総合評価チャート図（日本勤労者住宅協会の経営内容の分析と評価）

国

住宅政策

住宅建設五箇年計画（閣議決定）

公庫住宅分 232.5万戸（H8～H12）

→ 事業主体：**日本勤労者住宅協会**

住宅分譲事業

住宅分譲累計
委託事業（約10万6,000戸）
直轄事業（約8,000戸）

建設戸数の推移（委託）
S54=5,418戸→H5=2,577戸→H10=896戸

市場シェア
S42=6.3%→H10=0.3%

市場での役割低下

公的資金調達額の減少

公的資金の調達額
S60=653億円→H10=366億円

公的資金調達のための機関としての役割は相対的に低下

委託事業については、経営の安定化を図る観点から、事業申請に対する審査の厳格化、事業規模・内容の見直し、引当金の充実などリスク管理を徹底することが必要

委託事業の動向によっては、事業経営に影響が出るおそれ

財務の現況

分譲事業総利益（億円）
H5=39→H10=30

28%が勤住協の取り分

減少の要因

	H5		H10
1戸当たりの分譲総利益（万円）	221	→	187
・予定利益（予定原価の6%）の低下	233	→	199
・在庫期間中の利息負担等の発生	11	→	12
分譲戸数の減少	1,606	→	1,455

勤住協の事業収支

収入
収入は減少傾向（億円）
H5=11.5→H10=8.3

－

支出
固定費（率）は増加傾向（億円）
H5=5.5(48%)→H10=6.1(73%)
引当金は定率で繰入→繰入額は減少傾向（億円）
H5=2.7→H10=2.1

＝

実質的利益は減少傾向（億円）
H5=3.2→H10=0.1

事業収支に余裕がなくなってきている状況

事業外収支（億円）→預金利率低下による減少
H5=2.4→H10=0.4

当期利益減少傾向（億円）
H5=3.3→H10=0.5

リスク負担能力

平成10年度末現在で約30億円保有

事業原価調整引当金	１８億円	＋	剰余金残高	１２億円

勤住協のリスク負担能力には一定の限界

損失処理の仕組み

不良資産の処理

経常損失発生（億円）（主に宅地分譲事業による）
S61~H3=▲445、H8=▲23

欠損はほとんど発生せず

特別利益による損失補填（億円）
S61～H3=445、H8=23

現地解決主義によるリスク管理

事業承継
長期保有資産は現地生協が承継責任負う（H4以降）

不良資産の処理スキーム
不良資産処分に伴う損失発生

現地生協・労金
負担能力内で負担

勤住協が最終的に負担

勤住協
処理残を負担
・S61～H3:76億円（分譲益:36億円、引当金:9億円 その他:31億円）
・H7～H8:10億円（分譲益:5億円、引当金5億円）

勤住協のリスクは現地の負担能力に影響される

保有資産の状況（委託）

竣工後３年を経た時点で住宅は事業承継

在庫住宅の在庫保有期間（H10末）
１年未満：11戸
２年未満：62戸

長期保有の在庫住宅はない

用地の事業承継実績はない

保有用地（ha）
H1=69→H5=133→H10=143

保有期間別保有用地面積（ha）

	５年未満	５年以上
H10：	126	17
H11：	45	100

全体として用地保有期間の長期化が予想

大規模事業開始
分譲面積：61ha
事業期間：H6～H31

出資・資金調達

出資金（H10）
労働金庫：0.5億円
住宅生協等：2.4億円

事業資金

労働金庫	貸付	運転資金（短期借入）199億円（H10）
住宅金融公庫	貸付	住宅建設資金（短期借入）363億円（H10）
雇用・能力開発機構	貸付	住宅建設資金（長期借入）23億円（H10）