

平成 30 年度

業 務 報 告 書

1 業 務 概 況

平成30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」の最終年度として、本計画の経営目標達成に向けた施策を推進しました。

当期の事業収益は、一般賃貸住宅の堅調な入居推移やケア付高齢者住宅の新規入居数の増加により、前期156.9億円から157.2億円に僅かながら増収となりました。

一方、事業原価は、前年度からの繰越工事の完成により、前期118.1億円から123.2億円へ増額となり、経常利益は前期31.3億円から26.7億円に減益となりました。

また、借入金及び社債残高は前期末1,038億円から54.5億円減少の983億円となり、そのうち県損失補償付借入金残高は前期末622億円から267.3億円減少の354億円となりました。

特に県損失補償付借入金残高は、平成34年度末に500億円台とすることを目標としていましたが、計画を大きく上回るスピードで削減できました。

この結果、当期計画目標である①年間経常利益20.0億円以上の確保、②借入金36.6億円の削減、県損失補償は31.1億円の削減、③格付け会社によるAAの格付け維持と社債の継続発行を実現し、「平成28年度からの3箇年計画」の経営目標すべてを達成することができました。

平成28年度からの3箇年計画の達成状況等

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					
年 間 経 常 利 益	実績	24.7億円	31.3億円	26.7億円	82.8億円
	(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	54.5億円	143.0億円
	(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	267.3億円	411.8億円
	(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)	170億円発行 (格付けAA維持)	340億円発行 (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 社債残高合計	実績	1,091億円	1,038億円	983億円	
	(目標)	(1,091億円)	(1,054億円)	(1,018億円)	
県損失補償付 借入金残高	実績	669億円	622億円	354億円	
	(目標)	(669億円)	(624億円)	(607億円)	

※この表の記載金額のみ、四捨五入で表示しております。

平成30年度に実施した主な施策は次のとおりです。

(1) 賃貸事業部門

① 一般賃貸住宅

横浜駅構内の交通広告や幹線道路沿いの野立て看板の拡充など、様々な媒体を活用した広告宣伝の展開や、物件特性に応じてプラン・設備仕様等を見直した募集促進工事の推進など、市場競争力を向上させ、新規入居者の獲得に努めました。

また、賃貸住宅入居契約等に関する情報を総合的にデータベース化する新システム「RUMOS（ルーモス）」の整備により、コールセンター機能を内製化した「公社の賃貸募集窓口」を稼働させ、新規申込者のワンストップサービスを実現するなど、顧客サービスの充実と営業力強化を図りました。

さらに、公社ビル1・2階にオープンした「Kosha33」を活用し、「生涯賃貸」や「団地の暮らし」等をテーマにセミナーや展示を行うなど、幅広く公社賃貸に関する情報等を発信しました。

なお、二宮団地では平成28年度から開始したリノベーション等の魅力向上の取組みにより、79戸・111人（うち57戸・77人が二宮町外から転入）の新規入居となり、二宮町の人口社会増に貢献しています。

これらの取組みの結果、引き続き年度末入居率目標92.0%（募集対象住戸）を達成しました。

② 賃貸施設

郊外型団地の店舗は団地住民の少子高齢化による購買需要の減少などにより厳しい状況にあるため、フリーレントの導入や地元仲介業者の活用等による営業活動を継続し、空き店舗の補充に努める一方、引き続き空き店舗を団地居住者等と連携した各種イベントなど、団地活性化や地域創生に資する取組みに活用しました。

③ 駐車場

空き区画の多い駐車場においては引き続きコインパーキング化、カーシェアの導入などを進め、利便性の向上や空き区画の解消に努めました。

また、管理会社に委託していた駐車場業務の一部を公社の直営とし、駐車場の申込受付・契約締結についても公社で対応可能となるよう体制を整備しました。

なお、横浜若葉台センター地区のショッピングタウンわかば来客用駐車場については、運営の効率化と利便性の向上を図るため、駐車場運営会社に運営を委託しました。

④ 賃貸資産の建替え・集約計画

築後60年近くが経過、または、一定程度の賃料収入が見込める地域にある団地について建替事業を進めており、従前居住者の退去が完了した「フロール元住吉（北加瀬1・2団地）」は建替新築工事に、「(仮称)フロール梶ヶ谷（不動が丘団地8・9号棟跡地）」は設計作業に、「横浜井土ヶ谷共同ビル」は移転交渉にそれぞれ着手しました。

再編事業については、竹の丸団地において、道路整備に必要な宅地造成を継続し、二宮団地では、廃止棟の集約移転が順調に推移するとともに、存続棟の耐震改修や外装工事等を引き続き実施しました。

また、「アンレーベ横浜星川（桜ヶ丘共同住宅）」では、築後 60 年以上を経て老朽化した建物（壁式構造）を棟単位で改修する「住宅性能改善工事」を実施し、外断熱や排水堅管外出し等の効果検証に着手しました。

老朽化した店舗の利活用では、定期借地権で事業者に賃貸する方式により、横須賀市不入斗店舗跡地は介護相談窓口を併設したコンビニエンスストアとして開業し、愛川町春日台店舗跡地は介護事業者による高齢者福祉施設の活用を決定しました。

なお、伊勢原店舗は民間不動産事業者に売却しました。

⑤ 団地・地域創生の取組み

横浜若葉台団地では、昨年度に策定した「横浜若葉台みらいづくりプラン」の実現に向け、地域住民や行政等関係者と、同団地資産の最適利用を図る都市計画変更手続を進めるとともに、公社資産を活用して 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等の取組みを継続して行いました。また、神奈川県やメディア等から高齢化率が高いわりに要介護率が低く、コミュニティが充実した団地として注目され、企業連携によりオンデマンドバス実証実験にも着手しました。

相武台団地では、引き続き商店街活性化の取組み（グリーンラウンジ・プロジェクト）を中心に大学連携などの充実を図るとともに、公社グループのシニアライフ振興財団（以下「財団」）と連携し、商店街から撤退した銀行支店跡地を活用してデイサービス・多世代交流拠点の整備に着手しました。

二宮団地では、地域と連携した様々なイベントの開催など地域の魅力向上や地域創生に資する取組みを継続するとともに就農を支援するアグリサポーター制度の開始などにより、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さらに促進しました。

浦賀団地では、神奈川県立保健福祉大学との連携により「団地活性サポーター」として同団地に入居した大学生（平成 30 年度末現在 14 名）が、お食事会や各種イベントなどを開催し、入居者との新たなコミュニティづくりを進めています。

（2）高齢者事業部門

① 生涯自立プログラムの推進

入居者の「生涯自立（食事・入浴・排泄の自立）」に向けて、昨年度のヴィンテージ・ヴィラ相模原に続き、ヴィンテージ・ヴィラ向ヶ丘遊園で食事の提供を給食事業者から財団直営に切替え、「食」の取組みをさらに推進したほか、「運動」「生きがい」の取組みについても財団スタッフによる様々なアクティビティの充実を図り、各種発表会の開催を継続して行いました。

また、生涯自立の根幹となる健康寿命延伸の実現に向け、ヴィンテージ・ヴィラ相模原では入居者毎の健康状態や栄養摂取量、運動量を詳細にデータ化した「個人健康カルテ」の開発を進めるとともに、人間ドックの検査項目充実化や専門医との健康相談など、医療面からのサポート体制を構築しました。

② 年度末入居率 95%以上の確保

集客効果が高く見込まれる媒体等を活用した告知を行いながら、神奈川県内および都

内各所において、年間を通じて高齢者の暮らしに関連したセミナーを開催しました。

また、財団と連携した営業体制の強化等により、新規入居戸数は目標である 55 戸を 7 戸上回る 62 戸となり、入居率は目標である 95.0%を達成しました。

③ コンチェラート相武台を通じた地域包括ケアの推進

地域の医療介護事業者および高齢者支援センターとの連携をさらに深めたことなどによりコンチェラート相武台（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）の稼働率が昨年度より向上したほか、併設する地域交流スペースを地域活動拠点として、子育て世代の交流だけでなく介護予防教室などに活用し、「地域包括ケア」の取組みに貢献しました。

（３）総務部門

① 資金調達

AAの格付けを維持しつつ、県の損失補償に頼ることなく、平成 30 年 4 月に第 5 回となる市場公募債を 170 億円発行し、同年 5 月に無担保・無保証のシンジケートローンにより約 49 億円の資金を調達しました。

② 次期経営計画の策定

令和元年度からの次期中期計画の策定に向け、公社資産のストック計画や資金計画等について、関係者との調整を開始し、策定作業に着手しました。

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ました。

また、若手職員を中心に技術力の向上等を目的とした専門性の高い各種講習会に参加するとともに、全従業員を対象にハラスメント研修等を継続して行い、人財育成や従業員のコンプライアンス意識の向上に努めました。

さらに、平成 30 年 9 月に従業員の健康増進と働きやすい職場環境づくりを図るため、「健康経営宣言」を公社ホームページ上で行い、同月に神奈川県CHO（健康管理最高責任者）構想推進事業所に登録し、12 月には横浜市から横浜健康経営認証事務所クラスAAを、平成 31 年 2 月には経済産業省から健康経営優良法人の認証を受け、健康経営を推進しています。

2 決算の概要

以上の主な施策等を実施した結果、平成30年度決算の概要は、以下のとおりです。

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	15,728	15,379	100	248
事業原価	12,326	12,056	111	158
一般管理費	722	704	4	12
事業利益	2,679	2,618	△16	77
その他経常収益	611			
その他経常費用	615			
経常利益	2,676			
特別利益	-			
特別損失	924			
当期純利益	1,751			
利益剰余金	38,707			
資本合計	61,194			
借入金及び社債残高	98,348			
うち県損失補償残高	35,448			

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、2,679百万円となりました。内訳は、賃貸管理事業が2,618百万円、管理受託住宅管理事業が△16百万円、その他事業が77百万円です。

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、2,676百万円となりました。このほか、高齢者住宅事業引当金繰入等に係る特別損失を反映させた当期純利益は1,751百万円となりました。

この結果、令和元年度に引き継ぐ利益剰余金は38,707百万円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は61,194百万円となりました。

また、平成19年度から平成30年度まで12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31.9%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5,449百万円減少の98,348百万円となりました。

令和元年度においても、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、地域創生に向けた取組みを推進します。

3 事業実績

(1) 建替事業等

① フロール元住吉（北加瀬1・2）建替事業

平成30年9月に旧建物解体工事を完了し、建設工事に着手しました。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工年月
フロール元住吉	川崎市中原区	1棟	住宅153戸	令和元年12月

② 不動が丘団地（8・9号棟跡地）建替事業

新築工事に向け、設計作業に着手しました。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工年月
不動が丘団地(8・9号棟跡地)	川崎市高津区	1棟	住宅106戸	令和3年2月

③ 竹の丸団地開発・再編事業

通り抜け道路の整備に必要な宅地造成等を引き続き行いました。

団地名	所在地	敷地規模
竹の丸団地	横浜市中区	約2,964㎡

④ 春日台店舗跡地活用

平成30年11月に高齢者福祉施設の誘致を決定しました。

施設名	所在地	敷地規模
春日台店舗	愛甲郡愛川町	約1,301㎡

⑤ 伊勢原店舗売却

平成31年1月に土地・建物を売却しました。

施設名	所在地	敷地規模
伊勢原店舗	伊勢原市	約839㎡

⑥ 弁天通3-2跡地利活用

建替事業の設計作業検討に着手しました。

団地名	所在地	敷地規模
弁天通3-2	横浜市中区	約1,080㎡

(2) 住宅性能改善事業

① アンレーベ横浜星川（桜ヶ丘共同住宅）住宅性能改善工事

住宅性能改善工事が完了しました。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工年月
アンレーベ横浜星川	横浜市保土ヶ谷区	1棟	住宅32戸	平成31年3月

② 住宅性能改善事業

一般賃貸住宅の長寿命化や商品価値向上を目的とした住宅性能改善事業に引き続き取り組みました。

(3) 再編事業

① 二宮団地再編事業

老朽化した二宮団地の再編事業（団地のコンパクト化、アグリサポーター制度の導入など）、団地と地域の魅力向上に繋がる取組みを引き続き行いました。

- ・所在地：中郡二宮町
- ・規模：賃貸住宅 28 棟 856 戸他

(4) 活性化事業

少子高齢化が進行する郊外型大規模複合団地において、若年層の流入やコミュニティの維持に向けた取組みを引き続き行いました。

① 横浜若葉台団地

- ・所在地：横浜市旭区
- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 6,300 戸他

② 相武台団地

- ・所在地：相模原市南区
- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 2,500 戸他

③ 浦賀団地

- ・所在地：横須賀市
- ・規模：賃貸住宅約 350 戸

(5) 住宅等管理戸数

(平成31年3月31日現在)

種別		内 訳		備考 (平成30年3月31日との増減)
賃貸住宅	115団地 8施設 14,538戸 151室	一 般 賃 貸 住 宅	112団地 13,564戸	北加瀬第1 1団地56戸減 北加瀬第2 1団地8戸減 相武台第2 1戸減 相武台第4 1戸減
		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 1施設	
賃貸施設等	61箇所 13,817台	店 舗 ・ 事 務 所	24箇所	辻堂海岸15台増、藤沢西部T駐 車場12台増、相模原田名団地1台 減、若葉台団地32台減
		団 地 集 会 所	29箇所	
		賃 貸 建 物	2箇所	
		定 期 借 地	6箇所	
		駐 車 場	13,817台	
管理 住宅受託	10団地 1組合 196戸	特定優良賃貸住宅(管理受託型)	8団地 148戸	用途廃止・管理期間満了により6 団地129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30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300回	平成30年4月15日	第1号議案 公社債発行について	原案可決
第301回	平成30年5月30日	第1号議案 平成29年度決算について 第2号議案 規程の一部改正について 第3号議案 その他	原案可決
第302回	平成31年3月26日	第1号議案 平成31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 その他	原案可決

(2) 評議員会

平成30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123回	平成30年5月30日	第1号議案 平成29年度決算について 第2号議案 規程の一部改正について 第3号議案 その他	原案可決
第124回	平成31年3月26日	第1号議案 平成31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 その他	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31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	藤巻 均	平成30年4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		
役職名	氏名	就任年月日
専務理事	藤巻 均	平成30年4月1日

(3) 評議員名簿

平成31年3月31日現在

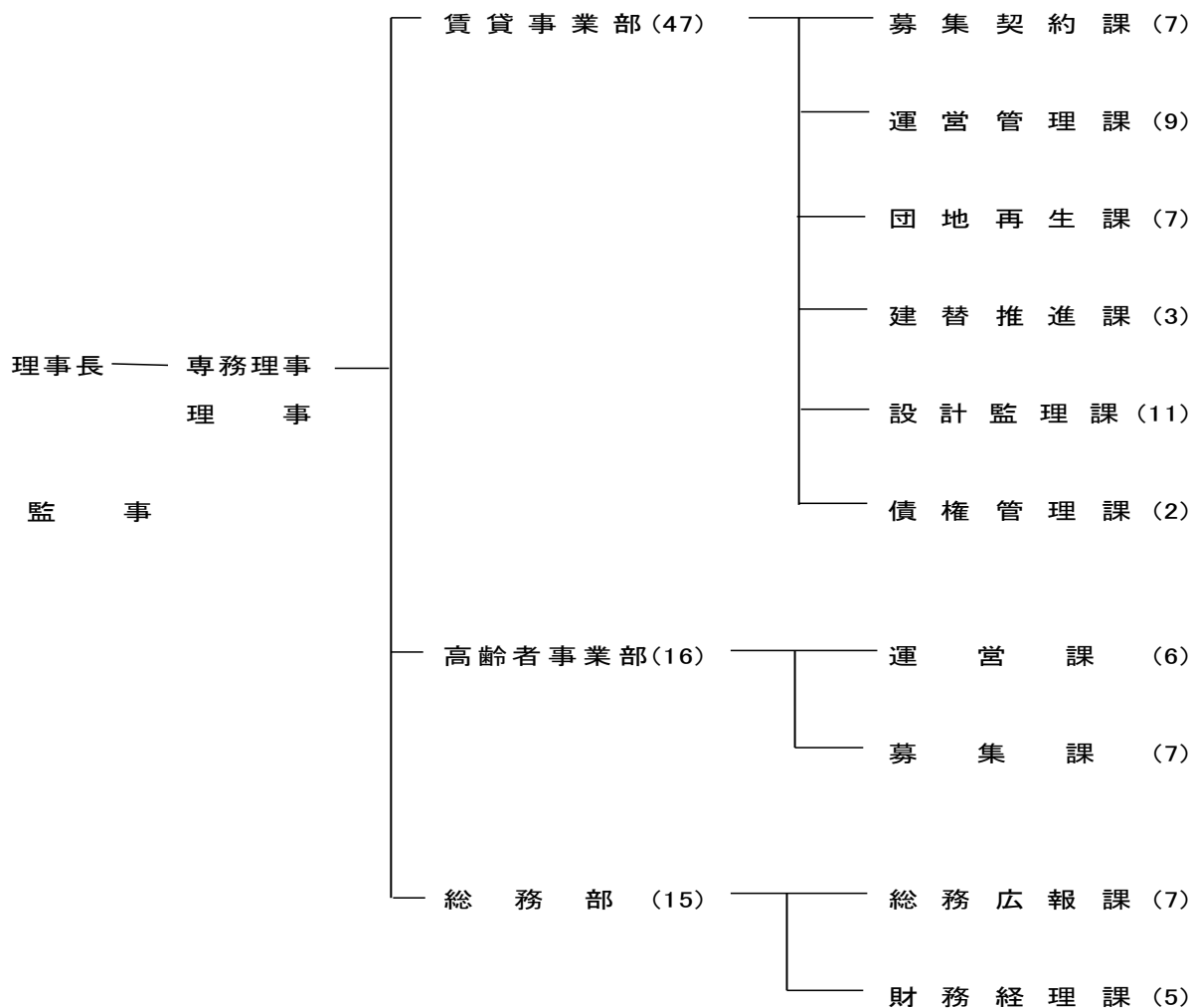
役職名	氏名	就任年月日	備考
評議員	磯貝 清	平成22年5月26日	株式会社レーサム 常務取締役 海外事業本部長
評議員	日吉 淳	平成22年5月26日	株式会社日本総合研究所 リサーチ・コンサルティング部門 都市・地域経営戦略グループ ディレクター
評議員	楯岡 信一	平成30年4月1日	神奈川県 理事兼政策局長
評議員	鈴木 祥一	平成29年4月1日	神奈川県 県土整備局長
評議員	古木 淳	平成29年4月1日	横浜市建築局 住宅部長
評議員	前田 亮	平成30年4月1日	川崎市まちづくり局 住宅政策部長

(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	楯岡 信一	平成30年4月1日	評議員	大竹 准一	平成30年3月31日
評議員	前田 亮	平成30年4月1日	評議員	林 直人	平成30年3月31日

6 組織及び常勤役職員の状況

(1) 組織図 (平成31年3月31日現在)



総人数	97	名	(4名)
○役員	7	名	(2名)
○職員	74	名	
職員	71	名	
嘱託	3	名	(2名)
○派遣受入	8	名	
○契約社員	8	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	その他	内 県派遣	内 県退職者	内 その他		
役職員数 (人)	5名	0名	1名	0名	71名	0名	0名	0名
平均年齢 (歳)	58.4歳				42.6歳			
平均年収 (千円)	10,760千円				6,714千円			

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