

中期経営計画

(令和4年度～令和8年度)

改定版

令和4年3月

(令和5年3月改定)

(令和6年5月改定)



長野県住宅供給公社

目 次

1	計画策定の趣旨	1
2	公社を取り巻く環境	2
	（1）長野県の将来人口など	2
	（2）事業展開における現状	2
	（3）組織における現状	4
	（4）経営面における現状	5
3	県による公社の位置付け	8
4	経営理念	9
5	経営方針	9
6	課題と取組み	10
	（1）宅地分譲業務【分譲事業】	10
	（2）賃貸住宅管理業務【賃貸管理事業】	11
	（3）公営住宅等管理業務【管理受託住宅管理事業】	11
	（4）県・市町村等建築技術支援業務【その他事業】	13
	（5）長期割賦事業【その他事業】	14
	（6）債権管理業務	15
	（7）安定経営のための職員体制	16
	（8）公社が保有する資産の活用	17
7	経営の見通し	18
8	計画達成に向けて	19
	（1）自立経営維持のための組織力の強化	19
	（2）事務の効率化の推進	19
	（3）危機管理体制の強化	19
	（4）本計画の職員への意識付けと進捗管理	19
9	SDGsへの取組みについて	20

1 計画策定の趣旨

長野県住宅供給公社は、県及び県内 13 市の出資により昭和 30 年 4 月に設立された財団法人長野県住宅公社を前身として、昭和 40 年 6 月の地方住宅供給公社法の施行に伴い、同年 9 月に長野県の出資による長野県住宅供給公社に改組され現在に至っています。

設立以来、積立分譲住宅などの分譲事業を中心として事業を展開してきましたが、住宅供給戸数は量的には十分需要を満たしていることなど社会経済情勢の変化により、平成 16 年 6 月策定の長野県出資等外郭団体「改革基本方針」では、「事業の縮小（制度改正後に改革基本方針を見直し）」との方針が定められました。

その後この方針は、効率的・効果的な行政サービスの実施、県民益の極大化などの観点から、平成 20 年 1 月には、「事業の縮小（公営住宅の管理等受託機関として県・市町村の支援業務に特化）」に改訂され、更に、平成 25 年 2 月には、「県・市町村公営住宅管理業務等の受託拡大（公営住宅の管理等受託機関として、引き続き県・市町村の支援業務に特化）」との方針に改訂（以下、「改革基本方針」という。）されました。この方針に基づき、前中期経営計画（平成 29 年度～平成 33 年度）を策定し、事業を展開しています。

このような状況の中で、公社の持つ公共的役割を自覚し、顧客や利用者の信頼を得られるよう、自立した安定経営を維持していくことが使命との認識のもとに、令和 4 年度から令和 8 年度までの 5 年間の中期経営計画を策定しました。

2 公社を取り巻く環境

(1) 長野県の将来人口など

① 人口減少

長野県の人口は、平成 27 年の約 209 万 9 千人が、令和 2 年には約 205 万人まで減少しており、今後も減少を続けるものと見込まれています。

[資料：国勢調査]

② 少子高齢化

年少人口割合(15 歳未満の割合)は一貫して減少傾向が続いており、少子化の進行と平均寿命の伸長により高齢化が一層進み、高齢化率(老年人口割合：65 歳以上の割合)は、令和 2 年度の 32.4%が令和 17 年度には 37.0%に達すると見込まれています。

[資料：国立社会保障・人口問題研究所推計]

③ 世帯数

令和 2 年の世帯総数は約 83 万世帯で、5 年前の平成 27 年に比べ約 2 万 3 千世帯増加しましたが、人口減少により 1 世帯当たりの人員は減少しています。

特に、高齢者単身世帯と高齢者夫婦世帯の割合が共に増加しています。

[資料：国勢調査]

(2) 事業展開における現状

① 分譲宅地業務【分譲事業】

令和 3 年 4 月 1 日現在、7 団地 143 区画の未分譲地を保有しています。いずれの団地も分譲開始から 20 年以上が経過しており、特に山本団地(伊那市・38 区画)、くるみ台団地(諏訪市・55 区画)、浦野南団地(上田市・31 区画)、の 3 団地で未分譲区画の 86.7%を占めるなど、長期にわたり未利用地の保有が続いています。

これまで、分譲価格の改定、不動産業者との連携等も模索しましたが、新型コロナウイルスの影響などもあり、平成 29、30 年度合計で 61 区画あった分譲は、令和元、2、3 年度の合計では 10 区画(令和 3 年 12 月末現在)に留まっています。

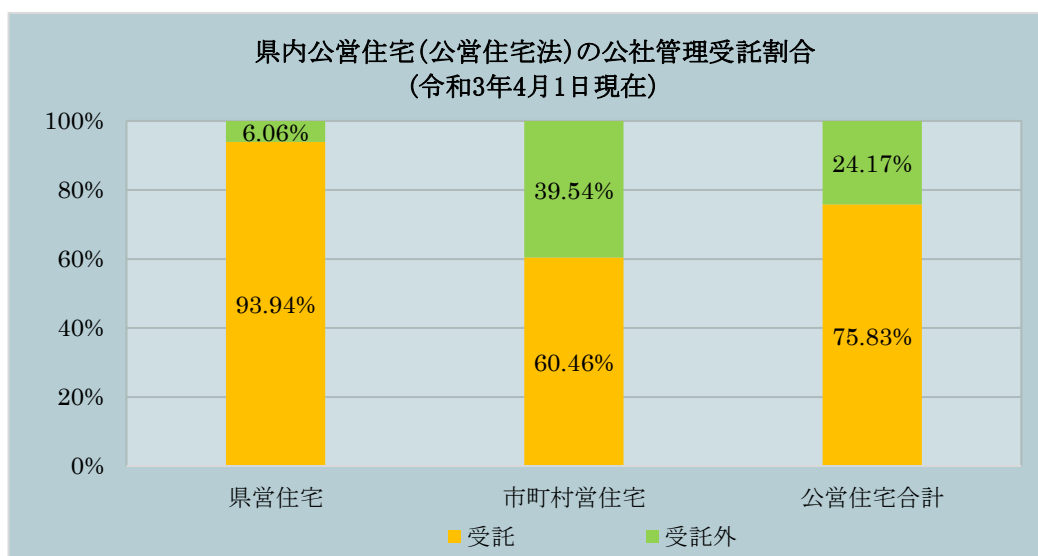
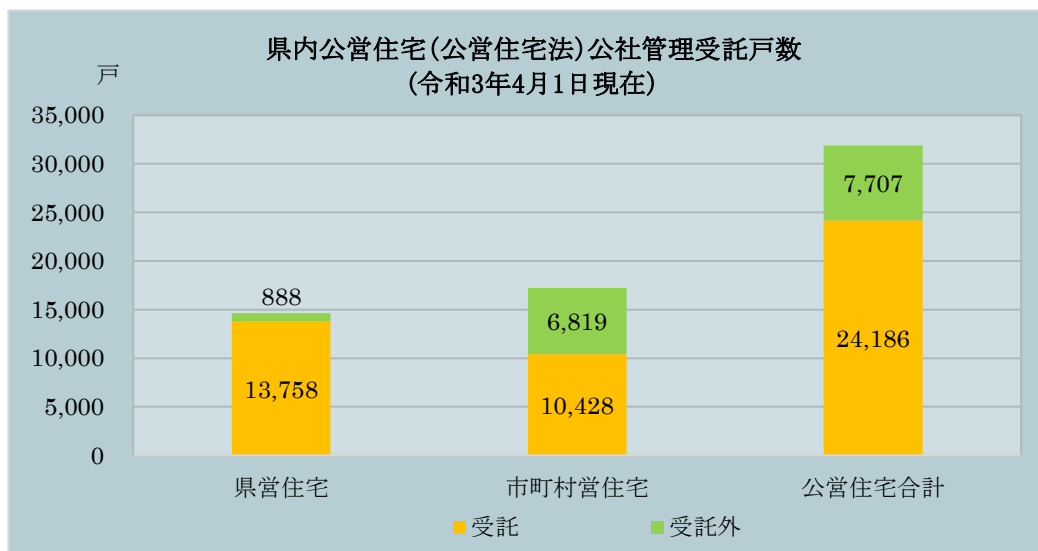
② 賃貸住宅管理業務【賃貸管理事業】

令和 2 年度末現在 15 団地 432 戸を所有し、管理経営を行っています。すでに建設時の借入金は返済しており、入居率も 10 年以上約 80%を維持し、令和 2 年度の事業利益は全事業の約 25%を占めていることから、公社経営にとって重要な事業となっています。

その反面、改革基本方針で「新規の賃貸住宅建設事業を廃止」とされ、新規の建設ができないこともあり、建物の老朽化や、間取り・仕様などが旧式のままであるため、年々入居促進に苦慮している状況です。

③ 公営住宅等管理受託業務【管理受託住宅管理事業】

前二期の中期経営計画において、改革基本方針に基づき公営住宅の管理受託拡大に取り組んだ結果、改革基本方針が示す「県内の公営住宅の80%の受託を目指す」という目標に対して、令和3年4月1日現在で、県内の公営住宅全体の約76%にあたる24,186戸（公営住宅以外の管理を含めると25,721戸）の管理受託を行うことができました。



しかし、いまだに受託できない市営住宅もあり、一部地域では県営住宅との一元管理が進まない状況が続いています。

管理業務については、マンパワーに頼るところが大きく、管理事務費のほとんどを人件費が占めています。

いずれの受託においても、受託料の範囲内での最善の職員配置を行っていますが、各管理センター、特に分室では2人から3人による少人数での勤務体制になり、休暇や退職などにより他の職員への負担が増加するなどの影響を受けやすくなっています。

④ 県・市町村等建築技術支援業務【その他事業】

県や市町村では、少子高齢化、人口減少に伴い公営住宅等の管理戸数の見直しを行い、入居者の集約移転や建替事業などを実施し、空き家戸数の減少や全体の住宅戸数を減らしていく方向に変わってきていることから、新築や改修事業は年々厳しい状況が続いています。

このような状況の中、業務受託の確保に向け、県、市町村の各種会議に出席し、建築技術職員が不在または不足している市町村に対して、建築技術支援業務の有用性をPRしてきました。ここ数年では、一部の町村において建築技術支援業務の受託が増え、公社の建築技術支援業務に対する信頼を得ることができました。

建築技術支援業務の主要事業である買取公営住宅建設事業や買取りリフォーム事業については、年度による業務量の偏りが大きく、新たな受託も受託実績のある町村からの依頼が多数を占めており、新規の町村からの受託確保が厳しく、安定的な事業には至っていません。

パッケージ型建築技術支援業務については、複数の公共建築物等の工事を予算の範囲内で1つの契約で実施できるという利点もあり、建築技術職員不足の町村からの依頼も多くなっています。

建築技術支援業務全般としては、市町村において契約方法の見直しの動きがあり、市町村の理解を得ていくためには、営業活動にさらなる工夫が必要な状況になっています。

(3) 組織における現状

① 事業執行体制

令和3年4月1日現在、理事長、専務理事、常務理事、理事、監事の役員のもとで、3部、1事務所、8課、1室、5管理センター（5分室）を設置し、常勤役員4名、正規職員36名、再任用職員2名、嘱託職員48名、住宅監理員54名 計144名の人員で業務を行っています。

② 職員の知識・技術の承継

公営住宅の管理等受託機関として、県・市町村の支援業務を行うためには、専門的知識を有した職員が必要になります。特に建築技術などの専門的知識を有する職員、行政・福祉とのつなぎ役を行うにあたっての知識を有する職員の存在は欠かせません。これらの専門的知識を有した職員から、若年齢層職員への知識や技術の承継がスムーズにできるように職員の採用を行ってきましたが、年齢層に偏りが生じているため、十分な承継ができていないのが現状です。

(4) 経営面における現状

① 事業収益構造の変化

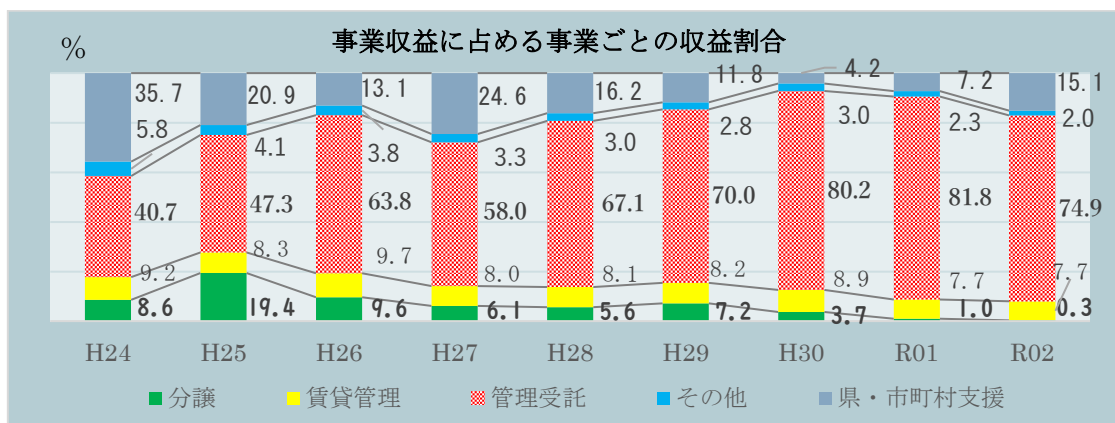
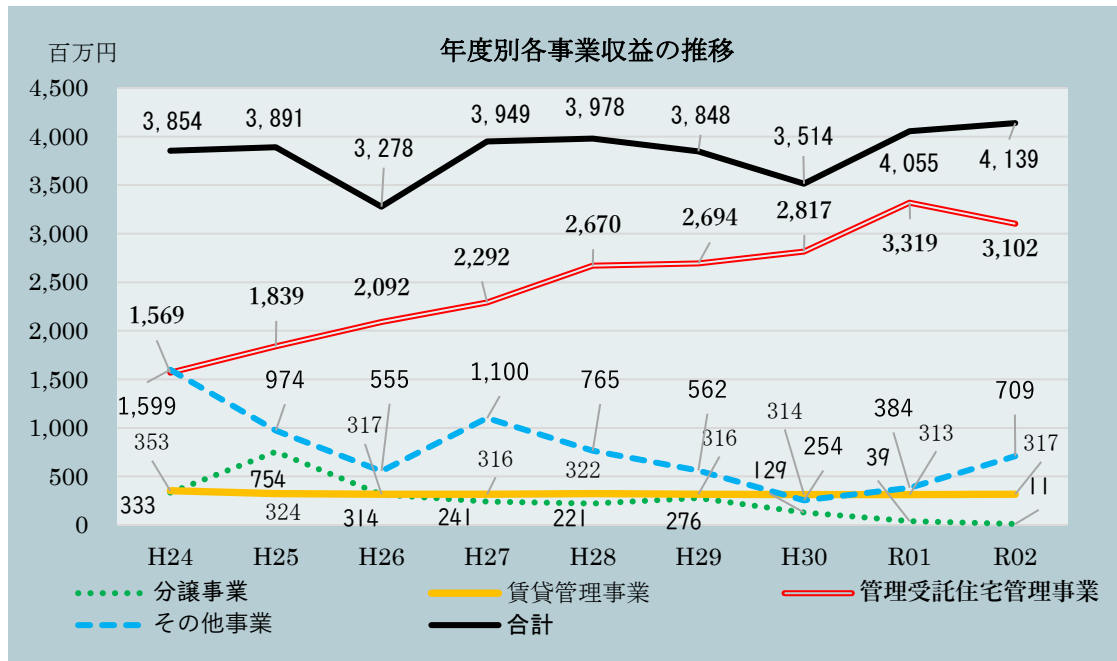
改革基本方針が策定された平成24年度末時点と、令和2年度末時点の事業収益に占める事業ごとの収益割合を比較すると、分譲事業は8.6%から0.3%、賃貸管理事業は9.2%から7.7%、管理受託住宅管理事業は40.7%から74.9%、その他事業は41.5%から17.1%（うち県・市町村等建築技術支援業務は35.7%から15.1%）となっており、管理受託住宅管理事業の事業収益に占める割合が高くなっています。

それぞれの事業の割合が変化している要因として、分譲事業については販売区画数の減少に伴い割合が年々低下しています。

賃貸管理事業は、他の事業量により割合の増減はありますが、収益としては横ばいの状況です。

管理受託住宅管理事業については、改革基本方針に基づき公営住宅管理等の受託を拡大したことにより、割合が大きく増加しました。

その他事業のうち、県・市町村等建築技術支援業務については、年度による受託量に増減があるため、安定した割合になっておりません。長期割賦事業については、年々減少している状況です。



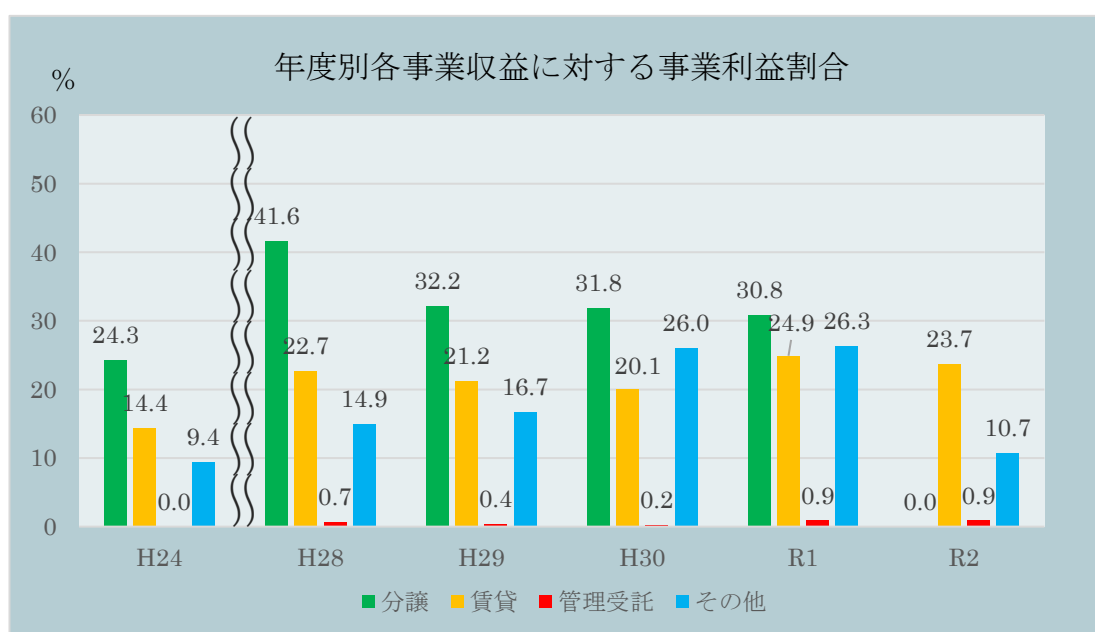
管理受託住宅管理事業の特徴として、安定した収益が得られる一方で、工事費を除けばほとんどが人件費のような固定的な経費であり、事業原価の削減が難しいこともあって、事業収益に対する事業利益の割合が極端に低くなっていることがあげられます。

管理受託住宅管理事業の割合の増加に伴い、事業運営全体の硬直化が進んでいます。

・事業別収支状況

単位:百万円

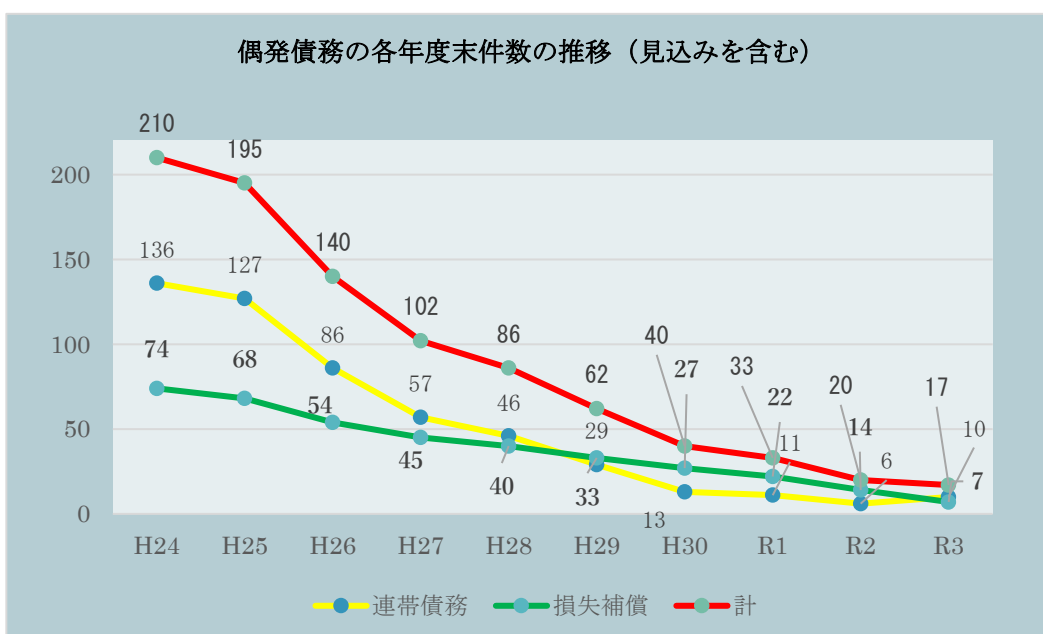
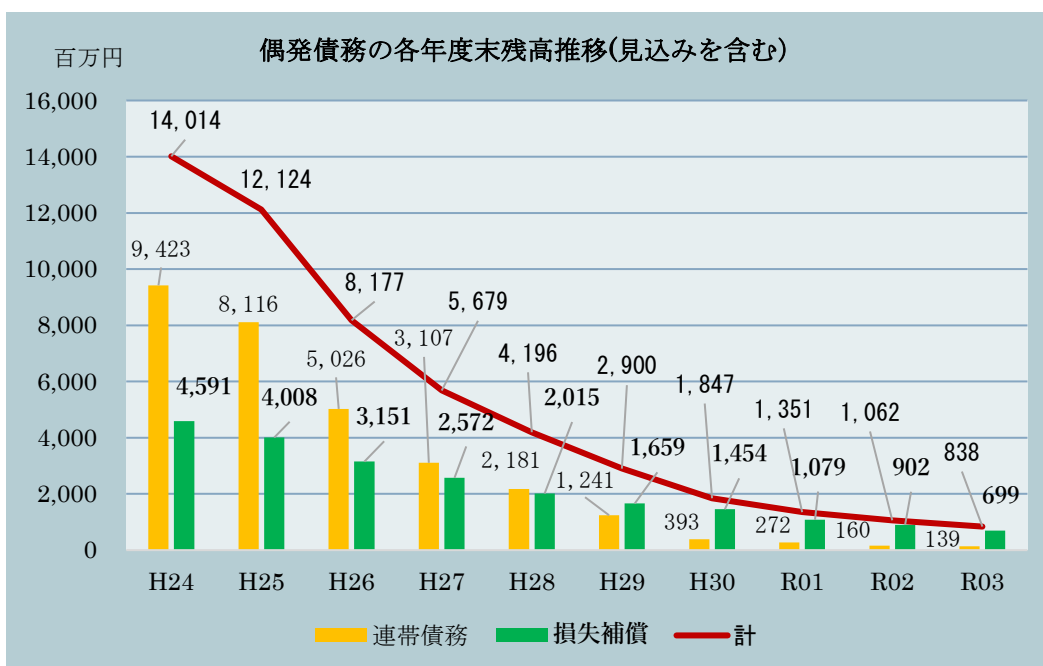
年度		H24	H28	H29	H30	R01	R02
事業 収益	分譲事業	333	221	276	129	39	11
	賃貸管理事業	353	322	316	314	313	317
	管理受託住宅 管理事業	1,569	2,670	2,694	2,817	3,319	3,102
	その他事業	1,599	765	562	254	384	709
	合 計	3,854	3,978	3,848	3,514	4,055	4,139
事業 原価	分譲事業	226	107	161	74	24	16
	賃貸管理事業	282	228	227	227	212	216
	管理受託住宅 管理事業	1,566	2,590	2,617	2,742	3,221	3,006
	その他事業	1,372	613	434	163	254	599
	合 計	3,446	3,538	3,439	3,206	3,711	3,837
一般管理費		157	140	148	133	125	129
事業 利益	分譲事業	81	92	89	41	12	▲5
	賃貸管理事業	51	74	67	62	78	75
	管理受託住宅 管理事業	▲32	20	11	5	29	28
	その他事業	151	114	94	67	100	75
	合 計	251	300	261	175	219	173



② 偶発債務

ファミリー賃貸住宅における連帯債務及び市街地住宅整備事業建築物等における損失補償の偶発債務残高は、平成 29 年度末では約 29 億円（連帯債務 12 億 4 千万円、損失補償約 16 億 6 千万円）が、令和 2 年度末には約 10 億 6 千万円（連帯債務約 1 億 6 千万円、損失補償約 9 億円）まで減少しました。

連帯債務等の新規案件が無い中で、約定での返済に加え金融機関の融資による借り換えや公社の代位弁済による公社債権化（H29 年度～R2 年度で計 23 件 1,082 百万円）などにより偶発債務残高は大きく減少しました。



3 県による公社の位置付け

長野県住生活基本計画（平成 28 年度～平成 37 年度）において、公社の役割は改革基本方針に則り、「公営住宅の管理等受託機関として、県・市町村の運営を支援」と位置付けされています。

これにより、長野県県営住宅プラン 2016（改訂版「長野県公営住宅等長寿命化計画」）においては、「長野県住宅供給公社への管理代行により、県営住宅管理の効率化を図るとともに、市町村営住宅の管理代行制度導入促進とあわせ、公営住宅管理の一元化（ワンストップサービス）による住民サービスの向上を進める。」とされており、県の住宅施策を補完し適切な運営を行うことにより、県民サービスの向上に努めることが求められています。

また、長野県耐震改修促進計画（第Ⅲ期）においては、「民間事業者を補完する立場で、住宅等の耐震診断及び耐震改修に関する支援を行う。」とされており、県・市町村への技術支援とあわせ、民間事業者を補完しながら住宅の安全性向上に貢献することが求められています。

4 経営理念

次のとおり経営理念を定めます。

・貢献

公社の持つ公共的な役割を自覚し、事業活動を通じて、本来の目的である住生活の安定向上にとどまらず、福祉、環境などの分野も含めて、広く地域や社会に貢献する。

・信頼

公社の持つ専門性を十分に活かして、顧客や利用者の信頼を得られるよう、質の高い事業活動を誠実に推進する。

・自立

将来にわたり、上質なサービスを提供し続けられるよう、自立した安定経営を維持する。

5 経営方針

経営理念に基づき、次の経営方針を基本として業務に取り組みます。

- (1) 県・市町村との信頼関係の下で、行政の住宅施策を補完するだけでなく、建築・住宅管理に関する専門家集団として、支援や提案を行います。
- (2) 住宅管理業務については、公平公正の原則を堅持するとともに、入居者の視線に立ってサービスの向上を追求します。
- (3) 専門性を高めるため、建設部門での技術力と公営住宅管理機関として蓄積した経験・知識の確実な承継と深化を図ります。
- (4) 組織を効率化するとともに、保有資産の有効活用を進めて収益性の向上を図ります。
- (5) 法令順守につとめ、正しい倫理観を持って、透明な事業運営を行います。

6 課題と取組み

(1) 宅地分譲業務【分譲事業】

長期にわたる未利用地の保有は、管理経費の増大を招き、公社の経営を圧迫しかねないため、計画的かつ早期の分譲が必要となります。

そのため、令和3年12月に新たに「公社保有分譲中団地売却促進方針」を策定し、方針に基づき次のような取組みを行い、計画的に分譲を進め、出来る限り早期の完売を目指します。

公社保有分譲中団地売却促進方針

① 販売計画

区分 \ 年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8
販売目標区画数	—	10	13	13	13	13
期末残区画数	136	126	113	100	87	74

② 分譲価格については、令和3年度の不動産鑑定（委託）評価額（実勢価格）を基準として、各区画の個別状況を勘案した上で、希望者が購入しやすいリーズナブルな価格を設定するとともに、一定の条件を満たした場合に割引を行う優遇制度等を創設します。

③ 山本、くるみ台、浦野南の3団地については、特に分譲を強化する重点団地として集中的に取り組めます。

④ 団地ごとの魅力や購入者などを分析し、購入する可能性があると思われる県内外の希望者に対して、SNSや様々なメディア、大都市圏において行われる地方回帰イベント等を活用したPRを広く行い、分譲促進に努めます。

⑤ 地方自治体や不動産関係団体、ハウスメーカー、金融機関等と連携して、各種PRや委託販売などを企画し、分譲を促進します。

(2) 賃貸住宅管理業務【賃貸管理事業】

① 賃貸住宅の総合判断

15 団地 432 戸のうち、築 40 年以上を経過している団地は、7 団地 180 戸と、全体の 40%以上を占めており、老朽化対策や今後の賃貸住宅経営の継続に向けた検討が課題となっています。

今後、エレベーターが未設置の団地や和室中心の間取りの団地など、現在の生活様式と乖離した団地について、大規模リフォームやリノベーションによって長寿命化を図っていくのか、入居率の低い団地については処分していくのか、などの判断が必要な時期となっています。

県内の人口は減少傾向に歯止めがかからない状況であり、賃貸住宅の需要減少が見込まれるため、地域における需要動向を注視しつつ、賃貸住宅経営の在り方を総合的に判断していきます。

② 入居率の向上

入居促進のため実施している「安心子育てプラン」や「新婚応援プラン」の利用率が伸びていないため、公社賃貸住宅の募集業務を委託している業者に対して制度の周知徹底を図るとともに、新たな入居促進プランの検討や、公社ホームページによるPRの強化、公営住宅入居者の収入超過者に対する積極的なあっせんにより、入居率の向上に努めます。

(3) 公営住宅等管理業務【管理受託住宅管理事業】

① 公営住宅等管理受託業務の拡大

これまで、県営住宅と市営住宅の一元管理を目指して、現地管理センターを開設してきましたが、いまだ市営住宅の管理受託に至っていない自治体があるため、一元管理による窓口対応や修繕対応の事務の効率化、迅速化など住民サービスの向上が図られる点をアピールし、管理受託に向けて推進していきます。

また、管理戸数の少ない自治体では、現地管理センターを開設した場合に、管理事務費が割高となるため、受託業務を既存の管理センターで行うことができる緊急修繕や計画修繕などの業務に限定するなど、公社で受託できる方法を提案していきます。

② 公営住宅供給戸数の減少

「長野県県営住宅プラン 2016」において、平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間で、県内の公営住宅供給戸数約 3,500 戸（県営住宅約 2,100 戸・市営住宅約 1,400 戸）を廃止、移転、移管などにより減少させ、令和 7 年度には全体で約 29,700 戸とすることとされており、公営住宅管理受託については、管理戸数の減少に伴う委託料の見直しを求められることが予想されます。

・長野県県営住宅プラン 2016 公営住宅供給目標戸数

区 分	H27.4.1 (a)	R2.4.1(参考)	R8.3.31 (b)	増減 (b-a)
県営住宅戸数	15,321	14,768	13,200	▲2,121
市町村営住宅戸数	17,894	17,492	16,500	▲1,394
合 計	33,215	32,260	29,700	▲3,515

その一方、現在管理している公営住宅は、建設後かなりの年数が経過している住宅が多く、修繕を含めた建物に対する管理業務や、入居者の高齢化等に伴い多様化するニーズへの対応など、ハード・ソフトの両面において業務の負担は増加しています。

公社としては、これまで培った経験をもとに、将来を見据えた計画修繕などの必要性やサービス向上の提案などを行い、委託元の理解のもとで、必要な委託料収入を確保していきます。

③ 職員の育成とサービスの向上

公営住宅等管理拡大に伴う管理センターの開設を進めていく中で、担当となった職員は、管理業務経験者のもとで実務を行いながら経験を積み、管理業務を遂行してきました。

今後は、入居者へのさらなるサービス向上のため、職員への定期的な関係法令・制度などの講習実施や、接遇、個人情報保護、法令順守など各種研修を強化して、職員の資質向上に努めます。

また、前中期経営計画に掲げて取り組んできた、高齢者・障がい者等に対する見守りサービスについては、入居者の個人情報に対する意識の高まりなどにより、もう一步踏み込んだ見守りが難しい状況になっています。

今後は、福祉部局や民生委員等の関連機関との連携を一層強化することにより、孤立、事故防止につなげていきます。

④ 公営住宅等管理業務の質の向上

上記のほか、管理受託機関としてさらなる管理業務の質の向上を目指すため、管理業務方法や事務処理の見直し、各業務マニュアル等の充実、業務の標準化などを進めていきます。

(4) 県・市町村等建築技術支援業務【その他事業】

- ① 県・市町村等建築技術支援業務は、年度による受託件数の偏りが顕著になっています。安定的な受託件数を確保していくために、県・市町村の住宅施策を補完する公的・中立的な機関として、建築技術支援を行っていくことを積極的に訴求していきます。

特に、建築技術職員の不足している市町村が保有する公営住宅等や公共施設の維持、計画的な保全や修繕など建築技術全般について、公社の必要性をアピールしていきます。

- ② 市町村が、費用や工期などの理由により実施を見合わせている事業について、公社が受託することで実施可能になる方法がないかを検討し、事業の実現に向けた提案を行っていきます。

また、2050 ゼロカーボンの達成に向けて、市町村が保有する公営住宅等及び公共施設の新築又は改修工事におけるZEH・ZEB化の実現に向けた、高断熱化や設備の効率化によるエネルギー消費量の削減、再生可能エネルギーの効率的な利用等の技術提案を行っていきます。

- ③ 市町村が公営住宅等の新規事業や改善事業を行う場合は、平成28年度改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に基づく長寿命化計画の策定が必須条件となります。

このため、各自治体に長寿命化計画策定の必要性を説明しながら策定の支援を行い、施設の有効利用のため、策定した計画に併せた新築工事やリフォーム工事の提案を積極的に行います。

- ④ これまで、県主催の建築住宅担当者会議を中心に営業してきましたが、今後は市町村建築担当部署に加え、総務企画や財政担当部署にも情報提供を行い、さらに、技術的な様々な相談に対応できるよう、建築技術相談会の開催や公社ホームページに問い合わせフォームを設けるなど、担当部署にとられない窓口の設置を検討します。

- ⑤ 若手技術職員への技術の承継が課題となっていますが、人的・時間的制限があり進展していません。

住宅に限らず多種にわたる技術的な相談に対応していくため、内部での技術研修や外部の講習会等に積極的に参加し、知識の向上、営業や技術面のスキルアップを行います。

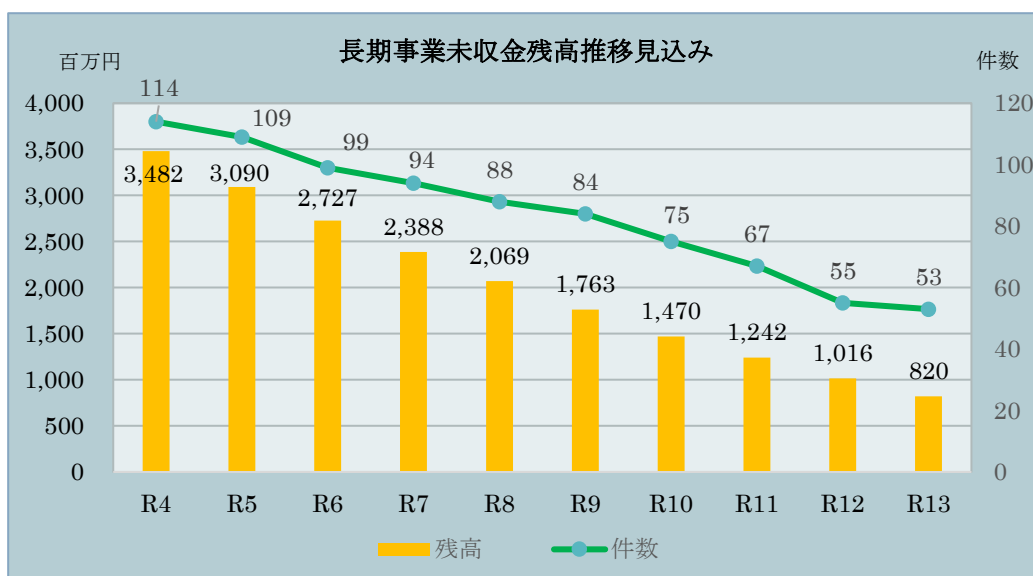
(5) 長期割賦事業【その他事業】

経営状況の厳しいファミリー賃貸住宅事業者等の支援のため、住宅金融支援機構への一括代位弁済により公社債権化した求償割賦契約案件等については、引き続き経営状況等を注視しながら適切な債権管理を行います。

また、情報収集に努め、入居率の低下などで賃貸住宅経営等が思わしくない事業者については、早めの面談を行うなどにより、債権の保全に万全を期します。

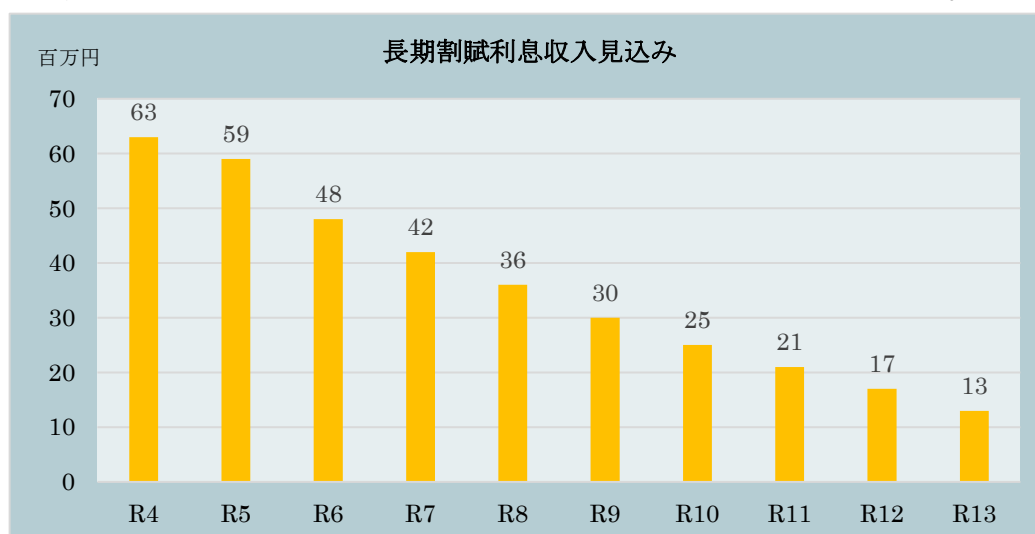
① 長期事業未収金残高推移見込み

現状で約定償還が進むと、令和4年度末残高は約35億円に、10年後の令和13年度末は約8億円となる見込みです。



② 長期割賦利息収入見込み

長期事業未収金残高の減少に伴い、令和4年度には年間約6千3百万円、10年後の令和13年度は1千3百万円程度となる見込みです。



(6) 債権管理業務

令和2年度末現在、連帯債務については個別評価債権はなくなった一方で、損失補償については、約8億8千万円(約97%)が個別評価債権となっています。

・連帯債務及び損失補償の個別評価債権額

単位:百万円

区分		年度		H29		R2		増減	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額		
連帯債務	残高	29	1,241	6	160	▲23	▲1,081		
	個別評価債権額	2	87	0	0	▲2	▲87		
損失補償	残高	33	1,659	14	902	▲19	▲757		
	個別評価債権額	15	1,393	10	879	▲5	▲514		
合計	残高	62	2,900	20	1,062	▲42	▲1,838		
	個別評価債権額	17	1,480	10	879	▲7	▲601		

※連帯債務の残高は、連帯債務者としての残高である。

今後も、損失を最小限にとどめるため、事業者の経営状況を常に注視し、引き続き弁護士等の専門家のアドバイスを受けながら管理・回収に努めます。

・連帯債務及び損失補償の債権額等推移見込み

単位:百万円

区分		年度	R3	R4	R5	R6	R7	R8
連帯債務	金額		139	118	96	73	54	36
	件数		6	6	6	6	4	4
損失補償	金額		699	667	637	607	576	546
	件数		13	11	11	11	10	10
合計	金額		838	785	733	680	630	582
	件数		19	17	17	17	14	14

(7) 安定経営のための職員体制

公社の業務は、住宅管理業務をはじめとして一定の人員を必要とする業務が多く、一律に人員を削減することは困難です。また、公社の有する技術を磨き、継承していくためには、一定数の正規職員の雇用を継続していくことが不可欠です。

一方で、事務的な経費の中で人件費の占める割合は大きく、その増大は経営を圧迫する要因となりかねません。

そのため、両者のバランスをとった職員数の管理をしていく必要があります。

令和4年度に見込まれる業務量を前提に、定数（必要な常勤役員及び職員の総数）を見込むと、現中期経営計画と同数の145名となります。内訳は、次の表のとおりです。

計画期間内においては、定数の範囲内で、各年度における業務量を考慮して、職員の配置数を決定します。計画の最終年度までには、ある程度の業務量の減少が見込まれるので、配置数が144名以下となるように運用します。

正規役職員（部長を兼務する常勤役員、正規職員及び再任用職員）の定数は41名とし、退職によりこれらに欠員が生じる見込みとなったときに、正規職員の新規採用を検討することとします。この場合には、退職者の嘱託職員としての継続雇用の見通しなど、新規採用の必要性について十分に検討します。

また、定年の延長については、県の動向を注視しながら研究を進めます。

・職員定数

区 分		R4以降 定数	R3 (現計画)	R3 (配置実績)	備 考
専務理事		1	1	1	
正規 役職員	常勤役員 (部長兼務)	41	3	3	
	正規職員		36	36	
	再任用職員		9	2	7名嘱託職員に振替
嘱託職員		49	42	48	1名欠員
住宅監理員		54	54	54	
合 計		145	145	144	

※1 部長兼務の常勤役員及び再任用職員はもともと正規職員であったものであり、職員の年齢構成によって人数が増減することが見込まれる。新規採用の必要性を判断するためには、これらの人数と正規職員の人数の合計数(正規役職員数)で定数を管理したほうが実情に即しており、また、定年延長にも対応しやすい。

※2 再任用職員は、職員としての知識と経験を有し、本来ならば正規職員が従事すべき業務に多く配置されてきた。したがって、少なくとも現在配置されている2名分は、正規役職員の定数に算入する必要がある。

(令和5年3月改定)

令和5年度より、新たに上田市営住宅の管理業務を受託することとなり、また、長野市営住宅の管理業務を拡大することとなりました。これらに見込まれる業務量の増を前提に、定数（必要な常勤役員及び職員の総数）を8名増の153名とします。

(令和6年5月改定)

令和6年度より、新たに長野県の補助金申請の審査業務を受託することにより業務量が増加するため、定数（必要な常勤役員及び職員の総数）を1名増の154名とします。

また、雇用情勢の変化に伴い技術力の高い嘱託職員の採用が困難となっている現状に対処するため、嘱託職員の定数2名を正規役職員数に振り替えることとし、正規役職員（部長を兼務する常勤役員、正規職員及び再任用職員）の定数を46名、嘱託職員の定数を50名とします。

・改定後の職員定数

区 分	R4 定数	R5.3 改定		R6.5 改定		
		定数	増減	定数	増減	
専務理事	1	1	—	1	—	
正規 役職 員	常勤役員 (部長兼務)	41	43	+2	46	+3
	正規職員					
	再任用職員					
嘱託職員	49	52	+3	50	-2	
住宅監理員	54	57	+3	57	—	
合 計	145	153	+8	154	+1	

(8) 公社が保有する資産の活用

公社保有資産については、有効活用ができていない状況です。

今後、法の目的の範囲内で、保有資産の有効活用策や適切な管理運用方法について、県と協議を行いながら検討していきます。

7 経営の見通し

分譲事業収益については、販売計画の進捗状況によって、収益に大きな増減があることが予想されます。

賃貸管理事業収益については、現状の入居率を維持できるものとして、横ばいを見込んでいますが、老朽化した住宅が増加しており、入居率の低下が懸念されます。

令和5年度より、上田市営住宅の管理業務を新規受託すること及び長野市営住宅の管理業務を拡大することに伴い、管理受託住宅管理事業収益については、県及び11市から公営住宅、職員宿舍等の管理を受託するものとして収益を見込みました。計画期間内は同じ水準の委託料収入があるものとして見込んでいますが、管理戸数は減少する見通しであり、厳しい状況も予想されます。

その他事業収益のうち、県・市町村等建築技術支援業務については、現在市町村などが保有する施設の有効活用や長寿命化による需要が見込めるため横ばいを見込んでいますが、市町村の財政状況などの不透明な要素もかかえています。

長期割賦事業は、残元金の減少と低金利の影響により、収益が減少します。

人件費は、定数どおりの配置により見込みました。職員の平均年齢の上昇に伴い、ここ数年は増加する見込みとなっています。

これらをまとめると、次の表のとおりとなります。

計画期間内の経常利益をみると、期末の令和8年度では期初の令和4年度と比較して、大幅に落ち込んでしまう見込みであり、不安要素を考慮すれば、経営状況は、見込みよりさらに厳しくなる可能性もあります。

安定経営を維持するため、6に記した「中期経営計画における取組み」を着実に推進するとともに、人件費をはじめとした事務的経費の節減に取り組んでまいります。

・事業収益見込み

単位:百万円

区分		年度				
		R4	R5	R6	R7	R8
事業 収 益	分譲事業	48	62	39	38	41
	賃貸管理事業	316	308	306	312	312
	管理受託住宅 管理事業	2,873	4,188	4,160	3,380	3,380
	その他事業	295	315	359	237	231
	合計	3,532	4,873	4,864	3,967	3,964
事業原価 ※1		2,622	3,868	3,933	3,063	3,063
一般管理費等 ※2		748	819	875	883	879
うち人件費 ※3		605	663	714	721	718
事業利益		162	186	56	21	22
その他経常収益		39	9	7	7	7
その他経常費用		2	17	5	5	5
経常利益		199	178	58	23	24

※1 工事費・修繕費等の原価。 ※2 固有経費・共通経費等を含む。

※3 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。

※ 表中のR4年度は決算額、令和5年度は決算見込みの金額。

8 計画達成に向けて

(1) 自立経営維持のための組織力の強化

- ① 委託元の要望や状況などに柔軟に対応し、職員の適正配置・人材の確保に努めます。
- ② 事業の進捗状況により、組織や人員の見直しを行い、組織体制の充実・効率化を図り、委託元からの信頼を得られる組織づくりを推進します。
- ③ 県・市町村支援の専門家集団として、営業力を強化し、高いレベルでの提案をします。
- ④ さらなる社会貢献のため、新たな事業展開の可能性を検討し、その実現に向けて県と協議を行います。
- ⑤ 職員が能力を十分に発揮でき、安心して働ける環境づくりに努めます。

(2) 事務効率化の推進

- ① 入居者サービスの質を維持するために、委託元に適正な管理経費等についての理解を求め、自らも事務の効率化を図り、費用の削減に努めます。
- ② 県及び市町村の事務の効率化に資するため、事務処理の標準化など提案します。

(3) 危機管理体制の強化

- ① 非常災害などの発生時に、迅速・的確に対応するため、事業継続計画（BCP）の周知徹底と見直しを行います。
- ② 透明な事業運営を目指し、法令遵守の意識の向上・浸透を徹底します。
- ③ 個人情報などを適正に取扱うため、定期的な研修などを行います。

(4) 本計画の職員への意識付けと進捗管理

- ① 全職員に周知徹底を図り、計画の内容を常に意識し、一丸となって業務に取り組めます。
- ② 社会経済情勢の変化等を踏まえ、進捗状況を確認し、職員の意見を集約しながら見直しを行います。

9 SDGsへの取り組みについて



当会社では、長野県民の住生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため、住宅事業を通じてSDGsの達成に向けた活動を行います。

- (1) 公営住宅の管理を通じたサービスの提供
高齢者等見守り活動、あいサポーター、認知症サポーターの育成 など
- (2) ストック（公社賃貸住宅）の活用
公社賃貸住宅の耐震化、断熱化、省エネルギー化 など
- (3) 市町村事業への技術支援
再生資材を利用した設計、市町村営住宅の長寿命化支援 など
- (4) その他
ソーシャルボンド（社会貢献債）の購入 など

