

平成29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29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 その他受託事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

2 パートナーシップ事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

平成29年度資金計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

## 平成 29 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、2011(平成 23)年 11 月に策定された「住宅基本計画」を、少子高齢化の進行や空き家の増加といった、川崎市の住宅政策を取り巻く社会状況等の変化を踏まえるとともに、川崎市総合計画、地域包括ケアシステム推進ビジョン等の上位計画や国の住宅政策の動向との整合を図り、2017(平成 29)年 3 月に改定する予定としております。

平成 29 年度の取組としては、高齢者の安定居住を推進するための高齢者向け優良賃貸住宅、子育て世帯向けの特定優良賃貸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していきます。

市営住宅の管理については、平成 18 年度から管理代行者として市から管理業務を受託しており、平成 29 年度は、新たな協定に基づく管理代行期間(平成 29 年度～平成 33 年度)の初年度として、これまでの実績を基に管理代行業務を着実に推進するとともに、事務の効率化や入居者サービスの向上を図っていきます。

また、一般賃貸住宅スターブル塩浜(川崎市子育て等安心マンション認定第 1 号)内の「まま&きっずひろば」は、これまで地域の親子が安心して遊べる場所として開放してきましたが、より子育てしやすい住環境を提供するため、平成 29 年 2 月から実施していた国産木材を活用したリニューアル工事が平成 29 年 3 月に完成し、4 月からは、これまでの季節ごとのイベントや子育て相談等の活動に加え、幼児期から木とふれ合うことにより、子どもの豊かな心や情緒を育むことのできる場としての活用も進めていきます。

こうした取組により、今後とも社は子育て支援や高齢者の安心居住の推進など川崎市の住宅政策にきめ細かく対応するための多面的な取組を積極的に進め、安全・安心で市民の皆様には喜ばれる「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 29 年度事業計画

### 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	4 団地 141 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 ・ビバース久末 22 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&きっずひろば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	

※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) 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。

平成 29 年度は、スターブル境町で大規模修繕工事に向けた設計を行います。

## 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	・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
賃貸 駐車場	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

## 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きました。平成 29 年度から新たに 5 年間の管理代行の継続について協定を平成 29 年 1 月 26 日付けで締結しております。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	17,118 戸
特定公共賃貸住宅	8 団地	202 戸
合 計	104 団地	17,320 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	61 団地	3,761 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	73 団地	1,512 戸
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	3 団地	85 戸
一 般 賃 貸 住 宅	15 団地	320 戸
合 計	91 団地	1,917 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。

### Ⅲ その他事業

#### 1 その他受託事業

川崎市の住宅・まちづくり施策の推進のため、川崎市からの受託業務を適正に運営していきます。

受託名	業務内容
居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業	・住宅相談 ・居住支援申込受付 他

#### 2 パートナーシップ事業

川崎市の住宅政策における当公社の役割と位置づけを踏まえ、公社が自主事業として取組むこととし、川崎市の住宅・まちづくり施策の推進のため、川崎市と連携を図りながら事業を推進していきます。

業務名	業務内容
すまいの相談窓口業務	・高齢者住まい・住み替え相談 ・空き家相談 ・その他一般相談
居住支援協議会事務局業務	・協議会事務局

平成29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	1,865,559		
事業活動収入	4,316,419	事業活動支出	4,000,903
賃貸管理事業	655,174	賃貸管理事業	123,887
賃貸住宅管理事業	578,264	賃貸住宅管理事業	107,243
特定優良賃貸住宅	220,412	特定優良賃貸住宅	29,580
高齢者向け優良賃貸住宅	155,376	高齢者向け優良賃貸住宅	38,797
一般賃貸住宅	202,474	一般賃貸住宅	38,865
賃貸施設等管理事業	76,910	賃貸施設等管理事業	16,644
管理受託住宅管理事業	3,638,815	管理受託住宅管理事業	3,101,341
市営住宅管理事業	3,483,492	市営住宅管理事業	3,049,056
民間提携住宅管理事業	155,322	民間提携住宅管理事業	52,284
その他事業	11,680	その他事業	1,414
その他	10,452	その他	192,806
経常収入	296	一般管理費	581,453
		経常費用	—
投資活動収入	1,000,000	投資活動支出	1,011,854
定期預金	1,000,000	賃貸管理システム改修等	10,145
		共有サーバー購入	1,709
		定期預金	1,000,000
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	2,166,401
合 計	7,181,978	合 計	7,181,978