

平成28年度

事業計画及び資金計画

川崎市住宅供給公社

目次

平成28年度の事業計画策定にあたって・・・・・・・・・・ 1

平成28年度事業計画

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 その他事業

1 受託事業・・・・・・・・・・ 6

2 賃貸駐車場事業・・・・・・・・・・ 6

平成28年度資金計画・・・・・・・・・・ 7

平成 28 年度の事業計画策定にあたって

当社は、平成 24 年 3 月に策定した「中長期経営計画(平成 24～33 年度)」に基づき、川崎市の住宅政策実施のパートナーとして、安全・安心な住環境の整備、お客様サービスの向上、事業を通じた地域社会への貢献などに取り組むとともに、効果的・効率的な事業運営に向けた業務改善と経営基盤の強化に努めています。

川崎市は、現在、川崎をめざす都市像やまちづくりの目標を定めた「新たな総合計画」を平成28年3月に策定・公表する予定であり、「川崎市住宅基本計画」については、少子高齢化の一層の進行、市民ニーズやライフスタイルの多様化等に対応した新たな住宅政策の展開を図るため、平成28年度内の改定を目指して取り組んでおります。

平成 28 年度は、高齢者の安心居住を推進するための取り組みとして、これまで高齢者向け優良賃貸住宅の供給がなかった高津区内に、公社賃貸住宅として 1 団地、民間提携事業として受託した、民間事業者の供給する 1 団地、計 2 団地の高齢者向け優良賃貸住宅の管理を開始いたします

また、中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅や一般賃貸住宅、市営住宅等の管理業務を適切に行い、川崎市の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体として、快適な住まいの提供を推進いたします。

新たな住宅相談業務の取組として「高齢者住み替え相談窓口」を開設し、既存住宅の活用と流通促進に向けた相談業務を行ってまいります。

こうした取り組みにより、公社中長期経営計画の着実な推進を図り、安全・安心で市民の皆様にご喜ばれる「住まいとサービス」の提供を目指して引き続き努力してまいります。

平成 28 年度事業計画

I 賃貸住宅管理事業

1 賃貸住宅管理事業

当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を提供します。

(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 (*1) ・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 (*1)
高齢者向け優良賃貸住宅	4 団地 141 戸	・ビバース境町 30 戸 ・ビバース日進町 55 戸 (*1) ・ビバース田島町 34 戸 ・ビバース久末 22 戸 (*2)
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 (*1) ・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・リッシュェル武蔵中原 48 戸
合 計	9 団地 465 戸	

(*1)：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 9 団地としています。

(*2)：ビバース久末は、平成 28 年 5 月 1 日より管理を開始いたします。

(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す。

種 別	募集時期	備考
特定優良賃貸住宅 一般賃貸住宅	通年	・先着順受付 ・電話・インターネットによる内覧受付
高齢者向け優良賃貸住宅	通年	・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、迅速に対応していきます。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す。

(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・監理等を行うことで、当公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す。

平成 28 年度は、スターブル境町・ビバース境町で大規模修繕に向けた調査設計を行います。また、各団地の長期修繕計画内容の見直しを行います。

2 賃貸施設管理事業

公社が所有する賃貸店舗や施設等については、引き続き適切な管理を行います。

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	4 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） ・よろこび久末（看護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、平成 18 年度から、川崎市営住宅の管理代行者として管理業務を受託しています。引き続き、市営住宅の管理受託者として、市営住宅管理業務を着実かつ的確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す。併せて特定公共賃貸住宅の管理も適切に行います。

(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	59 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：通年随時募集）、入居者管理事務、入居・退去事務及び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す。

(3) 維持管理業務

エレベーター、給水施設及び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、緊急時対応を的確に行います。

また、消防設備の点検など消防設備の管理、消防訓練の実施など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す。

(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、市営住宅の経年劣化に対して行う大規模修繕を的確に実施します。また、火災等の緊急修繕についても迅速かつ的確に対応します。

(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す。

2 民間提携住宅管理事業

公社は、民間事業者と提携して特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅を供給するとともに、管理業務を受託し、適切な維持管理・運営を行っています。

こうした公的賃貸住宅としての制度期間が終了する住宅については、一般賃貸住宅として公社が引続き管理業務を受託できるよう努め、良質な住宅ストックの維持・活用を推進します。

(1) 管理戸数

種 別	戸 数	
特 定 優 良 賃 貸 住 宅	84 団地	1,779 戸
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	3 団地	85 戸
一 般 賃 貸 住 宅	8 団地	166 戸
合 計	95 団地	2,030 戸

※新たに平成 28 年 4 月より高齢者向け優良賃貸住宅「アリエッタ野川」(新築)の管理を開始いたします。

(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す。

種 別	募集	備 考
特 定 優 良 賃 貸 住 宅 一 般 賃 貸 住 宅	通年	・先着順受付 ・電話・インターネットによる内覧受付
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	通年	・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

(3) 管理・修繕業務

入居者からの修繕依頼には、迅速に対応していきます。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す。

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等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す。

また、平成 28 年度より高齢者住宅等への住み替え先や住み替えに係る様々な相談に対応するための住み替え相談窓口を開設いたします。

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、管理運営を行います。

区画数	内 訳
3 団地 62 区画	・ 中野島住宅 3 区画 ・ 白幡台住宅 48 区画 ・ 菅住宅 11 区画

平成28年度 資金計画

(単位：千円 税込)

収 入		支 出	
科 目	金 額	科 目	金 額
前期繰越金	831,660		
事業活動収入	4,172,455	事業活動支出	3,920,582
賃貸管理事業	750,880	賃貸管理事業	391,384
賃貸住宅管理事業	682,221	賃貸住宅管理事業	378,065
特定優良賃貸住宅	223,802	特定優良賃貸住宅	31,772
高齢者向け優良賃貸住宅	257,948	高齢者向け優良賃貸住宅	308,514
一般賃貸住宅	200,470	一般賃貸住宅	37,778
賃貸施設等管理事業	68,658	賃貸施設等管理事業	13,319
管理受託住宅管理事業	3,373,022	管理受託住宅管理事業	2,874,213
市営住宅管理事業	3,145,426	市営住宅管理事業	2,745,879
民間提携住宅管理事業	227,595	民間提携住宅管理事業	128,334
その他事業	23,216	その他事業	3,699
その他	22,992	その他	69,873
経常収入	2,344	一般管理費	581,079
		経常費用	332
投資活動収入	700,000	投資活動支出	11,602
定期預金	700,000	HP追加ページ作成	302
		リフォーム工事(特優賃・一般賃)	11,300
財務活動収入	—	財務活動支出	2,819
		リース債務	2,819
		次期繰越金	1,769,110
合 計	5,704,115	合 計	5,704,115