

出資団体の概要(出資団体経営評価・診断表 様式①)

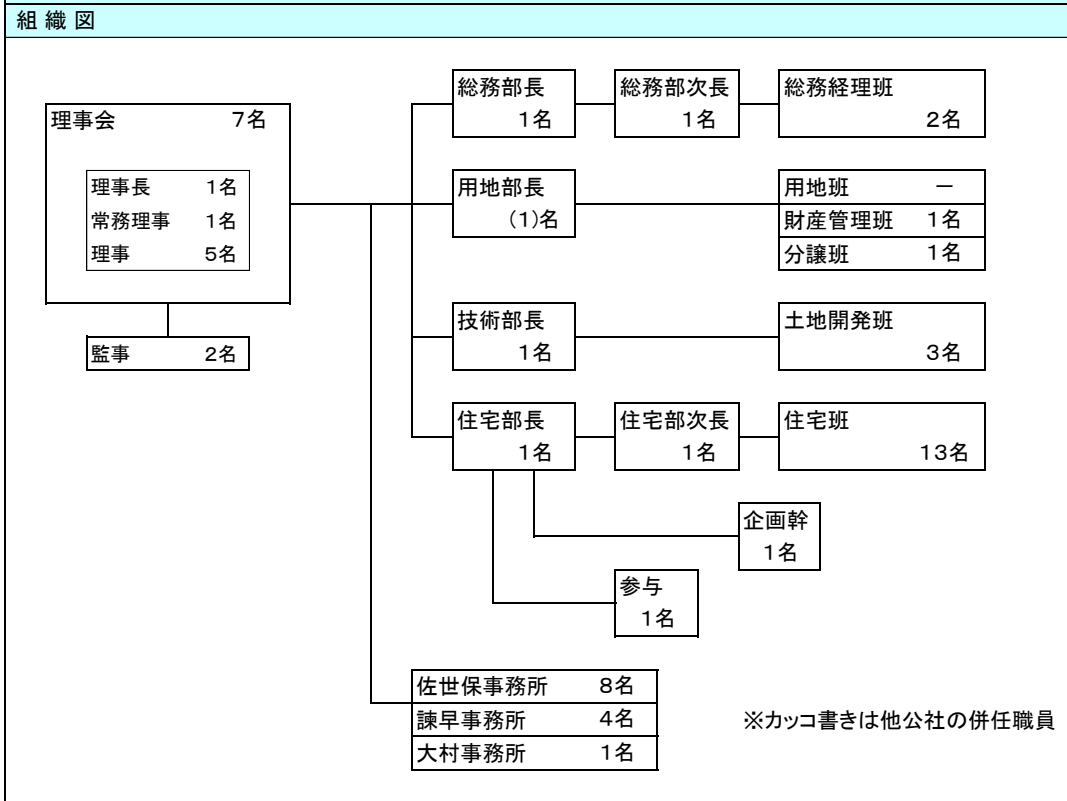
【共通】

直近の決算日: 令和 2年 3月 31日

1. 団体の概要				
団体名	(公社) 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、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、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	http://www.njkk.jp/			

2. 組織・人員の状況(3月31日現在)												
役員 (名)	区分	H29	H30	R1	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	7	7						7		
	合 計	9	9	9	0	2	0	0	0	7	0	
職員 (名)	H29	H30	R1	正規雇用		派遣	兼務	非正規雇用		他自治体	民間	その他
	50	48	40	うち県OB	県職員	県職員	県職員	うち県OB				
1人当たり人件費(年度推移)		H29		H30		R1		平均年齢		賞与月数		
常勤役員報酬年額(千円)		2,984		2,982		3,037		58 歳				
プロパー平均給料月額(千円)		328		335		342		50 歳		3.978 月		
1人当たり人件費(R1、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)						319		365				
各年代別プロパー数(名)						4		4				
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	1,963,243
負担金	801,632	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 諫早西部台の新住宅市街地開発事業に関する指導監督事務	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。 また、新住宅市街地開発事業に参画し、諫早西部台の造成・販売を実施。
法人に委ねる理由	説明
県が直接実施するよりも効果的・効率的に事業実施可能	県営住宅の管理事務は公募により選定。 公社が保有する諫早西部台の区域について、公社が資金的なリスクを負わない仕組みの構築が必要。
県が直接実施することが困難	
その他	

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	65,443 (収益額)	諫早西部台第2工区東-2地区(全84宅地)は完売。西-1地区(商業用地)をH30年9月イオンタウン(株)へ引渡し収益を計上。 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年度で完売し、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。 また、令和2年度に、当該利便施設の隣接地である西-2地区を現状有姿のまま、集合住宅用地として一括分譲の公募を令和2年秋に行う予定。 未造成区域の開発方針については、県・市と協議。
2	賃貸管理事業	公社賃貸住宅等の管理	423,117	公社住宅781戸等の管理 中心的な事業で、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	722,042	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、令和元年度は黒字回復している。
4	その他事業	シティビル割賦債権の管理等	5,761	公社債権当期回収額約76百万円 シティビル事業の割賦債権回収は滞りなく順調。さらに繰上返済もあり公社債権の残高は前期から約50%減少し約75百万円となった。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									
No.	項目名	R1 実績	計画上の目標値					最終年度 (R33)	達成状況
			H29	H30	R1	R2	R3		
①	特定調停成立後の借入金返済額累計	11,192	8,347	8,792	9,026	9,259	9,490	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。								
②	繰上返済額累計	2,166	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。								
No.	項目名	R1 実績	H29	H30	R1	R2	R3	備考	達成状況
①	分譲事業(当期損益)	(計画)	-38,610	430,154	-92,347			高場団地2区画販売(予定1区画)。定借地たちばな団地を2区画販売。	
		(実績)	-26,061	-1,395	-26,886				
②	賃貸管理事業(")	(計画)	225,857	245,271	185,694			当初計画していた固定資産の解体撤去をしなかった。	
		(実績)	276,645	371,868	204,561				
③	管理受託住宅管理事業(")	(計画)	2,754	1,812	1,295			県営住宅の災害復旧に係る追加協定。	
		(実績)	5,295	-14,356	6,223				
④	その他事業(")	(計画)	-9,469	-60,123	-37,698			業務受託事業の増(大波止ビル管理組合)	
		(実績)	7,495	-14,806	-23,323				
(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	管理受託住宅管理事業における計画額を平成28年度達成。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				6	
		合計						6	

6. 財務の状況 (単位:千円、%)						
項 目	H29		H30		R1	
	金額	対前年度比	金額	対前年度比	金額	対前年度比
【貸借対照表】						
流動資産(A)	2,990,189		2,905,628	97.17	2,731,326	94.00
うち金銭債権額	34,342		45,603	132.79	54,512	119.54
うちたな卸資産	488,424		42,593	8.72	10,100	23.71
固定資産	7,108,895		6,379,488	89.74	6,321,060	99.08
繰延資産				-		-
資産合計(B)	10,099,084		9,285,116	91.9	9,052,386	97.5
流動負債(C)	1,337,464		579,196	43.31	503,967	87.01
うち短期借入金	558,027		344,487	61.73	329,028	95.51
うち県借入額	325,223		335,800	103.25	320,113	95.33
固定負債	4,741,778		4,344,768	91.63	4,028,811	92.73
うち長期借入金	1,416,719		2,453,747	173.20	2,124,719	86.59
うち県借入額	917,527		1,963,243	213.97	1,643,130	83.69
うち退職給付引当金	41,749		48,822	116.94	55,212	113.09
負債合計	6,079,242		4,923,964	81.00	4,532,778	92.06
株主資本	10,000		10,000	100.00	10,000	100.00
その他	4,009,842		4,351,152	108.51	4,509,609	103.64
利益剰余金	3,519,641		3,860,952	109.70	4,019,408	104.10
純資産又は資本合計(D)	4,019,842		4,361,152	108.49	4,519,609	103.63
団体債務保証額	109,848		104,405	95.04	98,833	94.66
県債務保証又は損失補償額				-		-
【損益計算書】						
売上高(E)	2,356,959		2,952,411	125.26	1,470,269	49.80
うち県財政負担額(F)	710,400		725,000	102.06	735,501	101.45
売上原価	1,971,349		1,997,796	101.34	1,192,812	59.71
うち人件費(G)	154,129		159,803	103.68	133,425	83.49
販売費及び一般管理費	63,277		45,527	71.95	46,419	101.96
うち人件費(H)	38,501		24,184	62.81	27,173	112.36
営業損益	322,333		909,088	282.03	231,038	25.41
営業外収益(I)	4,172		4,197	100.60	18,613	443.48
うち県財政負担額(J)				-		-
営業外費用	75,273		87,035	115.63	85,878	98.67
経常損益(K)	251,232		826,250	328.88	163,773	19.82
特別損益	12,142		-484,939	-3,993.90	-3,198	0.66
税引前当期純損益	263,374		341,311	129.59	160,575	47.05
法人税等				-		-
当期純損益(L)	263,374		341,311	129.59	160,575	47.05
準備金等計上前当期純損益	263,374		341,311	129.59	160,575	47.05
(会計方針の変更による影響額)						
【事業(セグメント)別】						
	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	65,443	-30,976	-26,886	-26,886		
賃貸管理事業	656,459	211,844	204,562	204,562		
管理受託住宅管理事業	742,298	6,223	6,223	6,223		
その他事業	6,069	-23,318	-23,323	-23,323		
各財務数値の増減理由及び各種引当金の設定状況等						
<p>■各財務数値の増減理由</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金銭債権の増は未収金の増加による。 ・たな卸資産の減は諫早西部台第2工区(東-2地区)の分譲引渡の進捗及び高場団地1区画の引渡完了による。 ・固定資産の減は、西諫早団地(B-2)建物を解体したことによる。 ・流動負債の減は、県への次期返済長期借入金額と未払金減少による。 ・固定負債の減は、主に県借入金返済と諫早西部台の未成原価仮勘定を(西-1地区)市道R30築造工事等及び(東-2地区)給水管撤去工事費等を分譲用地等造成事業実績として計上したことによる。 ・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、分譲宅地及び分譲用地が減少したため。(H30は諫早西部台(西-1地区)をイオンタウン(株)に9億52百万円で引渡し。) ・売上原価中の人件費の減は、平成30年度に佐世保市営住宅受託管理が終了したことによる。 ・営業外収益の増は、諫早西部台(東-2地区)の工事負担金返戻金による。 ・当期純損益や税引前当期純損益は、令和元年度は、宅地等販売事業実績はあったものの、過年度に比べると商業用地等の分譲可能な宅地が少なかったことによる収益減になっている。 <p>■各種引当金の設定状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	H29		H30		R1		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)	10.66	27.99	262.55	11.14	39.80	104.50	-1.0
② 当期純損益率(L/E)	11.17	11.56	103.46	10.92	94.47	97.74	-0.5
③ 純資産又は資本合計比率(D/B)	39.80	46.97	118.00	49.93	106.30	125.43	0.0
④ 流動比率(A/C)	223.57	501.67	224.39	541.97	108.03	242.41	0.0
⑤ 県財政負担率((F+J)/(E+I))	30.09	24.52	81.50	49.40	201.46	164.19	-2.0
⑥ 人件費比率((G+H)/E)	8.17	6.23	76.25	10.92	175.28	133.65	-2.0
合計							-5.5

※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	0.5	➡	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

- ・特定調停成立後、16期連続で経常損益、当期損益とも黒字である。
- ・特定調停成立後の最重要課題である借入金の返済は、令和元年度末までに21億66百万円の繰上返済を行っており、残額は23億93百万円となっている。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、早期返済を目指していく。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。
- ・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。また、当該利便施設の隣接地である西-2地区を現状有姿のまま、集合住宅用地として一括分譲の公募を令和2年秋に行う予定。
- ・賃貸管理事業においては、入居率は90%程度の高い入居率を維持している。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。
- ・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。
- ・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、令和元年度は黒字回復している。
- ・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。物件数は減少しているが令和元年度の公社債権の繰上返済は1件あり、一定の成果を収めている。公社債権の残高は約75百万円あり、令和7年度までに回収する予定。

(県の評価)

合計点数	0.5	※評価の内容、県評価での加点・減点、総合判定の理由
総合判定	B	<ul style="list-style-type: none"> ・県は、普段から公社の組織・人人体制について指導助言を行っており、平成26年度から受託している佐世保市営住宅の指定管理に要する人員を除けば、特定調停成立後、職員数及び人件費は減少している。 ・借入金の繰上返済を行うなど、財務状況は安定しており、現時点での経営再建は順調に進んでいる。今後、経営再建を確実なものとするためには、諫早西部団地第2・第3工区の開発・処分が大きな課題である。なお、資金的リスクを負わない手法で造成した第2工区の東-1地区、平成28年1月に分譲を開始した東-2地区についても完売している。また、商業用地である西-1地区の分譲は令和元年11月にイオンタウン諫早西部台がオープン済みである。 ・賃貸管理事業については、賃貸施設の老朽化の問題もあるが、公社が再建計画で計上した賃貸収入を確保し、引き続き健全な経営を維持できるよう、県としても適切な指導に努める。

(今後の県の関与の方針)

・公社が平成16年度に申し立てた特定調停に際し、県は既存融資にかかる多額の債権放棄や残債権の最劣後弁済並びに他の債権者に対する一括弁済資金の新規融資等の措置を講じており、今後、更なる財政援助を行うことは、県民の理解が得られず極めて困難である。

・今後も、公社の安定した経営が図られ、再び県民に対し迷惑をかけないよう継続的な経営監視と指導に努める。