

平成 29 年度

業 務 報 告 書

1 業 務 概 況

平成29年度は、平成28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2年目として、公社経営の改善と安定を図る施策を推進しました。

当期の事業収益は、フロール新川崎管理開始に伴う家賃収入の増加があったものの、法改正によるケア付高齢者事業の介護収入の減少や店舗等賃貸施設の契約率低下などにより、前期157.4億円から156.9億円に僅かながら減収となりました。一方、事業原価は、環境省通知に基づくアスベスト処理に係る修繕工事実施時期の延期や社債の発行に伴う支払利息の低減等により、前期124.7億円から118.1億円へ減額となり、経常利益は前期24.7億円から31.3億円に増益となりました。

この結果、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31億円削減、③格付け会社によるAAの格付け維持の全てにおいて、達成することができました。

また、借入金及び社債残高は前期末1,091億円から53億円減少の1,038億円となり、そのうち県損失補償付借入金残高は前期末669億円から47億円減少の622億円となりました。

年 度		平成28年度	平成29年度	平成30年度	3 箇年 累計額
項 目		※実績は平成29年度まで			
年 間 経 常 利 益	実績	24.7億円	31.3億円	---億円	56.1億円
	(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	52.9億円	---億円	88.6億円
	(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	47.7億円	---億円	144.6億円
	(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 (格付けAA維持)	発行なし (格付けAA維持)	---億円発行	170億円発行 (格付けAA維持)
	(目標)	170億円程度 (格付けAA維持)	市場動向等による (格付けAA維持)	市場動向等による (格付けAA維持)	市場動向等による (格付けAA維持)
借入金及び 社債残高	実績	1,091億円	1,038億円	---億円	
	(目標)	(1,091億円)	(1,054億円)	(1,018億円)	
損失補償付 借入金残高	実績	669億円	622億円	---億円	
	(目標)	(669億円)	(624億円)	(607億円)	

平成29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

一般賃貸住宅については、戸塚深谷団地や上郷西ヶ谷団地において、立地、築年

数、入居者の状況等の物件特性に応じたプラン・設備仕様の変更や住宅性能改善工事の試験施工等、費用対効果を踏まえた計画を進め、商品競争力を高めることで家賃収入の長期安定を図りました。

併せて、デジタル看板広告や幹線道路沿いの野立て看板の拡充など、様々な情報通信（アナログ・デジタル）を活用した広告宣伝を展開し、「公社の賃貸」の認知度向上に努め、年度末入居率目標 92.0%を上回る入居率 92.3%（募集対象住戸）を引き続き達成しました。

また、店舗等の賃貸施設については、特に大規模団地中央に位置する物件は、団地の活性化につながることを考慮し、竹山団地中央商店街において地元団体等との連携やリニューアル工事に取り組んだほか、利便性の向上や環境問題等にも配慮したオープン型宅配便ロッカーを国内で初めて大規模団地商店街に設置するなど、魅力ある団地づくりに努めました。

さらに、空き区画の多い駐車場では、コインパーキングの設置やカーシェアの導入を進め、利便性の向上と増収を図りました。

② 良質な住環境の提供

引き続き、良質な住環境の提供と建物の長寿命化を図るとともに、団地内共用灯のLED化など、地球環境対策を意識した計画を推進しました。また、耐震診断の結果、耐震改修工事が必要な住棟の耐震化に向けて、共同建築主との協議など取り組みを進めました。

さらに、孤立死等防止対策として、新たに愛川町及び（公社）神奈川県宅地建物取引業協会と孤立死等対策に関する協定を締結し（計 17 団体）、高齢者等の見守り活動の拡充を図りました。

（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継続

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て、「マスタープラン」に基づく各種重点的な取組みの推進とマネジメントを実践し、地域と協働で同プランの実現に向け取り組みました。

また、公社資産を活用した「コミュニティオフィス&ダイニング」、「体験入居室」の継続運営に加え、NPO法人が運営する施設等と連携し、若年・子育て層の流入促進や子育て支援を中心とした取り組みを行いました。

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」の運営を通じ、団地を中心とした「地域包括ケア」の取り組みを進めるとともに、商店街を中心とした活性化（グリーンラウンジ・プロジェクト）の取り組みを拡大し、さらに大学連携など取り組みを広範囲に推進しました。

また、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

(住民・行政・産業)と連携した様々なイベントの開催などを通じて地域創生に取り組むとともに、住宅のリノベーションタイプの追加やセルフリノベーションの導入により、地域に関心を持ち豊かな暮らしを志向する新規入居者の誘致を促進しました。

② 公社物件の建替え・集約を含めたストック活用

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、入居者の居住の安定に配慮しながら、建替えや集約等を進めました。

建替事業については、フロール新川崎(174戸・保育所1箇所)が4月に入居を開始し、フロール元住吉(北加瀬1・2団地)は移転交渉・設計等作業を継続して行いました。竹の丸団地の開発・再編事業については、解体工事及び道路整備に必要な宅地造成に着手しました。

また、集約事業について、老朽化した不入斗^{いりやます}店舗を解体し、健康志向や高齢者に対応した生活サポート型のコンビニエンスストアを誘致したほか、伊勢原店舗の移転交渉を終了させ、解体工事等の準備を行いました。

(3) 高齢者事業の取組み

① 生涯自立プログラムの推進

入居者の高年齢化とともに要介護者が増加していることから、「食」、「運動」、「生きがい」プログラムの推進による「生涯自立(食事・入浴・排泄の自立)」に向けた取組みをさらに強化しました。

特に「食」については、給食事業者への委託をやめ、公社グループである(一財)シニアライフ振興財団(以下「財団」)による直営とすることで、一体的なサービスの提供を可能とすることを目指し、平成29年4月にヴィンテージ・ヴィラ相模原で、平成30年4月にはヴィンテージ・ヴィラ向ヶ丘遊園で直営を開始しました。

また、新たに「医療」と各プログラムを融合させた、健康寿命を延伸するプログラムの構築に向け、医師を交えた社内医療プロジェクトを中心とした検討を開始しました。

② 平成34年度までの黒字化に向けた取組み

前記「①生涯自立プログラムの推進」による取組みを継続・強化することで、入居者の健康維持・増進による介護費用の増加の抑制に努めました。

また、高齢者の暮らしに関連したセミナーや高齢者施設の現地見学会等を実施するとともに、財団と連携した営業体制と顧客管理の徹底を図った結果、新規入居戸数は目標である55戸を1戸上回る56戸となり、入居率は目標である95.0%を達成しました。

③ コンチャート相武台の新運営体制確立

「サービス付き高齢者向け住宅」、「居宅介護支援事業所」、「訪問介護事業所」の運営体制を、民間事業者から財団に引き継ぎ、新たに公社グループとして一体運営していく

ことで、団地を中心とした「地域包括ケア」の取組みを推進するとともに、現地を中心としたきめ細かな営業を展開し、入居率の向上による経営の安定化を図りました。

(4) お客様満足度向上の取組み

① 賃貸住宅入居検討のお客様に対するお問合せ窓口一元化の準備

賃貸住宅の入居に当たって、住宅と駐車場の空き状況等のお問合せ窓口を一元化するなど、さらなる顧客サービスの充実を図る「公社の賃貸募集窓口」を平成30年7月に開設するため、募集体制の整備や各種データの再整理と集約化を図るシステム構築などの準備を進めました。

② 社屋機能の多様化

社屋1・2階のスペースを、公社事業の情報発信等を行う「Kosha33」として整備し、神奈川県や横浜市と連携した日本大通りの賑わいづくりや文化活動に貢献するとともに、公社のブランド力向上に努めました。

③ 人員体制の維持と人財育成

今後も公社が公的機関として、安全・安心な居住環境の提供と公共的役割を安定的に果たしていくため、新規職員の継続採用など人員体制を維持しつつ、通信教育研修プログラムの充実など計画的な人財育成に取り組みました。

2 決算の概要

以上の主な施策等を実施した結果、平成29年度決算の概要は、以下のとおりです。

平成29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	15,695	15,325	108	261
事業原価	11,813	11,488	122	203
一般管理費	738	720	5	13
事業利益	3,143	3,116	△19	45
その他経常収益	614			
その他経常費用	626			
経常利益	3,131			
特別利益	-			
特別損失	1,478			
当期純利益	1,653			
利益剰余金	36,955			
資本合計	59,442			
借入金及び社債残高	103,797			
うち県損失補償残高	62,174			

注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

本業の利益を示す事業利益は、3,143百万円となりました。内訳は、賃貸管理事業が3,116百万円、管理受託住宅管理事業が△19百万円、その他事業が45百万円です。

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、3,131百万円となりました。このほか、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1,653百万円となりました。

この結果、平成30年度に引き継ぐ利益剰余金は36,955百万円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は59,442百万円となりました。

また、平成19年度から平成29年度まで11年連続で経常利益20億円以上を達成したことにより、資本合計を資産合計で除した自己資本比率は30.3%となりました。

なお、借入金については、約定返済を行い、借入金及び社債の合計期末残高は前期末比53億円減少の103,797百万円となりました。

平成30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、関係行政機関並びに金融機関等のご理解、ご協力をいただきながら、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30年3月31日現在)

種別		内 訳		備考 (平成29年3月31日との増減)
賃貸住宅	117団地 8施設 14,604戸 151室	一般賃貸住宅	114団地 13,630戸	不老町1団地12戸減、フール新川崎1団地174戸増、ルエ新川崎(特定優良賃貸住宅)1団地減
		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施設 818戸	
		〃(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	
賃貸施設等	61箇所 13,823台	店舗・事務所	24箇所	不入斗店舗1箇所減、フール新川崎(保育所)1箇所増
		団地集会所	29箇所	
		賃貸建物	2箇所	不入斗1箇所増 フール新杉田1台減、フール中幸町10台減、若葉台1台減、フール新川崎70台増
		定期借地	6箇所	
		駐車場	13,823台	
管理住宅受託	16団地 1組合 325戸	特定優良賃貸住宅(管理受託型)	14団地 277戸	用途廃止・管理期間満了により7団地141戸減
		高齢者向け優良賃貸住宅(管理受託型)	2団地 48戸	
		再開発事業施設	1組合	

4 理事会・評議員会の開催状況

(1) 理事会

平成 29 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 297 回	平成 29 年 5 月 29 日	第 1 号議案 平成 28 年度決算について	原案可決
第 298 回	平成 29 年 12 月 18 日	第 1 号議案 就業規程の一部改正について	原案可決
第 299 回	平成 30 年 3 月 29 日	第 1 号議案 平成 30 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 29 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 121 回	平成 29 年 5 月 29 日	第 1 号議案 平成 28 年度決算について	原案可決
第 122 回	平成 30 年 3 月 29 日	第 1 号議案 平成 30 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30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	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)	根岸 宏文	平成29年 4月 1日	神奈川県県土整備局 公共住宅担当部長
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 (非常勤)	根岸 宏文	平成29年 4月 1日	理事 (非常勤)	守屋 充	平成29年 3月 31日

(3) 評議員名簿

平成30年3月31日現在

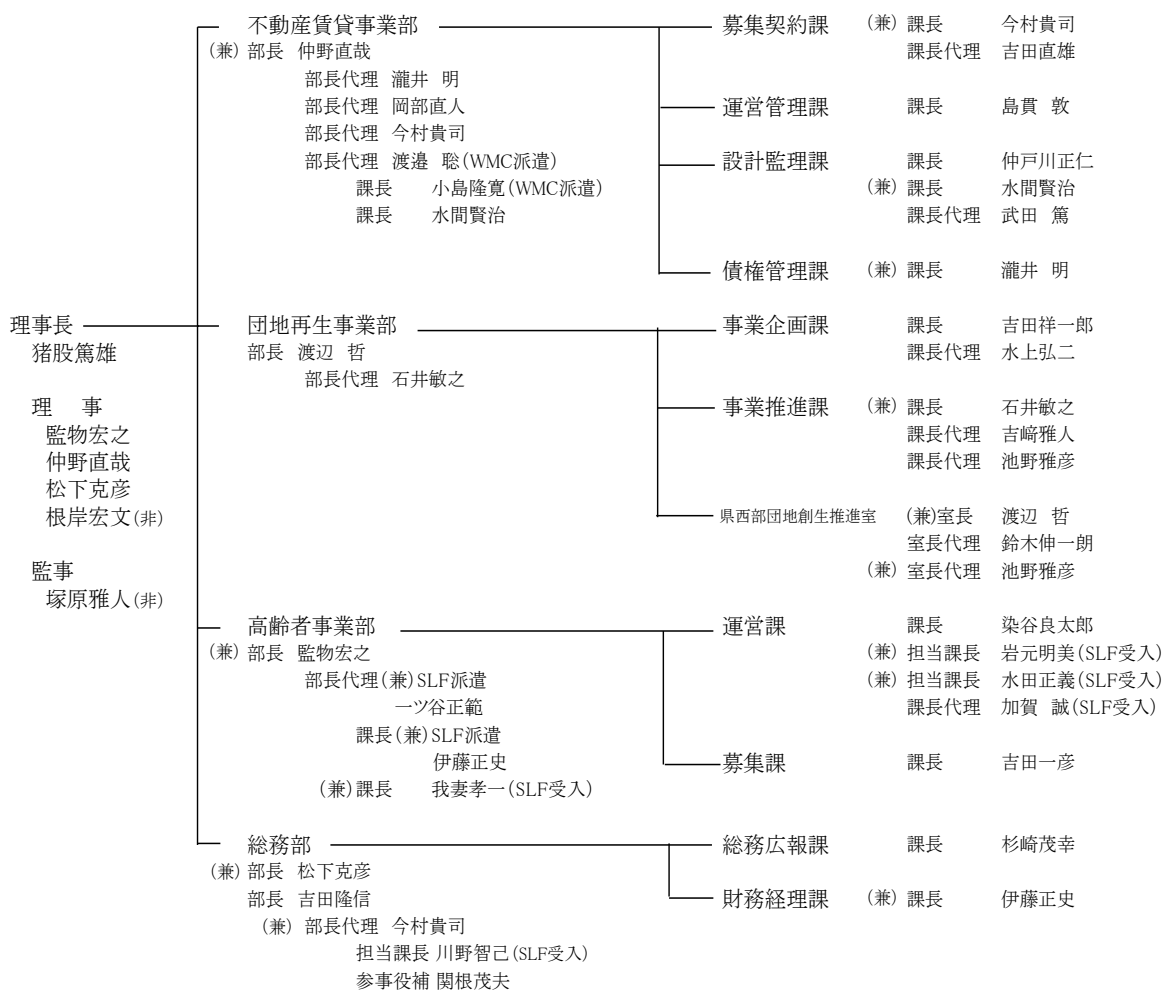
役職名	氏名	就任年月日	備考
評議員	磯貝 清	平成22年 5月 26日	株式会社レーサム 常務取締役 海外事業本部長
評議員	日吉 淳	平成22年 5月 26日	株式会社日本総合研究所 リサーチ・コンサルティング部門 都市・地域経営戦略グループ ディレクター
評議員	大竹 准一	平成28年 4月 1日	神奈川県 理事兼政策局長
評議員	鈴木 祥一	平成29年 4月 1日	神奈川県 県土整備局長
評議員	古木 淳	平成29年 4月 1日	横浜市建築局 住宅部長
評議員	林 直人	平成28年 4月 1日	川崎市まちづくり局 住宅政策部長

(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	鈴木 祥一	平成29年 4月 1日	評議員	平野 浩一	平成29年 3月 31日
評議員	古木 淳	平成29年 4月 1日	評議員	水上 秀己	平成29年 3月 31日

6 組織及び常勤役職員の状況

(1) 組織図 (平成30年3月31日現在)



※SLFは(一財)シニアライフ振興財団、WMCは(一財)若葉台まちづくりセンター

総人数	92	名	(5名)
○役員	6	名	(2名)
○職員	74	名	
職員	69	名	
嘱託	5	名	(3名)
○派遣受入	8	名	
○契約社員	4	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	内 県退職者	内 その他
役職員数(人)	4名	0名	0名	69名	0名	0名
平均年齢(歳)	57.5歳			42.8歳		
平均年収(千円)	11,164千円			6,904千円		

- ・平成30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30年3月31日現在、平均年収は平成29年4月1日～平成30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。