

令和5年度

業務報告書

川崎市住宅供給公社

令和5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	
1	社会貢献への取組	7
2	コンプライアンスの推進	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5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

当会社が所有する単身者や中堅所得者のファミリー世帯を対象とした一般賃貸住宅、高齢者を対象とした川崎市高齢者向け優良賃貸住宅及び川崎市に市営住宅として定期建物賃貸借契約により住宅の一部を賃貸している借上市営住宅については、適切な管理を行い、安心・快適な住まいを提供しました。また、設備改修等を行うことにより、高い入居率を確保しました。

(1) 管理戸数

(令和6年3月31日時点)

種別	戸数	内訳
一般賃貸住宅	7団地 340戸	・スターブル藤崎 108戸 ※1 ・スターブル塩浜 100戸 ※2 ・スターブル中原 48戸 ・ビバース境町 30戸 ・スターブル境町 24戸 ・スターブル溝ノ口 20戸 ・ビバース日進町 10戸 ※1
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 ※1 ・ビバース田島町 34戸 ・ビバース久末 22戸
借上市営住宅	1団地 14戸	・スターブル藤崎 14戸 ※1
合計	9団地 465戸	

※1 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 スターブル塩浜では「まま&きっずひろば」を開設し、子育て応援事業を実施しています。

(2) 募集業務

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を行うとともに、斡旋事業者を積極的に活用し、入居促進を図りました。

種 別	募集戸数	入居率	備 考
一般賃貸住宅	31 戸	97.0%	・ 先着順受付 ・ 毎週、仲介斡旋業者向けの空家リストの配布やホームページによる周知 ・ 斡旋事業者による客付け
高齢者向け 優良賃貸住宅	14 戸	94.6%	・ 空き家発生毎に抽選、その後に先着順受付 ・ 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。

種 別	件 数	備 考
退去立会い件数	32 件	
修繕受付件数	282 件	公社営業時間外受付を含む。

(4) 大規模修繕業務

長期修繕計画等に基づく設計業務委託及び改修工事を行いました。

住 宅	内 容
スターブル塩浜	・ 個別改善工事設計業務委託
ビバース境町	・ インターホン設備等改修工事設計業務委託
ビバース日進町	
ビバース田島町	
スターブル藤崎	・ インターホン設備その他改修工事
スターブル中原	・ 外壁その他改修工事

(5) 賃貸住宅改善業務

入居促進等を図るための改修等を行いました。

住 宅	内 容
スターブル藤崎	・ 光回線の導入 ・ 温水便座設置 8 戸 ・ ごみ置き場の改修 ・ エアコン設置 7 戸
スターブル塩浜	・ 光回線の導入
スターブル中原	・ 共用部照明の更新 (LED化)
ビバース境町	・ 温水便座設置 3 戸 ・ エアコン設置 4 戸

2 賃貸施設管理事業

当公社が所有する賃貸店舗や施設等の管理を行いました。

(1) 管理施設数

(令和6年3月31日時点)

種別	施設数等	内訳
賃貸店舗	2店舗	<ul style="list-style-type: none"> ・かわさきスカイビル ・溝ノロビル1階
賃貸施設	5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） ・上布田施設（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施設等） ・スターブル中原1階
賃貸宅地	3宅地 21区画	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権付戸建宅地 20区画 (内訳 上布田 16区画 ・生田 4区画) ・借地権付戸建宅地（細山） 1区画
賃貸駐車場	3団地 62区画	<ul style="list-style-type: none"> ・白幡台住宅 48区画 ・菅住宅 11区画 ・中野島住宅 3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
上布田施設 (テラス上布田ほか)	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁その他改修工事

(3) 賃貸施設改善業務

物件の維持及び有効活用を図るため改修を行いました。

住宅	内容
上布田施設	<ul style="list-style-type: none"> ・受変電設備改修工事
スターブル中原	<ul style="list-style-type: none"> ・ハウジングサロン改修工事（1階の一部）

Ⅲ 管理受託住宅管理事業

1 市営住宅管理事業

当社は、公営住宅法に定める管理代行制度により川崎市営住宅の管理業務を川崎市から受託しています。

令和5年度は、令和4年度からの5年間の協定期間内であり、川崎市の施策や計画等に基づき、市と連携して市営住宅の管理を行うとともに、公社独自の取組についても推進しました。

また、市営住宅と一体的に市営準公営住宅及び川崎市特定公共賃貸住宅の管理を行いました。

(1) 管理戸数 (令和6年3月31日時点)

種別	戸数	
市営住宅	104 団地	17,399 戸
市営準公営住宅	7 団地	26 戸 ※
特定公共賃貸住宅	3 団地	176 戸 ※
合計	104 団地	17,601 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	61 団地	3,698 区画

(2) 入居者等管理業務

定期募集（年4回）事務、常時募集事務、特定公共賃貸住宅募集事務、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行いました。

【募集状況】市営住宅・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	172 戸	1,766 件	10.3 倍
	9月	167 戸	1,700 件	10.2 倍
	12月	163 戸	1,865 件	11.4 倍
	3月	89 戸	1,456 件	16.4 倍

【募集状況】市営住宅

種別	募集時期	募集戸数	契約件数
常時募集	通年	132 戸	84 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	15 戸	13 件

(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住宅に付帯する設備の法定点検等の保守管理業務と、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、消防設備の点検管理、消防訓練の実施等を行いました。

(4) 修繕業務

川崎市、入居者及び自治会からの依頼に基づく一般修繕、退去後の住戸の原状回復を行う空家修繕及び「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、住宅で火災が発生した際には、速やかに現地確認、市への被害状況の報告、修繕の一次対応等を行い、水損被害者等の居住環境の確保に努めました。

種別	件数	備考
空家修繕等	905件	市営住宅、借上市営住宅、準公営住宅及び特定公共賃貸住宅
修繕受付件数	6,140件	公社営業時間外受付を含む。
大規模修繕工事	31件	<ul style="list-style-type: none">・外壁改修工事 3件・手摺改修工事 5件・屋上防水改修工事 2件・屋内給水設備改修工事 5件・屋外給水設備改修工事 3件・屋内ガス管改修工事 1件・ガス管改修工事 3件・風呂設備設置工事 3件・エレベーター設備改修工事 3件・緊急通報システムその他改修工事 2件・玄関ドア改修工事 1件
大規模修繕調査・設計	4件	<ul style="list-style-type: none">・建物保全点検及び管理台帳作成業務委託 1件・建築改修設計業務委託 1件・給水設備改修設計その他業務委託 1件・受変電設備改修工事設計業務委託 1件

(5) 住宅使用料収納業務

住宅使用料及び駐車場使用料の収納業務と併せ、滞納整理業務を行いました。

【住宅使用料収入率】

(令和6年3月31日時点)

収入率	対前年比	備考
98.65%	0.26%減	令和4年度実績(令和5年5月31日時点) 99.51%

(6) 公社独自の取組

高齢化が進む市営住宅において、公社独自の取組として、次のような市営住宅自治会支援の活動等を行いました。

- ア 公社の作成、配布した「自治会活動の手引き」に関するアンケートを市営住宅自治会長向けに実施
- イ 市営住宅自治会と公社との意見交換会・相談会の実施
- ウ 市営住宅自治会と地域包括支援センターとの交流会・勉強会・意見交換会の実施
- エ 交流会・勉強会・意見交換会の実施状況に関する「運営レポート」の作成及び市営住宅自治会長に向けた配布
- オ 地域包括支援センター長会議への出席を通じた入居者・自治会対応に対する各センターとの連携強化

2 民間提携住宅管理事業

民間事業者と提携し市民に提供している一般賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅については、受託により管理・運営を行いました。また、入居者のニーズを把握し、必要な改修等を提案しながら適切な維持管理に努め、良質な賃貸住宅を提供しました。

(1) 管理戸数

(令和6年3月31日時点)

種別	戸数	
一般賃貸住宅	58 団地	1,239 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	3 団地	81 戸
合計	61 団地	1,320 戸

(2) 募集業務

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を行うとともに、斡旋事業者を積極的に活用し、入居促進を図りました。

種別	募集戸数	入居率	備考
一般賃貸住宅	79 戸	98.2%	・先着順受付 ・毎週、仲介斡旋業者向けの空家リストの配布やホームページによる周知 ・斡旋事業者による客付け
高齢者向け優良賃貸住宅	9 戸	97.5%	・空き家発生毎に抽選、その後に先着順受付 ・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	88 件	
修繕受付件数	775 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・まちづくり施策を川崎市と連携して推進するため、「パートナーシップ事業」として、次の事業を受託等により実施・運営しました。

事業名等	主な業務	業務内容・実績等
高齢者住まい・住み替え相談等支援事業	すまいの相談窓口業務	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等住み替え相談業務等（同行支援を含む。） 594 件 ・空き家相談業務 50 件 ・情報収集、周知、関係機関等との連携業務
川崎市居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業	すまいの相談窓口業務	<ul style="list-style-type: none"> ・制度利用の説明及び相談業務 〔相談受付 36 件〕 〔制度申込受付 65 件〕 ・入居保障関連業務 9 件 ・入居支援、居住継続支援関連業務 ・制度等の普及や啓発、支援団体等との連絡調整業務
住情報提供事業	ハウジングサロン運営	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅及びマンション管理相談業務 〔住宅相談 242 件〕 〔マンション管理相談 423 件〕 ・住まいアドバイザー派遣業務 〔住宅関連 6 件〕 〔マンション管理関連 31 件〕 〔アウトリーチ型 4 件〕 ・マンション管理基礎セミナー開催 2 回 ・住宅融資、助成制度等の住情報提供
川崎市居住支援協議会事務局業務	川崎市居住支援協議会事務局運営	<ul style="list-style-type: none"> ・連絡調整 ・事業費管理 ・会議運営 ・広報業務等

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取組の一環として発行した「第 3 回川崎市グリーンボンド 5 年公募公債」（用途を環境改善効果のある資金用途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たプライバシーマークについては、公社で策定した社内規定を遵守しながら、個人情報に関する職員研修等を適切に実施しました。

令和 5 年度はプライバシーマークの更新手続を行い、審査の結果、引き続き認定を受けました。

VI 役員に関する事項

1 役員名簿（理事・監事）

令和6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）	金子 督	令和5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）	西川 浩美	令和5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5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
理事長（常勤）	金子 督	令和5年5月1日
理事（非常勤）	西川 浩美	令和5年4月1日

【退任】

職名	氏名	退任年月日
理事長（常勤）	小林 哲喜	令和5年4月30日