

令和元年度
業務報告書

1 業 務 概 況

令和元年度は、「第3次中期計画（令和元～2年度）」の初年度として、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やケア付高齢者住宅の新規入居数の増加、賃貸住宅跡地を造成して宅地分譲を行った等により、前期 157.2 億円から 159.8 億円に増収となりました。

一方、事業原価は、宅地分譲の造成工事費などにより、前期 123.2 億円から 128.4 億円に増額となり、経常利益は前期 26.7 億円から 22.9 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 983.4 億円から 0.56 億円減少の 982.9 億円となり、そのうち県損失補償付借入金残高は前期末 354.4 億円から 70.7 億円減少の 283.7 億円となりました。

この結果、中期計画目標である①年間経常利益 20 億円以上の每期達成、②県損失補償残高の解消、③県利子補給の終了、④格付け会社による AA の格付け維持と社債の継続発行の達成に向け、令和元年度は順調に取り組むことができました。

第3次中期計画（令和元～2年度）の達成状況等

年 度		令和元年度	令和2年度	2箇年累計額
項 目				
①年間 経常利益	実績	22.9億円	—	—億円
	(目標)	(20.0億円)	(20.0億円)	(40.0億円)
借入金 削減額	実績	0.6億円	—	—億円
	(目標)	(0.6億円)	(10.0億円)	(10.6億円)
県損失補償 削減額	実績	70.7億円	—	—億円
	(目標)	(70.7億円)	(283.8億円)	(354.5億円)
③県利子補給額	実績	0.9億円	—	—億円
	(目標)	(0.9億円)	(0.4億円)	(1.3億円)
④公社債発行 格付け維持	実績	90億円発行 (格付けAA+)	— (—)	— (—)
	(目標)	90億円以内 (格付けAA維持)	公社債発行 (格付けAA維持)	公社債発行 (格付けAA維持)
借入金及び 社債残高合計	実績	983億円	—	
	(目標)	(983億円)	(973億円)	
②うち県損失 補償残高※	実績	284億円	—	
	(目標)	(284億円)	(残高解消)	

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年度末残高は354億円

令和元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

新規建替物件「フロール元住吉」が竣工し、令和2年2月から入居を開始しました。本物件は、公社初となる有人管理及び完全分煙マンションであり、さらに入居者専用のシェアラウンジや入居者と地域の方々をつなぐ地域交流スペース「となりの。」を併設するなど、まさに新しい日常生活に対応したものとなりました。

一方、建物の老朽化や設備の陳腐化が進む「団地タイプ」においては、昨年度に引き続き市場競争力を向上するため、募集促進工事（浴室・台所への給湯器設置や和室の洋室化等）を新たに4団地で実施し、新規入居者の獲得につなげました。

また、二宮団地では平成28年度から開始したりノベーション等による魅力向上に加え、北側居室の断熱工事等、居住環境改善への取組みを実施し、新規入居者は累計135件となりました。

さらには平成30年7月から公社直営により「公社の賃貸募集窓口（コールセンター）」の稼働を開始し、お客様からの反響を踏まえ、今期から各種広告宣伝内容の見直しを行った結果、1ヶ月あたりの問合せ件数が前年度約400件から約500件に増加し、新規入居者が前期比177戸増の1,087戸となり退去戸数1,031戸を上回りました。

なお、平成24年度から管理会社及び居住者団体との間で設置した「孤立死等防止検討会」を継続して開催するとともに、2年間にわたり一部の団地で試行を実施してきた「団地みまもりサポーター制度」について、引き続き高齢者を対象としたみまもりに加え、団地共用部の巡回を行う等、自治会と役割分担しながら居住の安定を図りました。速やかな安否確認の実施や事故を未然に抑止できた事例もあり、令和2年度からは対象団地を拡大して展開していくこととしました。

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伴う購買需要の減少などにより厳しい状況にあるため、引き続き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行い、空き店舗の補充に努める一方、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。

愛川町に所有している「春日台スーパー」跡地の利活用事業者を公募し、地元の社会福祉法人与50年間の定期借地契約を締結しました。今後同法人が地域ニーズに適った高齢者福祉施設・生活サポート拠点を整備していく予定です。

当年度末には、新型コロナウイルスに伴う各店舗への影響を考慮し、要望に応じて最大6箇月分の賃料の支払いを最大1年間猶予する賃料支払い猶予制度を創設しました。一般賃貸住宅についても、令和2年4月より同制度の運用を開始しました。

③ 駐車場

前年度に引き続き、稼働率が漸減傾向にあるなか、空き区画の多い駐車場の利活用

策として、従来のコインパーキングに加え、オンライン決済による予約アプリを活用した駐車場を竹山団地において当公社団地で初めて導入しました。今後の利用状況をみながら他団地の駐車場においても展開していく予定です。

④ 賃貸資産の建替え・集約計画

前記のとおり令和2年1月に「フロール元住吉（北加瀬1・2団地）」が竣工したほか、「(仮称)フロール梶が谷（不動が丘団地8・9号棟跡地）」は設計業務が完了し新築工事に、「弁天通3丁目第2共同ビル」は設計作業に着手しました。前年度から継続中の「横浜井土ヶ谷共同ビル」に加え、「栗田谷団地」の入居契約者移転交渉を開始しました。

再編事業については、「竹の丸団地宅地造成及び道路改築等工事」の一部が完了し、これに伴い、戸建用地を民間事業者売却しました。

集約事業中の「二宮団地」では廃止棟の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継続し、「不入斗第1」、「小田原橋」、「伊勢原」では各団地の集約事業に着手し、存続棟の外装工事等の実施、廃止棟の集約移転をそれぞれ開始しました。

⑤ 団地・地域創生の取組み

横浜若葉台団地では、「横浜若葉台みらいづくりプラン」の実現に向けて、都市計画変更手続が法定縦覧まで進捗しました。団地内での住み替えを促進するため、当公社賃貸住宅の空住戸を高齢者向けに改修し、地元NPO法人の見守りサービスを組合せたモデル住戸を整備しました。また、高齢化率が高い一方で要介護率が低いことから、コミュニティが充実した団地として注目され、大学連携によるEラーニングでの紹介、WHO地域事務局の視察、企業と連携したオンデマンドバスやIoT宅配ボックスの実証実験が行われました。

相武台団地では、団地商店街活性化の取組み「グリーンラウンジ・プロジェクト」を継続する一方、相模女子大学・相模女子大学短期大学部と連携協定を締結し、同大学生が団地内賃貸住宅に住み、地域貢献活動を行う「団地活性サポーター」の導入に向けて取り組みました。

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」の運用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に努めました。これらの二宮団地における当公社の取組内容について、令和2年1月に初めて東京都住宅供給公社と都内で共催した「第2回団地くらしセミナー」において紹介したことで、メディアやSNSで発信されるなど、県内外の方から注目を集めることとなりました。

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（令和元年度末現在21名）が、お食事会等の各種イベントを主体的に開催し、団地居住者とのコミュニティづくりをさらに深めています。

緑ヶ丘団地では、東京工芸大学との連携協定に基づき、同大学が公社賃貸住宅や地域の抱える課題に対し、講義や学生有志の活動を通じ課題解決にチャレンジしていく場と

して「ミドラボ」を設置し、同団地内で研究成果の発表を行いました。

竹山団地では、神奈川大学と連携協定を締結し、同大学のスポーツ強化指定部員が長期空き家となっている団地上層階の住戸に入居し、団地での共同生活や地域活動に参画していくことで団地コミュニティの再生や活性化に資する取組みを開始しました。

伊勢原団地では、東海大学と連携協定を締結し、取組みの一環として、廃止棟の有効活用を検討していくことになりました。

(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、昨年度までのヴィンテージ・ヴィラ相模原、向ヶ丘遊園に続き、ヴィンテージ・ヴィラ洋光台において食事の提供を給食事業者から当公社グループの(一財)シニアライフ振興財団直営に切替え、「食」の取組みをさらに推進しました。

「運動」「生きがい」の取組みについても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・ヴィラ相模原及び向ヶ丘遊園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、県内及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、同財団と連携した営業体制の強化や金融機関、不動産業者とのタイアップ等により、新規入居戸数は目標とした60戸を2戸上回る62戸となり、入居率は94.7%と高稼働率を維持しました。

③ 相武台団地における地域コミュニティの創生

地域の医療介護事業者及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）における住宅の入居率は93.5%と高稼働率を維持しました。

また、令和元年9月に相武台団地商店街の大規模空き区画を活用して整備した多目的・多世代交流拠点「ユソーレ相武台」を開設し、地域イベントへの出展や団地祭への協力、ワークショップを開催するなど地域コミュニティの創生に貢献しました。

(3) 総務部門

① 資金調達

平成31年4月に第6、7回となる市場公募債を90億円発行し、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43億円の資金を調達しました。

また、堅調な業績等が評価され、令和2年2月に格付機関より当会社の格付が「AA」から「AA+」に格上げされました。

② 次期経営計画の策定

令和2年度末までの県損失補償残高の解消と県利子補給の終了を目標に掲げ、県からの財政的自立を目指した「第3次中期経営計画（令和元～2年度）」を策定し、令和元年8月に公表しました。

③ 人員体制の維持と人財育成

引き続き当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、新規職員を継続して採用し、人員体制を維持しました。

また、専門性の高い各種講習会に参加し、技術力等の維持向上を図るとともに、階層別研修を計画的に行い、人財育成に努めました。

さらに、平成30年12月に横浜市より受けた横浜健康経営認証事務所クラスAAから、令和元年12月には新たに最高位AAAの認証を受けました。併せて、昨年に引き続き経済産業省から健康経営優良法人の認証を受け、従業員の健康増進に向けた取組みを推進しています。

④ 働き方改革の実践

効率的な働き方の推進だけでなく災害等にも備えるため、社内と同じICT環境が社外でも利用可能なノート型端末を令和2年1月に常勤役職員等を対象に配備しました。

また、神奈川県テレワーク導入促進事業のアドバイザー派遣支援対象企業に選定され、テレワーク制度導入へ向けて令和2年2月から試行を開始し、令和2年4月からの新型コロナウイルス感染症拡大防止に伴う従業員のテレワーク実施につなげることができました。

2 決算の概要

以上の主な施策等を実施した結果、令和元年度決算の概要は、以下のとおりです。

単位:百万円

科 目	金 額	事 業 別 内 訳			
		分譲事業	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	15,983	413	15,233	94	242
事業原価	12,841	417	12,148	110	164
一般管理費	727	20	690	4	11
事業利益	2,415	△24	2,394	△20	65
その他経常収益	580				
その他経常費用	702				
経常利益	2,293				
特別利益	-				
特別損失	1,522				
当期純利益	771				
利益剰余金	39,478				
資本合計	61,965				
借入金及び社債残高	98,292				
うち県損失補償残高	28,376				

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2,415百万円となりました。内訳は、分譲事業が△24百万円、賃貸管理事業が2,394百万円、管理受託住宅管理事業が△20百万円、その他事業が65百万円です。

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2,293百万円となりました。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771百万円となりました。

この結果、令和2年度に引き継ぐ利益剰余金は39,478百万円となり、資産合計から負債合計を差し引いた資本合計は61,965百万円となりました。

また、平成19年度から令和元年度まで13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32.2%となりました。

令和2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、建替等の促進による家賃の増収、ケア付高齢者住宅の新規入居者継続確保、公共的役割の実践のため団地再生や地域創生等に向けた取組みを推進します。

なお、新型コロナウイルス感染症対策については、国・県の対処方針等を踏まえ、関係者の皆様のよりいっそうの安全確保と国内外へのさらなる感染拡大防止のため、当公社とできる限りの対応を引き続き行っていきます。

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

令和2年1月に竣工し、令和2年2月から入居を開始しました。

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2年1月

② 不動が丘団地（8・9号棟跡地）建替事業

令和2年1月に新築工事を着工しました。

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 横浜井土ヶ谷共同ビル建替事業

令和元年4月に基本計画策定に着手しました。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工年月
横浜井土ヶ谷共同ビル	横浜市南区	1棟	未定	令和4年度

④ 栗田谷団地建替事業

令和元年4月に移転交渉を開始しました。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工年月
栗田谷団地	横浜市神奈川区	1棟	未定	令和4年度

⑤ 竹の丸団地開発・再編事業

完成した宅地(7区画)を一括売却しました。

団地名	所在地	敷地規模
竹の丸団地	横浜市中区	約2,964㎡

⑥ 弁天通3-2跡地利活用

建替事業の設計作業に着手しました。

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

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、様々なイベント開催等によるコミュニティづくりなど）、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

② 不入斗第 1 団地

建物の老朽化に伴い大規模修繕工事の実施と併せて棟集約による再編事業を開始しました。

- ・所在地：横須賀市
- ・規模：賃貸住宅 40 戸

③ 小田原橋団地

建物の老朽化に伴い大規模修繕工事の実施と併せて棟集約による再編事業を開始しました。

- ・所在地：小田原市
- ・規模：賃貸住宅 150 戸

(4) 創生事業

人口減少、少子高齢化が進行する郊外型大規模複合団地等において、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 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
- ・内容：団地全体の将来のまちづくり指針であるマスタープランに基づく各種取組みや事業用地の早期利活用に向けた都市計画変更の着実な推進

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
- ・内容：商店街を中心に多世代交流拠点やサービス付き高齢者向け住宅、相模女子大学等と連携した地域の賑わいづくり、地域包括支援の具現化など

③ 浦賀団地

- ・所在地：横須賀市
- ・規模：賃貸住宅 356 戸
- ・内容：神奈川県立保健福祉大学と連携したコミュニティ形成・強化など

④伊勢原団地

- ・所在地：伊勢原市
- ・規模：賃貸住宅 371 戸
- ・内容：東海大学と連携した学生入居用のための住戸改修事業の検討など

⑤緑ヶ丘団地

- ・所在地：厚木市
- ・規模：賃貸住宅 400 戸
- ・内容：東京工芸大学と連携した団地イベントの開催や地域課題等の解決に向けた研究成果の発表など

⑥竹山団地

- ・所在地：横浜市緑区
- ・規模：賃貸住宅 290 戸
- ・内容：神奈川大学と連携したコミュニティ形成・強化など

(5) 住宅等管理戸数

(令和2年3月31日現在)

種別		内 訳		備考 (平成31年3月31日との増減)
賃貸住宅		一般賃貸住宅	113団地 13,717戸	フロール元住吉 1団地153戸増
	116団地	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	
	14,691戸	“(介護専用型施設)	2施設 151室	
	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		店舗・事務所	21箇所	金沢八景店舗1箇所減、春日台スーパー1箇所減、伊勢原店舗1箇所減
		団地集会所	28箇所	北加瀬第1・2 1箇所減
	57箇所	賃貸建物	2箇所	
	13,785台	定期借地	6箇所	
		駐 車 場	13,785台	フロール元住吉38台増 フロール元住吉(CP)3台増 フロール元住吉(カーシェア) 1台増 川島町賃貸2台増 フロール川崎戸手1台増 竹山W駐車場CP19台増 竹山①19台減 不動ヶ丘第2賃貸55台減 不動ヶ丘第2賃貸(CP) 10台減 小田原橋賃貸7台減 フロール山田町第1賃貸2台減 フロール下平間第2・店舗2台減 相模原田名賃貸(カーシェア)1台減
管理住宅受託	9団地	特定優良賃貸住宅(管理受託型)	7団地 131戸	用途廃止・管理期間満了により1団地17戸減
	1組合	高齢者向け優良賃貸住宅(管理受託型)	2団地 48戸	
	179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

令和元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303回	平成31年4月12日	第1号議案 公社債発行について	原案可決
第304回	令和元年7月19日	第1号議案 平成30年度決算について 第2号議案 第3次中期計画(令和元～2年度)について 第3号議案 令和元年度事業計画変更について 第4号議案 規程の一部改正について	原案可決
第305回	令和元年8月27日	第1号議案 神奈川県住宅供給公社お別れの会取扱要綱について	原案可決
第306回	令和元年9月24日	第1号議案 元常務理事お別れの会の実施について	原案可決
第307回	令和2年3月27日	第1号議案 令和2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

令和元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125回	令和元年7月19日	第1号議案 平成30年度決算について 第2号議案 第3次中期計画(令和元～2年度)について 第3号議案 令和元年度事業計画変更について 第4号議案 規程の一部改正について	原案可決
第126回	令和2年3月27日	第1号議案 令和2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）

令和2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	仲野 直哉	平成31年 4月 1日	常任（理事就任は平成28年4月1日）
理事	松下 克彦	平成28年 4月 1日	常任
理事	岡部 直人	平成31年 4月 1日	常任
理事 (非常勤)	藤巻 均	平成30年 4月 1日	一般財団法人シニアライフ振興財団理事長
理事 (非常勤)	庄司 博之	平成31年 4月 1日	神奈川県県土整備局建築住宅部長
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	岡部 直人	平成31年 4月 1日	理事長	猪股 篤雄	令和2年 3月31日
			理事 (非常勤)	庄司 博之	令和2年 3月31日

(3) 評議員名簿

令和2年3月31日現在

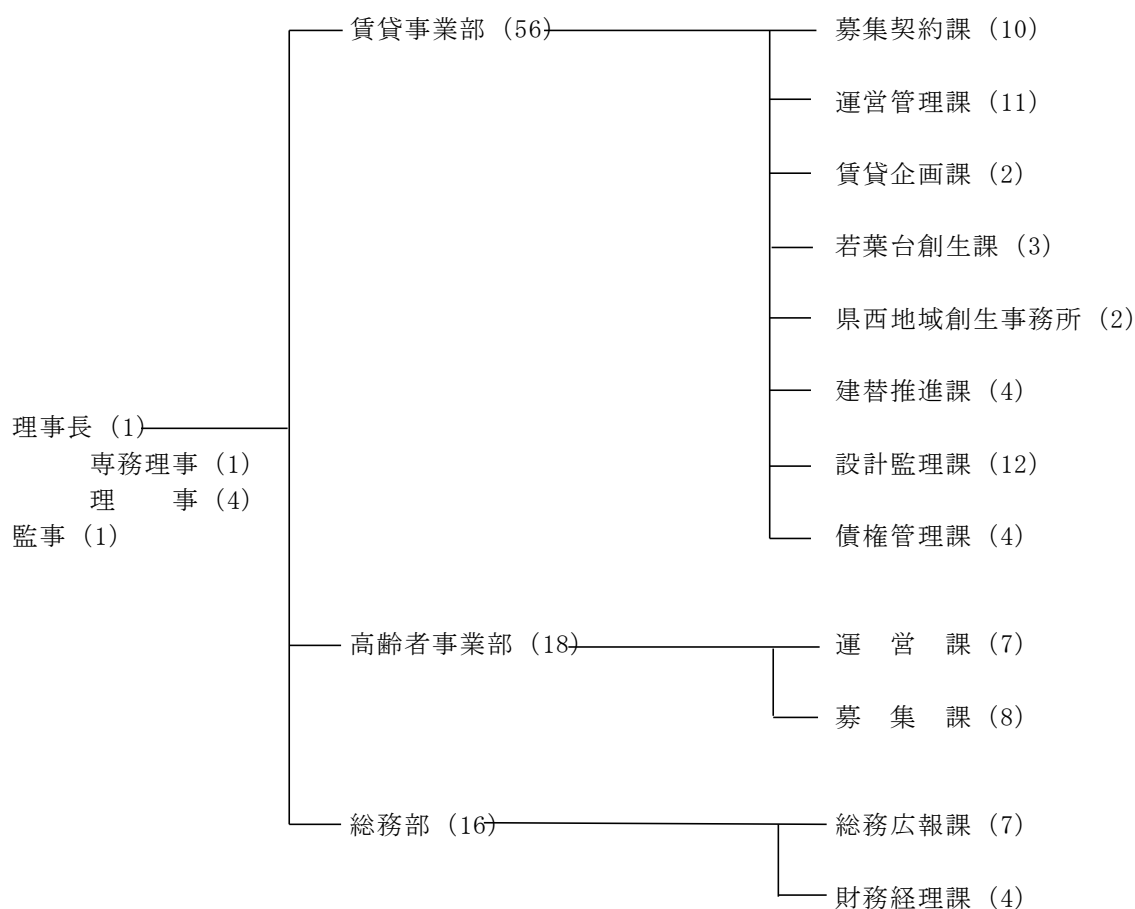
役職名	氏名	就任年月日	備考
評議員	磯貝 清	平成22年 5月26日	株式会社レーサム 常務取締役 海外事業本部長
評議員	日吉 淳	平成22年 5月26日	株式会社日本総合研究所 リサーチ・コンサルティング部門 都市・地域経営戦略グループ ディレクター
評議員	高澤 幸夫	令和元年6月 1日	神奈川県 理事兼政策局長
評議員	上前行男	令和元年6月 1日	神奈川県 県土整備局長
評議員	漆原 順一	平成31年 4月 1日	横浜市建築局 住宅部長
評議員	前田 亮	平成30年 4月 1日	川崎市まちづくり局 住宅政策部長

(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	高澤 幸夫	令和元年6月 1日	評議員	楯岡 信一	令和元年 5月 31日
評議員	上前行男	令和元年6月 1日	評議員	鈴木 祥一	令和元年 5月 31日
評議員	漆原 順一	平成31年 4月 1日	評議員	前田 亮	令和2年 3月 31日

6 組織及び常勤役職員の状況

(1) 組織図 (令和2年3月31日現在)



総人数	97	名	(5名)
○役員	7	名	(3名)
○職員	74	名	
職員	70	名	
嘱託	4	名	(2名)
○派遣受入	7	名	
○契約社員	9	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	70名	0名	0名
平均年齢 (歳)	57.0歳			43.3歳		
平均年収 (千円)	11,671千円			7,225千円		

- ・ 令和2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
- ・ 平均年齢は令和2年3月31日現在、平均年収は平成31年4月1日～令和2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。