

平成 24 年度

業 務 報 告 書

# 1 業 務 概 況

平成24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、平成24年8月に県と公社で取りまとめた「神奈川県住宅供給公社の民営化に向けた取組みの検証について」を受け、その中で掲げた課題への取り組みや、新たな経営計画の策定に努めてまいりました。平成24年度に実施した主な施策は次のとおりです。

## (1) 経営基盤の強化・企業価値向上に向けた施策

### ① 中期経営計画及び資金計画の策定・実行

財政の自立に向けた経営体質の強化、経営基盤をさらに磐石とするため、県とともに3箇年の経営改善計画の策定に取り組みました。また、より長期の視点で堅実な経営体質を築くため、経営理念の明文化及び10箇年の経営計画（平成25～34年度）の策定にも取り組みました。

### ② スtock再編への取組み

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、団地別Stock再編計画を策定しました。また、老朽化した物件を中心に、順次長寿命化工事を実施、賃貸資産の計画的な機能維持を行っています。

### ③ 団地活性化への取組み

相武台団地における「高齢者・子育て支援の複合施設」については、建設工事の着工を行い、平成25年10月に竣工予定です。また、若葉台団地において商店街活性化、コミュニティー活性化等による複合的な取組み「団地グリッド構想」による団地商品力の維持向上に着手いたしました。

### ④ 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)の公社所有地については、特定保留区域の指定が外れたことから、地権者の皆様へ土地返還に向けた協議を進めてまいりました。

中井町南部地区(開発面積約32ha)については、県のメガソーラー事業の候補地として、誘致に向けた協議を進めてまいりました。

なお、誘致の結果、メガソーラー事業の事業用地として暫定的に県に貸与することとなり、平成25年5月14日付けで、県・公社・町・事業者間で基本協定を締結しております。

## (2) 収益の安定・強化に向けて

### ① 賃貸住宅・賃貸施設等の収益確保

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各種キャンペーン、浴槽の改良などによる商品力のアップ、及び効果的な維持修繕実施による工事費節減等により、管理事業の収益確保に努めました。

### ② 高齢者住宅事業の経営効率化

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、前年度と同数の入居者数を確保し、高入居率を維持することができましたが、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適正化により、一層の経営効率化・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

高い収納率を維持していくため、滞納発生時の早期対応に努めるとともに、法的手段による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 積極的な情報提供の推進

公社ホームページの充実及び一般賃貸住宅にお住まいの方々を対象に発行している広報誌「県公社のたより」の誌面を見直し、情報をより幅広く提供できるようにいたしました。

### 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順次実施し、建物の長寿命化に努めました。また、建物の耐震診断により改修が必要と判断された建物について、耐震改修工事を実施しております。

### ③ 法令順守とリスク管理体制の整備

個人情報保護及びリスク管理体制については、事故や不祥事の未然防止に努め、周知徹底を図りました。また、大規模災害を想定した事業継続計画(BCP)を策定し、避難訓練や救命訓練など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24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、2,991百万円となりました。内訳は、分譲事業が14百万円、賃貸管理事業が2,842百万円、管理受託住宅管理事業が36百万円、その他事業が99百万円です。

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、2,819百万円となりました。

このほか、保有資産の売却や耐震改修工事など、特別損益を反映させた当期利益は3,195百万円となりました。

この結果、平成25年度に引き継ぐ利益剰余金は252億円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は477億円となりました。

なお、借入金については、引続き約定通り返済を行い、期末残高は前期末比39億円減少の1,234億円となりました。

以上、平成24年度決算では、平成19年度から平成24年度までの6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23.2%まで高めることができました。

平成25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、引続き関係行政機関並びに金融機関等のご理解、ご協力を頂きながら、経営体質の一層の強化、ストック再生・再編による資産価値の向上、団地再生に向けた取り組みの推進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	平塚真田・北金目	550.14㎡	仮換地後
	計	550.14㎡	
合計		550.14㎡	

#### (2) 住宅等管理戸数

(平成25年3月31日現在)

種別	内訳		
賃貸住宅	153団地 15,566戸	一般賃貸住宅	125団地 13,852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	64箇所 13,927台	店舗・事務所	25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	13,927台
管理受託住宅	75団地 1組合 1,972戸	特定優良賃貸住宅(管理受託型)	73団地 1,724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)上記表は、平成25年3月31日付で用途廃止・譲渡・管理期間満了となった以下の戸数を含む。

- ・一般賃貸住宅3団地133戸
- ・駐車場29台
- ・特定優良賃貸住宅(管理受託型)2団地62戸

## 4 理事会・評議員会の開催状況

### (1) 理事会

平成24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280回	平成24年5月30日	第1号議案 平成23年度決算について	原案可決
第281回	平成24年6月25日	第1号議案 規程改正について	原案可決
第282回	平成24年10月3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283回	平成25年2月5日	第1号議案 公社定款の変更について	原案可決
第284回	平成25年3月22日	第1号議案 平成25年度事業計画及び資金計画について 第2号議案 諸規程の一部改正について 第3号議案 公社役員その他団体役員就任について	原案可決

### (2) 評議員会

平成24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109回	平成24年5月30日	第1号議案 平成23年度決算について	原案可決
第110回	平成25年2月5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	原案可決
第111回	平成25年3月22日	第1号議案 平成25年度事業計画及び資金計画について 第2号議案 諸規程の一部改正について 第3号議案 公社役員その他団体役員就任について	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25年3月31日現在

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	猪股 篤雄	平成24年 10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	籾 健夫	平成24年 7月 1日	常任
理事 (非常勤)	山口 正志	平成24年 4月 1日	神奈川県県土整備局参事監
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23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
理事長 (非常勤)	古尾谷 光男	平成24年 7月 1日	理事長	山本 博志	平成24年6月30日
理事長	猪股 篤雄	平成24年 10月 1日	理事長 (非常勤)	古尾谷 光男	平成24年9月30日
理事	籾 健夫	平成24年 7月 1日	理事 (非常勤)	(吉川 伸治)	平成24年3月31日
理事 (非常勤)	山口 正志	平成24年 4月 1日	理事 (非常勤)	(高村 栄二)	平成24年3月31日

### (3) 評議員名簿

平成25年3月31日現在

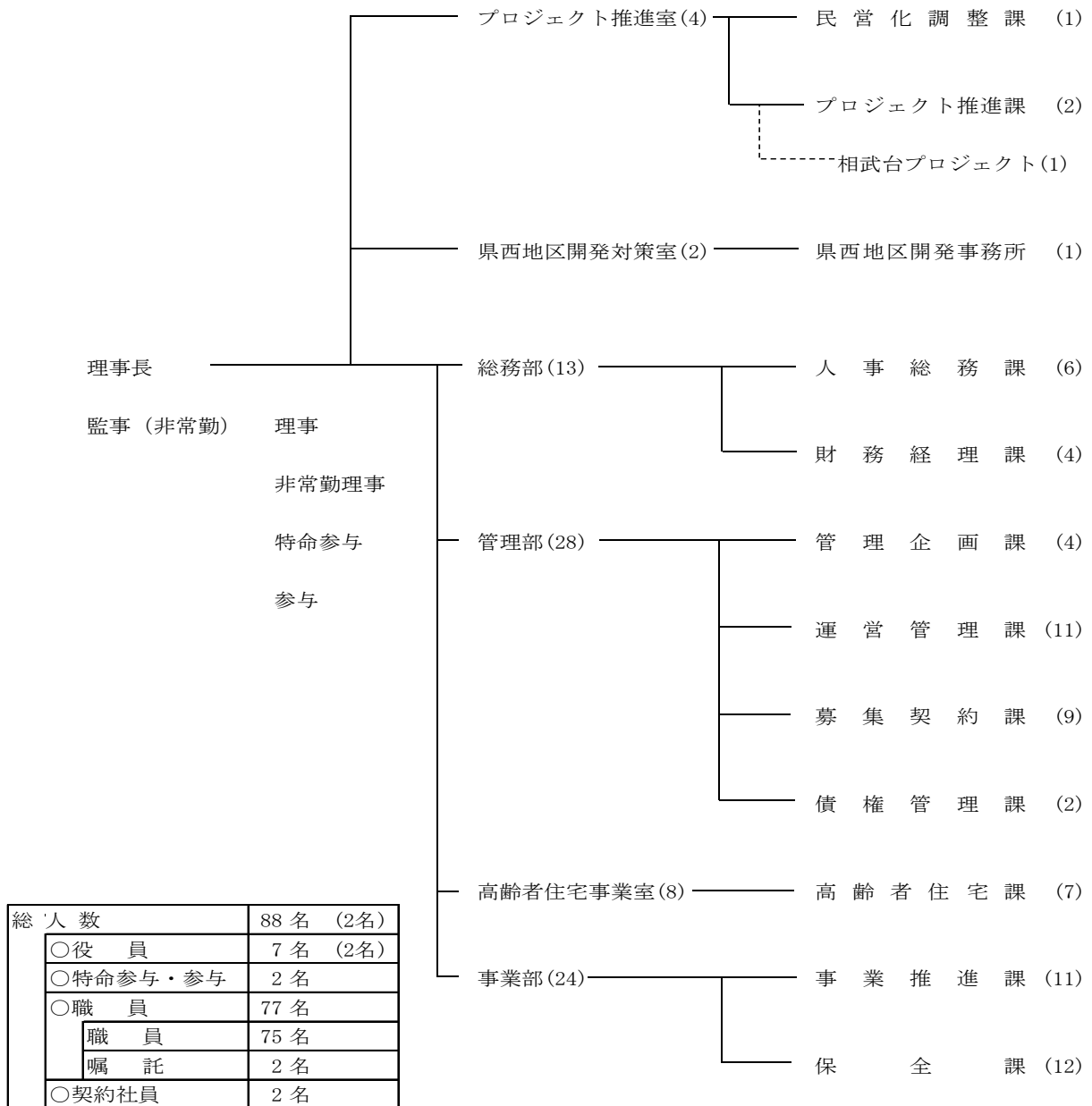
役職名	氏名	就任年月日	備考
評議員	磯貝 清	平成22年 5月26日	東京建物株式会社アセットソリューション事業部長
評議員	日吉 淳	平成22年 5月26日	株式会社日本総合研究所総合研究部門 社会・産業デザイン事業部ディレクター
評議員	江原 正明	平成24年 4月 1日	神奈川県政策局長
評議員	高村 栄二	平成24年 4月 1日	神奈川県県土整備局長
評議員	秋山 雅英	平成24年 4月 1日	横浜市建築局住宅部長
評議員	渡邊 晶	平成24年 4月 1日	川崎市まちづくり局市街地開発部 住宅担当部長

### (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	江原 正明	平成24年 4月 1日	評議員	八幡 準	平成24年 3月31日
評議員	高村 栄二	平成24年 4月 1日	評議員	増田 守男	平成24年 3月31日
評議員	秋山 雅英	平成24年 4月 1日			
評議員	渡邊 晶	平成24年 4月 1日			

## 6 組織及び常勤役職員の状況

### (1) 組織図 (平成25年3月31日現在)



### (2) 常勤役職員の状況

	役員				職員 (職員・特命参与・参与)			
	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	
役員数 (人)	5名	0名	1名	4名	77名	0名	0名	77名
平均年齢 (歳)	60.4歳				41.6歳			
平均年収 (千円)	12,105千円				6,551千円			

- ・平成25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25年3月31日現在、平均年収は平成24年4月1日～平成25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。