

**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 7 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			<b>設立目的</b> 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。 <b>設立経緯</b> 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。 <b>根拠法</b> 地方住宅供給公社法	
所在地等	〒 850-0035				
	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		
			0.00		
	その他		0.00		
	総 額	10,000	100.00		
ホームページURL	<a href="http://www.njkk.jp">http://www.njkk.jp</a>				

2. 組織・人員の状況(3月31日現在)											
役員 (名)	区分	R4	R5	R6	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	6	6	6						6	
	合 計	8	8	8	0	2	0	0	0	6	0
職員 (名)	R4	R5	R6	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	うち県OB				
	40	42	43	8		3	32				
1人当たり人件費(年度推移)		R4		R5		R6		平均年齢		賞与月数	
常勤役員報酬年額(千円)		3,008		3,093		3,157		57 歳			
プロパー平均給料月額(千円)		358		362		371		56 歳		4.1 月	
1人当たり人件費(R6、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)						368		*			
各年代別プロパー数(名)						7		1			



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	宅地、施設用地等の販売	4,477	諫早西部団地(東-2地区)1宅地、 たちばな団地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。令和6年度から公募を開始し、Aゾーンの申込みがあり、現在契約手続き中。Bゾーンは課題の整理を行い、開発事業者を募る準備をしていく。C、DゾーンはA、Bゾーンの開発状況などを見ながら来年度以降検討していく。
2	賃貸管理事業	公社賃貸住宅等の管理	423,217	公社住宅735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	公営住宅等の指定管理及びUR住宅等の管理受託業務	742,576	県営住宅(約12千戸)等の指定管理業務	県営住宅の指定管理業務は、人件費や資材の高騰により赤字となった。適切な予算執行管理を行い黒字回復を目指す。
4	その他事業	シティビル割賦債権の管理等	653	公社債権当期回収額約6百万円	シティビル事業の割賦債権回収は滞納なく順調。公社債権の残高は前期から約30%減少し約3百万円となった。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	— 未実施
中期計画	No.	項目名	R6実績	計画上の目標値					最終年度(R33)	達成状況				
				R4	R5	R6	R7	R8						
	①	特定調停成立後の借入金返済額累計 (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。	12,292	9,719	9,949	11,447	11,801	12,379	13,585	◎				
	No.	項目名	R6実績	計画上の目標値					最終年度(R9)	達成状況				
				R4	R5	R6	R7	R8						
	②	繰上返済額累計 (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。	845	0	0	0	0	0	0	◎				
	No.	項目名	R4	R5	R6	備考								
	①	分譲事業(当期損益)	(計画) -74,368	-164,921	-59,211	諫早西部関連の調査費等を分譲事業資産に計上したことによる減。								
	②	賃貸管理事業( " )	(計画) 140,719	96,730	105,548	当初計画していた維持修繕を行わなかったことによる増								
	③	管理受託住宅管理事業( " )	(計画) 2,917	4,359	-6,438	県営住宅指定管理業務の人件費や資材の高騰による。								
④	その他事業( " )	(計画) 202,239	184,351	-38,014	当初計画していた保有地保全事業の管理費等の減。									
		(実績) -11,437	-31,214	-22,929										
(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		平成17年の特定調停成立時に作成した再建計画(中期経営計画)の目標は達成しているが、社会経済環境の変化を反映した計画に見直す必要があるのではないかと考える。											
○	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							1				
合計														

6. 財務の状況 (単位:千円、%)						
項 目	R4		R5		R6	
	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)	2,873,892		2,888,002	100.49	3,705,880	128.32
うち金銭債権額	128,599		53,553	41.64	93,721	175.01
うちたな卸資産				-		-
固定資産	6,017,694		5,888,542	97.85	4,884,532	82.95
繰延資産				-		-
資産合計(B)	8,891,586		8,776,544	98.7	8,590,412	97.9
流動負債(C)	648,625		461,880	71.21	368,427	79.77
うち短期借入金	159,638		159,891	100.16	160,152	100.16
うち県借入額	150,000		150,000	100.00	150,000	100.00
固定負債	3,268,606		3,021,541	92.44	2,866,482	94.87
うち長期借入金	1,514,051		1,354,160	89.44	1,194,008	88.17
うち県借入額	1,060,640		910,640	85.86	760,640	83.53
うち退職給付引当金	67,648		72,951	107.84	62,523	85.71
負債合計	3,917,231		3,483,421	88.93	3,234,909	92.87
株主資本	10,000		10,000	100.00	10,000	100.00
その他	4,964,355		5,283,122	106.42	5,345,503	101.18
利益剰余金	4,474,155		4,792,922	107.12	4,855,302	101.30
純資産又は資本合計(D)	4,974,355		5,293,122	106.41	5,355,503	101.18
団体債務保証額	81,305		75,182	92.47	68,911	91.66
県債務保証又は損失補償額				-		-
<b>【損益計算書】</b>						
売上高(E)	1,388,907		1,349,845	97.19	1,366,767	101.25
うち県財政負担額(F)	728,884		727,038	99.75	749,977	103.16
売上原価	1,144,354		1,161,066	101.46	1,170,923	100.85
うち人件費(G)	126,577		136,573	107.90	142,510	104.35
販売費及び一般管理費	45,690		49,751	108.89	51,400	103.31
うち人件費(H)	28,031		34,988	124.82	35,953	102.76
営業損益	198,863		139,028	69.91	144,444	103.90
営業外収益(I)	51,388		4,544	8.84	5,393	118.68
うち県財政負担額(J)				-		-
営業外費用	142,377		140,721	98.84	84,063	59.74
経常損益(K)	107,874		2,851	2.64	65,774	2,307.05
特別損益	26,280		315,916	1,202.12	-3,394	-1.07
税引前当期純損益	134,154		318,767	237.61	62,380	19.57
法人税等				-		-
当期純損益(L)	134,154		318,767	237.61	62,380	19.57
準備金等計上前当期純損益	134,154		318,767	237.61	62,380	19.57
(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	22,760	-17,195	-17,195	-17,195		
賃貸管理事業	592,904	109,301	109,321	109,321		
管理受託住宅管理事業	750,772	-6,817	-6,817	-6,817		
その他事業	332	-19,514	-22,929	-22,929		
<b>各財務数値の増減理由及び各種引当金の設定状況等</b>						
<b>■各財務数値の増減理由</b> ・流動資産の増は、R6から諫早西部団地第2工区と第3工区を4ゾーンに分けて公募を開始し、固定資産に計上していた事業用土地資産を流動資産の分譲事業資産に振替えたことによる。 ・固定資産の減は、主に上記理由による。 ・流動負債の減は、未払金が減少したことによる。 ・固定負債の減は、長期借入金を返済したことによる。 ・退職給付引当金の減は、1名退職したことによる。 ・売上高の増は、分譲事業の販売区画数や県営住宅指定管理業務で台風被害修繕等の協定外負担金収入による。 ・売上原価中の販売費及び一般管理費の増は、主に販売費の事務経費(不動産鑑定業務)による。 ・営業外収益の増は、有価証券運用の受取利息による。 ・営業外費用の減は、西部関連費をR6から流動資産の分譲事業資産に計上したことによる。 ・当期純損益や税引前当期純損益は、前年度に滑石団地A棟を公共事業で県へ、出島団地を民間事業者へ売却したことによる反動減。 <b>■各種引当金の設定状況</b> ・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		R4	R5		R6			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)	7.77	0.21	2.72	4.81	2,278.49	61.96	-1.0
②	当期純損益率(L/E)	9.66	23.62	244.49	4.56	19.33	47.25	-2.0
③	純資産又は資本合計比率(D/B)	55.94	60.31	107.80	62.34	103.37	111.44	0.0
④	流動比率(A/C)	443.07	625.27	141.12	1,005.87	160.87	227.02	0.0
⑤	県財政負担率((F+J)/(E+I))	50.61	53.68	106.07	54.66	101.82	108.00	-0.5
⑥	人件費比率((G+H)/E)	11.13	12.71	114.18	13.06	102.74	117.30	-1.0
合計								-4.5

※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	2.5	➡	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、21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6年度末までに8億45百万円の繰上返済を行っており、残額は13億54百万円となっている。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、早期弁済を目指す。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。令和6年度から公募を開始し、Aゾーンの申込みがあり、現在契約手続き中。Bゾーンは課題の整理を行い、開発事業者を募る整備をしていく。C、DゾーンはA、Bゾーンの開発状況などを見ながら来年度以降検討していく。</p> <p>・賃貸管理事業においては、入居率約85%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>当該事業は公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、公社債権の残高は約3百万円である。物件数は残り1件となっていたが、令和7年度に完済している。</p>			
(県の評価)			
合計点数	2.5	※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		
(今後の県の関与の方針)			
R6より住宅供給公社のあり方を協議しており、R8には学識経験者等から構成される「長崎県住宅供給公社あり方検討委員会」を開催し、存続、廃止を含む幅広い検討を行う予定である。			