

長崎県住宅供給公社あり方検討業務委託 仕様書

1. 業務名

長崎県住宅供給公社あり方検討業務委託

2. 業務の目的

長崎県住宅供給公社(以下、「公社」という。)は、昭和25年に設立された財団法人長崎県住宅協会を母体とし、昭和40年6月に成立した地方住宅供給公社法を受け、同年11月に設立した。

公社は、不足する良質な住宅の供給を目的とし、これまで滑石団地等の分譲住宅(宅地)を整備・販売、公的賃貸住宅の供給等により、県民の住環境向上に寄与してきた。

しかしながら、社会情勢とともに公社の役割も変化し、バブル崩壊以降の経済状況の悪化などを受け、平成17年3月に特定調停が決定した。以降、公社は新たな投資を行うことなく分譲資産の処分や賃貸管理事業等の収入で残債務を確実に返済している状況である。

本業務は、債務の返済に一定のめどがついている状況を踏まえ、経営状況や財政状況の適切な分析を行ったうえで、公社の存在意義を再検証し、今後のあり方を検討するものである。

なお、検討に際しては、学識経験者等から構成される「長崎県住宅供給公社あり方検討委員会(仮称)」(以下、「検討委員会」という。)により幅広い検討を行うものとする。

3. 契約期間

契約の日から令和7年3月25日まで

4. 業務内容

(1) 公社の現状整理(令和6年度実施)

公社の現在の業務内容、財務状況、所有している資産を適切に評価・分析する。評価・分析に際しては、専門的見地からの評価のみならず、県民に分かりやすい表記等を行うことに留意する。

また、保有する不動産の評価については、各資産に応じた適切な手法等により評価を行うものとするが、現地調査及び、不動産鑑定士による鑑定評価報告書の

作成については当業務外とする。

なお、評価・分析に必要な決算関連資料等については、公社より提供を受けることとなる。

(2) 他県の状況把握と分析（令和6年度実施）

全国の都道府県公社の現状と、今後の位置付けをアンケート調査等により収集・分析を行うことで、当検討において参考となる事例の抽出を行う。

(3) 財務分析将来予測（令和7年度実施予定）

(1)の現状整理や検討委員会の意見を踏まえ、将来の財務状況予測を行う。

(4) 課題整理と提案（令和7年度実施予定）

上記分析や検討委員会の意見を踏まえ、公社が内包する課題について根拠を明確にしたうえで整理する。また、当課題が県民に与える影響を合わせて整理する。さらに課題解決に向けた提案を行う。

(5) 公社あり方（案）の作成（令和7年度実施予定）

以上を踏まえた公社のあり方（案）を作成する。

(6) 検討委員会の開催支援（令和7年度実施予定）

検討委員会の開催は、3回を予定しており、全ての委員会において、本委託の対象業務に係る資料を作成するとともに、委員に対する説明と質疑応答を行う。

併せて、検討委員会終了後の速やかな議事録作成、意見集約とその対応案の作成を行う。

なお、委員の選定、委員の委嘱、謝金の支出については、当業務外とする。

5. 予算額

13,423千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を上限とする。

6. 成果品

令和6年度実施分の業務内容を取りまとめ、以下の成果物を提出する。

なお、令和7年度実施予定業務については、別途、協議のうえ決定する。

(1) 報告書 A4版1部

(2) 電子ファイル一式報告書