

特別企画: 住宅供給公社 51 社実態調査

51 社の平均自己資本比率は 18.6%

ー無借金は 12 社、債務超過は 10 社ー

はじめに>>

9 月 28 日、茨城県住宅供給公社が住宅供給公社として初めて自己破産を申請した。同社の財務体質は極めて悪く、他の住宅供給公社と比べて飛びぬけて大きい債務超過に陥っていたが、地価の下落や少子高齢化など需要の減少を背景に、経営不振に陥っている住宅供給公社も多い。

2003 年 6 月に北海道住宅供給公社、2004 年 1 月に長崎県住宅供給公社、同年 2 月に千葉県住宅供給公社が特定調停を申し立てているほか、2009 年 3 月末に青森県住宅供給公社、岩手県住宅供給公社、福島県住宅供給公社、富山県住宅供給公社が解散し、2010 年 3 月末には秋田県住宅供給公社、岡山県住宅供給公社が解散した。

2008 年度決算から自治体財政健全化法が適用され、赤字地方債の「第 3 セクター等改革推進債」(3 セク債) が 5 年間に限って発行が認められることとなったため、茨城県に続いて 3 セク債の活用により破綻処理を進める住宅供給公社の出現も予想される。

帝国データバンクは、公開情報に基づき、2010 年 3 月末時点の全国の住宅供給公社 51 社について調査分析を行った。同種の調査は今回が初めて。

◇ 単位は 100 万円

10 万円以下は切り捨てのため、総資産の総合計から総負債の総合計を減じた数字は、自己資本の総合計とは一致しない

◇ 一覧表のうち、網がけは解散したもの、太字は債務超過のもの

◇ 有利子負債は、借入金と社債の合計

調査結果>>

1. 住宅供給公社 51 社の総資産合計は、約 2 兆 7874 億 4000 万円
2. 無借金の住宅供給公社は 12 社
3. 債務超過の住宅供給公社は 10 社

1. 住宅供給公社 51 社の総資産合計は、約 2 兆 7874 億 4000 万円～

住宅供給公社 51 社の総資産トップは、ダントツの規模で東京都の 1 兆 3513 億 4200 万円となった。

上位 10 公社のうち、神戸市、北海道、千葉県の 3 公社は債務超過となっているうえ、北海道と千葉県は特定調停を申し立てている。

順位	公社名	総資産	備考
1	東京都住宅供給公社	1,351,342	
2	大阪府住宅供給公社	264,365	
3	神奈川県住宅供給公社	210,020	
4	兵庫県住宅供給公社	124,054	
5	大阪市住宅供給公社	96,648	
6	福岡県住宅供給公社	67,606	
7	神戸市住宅供給公社	56,809	債務超過
8	愛知県住宅供給公社	55,711	
9	北海道住宅供給公社	46,127	特定調停
10	千葉県住宅供給公社	42,575	特定調停
—	総合計	2,787,440	—

2. 無借金の住宅供給公社は 12 社～

住宅供給公社 51 社のうち、無借金は 12 社となった。このうち、堺市は債務超過となっている。また、山形県、滋賀県、香川県が廃止の方向である。

公社名	備考
山形県住宅供給公社	廃止の方向
栃木県住宅供給公社	
千葉市住宅供給公社	
三重県住宅供給公社	
滋賀県住宅供給公社	廃止の方向
京都府住宅供給公社	
堺市住宅供給公社	債務超過
奈良県住宅供給公社	
香川県住宅供給公社	廃止の方向
愛媛県住宅供給公社	
高知県住宅供給公社	
宮崎県住宅供給公社	

3. 債務超過の住宅供給公社は 10 社～

住宅供給公社 51 社の自己資本額合計は、約 5177 億 1200 万円となった。

このうち債務超過に陥っている住宅供給公社は 10 社あり、債務超過額トップの茨城県は、今年 9 月 28 日に水戸地裁へ自己破産を申請している。

また、千葉県と北海道は特定調停を申し立てており、山口県も廃止の方向である。

順位	公社名	自己資本額	備考
1	茨城県住宅供給公社	▲ 39,593	自己破産
2	千葉県住宅供給公社	▲ 5,414	特定調停
3	山梨県住宅供給公社	▲ 4,118	
4	北海道住宅供給公社	▲ 3,876	特定調停
5	神戸市住宅供給公社	▲ 2,365	
6	鹿児島県住宅供給公社	▲ 1,707	
7	山口県住宅供給公社	▲ 1,183	廃止の方向
8	和歌山県住宅供給公社	▲ 371	
9	岐阜県住宅供給公社	▲ 206	
10	堺市住宅供給公社	▲ 108	
—	総合計	517,712	

全国住宅供給公社一覧

(単位百万円)

公社名	総資産	総負債	有利子負債	自己資本	自己資本比率	備考
北海道住宅供給公社	46,127	50,003	49,411	▲ 3,876	債務超過	特定調停
青森県住宅供給公社	—	—	—	—	—	2009年3月末解散
岩手県住宅供給公社	—	—	—	—	—	2009年3月末解散
宮城県住宅供給公社	25,845	21,555	19,392	4,290	16.6%	
秋田県住宅供給公社	—	—	—	—	—	2010年3月末解散
山形県住宅供給公社	6,754	250	0	6,504	96.3%	廃止の方向
福島県住宅供給公社	—	—	—	—	—	2009年3月末解散
茨城県住宅供給公社	15,232	54,826	54,178	▲ 39,593	債務超過	2010年9月28日自己破産
栃木県住宅供給公社	7,256	1,359	0	5,897	81.3%	
群馬県住宅供給公社	9,920	6,308	3,829	3,612	36.4%	
埼玉県住宅供給公社	29,623	17,231	8,242	12,392	41.8%	
千葉県住宅供給公社	42,575	47,989	43,403	▲ 5,414	債務超過	特定調停
千葉市住宅供給公社	814	705	0	109	13.4%	
東京都住宅供給公社	1,351,342	1,012,710	822,573	338,632	25.1%	
神奈川県住宅供給公社	210,020	171,699	134,846	38,321	18.2%	民営化の方向
横浜市住宅供給公社	32,907	23,385	12,974	9,522	28.9%	
川崎市住宅供給公社	14,380	6,210	3,798	8,170	56.8%	
新潟県住宅供給公社	5,908	5,022	3,972	886	15.0%	
富山県住宅供給公社	—	—	—	—	—	2009年3月末解散
石川県住宅供給公社	10,943	7,919	7,232	3,023	27.6%	
福井県住宅供給公社	2,598	2,129	2,015	468	18.0%	廃止の方向
山梨県住宅供給公社	8,447	12,565	11,617	▲ 4,118	債務超過	
長野県住宅供給公社	23,843	12,355	6,469	11,487	48.2%	
岐阜県住宅供給公社	16,411	16,618	14,172	▲ 206	債務超過	
静岡県住宅供給公社	19,796	19,450	17,780	345	1.7%	
愛知県住宅供給公社	55,711	51,568	42,553	4,143	7.4%	
名古屋市住宅供給公社	32,294	28,110	22,080	4,184	13.0%	
三重県住宅供給公社	3,819	716	0	3,102	81.2%	
滋賀県住宅供給公社	2,904	353	0	2,550	87.8%	廃止の方向
京都府住宅供給公社	3,204	1,025	0	2,179	68.0%	
京都市住宅供給公社	23,562	18,011	11,398	5,551	23.6%	
大阪府住宅供給公社	264,365	228,656	190,555	35,708	13.5%	
大阪市住宅供給公社	96,648	93,242	69,487	3,405	3.5%	
堺市住宅供給公社	1,229	1,338	0	▲ 108	債務超過	
兵庫県住宅供給公社	124,054	117,913	99,204	6,140	4.9%	
神戸市住宅供給公社	56,809	59,175	45,793	▲ 2,365	債務超過	
奈良県住宅供給公社	6,483	205	0	6,277	96.8%	
和歌山県住宅供給公社	302	673	546	▲ 371	債務超過	
鳥取県住宅供給公社	5,065	4,813	4,299	251	5.0%	
島根県住宅供給公社	12,752	7,972	6,288	4,779	37.5%	
岡山県住宅供給公社	—	—	—	—	—	2010年3月末解散
広島県住宅供給公社	23,919	16,585	8,376	7,334	30.7%	
山口県住宅供給公社	30,382	31,566	31,054	▲ 1,183	債務超過	廃止の方向
徳島県住宅供給公社	1,483	1,145	962	337	22.7%	
香川県住宅供給公社	728	116	0	611	83.9%	廃止の方向
愛媛県住宅供給公社	22	0	0	22	100.0%	
高知県住宅供給公社	6,487	626	0	5,860	90.3%	
福岡県住宅供給公社	67,606	51,323	38,560	16,283	24.1%	
福岡市住宅供給公社	6,731	3,616	1,496	3,115	46.3%	
北九州市住宅供給公社	21,780	16,208	12,431	5,571	25.6%	
佐賀県住宅供給公社	2,806	2,428	2,363	378	13.5%	
長崎県住宅供給公社	13,055	11,540	7,831	1,514	11.6%	特定調停
熊本県住宅供給公社	5,702	3,142	2,540	2,560	44.9%	
大分県住宅供給公社	3,889	2,353	1,947	1,536	39.5%	
宮崎県住宅供給公社	8,357	765	0	7,592	90.8%	
鹿児島県住宅供給公社	18,926	20,634	19,678	▲ 1,707	債務超過	
沖縄県住宅供給公社	5,625	3,612	2,881	2,013	35.8%	
総合計(平均)	2,787,440	2,269,717	1,838,225	517,712	(18.6%)	

まとめ>>

住宅供給公社は、勤労者向けに居住環境の良好な集合住宅を提供することを目的として、当初は財団法人で設立された。その後、1965 年 6 月に地方住宅供給公社法が制定され、財団法人から特殊法人への組織替えなどで 47 都道府県と 10 政令指定都市（千葉、横浜、川崎、名古屋、京都、大阪、堺、神戸、福岡、北九州）に設立された。良質な住宅を供給してきた実績は評価すべきだが、多くの民間不動産会社があり、住宅着工件数が頭打ちの現状では、その社会的使命はすでに終えたと指摘する向きも多い。

従前、住宅供給公社の会計方式は『償還元金法』が適用され、金融債務の償還金額に合わせて資産が償却されていた。本来、利息は費用計上されるべきだが、この方法では在庫資産に利息が上乗せされるため、常に資産と負債がバランスすることになった。このため、所有不動産を時価評価したり、民間ベースで償却したりすると、一気に財務体制が悪化する可能性を孕んでいたが、2003 年 3 月期からは地方住宅供給公社にも時価評価が導入されることで、実態が表面化した。

2003 年 6 月に北海道、2004 年 1 月に長崎県、同年 2 月に千葉県が特定調停を申し立てていたが、特定調停では債務者が選択した債権者全ての同意が必要であることもあり、これらに続く住宅供給公社は無かった。

しかし、2003 年 6 月の地方住宅供給公社法改正で自治体が独自に解散できるようになり、2010 年 3 月末までに 6 社が解散し、廃止の方向となっている公社も出ている。

さらに、2008 年度決算から自治体財政健全化法が適用され、赤字地方債の「第 3 セクター等改革推進債」（3 セク債）が 5 年間に限って発行が認められることとなったため、茨城県に続いて 3 セク債の活用により破綻処理を進める住宅供給公社の出現も予想される。

【内容に関する問い合わせ先】 （株）帝国データバンク 東京支社情報部 担当：車

TEL 03-5919-9341 FAX 03-5919-9348

当レポートの著作権は株式会社帝国データバンクに帰属します。当レポートはプレスリリース用資料として作成しております。報道目的以外の利用につきましては、著作権法の範囲内でご利用いただき、私的利用を超えた複製および無断引用を固く禁じます。