

令和3年度

北海道住宅供給公社

事業計画

北海道住宅供給公社

I 令和3年度の公社経営について

公社は、平成15年度における特定調停の成立以降、新たな事業には着手せず、現に保有する分譲資産の処分や割賦債権・賃貸資産の管理に事業を特化し、事業の健全な継続と堅実な経営を図ることにより、事業計画の着実な実行と残された債務の返済を確実に履行し、公社に課せられた社会的責任を果たすことが使命とされている。

これまで、事業計画の着実な実行を図るため、

- 道との密接な連携のもとに定期的に経営会議を開催し、事業の進捗状況のチェックや経営方策全般に亘って改善策の検討を行うなどして、その推進に努めてきた。
- また、分譲事業においては、道や南幌町の住宅施策との連携を進めるとともに、分譲販売促進や賃貸住宅の入居促進などの課題に対して、情報の共有化と迅速な対応に全社を挙げて取り組んできた。

これらにより、令和2年度の収支は計画を上回る実績が得られる見込みとなり、返済についても計画どおりとなる見込みである。

しかしながら、

- ・ 分譲事業については、さらに販売促進への取り組みを強化していく必要があること。
- ・ 賃貸住宅については、引き続き高入居率を維持するとともに、収入の確保に向けた取り組みを進める必要があること。
- ・ 割賦債権については、収納率の改善を図る必要があること。

など、各事業における課題を抱えており、公社を取り巻く経営環境も依然として厳しい状況が続いている。

このような状況を踏まえ、今後も引き続き債務を確実に返済していくため、社会経済情勢の変化などを的確に把握し、経営資源の活用や処分の促進を図り堅実な経営を推進していく必要がある。

このため、令和3年度においては経営改善の取り組みを着実に進めるとともに、一層の事務事業の見直しに取り組みながら事業計画を確実に達成することができるよう、役職員一丸となって事業の推進に取り組むものである。

II 経営の基本方針

1 事業の健全な継続を行うために

- ・ 分譲資産の良質な管理に努める。
- ・ 賃貸資産における良好な住環境の維持管理に努める。
- ・ 割賦債権の適正な管理に努める。

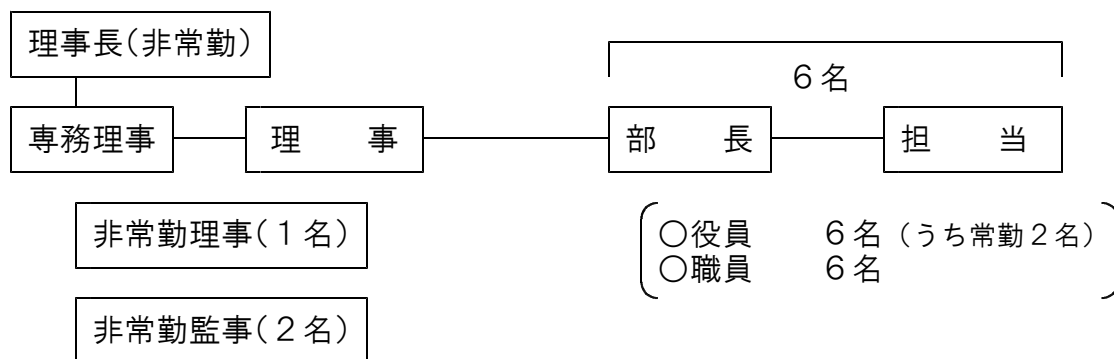
2 借入金の着実な返済を行うために

- ・ 分譲資産の処分を進め、収入の確保に努める。
- ・ 賃貸事業の安定的な収入の確保に努める。
- ・ 割賦債権の確実な回収に努める。
- ・ 効率的な業務の執行に努め、経費の節減に努める。

Ⅲ 組織体制

事業計画を着実に実行するため、経営課題に的確に対応し効率的な業務執行に努める。

[令和3年度組織体制]



Ⅳ 販売・管理計画

1 分譲資産販売計画

(1) 販売促進への主な取り組み

- ① 新聞チラシ折込のほかインターネットホームページを活用したタイムリーな分譲情報掲載や駅構内ポスターの掲示による広報活動
- ② 媒介契約などによる民間活力を生かした販売促進を実施
- ③ 南幌町や道との連携による販売促進(南幌町誘客交流拠点施設や移住・定住施策との連携、きた住まいるヴィレッジの推進、SNS等を活用した情報発信等)
- ④ 南幌町の子育て支援施策と連動した購入割引キャンペーンの継続実施
- ⑤ 複数区画購入割引など、販売促進制度の継続実施

(2) 販売計画内訳

(単位：千円)

区分	団地名	用途	令和3年度				備考
			残区画数	販売計画		長期事業 計画	
				区画数	分譲金額		
分譲 宅地	旭岡	戸建住宅	6	1	2,270	0	・過去の販売実績等を踏まえ計画
		集合業務	4	0	0	0	
		計	10	1	2,270	0	
	みどり野	戸建住宅	611	22	52,272	13,000	
		集合業務	13	0	0	0	
		未造成・公共 計	(55筆) 679	0 22	0 52,272	0 13,000	
合計		689	23	54,542	13,000		

2 賃貸資産管理計画

(1) 入居促進への主な取り組み

- ① インターネット等を活用した広報活動及び空き室情報の迅速な提供
- ② 団地毎に入居状況を踏まえた入居者へのフリーレントなどを実施
- ③ 仲介業者の活用による入居促進強化

(2) 収入確保に向けた主な取り組み

賃貸住宅や社有資産の空きスペースの有効活用などによる賃貸料の増収

(3) 収納率向上への主な取り組み

- ① 新規滞納・長期化防止対策：電話・文書等による督促
- ② 長期滞納者対策：支払い計画や退去の働きかけを行い、それでも支払いや退去に応じない場合には明渡し請求等の法的措置
- ③ 退去後、未収金の支払いに応じない場合は債権回収業者や弁護士法人へ効果的・効率的な時期に回収委託を実施

(4) 良好な住環境の維持保全への主な取り組み

日常の点検を励行し不具合箇所の随時修繕を実施するほか、設備機器の更新により良好な住環境の維持保全を図る

(5) 家賃収納計画内訳

(単位：千円)

区 分	団 地 名	令和3年度	長期事業計画	備 考
一般賃貸住宅	ファインズ 学園通ほか 計9棟5団地	406,532	409,000	・長期事業計画入居率 96.7% ・R3計画入居率 96.9% ・R3計画収納率 98.6%
中高層賃貸施設	琴似24軒	5,117	8,000	・R3計画収納率 100.0%
社有資産	緑苑ビル	27,657	31,000	・R3計画収納率 100.0%
賃貸宅地	季実の里団地ほか	288,120	234,000	・R3計画収納率 99.3%
合 計	—	727,426	682,000	

3 割賦債権管理計画

(1) 収納率向上への主な取り組み

収納率の向上を図るため、以下の未収金督促活動を徹底するほか、債権区分に応じて必要な対策を適時・適切に行い、債権の早期回収に努める。

(督促活動)

- ① 継続的に滞納者の状況を把握するとともに、長期化を未然に防ぐため迅速に電話・文書等による督促
- ② 滞納が長期になっている債務者に対しては、債務者に係る資産・物件調査を行い、回収の見込めるものから順次法的措置
- ③ 債権回収業者への委託を継続実施
 - ・競売等により担保物件が無くなり、回収が困難な債権については、債権回収業者や弁護士法人へ適期に委託

(2) 割賦収入計画内訳

(単位：千円)

区 分	令和3年度	長期事業計画	備 考
自治体	156,297	156,000	・R3計画収納率 100.0%
民間	25,697	33,000	・R3計画収納率 40.1%
合 計	181,994	189,000	

4 その他の計画

(1) 未収金回収への主な取り組み

貸貸資産管理や割賦債権管理計画と同様の取り組みを行い、債務者の状況により適切に対応し未収金の回収に努める。

(2) 回収計画内訳

(単位：千円)

区 分	令和3年度	長期事業計画	備 考
未収金回収	24,479	39,000	・R3計画回収率 2.6%

V 経費計画

1 経費計画

(1) 経費執行の方針

経費は、現状の支出を踏まえた実態ベースで計上するものであるが、実施段階においては経済的・効率的な事業執行を行い、節約の徹底に努める。

(2) 経費執行計画

(単位：千円)

区 分	令和3年度	長期事業計画	備 考
人件費	52,143		
事務費	318,002		
需用費	30,355	過去の執行実績 などを踏まえて 積み上げ	
修繕・共益業務費	83,337		
リース・委託業務費	60,287		
公課費等負担金	128,819		
支払利息	15,204		
合 計	370,145	356,000	

令和3年度

北海道住宅供給公社

資金計画

北海道住宅供給公社

【資金計画の方針】

「令和3年度事業計画」の確実な実施により、借入金の返済に努める。

【事業収支計画】

(単位：千円)

区 分		令和3年度	長期事業計画	備 考
前年度繰越預金見込額 (a)		1,417,232	790,000	
収 入	分 譲 収 入	54,542	277,000	
	賃 貸 収 入	727,426	682,000	
	割 賦 収 入	181,994	189,000	
	その他収入	24,479	39,000	
	収入計 (b)	988,441	1,187,000	
支 出	事務費人件費	370,145	356,000	
	支出計 (c)	370,145	356,000	
収 支 (e = a + b - c)		2,035,528	1,621,000	

【返済計画】

(単位：千円)

借 入 先	期首残高見込額	返済額	長期事業計画	備 考
住宅金融支援機構	6,606,296	797,588	798,000	
北海道	27,693,000	16,000	16,000	
返済額計 (f)	34,299,296	813,588	814,000	

【繰越預金】

(単位：千円)

区 分	令和3年度期末	長期事業計画	備 考
次期繰越預金 (e-f)	1,221,940	807,000	