

令和6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6年度事業計画

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	5
IV	その他事業	
1	パートナーシップ事業	6
	令和6年度資金計画	7

# 令和6年度事業計画

川崎市住宅供給公社（以下「当公社」という。）は、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、川崎市住宅基本計画（令和6年2月改定）の中にその位置付けと役割が定められています。

同計画の内容を踏まえ、当公社中長期経営計画に経営ビジョンとして掲げる「市民生活に必要な住まいづくりへの取組」、「市民生活の基盤となる住まいの適切な管理」及び「住まいに関する悩みごとの解決に向けたサポート」の実現に向けて、令和6年度は次のとおり事業を推進します。

## I 分譲事業等建設事業

令和6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

当公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げ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す。また、設備改修や住戸リノベーションを行うことにより、高い入居率を確保します。

(1) 管理戸数

(令和6年4月1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
		・スターブル境町 24戸
		・ビバース境町 30戸
		・ビバース日進町 10戸 ※1
		・スターブル溝ノ口 20戸
		・スターブル塩浜 100戸 ※2
		・スターブル中原 48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 ※1
		・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 ※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「ママ&きつずひろば」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に努めるとともに、斡旋事業者を積極的に活用し、入居促進を図ります。

種 別	募集時期	備 考
一 般 賃 貸 住 宅	通年	・ 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	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周知

(3) 管理・修繕業務

入居者からの依頼に基づく修繕や退去後の住戸の原状回復を行う空家修繕業務、建物の維持管理に係る日常清掃、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を行います。

インターホンや防犯カメラ等の建物共用部の設備については、状況を踏まえた修繕・更新を進めます。

(4) 大規模修繕業務

長期修繕計画に基づき大規模修繕を行い、賃貸住宅を良好な状態に維持保全します。

令和6年度から7年度にかけ、「スターブル塩浜」排水管、ユニットバス等更新工事を実施します。

また、令和7年度の工事に向けて、「スターブル藤崎」、「スターブル塩浜」のエレベーター改修設計を行い、「スターブル中原」給排水設備の更新に向けた検討に着手します。

(5) 賃貸住宅改善業務

「スターブル藤崎」や「ビバース境町」では、引き続き、専有部の改修を実施し入居促進を図ります。

また、「スターブル境町」及び「スターブル中原」の駐車場に関し、有効活用の検討を行います。

(6) その他

入居者募集、管理、修繕等の賃貸住宅管理業務全般（民間提携住宅管理業務を含む。）をより効率的に行うため、既存の賃貸管理システムに替えて新たなシステムの導入を図ります。

## 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、引き続き適切に管理を行い、事業収益の維持・向上を図ります。

### (1) 管理施設数

(令和6年4月1日時点)

種 別	施設数等	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	5 施設	・六郷ビル1階 ・デイサービス河原町（デイサービス） ・テラス上布田及びウェルミー上布田（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施設等） ・スターブル中原1階
賃貸宅地	3 宅地 21 区画	・定期借地権付戸建宅地 20 区画 （内訳 生田4区画・上布田16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	・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

令和6年度は長期修繕計画に基づく大規模修繕工事の予定はありませんが、建物状況に応じ必要な修繕が発生した場合は、適宜対応します。

### 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6年度は、令和4年度から5年間の協定期間内であり、川崎市の計画に基づき、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す。また、市営住宅と一体的に市営準公営住宅及び特定公共賃貸住宅の管理を行います。

##### (1) 管理戸数 (令和6年4月1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す。苦情対応や入居者の安否確認等の入居者管理業務の一部については、自治会との連携を取り推進します。

##### (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、緊急時対応を行います。

また、消防設備の点検管理、消防訓練の実施等の防火管理業務を行います。災害発生時には、市に協力して対応し、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、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ストック活用計画に基づく大規模修繕を行います。また、火災発生後等の緊急修繕についても対応します。

##### (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す。

##### (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自治会支援の活動を行っています。令和5年3月に公社が発行した「自治会活動の手引き」について、自治会アンケートの結果を反映した内容の維持・充実を図ります。また、地域の高齢者支援を行う地域包括支援センターとの連携に努め、自治会支援活動に継続して取り組みます。

## 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高齢者向け優良賃貸住宅や一般賃貸住宅については、受託により管理業務を行います。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す。

### (1) 管理戸数

(令和6年4月1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	82 戸
合 計	61 団地	1,321 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に努めるとともに、斡旋事業者の活用により入居促進を図ります。

種 別	募集時期	備 考
一 般 賃 貸 住 宅	通年	・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	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周知

### (3) 管理・修繕業務

入居者からの依頼に基づく修繕業務、退去後の住戸の原状回復を行う空家修繕業務、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を行います。

### (4) その他

入居者募集、管理、修繕等の賃貸住宅管理業務全般（公社所有の賃貸住宅管理業務を含む。）をより効率的に行うため、既存の賃貸管理システムに替えて新たなシステムの導入を図ります。

## 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、次の事業を継続して行います。

#### (1) 高齢者住まい・住み替え相談等支援事業

高齢者・障害者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への住み替え相談窓口である「すまいの相談窓口」を運営し、サポート店と呼ばれる不動産業者と連携して住宅を紹介するほか、福祉関係事業者と連携して居住に向けた支援等を行います。

また、同窓口では、空き家の困りごとについての相談に対し、弁護士会等の専門家団体と連携して情報提供等も併せて行います。

#### (2) 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」において、民間賃貸住宅を契約する際に連帯保証人を立てられない方に対して、川崎市が指定する家賃保証会社の案内から申込受付までの事務手続を行います。

また、この制度利用者の居住継続状況を確認するとともに、保証履行発生時には協力不動産店、家賃保証会社等との連絡調整や事務手続を行います。

#### (3) 住情報提供事業

マンション管理や住宅リフォーム等の無料相談窓口である「ハウジングサロン」を運営し、専門家で組織するNPO法人に相談対応業務を委託することで、専門家による相談受付から現地派遣（住まいアドバイザー派遣）までの業務をワンストップで実施するほか、助成制度等の案内も併せて行います。

また、マンション管理基礎セミナーを主催し、専門の講師による講演を企画することで、市民のゆとりある良質な住まいづくりに向けた支援等を行います。

#### (4) 川崎市居住支援協議会事務局業務

高齢者等の住宅の確保に配慮を要する方が民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する協議を行う川崎市居住支援協議会の事務局として、川崎市と協働で連絡調整、会議運営、事業費管理、広報業務等を行います。

事業名等	主な業務	業務内容
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"> <li>・高齢者等住み替え相談業務（同行支援を含む。）</li> <li>・空き家相談業務</li> <li>・情報収集、周知、関係機関等との連携業務</li> </ul>
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"> <li>・制度利用の説明及び相談業務</li> <li>・入居保障関連業務</li> <li>・入居支援、居住継続支援関連業務</li> <li>・制度等の普及や啓発、支援団体等との連絡調整業務</li> </ul>
住情報提供事業	ハウジングサロン運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅及びマンション管理相談業務</li> <li>・住まいアドバイザー派遣業務</li> <li>・マンション管理基礎セミナー開催</li> <li>・住宅融資、助成制度等の住情報提供</li> </ul>
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"> <li>・連絡調整</li> <li>・会議運営</li> <li>・事業費管理</li> <li>・広報業務等</li> </ul>



## 令和 6 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	1,898,838		
事業活動収入	5,174,277	事業活動支出	4,983,933
分譲事業	—	分譲事業	—
賃貸管理事業	646,166	賃貸管理事業	145,376
賃貸住宅管理事業	573,429	賃貸住宅管理事業	128,663
高齢者向け優良賃貸住宅	125,138	高齢者向け優良賃貸住宅	34,038
一般賃貸住宅	448,290	一般賃貸住宅	94,625
賃貸施設管理事業	72,737	賃貸施設管理事業	16,712
管理受託住宅管理事業	4,476,812	管理受託住宅管理事業	4,100,393
市営住宅管理事業	4,349,928	市営住宅管理事業	4,043,384
民間提携住宅管理事業	126,883	民間提携住宅管理事業	57,008
その他事業	21,890	その他事業	14,191
その他	14,294	その他	54,603
		一般管理費	669,368
経常収入	15,113	経常費用	—
投資活動収入	—	投資活動支出	207,844
		資産取得	207,844
財務活動収入	—	財務活動支出	—
		リース債務	—
		次期繰越金	1,881,337
合 計	7,073,115	合 計	7,073,115