

中期経営計画の取組み状況と 計画の見直しについて

(平成 29 年度～平成 33 年度)

平成 31 年 3 月

長野県住宅供給公社

平成29年3月に策定した中期経営計画（平成29～33年度）の取組み状況は次のとおりです。

これらの実績等を踏まえて、以下のとおり当初計画の見直しを行います。

1 これまでの主な取組み

(1) 公営住宅等管理受託住宅管理業務（計画書P6）

① 入居者等に対するサービスの向上

入居者等に対する質の高いサービスの提供を検討するために立ち上げた「住宅管理業務に係わるサービス向上検討委員会」の提案を受け、平成30年度から高齢者・障がい者の見守り・支援サービスを開始しました。

単身高齢者等を対象に、住宅監理員が各戸を訪問して声掛けや健康状態等の聴き取りを行い、必要に応じて行政の福祉担当部署につなげるなど、孤独死の防止や緊急時における早期対応等に向けた取組みを実施しています。

この他に、検討委員会から提案があった職員の資質向上のための研修体制の構築、業務マニュアルの統一化、外国人入居者の支援などの各種取組みも順次実施しております。

② 市営住宅の管理受託の拡大

県営住宅管理地区内にある市を対象に働きかけを行った結果、新たに下表のとおり2市から、合わせて1,000戸の市営住宅の管理を受託するに至りました。

管理事務所として、既設の課・センターの下に分室を設け、嘱託職員、住宅監理員合わせて5名を採用し配置することとしました。

| 受託開始年月 | 市名 | 管理戸数 | 受託制度 | 管理事務所 | 専従職員数 |
|--------|------|-------|---------------|-------------------|-------|
| H30年4月 | 駒ヶ根市 | 381 | 管理代行 指定管理者 | 伊那管理センター 駒ヶ根分室 | 2 |
| H31年4月 | 須坂市 | 619 | 管理代行 指定管理者 | 市営住宅課（長野） 須坂分室 | 3 |
| （合計） | 2市 | 1,000 | | | 5 |

(2) 県・市町村等建築技術支援業務（計画書P7）

社会資本整備総合交付金事業の補助金の実質的な補助率の低下等により、市町村が公営住宅の建替え・リフォーム事業を控えている一方で、新規の大型受託事業として、県から職員宿舍234棟の中長期修繕・改修計画策定支援業務を受託することが決定しました。平成31年度から2か年で現地調査、図面作成、概算見積もりを行う短期集中の作業となるため、担当する事業部の技術職員を補強して対応します。

(3) 宅地分譲（計画書P8）

価格の値下げを行った和田西原団地の販売が好調であったことなどから、平成29、30年度の実績が計画を上回った一方で、従来から売行き不振のくるみ台、山本団地などについては、種々の取組みにもかかわらず、販売には至りませんでした。

この2年間の販売実績は下表のとおりです。

| 年度 | 販売区画数 |
|-------|---|
| H29年度 | 古間駅前 3 原宮 1 大室 4 住良木 0 浦野南 4 和田西原 26 中大塩 0 くるみ台 0 福与功俣 0 山本 0 (計) 38 |
| H30年度 | 古間駅前 1 原宮 0 大室 12 住良木 1 浦野南 0 和田西原 7 中大塩 2 くるみ台 0 福与功俣 0 山本 0 (計) 23 |

※ 和田西原団地はH30年度に完売、大室団地は残り1区画

(4) 公社賃貸住宅管理業務（計画書P8）

① 入居促進

新入居プランの周知、不動産業者による入居者紹介制度、地元企業へのダイレクトメール、洋室化リフォームその他の取組みにより入居率向上を目指しており、入居率は80～82パーセント台を維持しています。

② 計画修繕

建物の長寿命化を目的とした計画修繕として、これまでに長野市柳町4号棟・13号棟、朝陽D棟及び犀北第二の4団地において、外壁・屋根等の大規模改修工事を実施しました。

(5) 長期割賦事業（計画書P8）

公社が連帯債務者となっているファミリー賃貸住宅において、借入金利軽減による事業者の経営支援と公社余裕資金の活用を兼ねて、住宅金融支援機構借入金の一括代位弁済により積極的に公社債権化を図りました。その結果、新たに20件、954百万円の長期割賦契約となりました。

(6) 債権管理業務（計画書P10）

損失補償及び連帯債務の大型破綻案件について、公社の損失を最小限に止めるため、担保不動産の任意売買等により整理・回収を進めた結果、大北地域などの4件の処理が終わりました。このうち2件は債権の全額を回収できたことなどから、2期連続して貸倒引当金の戻入益を計上することができました。

2 計画の見直し

(1) 宅地分譲販売計画の見直し（計画書P8）

2年間の販売実績を勘案し、下表のとおり販売計画を変更します。浦野南、くるみ台、山本団地については、地元自治体等と連携しながら、県外からの移住希望者に対するPRなどの取組みを今まで以上に強化し、早期販売を目指します。

・販売計画 朱書きは見直し後（H29 は実績、H30 は実績見込み）

| 区画数／年度 | H28 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 |
|---------|-----|--|--|--|--|--|
| 販売目標区画数 | — | 38 20 | 23 20 | 10 19 | 8 17 | 7 15 |
| 期末残区画数 | 214 | 176 194 | 153 174 | 143 155 | 135 138 | 128 123 |

(2) 事業収益の見込み（計画書P10）

市営住宅の新規受託に伴う管理受託事業収益の増加が見込まれる一方で、職員の増員等による一般管理費等の経費の増加及び宅地分譲の販売計画の下方修正による事業収益の減少を加味し、次表のとおり事業収益見込みを修正します。

・事業収益見込み 朱書きは見直し後（H29 は実績、H30 は実績見込み）（単位：千円）

| 区分／年度 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | |
|------------|---|---|---|---|---|---|
| 事業収益 | 分譲事業 | 275,800 123,210 | 125,738 119,818 | 48,334 113,487 | 35,304 102,227 | 32,168 92,380 |
| | 賃貸管理事業 | 316,422 309,889 | 314,124 309,889 | 309,401 309,889 | 309,889 309,889 | 309,889 309,889 |
| | 管理受託事業 | 2,694,212 2,695,329 | 2,815,162 2,670,613 | 3,231,527 2,645,780 | 2,669,305 2,620,947 | 2,644,589 2,596,231 |
| | その他事業 | 562,084 381,492 | 252,855 372,670 | 390,247 364,154 | 400,306 355,776 | 347,482 347,482 |
| | 合計 | 3,848,518 3,509,920 | 3,507,879 3,472,990 | 3,979,509 3,433,310 | 3,414,804 3,388,839 | 3,334,128 3,345,982 |
| 事業原価 | 2,884,002 | 2,615,910 | 3,048,306 | 2,537,446 | 2,514,601 | |
| ※工事費等 | 2,624,326 | 2,602,228 | 2,578,854 | 2,552,586 | 2,528,633 | |
| 一般管理費等 | 703,919 | 716,044 | 816,024 | 810,674 | 784,141 | |
| ※人件費・その他経費 | 737,682 | 741,987 | 742,591 | 746,044 | 741,651 | |
| 事業利益 | 260,597 147,912 | 175,925 128,775 | 115,179 111,865 | 66,684 90,209 | 35,386 75,698 | |
| その他経常収益 | 117,549 12,196 | 304,153 12,059 | 12,048 12,048 | 12,139 12,139 | 11,879 11,879 | |
| その他経常費用 | 5,200 80,312 | 22,690 76,647 | 34,621 73,063 | 33,621 69,458 | 32,621 66,189 | |
| 経常利益 | 372,946 79,796 | 457,388 64,187 | 92,606 50,850 | 45,202 32,890 | 14,644 21,388 | |

(3) 役職員数と事務経費の見込み（計画書P11～12）

役職員数、職員採用計画及び再任用職員等の給与について、次のとおり見直しを行います。また、これに伴い人件費等の経費見込を修正します。

① 役職員数及び職員採用計画の見直し

前記のとおり2市からの市営住宅の新規管理受託に伴い、嘱託職員、住宅監理員合わせて5名の増員が必要となりました。また、岡谷市営住宅管理受託業務において、岡谷市からの要請により平成30年度に監理員事務所を新設したことに伴い、新たに住宅監理員1名を配置しました。これら合計6名の増員が必要となったことから、役職員数を139名と定めた当初計画を見直し、平成30年度以降の定数を段階的に増やして、平成31年度以降は145名体制とします。

また、市営住宅管理の新規受託に伴い、平成31年度の事務職員の人事配置に支障を来すため、平成32年度採用予定の正規事務職員1名を平成31年度に前倒しして採用します。

② 再任用職員、嘱託職員等の給与の見直し

非常勤職員の人材確保のため、また、働き方改革に伴う同一労働同一賃金等の社会的要請に応えるため、平成31年度から再任用職員及び嘱託職員の給与を見直し、基本給の引上げ等を行います。

・役職員数及び人件費の見込み **朱書き**は見直し後(H29は実績、H30は実績見込み) (金額単位：千円)

| 区分/年度 | | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 |
|-----------|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 役 員 | 人 数 | 3 4 | 4 4 | 4 | 4 | 4 |
| | 人 件 費 | 12,855 16,840 | 16,886 16,840 | 19,360 16,840 | 19,360 16,840 | 19,360 16,840 |
| 正 規 職 員 | 人 数 | 33 33 | 35 35 | 36 35 | 36 | 36 |
| | 人 件 費 | 275,232 286,000 | 279,933 297,000 | 304,000 298,000 | 307,000 305,000 | 305,000 301,000 |
| 再任用職員 | 人 数 | 5 7 | 5 9 | 6 10 | 7 11 | 9 13 |
| | 人 件 費 | 17,677 22,050 | 18,842 28,350 | 20,400 31,500 | 23,800 34,650 | 30,600 40,950 |
| 嘱 託 職 員 | 人 数 | 44 44 | 45 40 | 45 39 | 44 37 | 42 35 |
| | 人 件 費 | 127,259 138,600 | 133,479 126,000 | 153,000 122,850 | 149,600 116,550 | 142,800 110,250 |
| 住 宅 監 理 員 | 人 数 | 51 51 | 51 51 | 54 51 | 54 51 | 54 51 |
| | 人 件 費 | 109,176 109,650 | 110,128 109,650 | 120,420 109,650 | 120,420 109,650 | 120,420 109,650 |
| 臨 時 職 員 | 人 数 | 2 - | 1 - | - | - | - |
| | 人 件 費 | 4,298 | 480 | - | - | - |
| 合 計 | 人 数 | 138 139 | 141 139 | 145 139 | 145 139 | 145 139 |
| | 人 件 費 | 546,497 573,140 | 559,748 577,840 | 617,180 578,840 | 620,180 582,690 | 618,180 578,690 |

※人件費には、法定福利費及び退職給与引当金繰入額(正規職員)を含む。

・正規職員の採用計画等

朱書きは見直し後

| 区分/年度 | | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 |
|-------|--------|-----|-----|-------|-------|-----|
| 事務 | 期首人員 | 17 | 17 | 17 | 19 18 | 19 |
| | 採用予定者数 | 0 | 1 | 2 1 | 0 1 | 0 |
| | 計 | 17 | 18 | 19 18 | 19 | 19 |
| | 退職予定者数 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 次期繰越人員 | 17 | 17 | 19 18 | 19 | 19 |
| 技術 | 期首人員 | 14 | 14 | 17 | 16 | 15 |
| | 採用予定者数 | 2 | 3 | 0 | 1 | 2 |
| | 計 | 16 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| | 退職予定者数 | 2 | 0 | 1 | 2 | 0 |
| | 次期繰越人員 | 14 | 17 | 16 | 15 | 17 |
| 合計 | 期首人員 | 31 | 31 | 34 | 35 34 | 34 |
| | 採用予定者数 | 2 | 4 | 2 1 | 1 2 | 2 |
| | 計 | 33 | 35 | 36 35 | 36 | 36 |
| | 退職予定者数 | 2 | 1 | 1 | 2 | 0 |
| | 次期繰越人員 | 31 | 34 | 35 34 | 34 | 36 |

※中途退職者が出た場合は、別途補充採用を行う。

・役職員総数の推移見込み

朱書きは見直し後(H29は実績、H30は実績見込み)

| 区分/年度 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 役員 | 3 4 | 4 4 | 4 | 4 | 4 |
| 正規職員 | 33 33 | 35 35 | 36 35 | 36 | 36 |
| 再任用職員・嘱託職員 | 49 51 | 50 49 | 51 49 | 51 48 | 51 48 |
| 住宅監理員 | 51 51 | 51 51 | 54 51 | 54 51 | 54 51 |
| 合計 | 136 139 | 140 139 | 145 139 | 145 139 | 145 139 |

・一般管理費等総経費の見込み

朱書きは見直し後(H29は実績、H30は実績見込み)(単位:千円)

| 区分/年度 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 |
|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 人件費 | 546,497 573,140 | 559,748 577,840 | 617,180 578,840 | 620,180 582,690 | 618,180 578,690 |
| その他経費 | 157,422 164,542 | 156,296 164,147 | 198,844 163,751 | 190,494 163,354 | 165,961 162,961 |
| 合計 | 703,919 737,682 | 716,044 741,987 | 816,024 742,591 | 810,674 746,044 | 784,141 741,651 |