

## 平成 23 年度事業計画

はじめに

財団法人東京労働者福祉厚生協会（以下「厚生協会」という）は、厚生年金保険被保険者、及びその家族の福祉の増進を図るため、厚生年金保険積立金の還元融資を受け設立された昭和 39 年以降、主として分譲住宅供給事業に取り組み、実質平成 15 年度までその供給事業を行ってきた。

残念ながら、平成 16 年 6 月 11 日公布の「年金積立金管理運用独立行政法人法」（以下「新法」という）により、厚生年金保険積立金の還元融資の廃止が決定した。

これらに対応して、第 41 回評議員会で確認された「(財)東京労働者福祉厚生協会事業運営の方向性」(以下「方向性」という)に基づき、平成 16 年度以降は、その具体的推進方法について検討を深めると共に、必要な施策の推進を図ってきた。

その結果平成 18 年度には、関係機関との協議・調整の下、寄附行為の変更を含め、体制面での目標を達成した他、事務所の移転や資産管理の効率化・見直しを推進してきた結果、当面は健全な運営が行える見通しとなっている。

又、厚生協会は、設立当時から平成 15 年度まで、国の住宅政策の一環としての勤労者の持ち家を促進することに寄与してきた外、今日においても継続して行っている遅滞のない償還と公正な債権管理業務を通じ、引き続き年金制度の円滑な運営と将来の年金財源としての安定した運用にも貢献している。

今後は、残った償還と債権管理業務と、それを最後まで事故無く完遂させるためにも、寄附行為と「方向性」に沿う、新たな公益目的事業である「主として既分譲住宅の建替等による老朽化・高齢化対策事業」を本格的に始動していかなければならない。

又、以上の公益目的事業を継続的に行える環境を整えるためにも、新公益法人制度における公益移行認定の取得を早期に実現させると共に、公益目的事業を支える収益事業についても必要な措置を講じて、より一層安定的な事業運営の確立を図り、厚生協会としての所期の目的を果たしていかなければならない。

具体的事業活動

ここでは、平成 22 年末に行った公益移行認定申請で仕訳した事業内容に沿った事業活動毎の計画で記述する。

即ち、公益目的事業では「厚生年金保険被保険者のための公的融資付優良分譲住宅の建設供給事業に伴う厚生年金資金の貸付事業に係わる償還と債権管理業務並びに主として既分譲住宅の建替等による老朽化・高齢化対策事業」としており、その中の前者を「償還と債権管理業務」とし、後者を「老朽化・高齢化対策事業」とする。

又、収益事業では「所有する店舗、事務所及び管理する不動産の賃貸事業」としており、ここでは「不動産の賃貸事業」とする。

最後に上記業務・事業以外と法人会計に分類される業務を単に「管理業務」とする。

## 1. 「償還と債権管理業務」

平成 16 年の「新法」公布により、年金資金還元融資を前提とする新たな勤労者住宅供給事業は、厚生協会として行えなくなったが、公益移行認定の取得と第 2 項の「老朽化・高齢化対策事業」や第 3 項の「不動産の賃貸事業」を通じて、長期に耐えうる更なる基盤・体制を確立させ、残り 28 年に亘る「償還と債権管理業務」を確実に遂行していく。

### (1) 償還業務

厚生協会は、平成 22 年度中間期末時点で独立行政法人福祉医療機構（以下「機構」という）に対する債務残高(一律・転貸融資元本残高)は 42 億円弱有しているが、厚生協会設立以来現在まで事故無く約定通り償還しており、今後 28 年についても次の債権管理業務のスムーズな執行により、約定利息を含め遅延なく償還していく。

### (2) 債権管理業務

前述の機構への償還原資は、平成 23 年 3 月の新松戸コーポの 35 年完済予定 20 戸の減少分を含め、平成 23 年度期首で 250 名強に亘る厚生協会に対する債務者(厚生年金保険被保険者である分譲住宅購入者)から、利息等を含めて回収する債権であり、その回収に万全を期さなければならない。

多くの債務者の中には事情により厚生協会との約定の通り、返済出来ない者も存在しているが、債務者は元々勤労者であり基本的に安定的な収入を維持されていることもあり、滞納率と額共に比較的低位で推移している。

しかし、数名の固定化された滞納者が存在していることから、全ての滞納者と定期的に連絡を取り、事態の把握と時宜に応じ未回収額の縮減に努力していく。

## 2. 「老朽化・高齢化対策事業」

設立以来 47 年となる厚生協会の歴史と共に、これまでに分譲してきた住宅は、最長築 45 年にも及び、建物の老朽化と入居者の超高齢化に伴い、その対策が喫緊の課題となっている。

例えば昭和 41 年に分譲した最初で最大の分譲集合住宅(千戸弱)では、老朽化対策並びに相当な高齢化率に伴う高齢化対策として、建替等の対策が求められている。

そのような既分譲集合住宅においては、厚生協会が「分譲事業主」又は大規模開発に伴う「開発行為事業者」としての責務を果たしていかなければならないし、既分譲に限らず同様な老朽化・高齢化した集合住宅についても、老朽化・高齢化対策としての公益目的事業を担っていかなければならないと考えている。

幸いなことに、厚生協会はこれまでの実績からも、未だこの事業を行うに十分な信用力、企画力や技術力を含む総合的潜在能力を維持してきた。

その様な背景から、昨年度より必要な施策の検討を行うため「福祉事業調査研究費」

予算を確保し、調査研究を行ってきた。

今年度についても、具体的事例を想定したより具体的調査研究を深化させ、新たな公益目的事業としての「老朽化・高齢化対策事業」の確立に繋げていく。

### 3. 「不動産の賃貸事業」

所有する不動産の「エクステ新横浜」1・2階店舗・事務所7室と「エクステ山下公園」1階店舗についての賃貸事業は、2年前までほぼ満室状態で推移してきたが、一昨年11月より「エクステ新横浜」2階事務所1室が空室となった他、昨年度から更に3室使用のテナントも、何れも事務所の手狭感から退去された。

空きが出た直後からテナント募集を精力的に実施してきたが、新横浜地区の貸事務所の過剰供給と不況の影響で、速やかな対策が取れずにいた。しかし、一昨年からの共有部分のリフレッシュ工事の効果に加え、平成22年度後半から年度末に掛けて僅かに引き合いが回復し、今年度からほぼ満室になる見通しである。

その結果、従来は利益率は確保出来ないものの、確かな収益を見通すことができた。

従って今年度以降は、本収益事業がより確実な収益源となるよう、引き続き全てのテナントの満足を得られる諸施策を講じていく。

### 4. 「管理業務」

これまでの金融経済危機の影響を受けつつも、与えられた環境の中、事業基盤確立に向けた諸施策は、ほぼ順調に進めてきた。

しかし、それだけでは現行の公益目的事業である「償還と債権管理業務」を、最後まで責任を持って処理するに十分でなく、公益移行認定の取得を早期に実現させ、前述第2項の通り、新たな公益目的事業としての「老朽化・高齢化対策事業」の確立と、第3項の収益事業を更に安定的なものに育て上げ、公益法人としての使命を果たしていかなければならない。

そのために、関係機関・団体との調整を始め、寄附行為又は定款の定めに基づく評議員会や理事会などの必要な機関会議の開催と決議・承認手続を経て、その実現に向け万全を期していく。

以上