

平成 22 年度

業 務 報 告 書

# 1 業 務 概 況

平成22年度は、「業務執行方針」に策定した諸課題に取り組むとともに、9月に発表した「神奈川県住宅供給公社が目指す新たな民営化の方向性」に基づき民営化の準備を推し進めてまいりました。平成22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

民営化に向けて一層の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、老朽化した一部の物件について、建物の集約・更新に向けた取り組みを進めました。

また、適切な修繕・改修工事を通じた賃貸資産の長寿命化や、耐震改修工事に向けての耐震診断を実施しました。

### ② 管理委託業務の効率的な執行

関連団体に委託していた管理業務について、一部物件の管理業務委託先を関連団体から民間会社に変更し、民営化に向けた業務ノウハウの吸収や業務改善を進めました。

### ③ 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、募集体制の強化、高齢者向けセミナーや現地見学会の開催等により入居者の増加に結びつけることができました。当該事業については引続き、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事業経営の効率化、収支改善を進めていきます。

## (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

家賃を一定期間無料にするフリーレントの実施や住戸プラン変更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の強化、不動産仲介会社の活用により、家賃収入及び賃料収入の増加を図りました。

## 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。

また、修繕業務については、入札方法等の見直しも行うことにより、一層のコスト低減を図りました。

## ③ 家賃等収納率の向上と債権管理体制の強化

収納率を向上させるため、長期滞納者に対しては法的整理を促進する一方、滞納の減少と抑制、債権の早期回収のために、コンビニエンスストアでも支払いが出来るシステムを導入しました。

また、民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融支援機構借入金の保証債務についても、他金融機関への借換による繰上償還の促進等により、その残高を大きく減少させることができました。

## ④ 保有資産の有効活用による収益強化等

当年度より一部の一般賃貸住宅敷地内に「災害支援型自動販売機」を設置して収益増を図る一方、大規模災害発生時には団地内居住者等に無料で飲料を提供できるようにいたしました。

# (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、民営化に関する情報その他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デジタルテレビ放送対応など、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

個人情報保護について、平成20年度に取得したプライバシーマーク制度に則ったコンプライアンスの強化に努めています。リスク管理体制についても、事故や不祥事の未然防止に努め、周知徹底を図っております。また、自衛消防体制の再整備を行う一方、3月に発生した東日本大震災に際しては緊急災害対策本部を設置、全団地に対する緊急現地調査を行い、お客様の安全の確保に努めるなどの対応を行いました。

## 2 決算の概要

以上の主要施策等を実施した結果、平成22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、4,139百万円（一般会計）となりました。内訳は、分譲事業が64百万円、賃貸管理事業が3,893百万円、管理受託住宅管理事業が53百万円、その他事業が128百万円です。

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、3,432百万円となりました。

このほか、保有資産の売却や災害損失引当金等の繰入など、特別損益を反映させた当期利益は3,122百万円となりました。

この結果、平成23年度に引き継ぐ利益剰余金は190億円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は414億円となりました。

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37億円減少の1,311億円となりました。

以上、平成22年度決算では、平成19年度から平成22年度までの4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14.3%（H18）から19.9%（H22）まで高めることができました。

平成23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、民営化に向けて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	二宮電話交換機跡地	132.62m <sup>2</sup>	仮換地後
	藤沢柄沢19街区	725.00m <sup>2</sup>	
	平塚真田・北金目	1,110.00m <sup>2</sup>	
	計	1,967.62m <sup>2</sup>	
合計		1,967.62m <sup>2</sup>	

#### (2) 住宅等管理戸数

(平成23年3月31日現在)

種別	内訳	戸数
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	24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	13,959台
管理受託住宅	特定優良賃貸住宅(管理受託型)	87団地 2,073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。

## 4 理事会・評議員会の開催状況

### (1) 理事会

平成22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273回	平成22年5月28日	第1号議案 平成21年度決算について 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274回	平成23年2月1日	第1号議案 神奈川県住宅供給公社職員給与規程 及び旅費規程の一部改正について	原案可決
第275回	平成23年3月23日	第1号議案 平成23年4月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22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103回	平成22年5月28日	第1号議案 平成21年度決算について 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104回	平成23年3月25日	第1号議案 平成23年4月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23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	森本 敏昭	平成22年 4月 1日	常任
理事	常盤 徹雄	平成22年 4月 1日	常任
理事	吉川 実	平成22年 4月 1日	常任
理事 (非常勤)	林 秀明	平成22年 4月 1日	神奈川県県土整備局参事監
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
常務理事	森本 敏昭	平成22年 4月 1日	常務理事	立岡 秀行	平成22年 3月31日
理事	常盤 徹雄	平成22年 4月 1日	理事	齊藤 猛夫	平成22年 3月31日
理事	吉川 実	平成22年 4月 1日			
理事 (非常勤)	林 秀明	平成22年 4月 1日			

### (3) 評議員名簿

平成23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	東京建物株式会社 都市開発企画部長
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 ディレクター
評議員	八幡 準	平成22年 4月 1日	横浜市建築局住宅部長
評議員	山田 晴彦	平成22年 4月 2日	川崎市市議会議員
評議員	増田 守男	平成22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

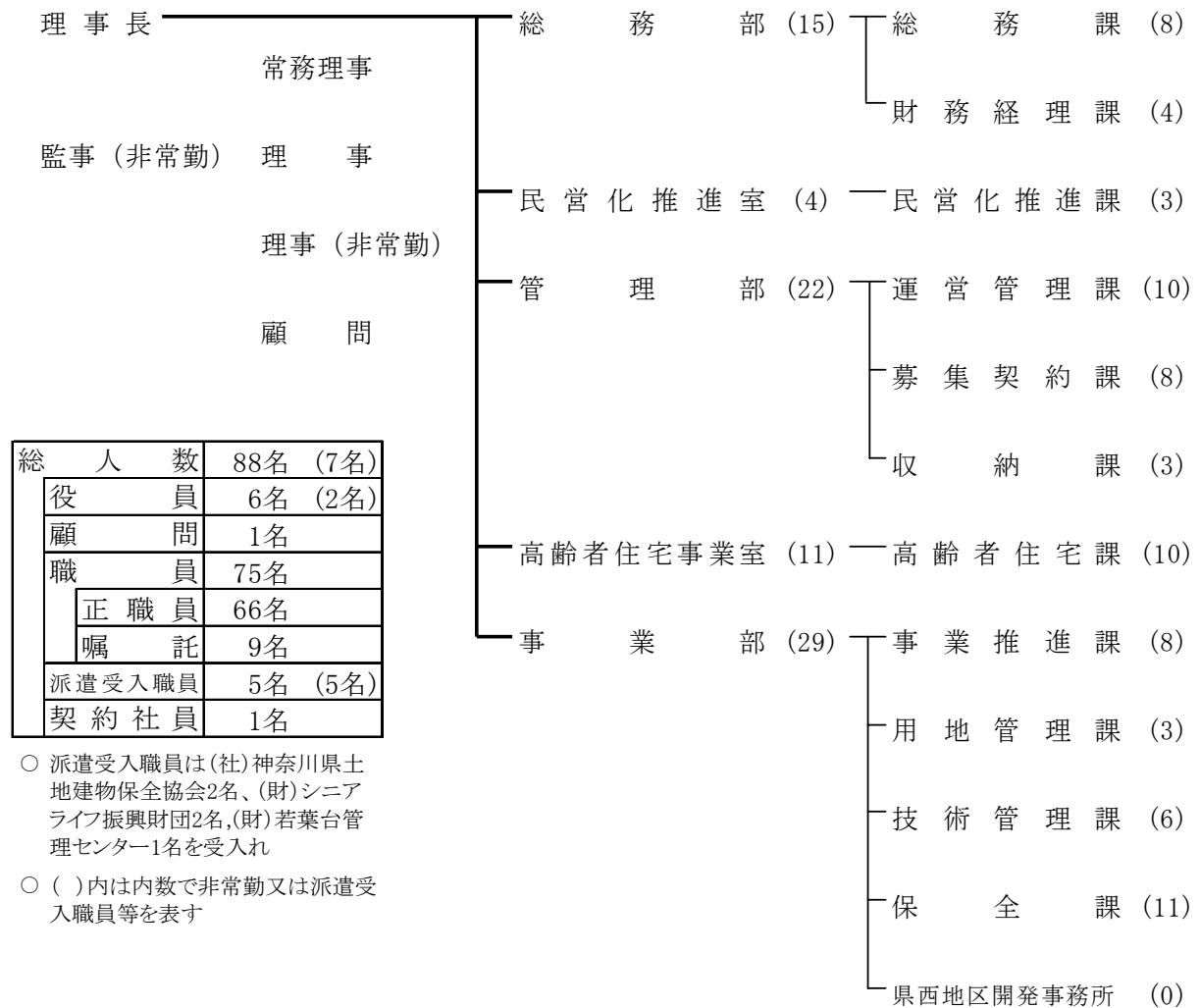
### (4) 評議員の変動

( )は、平成21年度末の退任者

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	磯貝 清	平成22年 5月26日	評議員	(黒川 雅夫)	平成22年 3月31日
評議員	日吉 淳	平成22年 5月26日	評議員	(古谷 幸治)	平成22年 3月31日
評議員	八幡 準	平成22年 4月 1日	評議員	(立花 誠)	平成22年 3月31日
評議員	山田 晴彦	平成22年 4月 2日	評議員	三宅 隆介	平成22年 4月 1日
評議員	増田 守男	平成22年 4月 1日	評議員	(飛弾 良一)	平成22年 3月31日
			評議員	小松崎 隆	平成22年 6月15日

## 6 組織及び常勤役職員の状況

### (1) 組織図 (平成23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	4名	0名	4名	66名	0名	66名
平均年齢	59.0歳			38.9歳		
平均年収	12,396千円			6,508千円		

- ・平成23年3月31日現在に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23年3月31日現在、平均年収は平成22年4月1日～平成23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、特殊勤務手当は含まない(育児休業者1名除く)