

令和 7 年度 事業計画

令和 7 年度事業計画

1 令和 7 年度における経営の考え方

中期経営計画（令和 5 ～ 7 年度）に掲げた経営目標を見据えた令和 7 年度事業計画における経営目標・経営指標の達成に向けて取り組みます。

県営住宅の管理代行者として、適正な管理運営及び入居者サービスの向上に取り組むとともに、公社が管理する住宅等において、老朽化対策や社会課題である脱炭素化を考慮した対応を推進します。

また、世界的な原材料不足やエネルギー価格の高騰、人手不足を背景としたコスト増に対応するため、工事発注手続きの前倒し、サービスに見合った適正な価格転嫁、あらゆる分野での不断の事務改善を図り、安定した自主自立経営の継続に努めます。

さらに、役員自ら率先してDXを推進し、入居者の利便性向上や生産性の向上を図ります。

【経営目標・経営指標】

○ 経常利益を前年度決算より増加させる旨の数値目標

・ 目標の概要

県営住宅等の適正な管理及び公社が管理する住宅等における社会変化に対応した取組により、継続した安定経営を図り、経常利益の前年度比 1 % 増を目指します。

・ 財務計画

単位：千円

	R2 年度 (実績)	R3 年度 (実績)	R4 年度 (実績)	R5 年度 (実績)	R6 年度 (見込)	R7 年度 (計画)
経常収益	8,589,494	8,817,103	9,246,886	9,875,207	10,782,038	12,573,296
経常費用	8,092,687	8,301,650	8,728,774	9,483,006	10,375,822	12,156,205
経常利益	496,807	515,453	518,112	392,201	406,216	417,091

2 令和 7 年度の具体的な取組

(1) 各事業における主な取組

ア 公社賃貸住宅等管理事業

取組項目	具体的な計画	R7 年度財務計画(千円)	
公社賃貸住宅等 管理事業	退去時の迅速な原状回復や契約期間満了に伴い公社に返還された物件の利用再開などにより、公社賃貸住宅等の入居率 95 % 以上を確保する。	収益	1,643,270
		費用	1,323,022
		利益	320,248

公社賃貸住宅や店舗等を適切に維持管理するとともに、退去時の原状回復や修繕を迅速に行うなど入居者に選ばれる部屋づくりを進めます。

令和５・６年度は、計画修繕の対象物件が多かったことや、退去時におけるリノベーションが物価高騰などの影響を大きく受けたことから、全体としての利益を押し下げていました。

令和７年度は、計画修繕工事等が一段落したこと、借上げ公営住宅の契約期間満了に伴い公社に返還された物件を公社賃貸住宅として利用再開することなどにより、前年度に比べ利益は増加する計画としています。

さらに、公社賃貸住宅等における入居や退去など各種手続きの電子化を進め、入居者サービスの向上に努めるとともに、事務負担の軽減を図ります。

また、カーシェアリングの設置拡大やＶ２Ｈ設備の導入など、社会課題である脱炭素化やマンション防災を意識した取組を進めます。

減少傾向にある他の事業の落込みを本事業にて補うことにより、経営目標・経営指標の達成を目指します。

イ 公営住宅等管理事業

取組項目	具体的な計画	R7 年度財務計画(千円)	
		収益	7,572,604
県営住宅管理事業	県営住宅の適正な管理及び入居者サービスの向上を図るとともに、事務の効率化を図る。	費用	7,572,604
		利益	0

公営住宅は高齢者などの重要なセーフティネットであることから、管理代行者として適切かつ効率的な管理をします。

県営住宅の適正な管理については、滞納者の事情や滞納月数に応じた的確な指導を行うことにより、家賃収納率９９．２％以上を維持します。

また、入居者サービスの一環として、移動販売サービスや見守りサポーターの拡大など高齢者の安心安全を確保し、暮らしやすい環境づくりを支援します。

さらに、電子申込の利用拡大や間取り画像の公開など、デジタル技術を活用したサービスの向上と事務の効率化を図ります。

市町村営住宅については、市町村の特性に応じた丁寧な管理運営を行い、さらなる受託数の増加に向けた検討を進めます。

ウ 特優賃等管理事業及びマンション等管理事業

取組項目	具体的な計画	R7 年度財務計画(千円)	
		収益	費用
特優賃等管理事業 及びマンション等 管理事業	管理受託している賃貸住宅等の所有者 や分譲マンションの管理組合の資産 管理など、適切な支援を行う。	1,574,438	1,558,136
		利益	16,302

(ア) 特優賃等管理事業

管理を受託している特定優良賃貸住宅や民間賃貸住宅等については、オーナーの世代交代や物件売却などにより、受託数も減少傾向にあります。

引き続き、受託物件の入居促進や家賃収納などの入居者管理や、日常点検や大規模修繕などの建物管理を適切に行い、オーナーの賃貸経営を支援します。

(イ) マンション等管理事業

公社が過去に建設した分譲マンションの管理組合からの要請に基づき、総合管理等による管理組合の運営支援に取り組みます。

なお、本事業は、計画修繕の周期によって受託数が増減することから、各年度の利益も変動します。令和7年度は、前年度に比べ工事規模が小さな物件の受託にとどまることから、利益も減少する見込みです。管理組合に対し、適正な修繕周期による計画修繕工事を提案するなど、計画修繕工事の受注に向けた取組を強化します。

また、総合管理を受託する管理組合に対して、マンション管理計画認定制度に基づく認定を受けられるよう、啓発・支援を行います。

さらに、脱炭素を考慮したリフォームや高齢者等にやさしいバリアフリーリフォームなどを提案します。

エ まちづくり支援事業

管理代行を受託する市営住宅の点検や計画修繕工事のほか、土木積算システムの提供など、市町村の技術業務をサポートします。

なお、計画修繕や点検の周期によって受託数が異なることから、各年度の利益も変動します。

オ 賃貸住宅等建設支援事業

過去に建設支援した高齢者施設等のオーナー資産について、定期巡回点検や修繕を適切に行い、建物の長寿命化を図っていきます。

過去に建設を支援した物件の償還が順調に進んでいることに伴い、債務保証引当金額も引き下がり、利益としても減少傾向にあります。

カ 割賦金等回収業務

過去に分譲した住宅の後払い金の回収業務や、賃貸住宅等を建設支援した際の保証債務の償還が順調に進んでいることに伴い、利益となる事務費も減少傾向にあります。引き続き適切な管理に努めます。

キ 住宅相談業務受託事業

住宅に関する総合的相談窓口である「住まい相談プラザ」において、公的賃貸住宅等の募集案内や専門家による無料相談（法律・マンション管理・リフォーム等）の利用拡大に取り組みます。

(2) 組織等における主な取組

ア 変化に適応できる組織づくりと財務基盤の強化

経営目標等の継続的な達成に向けた組織運営を目指し、社会情勢を踏まえた給与水準の見直しや、技術系職員のさらなる不足に備えた技術の継承や組織改正などを行うことにより、人的資源の確保を図ります。

変化に対応できる多様性ある職員の育成に向けて、定期的な人事異動を行うことにより複数部門における業務の習熟、能力開発などに努めます。

階層別研修を通じて、職位に応じた能力開発や役割の認識など職員の意識改革を図るとともに、当面する課題に対応するための特別研修や専門研修を充実させるなど、業務の改善や新たな取組にチャレンジできる組織風土の醸成に努めます。

社会情勢の変化に伴う物価高騰などに対しては、公社賃貸住宅において共益費の見直しを検討するなど適切な対応に努めつつ、財務基盤の強化を図ります。

イ 県が推進する住宅政策等への貢献（住宅政策貢献事業）

当該年度に見込まれる利益の一部を活用して、「脱炭素」「安心安全」「団地再生・地域コミュニティ」に関する住宅政策の推進に役立つ助成事業などを実施します。

ウ 事務事業における温室効果ガス排出量の削減

温室効果ガスの排出量の削減に向け、環境に配慮した車両への切換えなどに引き続き取り組めます。

3 令和7年度のDX推進における取組

【経営目標・経営指標】

○ DXの推進等により生産性向上や経営効率化、サービス向上に資する数値目標

・目標の概要

県営住宅や公社が管理する賃貸住宅等の入居者を始めとした県民に対するサービスの向上及び業務の効率化を図る。

・目標に向けた取組

取組項目	具体的な計画	取組による効果
電子手続きの拡大	公社賃貸住宅等における申込や退去など各種手続きの電子化を推進することにより、事務負担の軽減及びペーパーレス化を図る。 ◆電子手続き実施数 R6: 4,290 件(見込み) → R7: 7,266 件	職員の年間諸手続きにかかる事務作業時間の短縮 ▲962 時間
電子契約の拡大	公社賃貸住宅等における賃貸借契約や委託契約等を電子契約で実施することにより、契約事務におけるペーパーレス及び事務負担の軽減を図る。 ◆電子契約実施数 R6: 343 件(見込み) → R7: 720 件	職員の年間契約事務作業時間の短縮 ▲360 時間
ドローン等で撮影した画像の遠隔地での活用	修繕工事等において、ドローンやスマートフォンを活用し、画像等を遠隔操作で確認するなど効率的・効果的な業務を実施する。 ◆実施件数(簡易な現場確認を含む) R6: 0 現場 → R7: 60 現場	技術職員の現場滞在時間等の縮減 ▲180 時間

(1) 社内DXの推進における主な取組

中期経営計画(令和5～7年度)において位置付けられたデジタル技術を活用した取組みを進め、電子手続きや電子契約の拡大を図ります。

また、修繕工事等において、ドローンやスマートフォンなどデジタル機器を活用した画像等の遠隔確認など新たな業務手法にも取り組めます。

さらに、導入済みシステムの検証・改善を継続的に行い、デジタル化による業務の効率化を引き続き図るとともに多様な働き方の実現につなげていきます。

(2) DXによる顧客サービス向上の主な取組

電子入札や電子契約を拡大することによりデジタル技術を活用した顧客サービスの向上に努めています。

令和7年度は、電子手続きや電子契約の更なる拡大を図ることにより、契約をはじめとした各種手続き事務のペーパーレス化を更に進め、顧客の利便性・サービスの向上に取り組めます。

※ 各事業における管理戸数等については、別表のとおりです。

別表

1 管 理 事 業

種 別	管 理 戸 数 等	内 訳			
公 社 賃 貸 住 宅 等 管 理 事 業	20団地 1,010戸	賃貸住宅管理事業 (内訳) (ア) 公社賃貸住宅管理 9 団地 503 戸 (イ) 公社特優賃住宅管理 11 団地 507 戸			
	11団地 38店舗 3か所 9,926区画 145戸 1か所	賃貸施設管理事業 (内訳) (ア) 賃貸店舗管理 11 団地 38 店舗 (イ) 賃貸施設管理 3 か所 2,719 ㎡ (ウ) 駐車施設管理事業 a 公社用地 209 区画 b 県営住宅用 9,694 区画 c 辻水深用地 23 区画 (エ) 定期借地権付分譲住宅等管理事業 20 団地 145 戸 (オ) 公社保有地管理 1 か所 15,255 ㎡			
公 営 住 宅 等 管 理 事 業	338団地 27,755戸 736件	県営住宅等管理受託事業 (内訳) (ア) 県営住宅管理 336 団地 26,959 戸 (イ) 特別県営住宅管理 1 団地(併設5) 770 戸 (ウ) 特定公共賃貸住宅管理 1 団地(併設3) 26 戸			
	13市 181団地 10,985戸 1件 104件	市町村営住宅等管理受託事業 (内訳) (ア) 市町村営住宅管理 13 市 174 団地 10,779 戸 1 件 (イ) 特定公共賃貸住宅等管理 7 団地(併設1) 206 戸			
特 優 賃 事 業 管 理 事 業	116団地 2,793戸	特優賃住宅等管理受託事業 特優賃住宅等 116 団地 2,793 戸			
	73団地 1,693戸 3区画	民間賃貸住宅管理受託事業 (内訳) (ア) 一般賃貸住宅等 44 団地 1,073 戸 3 区画 (イ) 借上公営住宅 29 団地 620 戸			
マ ン シ ョ ン 等 管 理 事 業	58管理組合 4,633戸 1施設 17区画 22団地 5管理組合 290件	マンション等管理受託事業 (内訳) (ア) 総合管理受託 58 管理組合 4,633 戸 1 施設 17 区画 (イ) 計画修繕受託 13 件(新規) 9 件(継続) (ウ) マンション再生支援 5 件(新規) (エ) リフォーム 290 件			

2 まちづくり事業

(1) 新規分

種 別	計 画 規 模	内 訳
まちづくり支援事業	35件	まちづくり基盤整備支援事業 都市施設整備支援 35 件
	34件	まちづくり施設整備支援事業 (内訳) (ア) 公共建築物整備 12 件 (イ) その他受託 22 件
賃貸住宅等建設支援事業	2件	賃貸住宅等建設支援事業 受託事業 2 件

(2) 継続分

種 別	計 画 規 模	内 訳
賃貸住宅等建設支援事業	16件	賃貸住宅等建設支援事業 受託事業 16 件

3 その他事業

種 別	計 画 規 模	内 訳
割 賦 金 等 回 収 業 務	164件	割賦金等回収業務 (内訳) (ア) 連続立体交差緊急整備事業費回収業務 1 件 (イ) 特優賃貸住宅建設事業費回収業務 30 件 (ウ) 民間賃貸住宅等建設事業費回収業務 90 件 (エ) 公社後払い金回収業務 42 件 (オ) まちづくり支援事業資金回収業務 1 件
住宅相談業務受託事業	20,000件	住宅相談業務受託事業 県受託 ・ 各種住宅等の入居相談及び住宅等にかかる法律相談(マンション管理相談等) 20,000 件

※ 住 宅 政 策 貢 献 事 業

種 別	内 訳
脱炭素社会に向けた取組	(ア) 省エネ住宅普及に関するイベント (イ) 省エネ住宅等の普及促進事業
安心安全の確保	(ア) 緊急輸送道路閉塞建築物等の耐震診断・改修設計費用の助成 (イ) 住生活月間関連事業 (ウ) すぐできる！燃え広がらないまちづくり (エ) 埼玉県住まい安心支援ネットワーク運営費補助金 (オ) 高齢者等のバリアフリー支援事業 (カ) 高齢者支援事業 (キ) 住宅等情報の提供と利用促進事業 (ク) 防災対策支援事業 (ケ) 被災者支援事業
団地再生支援	(ア) 空き家予防支援事業 (イ) 空き家対策促進事業 (ウ) 既存住宅流通促進ネットワーク運営支援事業 (エ) 埼玉県分譲マンション管理適正化支援事業 (オ) 市部におけるマンション管理士等派遣制度創設促進事業 (カ) 住宅の長寿命支援事業 (キ) 住宅の長寿命・空き家適正化支援事業
コミュニティ支援	(ア) 県営住宅自治会活動支援事業 (イ) 県営住宅子供の居場所づくり・フードパントリー支援事業 (ウ) 子育て世帯向け住み替え支援事業 (エ) 住むなら埼玉！応援パートナー支援事業 (オ) 管理計画認定取得推進等支援 (カ) 地域コミュニティ形成・活性化支援事業

※ 被 災 者 支 援

種 別	内 訳
県営住宅の一時提供等	東日本大震災の被災者への県営住宅等の一時提供（継続） 3 団地