

令和5年度

事業計画及び資金計画

新潟県住宅供給公社

令和5年度 事業計画

1. 住宅供給公社を取り巻く現状

(1) 全国の状況

全国の住宅供給公社を取り巻く環境は大きく変わっております。国では少子高齢化や人口減少に対応し、高齢者や子育て世代が安心して暮らせる多様な住まい・まちづくりに重点を置き、空き家活用の促進や公営住宅の優先入居等を進めてきております。

また、近県の公社では、県内の公営住宅等の一元管理や、空き家の再生事業、大学等との連携事業など、特色ある公社経営に取り組んでいるところもあります。

(2) 当公社の現状

当公社の令和4年度決算(見込み)については、資金収支では460万円程度の黒字となり、当初赤字見込額を17百万円程度縮小し、また事業利益、純利益とも黒字を確保する見込みです。しかしながら、令和6年度まで資金収支での赤字傾向が続くものと見込んでおり、引き続きキャッシュフローの確保に重点を置いた経営の改善が強く求められる状況にあります。

収益の大きな柱である賃貸住宅管理事業では、前年度に見直したキャンペーン方法やPR手法をさらに工夫して入居促進策を実施してまいりました。その結果、入居率および収益は前年度を上回る見込みとなっています。保有賃貸住宅の老朽化・設備の陳腐化に対して、当年度計画していた修繕を一部変更しながら実施しましたが、依然として賃貸住宅市場の飽和等厳しい環境にあるため、引き続き広告・営業の強化、企業の福利厚生や住宅確保要配慮者等の新たな居住ニーズの掘り起こしと、施設・設備の改善によるサービスの向上で収益の確保を図っていく必要があります。

また、県営住宅管理事業では、住宅の適切な管理、修繕を行い、管理サービスの向上や居住者の高齢化等への対応に努めているところです。

これらの事業の実施を通じて、新潟県住生活マスタープランに定められた「誰もが住

宅の確保に困らない住宅・住環境づくり」のため、新潟県居住支援協議会の一員として貢献しているところです。

2. 令和5年度事業計画

令和5年度は、上述の「住宅供給公社の現状」を踏まえ、以下のとおり事業を展開してまいります。

(1) 収益性の確保と住宅管理サービスの向上

収益性の確保・向上を図るため、賃貸住宅事業の改善に取り組んでまいります。ホームページのスマホ対応化によるより多くの検索ニーズへの対応や、ドローンによる動画や360度カメラを活用した効果的・印象的な物件紹介、営業・宣伝の強化、キャンペーンの工夫などにより、新規入居者の確保を図るとともに、長期修繕計画に基づく維持修繕の実施や設備の更新、居住サービスの向上に取り組んでまいります。

また、県営住宅管理事業については、随時受付の継続による入居決定の迅速化などサービス向上に取り組むとともに、高齢化等入居者の状況に対応した適切な管理サービスの提供に努めてまいります。あわせて、管理受託県営住宅の主力である県営早通団地では、近隣に立地する豊栄事務所の利点を生かして、引き続ききめ細やかなサービスの提供に努めてまいります。

(2) 新たな業務拡大への取り組み

建築事務所業務については、県営住宅点検業務の受託を目指すほか、過去に分譲したマンションの管理組合に対する技術支援や、公的施設の耐震改修・リフォームの監理受託等、業務の拡大に取り組んでまいります。

また、現在実施している居住支援協議会の「空き家・住み替えに伴う住宅資産活用相談」を継続するとともに、他の相談事業についても事業化を検討してまいります。

(3) キャッシュフローの確保

以上の取り組みにより、収益の確保に努めてまいります。令和5年度以降も、事業利益、純利益とも黒字が見込まれるものの長期借入金の返済負担等により、キャッ

シュフローでの資金不足の傾向が令和7年度まで継続すると見込まれています。引き続き、キャッシュフローの管理により重点を置き、経営の改善に取り組んでまいります。

3. 今後の会社のあるべき姿をめざして

上記のように当面厳しい経営状況が持続する見込みであり、各事業の収益性の向上、経費の圧縮等の経営安定化策を実施し、安定的、継続的な経営基盤の確保を図ることが重要な経営課題となっていることから、中期的な経営計画の策定に取り組んでまいります。

あわせて、中期的には、市町村連携事業やまちづくり支援事業などへの取組も視野に入れ、組織体制の構築並びに職員のスキルアップを図っていくことも重要となっています。

さらに長期的には、市町村ほか公的団体との連携や、まちづくり・住まいのセーフティネットに貢献する事業の実施などを旨とし、公的賃貸住宅の提供や県営住宅の管理代行などと合わせ、会社としての公共性の発揮に努めてまいります。

4. 事業計画概要 総事業費404,578千円

(1) 賃貸管理事業収入 219,322千円

公社賃貸住宅等の賃貸住宅、定期借地権土地等の賃貸土地及び公営住宅の設備充実のためのライフアップ事業に係るレンタル機器等の管理・収納業務を行います。

(2) 管理受託住宅管理事業収入 160,269千円

県営住宅及び特定優良賃貸住宅に係る管理業務を受託します。

(3) その他事業収入 24,987千円

公社が分譲したマンションの管理業務、公社ビルの管理業務及び公社分譲住宅の購入者に対する立替金の債権管理業務を行うとともに、建築士事務所事業として公社が分譲したマンションの大規模修繕工事の確認業務を行うほか、居住支援協議会の活動の一環として「空き家・住み替えに伴う住宅資産活用相談」を行います。

1. 賃貸管理事業

賃貸管理収入

219,322 千円

賃貸住宅・賃貸施設・賃貸土地等の賃料などの収納業務を行う。

(1) 一般賃貸住宅管理事業

所在地	団地名	戸数	事業収入（家賃等）
新潟市	ライフタウン豊栄	12	6,691
新潟市	ライフタウン堀割	38	12,801
新潟市	ライフタウン鏡西	28	15,091
新潟市	ライフタウン東新潟	56	35,256
新潟市	パルテール小金	44	27,298
新潟市	パルテール東新潟	54	27,503
計		232	124,640

(2) 特定優良賃貸住宅管理事業

所在地	団地名	戸数	事業収入（家賃等）
新潟市	ファミリーユ小金	48	31,484
計		48	31,484

(3) 賃貸施設管理事業

所在地	施設名	戸数	事業収入（家賃等）
新潟市	東新潟利便施設	1	5,768
計		1	5,768

(4) 賃貸土地管理事業

所在地	団地名	件数	事業収入（地代）
新潟市	直り山	1 ^件	67 ^{千円}
新潟市	第3大渕	1	391
計		2	458

(5) 定期借地権土地管理事業

所在地	団地名	件数	事業収入（地代）
新潟市	パークタウンこがね	16 ^件	4,427 ^{千円}
新潟市	黒埼北部	21	5,973
新潟市	リバーサイド美咲町	16	4,288
新潟市	荻川南	3	662
南魚沼市	ウッドタウン八色	1	137
上越市	春日	4	761
計		61	16,248

(6) ライフアップ事業（風呂機器レンタル）

所在	団地名	件数	事業収入（レンタル料）
新潟市	県営早通団地	160 ^件	5,994 ^{千円}
新潟市	県営文京町団地他	926	34,730
計		1,086	40,724

2. 管理受託住宅管理事業

受託収入

160,269 千円

県営賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅の管理を行う。

(1) 県営住宅管理事業

委託者	受託業務の内容	受託場所	戸数	受託料（事務費再掲）
新潟県	県営賃貸住宅の管理	新潟市	戸 1,545	千円 159,392 (76,455)
計			1,545	159,392 (76,455)

(2) 特定優良賃貸住宅管理事業

受託場所	団地数	戸数	受託料
新潟市	団地 1	戸 12	千円 348
長岡市	1	12	529
計	2	24	877

3. その他の事業

その他事業収入

24,987 千円

(1) マンション管理事業

公社が分譲したマンションの管理業務

所在地	施設名	件数	事業収入
新潟市	東新潟壺号館	件 1	千円 8,419
新潟市	サンライフ米山	1	1,828
計		2	10,247

(2) 公社ビル管理事業

ビル総合管理及び賃貸事務室・駐車場の管理業務

所在地	施設名	件数	事業収入
新潟市	公社ビル	件 4	千円 7,752
	公社ビル駐車場	64	4,601
計		68	12,353

(3) 割賦金管理事業

公社の分譲住宅購入者等に対する立替金の債権管理業務

種 別	件 数	割賦金
分 譲 住 宅 後 払 い 資 金	3 ^件	2,008 ^{千円}
計	3	2,008

(4) 空家・住み替えに伴う住宅資産活用相談事業

種 別	件 数	事業費
資 産 等 活 用 相 談	1 ^件	104 ^{千円}
計	1	104

(5) 建築士事務所事業

種 別	件 数	事業費
関屋ハイツ大規模修繕工事確認業務	1 ^件	275 ^{千円}
計	1	275

令和5年度 資金計画

収 入			支 出		
科 目	前年度	当年度	科 目	前年度	当年度
	千円	千円		千円	千円
前期繰越額	240,705	245,316			
事業収入	418,690	408,310	事業経費	324,737	311,242
賃貸管理事業収入	213,646	219,322	賃貸管理事業経費	157,833	161,361
賃貸住宅管理収入	150,088	156,124	賃貸住宅管理経費	121,002	129,476
賃貸施設管理収入	5,768	5,768	賃貸施設管理経費	1,720	1,472
賃貸宅地管理収入	16,766	16,706	賃貸宅地管理経費	8,493	7,915
賃貸機器管理収入	41,024	40,724	賃貸機器管理経費	26,618	22,498
管理受託住宅管理事業収入	180,991	164,001	管理受託住宅管理事業経費	153,722	136,131
県営住宅管理収入	180,107	163,124	県営住宅管理経費	153,153	135,645
特定優良賃貸住宅管理収入	884	877	特定優良賃貸住宅管理経費	569	486
その他事業収入	24,053	24,987	その他事業経費	13,182	13,750
マンション管理収入	10,187	10,626	マンション管理経費	9,616	10,079
公社ビル管理収入	12,529	12,353	公社ビル管理経費	3,420	3,531
割賦金管理収入	1,337	2,008	割賦金管理経費	146	140
固定資産売却収入	17,686	0			
雑収入	300	300	一般管理費等	54,158	60,069
借入金	800,000	798,000	借入金償還等	849,556	849,293
短期借入金	800,000	798,000	長期借入金	47,556	49,293
			短期借入金	802,000	800,000
			リース債務	3,614	3,680
			次期繰越額	245,316	227,642
合 計	1,477,381	1,451,926	合 計	1,477,381	1,451,926

令和5年度 予定貸借対照表

令和6年3月31日現在

科目	金額	科目	金額
	千円		千円
流動資産	244,621	流動負債	919,704
現金預金	227,642	短期借入金	798,000
未収金	15,223	次期返済長期借入金	91,464
前払金	535	未払金	23,308
その他流動資産	1,221	前受金	1,017
		預り金	5,915
固定資産	3,179,361	固定負債	855,361
賃貸事業資産	2,923,188	長期借入金	357,438
賃貸住宅資産	3,050,285	預り保証金	329,680
減価償却累計額	-1,067,572	引当金	148,274
減損損失累計額	-48,456	退職給付引当金	49,029
賃貸施設資産	1,122,197	計画修繕引当金	99,245
減価償却累計額	-176,225	その他固定負債	19,969
長期前払費用	42,959		
その他事業資産	4,880	負債合計	1,775,065
長期事業未収金	4,880	資本金	50,750
有形固定資産	250,901	剰余金	1,598,167
建物等資産	230,788	資本剰余金	0
減価償却累計額	-186,488	利益剰余金	1,598,167
土地資産	203,361		
その他の固定資産	16,382	資本合計	1,648,917
減価償却累計額	-13,142		
無形固定資産	392	負債及び資本合計	3,423,982
その他の無形固定資産	1,297		
減価償却累計額	-905		
資産合計	3,423,982		

令和5年度 予定損益計算書

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 6年 3月31日

科目	金額	事業別		
		賃貸管理事業	管理受託住宅 管理事業	その他事業
事業収益【a】	千円 305,120	千円 213,743	千円 70,302	千円 21,075
(賃貸管理事業収益)	213,743	213,743		
賃貸住宅管理事業収益	154,771	154,771		
一般賃貸住宅管理事業収益	123,484	123,484		
特定優良賃貸住宅管理事業収益	31,287	31,287		
賃貸施設管理事業収益	5,244	5,244		
賃貸宅地管理事業収益	16,706	16,706		
賃貸機器管理事業収益	37,022	37,022		
(管理受託住宅管理事業収益)	70,302		70,302	
県営住宅管理事業収益	69,505		69,505	
民間特優賃住宅管理事業収益	797		797	
(その他事業収益)	21,075			21,075
マンション管理事業収益	9,660			9,660
公社ビル管理事業収益	11,235			11,235
長期割賦事業収益	180			180
事業原価【b】	186,545	123,929	49,478	13,138
(賃貸管理事業原価)	123,929	123,929		
賃貸住宅管理事業原価	98,904	98,904		
一般賃貸住宅管理事業原価	75,963	75,963		
特定優良賃貸住宅管理事業原価	22,941	22,941		
賃貸施設管理事業原価	1,060	1,060		
賃貸宅地管理事業原価	3,755	3,755		
賃貸機器管理事業原価	20,210	20,210		
(管理受託住宅管理事業原価)	49,478		49,478	
県営住宅管理事業原価	48,857		48,857	
民間特優賃住宅管理事業原価	621		621	
(その他事業原価)	千円 13,138	千円	千円	千円 13,138
マンション管理事業原価	9,581			9,581
公社ビル管理事業原価	3,477			3,477
長期割賦事業原価	80			80
一般管理費【c】	58,991	24,009	32,443	2,539
事業損益【d=a-b-c】	59,584	65,805	-11,619	5,398

科目	金額	事業別		
		賃貸管理事業	管理受託住宅 管理事業	その他事業
その他経常収益【e】	272	39	4	229
雑収入	272	39	4	229
その他経常費用【f】	15,536	15,483	0	53
支払利息	15,536	15,483	0	53
経常損益【g=d+e-f】	44,320	50,361	-11,615	5,574
特別利益【h】	1,453	1,453	0	0
固定資産売却益	0	0	0	0
計画修繕引当金戻入	1,453	1,453	0	0
特別損失【i】	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0
固定資産評価損	0	0	0	0
当期純利益【j=g+h-i】	45,773	51,814	-11,615	5,574

(注) 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜き方式によっている。

剰余金計算書

自 令和 5年 4月 1日

至 令和 6年 3月31日

項目	資本剰余金	利益剰余金 又は繰越欠損金	剰余金合計
剰余金期首残高	千円 0	千円 1,552,394	千円 1,552,394
剰余金増加高	0	45,773	45,773
非償却資産取得に係る補助金受入による剰余金増加高	0	0	0
当期利益の整理による剰余金増加高	0	45,773	45,773
剰余金減少高	0	0	0
当期損失の整理による剰余金減少高	0	0	0
剰余金期末残高	0	1,598,167	1,598,167