

**出資団体の概要(出資団体経営評価・診断表 様式①)**

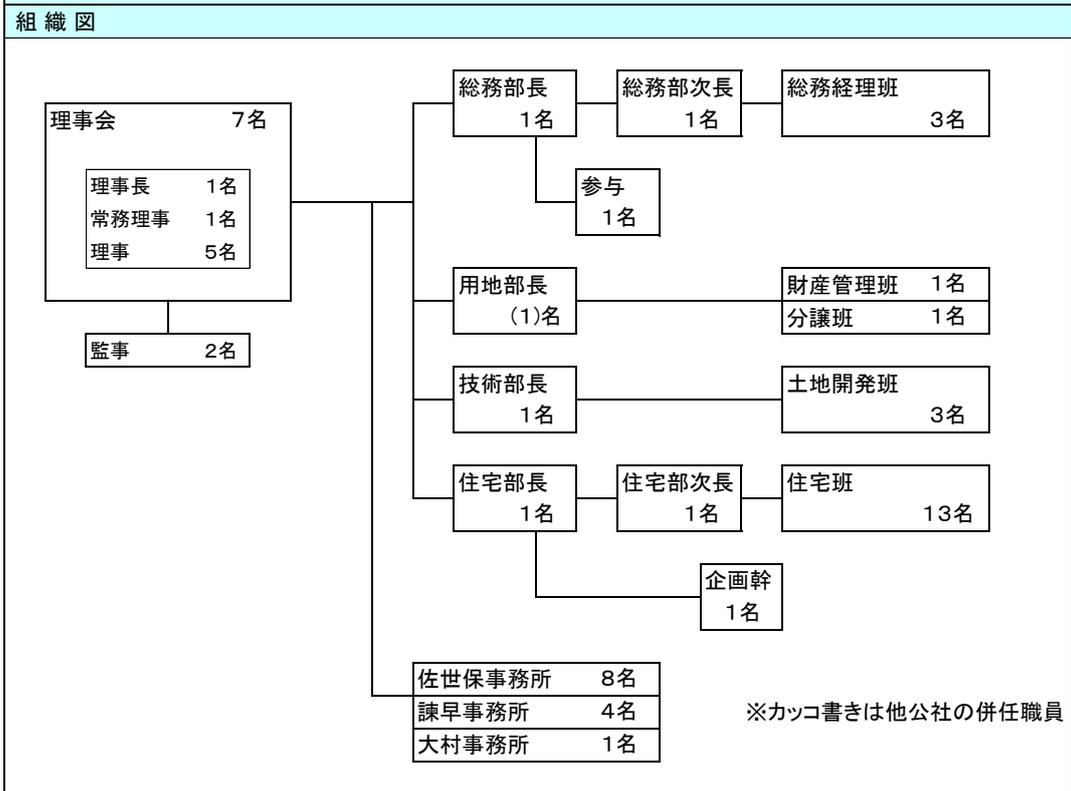
【共通】

直近の決算日: 令和 3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	http://www.njkk.jp/			

2. 組織・人員の状況(3月31日現在)												
役員(名)	区分	H30	R1	R2	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)	H30	R1	R2	正規雇用		派遣	兼務	非正規雇用		他自治体	民間	その他
	48	40	41	うち県OB	県職員	県職員	うち県OB					
1人当たり人件費(年度推移)		H30		R1		R2		平均年齢		賞与月数		
常勤役員報酬年額(千円)		2,982		3,037		2,993		59歳		3.921月		
プロパー平均給料月額(千円)		335		342		348		52歳				
1人当たり人件費(R2、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)						321		357				
各年代別プロパー数(名)						2		6				
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	1,643,130
負担金	841,456	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	0	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。未造成区域は、県・諫早市・公社の三者で土地利用について幅広い検討を行っていく予定である。
2	賃貸管理事業	公社賃貸住宅等の管理	396,415	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	749,642	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、前期に引き続き黒字である。 また、令和2年度が最終年度となる県営住宅指定管理は、次期(R3～R7)も引き続き受託することとなった。
4	その他事業	シティビル割賦債権の管理等	3,314	公社債権当期回収額約37百万円 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51%減少し約39百万円となった。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									
No.	項目名	R2実績	計画上の目標値					最終年度(R33)	達成状況
			H30	R1	R2	R3	R4		
①	特定調停成立後の借入金返済額累計	11,521	8,792	9,026	9,259	9,490	9,719	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	2,262	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	H30	R1	R2	備考				
①	分譲事業(当期損益)	(計画)	430,154	-92,347	-86,670	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)	-1,395	-26,886	-63,605				
②	賃貸管理事業( " )	(計画)	245,271	185,694	195,511	賃貸住宅資産の計画修繕引当金戻入益による増。			
		(実績)	371,868	204,561	238,184				
③	管理受託住宅管理事業( " )	(計画)	1,812	1,295	2,591	県営住宅の災害復旧に係る追加協定による増。			
		(実績)	-14,356	6,223	2,936				
④	その他事業( " )	(計画)	-60,123	-37,698	-44,758	当初計画していた保有地の除草、伐採を行わなかったことによる減。			
		(実績)	-14,806	-23,323	-23,048				
(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)も実施ができており、現時点において、目標は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	H30		R1		R2		
	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)	2,905,628		2,731,326	94.00	2,647,211	96.92	
うち金銭債権額	45,603		54,512	119.54	106,459	195.29	
うちたな卸資産	42,593		10,100	23.71	10,100	100.00	
固定資産	6,379,488		6,321,060	99.08	6,224,506	98.47	
繰延資産				-		-	
資産合計(B)	9,285,116		9,052,386	97.5	8,871,717	98.0	
流動負債(C)	579,196		503,967	87.01	479,785	95.20	
うち短期借入金	344,487		329,028	95.51	241,640	73.44	
うち県借入額	335,800		320,113	95.33	232,490	72.63	
固定負債	4,344,768		4,028,811	92.73	3,717,856	92.28	
うち長期借入金	2,453,747		2,124,719	86.59	1,883,079	88.63	
うち県借入額	1,963,243		1,643,130	83.69	1,410,640	85.85	
うち退職給付引当金	48,822		55,212	113.09	59,578	107.91	
負債合計	4,923,964		4,532,778	92.06	4,197,641	92.61	
株主資本	10,000		10,000	100.00	10,000	100.00	
その他	4,351,152		4,509,609	103.64	4,664,075	103.43	
利益剰余金	3,860,952		4,019,408	104.10	4,173,875	103.84	
純資産又は資本合計(D)	4,361,152		4,519,609	103.63	4,674,075	103.42	
団体債務保証額	104,405		98,833	94.66	93,128	94.23	
県債務保証又は損失補償額				-		-	
<b>【損益計算書】</b>							
売上高(E)	2,952,411		1,470,269	49.80	1,423,238	96.80	
うち県財政負担額(F)	725,000		735,501	101.45	764,960	104.01	
売上原価	1,997,796		1,192,812	59.71	1,149,371	96.36	
うち人件費(G)	159,803		133,425	83.49	127,491	95.55	
販売費及び一般管理費	45,527		46,419	101.96	49,410	106.44	
うち人件費(H)	24,184		27,173	112.36	33,357	122.76	
営業損益	909,088		231,038	25.41	224,457	97.15	
営業外収益(I)	4,197		18,613	443.48	14,791	79.47	
うち県財政負担額(J)				-		-	
営業外費用	87,035		85,878	98.67	100,720	117.28	
経常損益(K)	826,250		163,773	19.82	138,528	84.59	
特別損益	-484,939		-3,198	0.66	15,938	-498.37	
税引前当期純損益	341,311		160,575	47.05	154,466	96.20	
法人税等				-		-	
当期純損益(L)	341,311		160,575	47.05	154,466	96.20	
準備金等計上前当期純損益	341,311		160,575	47.05	154,466	96.20	
(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	-	-63,387	-63,605	-63,605			
賃貸管理事業	648,037	225,381	238,184	238,184			
管理受託住宅管理事業	771,757	2,936	2,936	2,936			
その他事業	3,444	-26,402	-23,048	-23,048			
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"> <li>・金銭債権の増は未収金及びその他の流動資産の増加による。</li> <li>・固定資産の減は、減価償却累計額が増加したことによる。</li> <li>・流動負債の減は、県への次期返済長期借入金額の減少による。</li> <li>・固定負債の減は、主に県借入金返済と賃貸住宅資産の計画修繕を行ったことによる。</li> <li>・退職給付引当金の増は、1年分上積みによる。(退職者なし)</li> <li>・売上高の減は、宅地等販売事業実績がなかったことによる。</li> <li>・売上原価中の人件費の減及び一般管理費の増は、職員の異動による。</li> <li>・営業外収益の減は、前年の諫早西部台(東-2地区)の工事負担金返戻金による反動減と土地無断造成和解金による。</li> <li>・営業外費用の増は、主に土地無断造成に係る復旧工事費による。</li> <li>・当期純損益や税引前当期純損益は、令和2年度は、宅地等販売事業実績がなかったことによる収益減になっている。</li> </ul> <p>■各種引当金の設定状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>							
<b>6. 財務の状況</b>							
「財務の状況」判定項目	H30		R1		R2		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)	27.99	11.14	39.80	9.73	87.38	34.78	-2.0
② 当期純損益率(L/E)	11.56	10.92	94.47	10.85	99.37	93.88	-0.5
③ 純資産又は資本合計比率(D/B)	46.97	49.93	106.30	52.69	105.52	112.17	0.0
④ 流動比率(A/C)	501.67	541.97	108.03	551.75	101.81	109.98	0.0
⑤ 県財政負担率(F+J)/(E+I)	24.52	49.40	201.46	53.20	107.68	216.93	-1.5
⑥ 人件費比率((G+H)/E)	6.23	10.92	175.28	11.30	103.47	181.35	-1.0
合計							-5.0

※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	1.0	➡	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、17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2年度末までに22億62百万円の繰上返済を行っており、残額は20億64百万円となっている。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。</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>未造成区域は、県・諫早市・公社の三者で土地利用について幅広い検討を行っていく予定である。</p> <p>・賃貸管理事業においては、入居率約90%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、前期に引き続き黒字である。</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39百万円である。令和7年度までに回収する予定。</p>			
(県の評価)			
合計点数	1.0	※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	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。			