

平成 25 年度

業 務 報 告 書

1 業 務 概 況

平成25年度は「業務執行方針」に示した諸課題に取り組むとともに、平成25年6月に10箇年の「経営計画（平成25～34年度）」を策定し、その中で3箇年及び10箇年の計画目標を定め、同計画達成への取組みに努めてまいりました。

これを受けて、神奈川県では平成25年10月に「住宅供給公社民営化の基本方針」を廃止し、当社は引続き、地方住宅供給公社法に基づく法人として経営の一層の効率化を図りつつ、県からの財政的自立を進めていくこととなりました。

また、平成26年3月には、次年度の公社債発行に向け、格付機関から「長期発行体格付AA（格付の見通し「安定的」）」を取得しました。

平成25年度に実施した主な施策は次のとおりです。

（1）経営改善・団地再生に向けて

① 経営体質の一層の強化

経営体質強化の取組みとして組織の見直しを行い、「不動産賃貸事業部」、「団地再生事業部」、「高齢者住宅事業部」の三事業部体制で業務の執行にあたりました。

経営計画で示した具体的な取組みを推進した結果、年間経常利益20億円以上の目標を大幅に上回る30億円の経常利益を達成しました。

② スtock再生・再編による資産価値の向上

築50年以上の老朽化した団地の建替えや集約化等を図っていく中で、大和町団地の建替え、戸手団地の建替え・一部集約化、白幡第2団地の集約化を推進し、白幡第2団地は敷地を売却しました。

築50年未満の団地については、長寿命化等を目指す修繕工事等を順次実施し、賃貸資産の機能維持・向上を図りながら資産の再構築を行っています。

③ 団地再生に向けた取組みの推進

相武台団地では団地活性化モデル事業である、コンチェラート相武台（サービス付き高齢者向け住宅62戸並びに高齢者・子育て支援施設）を12月に開設しました。

若葉台団地では商店街活性化の取組みの主な施策である、多世代交流拠点として全国初のコミュニティ・オフィス&ダイニングの開設に向けた取組みに着手しました。

また、団地居住者、団地内外の各種団体や民間事業者、行政（県、市区町村）とも連携し、団地を通じた地域の活性化の取組みを進めております。

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）については、特定保留区域の指定が外れたことから、仮登記農地の権利を外し、地権者の皆様へ土地の返還を進めました。

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事業用地と

して発電開始から20年間、暫定的に県に無償貸与し、併せてメガソーラー事業を実施する特別目的会社へ1.3億円の出資を行い、県と協同して事業の一部を担うこととしました。

(2) 収益の安定・強化に向けて

① 賃貸事業の収益性の維持向上

賃貸事業については市場動向を的確に捉え、プラン変更や入居条件の見直し等、ハード・ソフト両面から、時代のニーズに合った募集戦略を実行することにより入居促進を進めました。一方、引き続き費用対効果を追求し、コスト削減と品質維持向上の両立に向けて取組み、賃貸事業の収益性の維持・向上を図りました。

② 高齢者住宅事業の経営改善強化

経営計画の目標として、平成34年度までにケア付高齢者住宅事業を黒字化することを掲げ、経営改善の取組みを強化し、平成24年4月に改正された老人福祉法や有料老人ホーム設置運営指導指針に基づき入居金の改定に取組みました。

また、より一層の経営改善に向け管理運營業務委託先である関連団体と連携を図りながらランニングコスト適正化の取組み等を強化しました。

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等により、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

当会社ホームページのさらなる充実や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紙「県公社のたより」等を通じて、引続き当公社に関する情報を幅広く提供し、顧客サービスの充実に努めました。

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、住戸内においては浴槽の設置などの住戸改善工事、共用部においては外壁塗装・屋上防水工事等計画的な大規模修繕を順次実施し、建物の長寿命化等に努めました。また、耐震改修が必要と判断された建物については、耐震改修工事を順次実施しております。

併せて、高齢の居住者の皆様への対応として、孤立死対策に向け、神奈川県公社住宅自治会協議会と取組みについて検討し、対策を進めております。

③ 法令順守とリスク管理体制の整備

リスク管理体制や個人情報保護体制を適切に運用し、事故・不祥事等の発生防止、リ

スクの最小化に努めました。しかし、業務委託先による入札情報、個人情報漏えい事故が発生し、この事故を受け、業務委託先を含めた再発防止の取組みを進めております。

また、大規模災害に備えて策定した事業継続計画(BCP)により、訓練や検証の実施を通じて災害発生時に早期復旧できる体制の強化に努めました。

2 決算の概要

以上の主な施策等を実施した結果、平成25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、3,253百万円となりました。内訳は、賃貸管理事業が3,118百万円、管理受託住宅管理事業が23百万円、その他事業が112百万円です。

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、3,006百万円となりました。

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純利益は3,602百万円となりました。

この結果、平成26年度に引き継ぐ利益剰余金は288億円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は513億円となりました。

なお、借入金については、引続き約定通り返済を行いつつ、新規事業であるサービス付き高齢者向け住宅の建設資金を5億円借入れ、期末残高は前期末比35億円減少の1,199億円となりました。

以上、平成25年度決算では、平成19年度から平成25年度までの7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25.3%まで高めることができました。

平成26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、経営計画に掲げた目標の達成、経営の一層の効率化、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組みの推進を図ってまいります。

3 事業実績

(1) 住宅等管理戸数

(平成26年3月31日現在)

種 別	内 訳			
賃 貸 住 宅	<table border="1"> <tr> <td>147団地 15,241戸 2箇所 1施設</td> <td> 一 般 賃 貸 住 宅 特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (借 上 型) 高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅 (借 上 型) ケ ア 付 高 齢 者 住 宅 サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 </td> <td> 120団地 13,623戸 19団地 643戸 2団地 94戸 5団地 819戸 2箇所 1団地 62戸 1施設 </td> </tr> </table>	147団地 15,241戸 2箇所 1施設	一 般 賃 貸 住 宅 特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (借 上 型) 高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅 (借 上 型) ケ ア 付 高 齢 者 住 宅 サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅	120団地 13,623戸 19団地 643戸 2団地 94戸 5団地 819戸 2箇所 1団地 62戸 1施設
147団地 15,241戸 2箇所 1施設	一 般 賃 貸 住 宅 特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (借 上 型) 高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅 (借 上 型) ケ ア 付 高 齢 者 住 宅 サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅	120団地 13,623戸 19団地 643戸 2団地 94戸 5団地 819戸 2箇所 1団地 62戸 1施設		
賃 貸 施 設 等	<table border="1"> <tr> <td>62箇所 13,846台</td> <td> 店 舗 ・ 事 務 所 団 地 集 会 所 賃 貸 建 物 定 期 借 地 駐 車 場 </td> <td> 25箇所 30箇所 3箇所 4箇所 13,846台 </td> </tr> </table>	62箇所 13,846台	店 舗 ・ 事 務 所 団 地 集 会 所 賃 貸 建 物 定 期 借 地 駐 車 場	25箇所 30箇所 3箇所 4箇所 13,846台
62箇所 13,846台	店 舗 ・ 事 務 所 団 地 集 会 所 賃 貸 建 物 定 期 借 地 駐 車 場	25箇所 30箇所 3箇所 4箇所 13,846台		
管 理 受 託 住 宅	<table border="1"> <tr> <td>58団地 1組合 1,526戸</td> <td> 特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (管 理 受 託 型) 高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅 (管 理 受 託 型) 民 間 住 宅 </td> <td> 56団地 1,278戸 2団地 48戸 1組合 200戸 </td> </tr> </table>	58団地 1組合 1,526戸	特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (管 理 受 託 型) 高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅 (管 理 受 託 型) 民 間 住 宅	56団地 1,278戸 2団地 48戸 1組合 200戸
58団地 1組合 1,526戸	特 定 優 良 賃 貸 住 宅 (管 理 受 託 型) 高 齢 者 向 け 優 良 賃 貸 住 宅 (管 理 受 託 型) 民 間 住 宅	56団地 1,278戸 2団地 48戸 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26年3月31日付で譲渡・借上期間満了となった以下の戸数を含む。

- ・一般賃貸住宅1団地12戸
- ・特定優良賃貸住宅(借上型)2団地60戸

4 理事会・評議員会の開催状況

(1) 理事会

平成25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285回	平成25年5月28日	第1号議案 平成24年度決算について 第2号議案 経営計画について	原案可決
第286回	平成25年11月18日	第1号議案 中井町南部地区メガソーラー事業への出資について	原案可決
第287回	平成26年3月26日	第1号議案 平成26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	原案可決

(2) 評議員会

平成25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112回	平成25年5月28日	第1号議案 平成24年度決算について 第2号議案 経営計画について	原案可決
第113回	平成25年11月18日	第1号議案 中井町南部地区メガソーラー事業への出資について	原案可決
第114回	平成26年3月26日	第1号議案 平成26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	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26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	籾 健夫	平成24年 7月 1日	常任
理事	佐山 嘉重	平成25年 4月 1日	常任
理事 (非常勤)	木村 博嗣	平成25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24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	佐山 嘉重	平成25年 4月 1日	理事	(吉川 実)	平成25年3月31日
理事 (非常勤)	木村 博嗣	平成25年 4月 1日	理事	(常盤 徹雄)	平成25年3月31日
			理事	(石原 義光)	平成25年3月31日
			理事 (非常勤)	(山口 正志)	平成25年3月31日

(3) 評議員名簿

平成26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	株式会社レーサム 戦略投資本部 副本部長
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	二見 研一	平成25年 4月 1日	神奈川県 理事兼政策局長
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	水上 秀己	平成25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

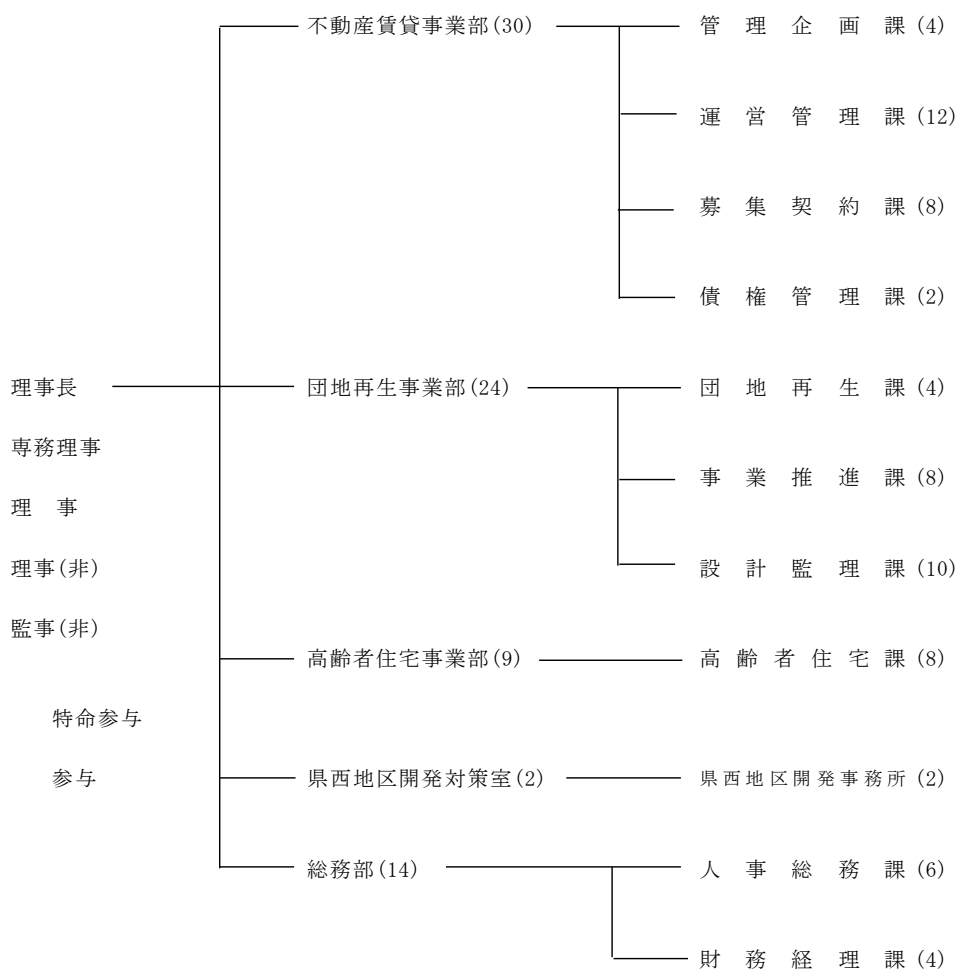
(4) 評議員の異動

() は平成24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	二見 研一	平成25年 4月 1日	評議員	(江原 正明)	平成25年 3月 31日
評議員	水上 秀己	平成25年 4月 1日	評議員	(秋山 雅英)	平成25年 3月 31日

6 組織及び常勤役職員の状況

(1) 組織図 (平成26年3月31日現在)



総人数	87名	(2名)
○役員	5名	(2名)
○特命参与・参与	2名	
○職員	76名	
職員	73名	
嘱託	3名	
○契約社員	4名	

(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)	3名	0名	1名	2名	75名	0名	0名	75名
平均年齢 (歳)	63.7歳				41.3歳			
平均年収 (千円)	11,267千円				6,601千円			

- ・平成26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26年3月31日現在、平均年収は平成25年4月1日～平成26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。