

令和4年度

業務報告書

川崎市住宅供給公社

令和4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	その他の公社活動	7
VI	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

令和4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の管理運営を行い、安全・安心で快適な住まいを提供しました。

(1) 管理戸数

種別	戸数	内訳
一般賃貸住宅	7団地 340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) ・スターブル中原 48戸 ・スターブル藤崎 108戸※ ・スターブル境町 24戸 ・ビバース境町 30戸
高齢者向け優良賃貸住宅	3団地 111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
借上げ市営住宅	1団地 14戸	・スターブル藤崎 14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

公社ホームページの一部改修やリニューアル物件を記載するなど掲載内容の充実を図り、協力不動産店を活用して効果的に情報を発信しました。

種 別	募集時期	募集戸数等	備 考
一般賃貸住宅	通年	募集戸数 65 戸 入居率 90.9%	・先着順受付 ・電話・インターネットによる内覧申込受付 ・スターブル中原新規募集住戸を含む
高齢者向け優良賃貸住宅	通年	募集戸数 11 戸 入居率 93.7%	・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

入退去・家賃収納等の入居者管理業務や建物の維持管理・修繕業務、給水ポンプユニット等共用設備の更新工事等を行いました。また、入居者からの要望や修繕依頼に迅速に対応しました。

種 別	件 数	備 考
退去立会い件数	29 件	
修繕受付件数	356 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く設計や改修工事、管理状況に応じた調査を行いました。

住 宅	内 容
スターブル塩浜	・インターホン設備更新工事 ・排水管更新に向けた調査業務委託
スターブル中原	・外壁その他改修工事調査設計業務委託
スターブル藤崎	・インターホン設備更新工事設計業務委託

(5) 賃貸住宅改善業務

公社賃貸住宅のバリューアップとして、間取り変更や設備更新等の住戸リノベーションを行いました。

また、令和5年度から開始するハウジングサロン窓口として利用するため、スターブル中原1階ホールの改修工事を行いました。

住宅	リノベーション戸数
スターブル藤崎	2戸
ビバース境町	4戸

2 賃貸施設管理事業

会社が所有する賃貸店舗や施設等の管理を行いました。

(1) 管理戸数

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	4施設	<ul style="list-style-type: none"> ・六郷ビル1階 ・デイサービス河原町（デイサービス） ・テラス上布田・ウェルミー上布田（認知症対応型共同生活介護等） ・よろこび久末（看護小規模多機能型居宅介護等）
賃貸宅地	3宅地 21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 1区画 ・細山 1区画
賃貸 駐車場	3団地 62区画	<ul style="list-style-type: none"> ・中野島住宅 3区画 ・白幡台住宅 48区画 ・菅住宅 11区画

(2) 大規模修繕業務

長期修繕計画に基づく改修工事を行いました。

住 宅	内 容
テラス上布田 ウェルミー上布田	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁その他改修工事

Ⅲ 管理受託住宅管理事業

1 市営住宅管理事業

川崎市営公営住宅は住宅セーフティネットとしての機能を有し、少子・高齢社会への対応等との連動性が求められる住宅であり、公営住宅法、川崎市営住宅条例等に基づき、適切な対応を必要とするほか、入居者の事情に応じた福祉的サポートも必要となる特殊性を有する住宅です。

当社は、川崎市と連携の下、管理代行制度による川崎市営公営住宅等の管理を適正に行い、入居者サービスの向上に努めました。また、市営公営住宅等と一体として川崎市特定公共賃貸住宅及びその共用施設の管理を行いました。

(1) 管理戸数

種 別	戸 数	
市 営 公 営 住 宅	104 団地	17,390 戸
市 営 準 公 営 住 宅	7 団地	25 戸
特 定 公 共 賃 貸 住 宅	8 団地	177 戸
合 計	104 団地	17,592 戸

※市営準公営住宅及び特定公共賃貸住宅については、市営公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	3,686 区画

(2) 入居者等管理業務

入居者募集、入居者からの申請・届出等処理、駐車場管理業務等を行いました。

また、収納・滞納整理業務として、住宅及び駐車場使用料の収納業務と、滞納予防対策や滞納者への納付指導等の滞納整理業務を行いました。

【募集状況：市営公営住宅・市営準公営住宅】

種 別	募集時期	募集戸数	申込件数	応募倍率
定期募集	6月	225 戸	2,057 件	9.1 倍
	9月	150 戸	2,031 件	13.5 倍
	12月	161 戸	1,843 件	11.4 倍
	3月	102 戸	1,432 件	14.0 倍

【募集状況：市営公営住宅・市営準公営住宅】

種 別	募集時期	募集戸数	契約件数
常時募集	通年	156 戸	102 件

【募集状況：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	30 戸	14 件

【住宅使用料収納率】

収納率	対前年	備 考
98.91%	0.04%減	令和5年3月末日時点

※令和3年度実績（令和4年5月末）：99.53%

(3) 施設維持管理業務

エレベーター、給水施設、自家用電気工作物等、設備に関する法定点検等の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、防火管理業務として、消防設備点検や消防訓練の実施等を行い、安全・安心な居住環境の維持に努めました。

(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、退去時の原状回復を行う空家修繕、川崎市が策定した「川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」に基づく大規模修繕を行いました。また、火災等の緊急修繕について迅速に対応しました。

種 別	件 数	備 考
空家修繕等	838 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	6,068 件	・公社営業時間外受付を含む。
大規模修繕工事	87 棟 4,785 戸	・外壁、手摺、屋上防水、屋内給水管、屋外給水管、ガス管、エレベーター、玄関ドア等改修工事 ・風呂設備設置工事
大規模修繕調査・設計	45 棟 3,177 戸	・風呂設備、連絡橋補修等調査設計 ・外壁、手摺、屋上防水、屋内給水、屋外給水、屋内ガス管、消火設備、玄関ドア等改修調査設計 ・石綿分析調査

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の制度期間が満了した住宅（一般賃貸住宅）のほか、高齢者向け優良賃貸住宅について、委託を受け管理・運営を行いました。

(1) 管理戸数

種 別	戸 数	
一 般 賃 貸 住 宅	60 団地	1,255 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	3 団地	85 戸
合 計	63 団地	1,340 戸

(2) 募集業務

公社ホームページの一部改修やリニューアル物件を記載するなど掲載内容の充実を図り、協力不動産店を活用して効果的に情報を発信しました。

【空家募集】

種 別	募集時期	募集戸数等	備 考
一般賃貸住宅	通年	募集戸数 91 戸 入居率 98.4%	<ul style="list-style-type: none"> ・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 11 戸 入居率 98.8%	<ul style="list-style-type: none"> ・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

入退去・家賃収納等の入居者管理業務や建物の維持管理・修繕業務を行いました。また、入居者からの要望や修繕依頼に迅速に対応しました。

種 別	件 数	備 考
退去立会い件数	90 件	
修繕受付件数	946 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に関する業務を、委託等により実施・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 77 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 534 件 ・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

V その他の公社活動

1 社会貢献への取組

(1) グリーンボンドの購入

川崎市が、2050 年までの CO₂排出実質ゼロに向けた脱炭素戦略「かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050」の取組の一環として発行したグリーンボンド（用途を環境改善効果のある事業に限定して発行する債券）の購入を行いました。

2 コンプライアンスの推進

(1) 個人情報の保護・プライバシーマークの運用

個人情報を適切に扱っている認証として令和元年度に取得し令和 3 年度に更新したプライバシーマークについて、公社で策定した社内規程の見直しや職員研修等を行い、個人情報の保護・管理の徹底に努めました。

VI 役員に関する事項

1 役員名簿（理事・監事）

令和5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）	内野 俊之	令和4年5月1日
常務理事（常勤）	山田 祥司	令和4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

令和4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
専務理事（常勤）	内野 俊之	令和4年5月1日
常務理事（常勤）	山田 祥司	令和4年5月1日

退任

職名	氏名	退任年月日
専務理事（常勤）	海野 剛志	令和4年4月30日
常務理事（常勤）	内野 俊之	令和4年4月30日
理事（非常勤）	山口 美紀	令和5年3月31日