

令和3年度

業務報告書

川崎市住宅供給公社

# 令和3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    | 7 |
| VI  | 役員に関する事項    |   |
| 1   | 役員名簿（理事・監事） | 8 |
| 2   | 役員の変動       | 8 |

## I 分譲事業等建設事業

令和3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

公社が所有する賃貸住宅について、適切な管理運営を行うことで安全・安心で快適な住まいの提供を行いました。

#### (1) 管理戸数

| 種 別         | 戸 数            | 内 訳   |
|-------------|----------------|---|
| 特定優良賃貸住宅    | 1 団地<br>24 戸   | ・ スターブル境町 24 戸  |
| 借上げ市営住宅     | 1 団地<br>14 戸   | ・ スターブル藤崎 14 戸※   |
| 高齢者向け優良賃貸住宅 | 4 団地<br>141 戸  | ・ ビバース境町 30 戸<br>・ ビバース日進町 55 戸※<br>・ ビバース田島町 34 戸<br>・ ビバース久末 22 戸   |
| 一般賃貸住宅      | 5 団地<br>286 戸  | ・ スターブル溝ノ口 20 戸<br>・ ビバース日進町 10 戸※<br>・ スターブル塩浜 100 戸<br>(まま&きつず広場にて子育て応援事業を実施)<br>・ スターブル中原 48 戸<br>・ スターブル藤崎 108 戸※ |
| 合 計         | 9 団地<br>465 戸※ |   |

※ 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) 募集業務

良質な住宅ストックの活用のため、公社ホームページ内での最新の空家情報等の掲載や協力不動産店を利用した効果的な情報発信に努め、募集業務を円滑に行いました。

| 種 別                | 募集時期 | 募集戸数等                  | 備 考  |
|--------------------|------|------------------------|--|
| 特定優良賃貸住宅<br>一般賃貸住宅 | 通年   | 募集戸数 17 戸<br>入居率 97.3% | ・先着順受付<br>・電話・インターネットによる<br>内覧申込受付                         |
| 高齢者向け優良<br>賃貸住宅    | 通年   | 募集戸数 14 戸<br>入居率 97.2% | ・空き家発生毎に募集・抽選<br>その後、随時募集を実施<br>・月1回のリーフレットによる<br>入居者募集の周知 |

## (3) 管理・修繕業務

入居者からの要望や修繕依頼には、迅速に対応しました。また、建物の維持管理に係わる建物管理業務や家賃収納等の入居者管理業務についても適切に行いました。

| 種 別     | 件 数   | 備 考           |
|---------|-------|---------------|
| 退去立会い件数 | 19 件  |               |
| 修繕受付件数  | 386 件 | ・公社営業時間外受付を含む |

## (4) 大規模修繕業務

長期修繕計画に基づき、公社が所有する住宅の改修工事を適正に実施しました。

| 住 宅     | 内 容              |
|---------|------------------|
| スターブル塩浜 | ・インターホン設備改修設計・工事 |

## (5) 賃貸住宅改善業務

公社所有賃貸住宅のバリューアップへの取組を実施しました。また、令和2年度に社宅としての活用が終了した「モア・リッシェル武蔵中原」は、建物名を「スターブル中原」と改め、単身者向け賃貸住宅として利用するため、住宅の専有部や共用部における、設備改修等の工事を実施しました。

| 住 宅     | 内 容  |
|---------|--|
| スターブル藤崎 | ・建物エントランス部分の改修   |
| スターブル中原 | ・住戸内設備、共用廊下及びエントランス部分の改修<br>・コワーキングルームの設置<br>・トランクルームの設置 |

## 2 賃貸施設管理事業

会社が所有する賃貸店舗や施設等については、適切な管理を行いました。

公社溝ノロビル1階では、新しい賃借人が決まり、新たな事業を開始しています。

また、借地権付戸建宅地については、1区画が借地権者に買取られたことにより、管理区画数は1区画となりました。

### (1) 管理戸数

| 種 別        | 店舗数等          | 内 訳  |            |       |     |      |      |       |          |      |     |      |
|------------|---------------|--|------------|-------|-----|------|------|-------|----------|------|-----|------|
| 賃貸店舗       | 2 店舗          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・かわさきスカイビル</li> <li>・公社溝ノロビル1階</li> </ul>   |            |       |     |      |      |       |          |      |     |      |
| 賃貸施設       | 4 施設          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・六郷ビル1階（事業停止中）</li> <li>・デイサービス河原町（デイサービス）</li> <li>・上布田つどいの家（認知症対応型共同生活介護等）</li> <li>・よろこび久末（看護小規模多機能型居宅介護施設等）</li> </ul>  |            |       |     |      |      |       |          |      |     |      |
| 賃貸宅地       | 3 宅地<br>21 区画 | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">定期借地権付戸建宅地</td> <td style="text-align: right;">20 区画</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・生田</td> <td style="text-align: right;">4 区画</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・上布田</td> <td style="text-align: right;">16 区画</td> </tr> <tr> <td>借地権付戸建宅地</td> <td style="text-align: right;">1 区画</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・細山</td> <td style="text-align: right;">1 区画</td> </tr> </table> | 定期借地権付戸建宅地 | 20 区画 | ・生田 | 4 区画 | ・上布田 | 16 区画 | 借地権付戸建宅地 | 1 区画 | ・細山 | 1 区画 |
| 定期借地権付戸建宅地 | 20 区画         |  |            |       |     |      |      |       |          |      |     |      |
| ・生田        | 4 区画          |  |            |       |     |      |      |       |          |      |     |      |
| ・上布田       | 16 区画         |  |            |       |     |      |      |       |          |      |     |      |
| 借地権付戸建宅地   | 1 区画          |  |            |       |     |      |      |       |          |      |     |      |
| ・細山        | 1 区画          |  |            |       |     |      |      |       |          |      |     |      |
| 賃貸<br>駐車場  | 3 団地<br>62 区画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中野島住宅 3 区画</li> <li>・白幡台住宅 48 区画</li> <li>・菅住宅 11 区画</li> </ul>  |            |       |     |      |      |       |          |      |     |      |

### (2) 大規模修繕業務

長期修繕計画に基づき、会社が所有する1施設の改修設計を適正に委託しました。

| 住 宅      | 内 容        |
|----------|------------|
| 上布田つどいの家 | ・外壁その他改修設計 |

### Ⅲ 管理受託住宅管理事業

#### 1 市営住宅管理事業

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し、地方公共団体が国の補助を受けて建設し低廉な家賃で使用できる住宅です。

当社は、川崎市営住宅の管理代行者として管理業務を受託しており、市営住宅管理業務を着実かつ適切に実行しながら快適な住まいの提供とサービス向上に努めました。併せて、特定公共賃貸住宅の管理も適切に行いました。

##### (1) 管理戸数

| 種 別           | 戸 数    |          |
|---------------|--------|----------|
| 市 営 住 宅       | 104 団地 | 17,358 戸 |
| 市 営 準 公 営 住 宅 | 7 団地   | 25 戸     |
| 特定公共賃貸住宅      | 8 団地   | 177 戸    |
| 合 計           | 104 団地 | 17,560 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 | 60 団地 | 3,726 区画 |

##### (2) 入居者管理業務

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適切に行いました。

##### 【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  | 218 戸 | 2,034 件 | 9.3 倍  |
|      | 9 月  | 183 戸 | 2,290 件 | 12.5 倍 |
|      | 12 月 | 250 戸 | 2,059 件 | 8.2 倍  |
|      | 3 月  | 182 戸 | 2,134 件 | 11.7 倍 |

| 種 別  | 募集時期 | 募集戸数  | 契約件数  |
|------|------|-------|-------|
| 常時募集 | 通年   | 178 戸 | 109 件 |

【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   | 34 戸 | 25 件 |

(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の設備関係については、法定点検等適切な保守管理を行うとともに、緊急時対応を迅速に行いました。

また、消防設備の点検等の管理、消防訓練の実施等の防火管理業務を適切に行うなど安全・安心な居住環境の確保を図りました。

(4) 修繕業務

川崎市及び入居者からの要請で行う一般修繕、空き家住戸の原状回復を行う退去修繕及び市営住宅の経年劣化に対して行う大規模修繕を適切に実施しました。また、火災等の緊急修繕についても迅速に対応しました。

| 種 別            | 件 数          | 備 考  |
|----------------|--------------|--|
| 空家修繕等          | 869 件        | ・借上、特公賃、長期空家、火災復旧工事を含む。  |
| 修繕受付件数         | 6,035 件      | ・公社営業時間外受付を含む。   |
| 大規模修繕工事        | 81 棟 4,435 戸 | ・外壁、手摺、屋上防水、屋内給水管、屋外給水管、ガス管、エレベーター、玄関ドア等改修工事<br>・風呂設備設置工事          |
| 大規模修繕調査<br>・設計 | 93 棟 4,341 戸 | ・風呂設備、歩道橋補修等調査設計<br>・屋上防水、屋内給水管、屋外給水管、屋内ガス管、消火設備、手摺、玄関ドア、外壁等改修調査設計 |

(5) 住宅使用料収納業務

入居者からの住宅及び駐車場使用料の収納事務を適正に行うとともに、滞納者については指導・相談など滞納整理業務を適切に行いました。

| 収納率    | 対前年    | 備 考        |
|--------|--------|------------|
| 98.95% | 0.02%増 | 令和4年3月末日時点 |

※令和2年度実績（令和3年5月末）：99.46%

## 2 民間提携住宅管理事業

民間事業者の所有する特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅の管理業務を受託し、適切な維持管理・運営を行いました。

なお、特定優良賃貸住宅 16 団地 348 戸については、令和 3 年度中に制度期間満了を迎え、そのうちの 12 団地 254 戸については、一般賃貸住宅として管理を継続しています。

### (1) 管理戸数

| 種 別         | 戸 数   |          |
|-------------|-------|----------|
| 高齢者向け優良賃貸住宅 | 3 団地  | 85 戸     |
| 一 般 賃 貸 住 宅 | 61 団地 | 1,302 戸※ |
| 合 計         | 64 団地 | 1,387 戸  |

※令和 3 年度中に特定優良賃貸住宅の期間満了を迎え、一般賃貸住宅として管理を継続した 12 団地 254 戸を含みます。

### (2) 募集業務

民間事業者の良質な住宅への入居者募集のため、ホームページ内にリニューアル物件特集を掲載する等の物件情報の充実を図るとともに、協力不動産店を活用した、効果的な情報発信に努め、募集業務を円滑に行いました。

#### 【空家募集】

| 種 別         | 募集時期 | 募集戸数等                   | 備 考   |
|-------------|------|-------------------------|---|
| 一般賃貸住宅      | 通年   | 募集戸数 103 戸<br>入居率 97.4% | ・先着順受付<br>・電話・インターネットによる内覧申込受付                      |
| 高齢者向け優良賃貸住宅 | 通年   | 募集戸数 10 戸<br>入居率 90.6%  | ・空き家発生毎に募集・抽選その後随時募集を実施<br>・月 1 回のリーフレットによる入居者募集の周知 |

### (3) 管理・修繕業務

入居者からの要望や修繕依頼には、迅速に対応しました。また、建物の維持管理に係わる建物管理業務や家賃収納等の入居者管理業務についても適切に行いました。

| 種 別     | 件 数     | 備 考           |
|---------|---------|---------------|
| 退去立会い件数 | 71 件    |               |
| 修繕受付件数  | 1,025 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・まちづくり施策の推進のため、川崎市からの受託業務等を適正に実施・運営しました。

| 受託名                       | 業務内容・件数   |
|---------------------------|---|
| 川崎市居住支援制度及び<br>あんしん賃貸支援事業 | ・居住支援申込者数 93件   |
| すまいの相談窓口業務                | ・高齢者住まい・住み替え相談<br>・空き家相談 458件<br>・その他一般相談             |
| 居住支援協議会事務局業務              | ・連絡調整業務<br>・委託発注・管理業務<br>・広報業務<br>・会議運営業務<br>・事業費管理業務 |




## V その他の公社活動

### 1 社会貢献への取組

#### (1) 「かわさき SDGs ゴールドパートナー」への登録

川崎市では、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向け、「かわさき SDGs ゴールドパートナー」認証制度を開始しています。公社も出資法人として、SDGs に取り組んでいくべきであると考え、「かわさき SDGs ゴールドパートナー」の認証を受けました。今後は、SDGs への貢献に向けた取組内容の達成に向け、取組を進めていきます。

#### 【SDGs への貢献に向けた取組内容】

| 番号 | 項目                            | 対応するゴール   | 取組の具体的な内容  |
|----|-------------------------------|---|--|
| 1  | 製品・サービスの提供を通じて社会課題の解決に貢献している。 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や子育て世代に安全・安心な住まいの提供を行う。</li> <li>・パートナーシップ事業において、住まい探し等に関する相談を受け、居住の安定確保を図る。</li> </ul> |
| 2  | 自社・自団体の事業・活動において、省エネに取り組んでいる。 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有する賃貸住宅の共用部に LED 照明器具を導入する。</li> </ul>  |
| 3  | 市内における事業者との取引を促進している。         |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内業者への優先発注を行う。</li> </ul>  |

(2) グリーンボンドの購入

川崎市が、2050年までのCO<sub>2</sub>排出実質ゼロに向けた脱炭素戦略「かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050」の取組の一環として発行したグリーンボンド（用途を環境改善効果のある事業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更新

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程を遵守し、個人情報の保護・管理や職員研修等を適切に実施しました。更新時期となった今年度は、取組結果をもとにプライバシーマークの更新審査を受け、引き続き、プライバシーマークを維持することができました。

## VI 役員に関する事項

1 役員名簿（理事・監事）

令和4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）  | 小林 哲喜 | 平成29年5月1日 |
| 専務理事（常勤） | 海野 剛志 | 平成28年5月1日 |
| 常務理事（常勤） | 内野 俊之 | 平成30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）  | 山口 美紀 | 平成31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3年度中の役員の変動はありませんでした。