

中期経営計画

(平成28年度～平成32年度)

平成28年3月

群馬県住宅供給公社

目 次

I. はじめに	1
II. 経営理念と役割	2
経営理念	
公社の役割	
III. 公社の現状と課題	3
環境の変化	
公社の事業の概要	
1. 分譲事業	
2. 賃貸管理事業	
3. 管理受託事業	
4. その他事業	
5. 公社ビル管理事業	
6. 組織	
7. 財務	
IV. 計画期間と経営方針	1 6
1. 計画期間	
2. 経営方針	
中期経営計画実施に向けての「5つの柱」	
V. 中期経営計画の具体的な取り組み	1 7
1. 経営健全化の推進	
2. 地方公共団体との連携、支援	
3. 堅実な自主事業の推進	
4. 適切な住情報の提供	
5. 人材育成と技術の活用・継承	
VI. 損益計画	3 2
1. 損益計画	
2. 損益計画における重点項目	
VII. 組織・役職員計画	3 4
1. 組織	
2. 役職員計画	
VIII. 中期経営計画策定委員会	3 6
IX. 数値目標一覧	3 7

はじめに

この中期経営計画は、「群馬県住宅供給公社経営計画策定委員会設置要綱（平成21年4月施行）」に基づき設置された同委員会の審議を経て策定した、「公社の事業方針、平成28年度から平成32年度までの5カ年の経営計画等」を定めた経営指針である。

群馬県住宅供給公社（以下、公社）は、昭和40年に施行された、地方住宅供給公社法に基づき、群馬県（以下、県）により昭和40年11月に設立され、県の住宅施策の一翼を担い、県民ニーズに応えた居住環境の良好な分譲住宅団地の建設や賃貸住宅事業、公営住宅等の管理受託等の事業を実施してきた。

また、公的機関として法令順守を基本とした事業運営に努め、個人情報を始め、情報管理の厳格化と職員研修の一層の充実を図り、効率的な運用により、経営健全化を推進するとともに、『県民の生活の安定と社会福祉の増進』に寄与する。」ことを経営理念に掲げ、業務の執行をおこなってきた。

公社の業務として、整備された環境の創成による住宅分譲業務、良質な賃貸住宅の建設と県民への提供、管理、保守を始め、地方公共団体等が同様の目的で提供している県営・市営住宅、併設の貸店舗等の管理受託、付属する駐車場管理のほか、高齢者向け優良賃貸住宅や多機能賃貸住宅の管理、住宅取得・トラブル等の県民への住宅に関する情報提供（相談）などの業務を行い、一定の成果を上げている。

加えて、中期経営計画策定に先立ち（一社）群馬県中小企業診断士協会に委託して実施した経営診断において、高い財務安全性を有し、安定した経営を堅持しているとの評価を得ている。

しかしながら、人口減少と少子・高齢社会の到来、民間事業者による住宅供給能力の向上等により、公社の経営は厳しさを増しており、特に分譲事業は、その役割を終えつつある状況に至っている。また、民間事業者による賃貸住宅の多量な供給は、老朽化の進む公社住宅の入居率の低下を招いており、公社をめぐる経営環境は大きく変化し、収益面でも厳しさが増している。

一方、公営住宅については住宅確保要配慮者のセーフティネットとして有効に機能しているものの、近年では維持経費の増加傾向が見られることから、公社の持つ効率的運営のノウハウが期待され、今後、地方公共団体からの受託件数が増加することが予測される。

この中期経営計画では、これらの環境変化に対応し、公社の顧客である県民の住生活の満足を提供し、「公的機関として、県の住宅施策を補完した住宅供給事業を推進し、少子・高齢社会における『県民の住生活の安定と社会福祉の増進に貢献する事業展開』を目指す」ことを取り組み方針とする。

経営理念と役割

経営理念

「住まい手の笑顔」が公社の喜びであり、「住みよい群馬県」、「高齢者をはじめ、すべての県民が安心を実感できる群馬県」の実現に貢献することにより、「県民の生活の安定と社会福祉の増進」に寄与する。

公社の役割

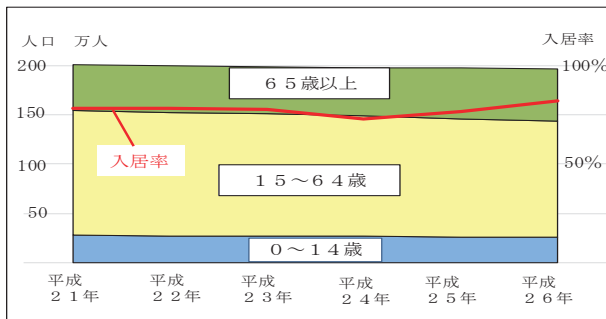
1. 地方住宅供給公社法の目的である、「住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」の推進
2. 「群馬県住生活基本計画」における県の住宅政策の連携機関として、『県営住宅と市町村営住宅の一体的な管理の促進、市町村への技術支援、住宅相談・住情報提供の充実、拡充等が期待される』団体としての住宅施策の推進
3. 『高齢者の居住の安定確保に関する法律』（平成13年4月6日法律第26号）に基づく、地方公共団体からの『高齢者向け優良賃貸住宅の整備、管理』の要請への対応
4. 公社の長年形成された住宅団地創成・管理ノウハウを生かし、平成17年の「公営住宅法改正」により位置づけられた、「管理代行による公営住宅管理業務」の受託による県民への公平かつ公正なサービスの提供
5. 平成17年4月の「公共工事の品質確保の促進に関する法律」の施行に伴い、地方公共団体の発注工事のうち、『発注事務関係を適切に実施することが困難な場合』の支援
6. 少子高齢対策として、公社賃貸住宅の適切な改修により、高齢者や子育て世帯が安心して安全に居住することのできる住環境の整備の促進

公社の現状と課題

環境の変化

近年の人口減少と少子・高齢社会の到来、民間事業者による分譲住宅・賃貸住宅の供給能力の増大等により、公社の経営環境は厳しさを増しており、分譲事業においてはその役割を終えつつあり、老朽化の進む公社賃貸住宅においては、今後入居率の低下が懸念される。

群馬県年齢別人口・公社賃貸入居率



(注) 人口統計は、群馬県年齢別人口統計調査及び国勢調査（平成22年）による

公社の事業の概要

1. 分譲事業

公社は、分譲地造成等により良好な住宅（団地）を県民に提供してきた。公社の分譲事業は、環境の変化による住宅需要の落ち込みにも関わらず、平成27年度に完売している。

2. 賃貸管理事業

県民に良好な賃貸住宅を供給するため、公社が建設し、あるいは公的賃貸住宅の買取り等により取得した賃貸住宅を管理運営する事業である。

3. 管理受託住宅管理事業（以下、管理受託事業）

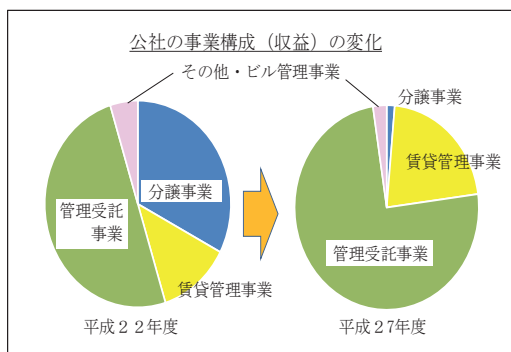
県・市町等の建設した賃貸住宅（団地等）の管理を受託する事業及び、特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅の管理を受託する事業である。家賃・駐車料金等の収納管理のみ受託する方式と、建物管理・修繕（営繕）まで行う方式がある。

4. その他事業

上記1～3の各事業に関連した事業（公営住宅等の建設工事の受託、住宅関連相談、民間特定優良賃貸住宅割賦事業、広告宣伝その他事業（ホームページ・バナー広告、その他））を実施している。

5. 公社ビル管理事業

公社（本社）ビル（昭和56年建設）に入居している県関連団体の家賃管理及び建物の維持修繕を実施している。



平成27年度は計画値である。

1. 分譲事業

(1) 分譲事業は、少子高齢化による住宅建設需要の減少、民間による供給で県民ニーズに対応できる時代となってきたことから、平成27年度に終了する「ロイヤルタウンみずき野」造成・分譲事業以後は、地方公共団体の住宅施策と連携した分譲住宅建設事業に限定して実施する方針である。

(2) 現在取組中の、「平成23年度～平成27年度の中期経営計画」（以下、現中期経営計画という）期間中の分譲事業に係る実績は、右表の通りである。

(3) 「ロイヤルタウンみずき野」は、平成16年度に165区画（住宅団地・商業用地合計）で販売開始し、1区画を残し平成27年度で完売している。この残1区画は、群馬県木造住宅産業協会のモデルハウスとして賃貸している。

(4) 現中期経営計画の達成状況

平成27年度において、モデルハウス1区画を残して完売しており、現中期経営計画は100%達成している。

分譲事業の損益状況推移

(単位：百万円・％・指数)

損益項目	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
事業収益	1,139	593	444	131	213	43
増加率	152.8%	52.0%	74.9%	29.6%	162.1%	20.2%
趨勢	100.0	52.0	39.0	11.5	18.7	3.8
事業原価	1,135	329	412	113	185	40
一般管理費	4	4	4	3	12	3
事業利益	0	39	28	15	15	0

(注1) 平成22年度は、特別利益（住宅地分譲積立金取崩益）566百万円を、平成23年度は、同、221百万円を各事業収益とみなして計算している。

(注2) 平成27年度は計画値である。

分譲（引渡）区画等の推移

(単位：区画)

団地名	用途等	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
みずき野団地	住宅用地	7	9	3	5	5	1
	商業施設用地			1			
東長岡団地	住宅用地				1	1	
	定期借地権譲渡			2			
西善団地	賃貸住宅の譲渡			1			
元総社団地	ガス基地用地		1				
合計		7	10	7	6	6	1

(注1) 平成27年度は、計画値である。



雨水浸透工法を採用した

【ロイヤルタウンみずき野】

課題 1

- ① 公社が培ってきた、『分譲・賃貸用住宅団地・関連施設の造成・建設技術・ノウハウ』の活用と継承
- ② 県・市町村が建設する公営住宅への参画(その他の事業)による公社の技術・ノウハウ提供

2. 賃貸管理事業

- (1) 賃貸管理事業は、公社の所有する賃貸住宅・貸店舗・駐車場を賃貸し、賃料・地代等の収入管理事業であり、公的賃貸住宅等の取得により事業規模が拡大している。
- (2) 賃貸管理事業は、公社の収益の源泉となる主力事業である。
- (3) 入居者の高齢化、独居化が増加しており、福祉施設との連携を求められる状況になりつつある。公社は、これに先駆けて、福祉とのコラボレーションのモデルケースとして、平成25年度において前橋市元総社町に「多機能型住宅」を建設した。全国的に評判となり、見学者が絶えない状況である。

元総社公社賃貸住宅の構成と入居状況

階数・区分		管理戸数 (区画数)	入居戸数(区画数)	
			平成26年度	平成27年度
1階	①高齢者支援施設	1施設	1施設	1施設
	②子育て支援施設	1施設	1施設	1施設
	③コレクティブ型賃貸住宅	12戸	6戸	8戸
2・3階	④サービス付き高齢者向け賃貸住宅	60戸	55戸	60戸
計		2施設72戸	2施設61戸	2施設68戸
駐 車 場		43区画	34区画	35区画



先進的な多機能型住宅
【元総社公社賃貸住宅】

(注1) ①②は運営事業者に賃貸している。

(注2) 入居戸数のうち、H27年度は計画値である。

福祉とのコラボレーションと 新しい地域コミュニティの提案

公営住宅と多機能型公社賃貸住宅とのコラボレーションは、日本版CCRCの始まりです。サービス付き高齢者向け住宅とデイサービス・訪問介護ステーション、保育園、個々に居住設備を完備した住戸の集合住宅に、共有のキッチン・ランドリー・リビング等のCOMMONスペースを備えたコレクティブハウスを併設した多機能型公社賃貸住宅、川を挟んだ対岸には公営住宅6棟80戸が立ち並び、これらの連絡通路であり、緊急時、救急車などの通行が可能な人道橋が築造されました。

この多機能型公社賃貸住宅は、鉄筋コンクリート3階建の純ラーメン構造であり、耐震レベル2（耐震性能は基準法の1.25倍）の機能を有し、災害時の避難施設としての機能や将来の用途変更にも対応できる施設です。

公社の現状と課題

(4) 賃貸用住宅の取得状況

- ① 雇用促進住宅を平成23、24年度に各1団地、平成26年度に2団地を取得し、公社賃貸住宅（SC：サン・コーポラス）として供用を開始した。
- ② 本住宅団地は、リフォーム済物件の購入のため、入居者に比較的好評であり、入居率も順次上昇しつつある。

(5) 特定優良賃貸住宅の状況

特定優良賃貸住宅は、民間事業者が所有する物件に対し、公社が建設費の債務保証及び管理の受託を行っている。そのうち、民間の新築賃貸住宅との競合激化等による採算の悪化から経営難に陥った2団地を公社が取得し、自主事業として運営している。

(6) 賃貸用店舗・事務所・宅地は、賃借人との契約期間満了、退去等の理由により空室となる期間が生じている。

(7) 賃貸管理事業に係る損益状況・入居状況は、各表の通りである。築年数の経過とともに、建物の老朽化が進行しており、計画的に修繕を行っているが、一部の団地で入居率の低下が見られる。

賃貸管理事業の損益状況推移

(単位：百万円・%・指数)

損益項目	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
事業収益	434	436	467	539	559	650
増加率	101.3%	100.5%	107.0%	115.4%	103.8%	116.3%
趨勢	100.0	100.5	107.6	124.2	128.9	149.8
事業原価	399	401	413	517	471	599
一般管理費	11	12	19	20	32	44
事業利益	24	23	35	1	56	7

(注1) 平成22年度は、特別利益（住宅地分譲事業積立金）566百万円を、事業収益に算入して計算している。(注2) 平成27年度は、計画値である。

自主事業（賃貸住宅・賃貸施設・賃貸宅地・駐車場）

(単位：戸、%、テナント、㎡、区画)

団地名		平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
公社賃貸住宅	入居数	206	217	302	320	343	458
	総戸数	263	279	415	417	419	597
特定優良賃貸住宅	入居数	26	40	31	19	18	18
	総戸数	53	73	42	20	18	18
貸店舗・事務所	入居数	9	9	8	9	8	10
	総戸数	9	9	9	9	10	10
賃貸宅地	賃貸面積	19,122.51㎡	19,122.51㎡	18,690.83㎡	18,690.83㎡	17,470.06㎡	17,470.06㎡
駐車場	賃貸区画	11,536区画	11,581区画	11,671区画	11,756区画	11,784区画	11,894区画

(注1) 特定優良賃貸住宅のうち、1団地は、平成24年11月末日をもって借上期間が満了し、オーナーへ返還した。

(注2) 特定優良賃貸住宅のうち、2団地は、平成27年度中に制度期間満了となり、公社賃貸住宅として管理を移管する。

(注3) 平成27年度は、計画値である。

公社の現状と課題

(8) 現中期経営計画の達成状況

- ① 公社賃貸住宅の改善については、計画修繕・一般修繕として、防水改修工事・駐車場整備、空き家修繕を実施するとともに、入居促進対策としてエレベーター設置その他工事を実施し、居住環境の維持・向上を図った。
- ② 多機能賃貸住宅として、元総社公社賃貸住宅を建設し、子育て・高齢者支援施設として保育園・介護施設を提供した。さらに新しい地域コミュニケーションのスタイルを提案する、コレクティブ型賃貸住宅を建設し、賃貸供与を開始した。この住宅団地は、先進的な事例として、今後の集合住宅のモデルとして期待されている。
- ③ 雇用促進住宅を平成23、24年度と平成26年度に計4団地取得した。リフォーム済の住宅という好条件もあり、入居希望者が増加しており、高い入居率が見込まれている。
- ④ 団地内の貸店舗・貸事務所、賃貸宅地、駐車場を賃貸し、運営した。
- ⑤ 共同事業の特定優良賃貸住宅については、20年の管理期間満了に伴い、オーナーへ返還したが、建設費返済期間が35年のため債務額の回収が残っている。

課題 2

- ① 老朽化や生活スタイルの変化に対応したリフォーム推進による入居率の改善
- ② 経費（外注修繕費・人件費等）削減による収益向上
- ③ 高入居率が見込める物件の取得

設備改善リフォームを施した
【広瀬公社賃貸住宅】の室内



店舗等に利用されている
【下細井事業用地】

3. 管理受託事業

- (1) 公営住宅法第47条第1項に規定する管理代行制度を始めとする、県・市町等の建設した賃貸住宅（団地等）の管理を受託する事業及び、民間オーナーの特定優良賃貸住宅※1・高齢者向け優良賃貸住宅※2の管理を受託する事業である。家賃・駐車料金等の収納管理のみ受託する方式と、その他に建物管理・修繕（営繕）まで行う方式がある。
- (2) 公社の高い賃貸住宅管理ノウハウは、各市町の所有施設の外部管理委託方針と相まって、公営住宅管理受託件数が増加している。
- (3) 市町から受託した公営住宅管理の委託は、一般管理費で超過負担が発生した場合は公社の負担（赤字要因）となる。
- (4) 現中期経営計画の達成状況
期間中に館林市営住宅、渋川市営住宅、前橋市営住宅及びみなかみ町営住宅の管理を新たに受託した。運営上の理由から、支所をそれぞれの市庁舎内に開設し、管理要員を新規採用しているため、人員が132名（計画比+33名）に増加し、組織が拡大している。

特定優良賃貸住宅と高齢者向け優良賃貸住宅

- ※1 特定優良賃貸住宅：「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、世帯人員3～5人の中堅層世帯が必要とする優良な賃貸住宅を供給するものです。管理開始から20年間、国・地方公共団体が事業主に対して家賃減額助成をするため、入居者の家賃負担が低減されます。また、建設費の一部にも国・地方公共団体の補助があるため、事業主の建設費負担も軽減されます。
- ※2 高齢者向け優良賃貸住宅：急増する高齢単身者・夫婦世帯等が必要とする身体機能の低下に対応した設計、設備などに配慮した賃貸住宅の供給を目指し導入されました。国・地方公共団体が事業主に対して建設費や家賃減額助成をするため、高齢者の居住の安定が図られます。

公社の現状と課題

管理受託事業の損益状況

(単位：百万円、%)

区分	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	
県営住宅	事業収益	1,131	1,152	1,035	988	1,782	1,063
	事業利益	▲16	▲1	0	▲3	27	▲7
	利益率	▲1.4%	▲0.1%	0.0%	▲0.3%	1.5%	0.7%
市営住宅合計	事業収益	595	607	689	705	1,096	1,187
	事業利益	▲18	▲8	4	4	0	0
	利益率	▲3.0%	▲1.3%	0.6%	0.6%	0.0%	0.0%
特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅	事業収益	13	11	10	9	8	8
	事業利益	▲5	▲3	▲3	0	1	2
	利益率	▲38.5%	▲27.3%	▲30.0%	0.0%	12.5%	25.0%
合計	事業収益	1,739	1,770	1,735	1,701	2,886	2,258
	事業利益	▲39	▲12	2	▲1	27	▲5
	利益率	▲2.2%	▲0.7%	0.1%	▲0.1%	0.9%	▲0.2%

(注) 平成27年度は、計画値である。

管理受託事業の管理戸数

事業別管理状況	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
県営住宅	10,347戸	10,346戸	10,270戸	10,243戸	10,213戸	10,213戸
前橋市営住宅	---	---	---	---	5,444戸	5,444戸
高崎市営住宅	4,102戸	4,176戸	4,175戸	4,173戸	4,167戸	4,167戸
桐生市営住宅	2,837戸	2,837戸	2,829戸	2,813戸	2,807戸	2,813戸
太田市営住宅	3,298戸	3,297戸	3,303戸	3,290戸	3,278戸	3,276戸
館林市営住宅	---	---	840戸	840戸	840戸	780戸
みどり市営住宅	719戸	718戸	703戸	690戸	681戸	681戸
渋川市営住宅	---	---	---	666戸	652戸	652戸
みなかみ町営住宅	---	---	---	---	---	521戸
その他受託住宅	296戸	241戸	221戸	191戸	185戸	168戸
合計	21,599戸	21,615戸	22,341戸	22,906戸	28,267戸	28,715戸

(注) 平成27年度は、計画値である。

課題3

- ① 老朽住宅のリフォーム推進による入居率の改善
- ② 経費（外注修繕費・人件費等）削減による競争力強化
- ③ 受託収支採算の堅持

特徴的な木製の外壁を持つ
【金井淵県営住宅】



外部エレベーターを設置してバリアフリー化した
【広瀬第一県営住宅K棟】

公社の現状と課題

4. その他事業

その他事業の損益推移 (単位: 百万円、%、指数)

損益項目	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
事業収益	144	2,351	50	50	50	47
増加率	204.5%	1,637.9%	2.1%	100.3%	98.8%	94.0%
趨勢	100	1,638	35	35	35	33
事業原価	148	2,332	48	41	43	43
一般管理費	5	5	4	5	3	3
事業利益	▲9	14	▲2	5	4	1

- (1) その他事業は、収益状況・取扱件数とも、右表の通り推移した。
- (2) 公共団体等提携事業として平成17年度より受託していた桐生市の市営住宅建設工事等は、平成23年度に精算・引渡しが行われ、管理受託事業に移行した。
- (3) 現中期経営計画の達成状況

- ① 公共建築物の整備等に関する連携事業として、公社のノウハウを活用し、桐生市営住宅建設・管理や修繕等の建設工事を受託した。
- ② 「ぐんま住まいの相談センター」において、県民への住宅に関する情報提供（相談）PR活動を実施し、県民の良好な住宅への入居支援等を行った。

(注1) 平成23年度は、桐生市営住宅の建設工事清算金収入による要因である。

(注2) 平成27年度は、計画値である。

その他事業の取扱件数の推移 (単位: 件)

管理区分	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
建設工事等受託	25件	20件	13件	22件	18件	18件
住宅相談等	1,225件	774件	804件	1,162件	1,108件	1,204件
PR・その他事業	136件	126件	142件	110件	149件	181件

(注) 平成27年度は、計画値である。

課題4

- ① 公社の高い技術・ノウハウの維持・継承の手段としての、公営住宅団地等の建設工事への参画
- ② 空き家活用や住み替え支援のための、PRの強化
- ③ 県民の住宅に関する相談対応の高度化

5. 公社ビル管理事業

- (1) 公社ビルに入居している14団体（県関連団体）の賃貸管理と、公社の本部機能を維持・管理している。
- (2) 公社ビル管理事業は、収益状況・取扱件数とも、下表の通り推移した。
- (3) 現中期経営計画の達成状況
 - ① 入居している14団体と、良好な関係を保ち、維持管理も順調に推移した。
 - ② 公社本部機能については、細心の注意を払い、維持管理に努め、業務を遂行している。

公社ビル管理事業の損益状況推移

(単位：百万円・%・指数)

損益項目	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
事業収益	23	22	22	22	22	23
増加率	101.4%	92.2%	100.0%	100.9%	100.1%	103.7%
趨勢	100	92.2	92.1	93	93.1	96.6
事業原価	20	18	18	18	19	12
一般管理費	3	3	3	3	3	4
事業損益	0	0	0	1	0	7

(注) 平成27年度は、計画値である。

課題5

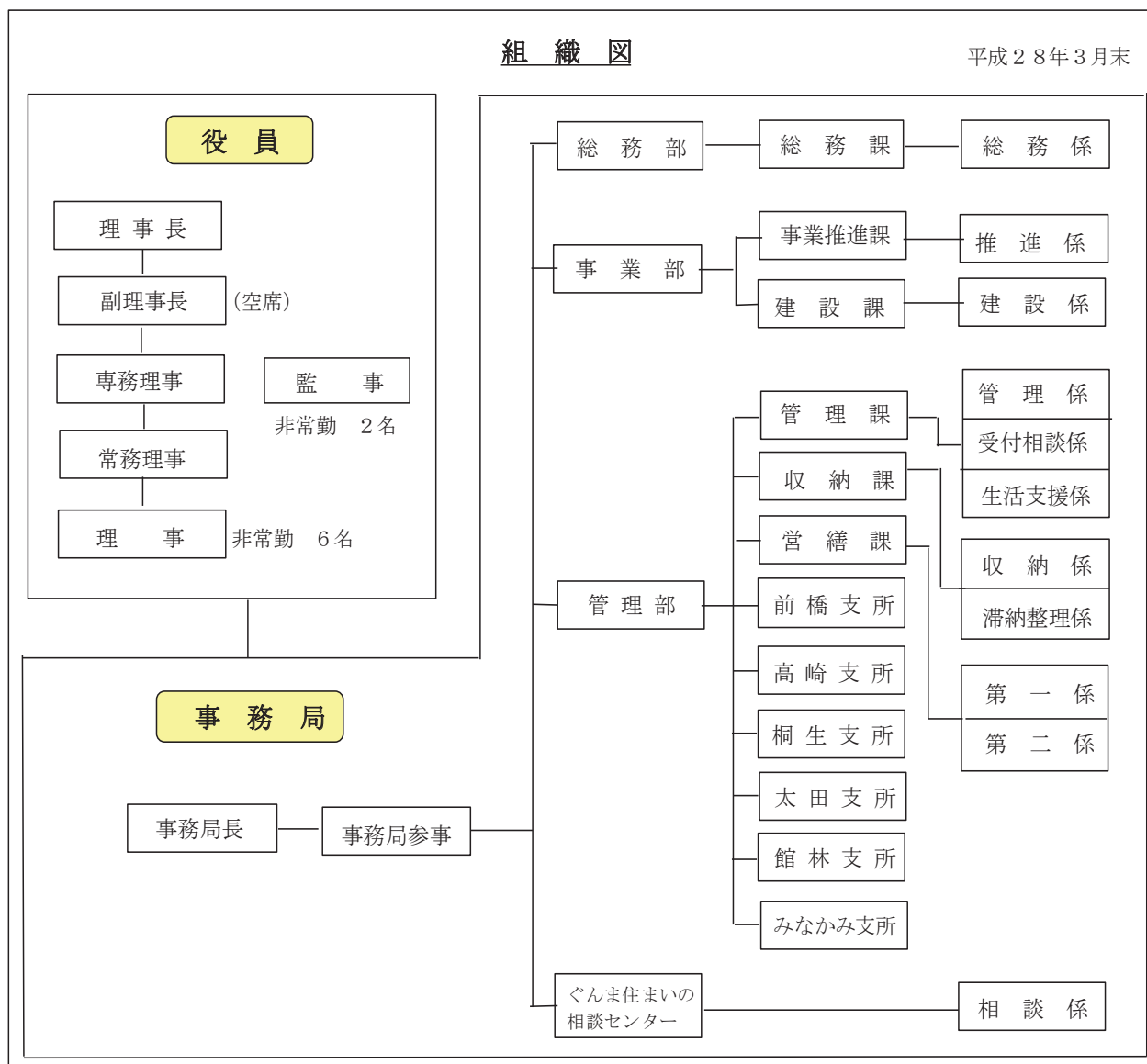
- ① 入居者の要望への親切的な対応
- ② 公社建物の維持管理の強化、先行修繕による、建物・設備の保全・長寿命化



【住宅供給公社ビル】

6. 組織

- (1) 平成27年度は役職員132名が在籍している。このうち、非常勤理事6名及び監事2名は、外部有識者を任命している。
- (2) 現中期経営計画の達成状況
 現中期経営計画における平成27年度の役職員計画は99名であり、33名の増員を見た。館林市、前橋市、渋川市及びみなかみ町からの管理受託事業を新規に受注し、支所の増設に伴う運営要員の増加が要因である。



公社の現状と課題

人件費の推移

(単位:百万円)

項目	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
人件費	550	522	510	518	588	640
中期経営計画	---	527	519	515	515	507
計画比	---	▲5	▲9	3	73	133

(注) 平成27年度は、計画値である。

役職員の推移

(単位:名)

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
役員	11	11	11	11	10	11
正規職員	30	27	28	28	28	30
非正規職員	67	73	70	63	90	91
合計	108	111	109	102	128	132
増減	0	3	-2	-7	26	4
中期経営計画	108	102	101	101	100	99
計画比	0	9	8	1	28	33

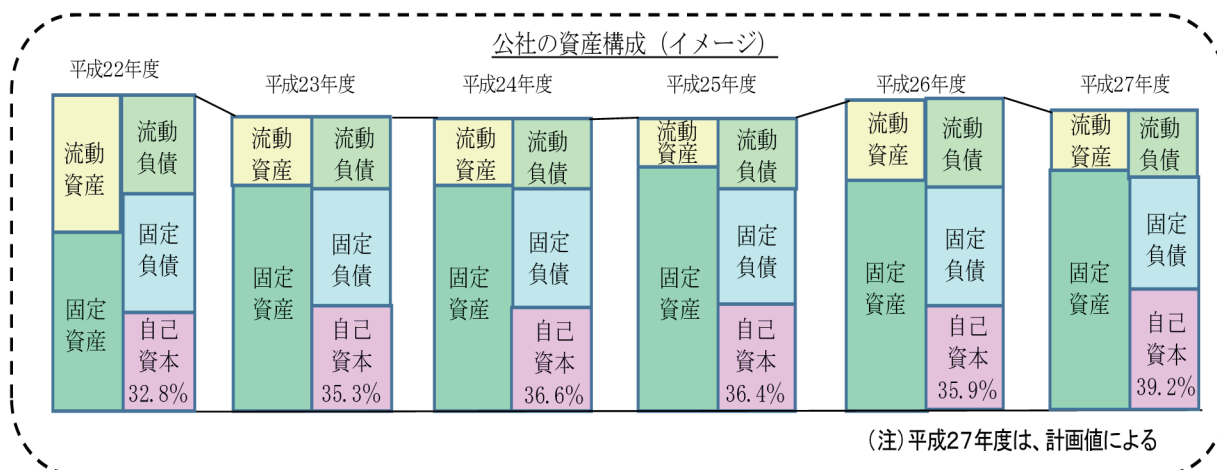
(注) 平成27年度は、計画値である。

課題6

- ① 受託事業採算を睨んだ、支所の集約・統合による経費削減
- ② 人員の採用抑制による人件費等削減
- ③ 事務システムの統合による効率化

7. 財務

(1) 貸借対照表は図の通りであり、財務安全性は、厚い自己資本に支えられ、良好に推移している。



主要財務比率

(単位: 指数、%)

比率	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	参考指標*
事業収益増加率 (指数)	↑ 100.0	148.7	78.1	70.2	107.2	86.9	---
自己資本比率	↑ 32.8%	35.3%	36.6%	36.4%	35.9%	39.2%	29.2%
事業収益対営業利益率	↑ ▲ 0.2%	5.6%	2.6%	1.5%	3.1%	0.8%	10.8%
事業収益対当期純利益率	↑ 0.1%	5.8%	4.1%	0.8%	1.6%	0.5%	8.3%
借入金依存度	↓ 38.9%	45.2%	43.9%	41.8%	37.3%	38.8%	34.4%
付加価値比率	↑ 22.1%	19.8%	28.9%	32.5%	23.8%	26.6%	57.2%
労働分配率	↓ 71.5%	51.1%	64.8%	65.2%	66.1%	64.5%	36.5%

(注1) 参考指標*は、「中小企業の財務指標 (平成25年中小企業庁調査・(一社) 中小企業診断協会 編纂) の、中分類『不動産賃貸業・管理業』の指標を使用した。

(注2) 表中の↑マークは、比率の良↑否↓を示している。

(注3) 平成27年度は計画値である。

(2) 収益性のうち、事業収益対経常利益率は、参考指標 (民間同業者) に比較すると、高い公共性の制約により、低位で推移している。

(3) 成長性は、比較的高収入が見込める分譲事業の終息と、賃貸管理事業の増加に伴う事業構成の変化を要因として、横ばいで推移している。

(4) 借入金依存度は、民間同業者に比較すると、やや高めに推移している。公社所有物件の建設資金のほか、市営住宅建設受託に伴う資金調達支援に伴う借入金が要因である。借入金返済原資は確保されている。

公社の現状と課題

- (5) 事業で生み出す付加価値の比率は、外注費（主に修繕工事費）の要因により、参考指標（民間同業者）に比較して低位であり、労働分配率も高めで推移した。
- (6) 現中期経営計画の達成状況
- ① 事業収入は、中期経営計画では、分譲事業の終息等により減少を見込んだが、平成26年度では、+11億6千万円の増となった。この要因は、管理受託住宅の受注増加等によるものである。
 - ② 現中期計画期間中の収支は、収益力の高い分譲事業の終了という減少要因があったが、黒字を維持し、借入金返済も滞りなく実施され、適正に推移した。

課題7

- ① 借入金の約定返済原資と、建替資金積立金確保が必須
- ② 低収益の賃貸管理事業の採算性向上による経営体質の強化
- ③ 修繕費単価低減・職員数抑制による修繕費・人件費等の経費削減

計画期間と経営方針

1. 計画期間

- (1) 平成28年度から平成32年度の5年間とする。
- (2) 計画期間中に地方公共団体支援における公営住宅の管理代行業務受託の新規要請など、公社事業に対する経営環境の変化が生じた場合は、適宜計画を見直すことにより対応する。

2. 経営方針

群馬県での少子・高齢化の進展や雇用形態の多様化などの社会構造の変化に対し、セーフティネットの一翼を担う公的機関としての的確に対応するため、「経営健全化の推進」、「地方公共団体との連携、支援」、「堅実な自主事業の推進」、「適切な住情報の提供」および「人材育成と技術の活用・継承」等の事業を中心に進め、安心・安全で喜ばれる住まいとサービスの提供を通じて『県民の住生活の安定と社会福祉の増進』に積極的に努めていく。

中期経営計画実施に向けての「5つの柱」

1. 経営健全化の推進

- ① 経営理念・使命・法令順守の徹底と実践
- ② 情報管理の徹底
- ③ 経営資源の効率的活用による経営体質の強化
- ④ 有利子負債の返済促進による経営健全化の推進
- ⑤ 適正な職員配置の実施推進
- ⑥ 公営住宅管理広域化の推進

2. 地方公共団体との連携、支援

- ① 公営住宅管理受託事業の拡大
- ② 公共建築物の整備等に関する連携事業の推進
- ③ 少子・高齢化対策の支援
- ④ まちづくり事業の支援（日本版CCRC構想への参画検討）
- ⑤ 災害時における地方公共団体支援
- ⑥ 空家対策における地方公共団体支援
- ⑦ 特定優良賃貸住宅の対応
- ⑧ 共益費の取り扱いの検討

3. 堅実な自主事業の推進

- ① 公社賃貸住宅の改良
- ② 多機能賃貸住宅の普及と地域との連携
- ③ 適切な公社ビル管理の推進
- ④ 公社間連携事業の検討

4. 適切な住情報の提供

- ① 群馬県からの受託事業の推進
- ② 住教育の推進
- ③ 空家・高齢化対策の支援
- ④ その他の相談・支援事業の推進

5. 人材育成と技術の活用・継承

- ① 人材育成の充実
- ② 公的住宅の造成・建設・管理技術の活用と継承
- ③ 心身の健康管理の徹底

中期経営計画の具体的な取り組み

1. 経営健全化の推進

基本的な考え方

経営健全化推進に向けた組織体制の構築を図り、経営資源の効率的活用や職員の意識向上を推進するとともに、経費節減を進め、公社賃貸住宅の空室解消等により増収対策を強化する。さらに有利子負債の返済促進により、経営健全化を推進し、業務内容や業務量に対する適切な職員配置を行い、より効率的な組織の構築を実施する。

(1) 経営理念・使命・法令順守の徹底と実践（対応課題 1① 5②）

- ① 経営健全化推進に向け、職員の経営理念・使命・法令順守の意識向上を図る。
- ② 研修の実施を通じて、経営理念・使命・法令順守の修得を徹底し、事業遂行面での実践を図る。

(2) 情報管理の徹底（対応課題 4② 4③ 6③）

- ① 公社が取り扱う情報は、収入や世帯の状況等の重要な個人情報が多くあり、それらを誤って漏洩させた場合、入居者に多大な迷惑をかけるとともに、公社が長年かけて築いてきた社会的信用を一瞬で失う等、公社経営にも甚大な被害を与えることになる。研修等を通して、職員に情報管理の重要性を再認識させるとともに、パソコン等の情報機器についての適切な取扱いを徹底する。
- ② パソコン等の情報機器について、セキュリティソフトのアップデート等を確実に実行し、外部からの攻撃等に対抗する。
- ③ 情報や情報機器の外部持ち出しについて、管理簿を備えることにより、管理を徹底する。

(3) 経営資源の効率的活用による経営体質の強化（対応課題 2①）

- ① 分譲事業の休止により、今後は公営住宅等の賃貸管理・管理受託がコア事業となる。
- ② 経費節減を進めるとともに、公社賃貸住宅の空室解消等による増収対策を強化し、採算性を向上する。
- ③ 堅実な管理と効率的運営により経営体質の強化をはかることにより、地方住宅供給公社法の目的を達成し、公社の存在意義を高めていく。

(4) 有利子負債の返済促進による経営健全化の推進（対応課題 2② 7①）

堅実な賃貸管理事業推進により安定した収益を確保し、既存の有利子負債の早期返済を進め、金利上昇リスク軽減を図ると共に、経営健全化を推進していく。

公社の事業と借入金

公社は、設立以来、分譲事業用地取得費資金や建設事業資金のほとんどを群馬県や住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）及び市中金融機関等からの借入により調達し、県民に良質な住宅と、安心安全な住環境を提供してきました。

かつては大幅に不足していた県内の住宅ですが、公社や民間事業者の努力が実り、現在では必要十分なだけの戸数を確保するに至りました。

そのような環境の変化を背景に、本中期経営計画においては、これまでの主力だった分譲事業を民間に委ね、賃貸管理事業、公営住宅等管理受託事業を中心に事業展開していくこととしたため、今までのように巨額の事業資金を調達する必要性が低くなりました。

また、先般実施した経営診断では、当公社の経営は安定しているものの、国内にはさらに安定性の高い経営をしている公社があり、自己資本比率を一層高めていく必要があるとの分析結果を得ました。

公社はこれからも県民生活の一層の安定を図り、社会福祉をさらに増進するため、収益性の改善と、さらなる経営の健全化を目指します。

自己資本比率の向上目標

(単位：%)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
自己資本比率	35.9	39.2	39.4	39.5	39.7	39.8	40.0

(注) 平成27年度は、計画値である。

(5) 適正な職員配置の実施 (対応課題 6① 6② 6③ 7③)

- ① 業務内容や業務量に対する適正な職員配置を行い、より効率的な組織の再構築を実施する。
- ② 管理受託事業における、支所の集約・統合は、委託市町の管理ソフトの非互換性、情報管理等の課題があり、困難な状況であるが、今後、集約・統合を検討していく。

(6) 公営住宅管理広域化の推進 (対応課題 6① 6②)

各支所にそれぞれ配置している技術部門を、エリアごとにか所に集中化することにより、支所の効率的な運営と、慢性的に問題化している技術職員の不足解消を目指す。

2. 地方公共団体との連携、支援

基本的な考え方

地方公共団体支援として、公社の持つ、住宅に関連する技術・ノウハウを活用し、公営住宅管理受託事業、造成・建設・改修工事等支援、少子高齢化対策支援等を実施する。

さらに公的機関としての役割を踏まえ、市町村営住宅管理受託の拡充による県内公営住宅管理の一元化をはかり、経費節減による公営住宅の効率的管理の提供を行う。

また、市町村が計画する「日本版CCRC」等への参画・技術支援によるまちづくり事業支援を検討する。

(1) 公営住宅管理受託事業の拡大 (対応課題 3① 3② 3③)

- ① 公社で平成19年に定めた「公共団体連携事業協議会規約」(構成員は群馬県を始め公社出資団体の10市1町他)にもとづき、情報の共有化を図るとともに支援体制や事業の概要を説明し、公社が県や市町村の住宅政策を支援できるよう働きかけを行っており、今後も継続していく。
- ② 今後、新たに市町村営住宅等の管理を受託するにあたっては、受託業務の内容や経費等について委託者と充分協議を行い、受託環境の整ったところから受託していく。その場合、適正な人員配置が必要であるため、業務の効率的な実施と執行体制の整備及び採算性の向上を図っていく。

管理代行の受託目標

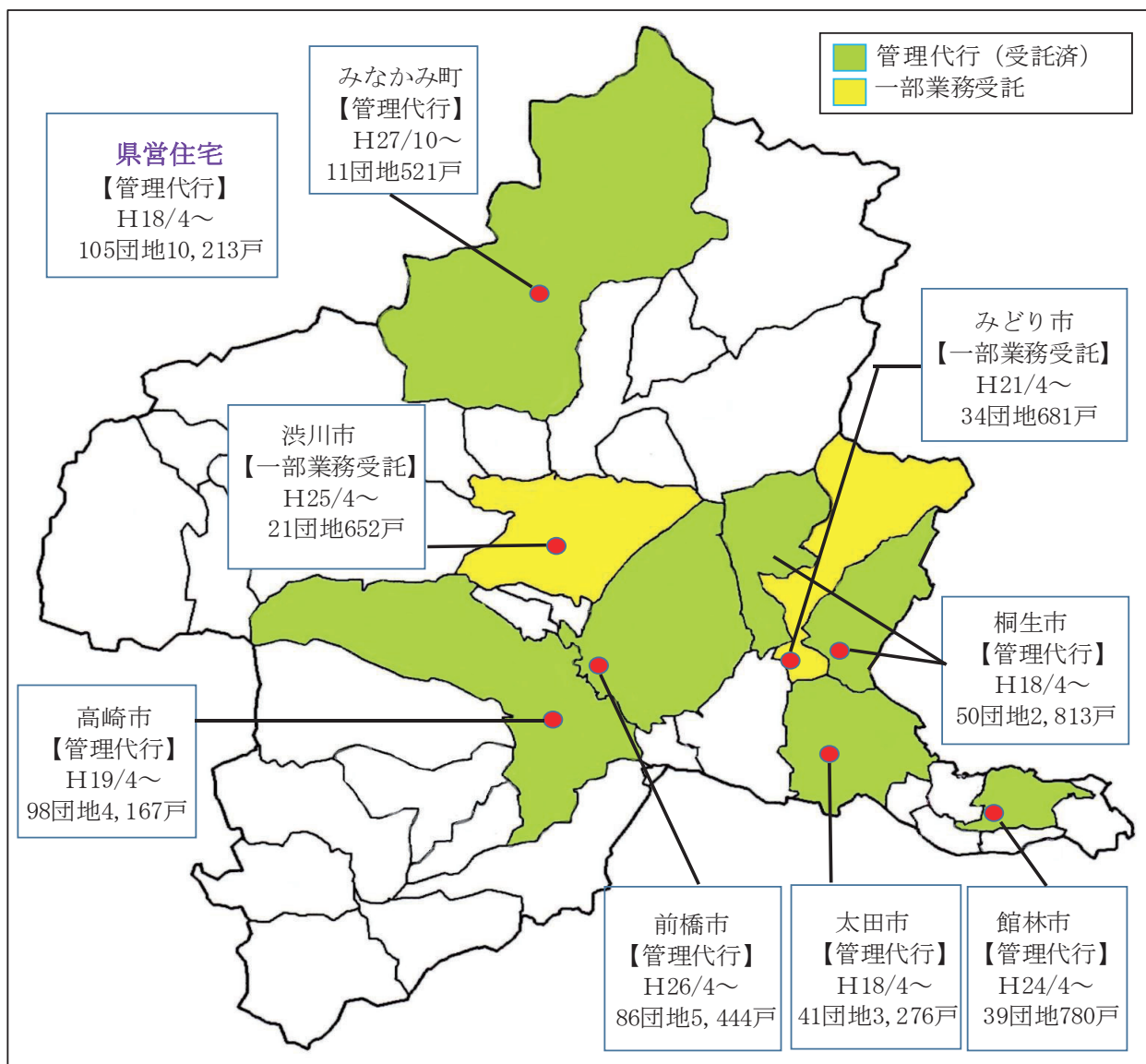
	平成27年度	平成32年度
県市町村数 (一部業務受託含む)	7 (9)	9 (11)
管理代行戸数	27,164戸	29,700戸
占有率	80%	87%

(注) 平成27年度は、計画値である。

(2) 公共建築物の整備等に関する連携事業の推進 (対応課題 1① 1②)

- ① 公共工事の品質確保の促進に関する法律を踏まえ、公共施設の整備等に関する支援事業として、平成13年度から公共建築物の設計・工事監理・検査点検等の技術連携事業を受託している。中立性、公平性が求められる公共施設の整備について、今後も関係機関と連携して推進していく。
- ② 建築物に対する耐震診断・改修業務について、引き続き『群馬県耐震改修促進計画』の位置づけ等に基づき、住宅・特定建築物等の耐震化の目標の達成に寄与するべく関係機関と連携し、これまでのノウハウと実績を活用して積極的な事業展開を図る。
- ③ 診断時のサービスとして、太陽光発電や断熱強化等によるCO2削減提案を行い、環境負荷軽減にも貢献していく。

県・市町村住宅管理の状況



公社と管理代行制度

公営住宅の管理は、中立公平な立場での適切な判断が求められることから、これまで県や市町村がそれぞれ行ってきました。

しかし近年は少子高齢化等、社会経済情勢の変化により、住宅に困窮する人たちが増加・多様化してきており、その人たちの生活の安定を図るには、地域の実情に合わせて、その地域にある公営住宅を一体的に管理し、きめ細かなサービスを提供していく必要があります。

中期経営計画の具体的な取り組み

そのため公営住宅法では、住宅供給公社が県や市町村に代わって県内の公営住宅を一元的に管理し、効率的できめ細かい運営ができるように管理代行制度の規定が設けられています。

公社は、県営住宅の管理について、35年間の経験と実績を有しており、蓄積された住宅管理のノウハウを活用して、管理代行者として県民への継続的安定的なサービスの提供を行っています。

平成27年度現在、群馬県ほか8市町の公営住宅27,164戸（公営住宅以外の公的住宅を含めると28,547戸）を管理しています。これは、県内34,018戸の約80%にあたりますが、これからも管理受託の更なる拡大を目指します。

(3) 少子・高齢化対策の支援（対応課題 1①）

- ① 家族形態の変化、社会的弱者の多様化対策となる事業を地方公共団体と連携して模索する。
- ② 小学生以下の子供のいる子育て世帯を対象とした『家賃減額制度』による支援を、地方公共団体と連携して全管理受託団地に拡大する提案を継続する。
- ③ 高齢化の進展に伴い、『高齢者の居住の安定確保に関する法律』（平成13年法律第26号）に基づき、地方公共団体と連携した高齢者向け優良賃貸住宅の整備や管理を継続実施するとともに、介護事業者に対して、施設建設に向けて建設計画のコーディネーターとして用地の選定、基本計画の策定や公共団体への補助金申請の支援等を行う。

(4) まちづくり事業の支援（対応課題 1① 1② 4①）

－日本版CCRC構想への参画検討－

分譲事業や賃貸管理事業で得たノウハウを活用し、市町村等の事業主体が計画する「まちづくり事業の支援（日本版CCRC構想）」への参画を検討する。

公共団体技術連携事業（設計監理等）の受託

（単位：件）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
受託件数	18	20	20	20	20	20
趨勢	100.0	111.1	111.1	111.1	111.1	111.1
累計	91	20	40	60	80	100

（注1）累計の平成27年度末は、過去5年間の累計である。

（注2）平成27年度は計画値である。

（注3）趨勢は、平成27年度を基準としている。

日本版CCRC「生涯活躍のまち」

CCRCとは「Continuing Care Retirement Community」（高齢者のための生活共同体）を意味します。

従来の高齢者住宅は、健康状態が悪くなってから、あるいは周囲に支えてくれる人がいなくなるなどの不安を抱えてから入居するのが大半で、地域社会との接点もほとんどなく、居住者は公的保険等のサービスに支えられる存在でした。

日本版CCRCでは、居住者は健康な状態で入居し、そこで安心して暮らし、様々な世代、立場の人たちとの交流や協働を通じて自らがコミュニティを支える担い手となって活躍します。

また、居住者はそうして形成されたコミュニティにより、見守りや生活支援などのサービスを受け、生涯をそこで暮らすことができます。

公社は、分譲事業や賃貸管理事業を通して蓄積した、街づくりや住宅管理のノウハウを提供することにより、市町村等の事業主体が計画する日本版CCRC構想に参画していくことを目指します。

(5) 災害発生時における地方公共団体支援（対応課題 1① 1② 4① 4③）

公社に蓄積した技術、ノウハウ及び人材を活用し、群馬県地域防災計画により行動する県、市町村を支援する。

① 災害予防

- ・災害に強いまちづくり計画への参画
- ・建物所有者に対する耐震診断及び耐震改修に関する指導助言への支援
- ・液状化対策の普及に関する協力
- ・応急仮設住宅等の供給体制整備に対する支援
- ・被災建築物及び被災宅地応急危険度判定士の供給

② 災害応急対策

- ・公営住宅等の被害状況の情報収集と県、市町村への連絡
- ・応急仮設住宅等への被災者の入居に対する支援
- ・公営住宅等の応急復旧に対する支援
- ・応急危険度判定に対する支援

③ 災害復旧・復興

- ・県、市町村の災害復旧計画への参画
- ・被災者の恒久的住宅確保に関する協力
- ・公共施設の復旧計画への参画

中期経営計画の具体的な取り組み

(6) 空家対策における地方公共団体支援（対応課題 1① 1② 4① 4③）

公社に蓄積した技術、ノウハウ及び人材を活用し、空家対策を実施する市町村を支援するとともに、市町村をサポートする県に協力する。

- ① 市町村が空家対策計画の策定等を行う協議会を設置するにあたり、当該協議会の構成員に建築士等の有資格者を必要とするにもかかわらず、その手当が困難な場合、必要な人材を供給する。また、県が行う市町村への技術的な助言や広域的処理体制の調整、協議会構成員のあっせん等に協力する。
- ② 市町村が空家等対策計画を策定するにあたり、建築士等の有資格者による調査を必要とする場合、調査業務の受託を検討する。
- ③ 公社の立場からの空家防止策として、「ぐんま住まいの相談センター」を活用し、マイホーム所有者に対する各種支援制度の紹介を行う。

(7) 特定優良賃貸住宅の対応（対応課題 2③）

平成27年度末における特定優良賃貸住宅の保証債務残高は、520,000千円である。対象住宅の時価は、合計670,000千円（平成26年度固定資産税評価額）であり、現時点では公社の補てんが予想される保証債務はない。

公社は、債務保証している特定優良賃貸住宅のうち、1団地を平成28年度に取得するほか、もう1団地についても当中期経営計画期間内の取得を目指す。

特定優良賃貸住宅の処理

特定優良賃貸住宅は、サラリーマンの給与が右肩上がり伸びることを前提とした経済見通しで、国が県を通して民間オーナーに周知し、事業主体として全国の公社が実施した事業です。

この制度の特徴である家賃補助は、管理開始後20年間にわたり、毎年一定率減少しながら続きます。

建設当初は家賃の半額程度が補助されるため、入居者の家賃負担は半分で済み、ほとんどが満室となる人気を博しました。しかし、毎年補助額が減って入居者の家賃負担が増えていくため、長期固定した入居者を確保できず、また建物の経年劣化等もあって、オーナーは入居率を上げるために、家賃の減額分を一部自己負担する必要に迫られました。

そのため、建設から10年を経過するころには、収支計画通りの返済ができず、破たんする物件も出てきました。

中期経営計画の具体的な取り組み

公社は9団地9棟189戸について債務保証をしています。その中の3団地は公社が買い取り、2団地は20年間一括借り上げた結果、相当の赤字を計上しました。

全国的には、これらの一括借り上げ物件を多く持った公社の中には、債務超過に陥ったところもあります。

それらを踏まえ公社では、県から低利の融資を受けて、建設当時の住宅金融支援機構の融資額の半分を一括返済してオーナーの負担を減らす等の対策を取ってきましたが、今後も破たんの危険がある物件については、公社が取得する等の対策が必要です。

(8) 共益費の取り扱いの検討 (対応課題 2①)

高齢化等の問題により困難が予想される共益費の徴収や管理等の取り扱いについて、公社としての関わり方を検討する。

社会情勢の変化と共益費

最近、入居者の高齢化や単身者の増加、また空家住戸の増加等により、コミュニティを維持することが困難な団地が見られるようになり、それらは今後も増加することが懸念されています。現在、共益費の取り扱いについては、入居者から選ばれた管理人の業務としていますが、高齢化の進展が著しい団地では管理人がその業務を遂行することが困難になっており、共益費の徴収や管理等に支障を来す恐れがあります。

また、群馬県県営住宅管理条例では共益費は入居者負担である旨を規定していますが、空家住戸が一定数を越えた団地では、入居者の負担が過大となり、入居者間の公平を失う恐れがあることから、空家分の一部を公費で負担しており、家賃との区分が曖昧になってきています。

公営住宅法には共益費に関する規定はありませんが、公営住宅がセーフティネットとして有効に機能するために、県や市町村等の事業主体が共益費にどう関わっていくかを検討する時期にあると思われます。

公社としても、子育て世帯や高齢者世帯の支援、地域コミュニティの維持等の視点から、共益費の課題に取り組む事業主体をサポートしていきます。

3. 堅実な自主事業の推進

基本的な考え方

- ① 昭和41年度から昭和48年度に建設された公社賃貸住宅10棟238戸は、リニューアル時期に直面している。現行中期経営計画の中で広瀬団地において平成23年度から5カ年で実施したステップリフォーム25戸（3階以下を30%実施）は、すべて入居済みで、家賃見直しやフリーレントの導入等の相乗効果もあり、入居率は20%上昇した。
 今後は、地元大学との協働（学生等による「住まい方などのワークショップの開催」）や、少子高齢化という環境変化に対応できるリフォーム手法により安心・安全なまちづくりを目指し、建物の長寿命化を図る。
- ② 高齢化に伴う高齢者世帯、要介護者が急増しており、生活支援・介護サービス等の提供により、安心して居住できる住環境の整備が求められている。この対策を実施する。

(1) 公社賃貸住宅の改良（対応課題 2①）

- ① 公社賃貸住宅は、現に住宅に困窮している中堅労働者に対し、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）及び県からの融資を受け公営住宅を補完するために建設されたが、建物の老朽化がすすんでおり、環境配慮の観点からも、既存ストックを有効に活用する手法として適正な設備の更新やリフォームを行う。
- ② 入居促進のために、モデルルームの設置や内覧会を実施する。
- ③ 経済環境、入居者の所得水準、老朽化の程度、入居率等を勘案して、適時賃料を改訂し、入居率87%を目標とする。
- ④ 長期修繕計画については、部位別修繕項目の優先順位を決め、計画修繕引当金の見直しを行う。

公社賃貸住宅のリフォーム計画

（単位：戸、千円）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
リフォーム戸数	3	6	6	6	6	6
対 象 団 地	大和根団地・広瀬団地の3階以下の空室					
リフォーム内容	① キッチンに接続した和室の洋室化とそれに関連した補修 ② 浴室のユニットバスと給湯設備 ③ トイレの改修 ④ 室内洗濯機置き場の改修 ⑤ 手すりの設置他					
工 事 価 格	戸当たり3,500千円を予定する。総額105,000千円					
補助金の活用	改修に当たり、「住宅セーフティネット補助金」を活用する。					

（注）平成27年度は、計画値である。

中期経営計画の具体的な取り組み

(2) 多機能賃貸住宅の普及と地域との連携 (対応課題 2①)

① 平成25年度に前橋市元総社町に完成した「多機能型公社賃貸住宅」の中で、公募により委託した事業所は、地域包括ケアの一環である「定期巡回・随時対応型訪問介護看護」を群馬県で初めて導入した。

併せて、敷地内で日常の買い物が毎日できる買い物バス「フレッシュ便」も導入している。また、人と人が穏やかにつながりながら暮らせる住まいであるコレクティブ型賃貸住宅「元総社 commons」との連携により、団地内は家庭菜園やイベント等、多彩な行事を行っている。

② 大学等と連携してコレクティブ型賃貸住宅の入居促進を図る。



【フレッシュ便】



【収穫感謝祭の様子】

公社賃貸住宅の入居目標

団地名	規模	入居目標		平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度		平成31年度		平成32年度	
		入居数	入居率	入居数	入居率	入居数	入居率	入居数	入居率	入居数	入居率	入居数	入居率	入居数	入居率
公社賃貸住宅 (南橋、井野、大利根、広瀬)	10棟238戸	入居数	200戸	84%	205戸	86%	210戸	88%	215戸	90%	220戸	92%	226戸	95%	
		総戸数	238戸		238戸		238戸		238戸		238戸		238戸		
旧特優賃貸住宅 (レスポワール錦、ケレイス高崎、NB710)	3棟 81戸	入居数	81戸	100%	80戸	99%	80戸	99%	79戸	98%	79戸	98%	79戸	98%	
		総戸数	81戸		81戸		81戸		81戸		81戸		81戸		
旧雇用促進住宅 (中居、総社、細谷、三野谷)	4棟278戸	入居数	177戸	64%	182戸	65%	187戸	67%	192戸	69%	195戸	70%	200戸	72%	
		総戸数	278戸		278戸		278戸		278戸		278戸		278戸		
多機能型公社賃貸住宅 (元総社付、コレクティブ)	3棟 72戸	入居数	68戸	94%	68戸	94%	68戸	94%	68戸	94%	68戸	94%	68戸	94%	
		総戸数	72戸		72戸		72戸		72戸		72戸		72戸		
合計	20棟669戸	入居数	526戸	79%	535戸	80%	545戸	81%	554戸	83%	562戸	84%	573戸	86%	
		総戸数	669戸		669戸		669戸		669戸		669戸		669戸		

(注) 平成27年度は計画値である。

中期経営計画の具体的な取り組み

(3) 適切な公社ビル管理の推進 (対応課題 5① 5②)

- ① 入居者との良好な関係を継続し、入居率を維持する。
- ② 計画的な修繕の実施により、建物・設備等の維持・長寿命化を図る。

(4) 公社間連携事業の検討 (対応課題 1① 2① 4② 4③ 7②)

UIJターン等、転居先で住宅を必要とする住民の情報を相互に紹介し合うことにより、公社賃貸住宅への入居促進を図る等、公社間の連携事業を検討する。

4. 適切な住情報の提供

基本的な考え方

公社は、県民サービスの向上を図ることを目的に、「住まいづくりに関するあらゆる情報提供」を行い、「住まいのことなら住宅公社に」と、身近で気軽に相談できる公的機関を目指す。また、「(一社) すまいづくりまちづくりセンター連合会」の情報会員として、まちづくり等の最新情報を迅速に県民に提供し、すまいづくり・まちづくりに関する普及啓発をはかる。これらの相談・情報提供の一元化と実施は、公社ビル内の「ぐんま住まいの相談センター」が担当する。

(1) 群馬県からの受託事業の推進 (対応課題 4① 4② 4③)

- ① 群馬県から受託する「住まいに関する法律等の専門相談」、「職員による電話相談」等について、引き続き実施する。
- ② その相談内容をホームページで公開する。

(2) 住教育の推進 (対応課題 1① 4② 4③)

大学やNPOとの連携により、県民のライフステージに合わせて、住宅や住環境に関する知識や考えを深める機会や場所、教材等を提供する。

(3) 空家・高齢者対策の支援 (対応課題 1② 4② 4③)

- ① 介護施設に入所し、留守となった自宅(空き家)の賃貸を希望する高齢者には、選択肢として、「群馬県空き家活用・住みかえ支援事業」(群馬県空き家活用・住みかえ支援協議会・群馬県居住支援協議会)等の制度の紹介を行う。
- ② 困窮しているが、自宅は手放したくない高齢者等に対しては、「リバースモーゲージ制度」等の支援制度(金融機関)の紹介を行う。
- ③ 空家について、蓄積したノウハウと人材を活用し、使用の可否を独自に判断することによりデータベース化し、斡旋や紹介を行う。

中期経営計画の具体的な取り組み

(4) その他の相談・支援事業 (対応課題 1① 1② 4①)

- ① 自主的な住まい・まちづくり活動を行う市民組織等への支援、会員相互の情報交換等を図るため、市町村や公益団体、NPO法人等と連携して各種研修・交流事業、関連情報の提供等を引き続き実施する。
- ② マンションの管理・運営等に係る社会的関心が高まるなか、マンションを自主運営している管理組合に対し、管理・運営等の組合支援や、修繕計画策定などのアドバイスやコンサルティング業務等を、民業圧迫としない範囲で支援する。

住宅相談件数の目標件数

(単位：件)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
相談件数	1,108	1,204	1,300	1,450	1,650	1,850	2,000
趨勢	---	100.0	108.0	120.4	137.0	153.7	166.1
累計	3,848	5,052	1,300	2,750	4,400	6,250	8,250

(注1) 平成26年度は実績値、平成27年度は計画値である。

(注2) 趨勢は、平成27年度を基準としている。

リバースモーゲージ

リバースモーゲージとは、自宅を担保にして老後資金を借り入れるローン商品です。利用者は、生きている間は返済義務がなく、利用者の死後に遺族等が手続きをとって担保不動産を売却し、その代金で借入金を一括返済するのが特徴です。最近増加している、自分たちの死後は不動産を残す必要がない利用者にとっては、老後生活のゆとり確保と死後の空き家対策という面で、検討に値する商品といえます。

公社では、かつて分譲した住宅団地について、住宅購入者との信頼関係を生かし、リバースモーゲージローンを販売する金融機関への橋渡しを行うなどの方法で、この制度に取り組んでいきます。

5. 人材育成と技術の活用・継承

基本的な考え方

公社が設立以来50年にわたり蓄積してきた技術・ノウハウを、次の50年に引き継ぎ、活用するため、他の事業主体が計画するまちづくり事業等に参画する。

また、それらを更に発展向上させるため、社内研修の充実や資格取得の支援等、人材育成に取り組む。

(1) 人材育成の充実 (対応課題 1① 1②)

- ① 経営健全化を推進する上で欠くことのできない、「公的機関として法令順守を基本とした事業運営」と「お客様の目線に立ったサービス」を行う自覚・意識を職員全員が持ち、日々の業務に取り組むことのできる体制を継続、強化する。
- ② 職員研修等を充実し、人材の育成を図る。
具体的な取り組みは、次の通りである
 - ・ 研修実施専門機関を活用した新人、中堅、管理職など各階層別研修の充実
 - ・ 公共機関等関係団体が開催する実務研修への積極的参加
 - ・ 個人情報管理、窓口対応・接客等職場内の実務研修の充実
 - ・ 分譲及び公共事業により長年培った技術力・ノウハウ等を継承するため、OJTや経験豊富なOB等の人材を活用した、現場等における実践的研修を含めた、実務研修及び勉強会の実施
- ③ 公社職員の業務に有用な国家試験等資格の取得について、社内研修及び自己啓発による資格取得の奨励を継続していく。
- ④ 人事異動や新規職員採用等に備え、業務のマニュアル化を推進し、処理手順や要領を明確にすることにより、職員の業務遂行能力の向上を図る。

(2) 公的住宅の造成・建設・管理技術の活用と継承 (対応課題 1① 1②)

- ① 市町村における公的住宅・公共建築物の建設・監理等の技術支援・業務受託により、活用・継承を図るとともに公社の持つ環境と調和した街づくりの技術・ノウハウを積極的にPRし、市町村が計画する街づくり再開発事業、分譲事業等への参画を目指す。
- ② 公的住宅管理事業における維持管理、空室等ストックを子育て世代・高齢者に配慮しながら有効活用し、建物の改修及びリフォーム等の取り組みにおいて技術・ノウハウを活用する。
- ③ 「安心・信頼」をキーワードに住宅に関する問題を気軽に相談できる「オアシス」として開設した「ぐんま住まいの相談センター」は県民のみなさまに「よりよい住まいづくり」に役立つ様々な住宅関連情報の提供を行っている。

これらの情報提供により得た県民のみなさまからの「信頼」もノウハウの継承とともに重要であり、総合的にOJT・OB等の社内研修・勉強会を実施することにより継承を図る。

中期経営計画の具体的な取り組み

(3) 心身の健康管理の徹底 (対応課題 1① 1② 6② 7③)

公社では、「次世代支援育成推進法」に基づき、職員の仕事と子育ての両立を図るため、雇用環境の整備や、子育てをしていない職員も含めた健康管理等の、多様な労働条件の整備に取り組んでいる。職員および公社は、別に定める「群馬県住宅供給公社行動計画」に基づき、以下のとおり行動する。

- ① 職員は、期待される役割を果たすため、上記の計画により「子育て支援に関する制度の活用」、「ノー残業デーの実施等による所定外労働時間の削減」、「有給休暇の効率的な取得促進による職員の健康維持、家庭内の生活における時間の有効活用」の推進に努め、心身の健康管理と共に、仕事と生活の調和を図る。
- ② 公社は、職員の心身の健康を守るため、ストレスチェック等の健康管理事業や相談事業を実施する。

公社職員の国家試験等資格取得状況と保有者増加目標

資格名	資格保有者	保有者目標	資格名	資格保有者	保有者目標
建築基準適合判定資格者	1名	1名	マンション管理士	3名	5名
一級建築士	16名	18名	宅地建物取引士	16名	24名
二級建築士	9名	14名	管理業務主任者	6名	14名
1級建築施工管理技士	9名	11名	社会保険労務士	1名	1名
2級建築施工管理技士	3名	5名	行政書士	3名	3名
1級土木施工管理技士	2名	4名	簿記1級	1名	3名
2級土木施工管理技士	2名	2名	簿記2級	6名	8名
1級管工事施工管理技士	1名	1名	ホームヘルパー2級	5名	5名
2級管工事施工管理技士	1名	1名	被災建築物応急危険度判定士	13名	13名
第2種電気工事士	1名	1名	被災宅地危険度判定士	6名	6名
建築設備総合管理技術者	3名	3名	ファイナンシャルプランナー2級	2名	2名
建築設備診断技術者	2名	2名	衛生管理者	9名	11名
建築設備士	1名	1名	福祉住環境コーディネーター3級	1名	1名
1級左官技能士	1名	1名	保健師	3名	3名

公社の技術を承継・活用していくこと

公社は、県民の戸建志向に応えるため、環境との調和と地域に根ざした街づくりを目指し、これまでに県内約6,500戸の分譲住宅を建設販売してきました。

特に、自主的な分譲団地の最終事業として平成27年度に完売した「ロイヤルタウンみずき野（前橋市）」は、環境共生団地として「雨水浸透工法」を採用し「流失抑制効果評価委員会」から全国第1号として認定され、その企画力・技術力が評価されています。

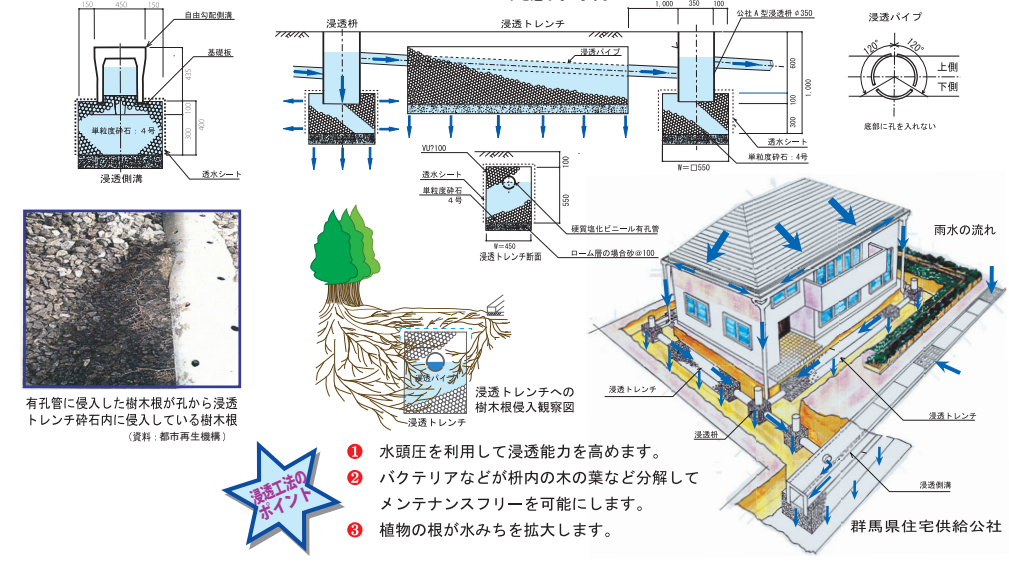
自主的な分譲事業については、一定の目的を達成したことにより休止しますが、長年の分譲住宅建設、公共事業で培った技術・ノウハウ等は公社のみならず県民共通の貴重な財産であり、それを今後の事業展開に活用・継承することが重要です。

また、公営住宅等の管理についても、一元化によるきめ細かなサービス提供を目指し、県内公営住宅等の約80%、28,547戸を管理しており、これらにより得た公社の信頼性と管理技術のノウハウについては、更に精度を高めながら継承することが委託者・入居者の期待に応える道といえます。

公社は、市町村が計画するまちづくり・住宅建設事業への参画や、住宅管理の受託拡大を通して、これまで培ってきた技術を未来につなげていくことを目指します。

浸透工法のしくみ
水循環社会をつくらう

「雨水浸透工法」は、雨水を敷地内の浸透枡と特殊な道路側溝から地下に浸透させます。雨水を直接川に流さないで、大雨時には下流の洪水を軽減するだけでなく、地下に浸透した水は地下水や湧き水となり、大地の保水力を高めます。大地が潤うことで良質な水資源の確保や、粘土層の収縮を防ぎ地盤沈下を防止したり、土壌の浄化や河川の汚濁防止や植生枯渇の防止、ヒートアイランド現象の緩和が可能です。このたび「雨水浸透工法」は社団法人雨水貯留浸透技術協会から日本で初めて流出抑制効果が認められました。「ロイヤルタウンみずき野」では優れた水環境保全機能によって、地球に優しい環境づくりを進めています。



- ① 水頭圧を利用して浸透能力を高めます。
- ② バクテリアなどが枡内の木の葉など分解してメンテナンスフリーを可能にします。
- ③ 植物の根が水みちを拡大します。

損益計画

基本的な考え方

県民の住生活の安定と社会福祉の増進に貢献する事業展開を図るため、基本である安定的な経営の維持を目指すことを第一義として、事業規模の維持と経費節減に取り組み、経営体質の強化を図る。

1. 損益計画 (対応課題 2②)

- (1) 中期経営計画において、平成27年度で休止する分譲事業に代わり、管理受託事業と自主事業の2事業が公社の事業の大きな柱となる。
- ① 管理受託事業においては、管理の効率化を重点推進する。事業収益は現状規模を堅持する。
 - ② 自主事業においては、社会的な役割を果たすべく、賃貸管理事業を重点的に堅実運営し、事業収益の拡大を目指す。
- (2) 両事業を確実に推進することにより、事業主体として適正な収益性を確保し、経営体質の強化を図る。

損益計画表

(単位：百万円)

	前期	当期	中期経営計画				
	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
収益	3,796	3,074	3,195	3,195	3,195	3,195	3,339
事業収益	3,729	3,021	3,145	3,145	3,145	3,145	3,289
管理受託事業	2,886	2,258	2,411	2,411	2,411	2,411	2,551
自主事業等	631	720	734	734	734	734	738
分譲事業	213	43	0	0	0	0	0
経常収益	66	53	50	50	50	50	50
原価	3,764	3,060	3,141	3,141	3,161	3,161	3,297
事業原価	3,534	2,921	3,008	3,008	3,028	3,028	3,167
管理受託事業	2,820	2,229	2,378	2,378	2,378	2,378	2,518
自主事業等	530	652	630	630	650	650	649
分譲事業	185	40	0	0	0	0	0
一般管理費 および経常費用	230	140	133	133	133	133	130
経常損益	31	14	54	54	34	34	42

(注)平成27年度は、計画値である。

損益計画

2. 損益計画における重点項目 (対応課題 2② 3② 5① 5② 6① 6② 7① 7② 7③)

(1) 経常損益における重点項目

- ① 管理受託事業においては、現状事業規模を堅持する。
- ② 自主事業における事業収益面では、入居率を現状の79%から86%に高め、賃貸収入や駐車場収入増を図る。事業原価面では、維持修繕費を削減して変動費を低下させると同時に、人件費等の固定費を抑制する。
- ③ 経常収益は、主に受取利息が該当する。預金利率は、現行水準で計画している。
- ④ 一般管理費および経常費用には、間接経費や支払利息が該当する。借入金利率は、現行金利水準で計画している。借入金(有利子負債)の返済が進むことで支出額は低下する。
- ⑤ 分譲事業は休止するが、地方公共団体の住宅政策と連携した分譲住宅建設は継続実施する。

(2) 人件費の抑制

- ① 固定費となる人件費は、定年を迎えた正規職員の知識・技術や経験を維持・活用する目的で、定年前より低い給与水準による再雇用や任期付職員として継続採用し、経費抑制を図る。
- ② 人件費の抑制は、主に自主事業の効率化、再雇用等により達成する。管理受託事業では効率化を図るものの、運営体制を維持するため、人件費は現状を維持する。

(3) 財務体質の強化

- ① グローバル化した経済環境のなかで生じるリーマンショックやサブプライム住宅ローン問題、あるいは金利の急上昇のような様々なリスクに対応できるよう、収益性を高め、中期経営計画の実施の過程で計画を上回る収益の実現に努め、財務体質を強化する。
- ② 具体的な施策
 - ・ 有利子負債の早期返済促進に努め、経営健全化を推進する。
 - ・ 想定される事業リスクには適正な引当金を引き当てる。不良物件として評価された資産については、必要に応じて処分を進める。
 - ・ 内部留保により高い自己資本比率を目指し、優良な他公社と同様のレベルを実現する。
 - ・ 公社が運営するに相応しい賃貸物件については、収益性等の経済性を十分検証し、自主物件としての取得を検討する。

金融機関借入金約定返済計画

(単位：百万円)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
借入金残高	1,843	1,798	1,755	1,708	1,657	1,610
元金返済額	56	45	43	47	51	47

(注) 平成27年度は、計画値である。

組織・役職員計画

基本的な考え方

事業の柱となる管理受託事業と自主事業の2事業を運営するノウハウや他社との差別化は、当社のソフト的資源である組織や人員によるところが大きい。

収益性の向上のためには人的資源の活用が重要であり、中期経営計画においては、長年培った技術力・ノウハウ等を維持・継承できる組織や、それに対応する勤務形態の構築を重視していく。

1. 組織 (対応課題 6① 6② 6③)

管理受託事業と自主事業を中心とした、新たな事業展開に対応する、柔軟で効率的な組織の構築を目指す。

- ① 管理受託事業について、各支所ごとに異なる管理システムの統一化をはじめとする諸課題を研究し、支所統合を含む広域的事務処理体制の構築を目指す。
- ② 自主事業について、採算性の向上を図るため、賃料等収入の増加と経費の抑制に資する組織の構築を目指す。

2. 役職員計画 (対応課題 1① 1② 6① 6②)

(1) 人員計画

人員計画表

(単位：名)

区分	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
役員	11	11	11	11	11	11
正規職員	30	31	30	30	30	30
非正規職員	91	93	95	95	95	105
合計	132	135	136	136	136	146

(注)平成27年度は、計画値である。

組織・役職員計画

(2) 適正な人員配置の実施

- ① 管理受託事業を推進するための適正な人員を各支所に配置する。効率的な人員配置を心がけ、人員総数の抑制を図る。
- ② 定年退職する職員については適正な補充を計画して体制を維持し、技術力・ノウハウ等の維持・継承のために新規職員を育成する。
- ③ 人員に不足が生じた場合は、再雇用や任期付職員で補うこととする。

(3) 勤務形態の見直し

- ① 時代の要請である多様な働き方に応じた、複線型人事管理を実施する。
 - ・介護や子育てを必要とする職員にも対応した柔軟な勤務形態である、勤務地限定、職種限定勤務時間限定（短時間勤務）の働き方を導入する。
 - ・ワーク・ライフバランスを重視した勤務形態として、フレックスタイム制を導入する。併せて効率的な事務執行に努め、働きやすい職場環境を創出する。
- ② 時代の変化により対応が必要となる労働条件等の検討を行う。
 - ・段階的に年金支給時期が遅くなることへの対応と貴重な経験と技術を活用するため、60歳で定年を迎えた職員の再雇用を進めていくが、現行の規定では賃金が著しく低下し、生活に支障を来しかねない。そのため、定年後再雇用職員の労働条件について、時代に対応したものにするための検討を行う。
 - ・労働契約法により、任期付職員には、平成25年4月以降5年を経過した時点において、期間の定めのない雇用形態への転換権が付与されており、この場合の処遇を含めた労働条件について検討を行う。

(4) 人材の育成・技術の継承

- ① 外部研修や技術職OBの活用による職員研修等の充実を図る。
- ② 業務の向上に必要な国家資格取得を目指す職員に対する支援をする。また、有益な民間資格についても取得の奨励を検討する。

中期経営計画策定委員会

1. 委員会の開催

	検 討 内 容	開 催 日
第1回	経営診断結果と中期経営計画（案）策定方針について	平成27年10月9日（金）
第2回	中期経営計画（案）の骨子と概要について	平成27年12月3日（木）
第3回	中期経営計画（案）について（最終検討）	平成28年 2月4日（木）

2. 委員等

(1) 中期経営計画策定委員

氏 名	役 職 名 等	備 考
紺 正行	弁護士	
加藤 真一	公認会計士	
新井 政信	社会保険労務士	委員 長
星 和彦	前橋工科大学学長	
大河原真美	高崎経済大学教授	
石山 勇吉	県土整備部住宅政策課長	
細野 初男	前橋市副市長	
北嶋 史誉	(株)エムダブルエス日高 代表取締役	

(2) 事務局

氏 名	役 職 名 等	備 考
石井 久雄	理事長	
佐藤 義則	専務理事	
大塚 哲	常務理事	
岡田 孝義	事務局長兼事業部長	
小野 照嘉	事務局参事兼総務部長	
久保田修司	管理部長兼住まいの相談センター長	
清水 真	管理部担当部長	
桑子 真樹	管理部次長	
関口 享	総務部総務課長	
大橋 久幸	管理部管理課管理係長	
戸丸 昌幸	総務部総務課総務係副主幹	
梅川 孝造	一般社団法人群馬県中小企業診断士協会	

(3) ワーキング・グループ

群馬県住宅供給公社事務局

一般社団法人 群馬県中小企業診断士協会

数値目標一覧

※27年度は計画値

自己資本比率の向上

P. 18

	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	備考
自己資本比率	%	39.2	39.4	39.5	39.7	39.8	40.0	

管理代行の受託

P. 19

	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	備考
県市町村数 (一部業務受託含む)	箇所	7 (9)					9 (11)	
管理代行戸数	戸	27,164					29,700	
占有率	%	80					87	

公共団体技術連携事業（設計監理等）の受託

P. 21

	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	備考
受託件数	件	18	20	20	20	20	20	
趨勢		100	111.1	111.1	111.1	111.1	111.1	
累計	件	91	20	40	60	80	100	

公社賃貸住宅のリフォーム

P. 25

	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	備考
リフォーム戸数	戸	3	6	6	6	6	6	

公社賃貸住宅の入居目標

P. 26

団地名	入居目標	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	備考
旧公社賃貸住宅 (南橋、井野、大利根、広瀬)	入居数	200戸	205戸	210戸	215戸	220戸	226戸	10棟238戸
	入居率	84%	86%	88%	90%	92%	95%	
旧特優賃住宅 (レスポワール錦、グレイズ高崎、NB710)	入居数	81戸	80戸	80戸	79戸	79戸	79戸	3棟 81戸
	入居率	100%	99%	99%	98%	98%	98%	
旧雇用促進住宅 (中居、総社、細谷、三野谷)	入居数	177戸	182戸	187戸	192戸	195戸	200戸	4棟278戸
	入居率	64%	65%	67%	69%	70%	72%	
多機能型公社賃貸住宅 (元総社付、コレイブ)	入居数	68戸	68戸	68戸	68戸	68戸	68戸	3棟 72戸
	入居率	94%	94%	94%	94%	94%	94%	
合計	入居数	526戸	535戸	545戸	554戸	562戸	573戸	20棟669戸
	入居率	79%	80%	81%	83%	84%	86%	

数値目標一覧

※27年度は計画値

住宅相談の件数

P. 28

	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	備考
相談件数	件	1,204	1,300	1,450	1,650	1,850	2,000	
趨勢		100	108.0	120.4	137.0	153.7	166.1	
累計	件	5,052	1,300	2,750	4,400	6,250	8,250	

損益計画

P. 32

	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	備考
収益	百万円	3,074	3,195	3,195	3,195	3,195	3,339	
事業収益	百万円	3,021	3,145	3,145	3,145	3,145	3,289	
管理受託事業	百万円	2,258	2,411	2,411	2,411	2,411	2,551	
自主事業等	百万円	720	734	734	734	734	738	
分譲事業	百万円	43	0	0	0	0	0	
経常収益	百万円	53	50	50	50	50	50	
原価	百万円	3,060	3,141	3,141	3,161	3,161	3,297	
事業原価	百万円	2,921	3,008	3,008	3,028	3,028	3,167	
管理受託事業	百万円	2,229	2,378	2,378	2,378	2,378	2,518	
自主事業等	百万円	652	630	630	650	650	649	
分譲事業	百万円	40	0	0	0	0	0	
一般管理費 経常費用	百万円	140	133	133	133	133	130	
経常損益	百万円	14	54	54	34	34	42	

金融機関借入金約定返済計画

P. 33

	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	備考
借入金残高	百万円	1,843	1,798	1,755	1,708	1,657	1,610	
元金返済額	百万円	56	45	43	47	51	47	

人員計画

P. 34

	単位	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	備考
役員	人	11	11	11	11	11	11	
正規職員	人	30	31	30	30	30	30	
非正規職員	人	91	93	95	95	95	105	
合計	人	132	135	136	136	136	146	

数値目標一覧

※27年度は計画値

国家試験等資格取得目標			P. 30		
資格名	資格保有者	保有者目標	資格名	資格保有者	保有者目標
建築基準適合判定資格者	1名	1名	マンション管理士	3名	5名
一級建築士	16名	18名	宅地建物取引士	16名	24名
二級建築士	9名	14名	管理業務主任者	6名	14名
1級建築施工管理技士	9名	11名	社会保険労務士	1名	1名
2級建築施工管理技士	3名	5名	行政書士	3名	3名
1級土木施工管理技士	2名	4名	簿記1級	1名	3名
2級土木施工管理技士	2名	2名	簿記2級	6名	8名
1級管工事施工管理技士	1名	1名	ホームヘルパー2級	5名	5名
2級管工事施工管理技士	1名	1名	被災建築物応急危険度判定士	13名	13名
第2種電気工事士	1名	1名	被災宅地危険度判定士	6名	6名
建築設備総合管理技術者	3名	3名	ファイナンシャルプランナー2級	2名	2名
建築設備診断技術者	2名	2名	衛生管理者	9名	11名
建築設備士	1名	1名	福祉住環境コーディネーター3級	1名	1名
1級左官技能士	1名	1名	保健師	3名	3名