

平成 27 年度

業 務 報 告 書

# 1 業 務 概 況

平成27年度は「業務執行方針」に示した諸課題とともに、「経営計画（平成25～34年度）」に定めた目標達成に向け、引き続き各種取組みを進めて参りました。

当年度は、この経営計画にある3箇年計画（平成25～27年度）の最終年度となりますが、単年度及び3箇年のいずれにおいても、目標を大幅に上回ることができました。

また、団地再生に向けた取組みを推進するとともに、建替事業として新たに2団地が竣工し、ストック資産の価値向上に向けた取組みも着実に実施することができました。

平成27年度に実施した主な施策は次のとおりです。

## （1）経営計画の達成に向けて

### ① 3箇年計画目標の必達

3箇年計画（平成25～27年度）の目標である、年間経常利益20億円以上、3箇年で借入金を約90億円削減（うち県損失補償 約100億円削減）、格付けの取得、公社債の新規発行について、以下の通り全て達成しました。

この結果、3箇年の借入金削減額は、借入金残高1,234億円（平成24年度末）から1,127億円（平成27年度末）となり、累計107億円の削減となりました。併せて、損失補償削減額は、損失補償残高971億円（平成24年度末）から766億円（平成27年度末）となり、累計205億円の削減となりました。

3箇年計画		平成25年度	平成26年度	平成27年度	3箇年 累計額
経常利益	実績	30.1億円	26.9億円	25.0億円	82.0億円
	目標	(20.1億円)	(20.3億円)	(21.0億円)	(61.4億円)
借入金削減額	実績	34.6億円	47.6億円	24.8億円	107.0億円
	目標	(34.6億円)	(40.5億円)	(14.4億円)	(89.5億円)
損失補償 削減額	実績	31.9億円	94.3億円	79.0億円	205.2億円
	目標	(31.9億円)	(32.3億円)	(32.6億円)	(96.8億円)
格付取得・ 公社債発行	実績	格付AA	55億円発行	100億円発行	155億円発行
	目標	(A以上)	(公社債発行)	(公社債発行)	(公社債発行)

### ② 団地再生に向けた取組みの推進

若葉台団地では、転入検討中の方が無料で宿泊（団地生活体験）できる体験入居室を開設しました。また、平成26年度に開設した子育て支援施設「そらまめ」に続き、商店街の空き店舗を活用した高齢者支援施設「ひまわり」が開設されました。

相武台団地では「グリーンラウンジ・プロジェクト」をスタートさせ、商店街の空き店舗を活用し、地域と一体となって商店街の活性化などに取組みました。

### ③ スtock再生・再編による資産価値の向上

資産価値の向上や将来にわたる安定した収益確保を図るため、お客様の居住の安定に配慮しながら、築50年以上の老朽化した団地を中心にStock再生・再編に取り組みました。

平成27年度は、建替事業としてフロール横浜山手（62戸 旧大和町団地）とフロール川崎戸手（180戸 旧戸手団地）の2団地を竣工させるとともに、新たにフロール新川崎（174戸 旧北加瀬第3・4団地）の建設工事に着手しました。

また、築50年未満の団地については、原則として、長寿命化等を目的とした修繕工事を実施し、賃貸資産の機能維持・向上を図りました。

### ④ 賃貸事業の収益性の維持向上

建替物件の竣工、入居開始による家賃収入増と併せ、継続したプラン変更や募集方法の見直し等、ハード・ソフト両面から時代のニーズに合った募集戦略を実行することにより入居を促進し、目標としていた年度末入居率92.0%を上回る92.4%（募集対象住戸）を達成しました。

一方、引き続き費用対効果を追求し、コスト削減と品質維持向上の両立に向けた取り組みを進め、賃貸資産の収益性の維持・向上を図りました。

### ⑤ 家賃等収納率の堅持と債権管理体制の強化

高い収納率を維持していくため滞納発生時の早期対応に努めるとともに、法的手段による長期滞納の督促強化等に努めた結果、一般賃貸住宅の家賃等収納率99.2%を確保しました。

### ⑥ ケア付き高齢者住宅事業の黒字化に向けた取り組み

平成34年度までのケア付高齢者住宅事業の黒字化に向けて、事業コンセプトの明確化と「生涯自立」を目指した3つの取り組み「食」、「運動」、「生きがい」を進めて参りました。

また、入居者の生きがいにつながる新たな取り組みとして、ヴィンテージ・ヴィラ5施設合同で「“歌とアート”の発表会（平成27年9月25日、神奈川県立音楽堂）」を実施しました。

年度末入居率については、これまでに引き続き、目標である95%を確保しました。

### ⑦ 公社債の継続発行

平成26年度の第1回公社債に続き、第2回公社債を継続発行することができました。発行概要は以下のとおりです。

	第1回公社債	第2回公社債
年限／発行額	5年／55億円	10年／100億円
利率	0.321% 対国債スプレッド+25bp	0.679% 対国債スプレッド+35bp
格付	AA（JCR）	AA（JCR）
条件決定日	平成26年12月5日	平成27年12月4日

第2回公社債については延べ68件の購入があり、債券購入者の約8割は、信用金庫、信用組合、農協など全国の地域金融機関でした。

平成28年度以降も債券を継続的に発行し、資金調達コスト及び県損失補償残高の更なる削減に努めます。

## (2) お客様の満足度・社会からの信頼度向上に向けて

### ① 良質な住環境の提供

お客様へ良質な住環境を提供するため、外壁塗装・屋上防水工事等の経年修繕を効果的に実施し、継続して建物の長寿命化を図りました。

### ② 積極的な情報提供の推進

お客様視点からの公社ホームページの更なる見直しに取組みつつ、公社Facebook、ブログ等を通じて、公社物件の紹介や、ヴィンテージ・ヴィラ居住者による「“歌とアート”の発表会」、「グリーンラウンジ・プロジェクト」等の取組みを広くメディアに発信しました。

特にヴィンテージ・ヴィラにおける取組みや若葉台団地、相武台団地における団地再生に向けた公社の取組みについては、ニュース報道やテレビ番組として放送されました。

### ③ コンプライアンスの強化とリスク管理体制の整備

コンプライアンス研修やハラスメント研修の開催等を通じて、職員意識の啓発を図り、コンプライアンスの強化に努めました。

また、大規模災害に備え、自衛消防組織の活動を交えた全館避難訓練を実施しました。

-

## 2 決算の概要

以上の主な施策等を実施した結果、平成27年度決算の概要は、以下のとおりです。

### 平成27年度 決算 概要

単位:百万円

科 目	金 額	事 業 別 内 訳		
		賃貸管理事業	管理受託住宅 管理事業	その他事業
事業収益	16,048	15,614	142	291
事業原価	12,818	12,463	137	218
一般管理費	530	514	5	10
<b>事業利益</b>	<b>2,700</b>	<b>2,637</b>	<b>0</b>	<b>63</b>
その他経常収益	470			
その他経常費用	668			
<b>経常利益</b>	<b>2,502</b>			
特別利益	49			
特別損失	907			
<b>当期純利益</b>	<b>1,643</b>			
利益剰余金	33,051			
資本合計	55,538			
借入金及び社債残高	112,657			
うち県損失補償残高	76,631			

注) 四捨五入表示しているため合計の数字が整合しない場合があります。

本業の利益を示す事業利益は、2,700百万円となりました。内訳は、賃貸管理事業が2,637百万円、管理受託住宅管理事業が0.2百万円、その他事業が63百万円です。

事業利益から受取利息や支払利息などのその他経常損益を加減した、経営状況の基本的成績を示す経常利益は、2,502百万円となりました。

このほか、借上賃貸住宅損失引当金取崩及び高齢者住宅事業引当金繰入に係る特別損益を反映させた当期純利益は1,643百万円となりました。

この結果、平成28年度に引き継ぐ利益剰余金は331億円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は555億円となりました。

なお、借入金については、約定返済のほか社債への振替等を行い、借入金及び社債の合計期末残高は前期末比24億円減少の1,127億円となりました。

以上、平成27年度決算では、平成19年度から平成27年度までの9年連続で経常利益20億円以上を達成し、その結果、自己資本比率を27.6%まで高めることができました。

平成28年度においても重点的に取り組む課題を業務執行方針として策定し、引続き関係行政機関並びに金融機関等のご理解、ご協力を頂きながら、経営計画に掲げた目標の達成、経営の一層の効率化、ストック再生・再編による資産価値の向上、団地再生に向けた取組みの推進を図ってまいります。

### 3 事業実績

#### (1) 住宅等管理戸数

(平成28年3月31日現在)

種	別	内	訳
賃貸住宅	122団地 14,467戸 8施設 151室	一般賃貸住宅	118団地 13,457戸
		特定優良賃貸住宅(借上型)	1団地 36戸
		高齢者向け優良賃貸住宅(借上型)	2団地 94戸
		ケア付高齢者住宅	5施設 818戸
		〃(介護専用型施設)	2施設 151室
		サービス付き高齢者向け住宅	1団地 62戸
賃貸施設等	61箇所 13,779台	店舗・事務所	24箇所
		団地集会所	30箇所
		賃貸建物	2箇所
		定期借地	5箇所
		駐車場	13,779台
管理受託住宅	34団地 1組合 928戸	特定優良賃貸住宅(管理受託型)	32団地 680戸
		高齢者向け優良賃貸住宅(管理受託型)	2団地 48戸
		民間住宅	1組合 200戸

注1)民間住宅は、区分所有物件(一般賃貸住宅200戸)のみ。

注2)上記表は、平成28年3月31日付で期間満了・全戸用途廃止となった以下の戸数を含む。

- ・特定優良賃貸住宅(管理受託型)3団地50戸

## 4 理事会・評議員会の開催状況

### (1) 理事会

平成 27 年度開催の理事会は、次のとおりです。

回数	期日	議題	備考
第 291 回	平成 27 年 5 月 28 日	第 1 号議案 平成 26 年度決算について	原案可決
第 292 回	平成 27 年 12 月 4 日	第 1 号議案 第 2 回神奈川県住宅供給公社債券の発行について	原案可決
第 293 回	平成 28 年 3 月 28 日	第 1 号議案 平成 28 年度事業計画及び資金計画について 第 2 号議案 諸規程の一部改正について	原案可決

### (2) 評議員会

平成 27 年度開催の評議員会は、次のとおりです。

回数	期日	議題	備考
第 117 回	平成 27 年 5 月 28 日	第 1 号議案 平成 26 年度決算について	原案可決
第 118 回	平成 28 年 3 月 28 日	第 1 号議案 平成 28 年度事業計画及び資金計画について 第 2 号議案 諸規程の一部改正について	原案可決

## 5 役員及び評議員名簿

### (1) 役員名簿（理事・監事）

平成28年3月31日現在

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	猪股 篤雄	平成24年 10月 1日	常任
専務理事	籾 健夫	平成24年 7月 1日	常任
理事	監物 宏之	平成27年 4月 1日	常任
理事 (非常勤)	富田 公一	平成26年 4月 1日	神奈川県県土整備局 住宅供給公社・団地再生担当部長
監事 (非常勤)	塚原 雅人	平成23年 4月 1日	公認会計士

### (2) 役員の異動（理事・監事）

就任			退任		
役職名	氏名	就任年月日	役職名	氏名	退任年月日
理事	監物 宏之	平成27年 4月 1日			

### (3) 評議員名簿

平成28年3月31日現在

役職名	氏名	就任年月日	備考
評議員	磯貝 清	平成22年 5月 26日	株式会社レーサム 取締役経営推進室 海外事業部長
評議員	日吉 淳	平成22年 5月 26日	日本総合研究所 総合研究部門 社会・産業デザイン事業部 テレクタ/プリシパル
評議員	二見 研一	平成25年 4月 1日	神奈川県 理事(政策担当)兼政策局長
評議員	浅羽 義里	平成26年 4月 1日	神奈川県 県土整備局長
評議員	水上 秀己	平成25年 4月 1日	横浜市建築局 住宅部長
評議員	竹田 勇三	平成27年 4月 1日	川崎市まちづくり局 市街地開発部 住宅担当部長

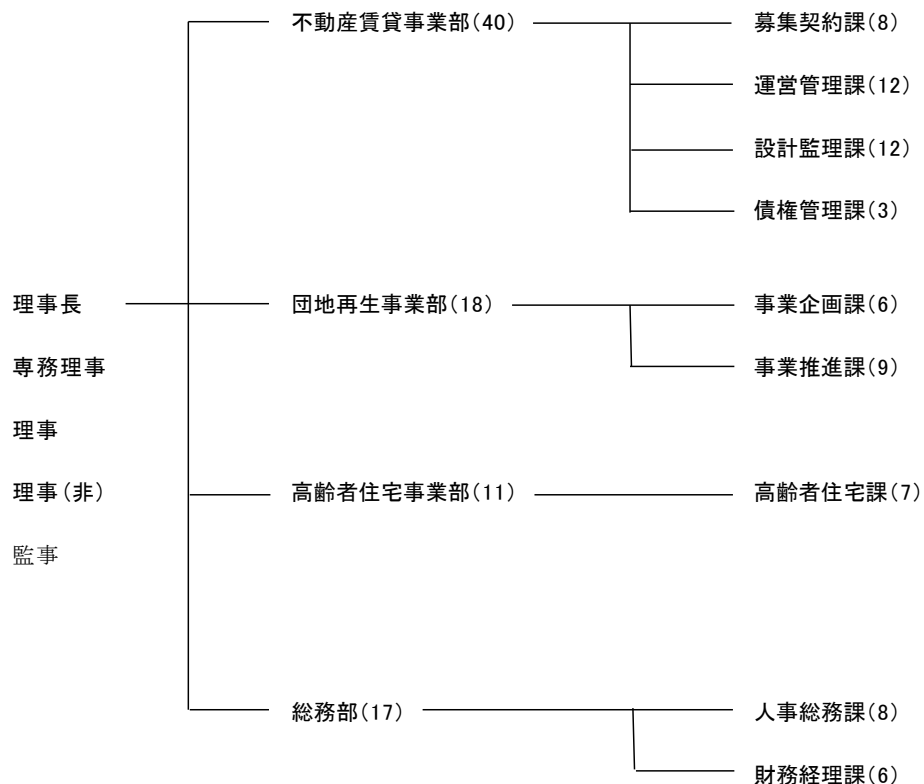
### (4) 評議員の異動

就任			退任		
役職名	氏名	就任年月日	役職名	氏名	退任年月日
評議員	竹田 勇三	平成27年 4月 1日	評議員	渡邊 晶	平成27年 3月 31日



## 6 組織及び常勤役職員の状況

### (1) 組織図 (平成28年3月31日現在)



総人数	91	名	(5名)
○役員	5	名	(2名)
○職員	77	名	
職員	70	名	
嘱託	7	名	(3名)
○派遣受入	5	名	
○契約社員	4	名	
※ ( ) 内は内数で非常勤を示す。			

### (2) 常勤役職員の状況

	役員			職員				
	内 県派遣	内 県退職者	内 その他	内 県派遣	内 県退職者	内 その他		
役職員数 (人)	3名	0名	1名	2名	70名	0名	0名	70名
平均年齢 (歳)	63.3歳			42.7歳				
平均年収 (千円)	11,093千円			6,696千円				

- ・平成28年3月31日現在在職している常勤役職員の平均年齢及び平均年収
- ・平均年齢は平成28年3月31日現在、平均年収は平均27年4月1日～平成28年3月31日
- ・平均年収は、基本給・扶養手当・賞与の合計額で時間外・通勤・特殊勤務の各手当は含まない。