

令和8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8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	高経年マンション対策の取組	7
2	子育て世代の市内定住・転入促進に向けた取組	7
3	SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組	7
4	個人情報保護の取組	7
	令和8年度資金計画	8

# 令和8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8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8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、適切な住宅の維持管理により、安心・快適な住まいを提供すると共に、設備改修工事や住戸リノベーション工事等を実施することで、高い入居率を確保します。

また、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す。

#### (1) 管理戸数

(令和8年4月1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
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 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 スターブル藤崎は、1 団地の中に 2 種類の住宅が併設されているため、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&きつずひろば」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入居者募集の周知

(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。

「スターブル塩浜」エレベーター改修工事及び排水管・ユニットバス等個別改善工事、「スターブル中原」エレベーター改修工事及び屋外給水管改修工事、「スターブル境町」機械式駐車場撤去工事、「ビバース日進町」外壁・屋上防水改修工事、「ビバース田島町」屋上防水改修工事を実施します。

(5) 賃貸住宅改善業務

「スターブル藤崎」、「スターブル塩浜」、「ビバース境町」及び「ビバース日進町」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。

また、「スターブル中原」の旧管理人住居について、一般賃貸住宅としての運用に向けて専有部の改修を実施します。

(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（民間提携住宅の管理業務を含む。）をより効率的に行うため、新たに導入した賃貸管理システムを本格稼働させ、入居者等のニーズに対応した管理業務体制の強化を図ります。

(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。

(8) 再生可能エネルギー導入の取組

当公社所有賃貸住宅の共用部に係る電力について、持続可能な地域社会の活性化に寄与するため、再生可能エネルギーの導入を検討します。

## 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8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 ・河原町住宅2階(通所介護施設) ・上布田施設(認知症対応型通所介護施設) ・ビバース久末1階(看護小規模多機能型居宅介護施設) ・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) 大規模修繕業務

令和8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) 「六郷ビル」耐震補強工事等の取組

当会社が昭和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、当該ビルの重点課題である耐震補強工事及び大規模改修工事等の実施に向け、管理組合の運営支援と併せて取り組めます。

### 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おり、令和8年度は、令和4年度から5年間の協定期間の最終年度です。引き続き、川崎市の計画に基づき、市と連携して市営住宅等（市営準公営住宅及び特定公共賃貸住宅を含む。）の管理を行うとともに、「入居者と地域の支援団体とのつながりづくり」や自治会活動支援の取組等についても推進します。

なお、川崎市において、令和9年度から現管理代行業務のうち駐車場管理業務及び維持管理業務の一部について、指定管理業務とすることが決定されたため、令和8年度に予定されている指定管理者の公募に対しては、業務の受託を目指し応募を行います。その他の業務については、次期協定期間に向けて業務実績を積み重ねていきます。

##### (1) 管理戸数

(令和8年4月1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連携して対応します。

##### (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) 「入居者と地域の支援団体とのつながりづくり」等の取組

高齢者や障害者が多く住む市営住宅においては、入居者が地域の支援団体とつながりを持つことが重要であり、川崎市は「入居者と地域の支援団体のつながりづくり」を「これからの市営住宅の管理に求められる事項」として位置づけています。

また、市営住宅は自主管理が基本であるため、自治会の担う役割が非常に大きく、高齢化等により活動が困難になりつつある自治会を支援する取組が必要とされています。

そのため、当会社では、日頃から各地域包括支援センター等の地域の支援団体や区役所と連携し、業務の円滑化を図るだけでなく、勉強会、交流会等を協力して開催する取組を令和4年度から進めてきました。また、自治会役員に対するヒアリングを行い、自治会運営の実態を把握するとともに、必要な情報提供等を行う取組を令和7年度から実施しており、令和8年度も引き続きこれらの取組を推進します。

## 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8年4月1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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・先着順受付</li> <li>・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</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) 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（当会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、新たに導入した賃貸管理システムを本格稼働させ、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強化を図ります。

## 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、窓口対応と併せて、令和7年度に構築したオンラインによる相談受付体制により、市民サービス向上を図ります。

空き家相談については、現在、居住している住戸を含め、同相談窓口において当該住戸の利活用、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・障害者等の住宅確保要配慮者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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等住み替え相談業務</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>

## V その他の公社の取組

### 1 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当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 子育て世代の市内定住・転入促進に向けた取組

住宅の取得価格が高騰する中、子育て世代の市内定住・転入促進に向けた取組が、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当社の果たすべき役割として、子育て世代の定住等に資する取組の検討を川崎市と協働して行います。

### 3 SDG s（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組

川崎市のSDG s 認証制度である「かわさきSDG 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、当会社所有住宅の共用部照明のLED化等を行います。

### 4 個人情報保護の取組

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の適切な運用を行います。

## 令和 8 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	1,932,737		
事業活動収入	5,321,960	事業活動支出	5,313,768
分譲事業	—	分譲事業	—
賃貸管理事業	630,538	賃貸管理事業	154,543
賃貸住宅管理事業	556,200	賃貸住宅管理事業	135,467
高齢者向け優良賃貸住宅	63,446	高齢者向け優良賃貸住宅	17,920
一般賃貸住宅	492,754	一般賃貸住宅	117,547
賃貸施設管理事業	74,338	賃貸施設管理事業	19,075
管理受託住宅管理事業	4,624,097	管理受託住宅管理事業	4,092,731
市営住宅管理事業	4,501,587	市営住宅管理事業	4,039,278
民間提携住宅管理事業	122,509	民間提携住宅管理事業	53,453
その他事業	21,854	その他事業	13,447
その他	19,025	その他	322,717
	—	一般管理費	730,328
経常収入	26,443	経常費用	—
投資活動収入	—	投資活動支出	59,049
		資産取得	59,049
財務活動収入	—	財務活動支出	6,887
		リース債務	6,887
		次期繰越金	1,874,992
合 計	7,254,697	合 計	7,254,697