

平成 23 年度

業 務 報 告 書

# 1 業 務 概 況

平成23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、民営化に向けた経営資産の効率化、経営体質の強化に努めてまいりました。平成23年度に実施した主な施策は次のとおりです。

## (1) 民営化の推進・企業価値向上に向けた施策

### ① 重点課題への対応・取組み

民営化に向けた個々の重点課題への確実な対応・取組みを進めるため、理事長直轄の若葉台統括室、県西地区開発対策室を新設しました。これらの組織を通じて若葉台団地の活性化や小田原市小竹地区等県西地区の活用方法等の検討に取り組みました。

### ② スtock再編・団地活性化への取組み

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、老朽化した物件を中心に順次建物の更新への取組みを開始しています。加えて、適切な修繕・改修工事を行うことにより、賃貸資産の長寿命化を進めました。

また、民営化推進室に新規プロジェクト推進課を新設し、相武台団地における「高齢者・子育て支援の複合施設」へ向けての取組みを進めました。

### ③ 小田原市小竹地区及び中井町南部地区への対応

小田原市小竹地区(開発面積約 39ha)及び中井町南部地区(開発面積約 32ha)の公社所有地につき、これらの土地の処分に向けて二宮町に県西地区開発事務所を開設、県・地元自治体・区域内の土地所有者等との協議を積極的に進めてまいりました。

## (2) 収益の安定・強化に向けて

### ① 賃貸住宅、賃貸施設の入居促進

民間不動産仲介会社の活用や、インターネットやパンフレット等の各種媒体を通じた販促活動、住戸プラン変更による商品力のアップ等により、入居の促進に努めました。

## ② 高齢者住宅事業の経営効率化

高齢者住宅事業の更なる収支の改善に向け、多様なテーマの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、引き続き管理運營業務委託先である関連団体を含めたコスト見直しを図り、お客様へのサービスを低下させることなく経営の効率化・収支改善を推進していきます。

## ③ 家賃等収納率の堅持と債権管理体制の強化

昨年度までの高い収納率を今年度も維持していくため、滞納発生時の早期対応に努めるとともに、長期滞納の督促強化などにより、家賃等に係る滞納の減少と抑制、債権回収の強化に努めました。

# (3) お客様の満足度・社会からの信頼度向上に向けて

## ① 東日本大震災に関する協力・支援

昨年3月11日に発生した東日本大震災を受け、国及び神奈川県による被災者支援と連携して被災者向け住宅の提供、また、公社独自の取組みとして被災者向け特別賃貸プランを実施しました。また、団地におけるチャリティバザー開催などにも取組み、公社として可能な限りの公共的役割・責任を果たしました。

## ② 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・屋上防水工事など計画的な大規模修繕を実施し、建物の長寿命化を図りました。また、建物の耐震診断により耐震改修が必要と判断された建物につき、順次耐震改修工事の実施を行っています。

## 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、東日本大震災における経験を踏まえて事業継続計画(BCP)を視野に入れた体制の確立を図る一方、避難訓練や救命訓練などの実施により不時の災害への対応力強化に努めました。

## 2 決算の概要

以上の主要施策等を実施した結果、平成23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、3,598百万円となりました。内訳は、分譲事業が75百万円、賃貸管理事業が3,376百万円、管理受託住宅管理事業が47百万円、その他事業が100百万円です。

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、3,151百万円となりました。

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、特別損益を反映させた当期利益は3,037百万円となりました。

この結果、平成24年度に引き継ぐ利益剰余金は220億円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は445億円となりました。

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39億円減少の1,273億円となりました。

以上、平成23年度決算では、平成19年度から平成23年度までの5年連続で経常利益20億円以上を達成し、その結果、自己資本比率は21.4%となり、20%を超える水準まで高めることができました。

平成24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、民営化に向けて経営資産の更なる効率化を進め、経営体質の強化を図ってまいります。

### 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	竹山	1,433.00m <sup>2</sup>	
	計	1,433.00m <sup>2</sup>	
合 計		1,433.00m <sup>2</sup>	

#### (2) 住宅等管理戸数

(平成24年3月31日現在)

種 別	内 訳		
賃 貸 住 宅	154団地 15,610戸	一 般 賃 貸 住 宅	126団地 13,896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	63箇所 13,928台	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	13,928台
管 理 受 託 住 宅	83団地 1組合 2,188戸	特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (管 理 受 託 型)	81団地 1,940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23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276回	平成23年4月22日	第1号議案 平成23年度事業計画及び資金計画について 第2号議案 規程の改正について	原案可決
第277回	平成23年5月30日	第1号議案 平成22年度決算について	原案可決
第278回	平成23年8月19日	第1号議案 平成23年度事業計画及び資金計画並びに 予定財務諸表の変更について	原案可決
第279回	平成24年3月28日	第1号議案 平成24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23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105回	平成23年4月22日	第1号議案 平成23年度事業計画及び資金計画について 第2号議案 規程の改正について	原案可決
第106回	平成23年5月30日	第1号議案 平成22年度決算について	原案可決
第107回	平成23年8月19日	第1号議案 平成23年度事業計画及び資金計画並びに 予定財務諸表の変更について	原案可決
第108回	平成24年3月28日	第1号議案 平成24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24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
理事	吉川実	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	石原義光	平成23年6月1日	常任
理事 (非常勤)	吉川伸治	平成23年6月1日	神奈川県政策局長
理事 (非常勤)	高村栄二	平成23年6月1日	神奈川県県土整備局長
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）

( )は平成22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
理事	石原義光	平成23年6月1日	常務理事	(森本敏昭)	平成23年3月31日
理事 (非常勤)	吉川伸治	平成23年6月1日	理事 (非常勤)	林秀明	平成23年5月31日
理事 (非常勤)	高村栄二	平成23年6月1日	監事 (非常勤)	(安久壽)	平成23年3月31日
監事 (非常勤)	塚原雅人	平成23年4月1日			

### (3) 評議員名簿

平成24年3月31日現在

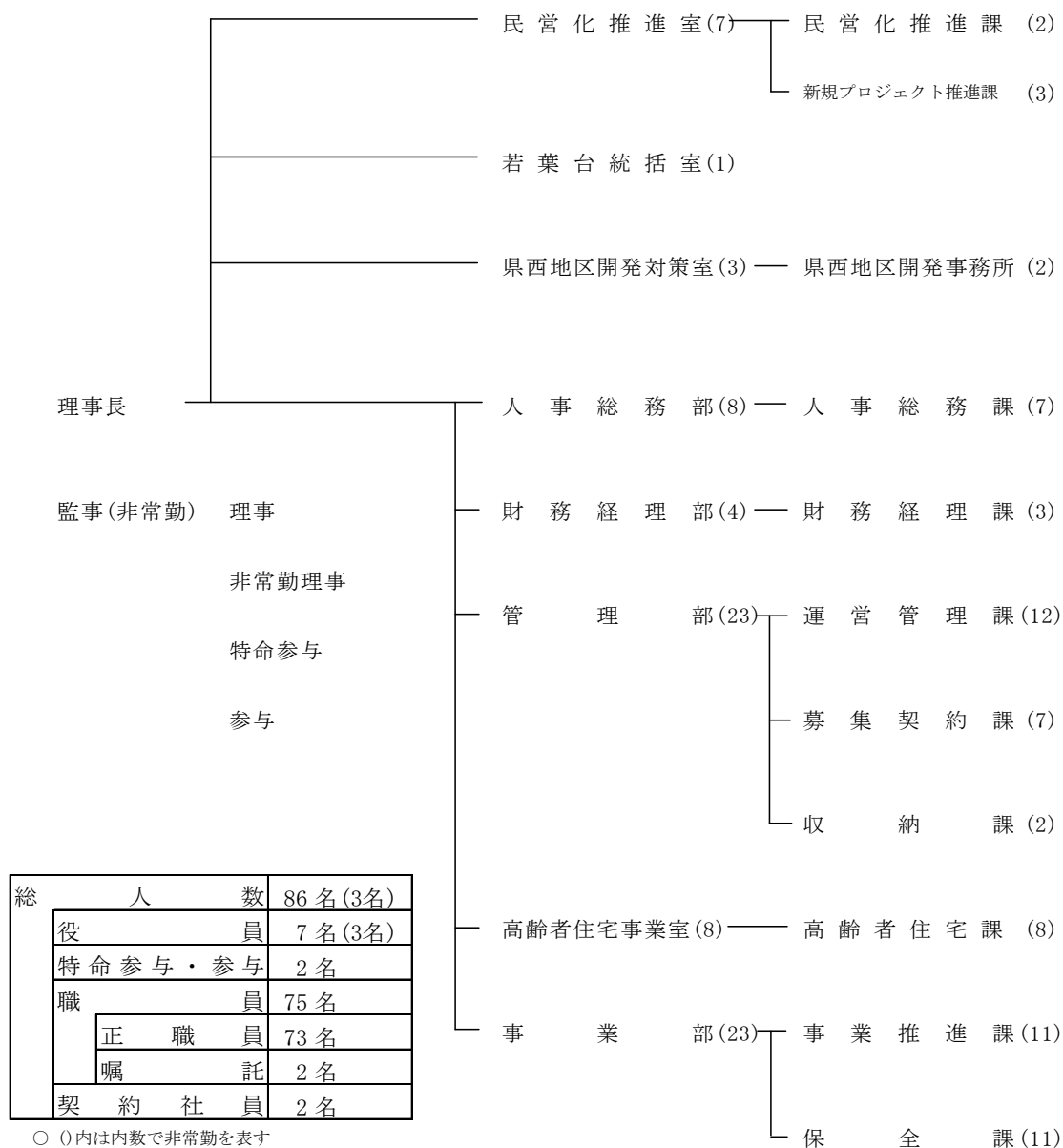
役職名	氏名	就任年月日	備考
評議員	磯貝清	平成22年5月26日	東京建物株式会社 都市開発企画部長
評議員	日吉淳	平成22年5月26日	日本総合研究所 総合研究部門 社会・産業デザイン事業部 ディレクター
評議員	八幡準	平成22年4月1日	横浜市建築局住宅部長
評議員	増田守男	平成22年4月1日	川崎市まちづくり局 市街地開発部 住宅担当部長

### (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	山田晴彦	平成23年5月2日

## 6 組織及び常勤役職員の状況

### (1) 組織図 (平成24年3月31日現在)



### (2) 常勤役職員の状況

	役員			職員(特命参与・参与含む)		
	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)	4名	0名	4名	75名	0名	75名
平均年齢(歳)	59.3歳			40.4歳		
平均年収(千円)	13,061千円			6,356千円		

- ・平成24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24年3月31日現在、平均年収は平成23年4月1日～平成24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。