

令和 7 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 7 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
V	その他の公社の取組	
1	川崎市と連携した高経年マンション対策の取組	7
2	SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組	7
3	個人情報保護・プライバシーマークの更新	7

	令和 7 年度資金計画	8
--	-------------	---

令和7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7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7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賃貸している借上げ市営住宅について、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7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。

また、建物共用部の設備については、状況に応じて修繕・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。

「スターブル藤崎」及び「スターブル塩浜」のエレベーター改修工事並びに「スターブル中原」給水設備改修に向けた設計を行います。

また、「スターブル境町」機械式駐車場撤去工事及び「スターブル塩浜」排水管・ユニットバス等個別改善工事を実施します。

(5) 賃貸住宅改善業務

「スターブル藤崎」、「ビバース境町」、「ビバース日進町」及び「スターブル塩浜」では、専有部の改修を実施し、入居促進及び物件力の維持向上を図ります。

(6) その他の取組

ア 高齢者向け優良賃貸住宅「ビバース日進町」の制度終了に伴う管理・運営

令和 7 年 4 月末に高齢者向け優良賃貸住宅の制度期間が終了する「ビバース日進町」については、高齢者専用住戸及びセーフティネット住宅（高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅）の登録住戸として、適正に管理・運営を行います。

イ セーフティネット住宅の登録住戸拡充

「ビバース日進町」を含む高齢者向け優良賃貸住宅制度終了後の住宅を中心に、セーフティネット住宅の登録住戸拡充を図ります。

ウ 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（民間提携住宅の管理業務を含む。）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に移行し、入居者等のニーズに対応した管理業務体制の構築を図ります。

2 賃貸施設管理事業

当会社が所有する賃貸店舗、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7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（高齢者・障がい者支援等） ・上布田施設（デイサービスふるさと・テラス上布田） ・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7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。

(3) その他の取組

当会社が昭和48年に分譲し、1階部分を所有する「六郷ビル」については、資産の維持・活用を図るため、当該ビルの管理組合と連携して、耐震補強等の課題解消に向けた取組を行います。

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7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7年4月1日時点)

種 別	戸 数	
市 営 住 宅	104 団地	17,275 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	17,477 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、自治会や福祉関係部局等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、自治会支援の活動として、令和5年3月に公社が作成した「自治会活動の手引き」については、自治会アンケートの結果等を反映した第2版を発行します。また、地域の高齢者支援を行う地域包括支援センターや区役所各部門等との連携に努め、引き続き、それぞれの自治会のニーズに合った支援活動に取り組めます。

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7年4月1日時点)

種 別	戸 数	
一 般 賃 貸 住 宅	56 団地	1,220 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	2 団地	61 戸
合 計	58 団地	1,281 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) その他の取組

入居者募集、管理、修繕等の賃貸住宅管理業務全般（当公社所有賃貸住宅の管理業務を含む。）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に移行し、民間提携住宅の建物所有者や入居者等のニーズに対応した管理業務体制の構築を図ります。

IV その他事業

1 パートナースhip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、福祉関係事業者と居住に向けた支援等を行います。また、窓口対応のほかにオンラインによる相談受付体制を構築し、市民サービス向上を図ります。

その他、空き家相談についても、同相談窓口において空き家の利活用、管理、売却等に関する情報提供のほか、弁護士会等の専門家団体と連携して支援等を行います。

(2) 川崎市居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業

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きを行います。

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きを行います。

(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法人と連携して体制強化を図りながら、住宅改修、マンション管理組合運営等の相談受付から現地調査(住まいアドバイザー派遣)、助成制度の案内等の業務をワンストップで実施します。

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の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	・ 高齢者等住み替え相談業務 ・ 空き家相談業務 ・ 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	・ 制度利用の説明及び相談業務 ・ 入居保障関連業務 ・ 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	・ 住宅及びマンション管理相談業務 ・ 住まいアドバイザー派遣業務 ・ マンション管理基礎セミナー開催 ・ 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	・ 連絡調整 ・ 会議運営 ・ 事業費管理 ・ 広報業務等

V その他の公社の取組

1 川崎市と連携した高経年マンション対策の取組

高経年マンションの増加とその維持管理等の対策が川崎市の住宅政策の重要課題の一つであるため、住宅政策の実施パートナーである公社の果たすべき役割として、高経年マンションの維持・再生に向けた効果的な支援策等の検討を川崎市と協働して行います。

2 S D G s（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組

川崎市のS D G s 認証制度である「かわさきS D G s ゴールドパートナー」の認証事業者として、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等に配慮したサービスを提供することで、誰もが安心して住み続けられる住まいを確保するほか、脱炭素化の取組として、公社所有物件の共用部照明のL E D化等を行います。

3 個人情報保護・プライバシーマークの更新

個人情報の保護体制確保のため、全役職員を対象とした計画的な研修を実施し、社内規定で定めた個人情報保護マネジメントシステムを適切に運用することで、令和元年度に取得したプライバシーマークの更新を適正に行います。

令和 7 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, 435, 029		
事業活動収入	5, 423, 174	事業活動支出	5, 348, 519
分譲事業	—	分譲事業	—
賃貸管理事業	641, 540	賃貸管理事業	145, 606
賃貸住宅管理事業	569, 148	賃貸住宅管理事業	123, 618
高齢者向け優良賃貸住宅	85, 808	高齢者向け優良賃貸住宅	21, 120
一般賃貸住宅	483, 340	一般賃貸住宅	102, 497
賃貸施設管理事業	72, 392	賃貸施設管理事業	21, 988
管理受託住宅管理事業	4, 716, 587	管理受託住宅管理事業	4, 362, 922
市営住宅管理事業	4, 589, 088	市営住宅管理事業	4, 303, 802
民間提携住宅管理事業	127, 499	民間提携住宅管理事業	59, 119
その他事業	21, 894	その他事業	13, 435
その他	20, 319	その他	126, 046
	—	一般管理費	700, 508
経常収入	22, 831	経常費用	—
投資活動収入	—	投資活動支出	96, 646
		資産取得	96, 646
財務活動収入	—	財務活動支出	5, 239
		リース債務	5, 239
		次期繰越金	1, 407, 798
合 計	6, 858, 204	合 計	6, 858, 204