

平成 27 年度

業 務 報 告 書

川崎市住宅供給公社

# 平成 27 年度業務報告書

## 目 次

### I 賃貸管理事業

1 賃貸住宅管理事業 . . . . . 2

2 賃貸施設管理事業 . . . . . 3

### II 管理受託住宅管理事業

1 市営住宅管理事業 . . . . . 4

2 民間提携住宅管理事業 . . . . . 5

### III その他の事業

1 受託事業 . . . . . 7

2 賃貸駐車場事業 . . . . . 7

3 その他の事業 . . . . . 7

### IV 役員に関する事項

1 役員名簿（理事・監事） . . . . . 9

2 役員の変動 . . . . . 9

## I 賃貸管理事業

### 1 賃貸住宅管理事業

公社が所有する賃貸住宅について、適切な管理運営を行うことで安全・安心で快適な住まいの提供を行いました。

#### (1) 管理戸数

種別	戸数	内訳
特定優良賃貸住宅	2団地 132戸	・スターブル藤崎 108戸※ ・スターブル境町 24戸
借上げ市営住宅	1団地 14戸	・スターブル藤崎 14戸※
高齢者向け優良賃貸住宅	3団地 119戸	・ビバース境町 30戸 ・ビバース日進町 55戸※ ・ビバース田島町 34戸
一般賃貸住宅	4団地 178戸	・スターブル溝ノ口 20戸 ・ビバース日進町 10戸※ ・スターブル塩浜 100戸 (まま&きつず広場にて子育て応援事業を実施) ・モア・リッシュル武蔵中原 48戸
合計	8団地 443戸※	

※ スターブル藤崎及びビバース日進町は、1団地の中に2種類の住宅が併設されているため、各1団地で計上し、総団地数は8団地としています。

#### (2) 募集業務

良質な住宅ストックの活用のため、ホームページ内の物件情報の充実や効果的な情報発信に努め、募集業務を円滑に実施しました。

種別	募集時期	募集戸数等	備考
特定優良賃貸住宅 一般賃貸住宅	通年	募集戸数 21戸 入居件数 18件	・先着順受付 ・電話・インターネットによる内覧申込を開始
高齢者向け優良賃貸住宅	通年	募集戸数 5戸 申込件数 46件 抽選倍率 9.2倍	・空き家発生毎に受付・抽選 ・月1回のリーフレットによる入居者募集の周知

#### (3) 管理・修繕業務

入居者からの修繕依頼には、迅速に対応しました。また、建物の維持管理に係わる建物管理業務や家賃収納等の入居者管理業務についても適切に行い、安全・安心な住まいの提供を行いました。

種 別	件 数	備 考
退去立会い件数	19 件	
修繕受付件数	260 件	・ 公社営業時間外受付を含む

#### (4) 大規模修繕業務

大規模修繕については、長期修繕計画に基づき適正な工事の実施・監理等を行い、当社が所有する住宅を良好な状態で維持保全し、居住環境の向上に努めました。

住 宅	内 容
スターブル藤崎	計画修繕 ・ 共用部照明改修工事
モア・リッシェル武蔵中原	計画修繕 ・ 屋上防水工事

#### (5) 賃貸住宅建設事業

高津区の市営住宅跡地を活用し、高齢者向け優良賃貸住宅等を建設するため次の業務に取り組みました。

種 別	戸 数	内 容
高齢者向け 優良賃貸住宅 (ビバース久末)	1 団地 22 戸 1 施設	・ 賃貸住宅及び賃貸施設の建設工事：平成 27 年 5 月 着工、平成 28 年 3 月竣工 ・ 新規入居者の募集及び資格審査業務

## 2 賃貸施設管理事業

当社が所有する賃貸店舗や施設等については、適切な管理を行いました。

種 別	店舗数等	内 訳
賃貸店舗	2 店舗	・ かわさきスカイビル ・ 公社溝ノロビル 1 階
賃貸施設	3 施設	・ こでまり六郷（グループホーム） ・ デイサービス河原町（デイサービス） ・ 上布田つどいの家（小規模多機能型居宅介護施設等）
賃貸宅地	3 宅地 22 区画	定期借地権付戸建宅地 20 区画 ・ 生田 4 区画 ・ 上布田 16 区画 借地権付戸建宅地 2 区画 ・ 細山 2 区画

## II 管理受託住宅管理事業

### 1 市営住宅管理事業

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し、地方公共団体が国の補助を受けて建設し低廉な家賃で使用できる住宅です。

当社は、川崎市営住宅の管理代行者として管理業務を受託しており、市営住宅管理業務を着実かつ適切に実行しながら快適な住まいの提供とサービス向上に努めました。併せて特定公共賃貸住宅の管理も適切に行いました。

#### (1) 管理戸数

種 別	戸 数	
市 営 住 宅	104 団地	17,573 戸
特定公共賃貸住宅	8 団地	202 戸
合 計	104 団地	17,775 戸

※特定公共賃貸住宅については、市営住宅と混在しているため、総団地数は 104 団地としています。

種 別	区画数	
駐 車 場	57 団地	3,667 区画

#### (2) 入居者管理業務

募集事務（市営住宅：年 2 回、特定公共賃貸住宅：通年先着順受付）、入居者管理事務、入居・退去事務、駐車場管理事務等の入居者管理に係る業務を適切に行いました。

種 別	募集時期	申込状況		
市営住宅	5 月 10 月	5 月募集	募集戸数	268 戸
			申込件数	4,743 件
			応募倍率	17.7 倍
		10 月募集	募集戸数	389 戸
		申込件数	4,519 件	
		応募倍率	11.6 倍	
特定公共賃貸住宅	通年	募集戸数	68 戸	
		申込件数	3 件	

#### (3) 維持管理業務

エレベーター、給水施設、自家用電気工作物等の設備関係については、法定点検等適切な保守管理を行うとともに、緊急時対応を迅速に行いました。

また、消防設備の点検等の管理、消防訓練の実施等の防火管理業務を適切に行うなど安全・安心な居住環境の確保を図りました。

#### (4) 修繕業務

川崎市及び入居者からの要請で行う一般修繕、空き家住戸の原状回復を行う退去修繕及び市営住宅の経年劣化に対して行う大規模修繕を適切に実施しました。また、火災等の緊急修繕についても迅速に対応しました。

種 別	件 数	備 考
空家修繕等	718 件	・借上、特公賃、長期空家、火災復旧工事を含む。
修繕受付件数	5,792 件	・公社営業時間外受付を含む。
大規模修繕工事	82 棟 3,101 戸	・外壁、手摺、屋上防水、屋内給水管、屋外給水管、ガス管、消火設備改修、エレベーター改修、共用照明配線、風呂設備設置等改修工事
大規模修繕調査 ・設計	43 棟 1,416 戸	・外壁、屋上防水、擁壁、屋内給水管、屋外給水管、風呂設備、消火設備、共用照明配線設備

#### (5) 住宅使用料収納業務

入居者からの住宅及び駐車場使用料の収納事務を適正に行うとともに、滞納者については指導・相談など滞納整理業務を適切に行い、収納率の向上に努めました。

## 2 民間提携住宅管理事業

民間事業者の所有する特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の管理業務を受託し、適切な維持管理・運営を行いました。

なお、特定優良賃貸住宅 5 団地 69 戸については、平成 27 年度中に制度期間満了を迎え管理を終了しています。

#### (1) 管理戸数

種 別	戸 数	
特 定 優 良 賃 貸 住 宅	86 団地	1,817 戸
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	2 団地	48 戸
一 般 賃 貸 住 宅	6 団地	121 戸
合 計	94 団地	1,986 戸

## (2) 募集業務

民間事業者から管理受託している住宅の活用のため、ホームページ内の物件情報の充実や効果的な情報発信に努め、募集業務を円滑に実施しました。

種別	募集時期	募集戸数等	備考
特定優良賃貸住宅 一般賃貸住宅	通年	募集戸数 288 戸 入居件数 146 件	・先着順受付 ・電話・インターネットによる 内覧申込を開始
高齢者向け優良 賃貸住宅	通年	募集戸数 6 戸 申込件数 22 件 抽選倍率 3.7 倍	・空き家発生毎に受付・抽選 ・月1回のリーフレットによる 入居者募集の周知

## (3) 管理・修繕業務

入居者からの修繕依頼には、迅速に対応しました。また、建物の維持管理に係わる建物管理業務や家賃収納等の入居者管理業務についても適切に行い、安全・安心な住まいの提供を行いました。

種別	件数	備考
退去立会い件数	215 件	
修繕受付件数	1,186 件	・公社営業時間外受付を含む

## (4) 業務受託事業

民間事業者が高津区に供給する高齢者向け優良賃貸住宅に関する業務を受託し、供給計画認定申請や建築確認等の諸手続を適切に行い、事業推進を図りました。

種別	戸数	内容
高齢者向け 優良賃貸住宅 (アリエッタ野川)	1 団地 37 戸	・賃貸住宅建設工事：平成 27 年 5 月着工、平成 28 年 3 月竣工 ・建設補助金の申請補助 ・管理会社としての助言 ・新築入居者の募集及び資格審査業務

### Ⅲ その他事業

#### 1 受託事業

川崎市の住宅・まちづくり施策の推進のため、居住支援制度及びあんしん賃貸支援制度の業務、川崎市賃貸経営管理相談事業及び住まいの情報サロン運営・調整業務を引き続き受託し、業務の適正な運営を図りながら実施しました。

受託名	業務内容・件数
川崎市居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅相談 … 267 件</li> <li>・居住支援申込者数 … 176 件</li> </ul>
川崎市賃貸住宅経営管理相談事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経営管理セミナー …H28.2.8 開催 参加人数 40 名</li> <li>・賃貸住宅事業相談 … 9 件</li> </ul>
住まいの情報サロン運営・調整業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談件数 … 365 件</li> </ul>

#### 2 賃貸駐車場事業

公社が分譲した住宅に付随する公社が所有する駐車場について、管理運営を行いました。

区画数	内 訳
3 施設 62 区画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中野島住宅 3 区画</li> <li>・白幡台住宅 48 区画</li> <li>・菅住宅 11 区画</li> </ul>

#### 3 その他の事業

##### (1) 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

川崎市の住宅政策と連携し、UR が分譲した西三田住宅を対象とし、既存住宅の流通を促進するためのモデル事業を国庫補助事業として実施しました。

3 か年事業の最終年度として平成 27 年度は、モデル住戸にてインスペクション・リフォームや住民向けの勉強会の開催等を実施しました。

対象団地	事業者	実施内容
西三田住宅 (多摩区)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川崎市住宅供給公社</li> <li>・明治大学</li> <li>・三田サポートわなり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インスペクション及び住戸リフォームのモデル実施</li> <li>・勉強会の開催</li> </ul>

(2) 住替え支援事業

JTI（移住・住みかえ支援機構）の「マイホーム借上げ制度」の利用及び住みかえに関する情報の提供等を実施する窓口を設置し、利用希望者に対し住みかえの支援を行いました。

業務名	相談件数
JTI「マイホーム借上げ制度」 住替え支援事業	7件

## IV 役員に関する事項

### 1 役員名簿（理事・監事）

平成28年3月31日時点における役員については次のとおりです。

職名	氏名	就任年月日
理事長（常勤）	寺岡 章二	平成25年5月1日
専務理事（常勤）	松下 孝則	平成27年6月1日
理事（常勤）	本多 明	平成24年5月1日
理事（非常勤）	坂上 恭助	平成26年4月1日
理事（非常勤）	横溝 久美	平成27年4月1日
理事（非常勤）	岩井 新一	平成27年4月1日
理事（非常勤）	佐藤 良和	平成25年4月1日
理事（非常勤）	竹田 勇三	平成27年4月1日
監事（非常勤）	戸張 実	平成23年8月1日
監事（非常勤）	西野 守	平成27年4月1日

### 2 役員の変動

平成27年度中に次のとおり役員の変動がありました。

就任

職名	氏名	就任年月日
専務理事（常勤）	松下 孝則	平成27年6月1日
理事（非常勤）	横溝 久美	平成27年4月1日
理事（非常勤）	岩井 新一	平成27年4月1日
理事（非常勤）	竹田 勇三	平成27年4月1日
監事（非常勤）	西野 守	平成27年4月1日

退任

職名	氏名	退任年月日
専務理事（常勤）	間中 一彦	平成27年5月31日
理事（非常勤）	佐藤 良和	平成28年3月31日
理事（非常勤）	竹田 勇三	平成28年3月31日
監事（非常勤）	西野 守	平成28年3月31日