

平成27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27年度の事業計画策定にあたって・・・・・・・・・・ 1

平成27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

3 その他の事業・・・・・・・・・・ 6

平成27年度資金計画・・・・・・・・・・ 7

平成 27 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きました。

内閣府の月例経済報告(平成27年2月)によると、景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いており、先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、原油価格下落の影響や各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されています。

こうしたなか平成26年度決算は、主力である賃貸管理事業において、安定した家賃収入の確保が図られる見込となり、引き続き堅調な経営実績となる見通しとなりました。

平成 27 年度は、賃貸住宅管理事業では、賃貸住宅ストックの適切な維持管理を行うため、長期修繕計画に基づき、スターブル藤崎の共用部照明改修工事等の工事を実施してまいります。

賃貸住宅建設事業では、高齢者の安心居住を推進するための取り組みとして高津区の市営住宅跡地を活用し、地域密着型高齢者向けサービス施設を併設した高齢者向け優良賃貸住宅の建設を着工いたします。

また、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、中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅や市営住宅等の管理業務を適切に行い、快適な住まいの提供を推進いたします。

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 27 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※ ・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・リッシェル武蔵中原 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。

住 宅	内 容
スターブル藤崎	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部照明改修工事（新規工事） ・屋外防水工事（平成 26 年度からの継続工事） ・外壁改修工事（平成 26 年度からの継続工事）

(5) 賃貸住宅建設事業

高津区に市営住宅跡地を活用した、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を併設し、また、太陽光発電設備の設置など環境に配慮した取組を行い、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、活力ある地域社会づくりに貢献します。

なお、この高齢者向け優良賃貸住宅の新築入居の募集は、平成 27 年 12 月下旬に行います。

種 別	戸 数	内 容	竣 工
高齢者向け 優良賃貸住宅	1 団地 22 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・市営蟹ヶ谷住宅 72 号棟跡地 ・地域密着型高齢者向けサービス（複合サービス）施設併設 	平成 28 年 3 月

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、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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

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	103 団地	17,729 戸
特定公共賃貸住宅	8 団地	202 戸
合 計	103 団地	17,931 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 103 団地としています。

種 別	区 画 数	
駐 車 場	62 団地	3,802 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	94 団地	1,966 戸
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	2 団地	48 戸
一 般 賃 貸 住 宅	3 団地	48 戸
合 計	99 団地	2,062 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。

(4) 業務受託事業

民間事業者が高津区に建設を予定している高齢者向け優良賃貸住宅については、建設に関する業務を受託しており、供給計画認定申請や建築確認等の諸手続きを適切に行い的確な事業推進を図ります。

なお、この高齢者向け優良賃貸住宅の新築入居の募集は、平成 27 年 12 月下旬に行います。

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、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す。

2 賃貸駐車場事業

会社が分譲した住宅に付随する会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 施設 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

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、昭和 41 年度に UR が分譲した西三田住宅(1, 108 戸)を対象として、今後居住者の高齢化、建物の老朽化等により空き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事業を国庫補助事業として実施します。

3 カ年事業の最終年度として平成 27 年度は、既存住宅が売買や賃貸化により循環利用されるストック型の住宅市場の実現に向けた取組みを行います。

対象団地	事業者	業務内容
西三田住宅 (多摩区)	・ 川崎市住宅供給公社 ・ 明治大学 ・ 三田サポートわなり	・ 多様化するニーズに応じたリフォームプランの作成及びコンサルティング等

平成27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	2,602,794		
事業活動収入	4,191,054	事業活動支出	4,001,314
賃貸管理事業	612,113	賃貸管理事業	110,436
賃貸住宅管理事業	549,356	賃貸住宅管理事業	96,958
特定優良賃貸住宅	223,674	特定優良賃貸住宅	28,756
高齢者向け優良賃貸住宅	127,347	高齢者向け優良賃貸住宅	32,024
一般賃貸住宅	198,333	一般賃貸住宅	36,177
賃貸施設等管理事業	62,757	賃貸施設等管理事業	13,478
管理受託住宅管理事業	3,540,393	管理受託住宅管理事業	3,169,705
市営住宅管理事業	3,250,824	市営住宅管理事業	2,998,321
民間提携住宅管理事業	289,569	民間提携住宅管理事業	171,383
その他事業	23,051	その他事業	5,789
その他	15,176	その他	150,798
経常収入	319	一般管理費	564,584
		経常費用	-
投資活動収入	-	投資活動支出	1,357,244
財務活動収入	-	高賃貸住宅建設工事費	352,485
		サーバー購入費	4,759
		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	1,432,469
合 計	6,793,848	合 計	6,793,848