



おかげさまで創立75周年

神奈川県住宅供給公社〔IR資料〕



Kanagawa Prefectural Housing Supply Corporation
Investor Relations Report 2026-01

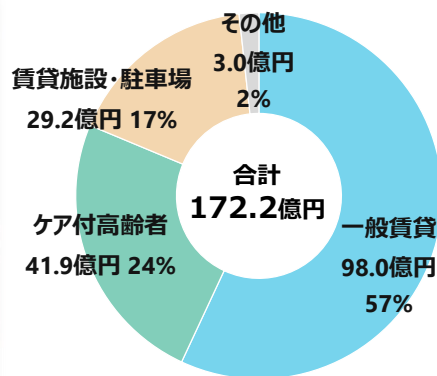
神奈川県住宅供給公社（KJK）の基本情報

事業内容（令和7年3月末現在）

- 当社は、昭和25年9月設立（地方住宅供給公社法に基づく特別法人）
- 神奈川県内、特に横浜市・川崎市を中心に安定した不動産賃貸事業を運営
- 社会環境が目まぐるしく変化している中、暮らしを支えるという公社の役割を認識し、地域課題の解消に向け持続可能な社会の構築に貢献



神奈川県住宅供給公社ビル



事業収益（令和6年度）

一般賃貸住宅

神奈川県全域にバリエーション豊富な賃貸住宅を所有・管理
団地内環境の維持・保全をはじめ、時代の変化に対応した設備の更新や計画的な経年修繕などを実施

高齢者住宅

介護付有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅を展開

賃貸施設・駐車場

公社が建設した住宅や団地内の入居者の生活利便施設として、店舗やオフィスとしての事務所、駐車場を経営・管理

KPIでみる神奈川県住宅供給公社

住宅管理戸数 (令和7年3月末)	入居率 (令和7年3月末)	損益状況 (令和6年度)
13,575戸 (一般賃貸住宅)	92.5% (一般賃貸住宅)	事業収益 17,221百万円 経常利益 2,200百万円
自己資本比率 (令和7年3月末)	借入金残高 (令和7年3月末)	格付け (令和7年3月)
30.7%	1,044億円	AA+ [安定的] (JCR)

国・神奈川県との関係

- 設立根拠法の定めにより、運営上重要な事項については、国の認可や神奈川県の承認等を受けて事業を遂行
- 公共的役割を果たしていくため、県の住宅政策と連携

神奈川県住宅供給公社が発行する債券の特徴

- 将来にわたり安定的な資金調達を可能とするため、平成26年12月より市場公募債を導入

資金使途	借換資金等の一部に充当
BISリスクウェイト	20%（地方三公社）
発行体格付 (令和7年3月24日)	AA+ [安定的] ※JCRより取得

目次

I 神奈川県住宅供給公社の概要	4	III 財務状況と神奈川県住宅供給公社債券	28
神奈川県住宅供給公社とは	5	経営計画	29
神奈川県の住宅政策における当公社の位置づけ	6	令和6年度資産・負債の状況	34
高齢化や災害等の現状と当公社の取組	7	令和6年度損益の概要	35
一般賃貸住宅は神奈川県全域に物件を所有	8	神奈川県住宅供給公社債券	36
高い入居率と安定した家賃収入	9	[参考]	
高齢者住宅事業を展開	10	設立団体（神奈川県）との関係/ガバナンス・コンプライアンス	37
II 当公社の事業内容	11	公社グループ	38
当公社事業とSDGsとの繋がり	12	公的賃貸住宅の中での公社の位置づけ	39
SDGsへの取組（地域創生とまちづくり）	13		
SDGsへの取組（環境）	21	当公社のIR情報につきましては、ホームページでも 閲覧可能となっております。	
SDGsへの取組（健康と福祉）	22	最新情報につきましては、右記QRコードより当公 社WEBサイトをご参考ください。	
当公社の団地再生事業	24	https://www.kanagawa-jk.or.jp/ir/	
情報発信拠点「Kosha33」再稼働	27	【表紙】	



藤沢西部団地（藤沢市）



フロール厚木緑ヶ丘（厚木市）

- 本資料の計数については、原則として表示単位未満を四捨五入し、端数調整をしていないため、合計等が一致しない場合があります
- 本資料では、数値が単位に満たない場合は「0」、該当数字がない場合は「-」と表示しています

神奈川県住宅供給公社
理事長 高澤 幸夫



神奈川県住宅供給公社は2025年9月15日に創立75周年を迎えました

神奈川県住宅供給公社は1950年の創立以来、戦後復興期や高度経済成長期の住宅不足の解消、市街地における耐火建築物建設による都市の不燃化、大規模団地の開発や公的機関では初となるケア付高齢者住宅の供給など、社会情勢やライフスタイルが変化する中、常に未来を見据え、その時代のニーズに応じた役割を果たしてきました。

現在、神奈川県内に115団地、約1万3千戸の賃貸住宅や介護付有料老人ホームなどを経営し、老朽化に伴う建て替えや建物の長寿命化とともに、高齢化が進む団地では、自治会・地域と連携した高齢者の見守り活動や居場所づくり、地域の大学や団体と連携したコミュニティの活性化に取り組んでいます。

当公社は引き続き、その時々々の県民の皆様の想いに寄り添った「住まい」と「暮らし」を提案し、安定した経営と公的役割を果たしてまいります。そして、これからも神奈川県の住宅政策の一翼を担う社会的企業として、地域課題の解消・持続可能な社会の再構築を目指し、県民の皆様の安全・安心・豊かな「住まい」と「暮らし」を支え続けます。

今後とも当公社への変わらぬご支援を賜りたくお願い申し上げます。

「暮らしをつくる、笑顔でつなぐ」

私たちは、1950年の設立以降、約8万戸の住まいを提供してきました。しかし、住まいの提供だけが私たちの使命ではありません。

「みんなが笑顔になれる暮らしをつくりたい。」

私たちは、70年以上にわたって住まいづくりを続けてきた実績をもとに、これからも、安全、安心で、みんなが笑顔になれる暮らしをつくってまいります。

そして、その暮らしが未来に向かってつながるよう、皆様とともに、私たちも笑顔で取り組んでまいります。



おかげさまで創立75周年
神奈川県住宅供給公社

I 神奈川県住宅供給公社の概要



神奈川県住宅供給公社とは

- 昭和25年9月、神奈川県の出資で「財団法人神奈川県住宅公社」設立（昭和26年1月川崎市出資、昭和27年3月横浜市出資）
- 昭和41年6月に地方住宅供給公社法に基づく特別法人「神奈川県住宅供給公社」に組織変更
- 神奈川県内に約1万3千戸の一般賃貸住宅を所有し、安定した不動産賃貸事業の運営を行うとともに、保有する団地を中心とした資産を持続可能な社会の構築に貢献するために利活用している

概要

名称	神奈川県住宅供給公社
所在地	横浜市中区日本大通33番地
総人数	95名[内訳：役員7名 職員86名 その他2名] (令和7年4月1日現在)
資本金	3,000万円 [出資者：神奈川県 1,500万円 横浜市 750万円 川崎市 750万円]

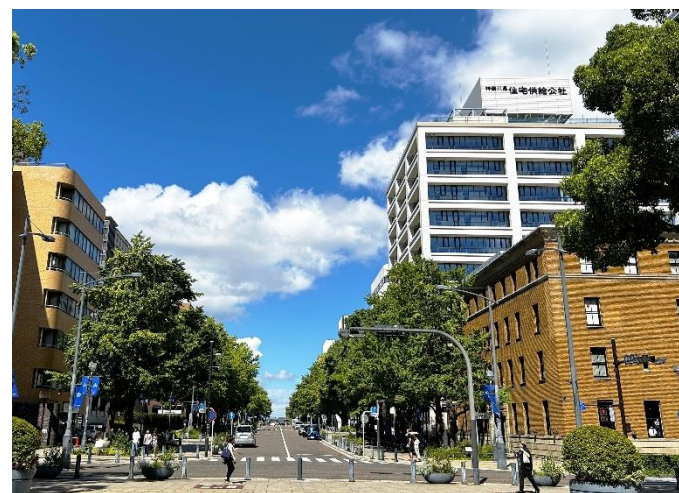
令和6年度損益状況

事業収益	172.2億円
経常利益	22.0億円
当期純利益	15.3億円
資産合計	2,023.3億円

主な事業

(令和7年3月31日時点)

内訳	団地数等	戸数等	事業収益
一般賃貸住宅	115団地	13,575戸	98.0億円
ケア付高齢者住宅	6施設	818戸・151室	41.9億円
賃貸施設、駐車場	58箇所	13,925区画	29.2億円



日本大通りに面する神奈川県住宅供給公社ビル

AA+
[安定的]

株式会社 日本格付研究所 (JCR)
令和7年3月24日付

神奈川県住宅政策における当社の位置づけ

- 地方住宅供給公社は、国が定める住生活基本法にて住生活基本計画で定められた目標の達成に資するよう努めなければならないと規定（住生活基本法第十八条第3項）
- 住生活基本法に基づき神奈川県が制定する「神奈川県住生活基本計画」には、県内における住生活の安全確保及び向上に関する基本方針や推進すべき施策が盛り込まれ、当社が神奈川県との連携・協力によって取り組む施策や役割も明記
- 以上を受けて、当社は神奈川県の住宅政策の一翼を担う社会的企業として、地域課題の解消・持続可能な社会の構築に貢献し、県民の皆様の安全・安心・豊かな「住まい」と「暮らし」を支え続けることを経営理念として掲げている

住宅政策における当社の位置づけと公的役割

神奈川県住宅供給公社
キャッチコピー
「暮らしをつくる、
笑顔でつなぐ」

経営理念

私たちは、神奈川県の住宅政策の一翼を担う社会的企業として、皆様の安全・安心・豊かな暮らしを支え続けます

- 当社は神奈川県の住宅政策の実現に向け、県内における都市の秩序ある発展に協力し、住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています
- 神奈川県住生活基本計画に基づき、防災拠点としての団地スペースの活用、団地再生によるコミュニティの創出・再生、高齢者・子育て世帯・外国籍の方等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる重層的な住宅セーフティネットの構築など神奈川県と連携しながら県の住宅政策の実現に取り組んでいます

神奈川県住宅供給公社

神奈川県住生活
基本計画
～いのち輝く
住まいづくり～

基本目標

人生100歳時代に向けて、すべての県民が共に支えあい、安全で安心して暮らせる「いのち輝く住まいまちづくり」の実現

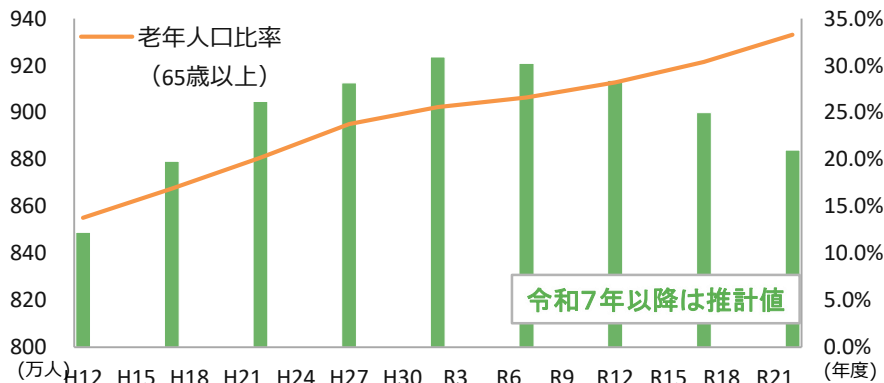
- 神奈川県住生活基本計画は、魅力あふれ、質の高い住生活の実現を目指し、県民や企業、行政などがともに住まいまちづくりの目標について想いを描き、様々な主体が共通の目標のもと、連携・協働して取り組む指針となることを目的としています
- 基本目標の達成に向け、4つの視点：①社会環境の変化、②人・暮らし、③住まい・まちづくり、④神奈川らしい住生活、から地域の実情等に応じた総合的な住宅施策を展開していきます

神奈川県

高齢化や災害等の現状と当公社の取組

人口減少の中でさらに少子高齢化が進行

- 県内の人口は令和2年にピークを迎えその後減少に転じた
- 65歳以上の人口は増加し今後更なる高齢化が見込まれている



「国勢調査結果 (令和2年)」 (総務省統計局)
 「神奈川県将来人口推計 (令和5年)」 (神奈川県政策局)

頻発・激甚化する災害等

- 地震や豪雨などの自然災害が激甚化しており、当公社では防災・減災だけでなく被災者への住戸提供の取組も実施

防災・減災に向けた取組

- 建替え物件の災害対策機能の整備
- 既存住宅の耐震性の向上
- 防災活動・災害対策への支援

脱炭素化社会の実現

- 省エネ性能の向上やCO₂削減につながる取組により長期的な観点でも環境負荷を低減

被災者への住戸提供

- 当公社では地震等の災害に際し罹災した方へ住戸を一時提供

共働き・子育て世帯を呼び込む取組

- 認可保育園を併設した「子育て応援マンション」や横浜若葉台団地において既存住戸を子育て世帯向け賃貸住宅に改修 (P17)
- 子育て世代の繋がりや子育て相談等の居住者イベントの実施 (P25他)
- スマート置き配等、居住者の満足度向上のための施策の推進
- テレワークに適した書斎や、共用部にシェアラウンジを整備 (P14他)



フルール新川崎 (川崎市幸区)

1階に認可保育所を併設した「子育て応援マンション」
 ミキハウス子育て総研による「子育てにやさしい住まいと環境」に認定

超高齢社会に対する取組

- 高齢者向け賃貸住宅への改修 (P17)
- 大学と連携し、学生の入居を促進することによる団地の活性化 (浦賀・竹山等) (P20他)
- 高齢者の孤立死対策としてITみまもりサービス「RefPaC」を拡充 (P24)
- 入居時自立型の介護付有料老人ホーム (ヴィンテージ・ヴィラ) (P23)

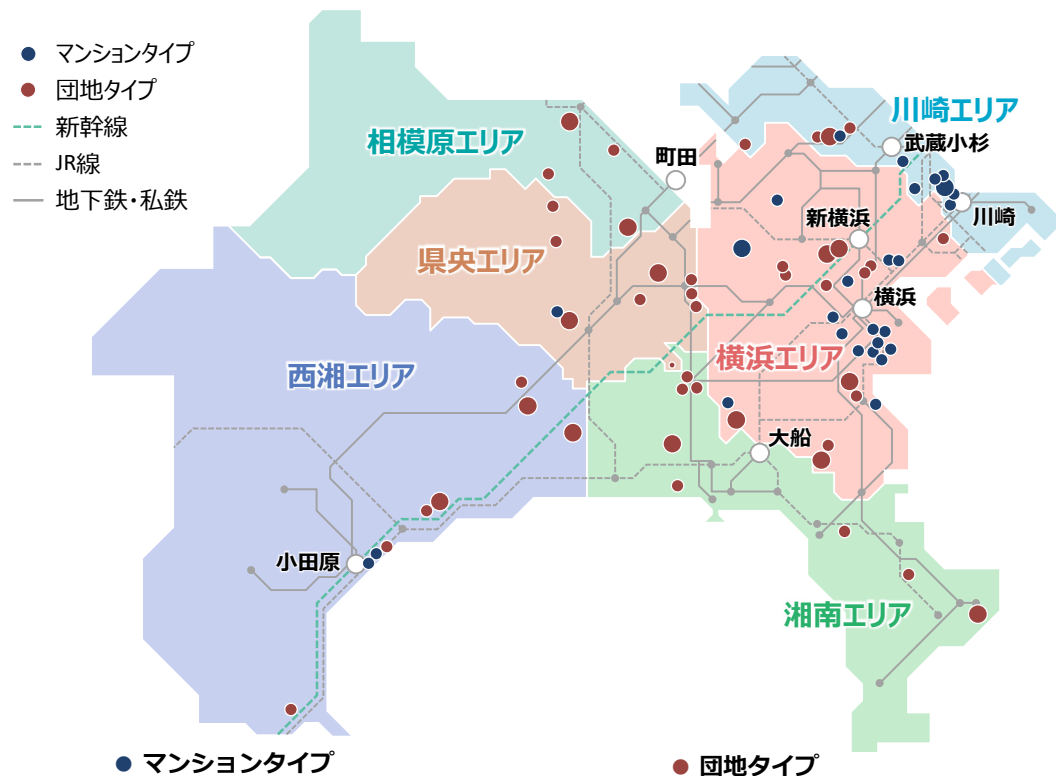
過去の住戸提供 (抜粋)

	提供時期	戸数
阪神淡路大震災罹災者支援	平成7年1月	200戸
新潟県中越地震罹災者支援	平成16年10月	50戸
東日本大震災罹災者支援	平成23年3月	50戸※
熊本地震罹災者支援	平成28年4月	15戸
西日本豪雨罹災者支援	平成30年7月	50戸
ウクライナ避難民支援	令和4年7月	21戸
能登半島地震罹災者支援	令和6年1月	14戸

※東日本大震災では公社住宅以外に国家公務員宿舍入居の契約手続きを代行 (89世帯)

神奈川県全域に一般賃貸住宅を約1万3千戸所有

収益性が高いマンションタイプは横浜・川崎が中心



● マンションタイプ



フローラル横濱関内 (横浜市中区)

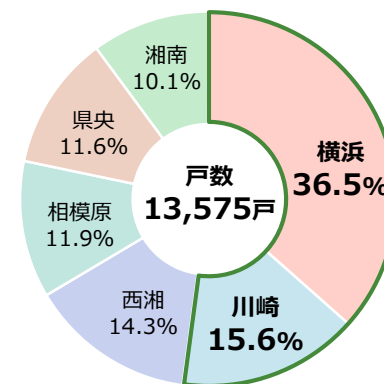
● 団地タイプ



下九沢団地 (相模原市中央区)

戸数 (一般賃貸住宅)

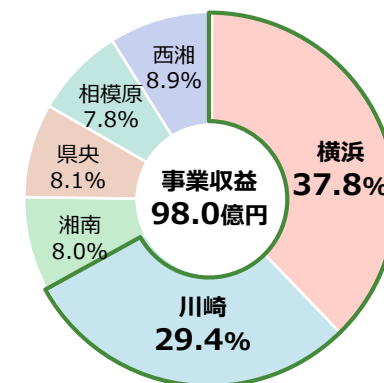
横浜・川崎が2分の1超



※ 令和7年3月末時点

事業収益 (一般賃貸住宅)

横浜・川崎が3分の2超

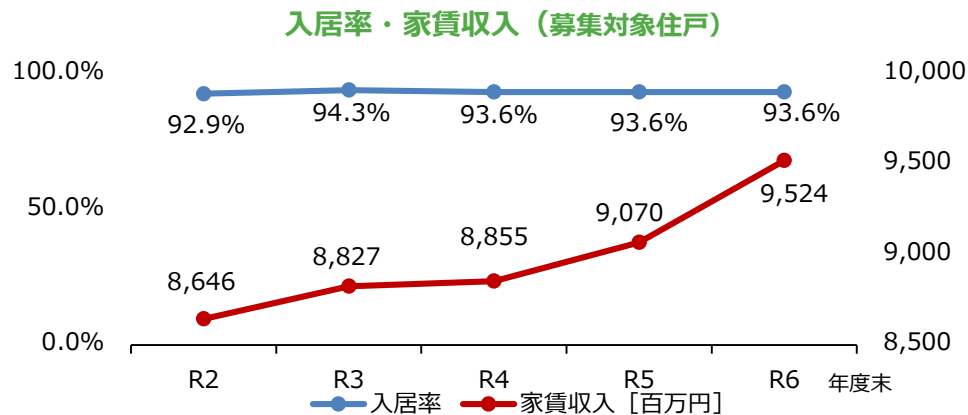


※ 令和7年3月末時点

高い入居率と安定した家賃収入

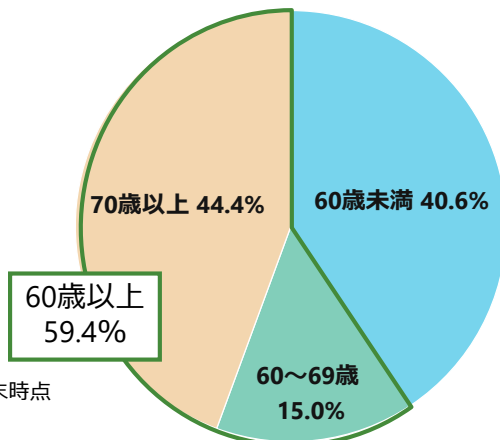
安定した賃貸住宅ニーズを背景に、
一般賃貸住宅事業は**安定的な収益を継続**

- 建替新築物件の順調な稼働で入居率・家賃収入は堅調に推移



- 契約者本人の年齢層は60歳以上の割合が59.4%
- 高齢者世帯は居住年数が長い傾向があり家賃収入も安定

契約者の年齢層



※ 令和7年3月末時点



ルリエ新川崎 総戸数200戸
(川崎市幸区)

- 1LDK～3LDKタイプの住戸
(50.36～79.78㎡)
- 家賃111,200～187,000円
- 共益費4,800円

フロール横浜山手 総戸数62戸
(横浜市中区)

- 1K～2LDKタイプの住戸
(25.60～48.60㎡)
- 家賃70,900～130,800円
- 共益費6,500円



上郷西ヶ谷団地 総戸数430戸
(横浜市栄区)

- 1LDK～3K-Bタイプの住戸
(39.94～46.69㎡)
- 家賃44,900～61,600円
- 共益費3,600円

高齢者住宅事業を展開

介護付有料老人ホーム（入居時自立）

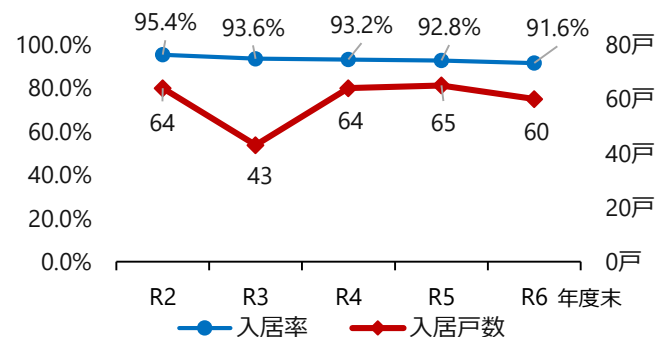
「ヴィンテージ・ヴィラ」シリーズ 横浜(横浜市旭区)・向ヶ丘遊園(川崎市多摩区)・洋光台(横浜市磯子区)・相模原(相模原市)・横須賀(横須賀市)

「ヴィンテージ・ヴィラ横浜」



ヴィンテージ・ヴィラ横浜（326戸・横浜市旭区）

入居率と入居戸数の推移



※令和3年度においては感染対策により一時募集・入居を停止

「ヴィンテージ・ヴィラ横須賀」



ヴィンテージ・ヴィラ横須賀・併設の介護居室（ケアサポート）
（156戸・59室 横須賀市）

- ヴィンテージ・ヴィラは入居時自立の介護付有料老人ホーム
- 24時間体制でお住まいの方の生活をサポート
- 食事や運動・アクティビティ・介護が必要になった時などの各種サービスを提供

介護付有料老人ホーム（介護専用型） 「トレクオーレ横浜 若葉台」

- 要介護度の高い「ヴィンテージ・ヴィラ」入居者の移り住み提携施設
- 重度の要介護状態になった場合でも、追加の費用負担なく移り住みが可能



居室92室（横浜市旭区）

サービス付き高齢者向け住宅 「コンチェラート相武台」

- 24時間365日スタッフ常駐のサービス体制
- 安否確認等の生活支援サービスを提供
- 訪問介護事業所や訪問診療所、デイサービスなどを併設



戸数62戸（相模原市南区）

Ⅱ 当会社の事業内容



当公事業とSDGsとの繋がり

国連で採択されたSDGs（持続可能な開発目標）と、当社が行う事業との高い親和性

SDGs「持続可能な開発目標」とは？

SDGs（Sustainable Development Goals）は「持続可能な開発目標」を意味し、持続可能な開発のための17のグローバル目標と169のターゲット（達成基準）からなる国連の開発目標を指す

神奈川県がSDGs未来都市に選定

当公社の設立団体である神奈川県が内閣府の「SDGs未来都市」及び「自治体SDGsモデル事業」として、都道府県では初めての選定（平成30年6月選定）

当公社の取組

神奈川県が定める「かながわSDGsパートナー」制度[第1期]に登録（令和元年4月）

神奈川県が展開するSDGsの各種取組に貢献



中学生の企業訪問学習で当公社のSDGsに対する取組を説明

当公社のSDGsへの取組



すべての人に健康と福祉を エネルギーをみんなにそしてクリーンに 住み続けられるまちづくりを つくる責任 つかう責任 陸の豊かさも守ろう パートナーシップで目標を達成しよう

1 地域創生とまちづくり 一般賃貸住宅の建替え / 各物件での取組など



2 環境 メガソーラー / 一棟まるごとリノベーション「アンレーベ横浜星川」など



3 健康と福祉 高齢者住宅事業での取組 / ユソーレ相武台 など



SDGsへの取組（地域創生とまちづくり）



生活に役立つ様々なサービスと設備を盛り込む

フロール横濱関内（旧弁天通3丁目第2共同ビル）

- 新スタイルの公社の賃貸「フロール横濱関内」



令和6年3月竣工、総戸数109戸（横浜市中区）

- JR根岸線「関内」駅より徒歩5分
- 横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅より徒歩5分
- みなとみらい線「馬車道」駅より徒歩4分
- 間取り1R～2LDK
- 専有面積30.17～60.47㎡
- 家賃122,200～250,400円、共益費21,000円

多様な暮らしに対応する賃貸住宅

暮らしやすさを考え、室内は全てフラットに洗濯物の乾燥に便利な「ガス式浴室暖房換気乾燥機」や「室内用物干掛け」、景観を生活の一部にできる「ワイド窓」など、タイプに応じて、多彩な設備を用意

生活を豊かにする共用施設

「オートロック」や24時間ゴミ捨て可能な「屋内ゴミ置場」、テレワークや突然の来客などに活用できる「シェアラウンジ」、不在時の配達も受け取れる「宅配ボックス」など、日々の暮らしを快適にサポート

商業・サービス施設と賃貸住宅、地域がひとつに

入居者、テナント、地域との間における「新しい都市型コミュニティ」の創出にチャレンジする「KANMATCH」プロジェクトを展開。同物件のテナント1区画を“まちの共用部”として位置づけ、コミュニティラウンジ「benten103」として運営し、「KANMATCH」プロジェクトの活動拠点として、多様なイベントを開催



コミュニティラウンジ「benten103」



シェアラウンジ

SDGsへの取組（地域創生とまちづくり）



老朽化した一般賃貸住宅において、市場性が高い団地を中心に建替えを実施

フロール横浜井土ヶ谷（旧横浜井土ヶ谷共同ビル）

- テレワークや交流活動等に活用される「シェアラウンジ」
- 子供の遊び場やコミュニケーションの場として利用できる「コミュニティテラス」
- 居住者のコミュニティ形成のサポートを目的に、シェアラウンジで交流活動を企画・運営する「いどばたスタッフ」を配置



- 京急本線「井土ヶ谷」駅より徒歩9分
- 横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅より徒歩9分、「弘明寺」駅より徒歩11分
- 間取り1R～3LDK
- 専有面積34.41～65.10㎡
- 家賃85,200～166,000円、共益費9,000円

建替



令和6年1月竣工、総戸数130戸（横浜市南区）

フロール横浜三ツ沢（旧栗田谷団地）

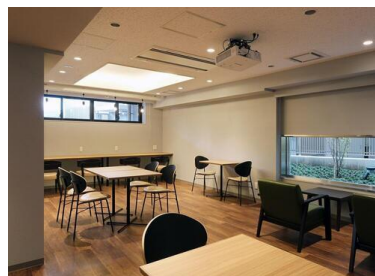
- 外出先からスマートフォン等で操作が可能な「給湯器」と「エアコン」を標準装備
- 大きな荷物の買い物に便利な「カーシェアリング」、家族や友人を招待する際に便利な「予約制駐車場」、坂道も楽々な電動自転車の「シェアサイクル」を利用可能



- 横浜市営地下鉄ブルーライン「三ツ沢下町」駅より徒歩12分
- 東急東横線「反町」駅よりバス9分徒歩1分
- 団地タイプをマンションタイプに建替え
- 間取り1LDK・1DK+S・2DK・2LDK
- 専有面積36.94～93.20㎡
- 家賃98,300～233,500円、共益費8,900円

令和5年10月竣工、総戸数97戸（横浜市神奈川区）

- ベンチが設置され、みなとみらいの夜景や花火大会も楽しめる「屋上テラス」、リモートワークやコミュニケーションの場として利用できる「シェアラウンジ」が利用可能



入居者専用シェアラウンジ



屋上テラスからの眺望



SDGsへの取組（地域創生とまちづくり）



公社の物件にお住まいの高齢の方や外国籍の方も快適に暮らせるよう様々な取組を実践・推進

団地における移動販売を実施



戸塚深谷団地（横浜市戸塚区）



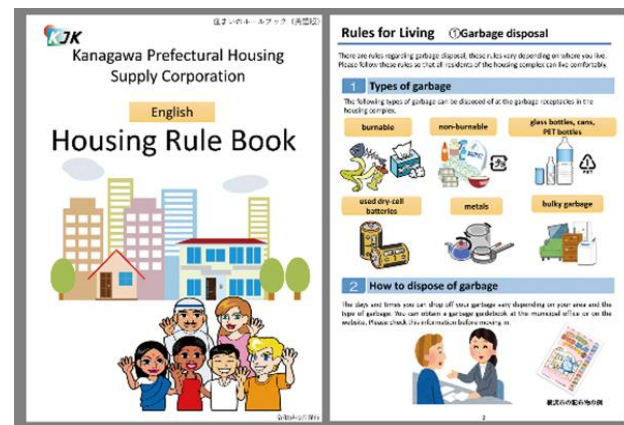
浦賀団地（横須賀市）

- 高齢化の進む団地では、住宅近くでの買い物ニーズが増加
- 令和5年より団地における移動販売のルールを整備し、自治会のサポートを受け移動スーパーやキッチンカーが商品の販売を開始
- 買い物支援だけでなく、居住者住民のコミュニケーション機会の創出や、事業者協力のもと見守り機会となっている



相模原田名団地（相模原市中央区）

住まいのルールブック（13言語対応）を作成



- 外国籍の方も多数入居しているため、国籍にかかわらず円滑な共同生活が送れるよう、共同生活上のルールやマナーを記載した「住まいのルールブック」を13言語で作成し、配布。HPからもダウンロード可能



SDGsへの取組（地域創生とまちづくり）



少子高齢社会における様々な取組を実践・推進

フロール元住吉（川崎市中原区）



有人管理「守人」の導入

- 「顔の見える関係性づくり」を目指し、住環境整備、居住者との日常的なコミュニケーション、居住者どうしのコミュニティサポート等を実施
- 居住者全般から高評価を得ており、物件付加価値と居住満足度の向上に貢献



新たなコミュニティ形成

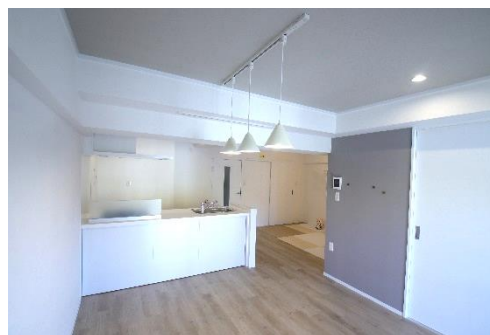
- 居住者専用のシェアラウンジでは、子育てサークルをはじめ居住者どうしの多様な活動や交流を創出
- カフェやレンタルスペースを有する地域交流スペースは、地域住民にも開放。日常利用に加え季節イベント開催等により周辺地域住民も交えた新たな交流を創出

横浜若葉台団地（横浜市旭区）



高齢者向け公社賃貸住宅に改修

- 賃貸住宅16戸を間取りの変更と同時にバリアフリー化の改修を実施
- 地域の見守りサービスを利用可能



子育て世帯向け公社賃貸住宅に改修

- 「子どもと一緒に、安心した暮らしを。」をコンセプトに既存住戸をリノベーション
- 間仕切りの少ない開放的な空間や安全対策など、子育て中の家庭が安心して暮らせる環境を整備

SDGsへの取組（地域創生とまちづくり）



地域が抱える課題の解消に向け、持続可能なまちの再構築をテーマに「二宮団地再編プロジェクト」を実施

地域住民と当社が連携して地域課題に対応する「一色小学校区元気なコミュニティ協議会」を組成、地域と連携し団地生活の魅力づくりを推進



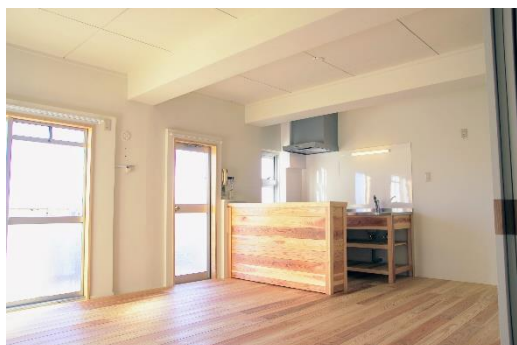
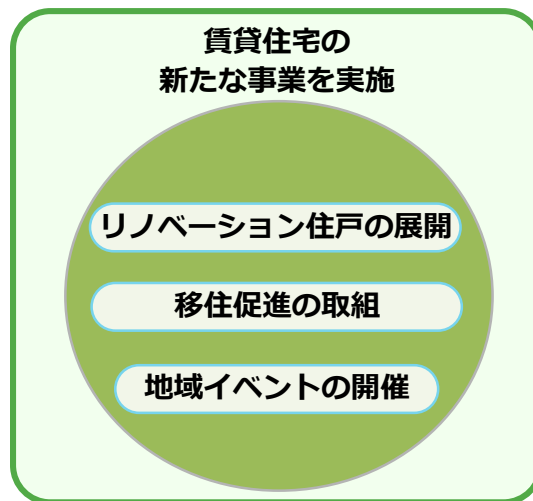
団地や周辺地域も含め
広域の活性化を目指す

空家増加による
家賃収入減

少子高齢化・人口減少

コミュニティの衰退

- 商店街の活性化につながるイベントを随時実施
- 県内他地区の人気店による催事出店など、新たなにぎわいを創出



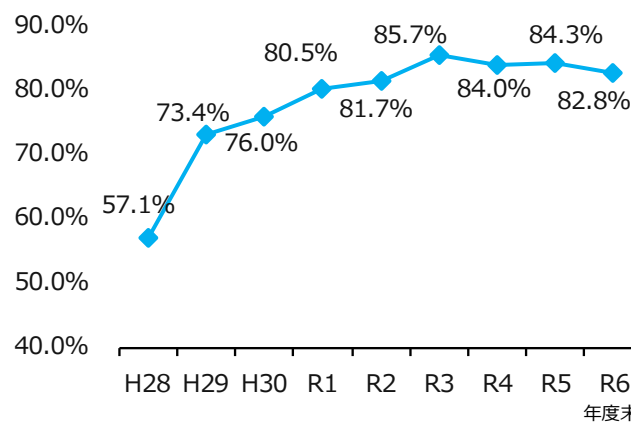
A5タイプ 1LDK 【月額46,900円～50,300円】



B2・B3タイプ 2K 【月額47,500円～49,000円】

二宮団地の魅力は自然などに親しむ「さとやまライフ」を満喫できること。リノベーションも里山を強くイメージし、県内産木材を使用した地産地消型プランを用意。新規入居の約半数がこのプランを選択している

二宮団地入居率推移



SDGsへの取組（地域創生とまちづくり）



団地や地域の特色を活かした外壁塗装を施し、団地のイメージアップを図る

外壁塗装リニューアルによって、低コストで収益性UPが実現

- 当会社では、外壁の色彩も一つの資産価値向上の要素と考え、単調な色調や色褪せなどで古くなった団地を外壁の色彩により一新することで、明るい団地へリニューアルし、団地のイメージアップにつなげる取組を実施
- カラーやデザインには団地や地域の特色、歴史を考慮し、団地の居住者や周辺の住民にも親しんでいただけるものに工夫
- 建替えでのリニューアルに比べて低コスト・短期間で行える団地再生
- 相模原田名団地（相模原市中央区）や藤沢西部団地（藤沢市大庭）、小田原酒匂団地（小田原市酒匂）等、令和元年以降14団地で外壁塗装のリニューアルを実施

FUJISAWA
SEIBU
DANCHI

藤沢西部団地

団地の名称を4色のアクセントカラーでロゴとしてオリジナル感を演出



相模原田名団地

街並みとの調和で親しみを残しつつ、オレンジのアクセントで、コントラスト感のある色合いへ

外壁塗装のメリット

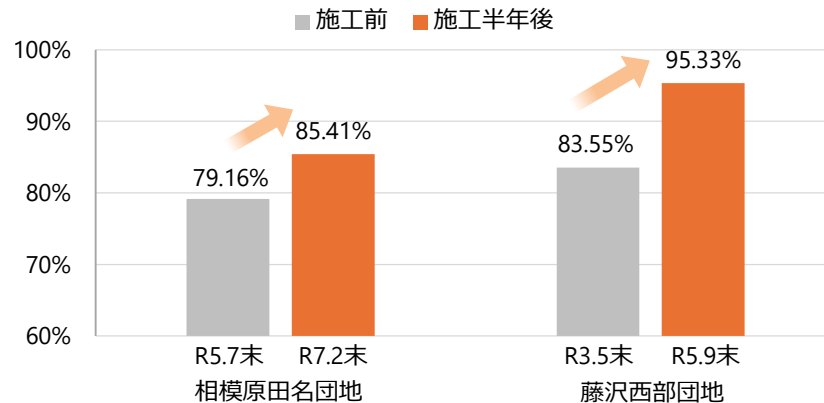
- 1 外観の一新**
 - 建物の外観を美しく保つことができる
- 2 劣化の遅延**
 - 外壁の劣化の進行を防ぎ、建物寿命を延ばすことができる
- 3 保護機能**
 - 雨風や紫外線から建物を守る
- 4 機能性**
 - 高耐久性、低汚染性や防カビなどの機能を付与することができる
- 5 資産価値の保全**
 - 建物の資産価値を守ることができる



小田原酒匂団地

外壁塗装前と後の入居率の変化

- 外壁塗装施工前に比べ、施工完了半年後の入居率は上昇傾向である



SDGsへの取組（地域創生とまちづくり）



大学との連携

少子高齢化が進む団地において、大学のそれぞれの専門分野を活かし、団地・地域のコミュニティ活性化や課題解決への取組を実践

大学名	団地名 (所在地)	主な内容
 公立大学法人 神奈川県立保健福祉大学 <small>Kanagawa University of Human Services</small>	ヴィンテージ・ヴィラ (横浜市旭区ほか) 浦賀 (横須賀市)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公社経営の施設・団地において栄養調査に関する研究の実施や健康教育プログラムの開発、健康的な食事メニューの共同企画・提供 ■ 食を通じた介護予防・食育セミナーの実施 ■ 学生の入居によるコミュニティ形成・強化
 KOGEI <small>東京工芸大学 TOKYO POLYTECHNIC UNIVERSITY</small>	緑ヶ丘 (厚木市)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 東京工芸大学と共に「ミドラボ」と名付けた教育・研究プロジェクトを立ち上げ ■ 学生によるリノベーションプランの設計や室内環境測定の実施 ■ 大学の専門分野を活かした空家等の利活用や新たな住まい方の提案
相模女子大学	相武台 (相模原市南区)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 団地内にある商店街等との地域連携（商店街の「ひよここども食堂」などで活躍） ■ 学生入居によるコミュニティ形成・強化 ■ 官民連携の「みんなの保健室」（地域住民の健康相談など）での協働等
 東海大学	伊勢原 (伊勢原市)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 団地1棟を学生入居用に改修。改修計画には学生も参加 ■ 学生入居によるコミュニティ形成・強化
 KU 神奈川大学	竹山 (横浜市緑区)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 上層階の空住戸を法人契約で大学に賃貸し、学生生活・部活動と並行して地域活動に参画・協力 ■ 国土交通省「住まい環境整備モデル事業」の共同提案者として空き店舗利活用プロジェクトに参画
 北里大学	相武台 (相模原市南区)	<ul style="list-style-type: none"> ■ フレイル、サルコペニア、軽度認知機能障害に対する健康講座を開催 ■ 学生が各種取組に関わり、地域リハビリテーションやヘルスプロモーションなどについて実践の現場で学ぶとともに、団地・地域住民との多世代交流を図る
 <small>学校法人 堀井学園</small> 横浜創英大学	横浜若葉台 (横浜市旭区) ヴィンテージ・ヴィラ横浜 (横浜市旭区)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 大学（看護学部・こども教育学部）の持つ専門性を活かし、高齢世代の健康の維持増進、子どもの健全な発達等を図る ■ こども園との協働によるイベントや商店街イベント「秋まつり」へのブース参加 ■ ヴィンテージ・ヴィラ横浜の入居者を対象としたハンドマッサージ
 東京農業大学	相武台 (相模原市南区)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 団地内の連合自治会館において、植物を用いた多世代交流イベントを学生が主体となり開催

SDGsへの取組（地域創生とまちづくり）



各団地で地元大学と連携した取組を実施

学生入居によるコミュニティ形成・強化



浦賀団地 どんぶりの会
(横須賀市)



- 学生自身が団地に居住し、自治会と共に地域貢献活動を行う「団地活性サポーター制度」を導入
- 大学での専門分野を活かしたセミナーの開催や月に一回高齢者の孤食を防ぐための「どんぶりの会」を開催

部活動と並行して地域活動に参画

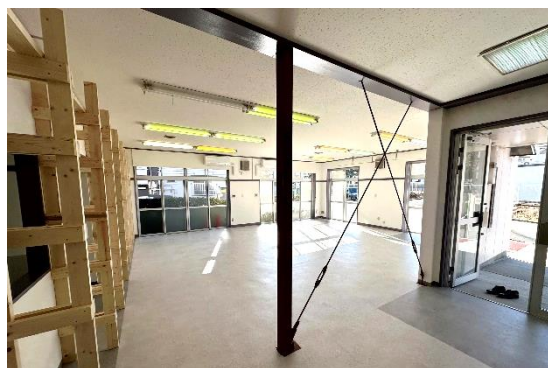


竹山団地 介護予防事業
(横浜市緑区)

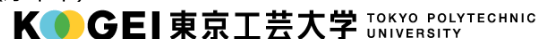


- 神奈川大学サッカー部員が竹山団地で共同生活をしながら、周辺地域の活性化や地域コミュニティの課題解決に向けた取組を地域社会や自治会と共同して推進
- 空き店舗を活用し、学生運営によるカフェや介護予防事業を実施

団地を地域にひらく新たな居場所づくり



緑ヶ丘団地 リノベーション後の集会所内部
(厚木市)



- 高経年郊外型団地における住民の交流機会減少という課題をうけ、集会所や共用部が身近な居場所となるよう大学の知見を活かした発想でリノベーション実施
- 大学、管理会社との共同提案で国土交通省「住まい環境整備モデル事業」に選定。居住者や地域団体等と協働して、ハード・ソフト両面で多様な取組を実施

健康寿命延伸に向けた取組



相武台団地 体力測定会
(相模原市南区)



- 健康寿命延伸に向けて取り組む産学官協働の健康まちづくり「ステップアッププロジェクト」を推進
- 厚生労働省・スポーツ庁主催の「第12回健康寿命をのぼそう！アワード」にて、厚生労働大臣優秀賞を受賞

SDGsへの取組（環境）



県・中井町・民間事業者と提携し、大規模メガソーラー事業を展開

- 14haにソーラーパネル約4万枚を敷設（平成27年発電開始）
- 伐採した樹木は建替物件や子育て支援施設の内装材等に有効活用



公社所有地で竹林整備や農業体験を開催

- 公益財団法人かながわトラストみどり財団と連携し、竹林整備体験を開催
- 公社所有の田んぼでは農業体験を開催



小田原市小竹の竹林整備



小田原市小竹の田んぼでの農業体験（令和7年撮影）

1棟丸ごとリノベーション「アンレーベ横浜星川」（横浜市保土ヶ谷区）

- 築60年以上が経過し建物の経年劣化が進み、設備面でも陳腐化していた「桜ヶ丘共同住宅」を既存ストックの活用として建物長寿命化と居住性能の向上を企図（平成31年改修完了）
- 居住者への負担を軽減するためリノベーションプランを3タイプから選択できるようにし、全戸居ながらで改修工事を実現



改修前：桜ヶ丘共同住宅



改修後：アンレーベ横浜星川

県内産の杉を使用した無垢フローリング

第30回（令和2年度）BELCA賞“ベストリフォーム部門”受賞
（公益社団法人ロングライフビル推進協会）





人生100歳時代を迎え、入居者がいつまでも健康に暮らすための高齢者住宅事業での取組（ヴィンテージ・ヴィラ）

健康寿命延伸に向けた3つの取組

食事

栄養バランス・摂取カロリーに配慮した健康メニューの提供

- ・ 栄養バランスの良い食事を提供
- ・ 施設ごとに入居者のニーズを把握しながら、生活に彩りを与える食事を提供
- ・ 県立保健福祉大学監修の健康メニュー



運動

集団から個別指導まで個人の体力に合わせたアクティビティへの取組

- ・ 体力を維持・改善するための運動プログラム
- ・ 集団でのアクティビティに加え、個人の体力に合わせたプログラム
- ・ 機能訓練指導員による個別機能訓練を推進



生きがい

アートの発表会等による生きがいの創出

- ・ 地域社会とのつながりを通して生きがいを感じられる生活づくりを支援
- ・ 入居者によるサークル活動を支援
- ・ 地域と連携した介護プログラムを提供



県の未病改善に向けた取組の推進

- 人生100歳時代に全ての人が元気に活躍し、安心して暮らすことのできる社会の実現を支えていくために健康寿命延伸の取組や交流拠点の整備を進めている
- 県の未病センターとして認証を受けた「ひまわり（横浜若葉台団地）」及び「ユソーレ相武台（相武台団地）」において、未病改善の取組を更に推進する（※）



※未病：心身の状態は、健康と病気の間で連続的に変化しています。未病とはその状態を表す言葉です。（出典 神奈川県HP未病の改善）

ひまわり「横浜若葉台団地」



- 高齢になっても在宅で安心して心豊かに暮らす福祉のまちづくりを目指し住民憩いの場となっている多世代交流拠点
- 地域の認定NPO法人若葉台が運営し、専門の医療・介護支援をワンストップで担う
- 様々なイベントを開催し、地域コミュニティづくりに活かす

ユソーレ相武台「相武台団地」

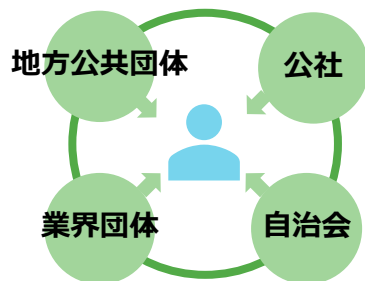


- 健康まちづくりに向けた多世代交流拠点として大学・地域包括支援センター等と協働し、保健・医療・福祉分野の専門職に悩みを相談できる「みんなの保健室」等の地域コミュニティの形成推進に向けた各種取組を実施



高齢者の孤立死対策への取組

- 超高齢社会となった日本におけるさまざまな問題や課題は、当社が経営する団地においてもすでに顕在化



- 多角的な見守りネットワークにより近年社会的に増加している孤立死等の防止に取り組む

- 地方公共団体（16団体）、業界団体（新聞販売店など6団体）、自治会（21団体）と孤立死等対策に関する協定を締結【令和7年10月31日時点】

協定締結先一覧（令和7年10月31日時点）

地方公共団体	横浜市	川崎市	相模原市	藤沢市	横須賀市	伊勢原市	小田原市	大和市	対象戸数 13,479 戸
	座間市	逗子市	厚木市	平塚市	綾瀬市	湯河原町	愛川町	二宮町	
業界団体	神奈川県牛乳流通改善協会		神奈川県新聞販売組合		厚木ガス株式会社				対象戸数 13,447 戸
	神奈川県宅建物取引業協会		京浜新聞販売組合		東京ガス株式会社				

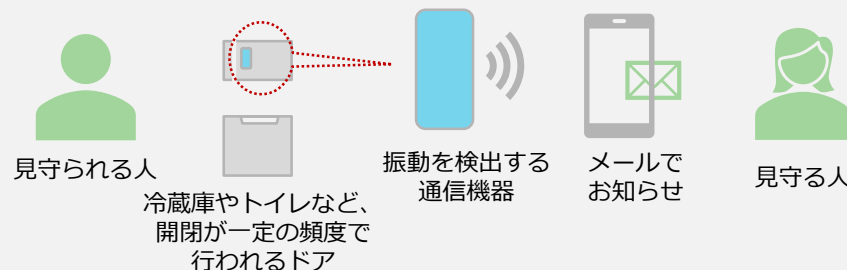
- 自治会、管理会社との協働により制度化した高齢者等への見守り活動である団地みまもりサポーター事業を拡充

ITみまもりサービスの導入

- 一般賃貸住宅における孤立死対策の取組として、みまもり支援が必要な65歳以上の一人暮らしの方を対象に順次無償で導入中
- 「住宅の内からの見守り」により安心な暮らしを提供

サービスの仕組み

- 通信機器をトイレや冷蔵庫に設置し、一定期間ドアの開閉がない場合に、緊急連絡先に登録された方へメールでお知らせ



冷蔵庫への機器取付状況



サービス導入に向けた説明会



当会社の団地再生事業

横浜若葉台団地における取組

多様多世代交流拠点 Wakka (わっか)

- 国土交通省「住まい環境整備モデル事業」に採択され整備した多様多機能交流拠点。障がい者の活躍と多世代が触れ合う場所として、「ショッピングタウンわかば」に開設
- 地域の認定NPO法人若葉台が運営
- 多様性活動スペース、学習・ワーキングスペース、障がい者地域作業所、ブックスペースがある
- 多様性活動スペースでは、コンサート、おまつり、子育て世代の思い出サロンなど、若葉台地区センターや若葉台カルチャーセンターにて講師経験のある講師が主催するイベントを随時開催



多様多世代交流拠点 Wakka



多様性活動スペース



本棚の一部は、学生が製作

- 「Wakka」の中の一角にある本屋さん「BOOK STAND若葉台」
- 書店が減少するなか実績のある店主兼住民が「団地の本屋」にトライ

相武台団地における取組

相武台団地商店街 グリーンラウンジ・プロジェクト

- シャッター街化が進みつつある団地内商店街の活性化を目指すプロジェクト
- 通常の店舗運営に加え、地域活性化に資する活動を行うことを条件に減額賃料を適用
- H27年以降、延べ9区画がプロジェクトメンバーとして入店

プロジェクトメンバーによる商店街イベントの様子



大学連携

- 大学生が団地に住まいながら、地域貢献活動に参加する学生入居制度
- 上層階（4・5階）限定で入居可能
- 活動参加等を条件に家賃減免を実施（R7年4月現在4名が活動中）

団地活性サポーターの活動の例



ラジオ体操

防犯パトロール

当会社の団地再生事業

座間東原団地における取組

集会所を活用した団地・地域コミュニティの創造

- 団地内集会所を居住者をはじめ、地域の方々との多世代交流拠点として活用
- 隣接の中学校と連携し、カベぬりワークショップを実施。中学生だけでなく居住者や地域支援事業者も参加
- 茶話会、住民祭、地域包括支援センター主催の認知症カフェ、社会福祉協議会主催の各種セミナー、子育て支援団体主催のイベントなど実施



近隣の中学生が参加したワークショップ



集会所リニューアル お披露目会

- 団地自治会・居住者、地域支援事業者等と団地・地域の課題を共有しながら、集会所を子どもから高齢者までが集い支え合う新しい拠点として展開



集会所活用アイデアも多種多様

緑ヶ丘団地における取組

団地と大学、地域をつなぐプロジェクト「ミドラボ」

- 公社と東京工芸大学との教育・研究プロジェクト「ミドラボ」では、公社が管理する緑ヶ丘団地&周辺エリアの活性化を目指す。工学部、芸術学部双方の学生がそれぞれの学びを活かして、地域住民とともに活動している
- 主に学生が企画・運営し、団地の集会所を“みんなの居場所”として定期的にひらく試み「ミドリバ」を実施
- 「ミドリバ」では「スマホお悩み相談会」や「モルック体験」、「ミドリバおしゃべり会」など多世代交流を促進



「ミドラボ」での取組をまとめた「ミドラボイヤーブック」（最新は2023年版）



「ミドリバ」にて「スライム作り体験」と「スマホお悩み相談会」を実施

- 令和7年2月に厚木市より未来につながるまちづくりに貢献したことを評価され、若者を対象とする「特別表彰 未来につながる一歩功労」を受賞



「本厚木ミロード」でミドラボパネル展を実施

当社の団地再生事業

相武台団地での取組が厚生労働大臣 優秀賞を受賞

- 令和5年11月27日 相模原市相武台団地及び周辺地域で取り組んでいる産学官協働の健康まちづくり「ステップアッププロジェクト」が、厚生労働省及びスポーツ庁主催の「第12回健康寿命をのぼそう!アワード」、厚生労働大臣優秀賞を受賞

健康寿命をのぼそう!アワード

主催：厚生労働省・スポーツ庁



「第34回住生活月間功労者国土交通大臣表彰」を受賞

- 令和4年10月15日 相武台団地（相模原市南区）での取組が団地再生事業推進モデルを構築したと評価され「第34回住生活月間功労者国土交通大臣表彰」を受賞



その他受賞一覧



公益社団法人ロングライフビル推進協会 主催
第30回BELCA賞
「ベストリフォーム部門」賞
アンレーベ横浜星川 [所在地：横浜市保土ケ谷区]
令和3年3月



一般社団法人日本塗料工業会 主催
第23回環境色彩コンペティション
グッド・ペインティング・カラー「改修部門」最優秀賞
湯河原第3共同住宅 [所在地：足柄下郡湯河原町]
令和2年12月



公共財団法人日本デザイン振興会 主催
2020年度グッドデザイン賞
フロー元住吉 [所在地：川崎市中原区]
令和2年10月



公共社団法人日本ファシリティマネジメント協会 主催
第14回日本ファシリティマネジメント大会
[JFMA賞]
「最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞)」
令和元年12月



神奈川県 主催
第60回神奈川県建築コンクール
最優秀賞
フロー横浜山手 [所在地：横浜市中区]
令和元年12月

情報発信拠点「Kosha33」再稼働

- 昭和48年に横浜・日本大通り沿いに建設された神奈川県住宅供給公社ビルは竣工から50年が経過し、設備の老朽化や性能の陳腐化が進んでいた。建替えも検討したが、大量の建築廃材とCO₂を出すスクラップ&ビルドではなく、既存の建物を活かして長期的に使用することでSDGsに貢献できる大規模改修を選択
- 「人にやさしく、環境に配慮」などをコンセプトにし、断熱性能の高い窓ガラスへの交換や、館内各所の照明をLED照明に更新するなどエネルギー消費量の削減を図り、令和5年2月に改修工事に着手、令和6年8月に竣工

「Kosha33」と3つのコンセプト

- 「Kosha33」は平成30年に公社ビル1・2階にオープンした公社の情報発信拠点
- 関内を拠点として起業家支援や地域活性化のイベント、研究・調査で実績のある関内イノベーションイニシアティブ株式会社を運営パートナーとして新たに迎え、令和6年12月より運営を再開

3つのコンセプト

情報発信

日本大通りの
活性化

来館者・
勤務者等への
サービス提供

地域に根付いたイベント施設としての「Kosha33」(Kosha33シェアラウンジ)



with Public | 団地商店街

関内イノベーションイニシアティブ株式会社との協働イベントとして、まちづくり・暮らしづくりにおける先駆者をゲストに招いたトークセッションを開催。初回は60名が参加



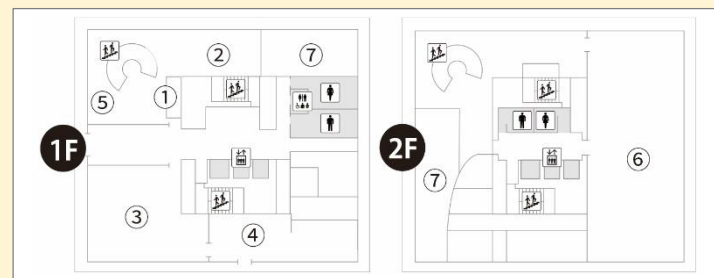
0歳児とママパパの手形足形

(株)テレビ神奈川が主催する「かながわMIRAI」の「はじめてばこ」に協賛
関連イベント企画として、0歳児とママパパを対象とした「手形足形アート体験」を毎月開催



障がい者アートの展示

神奈川県「障がいの程度や状態にかかわらず、誰もが文化芸術を鑑賞・創作・発表できる機会を提供する」ともいき「アートサポート事業」に賛同。(福)アール・ド・ヴィーヴルで活動するアーティストの作品を展示



- ① **総合案内**
来館者へのご案内など
- ② **LOCAL BOOK STORE kita.**
1棚1オーナー型の“本屋さん”。本を通じたコミュニケーションスペースでもある
- ③ **Kosha33 シェアラウンジ**
ビル勤務者のための接客・打合せスペース
- ④ **ベーカリー三三 (さんさん)**
パン職人兼フレンチシェフによるパン屋さん
- ⑤ **Kosha33ギャラリー**
公社の主な事業や様々な取組を紹介するギャラリー。段ボールで昭和の団地を再現した展示も
- ⑥ **Kosha33ホール**
音響設備やプロジェクターを完備したホール。公社ビル勤務者が会議や研修を行うほか、セミナーやイベントの会場として活用
- ⑦ **mass×mass | 関内フューチャーセンター**
コワーキングスペース、シェアオフィス、ワークショップスタジオが1つとなったコミュニティプラットフォーム

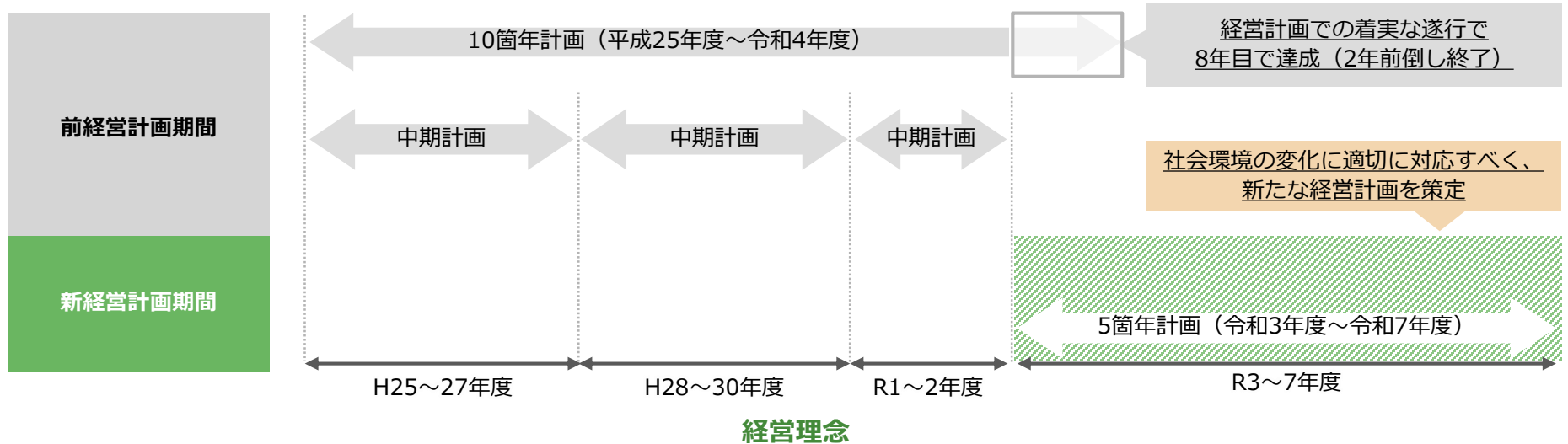


Ⅲ 財務状況と神奈川県住宅供給公社債券



経営計画 ～策定までの経緯と経営目標～

- 前経営計画と同計画に基づく具体的な取組を示す中期計画は、順調に推移し、目標に掲げた県損失補償残高の解消、県利子補給の終了など、県からの実質的な財政的自立について、同計画8年目にして達成したため2年前倒しで終了
- その後、前経営計画で積上げた経営基盤等を強化しつつ、神奈川県住宅政策の一翼を担う社会的企業として、国や県の住生活基本計画を踏まえ、人口減少・超少子高齢社会の進展、激甚化する自然災害対策や脱炭素社会の実現、更にはコロナ禍における「新たな日常」の実践など、社会環境の変化に適切に対応していくため、新たな5箇年の経営計画（令和3～7年度）を策定



- 私たちは、神奈川県住宅政策の一翼を担う社会的企業として、みなさまの安全・安心・豊かな暮らしを支え続けます

経営目標

- 1 社会環境の変化に応じた取組を進め、人と人がつながる豊かな暮らしを創造します
- 2 公社資産の適切な維持更新を図り、より良質で安全・安心な暮らしを提供します
- 3 人材の確保・育成等を継続的に行い、社会的企業に求められる組織力を維持・向上させます
- 4 経営基盤等の強化のため、AA + の格付け維持と年間経常利益10億円以上を達成します

経営計画 ～防災・減災に向けた取組の強化～

頻発・激甚化する災害に対し、発生した場合の被害を最小化するための安全対策を講じるとともに、危機管理体制の強化を図る

住環境の整備

- 建替物件では、防災井戸やかまどベンチ等の災害対策に必要な機能を整備する
- 土砂災害警戒区域等の指定範囲の確認や保有土地管理の計画的な予防保全を行う



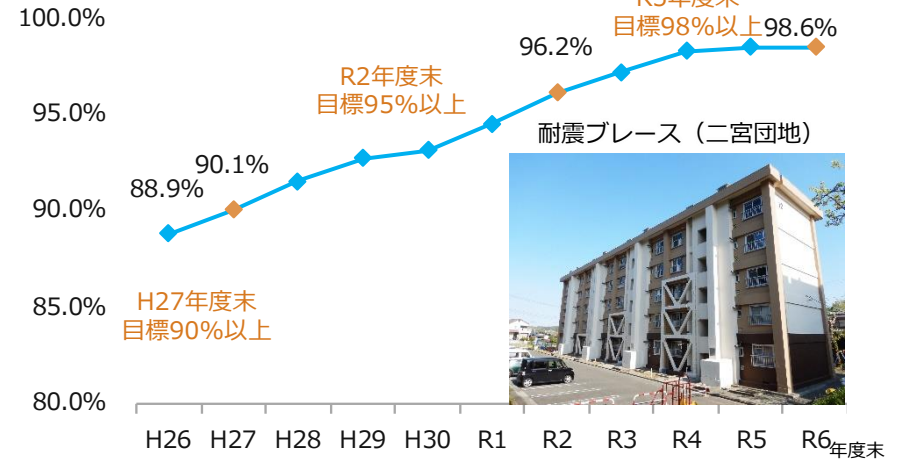
防災活動・災害対策への支援

- 居住者に向けて防災関連情報の発信や自治会などの防災活動への協力など支援を行う
- 有事の際は、一時提供住宅として空き部屋の提供などの支援を行う

耐震性の向上

- 神奈川県耐震改修促進計画に基づき令和5年度末までに耐震化率を98%以上とする目標を達成した

耐震化率推移



新規

防災力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自治会等と連携し防災備蓄倉庫の設置と防災備蓄等の整備を進める ■ 火災や地震等の発生に備え各団地において防災セミナーの開催や消防訓練を実施する ■ 建替物件では、AED設置と必要に応じ救命講習の開催を行う 	AED設置
ハザードマップに基づく災害情報の整理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 保有する公社資産毎にリスクの洗い出しを行い、管理会社と情報を共有し対応策を検討する 	
危機管理の強化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 感染症対策ほか有事の際の対応マニュアルを作成するとともに時代の変化に対応した更新を行う ■ 関係機関等との防災協定の締結と災害時を想定したオペレーション訓練を実施する 	
被災者の住まいの確保	<ul style="list-style-type: none"> ■ 災害支援活用用地（応急仮設住宅用地など）として、一般賃貸住宅や駐車場の跡地利活用を検討する 	
高齢者住宅における災害発生への備え	<ul style="list-style-type: none"> ■ 大雨等による浸水被害などが想定される施設の防災対策の強化や防災備蓄等の拡充を図る ■ 非常用電源の移設又は代替電源の確保を図る ■ 防災備蓄（保存食等）や防災設備（簡易照明、発電機及び燃料等）を拡充する 	

経営計画 ～脱炭素社会の実現に向けた取組の強化～

省エネルギー性能の向上やCO₂削減に繋がる取組を積極的に推進し、環境負荷の低減を図る

かながわスマートエネルギー計画に基づく取組

- 県が推進しているかながわスマートエネルギー計画に基づいて実施したメガソーラー事業を継続する

建替えや修繕を通じた環境配慮

- 建替え時に建物の断熱化、LED照明採用、太陽光発電の整備や敷地内の緑化を行う。また、音環境、床衝撃音などは住宅性能表示に基づく等級を確保し、防音性の高い住宅を整備する
- 既存の一般賃貸住宅の大規模修繕時に共用部分のLED照明更新や環境に配慮した仕上げ材・整備設置などを行う

シェアシステムなどの導入

- フロール横浜三ツ沢で、シェアサイクル及びカーシェアを導入
- フロール横浜三ツ沢、フロール横浜井土ヶ谷、公社ビルで電気自動車の充電設備を設置
- 公社ビルの電力契約をCO₂フリー電力プランへ切替え

公園緑地の寄附

- 汐見台団地(横浜市磯子区)内及び隣接地に公社が保有する児童公園を街区公園として整備し、横浜市へ公園緑地の寄附受納要綱に則った寄附を行う



メガソーラー事業地 (中井町)



公園緑地の寄附 (汐見台団地)



シェアサイクル (フロール横浜三ツ沢)



電気自動車充電設備 (公社ビル)

新規

CO₂フリー電力の導入

- 駐車場敷地などを活用し、CO₂フリーのクリーンな電気であるカーポート型太陽光発電などの導入を検討する
- カーボンフリー (CO₂フリー) などの環境にやさしい電力プランへの切替えを検討する

木造型中高層住宅への取組

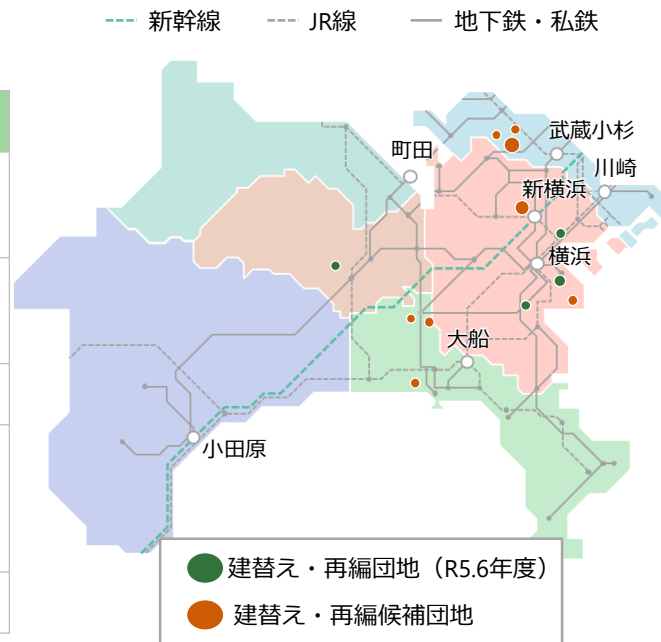
- 再生産可能な循環資源であり、炭素貯蔵効果の高い木材を活用した木造型中高層住宅を検討する

経営計画 ～公社資産の適切な維持・更新～

- 社会環境及び人々の価値観が大きく変化している中、暮らしを支えるという公社の役割を認識し、公社資産の計画的な維持更新を行い、県民の皆様が安心して暮らせるストック形成を行うことを目指す
- 竣工年別では築50年以上の一般賃貸住宅が64.4%（令和6年度末時点）を占め、建物・設備の老朽化が進んでおり、安全・安心・豊かな暮らしを実現するため建替えや予防保全型の維持管理による対応が必要な状況

令和5年度及び6年度の建替え再編団地

種類	建替え			再編・建替え
団地名	栗田谷団地	横浜井土ヶ谷共同ビル	弁天通3丁目第2共同ビル	緑ヶ丘団地
所在地	横浜市神奈川区	横浜市南区	横浜市中区	厚木市
棟数	1棟	1棟	1棟	1棟
規模	住宅97戸 (建替え前64戸)	住宅130戸 (建替え前161戸)	住宅109戸・賃貸施設約1,000㎡ (建替え前44戸)	住宅39戸 (建替え前32戸)
竣工	令和5年度			令和6年度



令和3年度経営計画に基づく建替え・再編候補団地

※現状の検討候補団地であり、必要に応じて見直しを行い、事業化時期を判断する

地域	川崎市			横浜市		藤沢市		
	高津区	高津区	宮前区	中区	緑区	藤沢湘南台	藤沢四ツ辻	辻堂海岸
団地名	不動が丘	上作延	南平台	大里	東本郷	藤沢湘南台	藤沢四ツ辻	辻堂海岸
築年数	55年	59年	56年	73年	57年	54年	56年	55年
棟数/戸数	9棟270戸	4棟114戸	2棟56戸	3棟72戸	8棟280戸	6棟176戸	3棟72戸	2棟80戸

経営計画 ～経営基盤等の強化～

(1) 経営見通しと健全な財政運営

- 長期安定経営に向けて老朽化した公社資産の建替えに5年間で約140億円を投資し、計画的な維持修繕工事のほか予防保全型の維持管理等を行っていく
- 着実に経営基盤を強化していくため、每期経常利益10億円以上を確保し、自己資本の増加を図る

(2) 収益性の確保

- 一般賃貸住宅は、建替えや予防保全型の維持管理等を実施し資産価値を向上させ、家賃収入5億円の増収を図る（年度末入居率は92%を目標とする）
- ケア付高齢者住宅は、95%という高い入居率を維持する
- 大規模修繕工事や退去修繕工事など修繕業務の効率化を図り、管理コストを縮減する
- 社債の継続発行等により利払いコストの縮減を図る

5箇年計画（令和3～7年度）

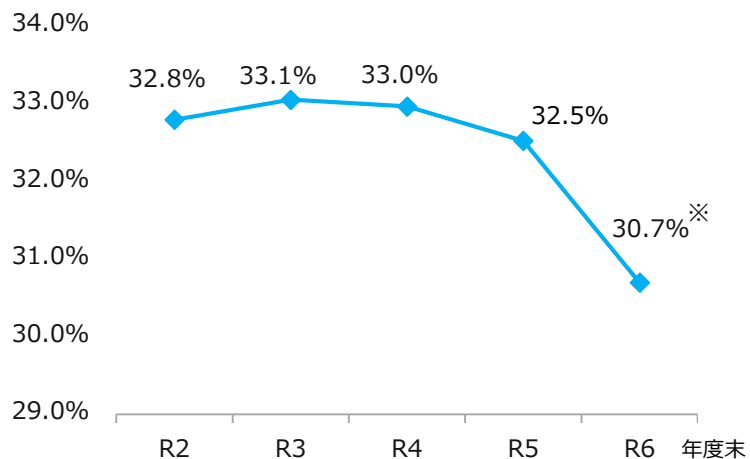
（単位：億円）

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
事業収益	158 (157)	160 (161)	161 (163)	170 (172)	168
事業原価・一般管理費	141 (133)	141 (144)	141 (143)	151 (149)	148
事業利益	18 (24)	18 (17)	21 (20)	19 (23)	20
経常利益	15 (23)	13 (15)	12 (22)	11 (22)	13
当期利益	12 (8)	11 (9)	11 (12)	11 (15)	13

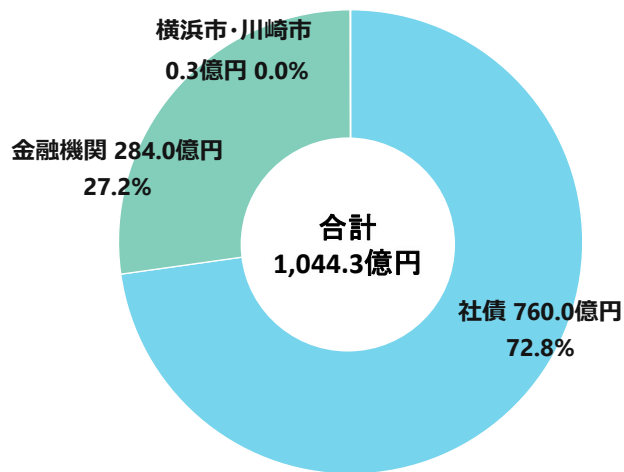
※（ ）内は実績

令和6年度資産・負債の状況

自己資本比率の推移



令和6年度末借入金残高



科目	R5年度	R6年度	増減
流動資産	15,350	11,437	-3,913
現金預金	14,451	10,520	-3,931
未収金	338	636	298
分譲事業資産	219	156	-63
前払金	330	116	-214
その他流動資産	33	31	-2
貸倒引当金	-22	-22	0
固定資産	189,447	190,898	1,451
賃貸事業資産	184,692	183,390	-1,302
その他事業資産	4,352	4,136	-216
有形固定資産	216	3,209	2,993
無形固定資産	97	73	-24
その他固定資産	208	201	-7
貸倒引当金	-118	-111	7
資産合計	204,797	202,335	-2,462

(単位：百万円)

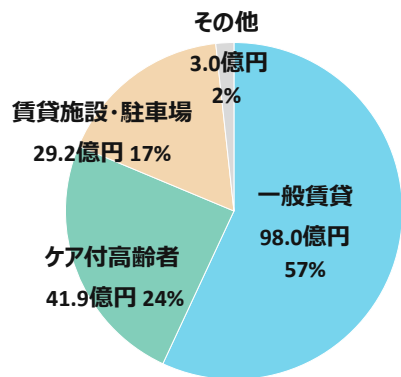
※令和6年4月より地方住宅供給公社会計基準に「収益認識基準」が導入されたことに伴い、この会計方針の変更による「累積的影響額」を令和6年度期首の利益剰余金で減じております。

このため、令和6年度は自己資本比率及び剰余金が前年度より下がっております。

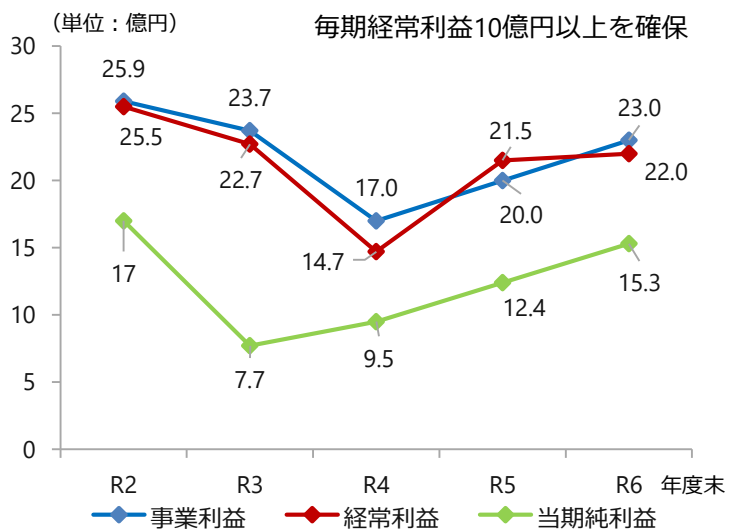
科目	R5年度	R6年度	増減
流動負債	8,806	21,721	12,915
次期返済社債	-	10,000	10,000
次期返済長期借入金	1,885	9,117	7,232
未払金	6,243	1,940	-4,303
前受金	4	1	-3
預り金	581	561	-20
その他の流動負債	93	101	8
固定負債	129,373	118,342	-11,031
社債	73,000	66,000	-7,000
長期借入金	28,423	19,306	-9,117
預り保証金	3,283	3,279	-4
長期契約負債	10,643	13,405	2,762
繰延建設補助金	4,198	4,070	-128
引当金	9,824	12,281	2,457
その他固定負債	2	1	-1
負債合計	138,178	140,063	1,885
資本金	30	30	-
剰余金※	66,588	62,242	-4,346
負債及び資本合計	204,797	202,335	-2,462

令和6年度損益の概要

令和6年度事業収益



各利益の推移 (安定的に利益を確保)



科目	R5年度	R6年度	増減
事業収益[a]	16,267	17,221	954
賃貸管理事業収益	16,155	17,039	884
賃貸住宅管理事業収益	9,239	9,805	566
一般賃貸住宅事業管理事業収益	9,239	9,805	566
ケア付高齢者住宅管理事業収益	4,017	4,194	177
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	116	117	1
賃貸施設管理事業収益	2,784	2,924	140
管理受託住宅管理事業収益	91	91	0
その他事業収益	20	91	71
事業原価[b]	13,368	13,887	519
賃貸管理事業原価	13,226	13,683	457
賃貸住宅管理事業原価	6,517	6,705	188
一般賃貸住宅事業管理事業原価	6,517	6,705	188
ケア付高齢者住宅管理事業原価	4,643	4,754	111
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	127	120	-7
賃貸施設管理事業原価	1,979	2,104	125
管理受託住宅管理事業原価	83	83	0
その他事業原価	19	121	102
一般管理費[c]	893	1,037	144
事業利益[d = a - b - c]	2,006	2,297	291

(単位：百万円)

科目	R5年度	R6年度	増減
その他経常収益[e]	746	406	-340
その他経常費用[f]	600	503	-97
経常利益[g = d + e - f]	2,152	2,200	48
特別利益[h]	-	-	-
特別損失[i]	912	668	-244
当期純利益[j = g + h - i]	1,240	1,532	292



財務諸表等、経営・財務に関する情報は、QRコードより当会社WEBサイトをご覧ください

神奈川県住宅供給公社債券

公社債券の発行目的

- 新たな資金調達手法を確立し、将来にわたり安定的な資金調達を可能とするため、2014年12月より市場公募債を導入

資金用途	借換資金等の一部に充当
BISリスクウェイト	20%（地方三公社）
発行体格付 （2025年3月24日）	AA+ [安定的] ※2020年2月14日にAAからAA+に格上げ

格付事由（抜粋）

- 格付には神奈川県信用力の信用力、県の住宅政策における明確な役割、相応の事業規模、比較的良好な財務基盤などを反映している
- 県住宅政策の中核的存在として公社の社会的な重要性は高く、県の公社に対する経営関与は引き続き強く働くと JCR はみている
- 県の住生活基本計画に基づき、公的賃貸住宅の供給を通じて高齢者や低所得者の居住の安定を支えているほか、震災等の被災者に対する住宅の提供などを通じて住宅セーフティネットの役割を果たしている
- 24年3月末において自己資本比率 33%、D/E レシオ 1.6 倍と、財務構成は他の有力な住宅供給公社と比較して遜色ない水準にある株式会社日本格付研究所（JCR）（2025年3月24日）



格付に関する情報は、QRコードより当公社WEBサイトをご参考ください

発行実績

※格上げ後の格付を記載

回号	発行日	格付 [※]	年限	発行額	利率	国債対比SP
1回	2014年12月（償還済）	AA	5年	55億円	0.321%	25bp
2回	2015年12月（償還済）	AA+	10年	100億円	0.679%	35bp
3回	2016年4月	AA+	10年	170億円	0.320%	絶対値
4回	2018年4月	AA+	10年	100億円	0.325%	29bp
5回	2018年4月	AA+	20年	70億円	0.709%	20bp
6回	2019年4月	AA+	10年	40億円	0.215%	27bp
7回	2019年4月	AA+	20年	50億円	0.534%	18bp
8回	2020年4月	AA+	10年	40億円	0.260%	25bp
9回	2020年4月	AA+	20年	60億円	0.489%	16bp
10回	2021年4月	AA+	20年	30億円	0.591%	13bp
11回	2022年4月	AA+	20年	30億円	0.838%	10bp
12回	2023年4月	AA+	10年	40億円	0.860%	40bp
13回	2024年4月	AA+	10年	30億円	1.023%	19bp
14回	2025年12月	AA+	5年	40.5億円	1.741%	32bp
15回	2025年12月	AA+	10年	60億円	2.262%	32bp

公社名	格付	備考
神奈川県住宅供給公社	AA+（安定的） JCR	JCR： （株）日本格付研究所、
東京都住宅供給公社	AA（安定的） R&I	R&I：
大阪府住宅供給公社	AA-（安定的） R&I	（株）格付投資情報センター

2026年度発行計画

時期	4月予定
年限・発行額	5年及び10年 総額50億円程度
主幹事	大和証券（事務主幹事）、SMBC日興証券、みずほ証券

[参考]設立団体（神奈川県）との関係 / ガバナンス・コンプライアンス

設立団体（神奈川県）との関係

- 設立根拠法の定めにより、運営上重要な事項については、国の認可や神奈川県の承認等を受けて事業を遂行
- 公共的役割を果たしていくため、県の住宅政策と連携
- 県・住宅供給公社住宅政策連絡会議にて協議
- 役員のうち理事長及び監事は神奈川県知事が任命、理事は理事長が任命
(令和7年7月1日時点)

役職	氏名	備考
理事長	高澤 幸夫	神奈川県公営企業管理者 企業庁長（前職）
専務理事	仲野 直哉	
理事	吉田 隆信	
理事	瀧井 明	
理事（非常勤）	松下 克彦	一財）シニアライフ振興財団理事長
理事（非常勤）	岡部 直人	一財）若葉台まちづくりセンター理事長
監事（非常勤）	関口 弘和	公認会計士

	氏名	備考
評議員	加藤 俊一	中央日本土地建物株式会社 執行役員
	山田 英司	株式会社日本総合研究所 理事
	池田 一紀	神奈川県 県土整備局長
	大河原 昇	神奈川県 県土整備局 建築住宅部長
	寺口 達志	横浜市 建築局 住宅部長
	原嶋 茂	川崎市 まちづくり局 住宅政策部長

ガバナンス・コンプライアンス

- 経営における透明性・公正性の確保とともに、適正かつ効率的な事業運営を図るための体制構築
- ガバナンス体制は大きく、（1）地方住宅供給公社法に基づくもの、（2）県による指導、監督等、（3）内部管理、（4）監査法人による監査実施、から構成

地方住宅供給公社法に基づくもの

設立、定款及び業務方法書の認可等	国土交通大臣
理事長及び監事の任命及び解任 事業計画及び資金計画の承認 財務諸表及び業務報告書の提出	神奈川県知事
解散 報告及び検査	国土交通大臣・神奈川県議会
監督命令 違法行為に対する措置	国土交通大臣・神奈川県知事

主な社内会議・委員会

理事会（原則3月・7月）

理事長及び理事をもって構成され、毎事業年度の予定貸借対照表、予定損益計算書及び決算等、業務管理上重要な事項について審議

評議員会（原則3月・7月）

神奈川県知事、横浜市長、川崎市長の推薦に基づき、理事長が委嘱した評議員によって構成される。定款又は業務方法書の変更、基本財産たる財産の変更等について諮問する

経営会議（原則毎月2回）

理事長、専務理事、理事、監事、部長、担当部長及び副部長をもって構成され、経営計画の進捗管理など公社経営における重要事項について意思決定を行う

コンプライアンス委員会（原則毎月1回）

総務担当理事を委員長、監事を顧問として、公社における職務執行の法令並びに定款及び規定適合性を確保するための活動を実施

[参考] 公社グループ

公社主導で公社業務の一端を担うことを目的に設立した法人

団体名	 神奈川県住宅供給公社グループ 一般財団法人 かながわ土地建物保全協会	 一般財団法人 神奈川県団地住宅福祉協会	 神奈川県住宅供給公社グループ 一般財団法人 若葉台まちづくりセンター	 神奈川県住宅供給公社グループ 一般財団法人 シニアライフ振興財団
設立日	昭和36年3月15日	昭和38年2月15日	昭和53年9月26日	昭和63年10月17日
設立目的	公的賃貸住宅等の管理、保全に協力し、広く都市環境の整備改善に貢献するとともに、公的賃貸住宅等に入居する高齢者等の福祉の増進並びに防災・防火思想の普及啓発に寄与	県下の住宅団地内において居住者のための住生活の各般にわたり、文化的かつ健康的な団地住生活を助成育成して、住民福祉の増進に貢献	若葉台を中心とした地域社会の健全な発展のため、地域住民と協働して地域の活性化及び居住環境の向上を図る。居住者の安心安全に資する事業を行うことにより地域づくりに寄与	有料老人ホームの管理及び運営などの高齢者関連事業を行い、高齢者の心身の健康の保持並びにその生活の安定及び向上を図り、もって社会福祉の増進に寄与
主な事業	公社賃貸住宅・店舗・駐車場の管理 管理組合住宅の管理 県内公営住宅の指定管理 県教育施設等保全管理受託	汐見台団地（横浜市磯子区）内利便施設等の運営管理 汐見台団地内保育園2園の運営（汐見台・竹山・相武台各団地の幼稚園6園の事業は昭和54年4月に学校法人神奈川県住宅福祉学園を設立し運営を移行）	若葉台団地内の公社賃貸住宅・店舗・駐車場の管理 管理組合住宅の管理受託 地区センターの指定管理 工事設計・管理業務	ケア付高齢者住宅（ヴィンテージ・ヴィラ）5施設の運営 介護付有料老人ホーム（トレクォーレ横浜若葉台）の運営 サービス付き高齢者向け住宅（コンチエラート相武台）の運営

[参考]公的賃貸住宅の中での公社の位置づけ

	公社賃貸住宅（当公社）	県営住宅	都市再生機構（UR）
根拠法	地方住宅供給公社法	公営住宅法	独立行政法人 都市再生機構法
目的	勤労者に対し居住環境の良好な 集団住宅を供給	住宅に困窮する低額所得者に対して 低廉な家賃で賃貸	良好な居住環境を備えた賃貸住宅の 安定的な確保居住環境の 向上を通じた都市再生
供給・管理	公社が建設、管理	県が建設、管理 管理については、平成18年度より 指定管理者制度を導入	独立行政法人都市再生機構が 建設、管理
管理戸数	13,479戸 (令和7年4月1日現在)	44,342戸 (令和7年4月1日現在)	神奈川県内70,477戸 (令和7年3月31日現在)
入居者資格	家族のほか、単身者も入居可能	夫婦または親子を主体とした家族	家族のほか、 単身または複数での入居可能

月収基準	区分		月収額（年収額）	区分	公営・改良の別	月収額(所得額)	家賃額 (世帯申込の場合)	基準月収額
	A	家賃が 39,500円以下	158,000円 (1,896,000円) 以上	原則 階層	公営住宅	158,000円以下	82,500円未満	家賃額の4倍 (例) 家賃額 6万円の住戸の 基準月収額は家賃額の 4倍の24万円
B	家賃が 39,500円超 90,000円未満	家賃の4倍以上 (48倍以上)	改良住宅		114,000円以下			
C	家賃が 90,000円以上	360,000円 (4,320,000円) 以上	裁量 階層	公営住宅	158,001円以上 214,000円以下	82,500円以上 20万円未満	33万円（固定額）	
				改良住宅	114,001円以上 139,000円以下	20万円以上	40万円（固定額）	

※ 令和7年4月1日現在

出所：神奈川県
※ 令和7年4月1日現在

出所：独立行政法人 都市再生機構
※ 令和7年4月1日現在

- 本資料は、債券投資家のみなさまへの情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集・売出、売買などの勧誘を目的としたものではありません
- 債券のご投資判断にあたりましては、当該債券の発行などにあたり作成された最終の債券内容説明書などに記載された条件、内容や仕組み、及びその他入手可能な直近の情報などを必ずご確認くださいようお願い申し上げます
- また、本資料中で示された将来の見通しまたは予測は、当公社として現時点で妥当と考えられる範囲内にあるものの、確実な実現を約束するものではありません

本件に関するお問い合わせ先

神奈川県住宅供給公社 総務部 企画財務課

所在地	〒231-8510 横浜市中区日本大通33番地
TEL	045-651-1844
FAX	045-661-1505
URL	https://www.kanagawa-jk.or.jp/
E-mail	info@kanagawa-jk.or.jp

最新の情報をソーシャルメディアで発信



神奈川県住宅供給公社
公式Facebook

[神奈川県住宅供給公社 - Facebook](#)



公式Youtube

[神奈川県住宅供給公社 - YouTube](#)



公式Instagram

[神奈川県住宅供給公社 - Instagram](#)



神奈川県住宅供給公社

