

神奈川県住宅供給公社の今後のあり方に向けた意見

神奈川県行政改革推進協議会第三セクター等改革推進部会

当部会は、神奈川県住宅供給公社（以下「公社」という。）の今後のあり方について、平成 25 年 6 月に公社が発表した「神奈川県住宅供給公社 経営計画」を踏まえ、検討を行った結果、次のとおり「平成 18 年 1 月に県が決定した住宅供給公社民営化の基本方針（以下「基本方針」という。）を廃止し、公社の形態を維持しながら、経営の一層の効率化を図り、県からの財政的自立を目指していくことが適当である」との意見を取りまとめた。

【公社の民営化の趣旨と課題】

1 県は、平成 18 年 1 月、勤労者向けに良質で低廉な住宅を供給するという公社の所期の目的がほぼ達成された状況にあることから、住宅政策における公社の役割は終了したとの基本認識のもと、公社の今後のあり方として、遅くとも平成 29 年度までの民営化を目指す基本方針を決定した。

この基本方針の中で、公社はさらなる経営改善を進めて借入金の削減を図り、事業及び資産を民間の所有へ移行することにより、公社に対する県の関与をなくしていくことが適当とした。さらに、民営化の取組みを進めるに当たっては、「県民の負担を最小限にする」という観点に立ち、効果的な手法を選択することとした。

2 公社は、県から示された基本方針を受け、民営化の手法を検討した結果、平成 22 年 9 月に、公社を平成 27 年 4 月に株式会社に移行することを目指すこととした。しかし、地方住宅供給公社法（以下「公社法」という。）には、株式会社へ転換するための手続きの定めがないため、資産の移行にかかる不動産取得税等の税制面や、手続き面での負担が生じる。株式会社化には、公社法の改正が課題であり、県と公社は、この課題解決に向け、新たな法整備について国と調整を行うこととなった。

【これまでの経緯】

3 目標としていた株式会社への移行の期限が近づく中で、昨年、県と公社は民営化に向けたこれまでの取組みの検証を行い、平成 24 年 8 月に公社の民営化に向けた取組みの検証結果を取りまとめた。その結果、県は、公社が目指すこととした平成 27 年 4 月の株式会社化は困難であると判断し、平成 18 年に県が示した平成 29 年度までの民営化を目指すという基本方針に沿って、「借入金の削減」「新たな組織への円滑な移行のための公社法の改正」「公共的役割の確保」「コンセッション方式導入の検討」の四つの課題の解決に公社とともに引き続き取り組むこととし、公社は経営改善計画を早急に策定することとした。

4 四つの課題の中の「公社法の改正」について、県と公社は新組織への移行時に発生する税負担の軽減措置を盛り込んだ改正を求めて、国への働きかけを重ねてきた。しかし、全国的な情勢として、分譲事業を中心とした公社が一部解散しているものの、賃貸住宅管理事業を中心とする公社は公社法に基づいた経営を継続し、経営改善を目指す方向となっていること、民営化後の組織が他の民間事業者と比べて税制上の優遇措置を図る必要性が見出せないこと、さらに、直近で解散した公社の資産譲渡を受けた法人が税負担を行った事例があることから、民営化のための公社法の改正は見込めない状況である。

5 公社は、経営計画を平成 25 年 6 月に策定した。この計画において、公社は、公社法の改正がなされない中での株式会社への移行は大きな税負担を伴うこと、民営化した場合には法人税等の税制上の優遇措置がなくなること、県の住宅政策や災害時対応において一定程度の公共的な役割が期待されていることなどから、公社としては、財政的自立を図りながら公共的役割を果たしていくためには、公社法に基づく法人として経営を継続することが最善と判断した。

【部会としての見解】

6 これまで、公社は、基本方針に沿って着実に経営改善を図ってきた。その結果、平成 18 年度当時約 1,500 億円あった借入金残高を、平成 24 年度には約 1,200 億円まで削減した。また、平成 19 年度以降は毎年 20 億円以上の単年度経常利益を確保するなど、一般賃貸住宅管理事業の収益を中心に安定した経営を続けてきた。当部会としても公社のこうした経営改善努力を評価するものである。

7 公社法改正がない中で、仮に資産の譲渡に伴う不動産取得税等を負担して民営化したとしても、毎年の法人税等の負担や、公社の現状の借入金利率を上回る利率での資金調達が想定されることなどを踏まえると、株式会社としての経営は極めて困難と言わざるを得ない。

一方で、公社の形態を維持すれば、これまでの経営努力により借入金を着実に返済できる体質となっており、経営計画で掲げている公社債の発行が実現すれば、今後はより低金利での資金調達が可能となると想定される。こうしたことから、公社として、経常利益を引き続き確保し、民営化するよりも確実に借入金の削減を図ることが期待できる。

8 さらに、民営化を決定した平成 18 年当時に比べ、より進展した高齢化や所得の低い世帯の増加に伴う住宅需要の変化を踏まえると、公社には、勤労者向けに良質で低廉な住宅を供給することに加えて、県営住宅の補完や東日本大震災を契機とした被災者への住宅提供など、一定程度の公共的役割も再認識されている。また、公社としても、引き続き、高齢化が進む団地の再生等に積極的に取り組むなど、公共的役割の一端を

担っていく姿勢も示されている。しかし、民営化した場合には利益を追求する必要があるため、県に新たな負担を求めることなく公共的役割を果たしていくことは困難である。

【結論】

9 公社のあり方の見直しに当たっては、「県民の負担を最小限にする」という観点のもとに取組みを進める必要があり、平成 18 年 1 月の基本方針においても、この観点を踏まえて民営化を目指すこととしていた。しかし、公社法の改正が見込めない中での民営化は多大な税負担を伴い、経営が極めて困難となることが見込まれる。

現行の公社は、これまでの経営改善努力により経常利益を確保できる体質となっており、今後も一層の経営改善に邁進し、経常利益を引き続き確保することで、一定程度の公共的役割を果たしながら借入金削減が着実に図れることが期待できる。

よって、県民負担の観点から公社のあり方を考えると、平成 29 年度までの民営化を目指すこととした平成 18 年 1 月の基本方針を廃止し、公社の形態を維持しながら、経営の一層の効率化を図り、県からの財政的自立を目指していくことが適当である。

10 そのためにも、次の点に留意すべきである。

(1) 公社という形態であることのメリットやこれまで積み上げてきたノウハウを最大限活用し、公社に期待される公共的役割も踏まえながら、一層の経営改善に努め、県の財政面での関与を確実に減らすこと。

(2) 経営計画を着実に実現するとともに、計画の達成状況を評価するための経営指標の設定や経済情勢の変化を踏まえた計画の不断の見直しを行うこと。

(3) 事業の実施においては、採算性を十分に検証するとともに、関連法人を含めた経営の一層の効率化に取り組むこと。

以上、当部会の意見として取りまとめるとともに、今後も引き続き、毎年の経営改善状況について部会としても注視し、必要な意見を伝えていくこととする。