

# 令和 8 年度 事業計画

# 令和8年度事業計画

## 1 令和8年度における経営の考え方

新たに策定した中期経営計画（令和8～10年度）に基づき、令和8年度事業計画においては、経営目標・経営指標及び各事業における主な取組を定め、これらを具体的なアクションプログラムと位置付けます。

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のニーズに沿ったサービスの向上に取り組みます。公社が管理する住宅等において、老朽化対策や環境負荷の低減などの取組を推進します。

また、不断の事務改善を図り、原価・経費の低減に努めるとともに、サービスに見合った適正な価格設定を行うなど、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をさらに推進し、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を行うとともに、公社賃貸住宅等における建物の老朽化に伴う工事費増や管理コストが増加する中にあっても、経常利益の黒字継続を維持します。

##### ・財務計画

単位：千円

|      | R3年度<br>(実績) | R4年度<br>(実績) | R5年度<br>(実績) | R6年度<br>(実績) | R7年度<br>(見込) | R8年度<br>(計画) |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 経常収益 | 8,817,103    | 9,246,886    | 9,875,207    | 11,015,400   | 12,502,000   | 13,160,265   |
| 経常費用 | 8,301,650    | 8,728,774    | 9,483,006    | 10,603,600   | 12,062,000   | 12,774,763   |
| 経常利益 | 515,453      | 518,112      | 392,201      | 411,800      | 440,000      | 385,502      |

## 2 令和8年度の具体的な取組

### (1) 各事業における主な取組

| 取組項目                                     | 具体的な計画   | R8 年度財務計画<br>(千円) |           |
|--|--|-------------------|-----------|
|  |  | 収益                | 費用        |
| 公社賃貸住宅等<br>管理事業                          | 公社賃貸住宅等の退去時の迅速な原状回復などに<br>努め、公社賃貸住宅における入居率97%以上を確保<br>します。   | 収益                | 1,663,916 |
|  |  | 費用                | 1,334,660 |
|  |  | 利益                | 329,256   |
| 県営住宅管理<br>事業                             | 増加する県営住宅の修繕工事を適切に執行するとともに、<br>建物の点検等により異常の早期発見に努めます。<br>また、自治会コミュニティの活性化や入居者に寄り添った<br>サービスの提供に取り組みます。                        | 収益                | 8,471,911 |
|  |  | 費用                | 8,471,911 |
|  |  | 利益                | 0         |
| 市町村営住宅等・<br>マンション等・<br>特優賃住宅等の<br>管理受託事業 | 各市の特性に応じた市営住宅等の管理運営を行うと<br>ともに、受託数の増加に取り組みます。<br>適正な修繕周期による計画修繕工事の受注を目指す<br>とともに、マンションの総合管理の新規受託や特優賃<br>住宅等の建物管理等の支援に取り組みます。 | 収益                | 2,758,480 |
|  |  | 費用                | 2,757,714 |
|  |  | 利益                | 766       |

#### ア 公社賃貸住宅等管理事業

公社賃貸住宅や店舗等を適切に維持管理するとともに、入居者の退去に伴う原状回復や修繕を速やかに行うなど入居者に選ばれる部屋づくりを進めます。

さらに、公社賃貸住宅等の入居者・入居希望者へのサービス強化の一環として、入退去時における手続きや各種証明書等の発行手続きなどの電子化を進めます。

また、カーボンニュートラル社会の実現に向けた環境負荷の低減や災害リスクに備えた防災対策にも取り組みます。

令和8年度は、修繕工事等に係る費用の増加が見込まれることから、前年度に比べ利益は減少する計画としていますが、デジタル技術を活用した事務改善を図り、原価・経費の圧縮に努めます。

#### イ 公営住宅等管理事業

公営住宅は、住宅の確保に配慮を要する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行います。

県営住宅の管理においては、家賃や暮らしの相談窓口の設置などにより、多様化する入居世帯のニーズ把握に努め、入居者に寄り添ったサービスの向上を図ります。

また、家賃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、家賃収納率を高水準で維持します。

さらに、高経年化した県営住宅を適正に維持するため、増加する計画修繕工事を適切に実施するとともに、建物異常の早期発見に向けた体制の強化に取り組みます。

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て取り組んでいきます。

#### ウ 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、日常点検や計画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。

#### エ マンション等管理事業

公社が過去に分譲したマンションの管理組合からの要請に基づき、総合管理等を受託しています。

令和8年度は、前年度に比べ計画修繕工事の受託件数が落ち込み、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て取り組みます。

また、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。

#### オ 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。

#### カ 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、定期巡回点検などにより建物の長寿命化を支援しています。

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。

## キ 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。

## ク 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 持続可能な組織運営と財務基盤の強化

経営目標・経営指標の達成に向けた効果的な組織体制の構築を目指し、社会経済情勢を踏まえた給与水準の見直しや計画的な職員の採用、これまで培ってきた技術の継承などにより、人的資源の確保を図ります。

多様な職員の育成に向けて、計画的な人事ローテーション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。

職位に応じた能力開発や役割の認識など意識改革を図るとともに、当面の課題に対応するために必要な特別研修を実施するなど体系的な研修・教育を行います。

公社賃貸住宅においては、維持管理費の上昇などに対し、共益費等の見直しを進め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、「住宅セーフティネットの強化」「既存ストックの活用」「多様な世代による地域コミュニティの形成」「環境負荷の軽減」「更なるDXの推進」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。

### 3 令和8年度のDX推進における取組

業務のデジタル化を推進・拡充するとともに、業務プロセスの不断の見直しを図り、更なる県民サービスの向上と業務の効率化を実現します。

#### (1) 電子手続きの拡大（社内業務の見直し）

業務のデジタル化を推進するプロジェクトチームを立ち上げ、社内業務全般の棚卸しと業務プロセス及び会計業務の見直しを行い、デジタル化を進めます。

##### 【数値目標】

###### ◆ 各種電子手続き実施数

14業務10,226件(R7見込み) → 22業務10,870件

###### ◆ 社内業務全般のデジタル化に向けたスケジュール

上期:PT発足、デジタル化業務の洗い出し、検討に着手

下期:会計業務での試行を開始

(取組による効果) 職員の事務作業時間の短縮 ▲年157時間

#### (2) クラウドPBX機能の有効活用（顧客・事業者サービスの向上）

クラウドPBXの機能であるIVR（自動応答機能）を活用した受電フローを見直すとともに、ノーコードツールやAI等を活用した問合せ対応の整理・体系化を進めます。

##### 【数値目標】

###### ◆ 公社賃貸住宅等における電話応答時間

3,565時間(R7見込み) → 3,387時間

###### ◆ 公社賃貸住宅等における問合せ対応の整理・体系化スケジュール

上期:問合せデータ整理

下期:チャットボットによる各種手続き案内の試行

(取組による効果) 受電における電話応答時間の短縮 ▲年178時間

(3) 社内におけるデジタル人材の育成（職員のITリテラシーの向上）

デジタル技術と実務を融合させた研修等によるコア人材の育成やデジタル推進員の継続的な育成を図るとともに、全職員を対象としたセキュリティ研修等により、デジタルスキルの底上げにつなげます。

【数値目標】

◆ デジタル人材育成

|                        |     |
|------------------------|-----|
| コア人材（ITパスポート資格者レベルの人材） | 2名  |
| デジタル推進員（DXスキルスコア6点以上）  | 10名 |

（取組による効果） 各事業における業務システムの将来計画作成への参画  
デジタル推進員による業務アプリ開発数20件

※ 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 業<br>管 理 事 業 | 19団地<br>1,006戸   | 賃貸住宅管理事業<br>(内訳) (ア) 公社賃貸住宅管理 8 団地 499 戸<br>(イ) 公社特優賃住宅管理 11 団地 507 戸  |  |                                      |
|                            | 11団地<br>38店舗<br>3か所<br>10,000区画<br>143戸<br>1か所           | 賃貸施設管理事業<br>(内訳) (ア) 賃貸店舗管理 11 団地 38 店舗<br>(イ) 賃貸施設管理 3 か所 2,914 m <sup>2</sup><br>(ウ) 駐車施設管理事業<br>a 公社用地 209 区画<br>b 県営住宅用 9,768 区画<br>c 辻水深用地 23 区画<br>(エ) 定期借地権付分譲住宅等管理事業 20 団地 143 戸<br>(オ) 公社保有地管理 1 か所 15,255 m <sup>2</sup> |  |                                      |
| 公 管 営 住 宅 等 業<br>管 理 事 業   | 337団地<br>27,778戸<br>916件                                 | 県営住宅等管理受託事業<br>(内訳) (ア) 県営住宅管理 335 団地 26,982 戸<br>(イ) 特別県営住宅管理 1 団地(併設5) 770 戸<br>(ウ) 特定公共賃貸住宅管理 1 団地(併設3) 26 戸  |  | 退去修繕<br>(退去者受託)<br>911 件<br>5 件<br>— |
|                            | 13市<br>179団地<br>11,207戸<br>1件<br>110件                    | 市町村営住宅等管理受託事業<br>(内訳) (ア) 市町村営住宅管理 13 市 172 団地 11,001 戸 1 件<br>(イ) 特定公共賃貸住宅等管理 7 団地(併設1) 206 戸   |  | 退去修繕<br>(退去者受託)<br>110 件<br>—        |
| 特 管 優 賃 事 業<br>管 理 事 業     | 114団地<br>2,695戸  | 特優賃住宅等管理受託事業<br>特優賃住宅等 114 団地 2,695 戸  |  |                                      |
|                            | 72団地<br>1,663戸<br>3区画                                    | 民間賃貸住宅管理受託事業<br>(内訳) (ア) 一般賃貸住宅等 44 団地 1,073 戸<br>(イ) 借上公営住宅 28 団地 590 戸   |  | 3 区画                                 |
| マ ン シ ョ ン 等 業<br>管 理 事 業   | 60管理組合<br>4,760戸<br>1施設<br>17区画<br>14団地<br>5管理組合<br>190件 | マンション等管理受託事業<br>(内訳) (ア) 総合管理受託 60 管理組合 4,760 戸 1 施設 17 区画<br>(イ) 計画修繕受託 14 件<br>(ウ) マンション再生支援 5 件<br>(エ) リフォーム 190 件  |  |                                      |

## 2 まちづくり事業

| 種 別         | 計 画 規 模 | 内 容  | 内 訳          |
|-------------|---------|--|--------------|
| まちづくり支援事業   | 36件     | まちづくり基盤整備支援事業<br>都市施設整備支援                      | 36 件         |
|             | 33件     | まちづくり施設整備支援事業<br>(内訳) (ア) 公共建築物整備<br>(イ) その他受託 | 11 件<br>22 件 |
| 賃貸住宅等建設支援事業 | 18件     | 賃貸住宅等建設支援事業<br>受託事業                            | 18 件         |

## 3 その他事業

| 種 別        | 計 画 規 模 | 内 容   | 内 訳                         |
|------------|---------|---|-----------------------------|
| 割賦金等回収業務   | 154件    | 割賦金等回収業務<br>(内訳) (ア) 連続立体交差緊急整備事業費回収業務<br>(イ) 特優賃貸住宅建設事業費回収業務<br>(ウ) 民間賃貸住宅等建設事業費回収業務<br>(エ) 公社後払い金回収業務 | 1 件<br>28 件<br>90 件<br>35 件 |
| 住宅相談業務受託事業 | 20,000件 | 住宅相談業務受託事業<br>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  |
|-------------------------|--|
| 住宅セーフティネットの強化           | (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<br>(イ) 住生活月間関連事業<br>(ウ) すぐできる！燃え広がらないまちづくり<br>(エ) 埼玉県住まい安心支援ネットワーク運営費補助金<br>(オ) 高齢者等のバリアフリー支援事業<br>(カ) 高齢者支援事業<br>(キ) 住宅等情報の提供と利用促進事業<br>(ク) 防犯性・防災性向上支援事業<br>(ケ) 公営住宅等修繕業者功績表彰<br>(コ) 被災者支援事業 |
| 既存ストックの活用               | (ア) 空き家予防支援事業<br>(イ) 空き家対策促進事業<br>(ウ) 既存住宅流通促進ネットワーク運営支援事業<br>(エ) 埼玉県分譲マンション管理適正化支援事業<br>(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<br>(カ) 住宅の長寿命化支援事業<br>(キ) 空き家の適正化支援事業<br>(ク) 管理規約の改正等支援事業   |
| 多様な世代による<br>地域コミュニティの形成 | (ア) 県営住宅自治会活動支援事業<br>(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<br>(ウ) 子育て世帯向け住み替え支援事業<br>(エ) 住むなら埼玉！応援パートナー支援事業<br>(オ) 地域コミュニティ形成・活性化支援事業   |
| 環境負荷の軽減                 | (ア) 省エネ住宅普及に関するイベント<br>(イ) 省エネ住宅等の普及促進事業   |
| 更なるDXの推進                | (ア) 県営住宅のデジタル技術導入事業<br>(イ) デジタル技術を活用したマンション管理組合コミュニティ活性化支援事業   |