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　6 年　3 月　31 日

1. 団体の概要

団体名	（特）	長崎県住宅供給公社
設立年月日	昭和40年11月1日	
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	

設立目的、経緯及び根拠法

設立目的
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

定款等に定める事業

（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）

資本金・基本金等の額（千円）	主な出資者	出資額(千円)	比率(%)
	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　http://www.njkk.jp

2. 組織・人員の状況（3月31日現在）

役員（名）	区分	R3	R4	R5	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）	R3	R4	R5	正規雇用	うち県OB	派遣県職員	兼務県職員	非正規雇用	うち県OB	他自治体	民間	その他
	40	40	42	8		3		31				

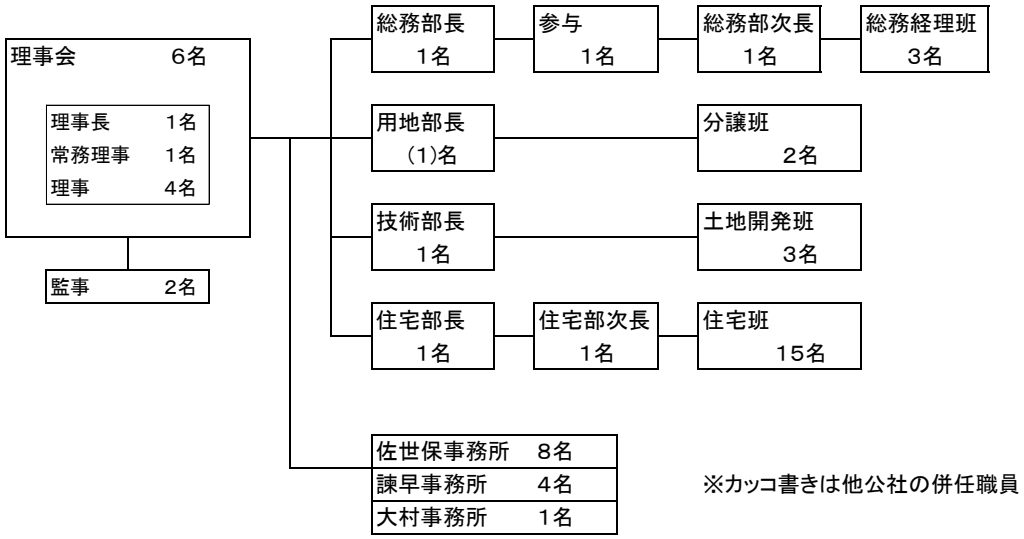
1人当たり人件費(年度推移)	R3	R4	R5	平均年齢	賞与月数
常勤役員報酬年額(千円)	2,975	3,008	3,093	56　歳	
プロパー平均給料月額(千円)	354	358	362	55　歳	4.0　月

1人当たり人件費(R5、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)				362	
各年代別プロパー数(名)				8	

	県の役職	団体での役職	区分
県からの常勤又は非常勤役員	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）

組 織 図



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	1,060,640
負担金	799,742	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

■

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 諫早西部団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。

	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団地について、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	8,286	諫早西部団地(東一1地区)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。 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	公社賃貸住宅等の管理	420,707	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	731,325	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、予定外の追加工事が発生したことで赤字となった。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	749	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40%減少し約9百万円となった。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	R5実績	計画上の目標値 R3	R4	R5	R6	R7	最終年度(R33)	達成状況
①	特定調停成立後の借入金返済額累計	12,132	9,460	9,719	9,949	11,447	11,801	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。

No.	項目名	R5実績	計画上の目標値 R3	R4	R5	R6	R7	最終年度(R9)	達成状況
②	繰上返済額累計	2,183	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。

事業目標

No.	項目名		R3	R4	R5	備考
①	分譲事業(当期損益)	(計画)	-98,044	-74,368	-164,921	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)	-59,537	-63,022	-93,014	
②	賃貸管理事業(　〃　)	(計画)	212,605	140,719	96,730	滑石団地A棟の補償金受入をその他事業から振替えたことと、出島団地を売却したことによる増。
		(実績)	241,432	204,314	457,370	
③	管理受託住宅管理事業(　〃　)	(計画)	1,526	2,917	4,359	予定外の追加工事が発生したことによる減。
		(実績)	-1,913	4,298	-14,375	
④	その他事業(　〃　)	(計画)	-56,008	202,239	184,351	滑石団地A棟の補償金受入を賃貸管理事業へ振替えたことによる減。
		(実績)	-13,856	-11,437	-31,214	

(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

【公益法人会計基準適用法人以外用】　　直近の決算日:　令和　6 年　3 月　31 日

6. 財務の状況

（単位:千円、%）

項目	R3 金額	R3 対前年度比	R4 金額	R4 対前年度比	R5 金額	R5 対前年度比
【貸借対照表】						
流動資産(A)	2,931,497		2,873,892	98.03	2,888,002	100.49
うち金銭債権額	69,928		128,599	183.90	53,553	41.64
うちたな卸資産	10,100			0.00		-
固定資産	6,001,242		6,017,694	100.27	5,888,542	97.85
繰延資産				-		-
資産合計(B)	8,932,739		8,891,586	99.5	8,776,544	98.7
流動負債(C)	684,709		648,625	94.73	461,880	71.21
うち短期借入金	209,391		159,638	76.24	159,891	100.16
うち県借入額	200,000		150,000	75.00	150,000	100.00
固定負債	3,407,829		3,268,606	95.91	3,021,541	92.44
うち長期借入金	1,673,689		1,514,051	90.46	1,354,160	89.44
うち県借入額	1,210,640		1,060,640	87.61	910,640	85.86
うち退職給付引当金	63,746		67,648	106.12	72,951	107.84
負債合計	4,092,538		3,917,231	95.72	3,483,421	88.93
株主資本	10,000		10,000	100.00	10,000	100.00
その他	4,830,202		4,964,355	102.78	5,283,122	106.42
利益剰余金	4,340,001		4,474,155	103.09	4,792,922	107.12
純資産又は資本合計(D)	4,840,202		4,974,355	102.77	5,293,122	106.41
団体債務保証額	87,286		81,305	93.15	75,182	92.47
県債務保証又は損失補償額				-		-
【損益計算書】						
売上高(E)	1,435,359		1,388,907	96.76	1,349,845	97.19
うち県財政負担額(F)	741,472		728,884	98.30	727,038	99.75
売上原価	1,190,364		1,144,354	96.13	1,161,066	101.46
うち人件費(G)	126,757		126,577	99.86	136,573	107.90
販売費及び一般管理費	55,153		45,690	82.84	49,751	108.89
うち人件費(H)	33,309		28,031	84.15	34,988	124.82
営業損益	189,842		198,863	104.75	139,028	69.91
営業外収益(I)	7,359		51,388	698.30	4,544	8.84
うち県財政負担額(J)				-		-
営業外費用	83,248		142,377	171.03	140,721	98.84
経常損益(K)	113,953		107,874	94.67	2,851	2.64
特別損益	52,173		26,280	50.37	315,916	1,202.12
税引前当期純損益	166,126		134,154	80.75	318,767	237.61
法人税等				-		-
当期純損益(L)	166,126		134,154	80.75	318,767	237.61
準備金等計上前当期純損益	166,126		134,154	80.75	318,767	237.61
（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	10,290	-93,014	-93,014	-93,014
賃貸管理事業	608,307	142,771	457,370	457,370
管理受託住宅管理事業	730,860	-14,375	-14,375	-14,375
その他事業	387	-32,531	-31,214	-31,214
	.			

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
・金銭債権の減は未収金及びその他の流動資産が減少したことによる。
・固定資産の減は、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。
・流動負債の減は、滑石団地A棟の前受金を特別利益に振替えたことによる。
・固定負債の減は、長期借入金の返済や計画修繕引当金をR5(5年毎)に見直したことによる。
・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、分譲事業の販売区画数や公社賃貸住宅収入が減少したことによる。
・売上原価中の販売費及び一般管理費の増は、職員の採用や給与改定による。
・営業外収益の減は、前年度の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)による反動減。
・営業外費用の減は、前年度の滑石団地A棟のアスベスト除去工事による反動減。
・当期純損益や税引前当期純損益は、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り増収となった。
■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	R3 数値・比率	R4 数値・比率	R4 対前年度比	R5 数値・比率	R5 対前年度比	R5 対前々年度比	点数
① 経常損益率(K／E)	7.94	7.77	97.83	0.21	2.72	2.66	-2.0
② 当期純損益率(L／E)	11.57	9.66	83.46	23.62	244.49	204.04	0.0
③ 純資産又は資本合計比率(D／B)	54.18	55.94	103.25	60.31	107.80	111.30	0.0
④ 流動比率(A／C)	428.14	443.07	103.49	625.27	141.12	146.04	0.0
⑤ 県財政負担率((F+J)／(E+I))	51.39	50.61	98.47	53.68	106.07	104.45	-0.5
⑥ 人件費比率((G+H)／E)	11.15	11.13	99.82	12.71	114.18	113.97	-2.0
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	3.5	➡	総合判定	B

５点以上：A	－４点以上５点未満：B	－４点未満：C
概ね良好	改善の余地あり	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、20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5年度末までに21億83百万円の繰上返済を行っており、残額は15億14百万円となっている。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。
・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。
　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。
・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。
　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。
・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。
・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9百万円である。物件数は残り1件となっており、滞納もなく順調に返済している。令和7年度までに回収する予定。

（県の評価）

		※評価の内容、県評価での加点・減点、総合判定の理由
合計点数	3.5	（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。