社」参照

18) 福与スカイタウン団地（箕輪町）

箕輪町にある土地。平成 21 年度現在 2 区画が未売却となっている。

19) 古間駅前（信濃町）

野尻湖近くの土地。人口減少に歯止めをかけたいとの地元の要望があり、長野県住宅供給公社が開発し売り出した土地。平成 20 年度末時点では 16 区画残っていたが、平成 21 年度に 2 区画売却され残りは 14 区画となっている。

20) 原宮（高山村）

人口減少に歯止めをかけたいとの地元の要望があり、長野県住宅供給公社が開発し売り出した土地。平成 20 年度末時点では 4 区画残っていたが、村営住宅に利用するとして平成 21 年度に 2 区画売却し残りは 2 区画となっている。

21) せせらぎ（千曲市）

市内から離れていることもあり売行きが悪い。平成 20 年度末時点では 8 区画残っていたが、平成 21 年度に 1 区画売却し残りは 7 区画となっている。販売価格の値下げも検討しているとのこと。

22) くるみ台

「3 現地視察の結果と分析 (22) 南信地区－くるみ台団地（諏訪市）：長野県住宅供給公社」参照

23) ゆとりの街（長野市）

長野市の土地区画整理事業で保留地と従前地を購入している。平成 21 年度に 2 区画売却し残り 14 区画であるが、近隣は近年住宅開発が進んでおり、小中学校も

近隣にあるなど住環境は整備されている。時間はかかるかもしれないが売却は可能な物件とのこと。

24) 三輪（長野市）

4 区画売り出して 1 区画が売れ残っている。今後も販売に向けての対応が望まれる。

25) 和田西原（松本市）

「3 現地視察の結果と分析 (15) 中信地区一和田西原団地（松本市）：長野県住宅供給公社」参照

26) JK タウン伊勢宮伊勢宮南

平成 21 年度は期首時点では 11 区画保有していたが、全て売却の予定である。

(5) 意見：長野県住宅供給公社の保証債務・損失補償額

① 概要

a. 借入金及び未収金の状況

経営指標による分析では、長野県住宅供給公社の平成 19 年度及び平成 20 年度の財政状態は特段の問題は見受けられなかったが、長野県住宅供給公社は平成 19 年度末で 10,525,850 千円、平成 20 年度末時点で 7,491,423 千円の借入金を有しており、この借入金の返済がポイントとなる。

平成 19 年度末及び平成 20 年度末時点の借入金の状況は次のとおりである。

表 71 長野県住宅供給公社の借入状況 (単位：千円)

区 分		平成 19 年度末	平成 20 年度末	増 減
次期返済 長期借入金	流動負債	1,069,870	821,531	△ 248,339
長期借入金	固定負債	9,455,979	6,669,892	△ 2,786,086
合 計		10,525,850	7,491,423	△ 3,034,426

平成 20 年度末時点の借入金 7,491,423 千円の内訳は次のとおりである。

表 72 平成 20 年度末時点の借入金の内訳 (単位：千円)

区 分		次期返済 長期借入金	長期借入金	合 計
住宅金融支援機構 借入金	賃貸事業資産	18,487	1,427,279	1,445,767
金融機関借入金	県提携住宅事業	792,331	5,189,052	5,981,384
公共団体等借入金	分譲事業資産	4,411	22,055	26,466
	賃貸事業資産	6,300	31,504	37,805
合 計		821,531	6,669,892	7,491,423

長野県住宅供給公社は自らが保有する未収金（長期事業未収金等）を回収して得た資金をこれら借入金の返済に充当する。

平成 19 年度末及び平成 20 年度末時点の未収金の状況は次のとおりである。

表 73 長野県住宅供給公社の未収入金 (単位：千円)

区 分		平成 19 年度末	平成 20 年度末	増 減
未収金	流動資産	2,890,122	2,477,620	△ 412,502
長期事業未収金	固定資産	13,061,453	11,942,970	△ 1,118,482
合 計		15,951,576	14,420,590	△ 1,530,985

平成 20 年度末時点の未収金 14,420,590 千円の内訳は次のとおりである。

表 74 平成 20 年度末時点の未収金の内訳 (単位：千円)

区 分	流 動	固 定	合 計
事業未収金	428,649	—	428,649
その他未収金	235,107	—	235,107
長期事業未収金			
県提携住宅未収金	1,576,087	6,524,534	8,100,622
市町村提携住宅未収金	70,505	592,370	662,876
民間提携住宅未収金			
ファミリー賃貸住宅	36,855	934,899	971,755
特別分譲住宅	116,620	3,648,423	3,765,044
バリアフリー賃貸住宅	3,995	179,597	183,593
産労住宅	5,251	19,181	24,433
その他提携事業未収金	4,546	43,962	48,508
	2,477,620	11,942,970	14,420,590

b. 保証債務・損失補償額

長野県住宅供給公社は、民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫借入金）の債務保証と民間金融機関借入金の損失補償債務を負っている。保証債務と損失補償債務の額は次のとおりである。

表 75 長野県住宅供給公社の保証債務及び損失補償債務 (単位：千円)

区 分	平成 19 年度末	平成 20 年度末	増 減
保証債務の額 (3 月 31 日時点)	16,637,656	15,046,025	△1,591,631
損失補償債務 (1 月 31 日時点)	9,506,199	8,282,470	△1,223,729
合 計	26,143,855	23,328,495	△2,815,360

長野県住宅供給公社は民間提携事業の一つとしてファミリー賃貸住宅事業を行ってきた。これは、土地所有者が住宅金融支援機構から借入を行ってファミリー向け賃貸住宅を建設し、長野県住宅供給公社は住宅金融支援機構に対して債務保証を行うものである。平成 18 年度を最後に新規の債務保証は行っていないが、平成 21 年 3 月 31 日時点では 15,046,025 千円の債務保証を行っている。

この保証債務については、平成 20 年の秋頃から外国人等の派遣労働者の契約打ち切りにより、賃貸住宅の空き室が一気に増えているとのことで、住宅金融支援機

構に対する債務者（賃貸住宅所有者）からの償還が滞る案件が出ているとのことである。経済状況の悪化は平成 21 年にも続いており、債務保証の履行請求額は今後増加していく可能性も考えられる。このことは平成 21 年 1 月 31 日時点で 8,282,470 千円ある損失補償についても同様と考えられる。

② 監査の意見

長野県住宅供給公社の財政状態・業務状況

地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法施行以来約 40 年間、国及び地方公共団体の住宅政策と住宅供給の実施機関としての役割を果たしてきたといえる。しかしながら、バブル経済崩壊後の地価の下落、長期的な景気低迷、民間事業者との競争等により、住宅が売れ残る状況が生じ、経営状況の悪化している地方住宅供給公社も見受けられる。また、平成 17 年の地方住宅供給公社法の一部改正により、設立団体の判断による自主的な解散が可能となったことから、既に解散を決定している地方住宅供給公社も見受けられる。

このような状況の中で長野県住宅供給公社の財政状態は比較的良好といえる。また、平成 21 年 3 月 31 日時点では長野県からの借入もなく、新たな県費負担を要する状況でもないと思われる。そのような点を踏まえると長野県住宅供給公社に関しては今すぐに解散を前提とした議論を進める必要はないと思われる。しかしながら、長野県住宅供給公社も多額の借入金を抱えており、その借入金の返済のためには長期事業未収入金を計画通りに回収することが必須となる。さらに現在の経済状況を鑑みると、債務保証や損失補償債務の履行を迫られるケースが増えることが懸念される。

経済状況の変化によっては、現在は比較的良好な長野県住宅供給公社の財政状態も一転してしまう可能性がある。そのため、財政状態については常に配慮しておく必要があり、例えば分譲事業資産についても財政状態の改善という視点を持って対応していくことが望まれる。

9. 社団法人長野県林業公社について

(1) 長野県林業公社の概要

長野県林業公社は昭和 41 年に設立された。その使命は、森林所有者による自主的な整備が進まない森林整備の担い手として、地理的条件が悪い山間地において計画的に造林を進め、地域の雇用の確保や経済の振興に一定の役割を果たすことである。

主な事業内容は、森林整備の推進に関する事業として、分収林事業（分収造林事業、分収育林事業）、森林施業の支援活動及び受託、森林及び林業に関する普及啓蒙啓発等がある。公社の契約面積は、分収造林と分収育林を併せて 17,894ha であり、県内民有林面積の約 2.6%を占めている。

(2) 林業公社の財政状況

林業公社は自己資金がないことから、造林事業に必要な資金について、補助金以外は（株）日本政策金融公庫及び県からの借入金によって賄っている。このため、木材収入の得られない現段階においては、多額の債務を抱えざるを得ない状況である。また、公庫及び県の元金償還が始まっているが、償還金の財源は県の貸付金によって賄っている状況である。

県としては、民有林の整備という林業公社の公共性に着目し、貸付を行っている。

表 76 貸借対照表

平成 21 年 3 月 31 日現在

(単位：千円)

科 目	合 計	造林会計	受託会計
I 資産の部			
流動資産	368,675	358,341	10,333
固定資産等	30,018,837	30,017,904	933
資産合計	30,387,512	30,376,265	11,266
II 負債の部			
流動負債	231,151	230,839	311
固定負債	30,114,384	30,114,384	0
負債合計	30,345,535	30,345,224	311
III 正味財産の部			
正味財産	41,977	31,022	10,955
負債及び正味財産合計	30,387,512	30,376,246	11,266

表 77 収支計算書

平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日

(単位：千円)

科 目	合 計	造林会計	受託会計
I 事業活動収支の部			
1. 事業活動収入			
事業活動収入計	343,513	343,496	17
2. 事業活動支出			
事業費支出計	502,021	502,021	0
3. 管理費支出			
管理費支出計	123,071	122,757	314
事業活動支出計	675,151	674,837	314
事業活動収支差額	△331,638	△331,341	△297
II 投資活動収支の部			
1. 投資活動収入			
投資活動収入計	24,032	24,032	0
2. 投資活動支出			
投資活動支出計	22,252	22,252	0
投資活動収支差額	1,780	1,780	0
III 財務活動収支の部			
1. 財務活動収入			
財務活動収入計	768,108	768,108	0
2. 財務活動支出			
財務活動支出計	514,520	514,520	0
財務活動収支差額	253,588	253,588	0
当期収支差額	△76,270	△75,973	△297
前期繰越収支差額	219,505	209,450	10,055
次期繰越収支差額	143,235	133,477	9,758

表 78 借入金の状況

平成 21 年 3 月 31 日現在

(単位：百万円)

日本政策金融公庫	長 野 県			借入金合計
	元 金	未払利息	計	
9,548	13,946	6,504	20,450	29,998

県の貸し付け条件 平成 9 年度まで：5%複利、35 年据置元利一括償還
 平成 10 年度から：新規貸付金無利子、50 年据置元利一括償還
 平成 13 年度から：以降発生分利息無利子

県の損失補償 9,548 百万円

(資料：長野県林業公社)

(3) 経営改革の現状について

長野県林業公社は平成 17 年 5 月に長野県林業公社経営改善計画を策定して、既契約地の健全な森林管理の推進、(株)日本政策金融公庫の支払利息の軽減措置の実施及び分収率見直しの検討など、様々な経営改善に取り組んできた。

しかしながら、公社を取巻く環境は、木材価格が長期にわたり依然として低迷していることや、森林整備等に要する経費を借入に拠らざるを得ない状況が続いていることなど、厳しさが一層増している。

平成 20 年 5 月に、公社自らが連携して累積債務軽減のための収入間伐の積極的な実施や分収率の見直し等を内容とする抜本的な経営改善計画を策定した。計画期間は平成 20 年度～24 年度までの 5 カ年である。現在の進捗状況は、収入間伐の実施が木材価格の低迷により遅れていること等が指摘されている。

(4) 県の公社造林資金貸付金と回収不能額

① 概要

公社の経営改革計画における長期収支予測によれば、平成 88 年度（最終年度）に、27 億 3,900 万円の累積債務が残るとしている。

表 79 長期収支予測

平成 88 年度終了

(単位：百万円)

区 分		金 額	適 用
収入	補助金	17,991	森林造成事業補助金
	交付金他	3,127	自己資金、地域活動支援交付金
	公庫借入金	11,998	(株)日本政策金融公庫
	県借入金	43,807	
	木材収入	87,364	間伐、主伐
	計	164,287	
支出	事業費	71,586	保育・林産事業
	管理費	7,910	
	公庫償還金	24,107	
	県償還金	48,309	
	分収交付金	12,375	
	計	164,287	
累積債務 (県借入未償還金)		2,739	県借入総額(利息含む)－償還額 = 51,048－48,309=2,739