

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:

平成 28 年

3 月

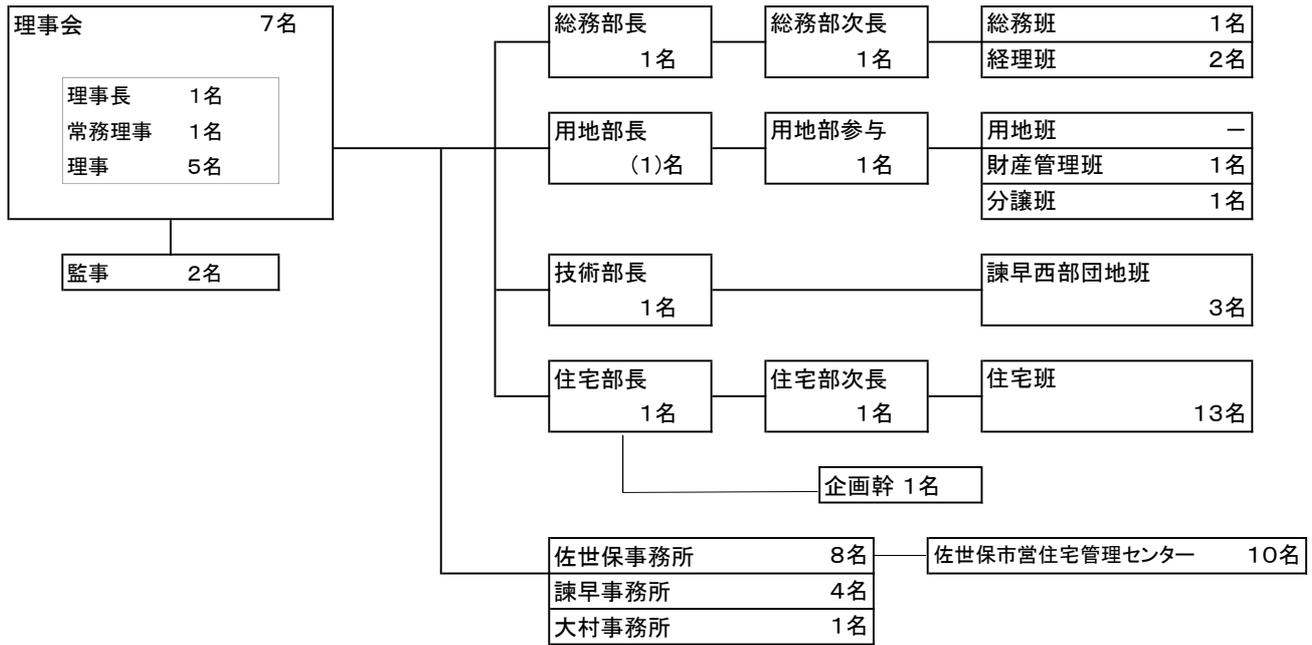
31 日

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	
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	
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(昭和40年6月1日法律第124号)		
定款又は寄附行為等に定める事業	(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住宅の建設と一体として商店、事務所等の用の供する施設の建設、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施設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)		
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	H25	H26	H27	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	0	7
職員(名)	H25	H26	H27	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	
	42	52	51	8	4		38			1	
1人当たり人件費(年度推移)		H25		H26		H27		平均年齢	賞与月数		
常勤役員報酬年額(千円)				2,562		2,646		59 歳	3.7 月		
プロパー平均給与月額(千円)				293		304		46 歳			
1人当たり人件費(H27、年代別)		20代以下		30代		40代		50代		60代以上	
プロパー平均給与月額(千円)						*		*			
各年代別プロパー数(名)						7		1			
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
上記役員以外の顧問等	土木部企画監					常務理事					常勤
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
	土木部住宅課係長					技術部諫早西部班主幹					派遣

2. 組織・人員の状況(3月31日現在)(続き)

組織図



※カッコ書きは他会社の併任職員

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	
負担金		損失補償・債務保証残高	
委託料	779,663		
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

計画的で適正な維持管理や更新によって、トータルコストの縮減・平準化を図り、安全により長く利用できるよう取り組む。

2 県との役割分担

県の役割		団体の役割
公営住宅等長寿命化計画に基づき、団地を長期的に活用していくための大規模改修や長寿命化型改善等の具体的方策を検討し、実行する。		地方公共団体等が供給する公営住宅等の管理を受託し、その募集・入居業務に加え、入居者の方が長期にわたり安全で快適に使用できる住環境の維持に努める。
法人に委ねる理由		説明
<input type="radio"/>	県が直接実施するよりも効果的・効率的に事業実施可能	民間が持っている管理ノウハウ等やコスト面での優位性を図るため、平成18年度から指定管理者制度が導入されている。また、昭和51年以降永きにわたり、県営住宅の管理を住宅供給公社が担っており、県が直接実施するよりも効果的・効率的に実施できる。
	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	40,970 (収益額)	諫早西部台 東-1地区 3宅地引渡 (収益計上) 東-2地区 81宅地1月 末から分譲開始	東-2地区の販売は、期末時点で予約を含め11 区画。 平成28年度までに30区画を見込んでいる。平成 31年度までの完売を目指す。 また、平成28年度に西-1地区(商業用地)の売 却を見込む。商業施設の誘致が決まれば宅地 販売に追い風。なお、商業用地売却による収益 計上は引渡時点の平成30年度を見込む。
2	賃貸管理事業	公社賃貸住宅等の管理	379,968	公社住宅791戸等の 管理	中心的事業であり、県営住宅と一体的に管理す ることで効率的な運営ができています。 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	1,120,186	県営住宅(約12千 戸)・佐世保市営住 宅(約6千戸)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電気料金の値上が り等もあり赤字であるが赤字幅は縮小傾向にあ る。 引き続き平成28年度からの5年間にわたる県営 住宅の指定管理業務を受託しているが、今回は 電気料金の値上がり分も織り込んでおり、採算 性は向上する見通し。サービスを向上させる一 方で、損益が均衡できるよう経費縮減に取り組 む。
4	その他事業	シティビル割賦債権の管理等	7,238	公社債権当期回収 額約99百万円	債権回収は順調であるが、今後とも毀損リスクを 回避するために、オーナーに金融機関への借換 を促進していく。公社債権の残高は約687百万円 あり、平成37年度までに回収する予定。

【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										
No.	項目名	H27 実績	計画上の目標値					最終年度 (H63)	達成状況	
			H24	H25	H26	H27	H28			
中期 計画	特定調停後の借入金返済額累計	9,315	6,113	6,437	7,098	7,456	7,898	13,585	◎	
	(目標値設定の根拠・考え方)									
	① 平成17年の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	H27 実績	計画上の目標値					最終年度 (H39)	達成状況	
中期 計画	繰上返済額累計	1,904	0	0	0	0	0	0	◎	
	(目標値設定の根拠・考え方)									
	② 平成17年の特定調停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、繰上返済の累計額。									
	(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	H25	H26	H27	備考					
事業 目標	① 分譲事業	(計画)	-80,506	-51,209	-184,749	赤字額が計画を下回っているのは、工事費の減額等による。				
		(実績)	-35,057	-12,176	-105,757					
	② 賃貸管理事業	(計画)	360,364	203,569	194,129	特にH25で実績と計画の乖離が大きいのは、計画修繕引当金の見直しにより戻入益が発生したため。H26以降は工事の先送り等による。				
		(実績)	712,090	315,826	273,311					
	③ 管理受託住宅管理事業	(計画)	-21,965	-6,079	-4,662	赤字額が計画を上回っているのは時間外手当が計画を上回ったこと等による。				
		(実績)	-24,450	-7,526	-8,407					
	④ その他事業	(計画)	-48,060	-32,930	14,723	保有地の法面等工事の実施状況により、乖離が生じている。				
		(実績)	13,236	-2,139	27,436					
(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達成できていない状況が続いているが、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)も実施しているため。					
○ 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							7	

6. 財務の状況 (単位：千円、%)

項 目	H25		H26		H27		
	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)	2,650,360	88.48	2,325,758	87.75	2,425,078	104.27	
うち金銭債権額	152,641	634.76	48,049	31.48	40,305	83.88	
うちたな卸資産	862,855	104.15	862,585	99.97	1,401,145	162.44	
固定資産	7,924,955	95.91	7,787,328	98.26	7,607,892	97.70	
繰延資産	-	-	-	-	-	-	
資産合計(B)	10,575,315	93.94	10,113,086	95.6	10,032,970	99.2	
流動負債(C)	855,840	57.07	511,286	59.74	653,086	127.73	
うち短期借入金	679,003	50.95	313,234	46.13	396,752	126.66	
うち県借入額	427,934	164.38	131,214	30.66	214,526	163.49	
固定負債	6,719,860	90.51	6,308,200	93.87	5,899,703	93.52	
うち長期借入金	3,261,029	87.76	2,947,795	90.39	2,551,044	86.54	
うち県借入額	1,808,161	80.86	1,676,947	92.74	1,462,421	87.21	
うち退職給付引当金	24,189	99.31	27,907	115.37	31,816	114.01	
負債合計	7,575,700	84.89	6,819,486	90.02	6,552,789	96.09	
株主資本	10,000	100.00	10,000	100.00	10,000	100.00	
その他	2,989,615	128.65	3,283,600	109.83	3,470,182	105.68	
利益剰余金	2,499,414	136.31	2,793,399	111.76	2,979,981	106.68	
純資産又は資本合計(D)	2,999,615	128.53	3,293,600	109.80	3,480,182	105.66	
団体債務保証額	658,673	92.25	268,064	40.70	255,042	95.14	
県債務保証又は損失補償額	-	-	-	-	-	-	
【損益計算書】							
売上高(E)	1,726,232	91.56	1,932,978	111.98	1,871,600	96.82	
うち県財政負担額(F)	686,694	85.17	690,801	100.60	721,910	104.50	
売上原価	1,252,964	87.98	1,541,374	123.02	1,532,284	99.41	
うち人件費(G)	111,404	93.46	147,168	132.10	159,747	108.55	
販売費及び一般管理費	66,227	91.15	66,671	100.67	63,804	95.70	
うち人件費(H)	35,725	82.73	40,054	112.12	38,266	95.54	
営業損益	407,041	104.77	324,933	79.83	275,512	84.79	
営業外収益(I)	5,959	39.40	11,363	190.69	13,814	121.57	
うち県財政負担額(J)	-	-	-	-	-	-	
営業外費用	160,741	113.85	162,522	101.11	136,142	83.77	
経常損益(K)	252,259	96.11	173,774	68.89	153,184	88.15	
特別損益	413,560	1,079.59	120,211	29.07	33,398	27.78	
税引前当期純損益	665,819	221.37	293,985	44.15	186,582	63.47	
法人税等	-	-	-	-	-	-	
当期純損益(L)	665,819	221.37	293,985	44.15	186,582	63.47	
準備金等計上前当期純損益	665,819	221.37	293,985	44.15	186,582	63.47	
(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	40,970	-105,757	-105,757	-105,757	-105,757		
賃貸管理事業	680,225	273,053	273,310	273,310	273,310		
管理受託住宅管理事業	1,134,116	-8,407	-8,407	-8,407	-8,407		
その他事業	16,289	-5,705	27,436	27,436	27,436		

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、期末における家賃の未収金発生額が減少したことによる。
 - ・たな卸資産が増加したのは、諫早西部台第2工区(東-2地区)造成工事等を実施したため。
 - ・短期借入金が増加したのは、次期返済長期借入金(県一括弁済資金の約定返済額)が平成26年度に比べ多いため。
 - ・長期借入金が増加したのは、約定返済を行ったことによる。
 - ・営業外収益が増加したのは、電柱工事負担金の精算により返還があったこと等による。
 - ・営業外費用が減少したのは、平成26年度に保有地の法面工事を行っており、その反動減である。
 - ・特別損益、当期純損益が減少したのは、平成26年度はチトセビアに積み立てている修繕引当金の一部について返還を受けており、この反動減による。
- 各引当金の設定状況
 - ・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的全額を計上している。
 - ・家賃等未収金に対する貸倒引当金は、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等の特定債権については個別に回収不能見込額を計上している。シティブル債権に対する貸倒引当金は、個別に回収不能見込額を計上している。
 - ・計画修繕引当金は、外壁改修・屋上防水・給排水設備改修の工事実施見込額を実施年度までの10年間で均等に繰入を行っている。また、当該引当金については5年間のサイクルで見直しを行うこととしている。

6. 財務の状況

「財務の状況」判定項目	H25		H26		H27		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)	14.61	8.99	61.52	8.18	91.04	56.01	-1.5
② 当期純損益率(L/E)	38.57	15.21	39.43	9.97	65.55	25.85	-2.0
③ 純資産又は資本合計比率(D/B)	28.36	32.57	114.82	34.69	106.51	122.29	0.0
④ 流動比率(A/C)	309.68	454.88	146.89	371.33	81.63	119.91	-1.0
⑤ 県財政負担率((F+J)/(E+I))	39.64	35.53	89.62	38.29	107.77	96.58	-0.5
⑥ 人件費比率((G+H)/E)	8.52	9.69	113.64	10.58	109.23	124.13	-1.5
合計							-6.5

※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点以下: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

- ・特定調停後、12年連続で経常損益、当期損益とも黒字である。
- ・特定調停後の最重要課題である借入金の返済は、繰上返済を平成27年度末までに19億4百万円行っており、残額は42億70百万円となっている。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6億97百万円にのぼっている。
- ・分譲事業においては、諫早西部台第2工区(東-2地区)81区画の分譲を平成28年1月から開始し、期末時点における販売契約数は予約を含め11区画となっている。平成28年度までに30区画販売し、平成31年度までの完売を計画している。
同工区(東-1地区)の前期末残3区画については2区画を販売し、残1区画となっている。平成28年度に完売を目指している。
また、同工区(西-1地区)の商業用地については、平成28年度中の売却を目指している。
- ・賃貸管理事業においては、入居率は平成26年度に引き続き、93%以上の高い入居率を確保している。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、2~3億円の事業収支を目指していく。
- ・管理受託住宅管理事業においては、県営住宅と佐世保市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。
サービスを向上させる一方で、経費縮減により採算性の向上に取り組んでいく。
- ・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等を行っているものの、物件数が減少していることもあり平成27年度の繰上返済はなかったが、今後も積極的に働きかけを行っていく。公社債権の残高は約687百万円あり、平成37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	0.5	<ul style="list-style-type: none"> ・県は、普段から公社の組織・人員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地区の販売状況はほぼ完売状態であり、平成28年1月に分譲を開始した東-2地区についても、販売が順調に進んでいるところである。また、商業用地である西-1地区の分譲について、平成28年度中の売却を目指しているところである。 ・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たい。
総合判定	B	

(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。