

出資団体の概要(出資団体経営評価・診断表 様式①)

【共通】

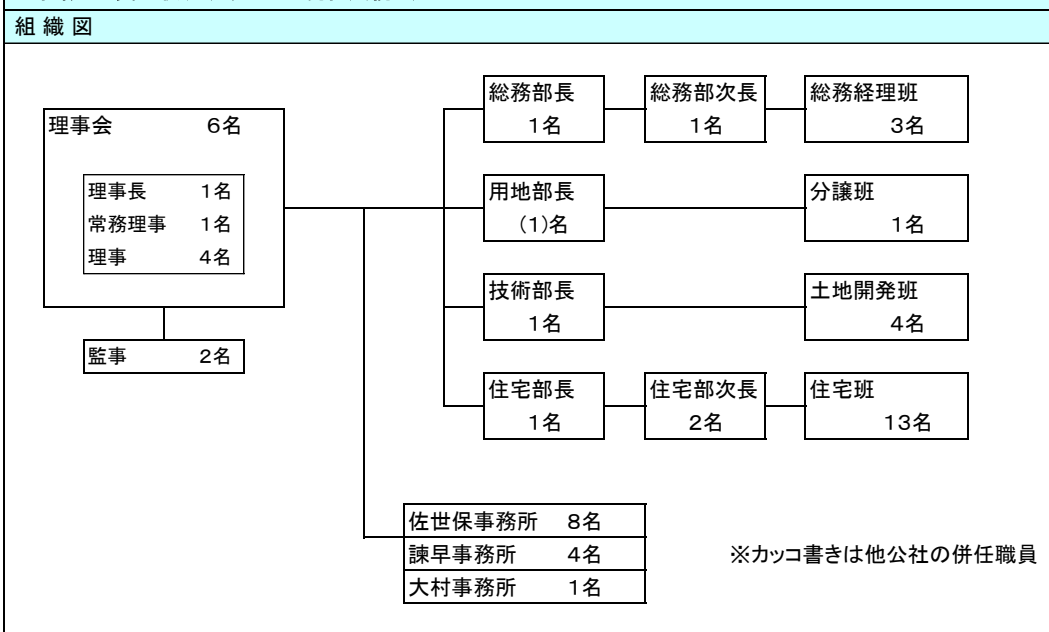
直近の決算日: 令和 5年 3月 31日

1. 団体の概要				
団体名	(特) 長崎県住宅供給公社	設立目的、経緯及び根拠法		
設立年月日	昭和40年11月1日	設立目的		
所在地等	〒 850-0035	住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。 設立経緯 昭和25年9月20日財団法人長崎県住宅協会として設立、昭和40年11月1日地方住宅供給公社法に基づき名称を長崎県住宅供給公社と改組。 根拠法 地方住宅供給公社法		
	長崎市元船町17番1号			
	Tel 095-824-1251			
	Fax 095-824-1765			
	E-Mail njkk@njkk.jp			
県所管課	土木 部 住宅 課	定款等に定める事業		
資本金・ 基本金等の額 (千円)	主な出資者	出資額(千円)	比率(%)	(1)住宅の積立分譲を行うこと。(未実施) (2)住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。 (3)住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。 (4)市街地において公社が行う宅地の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。 (5)住宅の用に供する宅地の造成と併せて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。 (6)公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及び公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。 (7)前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。 (8)水面埋立事業を施行すること。(未実施) (9)前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地において自ら又は委託により行う住宅の建設と一体として建設する商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。 (10)公営住宅法に基づき公営住宅又は共同瀬説の管理の一部について事業主体に代わって行うこと。(未実施)
	長崎県	6,500	65.00	
	長崎市	2,500	25.00	
	佐世保市	1,000	10.00	
			0.00	
	その他		0.00	
	総 額	10,000	100.00	
ホームページURL				

2. 組織・人員の状況(3月31日現在)

役員 (名)	区分	R2	R3	R4	プロパー	派遣県職員	兼務県職員	県OB	他自治体	民間	その他	
	常勤		2	2	2		2					
非常勤		7	6	6						6		
合計		9	8	8	0	2	0	0	0	6	0	
職員 (名)	R2	R3	R4	正規雇用		派遣	兼務	非正規雇用		他自治体	民間	その他
				うち県OB	県職員	県職員	県職員	うち県OB				
	41	40	40	8		3		29				
1人当たり人件費(年度推移)		R2		R3		R4		平均年齢	賞与月数			
常勤役員報酬年額(千円)		2,993		2,975		3,008		60 歳				
プロパー平均給料月額(千円)		348		354		358		54 歳	3.9 月			
1人当たり人件費(R4、年代別)		20代以下		30代		40代		50代		60代以上		
プロパー平均給料月額(千円)						358						
各年代別プロパー数(名)						8						
県からの常勤又は非常勤役員	県の役職				団体での役職				区分			
	土木部政策監				理事長				常勤			
	土木部課長				常務理事				常勤			
上記役員以外の顧問等												
県派遣又は兼務職員	土木部参事				総務部長				派遣			
	土木部課長補佐				総務部次長				派遣			
	土木部道路建設課課長補佐				技術部長				派遣			

2. 組織・人員の状況(3月31日現在)(続き)



3. 県財政負担の状況(千円)

〈当年度受入額〉		〈当年度末残高〉	
補助金		貸付金残高	1,210,640
負担金	801,772	損失補償・債務保証残高	
委託料			
貸付金			
損失補償・債務保証額			
出資金			

4. 県の政策との関連性

1 政策目標	
■ 県営住宅の維持管理更新	
2 県との役割分担	
県の役割	団体の役割
県営住宅の管理事務	県民の住環境の向上を図るため、公社住宅の賃貸や地方公共団体等が供給する公営住宅の管理受託等を実施。
法人に委ねる理由	説明
<input type="checkbox"/> 県が直接実施するよりも効果的・効率的に事業実施可能 <input type="checkbox"/> 県が直接実施することが困難 <input type="checkbox"/> その他	県営住宅の管理事務は公募により選定。

3 事業実施状況				
事業名	事業概要	事業費(千円)	主な実績	事業の評価、今後の方向性
1	分譲事業	16,596	高場団地1宅地、めめのと団地1宅地売却	平成28年1月から分譲を開始した東-2地区は、計画を1年前倒しする平成30年度で完了し、引渡しも平成31年4月で完了。西-1地区にイオンタウン諫早西部台が令和元年11月30日オープン。残る未造成区域については、民間事業者と連携して新たな事業手法による宅地整備を行う予定である。
2	賃貸管理事業	408,699	公社住宅781戸等の管理	中心的事業で、県営住宅との一体管理により効率的な経営。毎年2億～3億円の利益を目指す。
3	管理受託住宅管理事業	717,430	県営住宅(約12千戸)等の指定管理業務 UR住宅等の管理受託業務	県営住宅の指定管理業務は、適切な予算執行管理を行い黒字回復した。
4	その他事業	1,629	公社債権当期回収額約7百万円	シティビル事業の割賦債権回収は滞りなく順調。公社債権の残高は前期から約30%減少し約15百万円となった。回収は令和7年度までに完了する予定。

【共通】

5. 中期経営計画等の進捗状況・事業目標の達成状況										
◎ 達成 ○ 一部達成 × 未達成 ー 未実施										
No.	項目名	R4実績	計画上の目標値					最終年度(R3)	達成状況	
			R2	R3	R4	R5	R6			
①	特定調停成立後の借入金返済額累計	11,972	9,259	9,460	9,719	9,949	11,447	13,585	◎	
	(目標値設定の根拠・考え方) 平成17年の特定調停成立時に作成した再建計画に基づき着実な返済を行う。 単位は百万円で、金額は借入金返済の累計額。 (翌年度に向けての改善事項等) 借入金の返済が最重要課題であり、自己資金により滞りなく着実な返済を行う。									
	借入金の返済が最重要課題であり、自己資金により滞りなく着実な返済を行う。									
②	繰上返済額累計	2,253	0	0	0	0	0	0	◎	
	(目標値設定の根拠・考え方) 平成17年の特定調停成立時に作成した再建計画を上回る返済を行う。 単位は百万円で、年度末時点の繰上返済累計額。 (翌年度に向けての改善事項等) 今後も分譲収入等により資金に余裕が生まれた際には繰上返済を行い、早期返済を目指す。									
	今後も分譲収入等により資金に余裕が生まれた際には繰上返済を行い、早期返済を目指す。									
No.	項目名	R2	R3	R4	備考					
①	分譲事業(当期損益)	(計画)	-86,670	-98,044	-74,368	当初計画していた諫早西部関連の調査等を行わなかったことによる減。				
		(実績)	-63,605	-59,537	-63,022					
②	賃貸管理事業( " )	(計画)	195,511	212,605	140,719	当初計画していた維持修繕費を行わなかったことによる増				
		(実績)	238,184	241,432	204,314					
③	管理受託住宅管理事業( " )	(計画)	2,591	1,526	2,917	県営住宅の災害復旧に係る追加協定。				
		(実績)	2,936	-1,913	4,298					
④	その他事業( " )	(計画)	-44,758	-56,008	202,239	当初計画していた滑石団地A棟解体がアスベスト除去工事を先行したため、解体を次年度に繰越したことによる減。				
		(実績)	-23,048	-13,856	-11,437					
(県が期待する効果の実現)										
評価結果					評価理由					
○ 十分実現している					特定調停時に作成した再建計画に基づき、着実な返済を行っているとともに、計画を上回る返済(繰上返済)も実施出来ており、現時点においては目標を達成していると言える。					
概ね実現しているが未実現の部分がある										
実現できていない										
(計画達成状況の判定)										
判定項目		評価基準							点数	
①	中期経営計画の策定	[2点]中期経営計画(計画期間3年以上)を策定している							2	
②	中期経営計画の目標達成	[1点]目標を1項目達成			[2点]2項目以上達成				2	
③	事業目標の達成	[1点]事業目標を1項目達成			[2点]2項目以上達成				2	
④	県が期待する効果の実現	[1点]効果を概ね実現している			[2点]十分実現している				2	
		合計							8	

6. 財務の状況 (単位：千円、%)

項目	R2		R3		R4	
	金額	対前年度比	金額	対前年度比	金額	対前年度比
<b>【貸借対照表】</b>						
流動資産(A)	2,647,211		2,931,497	110.74	2,873,892	98.03
うち金銭債権額	106,459		69,928	65.69	128,599	183.90
うちたな卸資産	10,100		10,100	100.00		0.00
固定資産	6,224,506		6,001,242	96.41	6,017,694	100.27
繰延資産				-		-
資産合計(B)	8,871,717		8,932,739	100.7	8,891,586	99.5
流動負債(C)	479,785		684,709	142.71	648,625	94.73
うち短期借入金	241,640		209,391	86.65	159,638	76.24
うち県借入額	232,490		200,000	86.03	150,000	75.00
固定負債	3,717,856		3,407,829	91.66	3,268,606	95.91
うち長期借入金	1,883,079		1,673,689	88.88	1,514,051	90.46
うち県借入額	1,410,640		1,210,640	85.82	1,060,640	87.61
うち退職給付引当金	59,578		63,746	107.00	67,648	106.12
負債合計	4,197,641		4,092,538	97.50	3,917,231	95.72
株主資本	10,000		10,000	100.00	10,000	100.00
その他	4,664,075		4,830,202	103.56	4,964,355	102.78
利益剰余金	4,173,875		4,340,001	103.98	4,474,155	103.09
純資産又は資本合計(D)	4,674,075		4,840,202	103.55	4,974,355	102.77
団体債務保証額	93,128		87,286	93.73	81,305	93.15
県債務保証又は損失補償額				-		-
<b>【損益計算書】</b>						
売上高(E)	1,423,238		1,435,359	100.85	1,388,907	96.76
うち県財政負担額(F)	764,960		741,472	96.93	728,884	98.30
売上原価	1,149,371		1,190,364	103.57	1,144,354	96.13
うち人件費(G)	127,491		126,757	99.42	126,577	99.86
販売費及び一般管理費	49,410		55,153	111.62	45,690	82.84
うち人件費(H)	33,357		33,309	99.86	28,031	84.15
営業損益	224,457		189,842	84.58	198,863	104.75
営業外収益(I)	14,791		7,359	49.75	51,388	698.30
うち県財政負担額(J)				-		-
営業外費用	100,720		83,248	82.65	142,377	171.03
経常損益(K)	138,528		113,953	82.26	107,874	94.67
特別損益	15,938		52,173	327.35	26,280	50.37
税引前当期純損益	154,466		166,126	107.55	134,154	80.75
法人税等				-		-
当期純損益(L)	154,466		166,126	107.55	134,154	80.75
準備金等計上前当期純損益	154,466		166,126	107.55	134,154	80.75
(会計方針の変更による影響額)						
<b>【事業(セグメント)別】</b>						
	売上高	経常損益	当期純損益	準備金計上前当期純損益		
分譲事業	29,604	-63,022	-63,022	-63,022		
賃貸管理事業	621,635	180,550	204,314	204,314		
管理受託住宅管理事業	735,725	4,298	4,298	4,298		
その他事業	1,943	-13,953	-11,437	-11,437		

各財務数値の増減理由及び各種引当金の設定状況等

■各財務数値の増減理由

- ・金銭債権の増は未収金及びその他の流動資産の増加したことによる。
- ・固定資産の減は、減価償却累計額が増加したことによる。
- ・流動負債の減は、主に県借入金を返済したことによる。
- ・固定負債の減は、主に敷金の預り保証金返還による。
- ・退職給付引当金の増は、1年分上積みによる。(退職者なし)
- ・売上高の減は、昨年度受託した長崎県大波止ビル管理組合からの業務の反動減。
- ・売上原価中の販売費及び一般管理費の減は、職員の退職による。
- ・営業外収益の増は、県からの補償金受入(滑石団地A棟のアスベスト除去費用)。
- ・営業外費用の増は、滑石団地A棟のアスベスト除去工事。
- ・当期純損益や税引前当期純損益は、公社賃貸住宅の川口団地建替えに伴う入居者移転や業務受託事業の減少により減収となった。

■各種引当金の設定状況

- ・退職給付引当金は、簡便法により当期末における自己都合退職による要支給額の全額を計上している。

6. 財務の状況

「財務の状況」判定項目	R2		R3		R4		点数
	数値・比率	数値・比率	対前年度比	数値・比率	対前年度比	対前々年度比	
① 経常損益率(K/E)	9.73	7.94	81.57	7.77	97.83	79.80	-1.0
② 当期純損益率(L/E)	10.85	11.57	106.64	9.66	83.46	89.00	-2.0
③ 純資産又は資本合計比率(D/B)	52.69	54.18	102.85	55.94	103.25	106.19	0.0
④ 流動比率(A/C)	551.75	428.14	77.60	443.07	103.49	80.30	-1.0
⑤ 県財政負担率((F+J)/(E+I))	53.20	51.39	96.61	50.61	98.47	95.13	0.0
⑥ 人件費比率((G+H)/E)	11.30	11.15	98.67	11.13	99.82	98.50	0.0
合計							-4.0

※判定項目ごとに評価基準に基づき採点

【共通】

7. 経営内容及び事業活動についての総合判定			
(団体の自己評価)			
「計画達成状況」「財務状況」の合計点数	4.0	➡	総合判定 B
5点以上:A 概ね良好	-4点以上5点未満:B 改善の余地あり	-4点未満:C 一層の努力が必要	
※事業活動・経営内容の評価・今後の課題及び改善事項等			
<p>・特定調停成立後、19期連続で経常損益、当期損益とも黒字である。</p> <p>・特定調停成立後の最重要課題である借入金の返済は、令和4年度末までに22億53百万円の繰上返済を行っており、残額は16億13百万円となっている。今後も分譲収入等により資金に余裕が生まれた場合は繰上返済を行い、早期弁済を目指していく。なお、繰上返済による利息軽減額の累計は約7億9百万円にのぼる。</p> <p>・分譲事業においては、平成28年1月末から分譲を開始した諫早西部台第2工区(東-2地区)は完売している。また、同工区(西-1地区)の商業用地については、平成28年度にイオンタウン(株)と契約を締結し、平成30年度に引渡し完了し収益化している。イオンタウン諫早西部台は令和元年11月30日オープン。</p> <p>残る未造成区域については、民間事業者と連携して新たな事業手法による宅地整備を行う予定である。</p> <p>・賃貸管理事業においては、入居率約88%を維持している。入居率が低い団地における入居促進策として、新婚・子育て・シニア世帯に限り一定期間の家賃を割引くキャンペーンや家賃見直し等を適宜行い、入居率の向上に引き続き取り組んでいる。</p> <p>当該事業は会社の中心的事業であり、今後も2~3億円の利益確保を目指していく。</p> <p>・管理受託住宅管理事業においては、県営住宅の募集受付の統一等、サービスの向上に努めている。また、高齢者支援策として各地区に看護師の資格を持つ「ふれあい相談員」を配置し、単身高齢者世帯の戸別訪問を引き続き実施している。相談員は暮らしのサポートから健康管理まで行っており、入居者から厚い信頼を得ている。県営住宅の指定管理は、引き続き四半期ごとに住宅課へ執行状況を報告するとともに適切な予算執行管理を行う。</p> <p>・その他事業に含まれる長期割賦事業においては、毀損リスクを回避するため、引き続きビルオーナーに対し金融機関への借り換えの促進を行っている。物件数は減少しており、公社債権の残高は約15百万円である。令和7年度までに回収する予定。</p>			
(県の評価)			
合計点数	4.0	※評価の内容、県評価での加点・減点、総合判定の理由 (加点・減点を行う場合は、点数及び理由を具体的に記載ください。)	
総合判定	B	特定調停時に作成した再建計画に基づき経営を行っており、債務返済は着実な返済を行っているとともに、計画を上回る返済(繰上返済)も実施ができていることは評価できる。	
(今後の県の関与の方針)			
今後も引き続き指導する。			