

平成 19 年度

業 務 報 告 書

1 業 務 概 況

平成19年度は、「平成18年度から20年度までの3箇年計画」の達成に向け、重点的に取り組む課題を「業務執行方針」として策定し、この方針に基づき、鋭意取り組んでまいりました。平成19年度に実施した主な施策は次のとおりです。

(1) 経営の効率化・企業価値向上に向けた施策

① 管理業務委託の見直し

関連団体に委託している管理業務の効率化を図り、管理事業収益の極大化を図るためには、新たな管理業務の執行方法を構築する必要があると判断し、平成21年度からの実施に向けてこれを検討するプロジェクトチームを社内に組成しました。

なお、平成19年度は、その一環として一般賃貸住宅の屋上防水工事等4箇所、賃貸施設等の維持管理業務等4箇所を直営で実施しました。

② ケア付高齢者住宅事業安定経営の検討

今後安定的にケア付高齢者住宅事業の運営を継続し、当該住宅入居者の方々にも安心してお住まいいただくため、外部専門機関や民間事業経験者、当該住宅の管理運営を行っているシニアライフ振興財団を含めた社内プロジェクトチームを立ち上げ、当該事業経営の効率化に向けた具体的な検討を開始しました。

③ 修繕工事の効率的な執行

修繕工事の実施に当たっては、実地精査するなどしてコストの縮減を図り、効率的な執行に努めました。また、技術系職員を機動的に活用して工事関連業務を遂行するため、工事担当セクションを事業部に集約しました。

④ 債権管理事務の効率化

家賃や割賦金に係る長期滞納者に対しては法的整理を行う一方で、短期滞納者に対しては電話督促を実施し、滞納の長期化抑制を図るとともに、債権管理事務の効率化に努めました。

⑤ 管理事業に係る情報システムの更新・再構築

平成20年度完成、平成21年度当初稼働を目指し、当該システムの更新・再構築に係る開発に着手しました。

また、この開発に当たって導入を検討していたシステム監査については、当公社の情報を適正に統治するために設置した社内組織を活用することとしました。

⑥ 賃貸ストック再編計画の策定と新たな資金調達手段の検討

本計画は、平成20年度に予定している当公社民営化検討結果報告に対する神奈川県の方針など、今後の当公社の経営方針に大きく影響するものであることから、平成20年度に新たな資金調達手段の検討と併せて策定することとしました。

⑦ 民営化推進業務の円滑な取組み

神奈川県の方針に当公社民営化基本方針に基づき、平成20年度に当該検討結果を神奈川県に報告するため、引続き外部専門家を中心とした検討チームにより民営化に向けた様々な課題の整理に取り組みました。

(2) 収益の安定化・拡大に向けた施策

① 保有資産の売却促進

関係者との協議を進めた結果、厚木市宝蔵山地区と平塚市真田北金目地区の一部を売却することができました。

② 入居率の向上

賃貸住宅の入居促進を図るため、随時申込受付団地を増やすとともに、不動産仲介会社を活用したオープンルームの開催や家賃を一定期間無料にするフリーレントの実施などを継続する一方、特定優良賃貸住宅で家賃が市場相場と乖離している物件は、適正な家賃となるよう、引続き当該オーナーへご理解とご協力を求めました。

また、ケア付高齢者住宅については、入居希望のお客様で構成されるシニアライフ倶楽部を有効活用するなどして、継続的な入居者の確保に努めました。

③ 保有資産の有効活用等

経営団地の一部未利用地を活用した駐車場整備に着手しました。また、不動産仲介会社の活用により空き店舗の解消を促進することができました。

(3) 社会からの信頼度向上に向けた施策

① リスク管理体制の整備

当社の信頼失墜や損失につながりかねない様々なリスクを未然に防止し、また災害等の発生に備えるため、リスク管理体制に係る規定等の整備を行いました。

② 法令順守と顧客情報管理の徹底

平成20年度のプライバシーマーク認定取得に向けて、個人情報保護体制の強化や規定等の整備を行いました。また、企業の社会的責任に対する職員の自覚やコンプライアンス意識を高めるため、職員行動規範を策定しました。

③ 災害時の即応体制の整備

大地震など不測の災害に備え、当社災害対策本部を有効に機能させるため、平成19年度は防災備品の整備や食料の備蓄などを行いました。

(4) お客様の満足度向上に向けた施策

① 積極的な情報の提供

一般賃貸住宅入居者の方々を対象とした広報紙「県公社のたより」を発刊するとともに、住宅をお探しの方や当社に関する情報をお求めの方にも幅広く情報を提供するため、当社ホームページの充実に取り組みました。

② 良質な住環境の提供

一般賃貸住宅に係る屋上防水や鉄部塗装などの経年修繕及び地デジ対応に向けたテレビ共聴設備改修など、計画的な維持修繕、設備の向上に努めました。

③ 営業時間の延長

平成19年10月1日より終業時刻を17時15分から17時30分に延長しました。

2 決算の概要

以上の主要施策等を実施した結果、平成19年度決算の概要は、次のとおりです。

本業の利益を示す事業利益は、3,686百万円の黒字（一般会計）となりました。内訳は、分譲事業が857百万円の黒字、賃貸管理事業が2,605百万円の黒字、その他事業が224百万円の黒字です。

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、2,829百万円の黒字となりました。

このほか、計画修繕引当金等の引当金の戻入れ、繰入れや民営化検討に係る外部専門機関への委託費などの特別損益を反映させた当期利益は2,635百万円となりました。

この結果、平成20年度に引き継ぐ利益剰余金は120億円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は344億円となりました。

なお、借入金については、引続き返済を促進し、期末残高は前期末比61億円減少の1,456億円となりました。

以上、平成19年度決算は、「平成18年度から20年度までの3箇年計画」の経営目標である経常利益10億円以上の確保を平成15年度から5ヵ年連続して達成するとともに有利子負債残高についても目標の1,400億円台に削減することができました。

平成20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、引続き神奈川県等の関係機関並びに金融機関等のご支援・ご指導を仰ぎながら、経営目標の達成に全力で取り組んでまいります。

3 事業実績

(1) 分譲資産処分実績

種別	地区名	地積	備考
分譲用地	厚木宝蔵山	27,103㎡	
	平塚真田北金目8街区	84㎡	
	平塚真田北金目9街区	80㎡	
	計	27,267㎡	
合計		27,267㎡	

(2) 住宅等管理戸数

(平成20年3月31日現在)

種別	内訳		
賃貸住宅	245団地 17,883戸	一般賃貸住宅	126団地 13,794戸
		特定優良賃貸住宅	110団地 3,127戸
		高齢者向け優良賃貸住宅	4団地 142戸
		ケア付高齢者住宅	5団地 820戸
分譲住宅	4団地 114組合 11,310戸	長期分譲住宅	4団地 928戸
		マンション管理受託	114組合 10,382戸
施設等	63箇所 13,910台	店舗・事務所	26箇所
		団地集会所	32箇所
		賃貸建物	5箇所
		駐車場	13,910台
賃貸土地管理事業	4箇所	定期借地権付分譲住宅敷地	4箇所

注) マンション管理受託は、組合数・戸数とも管理組合との契約に基づく合計を表示

4 理事会・評議員会の開催状況

(1) 理事会

平成19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258回	平成19年5月28日	第1号議案 平成18年度決算について	原案可決
第259回	平成19年7月2日	第1号議案 神奈川県住宅供給公社理事長の給料の額について	原案可決
第260回	平成19年8月27日	第1号議案 神奈川県住宅供給公社定款の一部変更について 第2号議案 神奈川県住宅供給公社業務方法書の一部変更について	原案可決
第261回	平成19年9月14日	第1号議案 神奈川県住宅供給公社諸規程の一部改正について	原案可決
第262回	平成19年11月29日	第1号議案 協会委託業務の公社直営化方針の改訂について	原案可決
第263回	平成19年12月25日	第1号議案 神奈川県住宅供給公社諸規程の一部改正について	原案可決
第264回	平成20年2月19日	第1号議案 神奈川県住宅供給公社個人情報保護規程の改廃について 第2号議案 神奈川県住宅供給公社就業規程の一部改正について	原案可決
第265回	平成20年3月27日	第1号議案 平成20年度事業計画及び資金計画について 第2号議案 神奈川県住宅供給公社諸規程の一部改正について	原案可決

(2) 評 議 員 会

平成19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96回	平成19年5月28日	第1号議案 平成18年度決算について	原案可決
第97回	平成19年8月31日	第1号議案 神奈川県住宅供給公社定款の一部変更について 第2号議案 神奈川県住宅供給公社業務方法書の一部変更について	原案可決
第98回	平成20年3月27日	第1号議案 平成20年度事業計画及び資金計画について 第2号議案 神奈川県住宅供給公社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20年3月31日現在

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	寶積 泰之	平成19年 7月 1日	常任
常務理事	立岡 秀行	平成19年 4月 1日	常任
理事 (非常勤)	山田 秀一	平成17年 4月 1日	神奈川県県土整備部長
監事 (非常勤)	守屋 寛己	平成18年 4月 1日	神奈川県会計局長兼副出納長
監事 (非常勤)	安久 壽	平成17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
理事長	寶積 泰之	平成19年 7月 1日	理事長	石田 稔	平成19年 6月30日
常務理事	立岡 秀行	平成19年 4月 1日	常務理事	三塚 安之	平成19年 3月31日

(3) 評議員名簿

平成20年3月31日現在

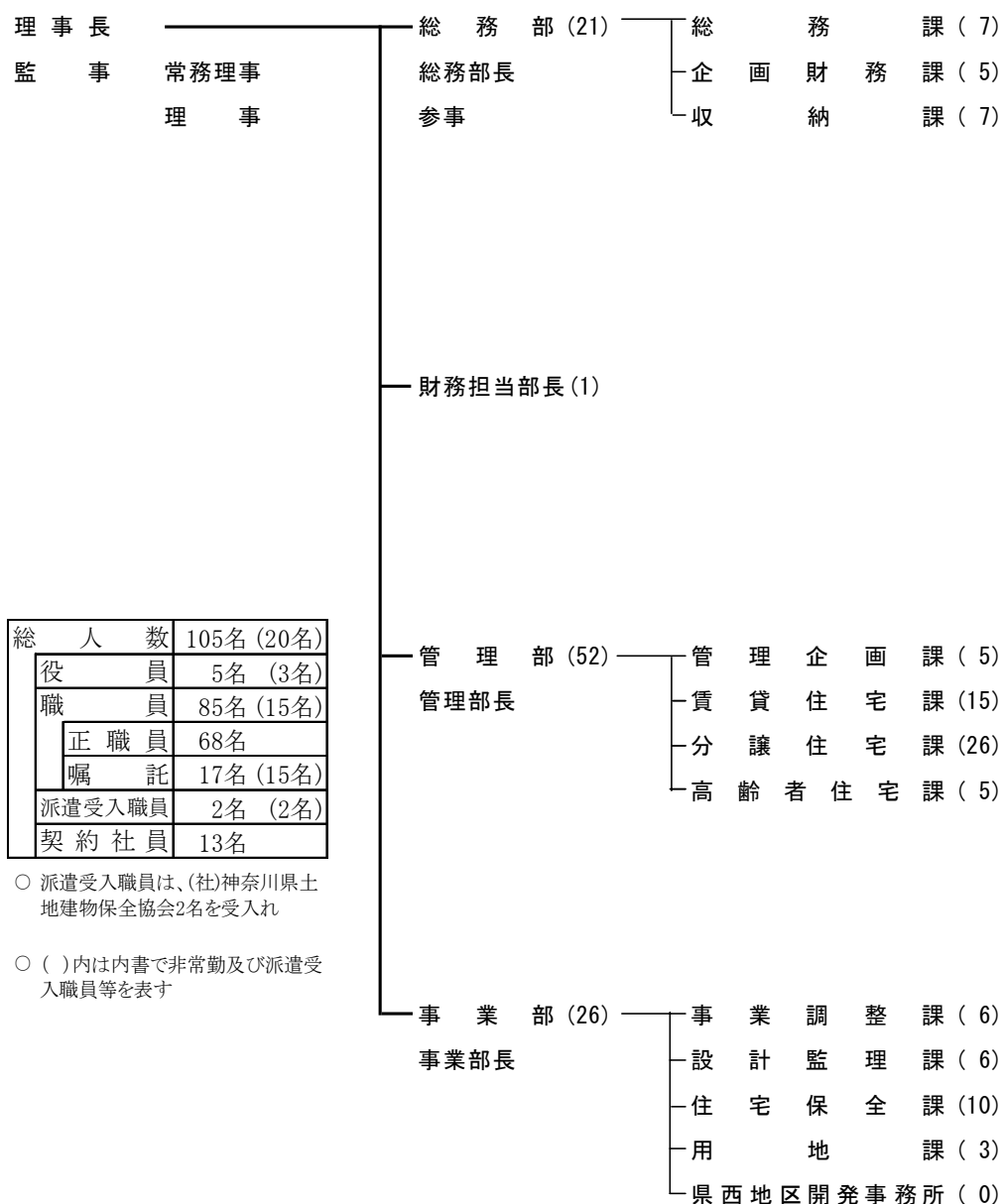
役職名	氏名	就任年月日	備考
評議員	桐生 秀昭	平成19年 5月23日	神奈川県議会議員
評議員	馬場 学郎	平成19年 5月23日	神奈川県議会議員
評議員	黒川 雅夫	平成19年 6月 1日	神奈川県総務部長
評議員	古尾谷 光男	平成18年 4月 1日	神奈川県企画部長
評議員	金田 孝之	平成17年 4月 1日	横浜市副市長
評議員	相原 正昭	平成18年 4月 1日	横浜市まちづくり調整局長
評議員	廣田 健一	平成19年 5月21日	川崎市議会議員
評議員	寒河江 啓壹	平成17年 4月 1日	川崎市まちづくり局長

(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	桐生 秀昭	平成19年 5月23日	評議員	齋藤 達也	平成19年 5月22日
評議員	馬場 学郎	平成19年 5月23日	評議員	岩崎 尊之	平成19年 5月22日
評議員	黒川 雅夫	平成19年 6月 1日	評議員	羽田 慎司	平成19年 5月31日
評議員	廣田 健一	平成19年 5月21日	評議員	粕谷 葉子	平成19年 5月20日

6 組織及び常勤役職員の状況

(1) 組織図 (平成20年3月31日現在)



(2) 常勤役職員の状況

	役員			職員		
		うち県派遣	うち県退職者		うち県派遣	うち県退職者
役職員数	2名	0名	1名	68名	0名	0名
平均年齢	61.5歳			40.9歳		
平均年収	7,294千円			6,513千円		

- ・平成20年3月31日現在に在職している役職員の平均年齢及び平均年収
- ・職員数は、(社)神奈川県土地建物保全協会からの派遣受入職員2名を除く。
- ・平均年齢は、平成20年3月31日現在
- ・平均年収は、基本給、扶養手当、賞与の合計額。時間外手当、通勤手当、特殊勤務手当は含まない。