

平成 20 年度

業 務 報 告 書

# 1 業 務 概 況

平成20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20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 管理委託業務の効率的な執行方法の構築

管理事業収益の極大化を図るため、関連団体に委託している管理業務の効率的な執行方法の構築に向けて検討を進め、平成21年度から原則全ての経年修繕工事を当公社が直接民間事業者が発注する方式に切り替え、その他の管理業務については、平成22年度からの導入を目指すこととしました。

なお、平成20年度は、その一環として一般賃貸住宅の鉄部塗装工事等10件、賃貸施設等の維持管理業務等4件を当公社の直接発注により実施しました。

### ② 高齢者住宅事業の収支構造の改善

平成20年10月に新しい入居金・介護費制度を導入したほか、募集体制を見直し、セミナーの開催やバス見学を実施して新規顧客の獲得に努めるなど、高齢者事業の安定経営に向けた改善策に着手しました。

### ③ 賃貸ストックの有効活用策の検討

当公社保有資産の価値向上・効率化を図るため、賃貸ストックの有効活用策や民間事業者を活用した事業手法の検討を行い、平成21年度から老朽化した物件を中心に居住の安定に配慮しながら順次建物の更新や集約に向けた取組みに着手することとしました。

### ④ 民営化推進業務検討結果の報告

神奈川県ของ公社民営化基本方針に基づき、外部専門家を中心に具体的な民営化手法の検討や民営化に向けた様々な課題の整理等に取り組みましたが、昨今の予期し得ない急激な世界経済の悪化に伴う社会環境の変動を踏まえ、今後の対応等については、神奈川県担当部局と調整を図ることとなりました。

### ⑤ 次期中期経営計画の策定

本決算の確定と上記④を受けた神奈川県ของ民営化方針等を勘案したうえで、平成21年度中に中期経営計画を策定し、引続き不断の経営改善をより一層進めていくこととしました。

## (2) 収益の安定化・拡大に向けて

### ① 保有資産の売却促進

関係者との協議を進めた結果、二宮町の神奈川県園芸試験場跡地と平塚市の区画整理事業地内にある真田北金目地区の一部を売却することができました。

### ② 賃貸住宅の入居率の向上

現地モデル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、不動産仲介会社の活用等を継続し、充実させたほか、インターネットを活用した広告宣伝を導入し、賃貸住宅入居率の維持・向上に努めました。

**③ 修繕・維持管理コストの圧縮**

修繕・維持管理業務の実施にあたっては、実地精査のうえ、設計・積算段階から執行管理を徹底したほか、まとめ発注するなどしてコストの圧縮を図りました。

**④ 家賃・割賦金収納率の堅持**

引続き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て、滞納の長期化抑制と債権の回収に努めました。

**⑤ 保有資産の有効活用等**

未利用地においては現地看板を設置して短期貸しを行い、空きテナントについては不動産仲介会社を継続活用するなどして有効活用を促進しました。

**(3) お客様の満足度・社会からの信頼度向上に向けて**

**① 積極的な情報提供の継続**

平成20年4月にリニューアルした当公社ホームページや一般賃貸住宅居住者を対象とした広報紙「県公社のたより」を活用し、引続き当公社に関する情報を幅広く提供しました。

**② 良質かつ計画的な住環境の提供**

引続き一般賃貸住宅に係る屋上防水や外壁塗装などの経年修繕をはじめ、住宅用火災警報器の設置、地デジに対応した共聴アンテナの改修など、時代の変化に対応した計画的な維持修繕、設備の向上に努めました。

**③ 法令順守とリスク管理体制の整備**

平成20年10月にプライバシーマークの認定を取得し、個人情報保護体制の維持・向上を図るとともに、リスク管理に関する職員の意識を高めるため、災害研修等を行いました。

## 2 決算の概要

以上の主要施策等を実施した結果、平成20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、5,216百万円の黒字（一般会計）となりました。内訳は、分譲事業が1,956百万円の黒字、賃貸管理事業が3,027百万円の黒字、管理受託住宅管理事業が67百万円の黒字、その他事業が165百万円の黒字です。

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、4,412百万円の黒字となりました。

このほか、貸倒引当金の戻入や賃貸資産再編引当金等の繰入などの特別損益を反映させた当期利益は2,216百万円となりました。

この結果、平成21年度に引き継ぐ利益剰余金は142億円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は367億円となりました。

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60億円減少の1,395億円となりました。

以上、平成20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6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1,400億円台を下回る、1,300億円台に削減することができました。

平成21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、経営改善を進めてまいります。

### 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	二宮園芸試験場跡地	50,562㎡	入札方式による売却
	平塚真田北金目74街区	1,038㎡	
	計	51,600㎡	
合計		51,600㎡	

注1)平塚真田北金目74街区の地積は、従前地面積を記載。

#### (2) 住宅等管理戸数

(平成21年3月31日現在)

種別	内訳	戸数
賃貸住宅	245団地	13,794戸
	17,866戸	3,111戸
	一般賃貸住宅	142戸
	特定優良賃貸住宅	819戸
分譲住宅	1団地	18戸
	96組合 8,803戸	8,785戸
施設等	61箇所	26箇所
	13,907台	30箇所
	店舗・事務所	5箇所
	団地集会所	13,907台
賃貸土地管理事業	4箇所	4箇所

注1)残る長期分譲住宅は、平成21年4月1日に管理組合が設立されたことに伴い、当該事業は終了。

注2)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しているが、当公社区分所有物件を除き、平成20年度に事業譲渡を行ったため、平成21年度中に管理受託終了。

## 4 理事会・評議員会の開催状況

### (1) 理事会

平成20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266回	平成20年5月30日	第1号議案 平成19年度決算について	原案可決
第267回	平成20年8月27日	第1号議案 マンション管理事業について 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 第3号議案 個人情報保護基本規程の一部改正について	原案可決
第268回	平成20年11月27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269回	平成21年3月25日	第1号議案 平成21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20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99回	平成20年5月30日	第1号議案 平成19年度決算について	原案可決
第100回	平成21年3月25日	第1号議案 平成21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21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)	齊藤 猛夫	平成20年 4月 1日	神奈川県県土整備部長
監事 (非常勤)	小野間 重雄	平成20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	齊藤 猛夫	平成20年 4月 1日	理事	山田 秀一	平成20年 3月31日
監事	小野間 重雄	平成20年 4月 1日	監事	守屋 寛己	平成20年 3月31日

### (3) 評議員名簿

平成21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20年 4月 1日	神奈川県政策部長
評議員	古谷 幸治	平成20年 4月 1日	神奈川県総務部長
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	河野 忠正	平成20年 4月 1日	川崎市議会議員
評議員	篠崎 伸一郎	平成20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	黒川 雅夫	平成20年 4月 1日	評議員	古尾谷 光男	平成20年 3月31日
評議員	古谷 幸治	平成20年 4月 1日	評議員	黒川 雅夫	平成20年 3月31日
評議員	河野 忠正	平成20年 4月 1日	評議員	廣田 健一	平成20年 3月31日
評議員	篠崎 伸一郎	平成20年 4月 1日	評議員	寒河江 啓壹	平成20年 3月31日

