

令和 8 年度

# 事業計画及び資金計画

新潟県住宅供給公社

# 令和8年度 事業計画

## 1. 当公社を取り巻く現状

### (1) 当公社の解散方針について

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、令和6年2月に県から、新潟県行財政改革行動計画の一環として、「今後5年程度で保有資産の整理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。

県の方針を受け、当公社ではこれまで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ぐことを念頭に、通常業務と並行して解散に向けた準備を進めております。

### (2) 令和7年度事業の収支・事業見込みについて

令和7年度決算見込みについては、資金収支では128百万円程度の黒字が見込まれ、事業損益、経常損益とも黒字を確保し、引き続き健全性を維持しております。

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）事業やマンション管理事業等を行ってきました。

なお、令和9年度までの解散を目途とした資産の売却を予定していることから、令和7年度決算では、減損会計処理基準に従い賃貸住宅等6団地について減損損失（※）約641百万円、及び令和7年度に売却が完了した「ライフタウン堀割」について売却損益（簿価と売価との差額）の合計△約44百万円ほどを計上することとなり、帳簿上、当期純利益がマイナスになる予定です（キャッシュフローには影響しません）。

※減損損失：資産の将来の収益性が大きく低下した際に、帳簿価額と回収可能価額との差額として計上される損失。当公社の場合は解散による資産売却が明らかになった時点で計上が必要。

### (3) 解散に向けた取組の状況

解散までのロードマップ・財務シミュレーションの精度を上げながら、賃貸物件の

売却や県営住宅管理業務の移管に伴う準備、風呂機器賃貸事業の事業譲渡に伴う民間事業者との協議、備忘土地の移管手続き着手などに取り組みました。

賃貸物件の売却については、初めての売却となる「ライフタウン堀割」の入札を令和7年8月に行いましたが、予定価格を大幅に上回る価格で落札し、10月末日付けで売却が完了しました。また、令和8年4月上旬に「ライフタウン豊栄」の入札を予定しており、宅建業者への周知を行っております。

なお、県公社ビルの売却に向けて入札を実施しましたが、入札参加がなく不調となりました。公社退去後の入居見通しがネックとなっており、今後の進め方について再考が必要となっています。

県営住宅の管理業務については、県から令和8年度末の管理代行業務終了、及び令和9年度からの指定管理への移行が示されており、当社が持つ業務のノウハウ等を指定管理業者へ確実に引き継げるよう、業務マニュアルの整備を進めております。風呂機器賃貸事業については、事業継承を希望する事業者と既に基本合意書を締結しており、令和8年度末の事業譲渡に向けて細部の協議を進めております。

## 2. 令和8年度事業計画

令和8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) 事業の適切な実施と住宅管理サービスの確保について

賃貸住宅事業については、最近の傾向として賃貸物件の内見をWebのみで済ませる方が増えていることから、住戸内の360度動画を公開するなど公社ホームページの充実を図り、効果的に物件紹介を行って引き続きニーズに対応してまいります。

また、売却を予定する住宅の入居者に対しては建物所有者の変更に伴う不安を与えないよう丁寧な説明を心がけてまいります。

県営住宅管理事業については、引き続き、セーフティネットとしての役割を果たすべく、住宅に困窮している方への住戸の提供と既存入居者で特に高齢者や障がいのある方など社会的弱者の方々に適切な管理サービスの提供に努めてまいります。併せて、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。

定期借地権付き土地については、解散後、県に引継ぐこととなりますが、引き続き買取促進も含め、適切な管理を行ってまいります。

## **(2) 収益の確保と借入金の返済について**

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、令和8年度内に長期借入金の全額繰上償還を予定しておりますが、さらに短期借入金の返済に向け、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**

資産の売却に向けて、令和8年度は賃貸住宅等6物件の入札及び、県公社ビルの再入札を行う予定としております。宅建業者への周知を効率的に行い、予定された全ての物件を売却につなげ、借入金の返済に充てることで、引き続き県民負担の低減となるよう努めるとともに、譲渡先となった宅建業者に対してその管理業務を円滑に引継ぐことといたします。

風呂機器事業についてもその利用者に不都合が生じないよう配慮しながら民間事業者へ事業を引継いでまいります。

また、県営住宅の管理業務については、県が指定管理事業者を決定次第速やかに業務引継ぎを行い、スムーズな管理移行に努めてまいります。

## **3. 事業計画概要 総事業費 363,346千円**

### **(1) 賃貸管理事業収入 173,159千円**

公社賃貸住宅等の賃貸住宅、定期借地権土地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 175,591千円**

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 14,597千円**

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。

**1. 賃貸管理事業 賃貸管理収入 173,159 千円**

新潟市内に所在する賃貸住宅6団地242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)
新潟市北区	ライフタウン豊栄	12	1,065
新潟市中央区	ライフタウン鏡西	28	6,621
新潟市東区	ライフタウン東新潟	56	36,723
新潟市東区	パルテール小金	44	26,464
新潟市東区	パルテール東新潟	54	16,240
計		194	87,113

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	12,408
資本的支出工事	設備更新工事等	住宅設備更新他	1,813
合計			14,221

(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	29,832
計		48	29,832

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	2,409
資本的支出工事	設備更新工事等	住宅設備更新他	534
合計			2,943

### (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 4,442
新潟市西区	黒崎北部	21	6,280
新潟市中央区	リバーサイド美咲町	16	4,530
新潟市秋葉区	荻川南	3	683
南魚沼市	ウッドタウン八色	1	149
上越市	春日	4	792
計		60	16,876

### (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	68	千円 2,356
新潟市中央区他	市営曾野木団地 他	791	27,060
新潟市北区	県営早通団地	137	4,678
計		996	34,094

## 2. 管理受託住宅管理事業 受託収入 175,591 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	75,939 (83,532)
				維持修繕管理受託収入	80,403 (88,443)
				原状回復修繕収入	18,892 (20,782)
計			1,545	175,234	(192,757)

### (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	357
計			12	357

## 3. その他の事業 その他事業収入 14,597 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壱号館	1	1,294
新潟市中央区	関屋ハイツ	1	2,076
計		2	3,370

(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 <sup>件</sup>	7,047 <sup>千円</sup>
	公社ビル駐車場	64	4,155
計		68	11,202

(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 <sup>件</sup>	利息収入	22 <sup>千円</sup> (元金回収 1,249 <sup>千円</sup> )
		計	22 (元金回収 1,249)

(4) 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	3 <sup>件</sup>	3 <sup>千円</sup>
計	3	3

## 令和 8 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	240,397	368,205			
事業収入	413,872	376,515	事業経費	275,335	263,056
賃貸管理事業収入	210,263	179,078	賃貸管理事業費	84,976	95,789
賃貸住宅管理収入	154,396	122,877	賃貸住宅管理事業費	62,588	67,546
賃貸施設管理収入	5,244	5,244	賃貸施設管理事業費	1,424	1,418
賃貸宅地管理収入	16,669	16,876	賃貸宅地管理事業費	2,722	2,535
賃貸機器管理収入	33,954	34,081	賃貸機器管理事業費	18,242	24,290
管理受託住宅管理事業収入	178,982	181,591	管理受託住宅管理事業費	173,508	160,738
県営住宅事業収入	178,578	181,234	県営住宅管理事業費	173,225	160,423
民間特優賃受託収入	404	357	民間特優賃受託事業費	283	315
その他事業収入	24,627	15,846	その他事業費	16,851	6,529
マンション管理収入	12,145	3,370	マンション管理事業費	12,367	2,596
公社ビル管理収入	11,121	11,202	公社ビル管理事業費	4,300	3,775
長期割賦管理収入	1,361	1,274	長期割賦管理事業費	184	158
			一般管理費	46,147	37,518
			支払利息	13,825	18,106
その他収支	12,850	0	その他収支	0	16,791
固定資産売却収入	120,356	877,125	固定資産取得	0	0
借入金	794,000	792,000	借入金償還等	877,963	1,073,258
長期借入金	0	0	長期借入金	78,143	267,364
短期借入金	794,000	792,000	短期借入金	796,000	794,000
			リース債務	3,820	11,894
			資本金	0	550
			次期繰越額	368,205	1,004,566
合 計	1,581,475	2,413,845	合 計	1,581,475	2,413,845

## 令和8年度 予定貸借対照表

令和9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	1,014,726	流動負債	834,507
現金預金	1,004,566	短期借入金	792,000
未収金	8,279	次期返済長期借入金	0
前払金	448	未払金	40,170
その他流動資産	1,433	前受金	626
		預り金	1,711
固定資産	1,200,424	固定負債	366,775
賃貸事業資産	1,199,646	長期借入金	0
賃貸住宅資産	420,456	預り保証金	303,060
減価償却累計額	-115,745	引当金	63,715
減損損失累計額	-34,934	退職給付引当金	63,715
賃貸施設資産	934,108	その他固定負債	0
減価償却累計額	-25,925	リース債務	0
長期前払費用	21,686		
その他事業資産	380	負債合計	1,201,282
長期事業未収金	380	資本金	50,200
有形固定資産	348	剰余金	963,668
建物等資産	0	資本剰余金	0
減価償却累計額	0	利益剰余金	963,668
土地資産	12		
その他の固定資産	13,879	資本合計	1,013,868
減価償却累計額	-13,543		
無形固定資産	50	負債及び資本合計	2,215,150
その他の固定資産	0		
資産合計	2,215,150		

## 令和8年度 予定損益計算書

自 令和 8年 4月 1日  
至 令和 9年 3月31日

税抜き

科目	金額	税抜き		
		賃貸管理事業	管理受託住宅 管理事業	その他事業
<b>事業収益【a】</b>	千円 363,347	千円 173,159	千円 175,591	千円 14,597
(賃貸管理事業収益)	173,159	173,159		
賃貸住宅管理事業収益	116,945	116,945		
一般賃貸住宅管理事業収益	87,113	87,113		
特定優良賃貸住宅管理事業収益	29,832	29,832		
賃貸施設管理事業収益	5,244	5,244		
賃貸宅地管理事業収益	16,876	16,876		
賃貸機器管理事業収益	34,094	34,094		
(管理受託住宅管理事業収益)	175,591		175,591	
県営住宅管理事業収益	175,234		175,234	
民間特優賃貸住宅管理事業収益	357		357	
(その他事業収益)	14,597			14,597
マンション管理事業収益	3,370			3,370
公社ビル管理事業収益	11,202			11,202
長期割賦事業収益	22			22
その他事業収益	3			3
<b>事業原価【b】</b>	千円 285,479	千円 118,673	千円 160,738	千円 6,068
(賃貸管理事業原価)	118,673	118,673		
賃貸住宅管理事業原価	91,502	91,502		
一般賃貸住宅管理事業原価	58,103	58,103		
特定優良賃貸住宅管理事業原価	33,399	33,399		
賃貸施設管理事業原価	1,465	1,465		
賃貸宅地管理事業原価	2,535	2,535		
賃貸機器管理事業原価	23,171	23,171		
(管理受託住宅管理事業原価)	160,738		160,738	
県営住宅管理事業原価	160,423		160,423	
民間特優賃貸住宅管理事業原価	315		315	
(その他事業原価)	6,068			6,068
マンション管理事業原価	2,150			2,150
公社ビル管理事業原価	3,775			3,775
長期割賦事業原価	87			87
その他事業原価	56			56
<b>一般管理費【c】</b>	62,587	20,606	40,928	1,053
<b>事業損益【d=a-b-c】</b>	15,281	33,880	-26,075	7,476

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】	2,684	2,669	0	15
雑収入等	2,684	2,669	0	15
その他経常費用【f】	17,259	16,913	334	12
支払利息	16,924	16,912	0	12
雑損失	335	1	334	0
経常損益【g=d+e-f】	706	19,636	-26,409	7,479
特別利益【h】	66,534	66,534	0	0
固定資産売却益	66,534	66,534	0	0
特別損失【i】	249,581	122,293	0	127,288
固定資産売却損	243,907	116,619	0	127,288
減損損失	5,674	5,674	0	0
当期純利益【j=g+h-i】	-182,341	-36,123	-26,409	-119,809

(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 8年 4月 1日

至 令和 9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	
剰余金期首残高	0	1,146,009	1,146,009
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	0	0
剰余金減少高	0	182,341	182,341
当期損失の整理による剰余金減少高	0	182,341	182,341
剰余金期末残高	0	963,668	963,668