

平成 28 年度

業 務 報 告 書

1 業 務 概 況

当期の事業収益は、前期160億円から157億円の減収となり、経常利益は、前期25.0億円から24.7億円の減益となりました。

これは、ケア付高齢者住宅家賃収入等の減少や特定優良賃貸住宅オーナーとの契約満了に伴う管理戸数減による減収、店舗等の賃貸施設における賃料収入の減少や修繕費等の原価増加に伴う減益などが主な要因です。

引続き、新規入居者の拡大を図るなど更なる収益増加に努め、安定的な経営を確保しながら、超少子高齢対策や団地再生など公共的役割を果たす法人として取組みます。

なお、平成28年度は、昨年6月に改定した中期経営計画「平成28年度からの3箇年計画」の初年度として各種取組みを進め、実績は以下の通りとなりました。

当期計画目標である①年間経常利益20億円以上、②借入金約36億円削減、県損失補償約97億円削減、③格付け会社によるAAの格付け維持、公社債170億円発行の全てにおいて、達成することができました。

この結果、借入金及び社債残高は前期末1,127億円から36億円減少の1,091億円となり、そのうち県損失補償付借入金残高は前期末766億円から97億円減少の669億円となりました。

また、不動産賃貸事業及び団地再生事業の取組みを推進するとともに、建替事業としてフロール川崎戸手の入居開始（平成28年4月）、フロール新川崎が竣工（平成29年3月）し、資産の価値向上に向けた取組みも着実に実施することができました。

年 度		平成28年度	平成29年度	平成30年度	3箇年 累計額
年 間 経 常 利 益	実績	24.7億円	---億円	---億円	24.7億円
	(目標)	(20.0億円)	(20.0億円)	(20.0億円)	(60.0億円)
借 入 金 削 減 額	実績	35.7億円	---億円	---億円	35.7億円
	(目標)	(35.7億円)	(36.4億円)	(36.6億円)	(108.7億円)
県損失補償 削 減 額	実績	96.9億円	---億円	---億円	96.9億円
	(目標)	(96.9億円)	(31.2億円)	(31.1億円)	(159.2億円)
公社債発行 格付け維持	実績	170億円発行	---億円発行	---億円発行	170億円発行
	(目標)	(格付け維持) 170億円程度	(格付け維持) (市場動向等による)	(格付け維持) (市場動向等による)	(格付け維持) (AA)
借入金及び 社債残高	実績	1,091億円	---億円	---億円	△36億円 (前年度比)
損失補償付 借入金残高	実績	669億円	---億円	---億円	△97億円 (前年度比)

平成28年度に実施した主な施策は次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業の取組み

① 賃貸事業の収益性の維持向上

建替物件の竣工、入居開始による家賃収入増と併せ、時代のニーズに応じたプラン変更の継続実施や様々な情報手段（アナログ・デジタル）を活用した広告宣伝等により、年度末入居率目標92.0%（募集対象住戸）を上回る92.1%を達成しました。

また、賃貸資産の品質維持向上とコスト削減の両立に向けた修繕・改良工事を進め、収益性の維持向上を図りました。

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・屋上防水工事等の経年修繕や住戸改善を効果的に実施し、建物の長寿命化を図るとともに、旧耐震基準で建設された賃貸資産のうち、耐震性能を確認していない物件は、引続き耐震診断を実施し、その結果に応じて関係者との協議や耐震補強工事の実施など適切な対応に努めました。

③ 家賃等収納率の堅持

引続き滞納発生時においては電話督促などの早期対応を図るとともに、長期滞納者には、法的手段による督促強化等を実施した結果、一般賃貸住宅の家賃等の現年度収納率は99.3%という高い水準を確保し、契約中滞納者の減少に努めました。

(2) 団地再生事業の取組み

① 団地活性化に向けた取組みの推進

若葉台団地では、（一財）若葉台まちづくりセンターと連携し、マスタープラン策定委員会の事務局を担い、地域と協働で将来を見据えたまちづくり計画を策定しました。

また、賃貸資産を活用した「コミュニティ オフィス&ダイニング」、「体験入居室」の継続運営を行い、若年・子育て層の流入促進や子育て支援に取り組みました。

相武台団地では、サービス付き高齢者向け住宅「コンチェラート相武台」の施設運営事業者との引継ぎ、商店街を起点とした活性化事業「グリーンラウンジ・プロジェクト」を通じ、団地の活性化や「地域包括ケア」のモデルに向けて取り組みました。

人口減少地域である神奈川県西部では、二宮団地を中心として、周辺地域と連携した地域創生をスタートさせ、地域性を活かした住宅のリノベーションや二地域居住等により新規入居者の誘致活動を行なうとともに、コミュニティダイニングの活用や各種イベントを通じたコミュニティの活性化に取り組みました。

② ストック再生・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ストック再生・再編に取り組みました。

建替事業として、フロール川崎戸手（180戸）の入居開始、フロール新川崎（174戸、保育所1箇所）の建設工事が竣工しました。

（3）高齢者事業の取組み

① 「入居時自立」から「生涯自立」をめざす取組みの推進

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、（一財）シニアライフ振興財団と連携し、入居者の高年齢化と共に要介護者が増加している現状から、「食」、「運動」、「生きがい」プログラム推進による「生涯自立（食事・入浴・排泄の介助不要）」の取組みを継続実施しました。

また、入居者の生きがいにつながる取組みとして、ヴィンテージ・ヴィラ5施設合同（平均年齢84歳 総勢130名）による合唱発表会『みんなで歌おう いきいきと（平成28年6月12日、神奈川芸術劇場）』を実施しました。

② 営業体制の強化等による年度末入居率95%以上の確保

営業体制の強化等により募集活動を行いました。年度末入居率94.7%と僅かに及びませんでした。引き続き、（一財）シニアライフ振興財団との連携強化を図りながら顧客管理の整備強化を行い、セミナー内容・時期・回数等の改善と現地見学会の開催継続、「生涯自立」プログラムによる競合他社との差別化を広報宣伝しながら、年度末入居率95%以上を目指し取組みます。

③ 運営や維持修繕等にかかるコストの適正な見直し

運営や維持修繕等にかかるコストについて、関係者と協議のうえ資本的支出として取扱うなど、適正な見直しを行いました。

（4）お客様の満足度向上の取組み

① 積極的な情報提供と公社ブランド向上の取組み

お客様の多様な視点から様々な情報手段（新聞・チラシ・広告誌・ラジオ・TV・シネアド・交通広告・公社ホームページ・Facebook・ブログ等）を通じて、公社物件の紹介や各種取組み等を広くメディアに発信し、公社ブランドの構築に努めました。

特にヴィンテージ・ヴィラにおける「生涯自立」プログラムの取組みや若葉台団地、相武台団地、二宮団地における「団地再生」の取組みについては、新聞だけでなく、テレビニュースや番組として放送されました。

② コンプライアンスの強化とリスク管理体制の整備

コンプライアンス研修やハラスメント研修の開催、職員アンケートを実施しながら、職員意識の啓発を図り、コンプライアンスの強化に努めました。

また、大規模災害に備え、自衛消防組織の活動を中心とした全館避難訓練の実施や有事の際には賃貸施設の空室を活用したバックアップオフィスの設置準備を行いました。

2 決算の概要

以上の主な施策等を実施した結果、平成28年度決算の概要は、以下のとおりです。

平成28年度 決算 概要

単位: 百万円

科 目	金 額	事 業 別 内 訳		
		賃貸管理事業	管理受託住宅 管理事業	その他事業
事業収益	15,743	15,344	119	279
事業原価	12,477	12,153	122	202
一般管理費	542	527	4	10
事業利益	2,724	2,664	△7	67
その他経常収益	441			
その他経常費用	694			
経常利益	2,471			
特別利益	1,118			
特別損失	1,338			
当期純利益	2,251			
利益剰余金	35,302			
資本合計	57,789			
借入金及び社債残高	109,086			
うち県損失補償残高	66,942			

注) 四捨五入表示しているため合計の数字が整合しない場合があります。

本業の利益を示す事業利益は、2,724百万円となりました。内訳は、賃貸管理事業が2,664百万円、管理受託住宅管理事業が△7百万円、その他事業が67百万円です。

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、2,471百万円となりました。

このほか、戸手団地の余剰地売却益、二宮団地の減損及び賃貸資産再編引当金繰入等に係る特別損益を反映させた当期純利益は2,251百万円となりました。

この結果、平成29年度に引き継ぐ利益剰余金は353億円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は578億円となりました。

なお、借入金については、約定返済のほか社債への振替等を行い、借入金及び社債の合計期末残高は前期末比36億円減少の1,091億円となりました。

以上、平成28年度決算では、平成19年度から平成28年度までの10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29.1%となりました。

平成29年度においても重点的に取組む課題を業務執行方針として策定し、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、経営計画の目標達成、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いきます。

3 事業実績

(1) 住宅等管理戸数

(平成29年3月31日現在)

種 別	内 訳																								
賃 貸 住 宅	<table border="1"> <tr> <td>118団地</td> <td>一 般 賃 貸 住 宅</td> <td>115団地</td> <td>13,468戸</td> </tr> <tr> <td>14,442戸</td> <td>高齢者向け優良賃貸住宅(借上型)</td> <td>2団地</td> <td>94戸</td> </tr> <tr> <td>8施設</td> <td>ケア付高齢者住宅</td> <td>5施設</td> <td>818戸</td> </tr> <tr> <td>151室</td> <td>〃 (介護専用型施設)</td> <td>2施設</td> <td>151室</td> </tr> <tr> <td></td> <td>サービス付き高齢者向け住宅</td> <td>1団地</td> <td>62戸</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1施設</td> </tr> </table>	118団地	一 般 賃 貸 住 宅	115団地	13,468戸	14,442戸	高齢者向け優良賃貸住宅(借上型)	2団地	94戸	8施設	ケア付高齢者住宅	5施設	818戸	151室	〃 (介護専用型施設)	2施設	151室		サービス付き高齢者向け住宅	1団地	62戸				1施設
118団地	一 般 賃 貸 住 宅	115団地	13,468戸																						
14,442戸	高齢者向け優良賃貸住宅(借上型)	2団地	94戸																						
8施設	ケア付高齢者住宅	5施設	818戸																						
151室	〃 (介護専用型施設)	2施設	151室																						
	サービス付き高齢者向け住宅	1団地	62戸																						
			1施設																						
賃 貸 施 設 等	<table border="1"> <tr> <td>61箇所</td> <td>店 舗 ・ 事 務 所</td> <td>24箇所</td> <td></td> </tr> <tr> <td>13,765台</td> <td>団 地 集 会 所</td> <td>30箇所</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>賃 貸 建 物</td> <td>2箇所</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>定 期 借 地</td> <td>5箇所</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>駐 車 場</td> <td>13,765台</td> <td></td> </tr> </table>	61箇所	店 舗 ・ 事 務 所	24箇所		13,765台	団 地 集 会 所	30箇所			賃 貸 建 物	2箇所			定 期 借 地	5箇所			駐 車 場	13,765台					
61箇所	店 舗 ・ 事 務 所	24箇所																							
13,765台	団 地 集 会 所	30箇所																							
	賃 貸 建 物	2箇所																							
	定 期 借 地	5箇所																							
	駐 車 場	13,765台																							
管 理 受 託 住 宅	<table border="1"> <tr> <td>23団地</td> <td>特定優良賃貸住宅(管理受託型)</td> <td>21団地</td> <td>418戸</td> </tr> <tr> <td>1組合</td> <td>高齢者向け優良賃貸住宅(管理受託型)</td> <td>2団地</td> <td>48戸</td> </tr> <tr> <td>466戸</td> <td>再 開 発 事 業 施 設</td> <td>1組合</td> <td></td> </tr> </table>	23団地	特定優良賃貸住宅(管理受託型)	21団地	418戸	1組合	高齢者向け優良賃貸住宅(管理受託型)	2団地	48戸	466戸	再 開 発 事 業 施 設	1組合													
23団地	特定優良賃貸住宅(管理受託型)	21団地	418戸																						
1組合	高齢者向け優良賃貸住宅(管理受託型)	2団地	48戸																						
466戸	再 開 発 事 業 施 設	1組合																							

注1)再開発事業施設は、区分所有物件(一般賃貸住宅200戸)のみ。

4 理事会・評議員会の開催状況

(1) 理事会

平成 28 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 294 回	平成 28 年 4 月 15 日	第 1 号議案 第 3 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 295 回	平成 28 年 5 月 30 日	第 1 号議案 平成 27 年度決算について 第 2 号議案 平成 28 年度事業計画の変更について 第 3 号議案 経営計画の見直しについて	原案可決
第 296 回	平成 29 年 3 月 28 日	第 1 号議案 平成 29 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 28 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 119 回	平成 28 年 5 月 30 日	第 1 号議案 平成 27 年度決算について 第 2 号議案 平成 28 年度事業計画の変更について 第 3 号議案 経営計画の見直しについて	原案可決
第 120 回	平成 29 年 3 月 28 日	第 1 号議案 平成 29 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29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	監物 宏之	平成27年 4月 1日	常任
理事	仲野 直哉	平成28年 4月 1日	常任
理事	松下 克彦	平成28年 4月 1日	常任
理事 (非常勤)	守屋 充	平成28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）

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	仲野 直哉	平成28年 4月 1日	理事 (非常勤)	富田 公一	平成28年 3月 31日
理事	松下 克彦	平成28年 4月 1日			
理事 (非常勤)	守屋 充	平成28年 4月 1日			

(3) 評議員名簿

平成29年3月31日現在

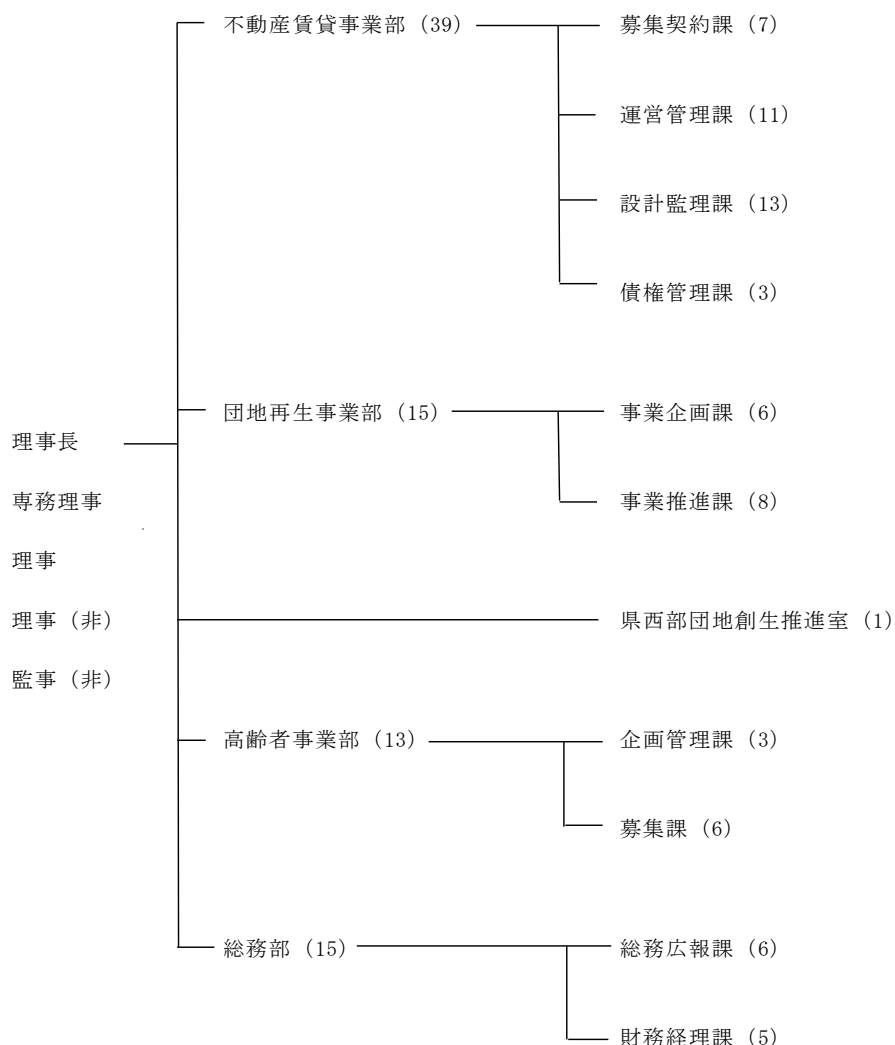
役職名	氏名	就任年月日	備考
評議員	磯貝 清	平成22年 5月 26日	株式会社レーサム 取締役 経営推進室 海外事業部長
評議員	日吉 淳	平成22年 5月 26日	株式会社日本総合研究所 リサーチ・コンサルティング部門 都市・地域経営戦略グループ ディレクター
評議員	大竹 准一	平成28年 4月 1日	神奈川県 理事兼政策局長
評議員	平野 浩一	平成28年 5月 20日	神奈川県 県土整備局長
評議員	水上 秀己	平成25年 4月 1日	横浜市建築局 住宅部長
評議員	林 直人	平成28年 4月 1日	川崎市まちづくり局 住宅政策部長

(4) 評議員の変動

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	大竹 准一	平成28年 4月 1日	評議員	二見 研一	平成28年 3月 31日
評議員	平野 浩一	平成28年 5月 20日	評議員	浅羽 義里	平成28年 5月 19日
評議員	林 直人	平成28年 4月 1日	評議員	竹田 勇三	平成28年 3月 31日

6 組織及び常勤役職員の状況

(1) 組織図 (平成29年3月31日現在)



総人数	90名 (5名)
○役員	7名 (2名)
○職員	75名
職員	70名
嘱託	5名 (3名)
○派遣受入	5名
○契約社員	3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			
	内 県派遣	内 県退職者	内 その他	内 県派遣	県退職	内 その他		
役職員数 (人)	5名	0名	1名	0名	70名	0名	0名	0名
平均年齢 (歳)	58.2歳				42.3歳			
平均年収 (千円)	10,777千円				6,785千円			

- ・平成29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29年3月31日現在、平均年収は平成28年4月1日～平成29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。