

平成 26 年度

業 務 報 告 書

1 業 務 概 況

平成26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、10箇年の「経営計画（平成25～34年度）」で定めた3箇年及び10箇年の計画目標達成への取り組みに努めてまいりました。

3箇年計画目標である公社債の新規発行については、「AA」の格付けを基に投資家へのIR活動等に努めた結果、5年債を55億円発行することができました。

これにより、資金調達が多様化や県損失補償の繰上削減を達成し、経営理念に定める「財政的自立」について、大きく歩みを進めた一年となりました。

平成26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 経常利益目標の達成

経営計画に示した具体的な取り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26億円の経常利益を達成しました。

また、公社債の発行については、当公社初の市場公募債として県損失補償無しの条件で平成26年12月に5年債を55億円発行することができました。公社債により調達した資金は借入金返済の一部にあて、県損失補償を62億円削減しております。

② スtock再生・再編による資産価値の向上

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、築50年以上の老朽化した団地を中心に建替えや集約化等を進め、建替事業である大和町団地（62戸）並びに戸手団地（180戸）の建設工事を進め、北加瀬第3・4団地（180戸）の基本計画を策定しました。

築50年未満の団地については、原則として、長寿命化等を目的とした修繕工事を計画的に実施し、賃貸資産の機能維持・向上を行いました。

③ 団地再生に向けた取り組みの推進

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）が本格的に稼動し、若葉台団地では商店街活性化の取り組みの主な施策である、多世代交流拠点としてのコミュニティ・オフィス&ダイニングや子育て支援施設としての「そらまめ」が開設となりました。

また、団地居住者、団地内外の各種団体や民間事業者、関係行政機関とも連携し、団地を中心とした地域の活性化の取り組みを進めております。

(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、プラン変更や募集方法の見直し等、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を促進し、目標としていた入居率92%（募集対象住戸）を達成しました。

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た取組みを進め、賃貸資産の収益性の維持・向上を図りました。

② 高齢者住宅事業の経営改善強化

平成34年度までのケア付高齢者住宅事業の黒字化に向けて、入居金の設定を5歳単位から1歳単位に改め、特別介護費をあんしんサポート費・健康管理費に名称変更して改正老人福祉法に準拠した制度に改定するなど、入居金制度等の見直しを行いました。

また、関連法人のシニアライフ振興財団とともに、介護専用施設移り住み料金の見直しなど、引続きサービスに係る経費等の適正化に努めたほか、募集体制等を強化し、目標入居率95%以上を確保しました。

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 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・屋上防水工事等の経年修繕を効果的に実施し、建物の長寿命化を図っております。また、耐震診断が必要な住棟については順次診断を行い、その診断結果を基に耐震改修工事に向けた取組みを進めました。

② 積極的な情報提供の推進

当会社ホームページの拡充として開設した、物件専用の「公社の賃貸」ページや団地再生の取組みを紹介する「団地再生事業のご案内」ページ、更には新たに立ち上げた公社Facebookを通じて、広く公社の取組みを発信しました。

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。

③ コンプライアンスの強化とリスク管理体制の整備

平成26年6月には社内にコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスマニュアルの作成や研修等を通じて職員意識の啓発を図り、コンプライアンス強化に努めました。

更に、大規模災害に備えた従業員の安否確認システムの導入や本社屋の復旧を中心とした事業継続計画（BCP）に基づく全館避難訓練等を実施しました。

2 決算の概要

以上の主な施策等を実施した結果、平成26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、2,950百万円となりました。内訳は、賃貸管理事業が2,856百万円、管理受託住宅管理事業が12百万円、その他事業が83百万円です。

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、2,685百万円となりました。

このほか、借上賃貸住宅損失引当金取崩しなど、特別損益を反映させた当期純利益は2,619百万円となりました。

この結果、平成27年度に引き継ぐ利益剰余金は314億円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は539億円となりました。

なお、借入金については、引続き約定通り返済を行い、借入金及び社債の合計期末残高は前期末比48億円減少の1,151億円となりました。

以上、平成26年度決算では、平成19年度から平成26年度までの8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26.8%まで高めることができました。

平成27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27年3月31日現在)

種	別	内	訳
賃貸住宅	134団地 14,675戸 2箇所 1施設	一般賃貸住宅	117団地 13,395戸
		特定優良賃貸住宅(借上型)	9団地 305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
		サービス付き高齢者向け住宅	2箇所 1施設 62戸
賃貸施設等	62箇所 13,758台	店舗・事務所	24箇所
		団地集会所	30箇所
		賃貸建物	3箇所
		定期借地	5箇所
		駐車場	13,758台
管理受託住宅	44団地 1組合 1,183戸	特定優良賃貸住宅(管理受託型)	42団地 935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)民間住宅は、区分所有物件(一般賃貸住宅200戸)のみ。

注2)上記表は、平成27年3月31日付で借上期間満了・一部用途廃止となった以下の戸数を含む。

- ・特定優良賃貸住宅(借上型)2団地79戸
- ・特定優良賃貸住宅(管理受託型)7戸(一部用途廃止)

4 理事会・評議員会の開催状況

(1) 理事会

平成26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288回	平成26年5月29日	第1号議案 平成25年度決算について	原案可決
第289回	平成26年12月5日	第1号議案 第1回神奈川県住宅供給公社債券の発行について	原案可決
第290回	平成27年3月25日	第1号議案 平成27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26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115回	平成26年5月29日	第1号議案 平成25年度決算について	原案可決
第116回	平成27年3月25日	第1号議案 平成27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27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
専務理事	籾 健夫	平成25年 4月 1日	常任(平成24年7月1日 理事就任)
理事 (非常勤)	富田 公一	平成26年 4月 1日	神奈川県県土整備局 住宅供給公社・団地再生担当部長
監事 (非常勤)	塚原 雅人	平成23年 4月 1日	公認会計士

(2) 役員の変動 (理事・監事)

()は平成25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 (非常勤)	富田 公一	平成26年 4月 1日	理事	佐山 嘉重	平成27年3月 8日
			理事 (非常勤)	(木村 博嗣)	平成26年3月31日

(3) 評議員名簿

平成27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 取締役資産運用第二本部長
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 テレクタ/フロンシパル
評議員	二見 研一	平成25年 4月 1日	神奈川県 理事(政策担当)兼政策局長
評議員	浅羽 義里	平成26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

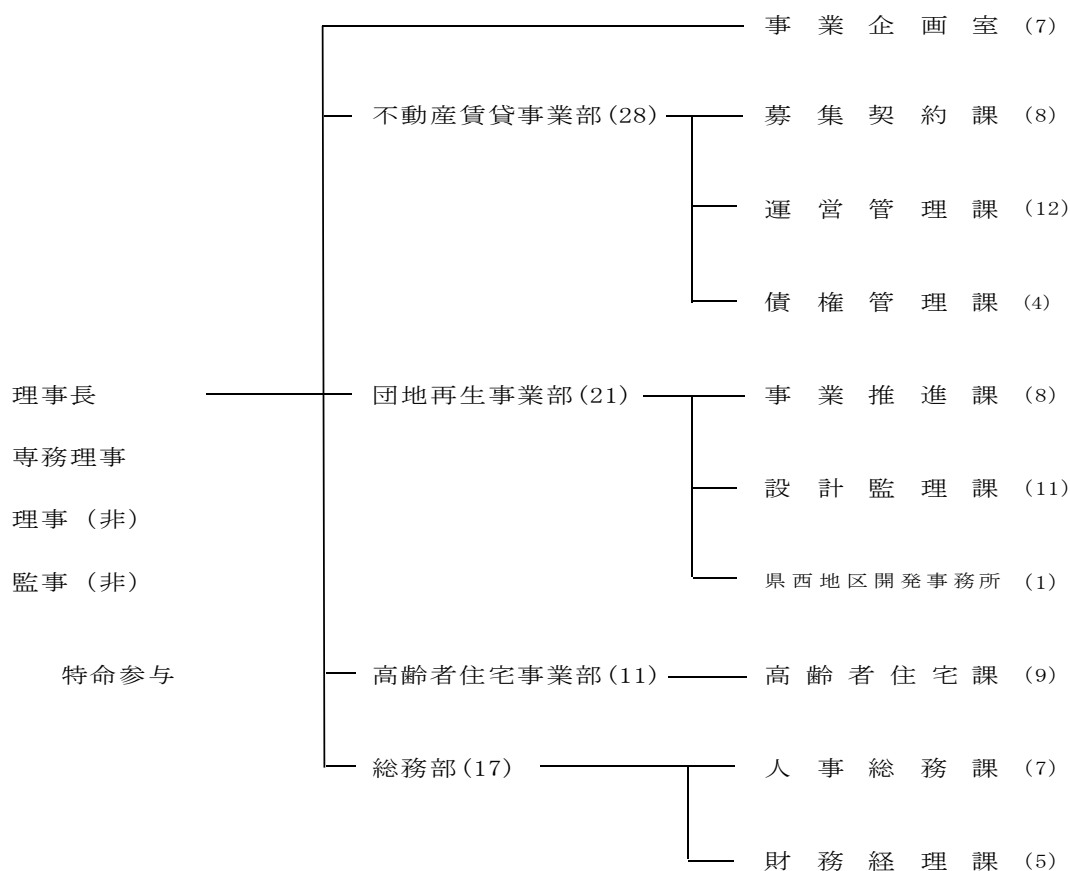
(4) 評議員の変動

()は平成25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	浅羽 義里	平成26年 4月 1日	評議員	(高村 栄二)	平成26年 3月31日

6 組織及び常勤役職員の状況

(1) 組織図 (平成27年3月31日現在)



総人数	89名	(2名)
○役員	4名	(2名)
○特命参与	1名	
○職員	74名	
職員	71名	
嘱託	3名	
○派遣受入	5名	
○契約社員	5名	

※ () 内は内数で非常勤を示す。

(2) 常勤役職員の状況

	役員				職員 (職員・特命参与)			
		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	
役職員数 (人)	2名	0名	1名	1名	72名	0名	0名	72名
平均年齢 (歳)	65.0歳				41.7歳			
平均年収 (千円)	11,500千円				6,778千円			

- ・平成27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27年3月31日現在、平均年収は平成26年4月1日～平成27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。