

令和4年度

事業計画及び資金計画

川崎市住宅供給公社

## 目次

### 令和4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
	令和4年度資金計画	7

## 令和4年度の事業計画策定にあたって

当社は、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ことを川崎市より期待されており、これまで様々な取組を行ってきました。

令和4年度の取組として、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、子育て世帯向けの一般賃貸住宅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。

令和2年度に社宅としての一棟貸しを終了した「モア・リッシェル武蔵中原」は、令和3年度に全フロアの改修工事を実施し、建物名を「スターブル中原」と改め、コワーキングルームを設けた单身者向け賃貸住宅として入居者募集を開始しています。その他の既存住宅については、多様な居住ニーズに対応した間取り変更や設備改修等の住戸リニューアルや共用部の設備の更新等を実施し、入居者ニーズに対応しながら、適切な建物管理と住宅のバリューアップを進めていきます。

市営住宅の管理については、令和3年度で協定に基づく管理代行業務が終了しますが、引き続き、令和4年度から令和8年度までの5年間の協定を川崎市と締結しました。これまでの実績を基に管理代行業務を着実に行うとともに、これからの市営住宅の管理に求められる新たな取組の実現に向け、川崎市と連携しながら推進していきます。

パートナーシップ事業では、川崎市のまちづくり施策の推進のため、「すまいの相談窓口」をはじめとした各業務について、川崎市の関係部署や専門家団体との連携により、相談者が抱える様々な相談に対応できるよう、相談体制を充実させるとともに、高齢者や障害者等が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう支援を行います。

また、公社組織としては、コンプライアンスの推進や個人情報保護の管理について、適切な管理を行いながら、働き方改革を踏まえた取組や公社職員の人材育成に取り組んでいきます。

当社は、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ご喜ばれる「住まいと暮らし」を提供してまいります。

## 令和4年度事業計画

### I 分譲事業等建設事業

令和4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

公社が所有する賃貸住宅については、適切な管理運営を行いながら、子育て世帯や高齢者等に対し、安全・安心で快適な住まいの提供を行います。

##### (1) 管理戸数

種別	戸数	内訳
一般賃貸住宅	7団地 340戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スターブル藤崎 108戸 ※</li> <li>・スターブル境町 24戸</li> <li>・ビバース境町 30戸</li> <li>・ビバース日進町 10戸 ※</li> <li>・スターブル溝ノ口 20戸</li> <li>・スターブル塩浜 100戸</li> <li>(まま&amp;きっずひろばにて子育て応援事業を実施)</li> <li>・スターブル中原 48戸</li> </ul>
高齢者向け優良賃貸住宅	3団地 111戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ビバース日進町 55戸 ※</li> <li>・ビバース田島町 34戸</li> <li>・ビバース久末 22戸</li> </ul>
借上げ市営住宅	1団地 14戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スターブル藤崎 14戸 ※</li> </ul>
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、斡旋事業者を積極的に活用することにより入居促進を進めていきます。

種別	募集時期	備考
一般賃貸住宅	通年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・先着順受付</li> <li>・電話・インターネットによる内覧受付</li> <li>・斡旋事業者による客付け</li> </ul>
高齢者向け優良賃貸住宅	通年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家発生毎に抽選、その後、先着順受付</li> <li>・月1回のリーフレットやホームページによる入居者募集の周知</li> </ul>

### (3) 管理・修繕業務

入居者からの修繕依頼には、迅速に対応いたします。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、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。

なお、エレベーターやインターホン等の建物共用部の設備については、設備の状況を踏まえた更新を進めていきます。

### (4) 賃貸住宅改善業務

一般賃貸住宅「スターブル藤崎」では、賃貸住宅のバリューアップへの取組として、引き続き、専有部の改修を実施し入居促進へと繋げます。専有部のリノベーションにあたっては、入居者ニーズを踏まえ、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。

## 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、引き続き適切な管理を行います。

### (1) 管理戸数

種 別	店舗数等	内 訳
賃貸店舗	2 店舗	・かわさきスカイビル ・溝ノロビル 1 階
賃貸施設	4 施設	・六郷ビル 1 階 ・デイサービス河原町（デイサービス） ・上布田つどいの家（グループホーム等） ・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 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	・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

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、当社が所有する施設を良好な状態で維持保全し、賃貸施設ストックの適切な管理を行います。令和4年度は、賃貸施設「上布田つどいの家」で大規模修繕工事を実施します。

### 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、令和4年度から新たに5年間の管理代行業務についての協定を締結しております。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	17,358 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	17,560 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	3,694 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（通年）、特定公共賃貸住宅：常時募集（通年））、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対しては、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

民間事業者と提携して整備した高齢者向け優良賃貸住宅及び公的賃貸住宅の制度期間終了後の一般賃貸住宅については、引き続き、民間事業者からの管理業務を受託し、適切な維持管理・運営を行いながら、良質な住宅ストックの提供を推進します。

(1) 管理戸数

種 別	戸 数	
一 般 賃 貸 住 宅	61 団地	1,303 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	3 団地	85 戸
合 計	64 団地	1,388 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	募集時期	備 考
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 ・斡旋事業者による客付け
高齢者向け優良賃貸住宅	通年	・空き家発生毎に抽選、その後、先着順受付 ・月1回のリーフレットやホームページ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、迅速に対応いたします。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、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	<ul style="list-style-type: none"><li>・住宅相談</li><li>・居住支援申込受付 他</li></ul>
すまいの相談窓口業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者住まい・住み替え相談</li><li>・空き家相談</li><li>・川崎市居住支援協議会 入居支援相談</li><li>・同行支援</li><li>・その他一般相談</li></ul>
居住支援協議会事務局業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・連絡調整業務</li><li>・委託発注・管理業務</li><li>・広報業務</li><li>・会議運営業務</li><li>・事業費管理業務</li></ul>



令和 4 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	1,126,855		
事業活動収入	5,617,773	事業活動支出	5,208,496
分譲事業	—	分譲事業	—
賃貸管理事業	644,626	賃貸管理事業	134,518
賃貸住宅管理事業	570,098	賃貸住宅管理事業	115,791
特定優良賃貸住宅	18,624	特定優良賃貸住宅	2,752
高齢者向け優良賃貸住宅	146,305	高齢者向け優良賃貸住宅	38,502
一般賃貸住宅	405,168	一般賃貸住宅	74,536
賃貸施設等管理事業	74,527	賃貸施設等管理事業	18,726
管理受託住宅管理事業	4,949,116	管理受託住宅管理事業	4,386,275
市営住宅管理事業	4,822,998	市営住宅管理事業	4,321,650
民間提携住宅管理事業	126,117	民間提携住宅管理事業	64,624
その他事業	14,829	その他事業	675
その他	5,277	その他	44,209
経常収入	3,925	一般管理費	642,818
		経常費用	—
投資活動収入	—	投資活動支出	332,445
		資産取得	332,445
財務活動収入	—	財務活動支出	1,570
		リース債務	1,570
		次期繰越金	1,202,116
合 計	6,744,628	合 計	6,744,628