

平成 31 年度

業 務 報 告 書

川崎市住宅供給公社

# 平成 31 年度業務報告書

## 目 次

I	分譲事業等建設事業	1
II	賃貸管理事業	
1	賃貸住宅管理事業	1
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	6
IV	その他事業	
1	パートナーシップ事業	7
V	役員に関する事項	
1	役員名簿（理事・監事）	8
2	役員の異動	8

## I 分譲事業等建設事業

平成 31 年度中に実施した事業はありません。

## II 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の提供を行いました。

#### (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	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した。

種 別	募集時期	募集戸数等	備 考
特定優良賃貸住宅 一般賃貸住宅	通年	募集戸数 29 戸 入居率 98.9%	・先着順受付 ・電話・インターネットによる 内覧申込受付
高齢者向け優良 賃貸住宅	通年	募集戸数 9 戸 入居率 99.3%	・空き家発生毎に募集・抽選そ の後、随時募集を実施 ・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、迅速に対応しました。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した。

種 別	件 数	備 考
退去立会い件数	27 件	
修繕受付件数	439 件	・公社営業時間外受付を含む

## (4) 大規模修繕業務

長期修繕計画に基づき、当公社が所有する住宅を良好な状態となるよう維持保全に努めました。

住 宅	内 容
ビバース境町	・外壁その他改修工事 ・LED 照明器具改修工事
モア・リッシェル武蔵中原	・エレベーター改修工事
スターブル溝ノ口	・外壁その他改修設計 ・石綿分析調査

(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、間取り変更や設備更新を実施しました。

住宅	戸数
スターブル藤崎	6戸

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、適切な管理を行いました。

種別	店舗数等	内訳
賃貸店舗	2店舗	<ul style="list-style-type: none"><li>・かわさきスカイビル</li><li>・公社溝ノロビル1階</li></ul>
賃貸施設	4施設	<ul style="list-style-type: none"><li>・こでまり六郷（グループホーム）</li><li>・デイサービス河原町（デイサービス）</li><li>・上布田つどいの家（小規模多機能型居宅介護施設等）</li><li>・よろこび久末（看護小規模多機能型居宅介護施設等）</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>・中野島住宅 3区画</li><li>・白幡台住宅 48区画</li><li>・菅住宅 11区画</li></ul>

### 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、市営住宅管理業務を着実かつ適切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した。併せて特定公共賃貸住宅の管理も適切に行いました。

##### (1) 管理戸数

種別	戸数	
市営住宅	104 団地	17,501 戸
特定公共賃貸住宅	8 団地	202 戸
合計	104 団地	17,703 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	60 団地	3,783 区画

##### (2) 入居者管理業務

募集事務、入居者管理事務、入居・退去事務、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した。なお、定期募集については、募集回数を年 2 回から年 4 回に回数を増やすことで入居機会の拡大を図りました。

##### 【市営住宅】

種別	募集時期	募集戸数	申込件数	応募倍率
定期募集	6 月	244 戸	2,992 件	12.3 倍
	9 月	191 戸	2,372 件	12.4 倍
	12 月	155 戸	2,263 件	14.6 倍
	3 月	128 戸	2,061 件	16.1 倍

種別	募集時期	募集戸数	契約件数
常時募集	通年	164 戸	136 件

【特定公共賃貸住宅】

種 別	募集時期	募集戸数	契約件数
常時募集	通年	13 戸	4 件

(3) 維持管理業務

エレベーター、給水施設、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、緊急時対応を迅速に行いました。

また、消防設備の点検等の管理、消防訓練の実施等の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した。

(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及び市営住宅の経年劣化に対して行う大規模修繕を適切に実施しました。また、台風被害・火災等の緊急修繕についても迅速に対応しました。

種 別	件 数	備 考
空家修繕等	735 件	・借上、特公賃、長期空家、火災復旧工事を含む。
修繕受付件数	6,243 件	・公社営業時間外受付を含む。
大規模修繕工事	77 棟 2,992 戸	・外壁、手摺、屋上防水、屋内給水管、屋外給水管、ガス管、消火設備、エレベーター、渡り廊下等改修工事 ・風呂設備設置工事 ・緊急通報システム更新
大規模修繕調査 ・設計	124 棟 4,360 戸	・外壁、風呂設備等調査 ・屋上防水、屋内給水管、屋外給水管、消火設備、手摺等改修調査 ・石綿分析調査

(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ました。

収納率	対前年	備 考
98.74%	0.54%増	令和2年3月末日時点

※平成30年度実績（令和元年5月末）：99.17%

## 2 民間提携住宅管理事業

民間事業者の所有する特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の管理業務を受託し、適切な維持管理・運営を行いました。

なお、特定優良賃貸住宅 9 団地 189 戸については、平成 31 年度中に制度期間満了を迎え、そのうちの 7 団地 165 戸については、一般賃貸住宅として管理を継続しています。

### (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	921 戸
合 計	72 団地	1,569 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した。

種 別	募集時期	募集戸数等	備 考
特定優良賃貸住宅 一般賃貸住宅	通年	募集戸数 146 戸 入居率 96.9%	・先着順受付 ・電話・インターネットによる 内覧申込受付
高齢者向け優良 賃貸住宅	通年	募集戸数 8 戸 入居率 97.6%	・空き家発生毎に募集・抽選そ の後随時募集を実施 ・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、迅速に対応しました。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した。

種 別	件 数	備 考
退去立会い件数	111 件	
修繕受付件数	889 件	・公社営業時間外受付を含む

#### 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を適正に実施・運営しました。

受託名	業務内容・件数
川崎市居住支援制度及び あんしん賃貸支援事業	・居住支援申込者数 … 135 件
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 492 件
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
川崎市空家活用モデル事業 における業務	・モデル地区における支援業務 ・マッチング制度の構築補助

## V 役員に関する事項

### 1 役員名簿（理事・監事）

令和2年3月31日時点における役員については次のとおりです。

職名	氏名	就任年月日
理事長（常勤）	小林 哲喜	平成29年5月1日
専務理事（常勤）	海野 剛志	平成28年5月1日
常務理事（常勤）	内野 俊之	平成30年5月1日
理事（非常勤）	坂上 恭助	平成26年4月1日
理事（非常勤）	横溝 久美	平成27年4月1日
理事（非常勤）	岩井 新一	平成27年4月1日
理事（非常勤）	山口 美紀	平成31年4月1日
監事（非常勤）	新井 努	平成29年5月1日
監事（非常勤）	藤巻 均	平成31年4月1日

### 2 役員の変動

平成31年度中に次のとおり役員の変動がありました。

就任

職名	氏名	就任年月日
理事（非常勤）	山口 美紀	平成31年4月1日
監事（非常勤）	藤巻 均	平成31年4月1日