

令和6年度

事業計画及び資金計画

新潟県住宅供給公社

令和6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。国は令和6年度概算要求で住宅建物の耐震化を含む国民の安全・安心の確保、省エネリフォームなど持続的な経済成長の実現、多様な世帯が安心して暮らせる住宅セーフティネット機能の強化を含む個性をいかした地域づくりと分散型国づくりに重点を置き、取り組むものとしております。そして、住宅確保要配慮者への円滑な賃貸住宅の供給促進のため、住宅セーフティネット法の改正も閣議決定されたところです。

また、近県の公社では、県内の公営住宅等の一元管理だけでなく県職員宿舍の管理業務受託(長野県)や、まちなか空き家の再生事業(山形県)、自治体、大学、民間事業者、NPO、金融機関など多様な機関との連携(群馬県)など、特色の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5年度決算(見込み)については、資金収支では22百万円程度の赤字が見込まれますが、事業利益、純利益とも黒字を確保する見込みです。

収益の大きな柱である賃貸住宅管理事業では、これまでホームページの充実や不動産業者への営業など入居促進策に取り組んだ結果、入居率は直近で若干落ち込んだものの2月末現在で年平均80%台を維持しており、収益も前年度を上回る見込みです。一方で保有賃貸住宅の老朽化・設備の陳腐化に対応するべく設備更新等を進めましたが、賃貸住宅市場は依然として競争激化等の厳しい環境にあります。引き続き広告・営業の強化を図りつつ、入居率の維持・向上に努め、より高いサービスを提供するとともに収益の確保を図っていく必要があります。

県営住宅管理事業では、これまでと同様に住宅の適切な管理、維持修繕を行ってきたところであり、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。

また上記事業を通じて、新潟県住生活マスタープランに掲げられている「誰もが住宅の確保に困らない住宅・住環境づくり」に貢献しているところです。なお新潟県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事業も行っております。

(3) 県による公社見直しについて

これまで県において行われてきた県出資法人の見直しの結果、当公社については、今後5年程度で保有資産の整理等を実施した後に公社を解散するという方針が示されました。

この方針は公社の設置者である県の決定によるものであり、これを受け入れ今後解散に向けて事務に取り組むことはやむを得ないものと考えますが、既存の事業については、引き続き賃貸住宅の入居率の維持向上や経費の圧縮等の経営安定化策など、公社の解散までにできることをしっかり実施し、経営基盤の確保を図ってまいります。

2. 令和6年度事業計画

令和6年度は、上述の現状を踏まえ、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、引き続き賃貸住宅事業の改善に取り組んでまいります。ホームページの完全リニューアルとスマホ対応による多くの検索ニーズへの対応や、ドローンや360度カメラを活用した効果的・印象的な物件紹介を続けるとともに、営業・宣伝の強化、キャンペーンの工夫などで新規入居者の確保を図ります。また、長期修繕計画に基づく必要な維持修繕の実施や設備の更新、居住サービスの向上にも取り組んでまいります。

県営住宅管理事業については、随時受付による入居決定の迅速化や多様な入居ニーズへの対応などサービス向上に継続して取り組むとともに、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、県営住宅管理事業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

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) 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6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年度まで継続することから、引き続きキャッシュフローの管理に重点を置き、経営の改善に取り組んでまいります。

3. 事業計画概要 総事業費 312,774千円

(1) 賃貸管理事業収入 216,410千円

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（風呂機器賃貸事業）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 73,341千円

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 23,023千円

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、県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 216,410 千円

新潟市内に所在する賃貸住宅7団地280戸、賃貸施設1施設及び定期借地権土地6団地等の管理及び新潟市内の公営住宅入居者向けに風呂機器賃貸事業を行う。

(1) 一般賃貸住宅管理事業 税抜き

所在地	団地名	戸数	事業収入 (家賃等)
新潟市西区	ライフタウン堀割	38	14,304
新潟市北区	ライフタウン豊栄	12	6,696
新潟市中央区	ライフタウン鏡西	28	14,595
新潟市東区	ライフタウン東新潟	56	37,220
新潟市東区	パルテール小金	44	26,617
新潟市東区	パルテール東新潟	54	25,504
計		232	124,936

維持修繕工事等

区分	名称	工事内容	事業費
計画修繕工事	計画修繕工事等	給水ポンプオーバーホール	328
一般修繕工事	空家修繕工事等	空家修繕他	18,367
資本的支出工事	設備更新工事等	住宅設備更新他	4,457
合計			23,152

(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)
新潟市東区	ファミリーユ小金	48	31,631
計		48	31,631

維持修繕工事等

区分	名称	工事内容	事業費
一般修繕工事	空家修繕工事等	空家修繕他	6,151
資本的支出工事	設備更新工事等	住宅設備更新他	1,854
合計			8,005

(3) 賃貸施設管理事業

一体した団地開発のなかで建設した利便施設の管理を行う。 税抜き

所在地	施設名	戸数	事業収入（家賃等）
新潟市東区	東新潟利便施設	1	千円 5,244
計		1	5,244

(4) 賃貸土地管理事業

公社が分譲した団地内に所在するガス施設用地の管理を行う。

所在地	団地名	件数	事業収入（地代）
新潟市江南区	直り山	1	千円 67
新潟市江南区	第3大渕	1	391
計		2	458

(5) 定期借地権土地管理事業

公社が分譲した定期借地権付き分譲住宅の賃貸宅地の管理を行う。

所在地	団地名	件数	事業収入（地代）
新潟市東区	パークタウンこがね	16	千円 4,465
新潟市西区	黒崎北部	21	6,014
新潟市中央区	リバーサイド美咲町	16	4,366
新潟市秋葉区	荻川南	3	670
南魚沼市	ウッドタウン八色	1	136
上越市	春日	4	761
計		61	16,412

(6) ライフアップ事業（風呂機器レンタル）

新潟市内所在の公営住宅入居者向けに風呂機器の賃貸事業を行う。

所在	団地名	件数	事業収入（レンタル料）
新潟市中央区他	県営文京町団地 他	66	千円 2,288
新潟市中央区他	市営曾野木団地 他	836	30,080
新潟市北区	県営早通団地	154	5,361
計		1,056	37,729

2. 管理受託住宅管理事業 受託収入 73,341 千円

新潟県より管理代行している県営住宅及び民間オーナーより管理受託している特定優良賃貸住宅の管理業務を行う。

税抜き

(1) 県営住宅管理事業

() 内は税込み

委託者	受託業務の内容	受託場所	戸数	受託料	
新潟県	県営住宅の管理	新潟市	1,545	管理受託料	72,545 (79,799)
				当年度委託修繕費	73,248 (73,248)
				前年度委託修繕費	6,000 (6,000)
計			1,545	72,545	(159,047)

(2) 特定優良賃貸住宅管理事業

委託者	受託業務の内容	受託場所	戸数	受託料
民間オーナー	特定優良賃貸住宅の管理	新潟市	12	319
		長岡市	12	477
計			24	796

3. その他の事業 その他事業収入 23,023 千円

公社が分譲したマンションや公社ビルの管理業務を行うとともに、立替金の債権管理業務等を行う。

(1) マンション管理事業

マンションの管理組合より管理業務を受託し、マンション管理業務を行う。

税抜き

所在地	施設名	件数	事業収入
新潟市東区	グリーントウン東新潟壱号館	1	7,654
新潟市中央区	サンライフ米山	1	1,673
新潟市中央区	関屋ハイツ	1	2,340
計		3	11,667

(2) 公社ビル管理事業

ビル管理組合より公社ビルの総合管理の受託し、公社ビルの管理業務を行うとともに賃貸事務室・駐車場の管理業務を行う。

税抜き

所在地	施設名	件数	事業収入
新潟市中央区	公社ビル	4	7,047
	公社ビル駐車場	64	4,129
計		68	11,176

(3) 割賦金管理事業

公社の分譲住宅購入者に対する立替金の債権管理業務を行う。

種別	件数	割賦金	
分譲住宅後払い資金	2	利息収入	109
		(元金回収)	1,228
計	2	利息収入	109
		(元金回収)	1,228

(4) 空家・住み替えに伴う住宅資産活用相談事業

新潟県居住支援協議会の活動の一環として住宅資産活用相談事業を行う。

種別	件数	事業費
資産等活用相談	1	65
計	1	65

(5) 抹消登記事業

公社の分譲住宅購入者からの申し出により抹消登記の事業を行う。

種別	件数	手数料収入
抹消登記業務	7	6
計	7	6

令和6年度 資金計画

税抜き

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	243,967	222,229			
事業収入	393,728	390,137	事業経費	254,160	227,192
賃貸管理事業収入	212,978	216,663	賃貸管理事業事業費	95,785	85,065
賃貸住宅管理収入	155,092	156,568	賃貸住宅管理事業費	70,153	62,561
賃貸施設管理収入	5,244	5,244	賃貸施設管理事業費	1,615	1,627
賃貸宅地管理収入	16,657	16,870	賃貸宅地管理事業費	2,614	3,356
賃貸機器管理収入	35,985	37,981	賃貸機器管理事業費	21,403	17,521
管理受託住宅管理事業収入	157,004	149,223	管理受託住宅管理事業事業費	143,516	127,065
県営住宅事業収入	71,232	72,545	県営住宅管理事業費	54,534	53,609
預り修繕費	84,769	75,882	預り修繕費	88,559	73,019
民間特優賃受託収入	1,003	796	民間特優賃受託事業費	423	437
その他事業収入	23,746	24,251	その他事業事業費	14,859	15,062
マンション管理収入	10,736	11,667	マンション管理事業費	10,556	10,851
公社ビル管理収入	11,607	11,241	公社ビル管理事業費	4,057	3,998
長期割賦管理収入	1,403	1,343	長期割賦管理事業費	246	213
			一般管理費	44,100	49,680
			支払利息	17,836	11,934
その他収支	1,206	1,891	その他収支	0	
固定資産売却収入	0	0	固定資産取得	1,267	850
借入金	1,108,000	796,000	借入金償還等	1,203,629	896,015
長期借入金	310,000	0	長期借入金	403,629	98,015
短期借入金	798,000	796,000	短期借入金	800,000	798,000
			リース債務	3,680	3,749
			次期繰越額	222,229	220,837
合 計	1,746,901	1,410,257	合 計	1,746,901	1,410,257

令和6年度 予定貸借対照表

令和7年3月31日現在

税抜き

科目	金額	科目	金額
	千円		千円
流動資産	238,065	流動負債	904,828
現金預金	220,837	短期借入金	796,000
未収金	15,931	次期返済長期借入金	78,143
前払金	223	未払金	18,394
その他流動資産	1,074	前受金	1,249
		預り金	11,042
固定資産	3,157,388	固定負債	773,178
賃貸事業資産	2,907,525	長期借入金	267,364
賃貸住宅資産	3,016,495	預り保証金	330,661
減価償却累計額	-1,093,499	引当金	159,306
減損損失累計額	-3,958	退職給付引当金	52,127
賃貸施設資産	1,127,848	計画修繕引当金	107,179
減価償却累計額	-179,074	その他固定負債	15,847
長期前払費用	39,713	長期未払金	133
その他事業資産	2,891	リース債務	15,714
長期事業未収金	2,891		
有形固定資産	246,589	負債合計	1,678,006
建物等資産	212,611	資本金	50,750
減価償却累計額	-171,639	剰余金	1,666,697
土地資産	203,361	資本剰余金	0
その他の固定資産	16,614	利益剰余金	1,666,697
減価償却累計額	-14,358		
無形固定資産	312	資本合計	1,717,447
その他の固定資産	71		
資産合計	3,395,453	負債及び資本合計	3,395,453

令和6年度 予定損益計算書

自 令和6年4月1日
至 令和7年3月31日

税抜き

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 312,774	千円 216,410	千円 73,341	千円 23,023
(賃貸管理事業収益)	216,410	216,410		
賃貸住宅管理事業収益	156,567	156,567		
一般賃貸住宅管理事業収益	124,936	124,936		
特定優良賃貸住宅管理事業収益	31,631	31,631		
賃貸施設管理事業収益	5,244	5,244		
賃貸宅地管理事業収益	16,870	16,870		
賃貸機器管理事業収益	37,729	37,729		
(管理受託住宅管理事業収益)	73,341		73,341	
県営住宅管理事業収益	72,545		72,545	
民間特優良賃貸住宅管理事業収益	796		796	
(その他事業収益)	23,023			23,023
マンション管理事業収益	11,667			11,667
公社ビル管理事業収益	11,177			11,177
長期割賦事業収益	114			114
住宅等相談事業収益	65			65
事業原価【b】	千円 187,747	千円 118,644	千円 54,046	千円 15,057
(賃貸管理事業原価)	118,644	118,644		
賃貸住宅管理事業原価	94,638	94,638		
一般賃貸住宅管理事業原価	72,784	72,784		
特定優良賃貸住宅管理事業原価	21,854	21,854		
賃貸施設管理事業原価	1,665	1,665		
賃貸宅地管理事業原価	3,356	3,356		
賃貸機器管理事業原価	18,985	18,985		
(管理受託住宅管理事業原価)	54,046		54,046	
県営住宅管理事業原価	53,609		53,609	
民間特優良賃貸住宅管理事業原価	437		437	
(その他事業原価)	15,057			15,057
マンション管理事業原価	10,851			10,851
公社ビル管理事業原価	3,989			3,989
長期割賦事業原価	208			208
住宅等相談事業原価	9			9
一般管理費【c】	60,335	18,515	39,471	2,349
事業損益【d=a-b-c】	64,692	79,251	-20,176	5,617

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】	321	317	0	4
雑収入等	321	317	0	4
その他経常費用【f】	8,602	8,589	2	11
支払利息	8,595	8,584	0	11
雑損失	7	5	2	0
経常損益【g=d+e-f】	56,411	70,979	-20,178	5,610
特別利益【h】	0	0	0	0
固定資産売却益	0			
計画修繕引当金戻入	0			
特別損失【i】	0	0	0	0
固定資産売却損	0			
固定資産評価損	0			
当期純利益【j=g+h-i】	56,411	70,979	-20,178	5,610

(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 6年 4月 1日

至 令和 7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
	千円	千円	千円
剰余金期首残高	0	1,610,286	1,610,286
剰余金増加高	0	56,411	56,411
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	56,411	56,411
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	1,666,697	1,666,697