

経営安定化計画（概要版）

令和7年3月
岐阜県住宅供給公社

1. 計画策定の趣旨

令和2年3月に策定した「経営基盤安定化計画」に基づいた様々な経営努力により、令和2年度に累積赤字を解消するなど単年度黒字を維持し、さらに計画以上に借入金残高の縮減を進めるなど、一定の成果をあげることができてはいるが、一方で公社賃貸住宅の老朽化等による入居率の低下には歯止めがかからず、また高齢者向け賃貸住宅にも入居率の低下が見られるようになっている。

これらの諸課題に対応し、今後も引き続き経営の安定化を図りながら、住宅行政の一翼を担うという社会的役割を果たすため、令和7年3月、4期目の計画となる「経営安定化計画」を策定する。

2. 計画期間

令和7年度から令和11年度までの5年間

3. 計画目標

引き続き単年度黒字を維持し、借入金残高の縮減を進めるとともに、安心できる住まいの提供に向けて公社に求められる社会的役割を果たす。

4. 今後の方針

- ・これまでの実績を活かしながら「住宅管理公社」として安定した経営基盤を確立し、地域社会に貢献する。
- ・行政と連携して、様々な住宅施策の諸課題に公社の立場から積極的に取り組む。
- ・当面の間は投資を伴う新規事業を差し控える一方で、新たな公営住宅の管理や市町村支援事業の実施に向けて積極的に取り組む。
- ・事業収益によりキャッシュフローを確保し、計画的な返済によって借入金残高を縮減させ、財務状況の健全化を図る。

5. 各事業の具体的な取り組みと目標

(1) 公社賃貸住宅管理事業

- ・家賃フリーレント制度や法人ビジネスサポート制度の拡充といった各種支援制度の活用や、特に社宅等の整備が不十分な中小企業者をターゲットとした営業活動の強化に取り組む。
- ・関係各自治体とは広報誌への掲載依頼だけではなく、企業社宅としての活用においても商工担当部局との情報交換を行うなど、一層連携を強化して入居促進を図る。
- ・検索サイトへの物件掲載依頼を継続するなど、仲介不動産業者への営業活動や情報共有を強化する。

- ・建物耐用年数経過後の利用方針も勘案しながら、投資効果の高い維持管理を行う。
- ・入居希望者が、申込み後に即入居が可能となる空き部屋を確保するため、部屋の修繕を計画的かつ効率的に実施する。

○経営安定化計画目標

(総戸数：490戸，単位：戸・千円)

項目	団地名	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
計画値	入居戸数	303	304	305	306	307
	入居率	61.8%	62.0%	62.2%	62.4%	62.6%
	事業収益	193,233	193,373	194,019	194,717	195,383

(2) サービス付き高齢者向け住宅管理事業

- ・ＪＲ岐阜駅前といった好立地条件や、安心かつ快適に暮らせる医療・福祉等各種生活支援サービスの充実など、他の同業施設に対する優位性を積極的にＰＲする。
- ・周辺の自治体、福祉事業者等及び３階テナントを通じた入居斡旋など、関係団体との情報共有、連携強化を図りながら入居促進につなげる。
- ・高齢者住宅は多くのニーズがある一方で、自立困難など諸般の事情により退去者も多く、入居者の入れ替わりが頻繁なことから、退去後の空き部屋の修繕を迅速に行い、すぐに入居できる部屋を常に確保するよう努める。

○経営安定化計画目標

(単位：戸・千円)

項目	施設名	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
計画値	賃貸住宅 (108戸)	95	97	98	99	100
		88.0%	89.8%	90.7%	91.6%	92.5%
	賃貸施設 (13施設)	13	13	13	13	13
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	事業収益	212,365	215,661	217,309	218,957	220,605

(3) 受託事業（公営住宅管理受託事業）

- ・長年公営住宅を管理してきた実績のある公社ならではのノウハウを活かした管理代行サービスを行う。
- ・時間外を含む緊急時の対応等について、より迅速かつ適切に対応できる体制を整える。
- ・建物の老朽化による用途廃止等により、管理戸数は減少傾向ではあるが、適切な管理を実施するために必要となる管理事務費の確保について、継続して県・市に要望する。
- ・効率的で一元的な管理によりコストと事務量の削減を図るほか、県・市に対し積極的な改善提案を行う。
- ・新たな自治体の公営住宅の管理受託に向け、管理代行制度の利点や公社から市・町への支援を積極的にＰＲする。
- ・長年公営住宅管理に携わってきた公社の技術力を生かすため、公営住宅の修繕設計や工事監理といった市町村支援事業の実施を検討する。

○経営安定化計画目標（見込み）

（上段:管理戸数(戸),下段:事業費(千円)）

項目	施設名	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
計画値	県営住宅	3,998	3,868	3,828	3,828	3,828
		883,940	924,106	802,393	824,767	774,590
	県・教職員 宿舎	1,316	1,245	1,149	1,109	1,109
		304,993	324,728	190,670	190,670	190,670
	岐阜市営住宅	3,484	3,484	3,484	3,484	3,484
		302,680	302,680	302,680	302,680	302,680
	大垣市営住宅	1,259	1,259	1,259	1,259	1,259
		142,727	142,727	142,727	142,727	142,727
	警察職員宿舎	1,082	1,058	1,046	1,028	998
		126,902	130,010	141,272	172,837	149,712

(4) タウンビル割賦金回収事業

- ・返済状況や経営状況、債務者の異動などに注視しながら適切な債権管理を行う。
- ・積極的に繰上償還を奨励する。
- ・新たな滞納者を出さないために、債務者の状況により返済計画の変更等の対応を行う。
- ・債務者の経営が厳しい物件については、適正な算定に基づいた計画的な貸倒引当金の計上を行う。

○経営安定化計画目標

（単位：件・千円）

項 目		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
計画値	割賦残件数	8	6	5	5	4
	割賦金残高	602,396	565,328	542,575	524,771	508,152
	滞納件数	0	0	0	0	0
	滞納額(累計)	0	0	0	0	0

(5) 人員体制について

- ・事業実施に必要な人員については、当面の間、退職者の再雇用、契約職員等により確保することとするが、組織を強化し安定した事業実施体制を確立するため、契約職員から常勤職員への切り替えを視野に置くとともに、民間業務のノウハウを持つ人材を積極的に登用する。

○経営安定化計画目標

（単位：人）

項 目		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
計画値	常勤役員・職員	22	22	22	22	22
	契約職員等	33	33	33	33	33
	計	55	55	55	55	55

6. 収支計画等

○収支計画

(単位：千円)

項 目		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
計 画 値	事業収益	2,185,019	2,250,775	2,119,723	2,064,118	1,992,854
	事業原価及び一般管理費	2,142,078	2,209,528	2,079,556	2,017,370	1,944,233
	事業損益	42,941	41,247	40,167	46,748	48,621
	その他経常損益	△21,583	△21,067	△19,492	△16,874	△11,665
	特別損益	0	0	0	0	0
	当期利益	21,358	20,180	20,675	29,874	36,956

○財務計画

(単位：千円)

項 目		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
計 画 値	資産の部	6,023,445	5,771,574	5,416,823	5,308,660	5,105,694
	負債の部	5,219,350	4,947,299	4,571,873	4,433,836	4,193,914
	資本の部	804,095	824,275	844,950	874,824	911,780
	負債・資本の部計	6,023,445	5,771,574	5,416,823	5,308,660	5,105,694
	(うち利益剰余金)	252,995	273,175	293,850	323,724	360,680

○資金計画(キャッシュフロー)

(単位：千円)

項 目		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
計 画 値	期首残高	1,470,283	1,384,704	1,303,544	1,008,223	1,032,423
	期中収支	△ 85,579	△ 81,160	△ 295,321	24,200	△ 68,801
	期末残高	1,384,704	1,303,544	1,008,223	1,032,423	963,622
	実質預金残高	295,207	275,279	155,720	178,663	158,282

※実質預金残高は、現金預金から未払金、預り金、敷金等、負債性引当金を差し引いた額。

○短期長期借入金残高

(単位：千円)

項 目		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
計 画 値	短期借入金	1,643,000	1,613,000	1,583,000	1,536,000	1,458,000
	長期借入金	2,278,808	2,105,594	1,943,533	1,858,845	1,752,947
	借入金期末残高	3,921,808	3,718,594	3,526,533	3,394,845	3,210,947

- ・ 令和7年度以降も単年度黒字を維持して経営の更なる安定化を図る。
- ・ 賃貸管理事業などの収益により返済財源の確保を図り、計画的な借入金の返済を行うことにより借入金残高を減少させて財務状況の更なる改善を図る。