

令和7年度

業務報告書

川崎市住宅供給公社

# 令和7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	社会貢献の取組	8
2	経営改善の取組	8
VI	役員に関する事項	
1	役員名簿（理事・監事）	9
2	役員の異動	9
3	理事会の開催状況	9

## I 分譲事業等建設事業

令和7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賃貸している借上市営住宅の管理を行い、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した。

高齢者向け優良賃貸住宅の制度期間が終了した住宅については、住宅の一部を公社独自の高齢者専用住戸として管理することで、高齢者の入居機会の拡大を図り、高齢者が安心して暮らせる住み替え用の住戸として提供しました。

#### (1) 管理戸数

(令和8年3月31日時点)

種別	戸数	内訳
一般賃貸住宅	7団地 395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 (12戸) ※3
		・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 65戸 (16戸) ※3
高齢者向け優良賃貸住宅	2団地 56戸	・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、合計団地数は9団地としています。

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

※3 ( )内の数字は高齢者専用住戸の戸数です。

## (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	27 戸	95.2%	・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	4 戸	96.4%	・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	33 件	
修繕受付件数	458 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	・個別改善工事監理委託（令和8年7月完了予定） ・個別改善工事（令和8年7月完成予定） ・エレベーター改修工事（令和9年4月完成予定）
スターブル藤崎	・エレベーター改修工事 ・免震装置補修工事
スターブル中原	・屋外給水設備改修工事設計業務委託（令和8年6月完了予定）
スターブル境町	・機械式駐車場撤去工事（令和8年7月完成予定）
ビバース田島町	・インターホン設備その他改修工事

## (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	・住戸リノベーション 2 戸 ・温水便座設置 1 戸 ・エアコン設置 2 戸 ・共用部照明の更新（駐輪場内外灯のLED化）
スターブル塩浜	・住戸リノベーション 1 戸
ビバース境町	・住戸リノベーション 3 戸 ・温水便座設置 3 戸 ・エアコン設置 3 戸
ビバース日進町	・住戸リノベーション 4 戸 ・温水便座設置 5 戸 ・エアコン設置 5 戸 ・高速インターネット開通事前工事 2 戸

(6) 業務効率化の取組

入居者募集、管理、修繕等の賃貸住宅管理業務全般（民間提携住宅管理事業を含む。）をより効率的に行うため、新たな賃貸管理システムを導入しました。

(7) セーフティネット住宅の登録住戸拡充

高齢者向け優良賃貸住宅の制度期間が終了したビバース日進町について、「セーフティネット住宅」として新たに 39 戸を登録し、合計登録住戸を 59 戸に拡充しました。

## 2 賃貸施設管理事業

当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) 管理施設数

(令和 8 年 3 月 31 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（高齢者・障害者支援等） ・上布田施設（認知症対応型通所介護等） ・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 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	・白幡台住宅 48 区画 ・菅住宅 11 区画 ・中野島住宅 3 区画

(2) 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	・設備等改修工事

(3) 六郷ビル耐震補強工事等の取組

当社が昭和 48 年に分譲した 1 階非住宅部分を所有する六郷ビルについて、資産の維持・活用を図るため、当該ビル管理組合及び耐震改修コンサルタントと連携して、耐震補強工事、大規模改修工事、管理規約の改正等の課題解消に向けた取組を行いました。

### 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7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、自治会活動支援や「入居者と地域の支援団体等とのつながりづくり」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8年3月31日時点)

種別	戸数	
市営住宅	104 団地	17,138 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	17,340 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	3,716 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	1,720 件	10.0 倍
	9月	233 戸	1,912 件	8.2 倍
	12月	172 戸	1,808 件	10.5 倍
	3月	136 戸	1,577 件	11.6 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	150 戸	95 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	3 戸	2 件

※ 契約件数は令和6年度中に申込みがあり、令和7年度に契約した1件を含みます。

(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、消防訓練等を実施しました。

(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、川崎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	880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	6,032件	公社営業時間外受付を含む。
大規模修繕工事	20件	<ul style="list-style-type: none"><li>・外壁改修工事 2件</li><li>・屋上防水改修工事 2件</li><li>・屋内給水設備改修工事 5件</li><li>・屋外給水設備改修工事 1件</li><li>・ガス管改修工事 2件</li><li>・風呂設備設置工事 2件</li><li>・エレベーター設備改修工事 2件</li><li>・緊急通報システムその他改修工事 1件</li><li>・自動火災報知設備改修工事 1件</li><li>・受変電設備改修工事 2件</li></ul>
大規模修繕調査・設計	4件	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物保全点検及び管理台帳作成業務委託 1件</li><li>・建築改修設計業務委託 1件</li><li>・給水設備改修設計業務委託 1件</li><li>・電気設備改修設計業務委託 1件</li></ul>

(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て、滞納整理業務を行いました。

【住宅使用料収入率（令和8年3月31日時点）】

収入率	対前年比	備考
98.49%	0.05%増	令和6年度実績（令和7年5月31日時点）99.20%

(6) 市営住宅自治会支援の取組

当社が令和4年度に作成した「自治会活動の手引き」について、防災に関する情報やQ&Aの内容等を拡充した第2版を発行し、各自治会あて配布しました。

また、一部の市営住宅自治会に対するヒアリングを行い、運営の実態を把握するとともに、必要な情報提供等を行いました。

(7) 入居者と地域の支援団体等とのつながりづくりに資する取組

市営住宅自治会と地域包括支援センターとの橋渡しや、市営住宅自治会と地域包括支援センターによる交流会、勉強会の開催を支援しました。また地域包括支援センターと連携し、区役所危機管理担当職員による防災対策勉強会を開催しました。

## 2 民間提携住宅管理事業

民間事業者が所有する一般賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の管理業務を受託し、入居者ニーズに応じた改修提案等を行い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8年3月31日時点)

種別	戸数	
一般賃貸住宅	55 団地	1,205 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	2 団地	61 戸
合計	57 団地	1,266 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	70 戸	98.5%	・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	4 戸	98.4%	・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	63 件	
修繕受付件数	953 件	公社営業時間外受付を含む。

### (4) 業務効率化の取組

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事業を含む。）をより効率的に行うため、新たな賃貸管理システムを導入しました。

## 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"> <li>・高齢者等住み替え相談業務等（同行支援を含む。） 779 件</li> <li>・空き家相談業務 48 件</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	居住支援等業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度利用の説明及び相談業務 〔相談受付 21 件〕 〔制度申込受付 34 件〕</li> <li>・入居保証関連業務 4 件</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 〔住宅相談 379 件〕 〔マンション管理相談 474 件〕</li> <li>・住まいアドバイザー派遣業務 〔住宅関連 3 件〕 〔マンション管理関連 21 件〕 〔アウトリーチ型 6 件〕</li> <li>・マンション管理基礎セミナー開催 2 回</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>・事業費管理</li> <li>・会議運営</li> <li>・広報業務等</li> </ul>

## V その他の公社活動

### 1 社会貢献の取組

#### (1) 川崎市と連携した高経年マンション対策の取組

川崎市の住宅施策の重点課題である高経年マンション対策の取組として、支援を必要とするマンション管理組合への長期修繕計画作成支援、大規模修繕工事支援等の段階的实施に向けて、川崎市と協議・検討を行いました。

#### (2) SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組

令和3年度に川崎市から認証を受けた「かわさきSDGsゴールドパートナー」（市のSDGs認証制度）として、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等に配慮したサービスの提供や、脱炭素化に向けた取組として、公社所有物件の共用部照明のLED化等を推進しました。

#### (3) グリーンボンドの購入

川崎市が、2050年までのカーボンニュートラル社会の実現に向けた取組の一環として発行した「第5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）を2億円購入しました。

### 2 経営改善の取組

#### (1) 個人情報保護の取組・プライバシーマークの運用

令和元年度に取得したプライバシーマークの付与事業者として、川崎市住宅供給公社個人情報保護方針に基づき、個人情報保護マネジメントシステムにより、保有する個人情報の更新、委託先の管理、年1回の内部監査、全役職員への情報セキュリティ対策研修等を実施し、個人情報の管理を適正に行いました。

令和7年度はプライバシーマークの2年ごとの更新年度であり、文書審査及び現地審査を受け、プライバシーマークの登録を更新しました。

#### (2) DX推進の取組

業務の効率化及びペーパーレス化を推進するため、令和6年度に導入した勤怠管理システム及び入札・契約書類のオンライン送付システムを引き続き運用するとともに、令和7年度に新たに事務所内の一部エリアにWi-Fi機器を設置して、ペーパーレス会議に取り組みました。

また、災害発生時における職員の安否把握を迅速かつ確実に行うため、事業継続計画（BCP）の一環として安否確認システムを導入しました。

#### (3) 人材育成の取組

職員の職制等に応じた能力や業務における知識向上のための取組として、当公社で策定した人材育成計画に基づき、新規採用職員研修、昇任者研修、係長研修、ダイバーシティ&インクルージョン研修、接遇研修、技術職員向け専門研修等を実施しました。

## VI 役員に関する事項

### 1 役員名簿（理事・監事）

令和8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）	藤原 徹	令和7年5月1日
専務理事（常勤）	大畑 達也	令和7年5月1日
常務理事（常勤）	柴田 一雄	令和7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）	仲野 直哉	令和7年4月1日

### 2 役員の変動

令和7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）	藤原 徹	令和7年5月1日
専務理事（常勤）	大畑 達也	令和7年5月1日
常務理事（常勤）	柴田 一雄	令和7年5月1日
監事（非常勤）	仲野 直哉	令和7年4月1日

#### 【退任】

職名	氏名	退任年月日
理事長（常勤）	金子 督	令和7年4月30日
専務理事（常勤）	藤原 徹	令和7年4月30日
理事（非常勤）	岩井 新一	令和8年3月31日

### 3 理事会の開催状況

令和7年度に開催した理事会は、次のとおりです。

開催年月日	議案
令和7年5月27日	・令和6年度業務報告書及び財務諸表について
令和7年11月18日	・川崎市住宅供給公社給与規程の一部を改正する規程の制定について ・川崎市住宅供給公社処務規程の一部を改正する規程の制定について ・川崎市住宅供給公社契約規程の一部を改正する規程の制定について
令和8年3月25日	・令和8年度事業計画及び資金計画について ・令和8年度予定財務諸表について ・川崎市住宅供給公社給与規程の一部を改正する規程の制定について