

平成 26 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 26 年度の事業計画策定にあたって	1
平成 26 年度事業計画	2
1 賃貸管理事業	2
(1) 賃貸住宅・賃貸施設等管理事業	
(2) 計画修繕等	3
2 管理受託住宅管理事業	3
(1) 市営住宅管理事業	
(2) 民間提携住宅管理事業	
3 賃貸住宅建設事業	4
4 その他事業	4
(1) 受託事業	
(2) 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業	
(3) 賃貸駐車場事業	
平成 26 年度資金計画	5

平成 26 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の役割を担いつつ、安全安心な住環境の整備、お客様サービスの向上、住宅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きました。

内閣府の月例経済報告(平成26年2月)によると、景気は緩やかに回復しており、先行きについては、各種政策の効果の下支えなどにより、家計所得や投資が増加し、景気の回復基調が続くことが期待されています。

こうしたなか平成25年度決算は、分譲事業が平成24年度に終了したため、今後、主力となる賃貸管理事業に注力したことにより、安定した家賃収入の確保が図られた結果、引き続き堅調な経営成績となる見通しとなりました。

平成 26 年度の事業計画の実施にあたっては、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、中堅所得者向けの良質な賃貸住宅や市営住宅等の管理業務を適切に推進するとともに、少子高齢社会への対応や地球環境問題への取組を推進します。

新たな取組みとして、平成 25 年度に市から用地取得した市営住宅跡地を活用し、高津区初の高齢者向け優良賃貸住宅の建設に取組み、地域密着型高齢者向けサービス施設を併設することで、高齢者の安心居住を推進します。

また、賃貸管理事業では、安全安心で快適な居住環境確保のため、計画修繕等を着実に実施して賃貸住宅ストックの適切な維持管理を行うこととしており、平成 26 年度には、スタール藤崎の計画修繕工事を実施するとともに、集合住宅の創エネ・省エネモデル事業として平成 25 年度に太陽光発電装置の設置等を実施したスタール塩浜について、市民・民間事業者への普及啓発を図ります。

こうした取組により、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 26 年度事業計画

1 賃貸管理事業

(1) 賃貸住宅・賃貸施設等管理事業

当会社が所有する賃貸住宅・賃貸施設等について、適切な管理運営を行います。

種 別	団地数・施設数 戸数等	内 訳
賃貸住宅	8 団地 443 戸 ※	特定優良賃貸住宅 2 団地 132 戸 ※ スタール藤崎 108 戸 スタール境町 24 戸
		借上げ市営住宅 1 団地 14 戸 ※ スタール藤崎 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 スタール溝ノ口 20 戸 ※ ビバース日進町 10 戸 スタール塩浜 100 戸 (まま&きつず広場にて子育て応援事業を実施) モア・リッシュ武蔵中原 48 戸
賃貸店舗 ・ 施設	2 店舗 3 施設	店舗 2 店舗 かわさきスカイビル 公社溝ノロビル 1 階 高齢者福祉施設等 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 23 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 3 区画 細山 (3 区画)

※ スター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 団地とした。

(2) 計画修繕等

当会社が所有する賃貸住宅の計画修繕等を着実に実施し、賃貸住宅ストックの適切な維持管理を行います。

種別	団地数	内 容
賃貸住宅	1 団地	スターブル藤崎 ア 屋上防水工事 イ 外壁改修工事

2 管理受託住宅管理事業

(1) 市営住宅管理事業

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。引き続き市営住宅管理業務を誠実かつ的確に実行してまいります。

種別	団地数・戸数	業務内容
市営住宅等	103 団地 17,418 戸 (うち特定公共 賃貸住宅 8 団地 202 戸・市営住宅 と混在)	市営住宅入居者募集 空家 5 月・10 月 特定公共賃貸住宅入居者募集 随時 管理業務・巡回サービス・全団地対象 修繕維持管理業務 軽易 (退去・通常) 緊急 (火災等) 大規模 (共益施設維持管理・計画) 住宅使用料の収納・滞納整理
駐車場	56 団地 3,626 区画	駐車場使用料の収納・滞納整理・管理

(2) 民間提携住宅管理事業

これまでに会社が民間土地所有者に建設譲渡し供給された公的賃貸住宅について、所有者から管理等の業務を受託し、住宅の管理及び運営の支援等を行うとともに、公的賃貸住宅としての制度期間が満了した団地についても、一般賃貸住宅へとしての管理受託に努め、引き続き、良質な住宅ストックの維持・活用を推進します。

種別	団地数・戸数	内 訳
民間提携住宅	101 団地 2,130 戸	特定優良賃貸住宅 97 団地 2,048 戸 高齢者向け優良賃貸住宅 2 団地 48 戸 一般賃貸住宅 2 団地 34 戸

3 賃貸住宅建設事業

市営住宅跡地を活用し、高津区初の高齢者向け優良賃貸住宅を建設します。建設にあたっては、地域密着型高齢者向けサービス施設等を併設し、また、環境に配慮した取組をモデル的に行い、市民・事業者等に対し省エネ等の普及啓発を図り、高齢者の居住の安定確保、活力ある地域社会の実現に貢献します。

種別	団地数・戸数	内 容
賃貸住宅建設	1 団地 22 戸 (予定)	市営蟹ヶ谷住宅 72 号棟跡地 高齢者向け優良賃貸住宅(予定) 地域密着型高齢者向けサービス施設併設予定

4 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、受託業務の適正な運営を図ります。

平成 26 年度は、居住支援制度及びあんしん賃貸支援制度の業務、住情報提供事業、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、実施いたします。

また、高齢者の居住の安定を図るため、民間土地所有者との協働により、高齢者向け賃貸住宅の供給促進に向けて取組を進めます。

種別	業務内容	
受託	川崎市 受託事業	川崎市居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業 川崎市賃貸住宅経営管理相談事業 住まいの情報サロン運営・調整業務

(2) 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

種別	業務内容
国庫補助事業	川崎市の住宅政策と連携し、昭和 41～44 年度に UR が分譲した多摩区西三田団地(1, 108 戸)を対象として、今後、高齢化等により空家の増加が見込まれる郊外型団地における既存住宅の流通を促進するためのモデル構築を目的として明大等と共同で実施

(3) 賃貸駐車場事業

公社が分譲した住宅に付随する駐車場について、管理運営を行います。

種 別	施設数	内 訳	
賃貸駐車場	3 施設 69 区画	中野島住宅	3 区画
		白幡台住宅	48 区画
		菅住宅	18 区画

平成26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	2,563,927		
事業活動収入	3,882,546	事業活動支出	3,993,623
賃貸管理事業	605,055	賃貸管理事業	187,941
賃貸住宅管理事業	543,629	賃貸住宅管理事業	173,886
特定優良賃貸住宅	222,096	特定優良賃貸住宅	24,772
高齢者向け優良賃貸住宅	127,066	高齢者向け優良賃貸住宅	32,725
一般賃貸住宅	194,466	一般賃貸住宅	116,389
賃貸施設等管理事業	61,425	賃貸施設等管理事業	14,055
管理受託住宅管理事業	3,218,928	管理受託住宅管理事業	3,063,509
市営住宅管理事業	2,919,164	市営住宅管理事業	2,883,361
民間提携住宅管理事業	299,764	民間提携住宅管理事業	180,148
その他事業	33,980	その他事業	8,079
その他	24,452	その他	176,969
経常収入	130	一般管理費	556,883
		経常費用	240
投資活動収入	117		
敷金保証金	117	投資活動支出	1,034,747
		高賃貸住宅建設工事費	34,747
財務活動収入	-	定期預金	1,000,000
		財務活動支出	2,819
		リース債務	2,819
		次期繰越金	1,415,399
合 計	6,446,590	合 計	6,446,590