

平成31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31年度事業計画

I 分譲事業等建設事業・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

II 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

III 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

IV その他事業

1 パートナーシップ事業・・・・・・・・・・・・ 6

平成31年度資金計画・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

平成 31 年度の事業計画策定にあたって

当社は、2017(平成 29)年 4 月に改定をした「中長期経営計画(平成 29～38 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みます。

平成 31 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。

また、安心して暮らせる良質な賃貸住宅を提供するため、住宅のバリューアップに向けた取組を公社所有の賃貸住宅の一部で実施し、その成果を検証のうえ、今後の賃貸住宅のバリューアップに向けた検討・策定を行い、計画的に進めていきます。

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 年度に新たな 5 年間の管理代行の継続について協定を締結し、平成 31 年度は協定期間の 3 年目となります。引き続き、業務の効率化や入居者の視点に立ったサービスの向上を図りつつ、管理代行業務を着実に推進していきます。

パートナーシップ事業では、平成 30 年度から試行的に行っていた「川崎市居住支援協議会の入居支援体制(相談窓口)」の業務を平成 31 年度から本格的に「すまいの相談窓口」で実施することとしております。住まいに関する総合相談窓口としての機能を果たすため、川崎市の関係部署と連携を図りながら相談体制の充実を図っていきます。

また、個人情報保護体制を強化するためのプライバシーマークの取得、働き方改革を踏まえた取組、市営住宅の管理継続に向けた取組、他都市における先進的な公社運営手法の調査なども行っていきます。

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柔軟かつ適切に対応した取組が行えるよう安定的な経営基盤の構築に努めながら、安全・安心で市民の皆様に喜ばれる「住まいとサービス」の提供を目指して引き続き努力していきます。

平成 31 年度事業計画

I 分譲事業等建設事業

平成 31 年度実施予定の事業はありません。

II 賃貸管理事業

1 賃貸住宅管理事業

会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&きつ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インターネットを利用した効果的な情報発信に努めるとともに、斡旋事業者の活用により入居促進を進めていきます。

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、迅速に対応してまいります。また、建物の維持管理に係る日常清掃や消防設備点検等の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、賃貸住宅ストックの適切な管理を行います。

平成 31 年度は、高齢者向け優良賃貸住宅「ビバース境町」では大規模修繕工事を実施し、一般賃貸住宅「スターブル溝ノロ」では大規模修繕工事に向けた調査・設計を行います。

(5) 賃貸住宅改善業務

公社所有賃貸住宅のバリューアップへの取組として、特定優良賃貸住宅「スターブル藤崎」において、リノベーションを実施します。実施にあたっては、入居者ニーズを踏まえるとともに、川崎市の住宅施策にも合ったリノベーションを実施し、子育て世帯等が安心して暮らせる良質な賃貸住宅ストックの充実を図ります。併せて、専有部・共用部を含めた建物全体のバリューアップを行うための計画作成を進めてまいります。

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

Ⅲ 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ます。引き続き、市営住宅の管理代行者として、市営住宅の事業計画に基づき、適切な住宅管理の維持に努めます。また、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	17,480 戸
特定公共賃貸住宅	8 団地	202 戸
合 計	104 団地	17,682 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	66 団地	3,812 区画

(2) 入居者管理業務

募集事務（市営住宅：定期募集（年4回）と常時募集、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。

特定優良賃貸住宅の中で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	27 団地	563 戸
高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅	3 団地	85 戸
一 般 賃 貸 住 宅	42 団地	861 戸
合 計	72 団地	1,509 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インターネットを利用した効果的な情報発信に努めるとともに、斡旋事業者の活用により入居促進を進めていきます。

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る日常清掃や消防設備点検等の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。

IV その他事業

1 パートナーシップ事業

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等については、適正に実施・運営していきます。

事業名	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
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 ・川崎市居住支援協議会 入居支援相談 ・その他一般相談
居住支援協議会事務局業務	・連絡調整業務 ・委託発注・管理業務 ・広報業務 ・会議運営業務 ・事業費管理業務
川崎市空き家活用モデル事業における業務	・空き家管理等の意識の醸成に資する取り組みに関する支援業務 ・地域や活動団体における空き家活用の支援業務

平成31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	2,553,068		
事業活動収入	4,829,853	事業活動支出	4,482,412
分譲事業	—	分譲事業	—
賃貸管理事業	655,589	賃貸管理事業	135,867
賃貸住宅管理事業	575,906	賃貸住宅管理事業	119,502
特定優良賃貸住宅	217,522	特定優良賃貸住宅	40,601
高齢者向け優良賃貸住宅	154,026	高齢者向け優良賃貸住宅	37,933
一般賃貸住宅	204,358	一般賃貸住宅	40,966
賃貸施設等管理事業	79,682	賃貸施設等管理事業	16,365
管理受託住宅管理事業	4,144,350	管理受託住宅管理事業	3,612,095
市営住宅管理事業	3,990,696	市営住宅管理事業	3,536,906
民間提携住宅管理事業	153,654	民間提携住宅管理事業	75,189
その他事業	26,524	その他事業	5,738
その他	1,894	その他	118,848
経常収入	1,494	一般管理費	609,862
		経常費用	—
投資活動収入	—	投資活動支出	8,317
		資産取得	8,317
財務活動収入	—	財務活動支出	4,223
		リース債務	4,223
		次期繰越金	2,887,967
合 計	7,382,921	合 計	7,382,921