

平成 21 年度

業 務 報 告 書

# 1 業 務 概 況

平成21年度は、将来の民営化に向けて、さらに経営改善を進めるため、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21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 公社資産の効率化や価値向上に向けた取り組み着手

公社資産の効率化や価値向上を推進するため、お客様の居住の安定に配慮しながら、老朽化した物件の一部について、建物の集約に向けた取り組みに着手しました。

また、建物の更新・集約への取り組みに当たっては、民間の資金・ノウハウを活用した事業手法の導入に向け、引続き検討を進めていきます。

### ② 保有資産の売却促進

関係者との協議を進めた結果、二宮町の当公社開発団地内にある未利用地約150㎡のうち一部を売却しました。残る部分についても、平成22年度早期の売却を予定しています。

### ③ 管理委託業務の効率的な執行

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うち経年修繕工事については、平成21年度から原則全ての工事を公社が直接民間業者に発注する方式に切り替えました。また、その他の管理業務についても平成22年度からの段階的導入を進めます。

### ④ 高齢者住宅事業経営の効率化

高齢者住宅事業の収支改善に向けて、平成20年度に導入した新しい入居金制度や募集体制の強化等により入居率の向上に努めた結果、一定の成果を収めました。

引続き、お客様へのサービスを低下させることなく業務を見直すなど当該事業経営の効率化を推進していきます。

## (2) 収益の安定・強化に向けて

### ① 賃貸住宅・賃貸施設の契約率維持・向上

民間不動産仲介会社の活用や現地モデルルームを活用したオープンルームの開催、家賃を一定期間無料にするフリーレントの実施等を継続するとともに、インターネットを活用した広告宣伝を充実させ、契約率の維持・向上に努めました。

## ② 修繕・維持管理コストの低減化

修繕・維持管理業務については、設計・積算段階から執行管理を徹底したほか、実施にあたっては実地精査を行うことにより、コストの低減を図りました。

## ③ 家賃等収納率の堅持と債権管理体制の強化

引続き、収納率を堅持するため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、滞納の減少と抑制、債権の早期回収に努めました。

## ④ 保有資産の有効活用

未利用地においては、現地看板の設置等による短期貸しや、仮設駐車場を整備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推進

当公社ホームページの充実や一般賃貸住宅にお住まいの方々を対象に年2回発行している広報紙「県公社のたより」等を通じて、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や共聴アンテナの地上波デジタル対応など、時代の変化に対応した設備の更新や計画的な維持修繕に努めました。

## ③法令順守とリスク管理体制の整備

平成20年度にプライバシーマークの認定を取得したことにより、引続き個人情報保護体制の確実な運用を図るとともに、リスク管理を適切に行うため、災害を想定した避難訓練等を行いました。

## 2 決算の概要

以上の主要施策等を実施した結果、平成21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、3,565百万円の黒字（一般会計）となりました。内訳は、賃貸管理事業が3,354百万円の黒字、管理受託住宅管理事業が36百万円の黒字、その他事業が175百万円の黒字です。

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、2,846百万円の黒字となりました。

このほか、保有資産の売却や計画修繕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1,617百万円となりました。

この結果、平成22年度に引き継ぐ利益剰余金は158億円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は383億円となりました。

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47億円減少の1,348億円となりました。

以上、平成21年度決算では、平成15年度から平成21年度までの7年連続で経常利益10億円以上を達成し、その結果、自己資本比率を0.3%（H15）から18.2%（H21）まで高め、内部留保の充実を図ることができました。

平成22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、さらなる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	なし		
	計	0.00m <sup>2</sup>	
	合計	0.00m <sup>2</sup>	

#### (2) 住宅等管理戸数

(平成22年3月31日現在)

種別	内訳
賃貸住宅	一般賃貸住宅 127団地 13,960戸
	特定優良賃貸住宅(借上型) 21団地 801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団地 819戸
賃貸施設等	店舗・事務所 26箇所
	団地集会所 30箇所
	賃貸建物 5箇所
	定期借地 4箇所
	駐車場 13,963台
管理受託住宅	特定優良賃貸住宅(管理受託型) 87団地 2,089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)一般賃貸住宅は、特定優良賃貸住宅(公社施行型)1団地166戸含む。

注2)民間住宅は、区分所有物件(一般賃貸住宅34戸、特定優良賃貸住宅166戸)のみ。

注3)駐車場は、仮設駐車場の設置等により56台増。

## 4 理事会・評議員会の開催状況

### (1) 理事会

平成21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270回	平成21年5月20日	第1号議案 平成20年度決算について	原案可決
第271回	平成21年6月19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 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
第272回	平成22年3月29日	第1号議案 平成22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定款の一部改正について 第3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21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101回	平成21年5月20日	第1号議案 平成20年度決算について	原案可決
第102回	平成22年3月29日	第1号議案 平成22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定款の一部改正について 第3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22年3月31日現在

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	山本 博志	平成21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)	斉藤 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)	安久 壽	平成17年 4月 1日	公認会計士

### (2) 役員の変動（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	山本 博志	平成21年 7月 1日	理事長	寶積 泰之	平成21年 6月29日
			監事	小野間 重雄	平成21年 3月31日

### (3) 評議員名簿

平成22年3月31日現在

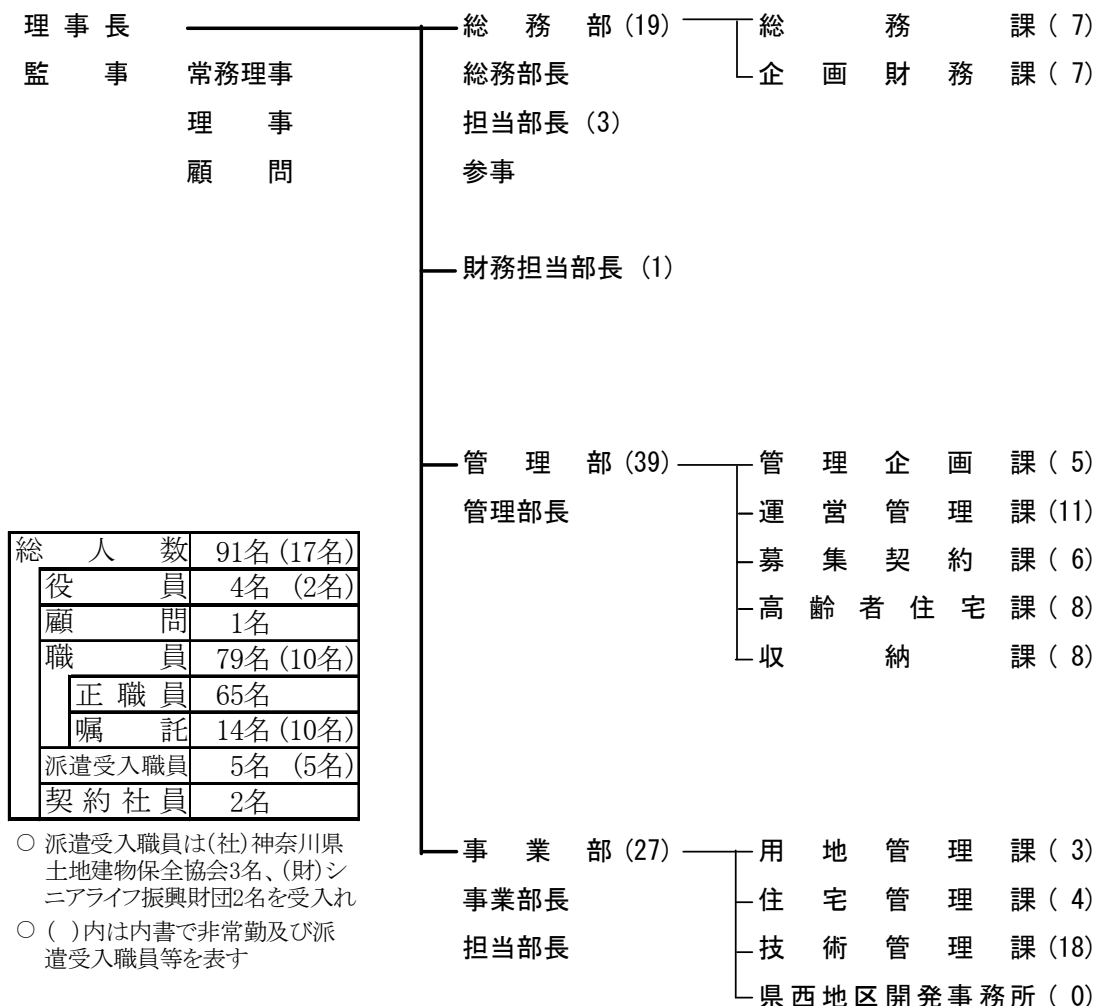
役職名	氏名	就任年月日	備考
評議員	黒川 雅夫	平成20年 4月 1日	神奈川県政策部長
評議員	古谷 幸治	平成20年 4月 1日	神奈川県総務部長
評議員	小松崎 隆	平成22年 3月 8日	横浜市副市長
評議員	立花 誠	平成21年 4月 1日	横浜市まちづくり調整局長
評議員	三宅 隆介	平成21年 4月 1日	川崎市議会議員
評議員	飛弾 良一	平成21年 4月 1日	川崎市まちづくり局長

### (4) 評議員の変動

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	小松崎 隆	平成22年 3月 8日	評議員	桐生 秀昭	平成21年 5月22日
評議員	立花 誠	平成21年 4月 1日	評議員	馬場 学郎	平成21年 5月22日
評議員	三宅 隆介	平成21年 4月 1日	評議員	金田 孝之	平成21年 5月28日
評議員	飛弾 良一	平成21年 4月 1日	評議員	佐々木 寛志	平成22年 3月 7日
評議員	佐々木 寛志	平成21年 5月29日	評議員	相原 正昭	平成21年 3月31日
			評議員	河野 忠正	平成21年 3月31日
			評議員	篠崎 伸一郎	平成21年 3月31日

## 6 組織及び常勤役職員の状況

### (1) 組織図 (平成22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	うちその他	うち県派遣	うち県退職者	うちその他
役職員数	2名	0名	2名	65名	0名	65名
平均年齢	62.8歳			41.3歳		
平均年収	9,860千円			6,700千円		

- ・平成22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
- ・平均年齢は、平成22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