

令和5年度

事業計画及び資金計画

川崎市住宅供給公社

目次

令和5年度事業計画

I	分譲事業等建設事業	2
II	賃貸管理事業	
1	賃貸住宅管理事業	2
2	賃貸施設管理事業	4
III	管理受託住宅管理事業	
1	市営住宅管理事業	5
2	民間提携住宅管理事業	6
IV	その他事業	
1	パートナーシップ事業	7
	令和5年度資金計画	8

令和5年度の事業計画策定にあたって

当社は、川崎市の住宅政策実施のパートナーとして、安全・安心な住環境の整備、お客様サービスの向上、事業を通じた地域社会への貢献などに取り組むことを川崎市より期待されており、これまで様々な取組を行ってきました。

令和5年度の取組として、高齢者の安定居住を推進するための高齢者向け優良賃貸住宅、子育て世帯向けの一般賃貸住宅などの管理業務を適切に行い、川崎市の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体として、快適な住まいの提供を推進していきます。

これらの公的賃貸住宅については、多様な居住ニーズに応えるための間取り変更、設備改修等の住戸リニューアルと共用部の設備の更新等を実施し、適切な建物管理と住宅のバリューアップを進めていきます。

市営住宅の管理については、令和4年度から令和8年度までの5年間の協定を川崎市と締結しており、令和5年度は2年目となります。これまでの実績を基にした管理代行業務を着実にを行うとともに、これからの市営住宅の管理に求められる新たな取組の実現に向け、川崎市と連携しながら推進していきます。

パートナーシップ事業では、川崎市のまちづくり施策の推進のため、「すまいの相談窓口」をはじめとした各業務について、川崎市の関係部署や専門家団体との連携により、様々な相談に対応するとともに高齢者や障害者等が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう支援を行ってきました。

令和5年度は、新たに専門家によるマンションの管理や住宅のリフォーム・耐震等に関する相談対応等を行うハウジングサロンの運営を開始して、市民のゆとりある良質な住まいづくりを支援する取組を行っていきます。

また、公社組織としては、コンプライアンスの推進や個人情報保護の管理について、適切な管理を行いながら、働き方改革を踏まえた取組や公社職員の人材育成に取り組んでいきます。

当社は、子育て支援や高齢者の安心居住の推進など、川崎市の住宅政策に柔軟かつ適切に対応した取組が行えるよう安定的な経営基盤の構築に努めながら、安全・安心で市民の皆様に喜ばれる「住まいと暮らし」を提供してまいります。

令和5年度事業計画

I 分譲事業等建設事業

令和5年度実施予定の事業はありません。

II 賃貸管理事業

1 賃貸住宅管理事業

公社が所有する賃貸住宅については、適切な管理運営を行いながら、子育て世帯や高齢者等に対し、安全・安心で快適な住まいの提供を行います。

(1) 管理戸数

種 別	戸数	内 訳
一 般 賃 貸 住 宅	7 団地 340 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・スターブル藤崎 108 戸 ※ ・スターブル境町 24 戸 ・ビバース境町 30 戸 ・ビバース日進町 10 戸 ※ ・スターブル溝ノ口 20 戸 ・スターブル塩浜 100 戸 (まま&きつずひろばにて子育て応援事業を実施) ・スターブル中原 48 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	3 団地 111 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・ビバース日進町 55 戸 ※ ・ビバース田島町 34 戸 ・ビバース久末 22 戸
借 上 げ 市 営 住 宅	1 団地 14 戸	<ul style="list-style-type: none"> ・スターブル藤崎 14 戸 ※
合 計	9 団地 465 戸	

※スターブル藤崎及びビバース日進町は、1 団地の中に 2 種類の住宅が併設されているため、各 1 団地で計上し、総団地数は 9 団地としています。

(2) 募集業務

良質な住宅ストックの活用のため、ホームページ内の物件情報の充実やインターネットを利用した効果的な情報発信に努めるとともに、斡旋事業者を積極的に活用することにより入居促進を進めていきます。

種 別	募集時期	備 考
一 般 賃 貸 住 宅	通年	<ul style="list-style-type: none"> ・先着順受付 ・毎週、仲介斡旋業者向けの空家リストの配布やホームページによる周知 ・斡旋事業者による客付け
高齢者向け優良賃貸住宅	通年	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家発生毎に抽選、その後、先着順受付 ・月 1 回のリーフレットやホームページによる周知

(3) 管理・修繕業務

入居者からの修繕依頼には、迅速に対応いたします。また、建物の維持管理に係る日常清掃や消防設備点検等の建物管理業務、家賃収納等の入居者管理業務についても適切に行い、安全・安心な住まいの提供を行います。

なお、インターホンや防犯カメラ等の建物共用部の設備については、設備の状況を踏まえた更新を進めていきます。

(4) 大規模修繕業務

長期修繕計画に基づき、適正な工事の実施・監理等を行うことで、当社が所有する賃貸住宅を良好な状態で維持保全し、賃貸住宅ストックの適切な管理を行います。

令和5年度は、一般賃貸住宅「スターブル中原」で外壁改修工事を実施し、一般賃貸住宅「スターブル塩浜」で排水管設備更新に向けた設計を行います。

(5) 賃貸住宅改善業務

一般賃貸住宅「スターブル藤崎」や「ビバース境町」では、賃貸住宅のバリューアップへの取組として、引き続き、専有部の改修を実施し入居促進へと繋げます。専有部のリノベーションにあたっては、入居者ニーズを踏まえた改修を行うことで、良質な賃貸住宅ストックの充実を図ります。

2 賃貸施設管理事業

当社が所有する賃貸店舗や施設等については、引き続き適切な管理を行います。

(1) 管理戸数

種 別	店舗数等	内 訳										
賃貸店舗	2 店舗	<ul style="list-style-type: none"> ・かわさきスカイビル ・溝ノロビル1階 										
賃貸施設	5 施設	<ul style="list-style-type: none"> ・六郷ビル1階 ・デイサービス河原町（デイサービス） ・ウェルミー上布田（認知症対応型共同生活介護等） テラス上布田 ・よろこび久末（看護小規模多機能型居宅介護施設等） ・スターブル中原1階 										
賃貸宅地	3 宅地 21 区画	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">定期借地権付戸建宅地</td> <td style="text-align: right;">20 区画</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・生田</td> <td style="text-align: right;">4 区画</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・上布田</td> <td style="text-align: right;">16 区画</td> </tr> <tr> <td>借地権付戸建宅地</td> <td style="text-align: right;">1 区画</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">・細山</td> <td style="text-align: right;">1 区画</td> </tr> </table>	定期借地権付戸建宅地	20 区画	・生田	4 区画	・上布田	16 区画	借地権付戸建宅地	1 区画	・細山	1 区画
定期借地権付戸建宅地	20 区画											
・生田	4 区画											
・上布田	16 区画											
借地権付戸建宅地	1 区画											
・細山	1 区画											
賃貸 駐車場	3 団地 62 区画	<ul style="list-style-type: none"> ・中野島住宅 3 区画 ・白幡台住宅 48 区画 ・菅住宅 11 区画 										

(2) 内装改修業務

スターブル中原1階では、住宅やマンションに関する相談窓口としてハウジングサロンの開設を予定しています。令和5年度中の開設に向け、改修工事を行います。

(3) 大規模修繕業務

大規模修繕については、長期修繕計画に基づき、適正な工事の実施・監理等を行うことで、当社が所有する施設を良好な状態で維持保全し、賃貸施設ストックの適切な管理を行います。

賃貸施設「ウェルミー上布田」、「テラス上布田」の大規模修繕工事については、令和5年度中の完了を予定しています。

Ⅲ 管理受託住宅管理事業

1 市営住宅管理事業

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対し、地方公共団体が国の補助を受けて建設し低廉な家賃で使用できる住宅です。

当社は、令和4年度から新たに5年間の管理代行業務についての協定を締結しております。引き続き、市営住宅の管理代行者として、市営住宅の事業計画に基づき、適切な住宅管理の維持に努めます。また、併せて特定公共賃貸住宅の管理も適切に行います。

(1) 管理戸数

種 別	戸 数	
市 営 住 宅	104 団地	17,350 戸
市 営 準 公 営 住 宅	7 団地	25 戸
特 定 公 共 賃 貸 住 宅	8 団地	177 戸
合 計	104 団地	17,552 戸

※市営準公営住宅及び特定公共賃貸住宅については、市営住宅と混在しているため、総団地数は104団地としています。

種 別	区 画 数	
駐 車 場	60 団地	3,686 区画

(2) 入居者管理業務

募集事務（市営住宅：定期募集（年4回）と常時募集（通年）、特定公共賃貸住宅：常時募集（通年））、入居者管理事務、入居・退去事務及び駐車場管理事務等の入居者管理に係る業務を適切に行います。

(3) 維持管理業務

エレベーター、給水施設及び自家用電気工作物等の設備関係については、法定点検等適切な保守管理を行うとともに、緊急時対応を的確に行います。

また、消防設備の点検など消防設備の管理、消防訓練の実施など防火管理業務を適切に行うなど安全・安心な居住環境の確保を図ります。

(4) 修繕業務

川崎市及び入居者からの要請で行う一般修繕、空き家住戸の原状回復を行う退去修繕、市営住宅の経年劣化に対して行う大規模修繕を的確に実施します。また、火災等の緊急修繕についても迅速に対応します。

(5) 住宅使用料収納業務

入居者からの住宅及び駐車場使用料の収納事務を適正に行うとともに滞納者に対しては、指導・相談など滞納整理業務を適切に行い収納率の向上に努めます。

2 民間提携住宅管理事業

民間事業者と提携してきた高齢者向け優良賃貸住宅や一般賃貸住宅については、引き続き、民間事業者から管理業務を受託し、適切な維持管理業務に努め、市民への良質な住宅ストックの提供を行っていきます。

(1) 管理戸数

種 別	戸 数	
一 般 賃 貸 住 宅	59 団地	1,251 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	3 団地	85 戸
合 計	62 団地	1,336 戸

(2) 募集業務

民間事業者から管理受託している住宅の活用のため、ホームページ内の物件情報の充実やインターネットを利用した効果的な情報発信に努めるとともに、斡旋事業者の活用により入居促進を進めていきます。

種 別	募集時期	備 考
一 般 賃 貸 住 宅	通年	・先着順受付 ・毎週、仲介斡旋業者向けの空家リストの配布やホームページによる周知 ・斡旋事業者による客付け
高齢者向け優良賃貸住宅	通年	・空き家発生毎に抽選、その後、先着順受付 ・月1回のリーフレットやホームページによる周知

(3) 管理・修繕業務

入居者からの修繕依頼には、迅速に対応いたします。また、建物の維持管理に係る日常清掃や消防設備点検等の建物管理業務、家賃収納等の入居者管理業務についても適切に行い、安全・安心な住まいの提供を行います。

IV その他事業

1 パートナーシップ事業

川崎市の住宅・まちづくり施策の推進のため、川崎市からの受託業務や公社の自主事業については、適正に実施・運営していきます。

事業名	業務内容
居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業	・住宅相談 ・居住支援申込受付 他
すまいの相談窓口業務	・高齢者住まい・住み替え相談 ・空き家相談 ・川崎市居住支援協議会 入居支援相談 ・同行支援 ・その他一般相談
居住支援協議会事務局業務	・連絡調整業務 ・委託発注・管理業務 ・広報業務 ・会議運営業務 ・事業費管理業務
ハウジングサロンの運営	・住宅相談、マンション管理相談及びアドバイザー派遣 ・マンション管理に関するセミナーの開催

令和 5 年度 資金計画

(単位：千円 税込)

収 入		支 出	
科 目	金 額	科 目	金 額
前期繰越金	1,437,449		
事業活動収入	5,182,592	事業活動支出	5,295,536
分譲事業	—	分譲事業	—
賃貸管理事業	643,497	賃貸管理事業	140,300
賃貸住宅管理事業	571,380	賃貸住宅管理事業	121,288
高齢者向け優良賃貸住宅	131,260	高齢者向け優良賃貸住宅	34,153
一般賃貸住宅	440,120	一般賃貸住宅	87,134
賃貸施設等管理事業	72,116	賃貸施設等管理事業	19,011
管理受託住宅管理事業	4,510,471	管理受託住宅管理事業	4,361,822
市営住宅管理事業	4,384,197	市営住宅管理事業	4,298,059
民間提携住宅管理事業	126,273	民間提携住宅管理事業	63,762
その他事業	14,247	その他事業	11,170
その他	7,474	その他	156,327
経常収入	6,902	一般管理費	625,916
		経常費用	—
投資活動収入	—	投資活動支出	203,961
		資産取得	203,961
財務活動収入	—	財務活動支出	1,570
		リース債務	1,570
		次期繰越金	1,118,973
合 計	6,620,042	合 計	6,620,042