

令和 7 年 度

事業計画及び資金計画

新潟県住宅供給公社

令和7年度 事業計画

1. 当公社を取り巻く現状

(1) 当公社の解散方針の提示

当公社は、昭和30年11月の設立以来、住宅を必要とする方に対し、延べ約1万戸に及ぶ住環境の良好な集団住宅や宅地を供給してきましたが、新潟県行財政改革行動計画の一環として、令和6年2月に県から「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。

当公社の経営状況は安定しており業務運営の継続は今後も可能と認識していますが、分譲事業が終了し民間事業者による住宅供給も行き渡っている現状においては、公社の所期の目的を達したことも事実であり、またこれに代わる新たな役割を模索しましたが、新潟県の住宅行政の実施機関としての役割はほぼ達成したとの判断から、県の方針を受け止めたところです。こうした背景のもと、令和6年度は、これまで公社が築いてきた資産や職員のノウハウを県、民間事業者等に引継いでいくことを念頭に、通常業務と並行して解散に向けて準備を行ってきました。

(2) 当公社の事業の状況及び解散に向けた取組

令和6年度決算（見込み）については、資金収支では11百万円程度の黒字が見込まれます。事業損益、経常損益とも黒字を確保し、賃貸住宅の計画修繕引当金戻入益もあって純利益は大幅な黒字となる見込みです。

収益の大きな柱である賃貸住宅管理事業では、ホームページのコンテンツ充実や不動産業者への営業強化、フリーレント拡大キャンペーンなど、各種の入居促進策を実施した結果、入居率（2月末現在）は年平均で80%弱を維持しており、収益は概ね前年並みとなる見込みです。

県営住宅管理事業では、引き続き入居者・住宅の適切な管理及び維持修繕等を行い、サービスの向上や入居者の高齢化等への対応に努めてきました。

このほか、ライフアップ（風呂機器賃貸）事業や、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きました。

解散に向けた取組としては、賃貸物件の売却や管理代行業務の移管など今後行う業務の洗い出しと具体的なロードマップの作成に着手するとともに、それらを踏まえた財務シミュレーションなどを行いました。また、物件の売却に向けて賃貸住宅の敷地の確定測量業務、県営住宅の管理業務の移管に向けた県とのワーキンググループによる検討、風呂機器賃貸事業の事業譲渡の打診などを実施してきました。

2. 令和7年度事業計画

令和7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) 既存事業の適切な実施による収益の確保と住宅管理サービスの向上

既存の事業については、公社の解散までの間もできることをしっかり実施し、経営基盤の安定確保を図ってまいります。

賃貸住宅事業については、収益の確保・向上を図るため、引き続き入居促進に取り組んでまいります。賃貸物件の内見をWebのみで済ませる傾向も見据えてホームページをスマートフォン対応にリニューアルしており、今後もドローンや360度カメラを活用して効果的・印象的な物件紹介を行い、広く物件をアピールしていきます。一方で保有賃貸住宅の老朽化・設備の陳腐化に対応して必要な設備の更新を進め、競争の激しい賃貸住宅市場のなかで、今後も入居促進に向け、広告・営業の強化を行ってまいります。

県営住宅管理事業については、2ヶ月ごとの定期募集に加えて、翌月入居となる随時募集により迅速な入居決定と多様な入居ニーズに対応するなど、サービス向上に引き続き取り組むとともに、高齢者や障がいのある人など社会的弱者も多く含まれる県営住宅の入居者に対応し、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、団地近隣に立地する豊栄事務所の利点を生かして、引き続ききめ細かな管理サービスの提供に努めてまいります。

また、事業譲渡が実現するまでの間、引き続き新潟市内の公営住宅入居者を対象とした風呂機器賃貸事業も進めてまいります。

(2) 収益の確保と借入金の返済

こうした事業収入確保の取り組みや、解散業務に伴う所有資産の売却収入により、キャッシュフローでの資金不足は見込まれないものの、長期借入金の返済等も続くことから、引き続きキャッシュフローの管理に重点を置いた経営に取り組んでまいります。

(3) 解散に伴う業務について

令和7年度から賃貸住宅及び当公社ビルなどの物件の売却に着手し、今後3年間で全ての所有賃貸物件の売却を行いたいと考えております。また、県営住宅の管理業務の移管に向けて、引き続き県と協議を重ねるなかでスムーズな管理移行を目指すとともに、風呂機器賃貸事業の事業譲渡についても一定の結論を出せるように努めてまいります。

なお、通常業務にこうした解散関連業務が上乗せとなることから、令和7年度から担当者（非常勤嘱託員）を1名配置して対応してまいります。

3. 事業計画概要 総事業費 391,644千円

(1) 賃貸管理事業収入 217,856千円

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 150,798千円

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 22,990千円

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います。また建築士事務所事業として、マンションの大規模修繕工事の監理業務を行います。

1. 賃貸管理事業 賃貸管理収入 217,856 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	14,154
新潟市北区	ライフタウン豊栄	12	6,959
新潟市中央区	ライフタウン鑑西	28	14,655
新潟市東区	ライフタウン東新潟	56	39,851
新潟市東区	パルテール小金	44	27,663
新潟市東区	パルテール東新潟	54	24,320
計		232	127,602

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	10,791
資本的支出工事	設備更新工事等	住宅設備更新他	6,209
合計			17,000

(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	33,277
計		48	33,277

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	977
一般修繕工事	空家修繕工事等	空家修繕他	2,195
資本的支出工事	設備更新工事等	住宅設備更新他	1,588
合計			4,760

(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) 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	15	千円 4,319
新潟市西区	黒崎北部	21	6,174
新潟市中央区	リバーサイド美咲町	16	4,465
新潟市秋葉区	荻川南	3	670
南魚沼市	ウッドタウン八色	1	143
上越市	春日	4	792
計		60	16,563

(5) 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	72	千円 2,424
新潟市中央区他	市営曽野木団地 他	807	27,726
新潟市北区	県営早通団地	146	5,020
計		1,025	35,170

2. 管理受託住宅管理事業 受託収入 150,798 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	戸 1,545	管理受託料	千円 75,043 (82,547)
				委託修繕費	千円 75,397 (82,937)
				計	
			1,545	150,440	(165,484)

(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	358
計			12	358

3. その他の事業 その他事業収入 22,990 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	グリーンタウン東新潟壺号館	1	7,735
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	2,076
計		3	11,484

(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 ^件	7,047 ^{千円}
	公社ビル駐車場	64	4,074
計		68	11,121

(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 ^件	利息収入 71 ^{千円} (元金回収 1,266 ^{千円})
計	2	利息収入 71 (元金回収 1,266)

(4) 建築士事務所事業

分譲マンションの大規模修繕工事の監理業務を行う。

種別	件数	事業費
関屋ハイツ外壁改修工事監理業務	1 ^件	306 ^{千円}
計	1	306

(5) その他事業

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 ^件	8 ^{千円}
計	7	8

令和7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	224,901	236,019			
事業収入	394,463	398,038	事業経費	225,052	231,004
賃貸管理事業収入	218,370	217,856	賃貸管理事業費	79,812	81,526
賃貸住宅管理収入	160,822	160,879	賃貸住宅管理事業費	54,633	61,685
賃貸施設管理収入	5,244	5,244	賃貸施設管理事業費	1,220	1,309
賃貸宅地管理収入	16,754	16,563	賃貸宅地管理事業費	5,136	2,707
賃貸機器管理収入	35,550	35,170	賃貸機器管理事業費	18,823	15,825
管理受託住宅管理事業収入	151,062	155,926	管理受託住宅管理事業費	130,525	133,362
県営住宅事業収入	150,249	155,569	県営住宅管理事業費	129,918	132,863
民間特優賃受託収入	813	357	民間特優賃受託事業費	607	499
その他事業収入	25,031	24,256	その他事業費	14,715	16,116
マンション管理収入	11,864	11,790	マンション管理事業費	11,188	11,961
公社ビル管理収入	11,802	11,121	公社ビル管理事業費	3,342	3,974
長期割賦管理収入	1,365	1,345	長期割賦管理事業費	185	181
			一般管理費	54,084	47,892
			支払利息	12,724	13,825
その他収支	1,840	1,696			
固定資産売却収入	11,409	0	固定資産取得	970	0
借入金	796,000	794,000	借入金償還等	896,015	874,143
長期借入金	0	0	長期借入金	98,015	78,143
短期借入金	796,000	794,000	短期借入金	798,000	796,000
			リース債務	3,749	3,820
			次期繰越額	236,019	259,069
合 計	1,428,613	1,429,753	合 計	1,428,613	1,429,753

令和 7 年度 予定貸借対照表

令和8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	275,844	流動負債	847,845
現金預金	259,069	短期借入金	794,000
未収金	14,989	次期返済長期借入金	15,504
前払金	401	未払金	24,634
その他流動資産	1,385	前受金	1,213
		預り金	12,494
固定資産	3,115,432	固定負債	645,982
賃貸事業資産	2,871,184	長期借入金	251,860
賃貸住宅資産	3,023,853	預り保証金	323,591
減価償却累計額	-1,118,069	引当金	58,637
減損損失累計額	-3,958	退職給付引当金	58,637
賃貸施設資産	1,105,885	計画修繕引当金	0
減価償却累計額	-171,534	その他固定負債	11,894
長期前払費用	35,007	長期未払金	0
その他事業資産	1,614	リース債務	11,894
長期事業未収金	1,614		
有形固定資産	242,449	負債合計	1,493,827
建物等資産	212,611	資本金	50,750
減価償却累計額	-174,618	剰余金	1,846,699
土地資産	203,361	資本剰余金	0
その他の固定資産	14,679	利益剰余金	1,846,699
減価償却累計額	-13,584		
無形固定資産	114	資本合計	1,897,449
その他の固定資産	71		
資産合計	3,391,276	負債及び資本合計	3,391,276

令和7年度 予定損益計算書

自 令和 7年 4月 1日
至 令和 8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 391,644	千円 217,856	千円 150,798	千円 22,990
(賃貸管理事業収益)	217,856	217,856		
賃貸住宅管理事業収益	160,879	160,879		
一般賃貸住宅管理事業収益	127,602	127,602		
特定優良賃貸住宅管理事業収益	33,277	33,277		
賃貸施設管理事業収益	5,244	5,244		
賃貸宅地管理事業収益	16,563	16,563		
賃貸機器管理事業収益	35,170	35,170		
(管理受託住宅管理事業収益)	150,798		150,798	
県営住宅管理事業収益	150,440		150,440	
民間特優良賃貸住宅管理事業収益	358		358	
(その他事業収益)	22,990			22,990
マンション管理事業収益	11,790			11,790
公社ビル管理事業収益	11,121			11,121
長期割賦事業収益	71			71
その他事業収益	8			8
事業原価【b】	千円 256,610	千円 107,148	千円 133,362	千円 16,100
(賃貸管理事業原価)	107,148	107,148		
賃貸住宅管理事業原価	84,380	84,380		
一般賃貸住宅管理事業原価	68,066	68,066		
特定優良賃貸住宅管理事業原価	16,314	16,314		
賃貸施設管理事業原価	1,332	1,332		
賃貸宅地管理事業原価	2,707	2,707		
賃貸機器管理事業原価	18,729	18,729		
(管理受託住宅管理事業原価)	133,362		133,362	
県営住宅管理事業原価	132,863		132,863	
民間特優良賃貸住宅管理事業原価	499		499	
(その他事業原価)	16,100			16,100
マンション管理事業原価	11,961			11,961
公社ビル管理事業原価	3,974			3,974
長期割賦事業原価	99			99
その他事業原価	66			66
一般管理費【c】	58,666	17,623	38,395	2,648
事業損益【d=a-b-c】	76,368	93,085	-20,959	4,242

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】	290	289	0	1
雑収入等	290	289	0	1
その他経常費用【f】	11,902	11,892	0	10
支払利息	11,902	11,892	0	10
雑損失	0	0	0	0
経常損益【g=d+e-f】	64,756	81,482	-20,959	4,233
特別利益【h】	0	0	0	0
固定資産売却益	0	0	0	0
計画修繕引当金戻入	0	0	0	0
特別損失【i】	0	0	0	0
固定資産売却損	0	0	0	0
当期純利益【j=g+h-i】	64,756	81,482	-20,959	4,233

（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 7年 4月 1日

至 令和 8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	1,781,943	1,781,943
剰余金増加高	0	64,756	64,756
当期利益の整理による剰余金増加高	0	64,756	64,756
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	1,846,699	1,846,699