

# 次期「経営改善及び連携・活用に関する方針」

(令和4(2022)年度～令和7(2025)年度)

法人(団体名)	一般財団法人 川崎市まちづくり公社	所管課	まちづくり局総務部庶務課
---------	-------------------	-----	--------------

## 経営改善及び連携・活用に関する方針

### 法人の概要

#### 1 法人の事業概要

「川崎市のまちづくりと一体となり、良好な都市環境の形成を図り、市民生活の向上に寄与する。」ことを経営の基本方針とし、定款に基づいて実施している事業を次の4つに分類して基本目標として定め、個別事業を推進しています。

- (1)各拠点地区におけるまちづくりを支える施設の整備・運営
- (2)川崎市が進める公共施設等の建設や適切な維持管理への支援
- (3)市民等の良質な資産形成を支援し、良好な都市環境の形成への寄与
- (4)市民が安心して暮らせる住まい、まちづくりへの支援

#### 2 法人の設立目的・ミッション

川崎市における良好な都市環境の形成に関する調査・研究、都市環境に適した施設の整備等を行うことにより、活気に満ちた魅力あるまちづくりの推進を図り、もって市民生活の向上に寄与することを目的としています。

### 本市施策における法人の役割

都市諸施設の管理運営事業(再開発事業等に関連して取得した施設の管理運営等)、公共施設等整備・設計・監理・建設業務(公共建築物等の改修、補修工事の設計、工事監理業務の委託)、住宅・マンション管理相談等住情報提供事業(ハウジングサロンにおける住宅・マンション管理相談、専門アドバイザーの派遣等)等を通じ、活気に満ちた魅力あるまちづくりの推進を図ります。また、SDGsの達成や脱炭素社会の実現に向けた取組を、市と連携し推進していきます。

法人の取組と関連する市の計画	市総合計画上関連する政策等	政策	施策
		政策1-4 誰もが安心して暮らせる地域のつながり・しくみづくり	施策1-4-6 誰もが暮らしやすい住宅・居住環境の整備
	関連する市の分野別計画	・川崎市住宅基本計画【平成29(2017)年度～令和8(2026)年度】 ・川崎市都市計画マスタープラン ・資産マネジメント第3期実施方針【令和4(2022)年度～令和13(2031)年度】	

### 現状と課題

#### 1 現状

##### (1)所有施設の良好な稼働

所有するオフィスビル、集合住宅、商業施設、ホテルの入居率、稼働率は高い水準を達成しており、街の活性化に資するとともに、安定した賃料収入を確保しています。これによって、借入金の返済及び施設の大規模修繕のための積み立てを計画的に実施しています。

##### (2)公共施設等の適切な維持管理の支援

市のパートナーとして、公共施設等の建設、維持保全業務を受託し、市の施策推進を支援しています。

##### (3)ハウジングサロンの運営

市の住宅政策に基づく取り組みとして、一般住宅相談、マンション管理相談、住宅関連の図書の閲覧などを行っており、多くの市民やマンション管理組合から多数の相談を受けています。また専門家を講師としたマンション管理基礎セミナーを年2回開催し、参加者から高い満足度を得ています。

##### (4)効率的、効果的な運営

市の出資する一般財団法人として、公共的機関の持つ安定性と信頼性、民間企業が持つ柔軟性と機動性を活かして、公益的の事業を効率的かつ効果的に推進し、自立した経営を実現しています。

#### 2 中期的課題

##### (1)所有施設の適切な維持・管理

各拠点におけるまちづくりを支える施設を良好な状態に保ち、現在の高い入居率を確保していくことが重要です。そのため、テナント等の状況を把握し満足度を高める対応をするとともに、計画的に大規模修繕等を行っていきます。

##### (2)借入金の計画的返済

当社の長期借入金は、令和2(2020)年度末において約123億円であり、これを令和22(2040)年度に完済する返済計画を策定して実行しているところです。

##### (3)技術力の維持・向上

公共施設等の建設関係業務や所有施設の管理を行っていくため、高い技術力、知識、経験を有する組織を維持し、人材の確保・育成をしていきます。

### 取組の方向性

#### 1 経営改善項目

- ・長期借入金の計画的返済
- ・自己資金で賄う大規模修繕工事
- ・技術力の維持・向上、人材の確保・育成

#### 2 連携・活用項目

個性と魅力にあふれた利便性の高い拠点地区等の整備推進、安心して暮らせる住宅・住環境の整備と既存ストックの有効活用の推進、良質な公共建築物の整備と長寿命化の推進など市の施策を実施する上で、適宜連携・活用を行います。

### 1. 本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画

#### 4カ年計画の目標

- ・都市諸施設の管理運営、計画的修繕の実施、高い入居率・稼働率の保持
- ・市の進める公共施設の適正な維持管理の支援、業務の受託
- ・住宅相談、マンション管理相談の継続
- ・長期借入金の計画的返済、有利子負債比率の計画的な削減と主要な売上高の維持
- ・技術力の維持・向上、人材の確保・育成

#### 本市施策推進に向けた事業計画

取組No.	事業名	指標	現状値	目標値					単位
			令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度	令和6 (2024)年度	令和7 (2025)年度		
①	各拠点地区におけるまちづくりを支える施設の整備・運営	テナント稼働率	R2: 95	96	96	98	98	%	
		事業別の行政サービスコスト	本市財政支出 (直接事業費)	R2: 49,883 (R2: 1,261,491)	49,997 (1,261,491)	49,997 (1,261,491)	49,997 (1,261,491)	49,997 (1,261,491)	千円
②	川崎市が進める公共施設等の建設や適切な維持管理への支援	受託事業量の達成率	R3: 100	100	100	100	100	%	
		事業別の行政サービスコスト	本市財政支出 (直接事業費)	R2: 96,952 (R2: 99,985)	100,000 (106,000)	100,000 (106,000)	100,000 (106,000)	100,000 (106,000)	千円
③	市民が安心して暮らせる住まい、まちづくりへの支援	住宅相談・マンション管理相談件数	R2: 693	720	720	720	720	件	
		マンション管理基礎セミナー受講者満足度	R2: 中止(2回)	90	90	90	90	%	
		事業別の行政サービスコスト	本市財政支出 (直接事業費)	R2: 7,986 (R2: 14,527)	8,475 (15,591)	8,475 (15,591)	8,475 (15,591)	8,475 (15,591)	千円

#### 経営健全化に向けた事業計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度	令和6 (2024)年度	令和7 (2025)年度		
①	長期借入金の計画的な返済	拠点地区施設に係る長期借入金期末残高	R3: 11,663	11,052	10,440	9,828	9,216	百万円	
②	有利子負債比率の計画的な削減と主要な売上高の維持	有利子負債比率	R2: 249.1	208.9	191.0	173.2	156.5	%	
		主要な売上高	R2: 1,434	1,451	1,451	1,481	1,481	百万円	

#### 業務・組織に関する計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			令和3 (2021)年度	令和4 (2022)年度	令和5 (2023)年度	令和6 (2024)年度	令和7 (2025)年度		
①	技術力の維持・向上	技術系講習・研修会等の出席延職員数	R2: 31	54	54	54	54	人	

## 2. 本市施策推進に向けた事業計画①

<b>事業名</b>		各拠点地区におけるまちづくりを支える施設の整備・運営						
<b>現状</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>各拠点のまちづくりプロジェクトの一環として運営するノクティブラザ、新百合トウェンティワン等公社が所有する施設は、テナント等の高い入居率を維持し、施設本来の利用が行われることによって一定の不動産収入を得ています。令和2(2020)年度は新型コロナウイルス感染症の影響により一部テナントの収益が減少したため、これを支援するために賃料の減額等を行いました。高い入居率を維持したため、ほぼ例年並みの不動産賃貸収入を得ることができました。</li> <li>しかしながら、コロナ禍をきっかけとした社会的なオフィスビルの需要低迷や商業施設からのテナント撤退も散見される中で、築後31年となる新百合トウェンティワンや24年のノクティブラザをはじめとする各施設を、良好な状態に維持・管理し、高い利用率を継続していく必要があります。</li> <li>K'タウンキャンパスは、研究開発拠点として良好な環境を維持するため、計画的な保全工事を実施しています。</li> </ul>						
<b>行動計画</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>施設ごとの修繕計画を策定し、確実に実施します。</li> <li>テナント事業者からの情報収集、ニーズ把握を行い、的確な対応により高いテナント稼働率の維持を図ります。</li> <li>行政サービスコストに関しては、K'タウンキャンパスにおいて現契約が終了する令和12(2030)年度以降の使用方針について、令和6(2024)年度中までに関係局と調整を行います。その方針内容によっては、令和7(2025)年度以降の負担金が増える可能性があります。</li> </ul>						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	テナント稼働率	R2:95	96	96	98	98	%
	説明	公社が運営する不動産賃貸施設全体のテナント稼働率						
	2	事業別の行政サービスコスト	R2:49,883 (R2:1,261,491)	49,997 (1,261,491)	49,997 (1,261,491)	49,997 (1,261,491)	49,997 (1,261,491)	千円
	説明	本市財政支出 ※新川崎・創造のもり管理運営事業費負担金(直接事業費)						

## 本市施策推進に向けた事業計画②

<b>事業名</b>		川崎市が進める公共施設等の建設や適切な維持管理への支援						
<b>現状</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>公社職員の技術力や資格及び市での実務経験を背景に、市からの要請を受けて毎年度100~120件程度の公共建築物の維持、保全のための設計・工事監理業務を執行しています。</li> <li>その他、市の出資団体等が所有する施設の長寿命化や修繕等の支援を行っています。</li> </ul>						
<b>行動計画</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>公共建築物の維持、保全のための設計・工事監理業務を継続して行います。</li> <li>市の出資団体等の所有施設の状況調査や長寿命化計画の作成など、建築技術の専門集団としての支援活動を継続していきます。</li> <li>川崎市から依頼があった場合は新設小学校等の建替施工に向けて市と協議を進めます。</li> </ul>						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	受託事業量の達成率	R3:100	100	100	100	100	%
	説明	市及び市の出資団体等からの受託事業量の達成率						
	2	事業別の行政サービスコスト	R2:96,952 (R2:99,985)	100,000 (106,000)	100,000 (106,000)	100,000 (106,000)	100,000 (106,000)	千円
	説明	本市財政支出 ※年度協定委託料(直接事業費)						

### 本市施策推進に向けた事業計画③

<b>事業名</b>		市民が安心して暮らせる住まい、まちづくりへの支援						
<b>現状</b>		<p>・溝口駅北口付近のハウジングサロンで、一般住宅及びマンション管理に係る市民からの幅広い相談に応じています。相談はNPO法人の建築士やマンション管理士が担い、現地に赴いての対応も実施しています。</p> <p>・令和2(2020)年度は新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言に則して窓口相談を一時的に中止しましたが、ほぼ例年同様の693件の相談に対応しています。また、専門家講師によるマンション管理基礎セミナーを中止しましたが、コロナ禍の収束後は、年2回開催を予定しています。</p> <p>・なお、相談、情報提供事業に対する市の補助金は、運営経費の約40%の定額であり、60%は当公社が負担しています。</p>						
<b>行動計画</b>		<p>・NPO法人と連携し、住宅相談・マンション管理相談を継続します。</p> <p>・ハウジングサロンの周知を目的とした広報を継続します。</p> <p>・法的対応の充実のため、弁護士会との連携を実施します。</p>						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	住宅相談・マンション管理相談件数	R2: 693	720	720	720	720	件
		説明 住宅相談・マンション管理相談の相談件数の合計						
	2	マンション管理基礎セミナー受講者満足度	R2: 中止(2回)	90	90	90	90	%
		説明 マンション管理基礎セミナー受講者アンケートにおける満足度						
	3	事業別の行政サービスコスト	R2: 7,986 (R2: 14,527)	8,475 (15,591)	8,475 (15,591)	8,475 (15,591)	8,475 (15,591)	千円
		説明 本市財政支出 ※住情報提供事業費補助金及び住まいアドバイザー派遣委託料(直接事業費)						

### 3. 経営健全化に向けた事業計画①

<b>項目名</b>		長期借入金の計画的な返済						
<b>現状</b>		<p>長期借入金の返済については、中長期経営計画に定められた返済計画に基づき実施しており、新百合トウェンティワンの取得資金の借入金は令和2(2020)年12月に返済しました。これまで計画どおりに返済してきたことから、ノクティ、クレール小杉の取得資金の借入金残高は、令和2(2020)年度末時点で12,275,078千円となっています。これを令和22(2040)年に返済する計画となっております。</p>						
<b>行動計画</b>		中長期経営計画に定められた返済計画に基づき返済します。						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	拠点地区施設に係る長期借入金期末残高	R3: 11,663	11,052	10,440	9,828	9,216	百万円
		説明 拠点地区施設の返済計画に基づく借入金残高						

## 経営健全化に向けた事業計画②

<b>項目名</b>		有利子負債比率の計画的な削減と主要な売上高の維持						
<b>現状</b>		所有施設の入居率は95%以上を維持しており、不動産賃料収入は令和2(2020)年度で約14億2千800万円でした。また、公共建築物等の建設・維持管理の受託収入は、市から9,600万円、市の出資法人から600万円でした。所有施設を建設、購入する際の借金である長期借入金を返済計画に基づき着実に返済しており有利子負債比率も順調に減少しています。						
<b>行動計画</b>		中長期経営計画に基づき、所有施設を適切に管理運営し、また、川崎市との年度協定に基づく公共建築物の設計・工事監理などの事業を実施し、主要な売上高の維持・確保と有利子負債比率の逡減に努めます。						
<b>スケジュール</b>		<b>現状値</b>	<b>目標値</b>				<b>単位</b>	
		<b>R3年度</b>	<b>R4年度</b>	<b>R5年度</b>	<b>R6年度</b>	<b>R7年度</b>		
<b>指標</b>	1	有利子負債比率	R2: 249.1	208.9	191.0	173.2	156.5	%
		説明 正味財産に対する有利子負債の比率						
	2	主要な売上高	R2: 1,434	1,451	1,451	1,481	1,481	百万円
		説明 公社所有不動産賃貸施設の賃貸収入と市の出資団体の所有施設の建設・維持管理の受託収入の合計額						

## 4. 業務・組織に関する計画①

<b>項目名</b>		技術力の維持・向上						
<b>現状</b>		公社の業務を継続していくためには、職員の持つ技術力を将来に渡り保持していく必要があります。人材育成計画ではOJTを中心に、専門知識・技術等の取得のために講習会、研修会等に積極的に参加することとしています。令和2(2020)年度技術職員(18名)の保有している建築・設備系の資格・免許は18種、延べ47名です。						
<b>行動計画</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>資格の維持、知識・技術の取得のために建築士等の法定の講習会、業界団体や川崎市の開催する研修会等に参加します。</li> <li>各職員が研修会等に参加しやすい環境に配慮し、必要な経費は公社が負担します。</li> </ul>						
<b>スケジュール</b>		<b>現状値</b>	<b>目標値</b>				<b>単位</b>	
		<b>R3年度</b>	<b>R4年度</b>	<b>R5年度</b>	<b>R6年度</b>	<b>R7年度</b>		
<b>指標</b>	1	技術系講習・研修会等の出席延職員数	R2: 31	54	54	54	54	人
		説明 技術系講習、研修会等の出席延職員数						

法人(団体名)	一般財団法人 川崎市まちづくり公社	所管課	まちづくり局総務部庶務課
---------	-------------------	-----	--------------

(参考)本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画に設定する指標一覧

本市施策推進に向けた事業計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	単位	目標値の考え方
		令和3 (2021)年度	令和7 (2025)年度		
各拠点地区におけるまちづくりを支える施設の整備・運営					
1	テナント稼働率	R2: 95	98	%	<p>会社の所有するオフィス、店舗、住宅、ホテル、研究施設などの多様な施設について、令和2(2020)年度以後に蓄積した新型コロナウイルス感染症のダメージが今後も影響する業種にも配慮しながら、各施設ごとに90%~100%の高い入居率を設定した上で、施設全体の稼働率を算定し、目標値とします。 (H29:99%、H30:100%、R1:99%)</p>
	算出方法 当該年度の賃料収入÷満室の場合の賃料収入				
2	事業別の行政サービスコスト	R2: 49,883 (R2: 1,261,491)	49,997 (1,261,491)	千円	<p>市の予算収支フレームの金額を根拠に目標値を設定しました。なお、令和6(2024)年度に令和12(2030)年度以降の事業方針を検討することになっており、その方針内容によっては、令和7(2025)年度以降の負担金が増える可能性があります。その際は目標値の変更について検討を行います。 (H29: 45,152千円、H30: 44,689千円、R1: 45,617千円)</p>
	算出方法 本市財政支出 ※新川崎・創造のり管理運営事業費負担金 (直接事業費)				
川崎市が進める公共施設等の建設や適切な維持管理への支援					
1	受託事業量の達成率	R3: 100	100	%	<p>市及び市の出資団体等からの受託業務について、公社職員の持つ技術力、知識・経験等を効果的に活用し、毎年度、すべての業務を完了することを目標とします。 (H29: 100%、H30: 100%、R1: 100%、R2: 100%)</p>
	算出方法 当該年度の受託完了した金額÷(市との協定に基づく受託金額+出資法人等の受託金額)				
2	事業別の行政サービスコスト	R2: 96,952 (R2: 99,985)	100,000 (106,000)	千円	<p>過去の実績、中長期経営計画の目標値、公社職員の受託可能な業務量等を考慮し、100,000千円を目標値として設定します。 (H29: 72,991千円、H30: 86,701千円、R1: 95,214千円)</p>
	算出方法 本市財政支出 ※年度協定委託料 (直接事業費)				

市民が安心して暮らせる住まい、まちづくりへの支援								
1	算出方法	住宅相談・マンション管理相談件数	この事業の目的は社会インフラでもある住宅やマンションの適切な維持・管理を促すことから相談件数を指標とします。	R2: 693	720	件	相談件数については、一時的に相談の増えた平成30(2018)年度を除く、過去3年間(H29、R1～R2)の平均値を基に目標値を設定しました。 (H29: 756件、H30: 854件、R1: 706件、R2: 693件)	
	算出方法	住宅相談・マンション管理相談件数(窓口+電話+現地)						
2	算出方法	マンション管理基礎セミナー受講者満足度	受講者にとって役に立つセミナーとなるようアンケート調査を行っているため、この結果を当事業の必要性の指標とします。	R2: 中止(2回)	90	%	セミナーの演題や内容については、アンケートで希望調査を行い、また、日常の相談業務の経験から市民ニーズに合わせた設定に努めており、高い満足度を達成しています。過去の実績を目標値として設定します。 (H29: 93%、H30: 90%、R1: 87%)	
	算出方法	アンケートで「役に立った」と回答した受講者(回答者)の割合						
3	算出方法	事業別の行政サービスコスト	・公社が実施する無料での住宅・マンションに関する相談や情報提供などの事業の経費の一部を市から補助金として受給しています。また、市からアドバイザー派遣事業を受託しており、これらをもって、行政サービスコストの効率的な執行を測る指標とします。 ・相談、情報提供事業の経費の約40%を市の補助金、60%を公社負担で運営しています。	R2: 7,986 (R2: 14,527)	8,475 (15,591)	千円	市の予算収支フレームの金額を根拠に目標値を設定しました。 (H29: 8,174千円、H30: 7,742千円、R1: 7781千円)	
	算出方法	本市財政支出 ※住情報提供事業費補助金及び住まいアドバイザー派遣委託料(直接事業費)						
経営健全化に向けた事業計画								
指標		指標の考え方	現状値	目標値	単位	目標値の考え方		
			令和3 (2021)年度	令和7 (2025)年度				
長期借入金の計画的な返済								
1	算出方法	拠点地区施設に係る長期借入金期末残高	返済計画のとおり返済していることを指標とします。	R3: 11,663	9,216	百万円	返済計画のとおり返済した場合の借入金残額を目標値に設定します。 (H29: 13,296百万円、H30: 12,934百万円、R1: 12,571百万円、R2: 12,276百万円)	
	算出方法	拠点地区施設(ノクティ、クレール小杉)の返済計画に基づく長期借入金の期末残高						
有利子負債比率の計画的な削減と主要な売上高の維持								
1	算出方法	有利子負債比率	経営状況の安全性を判断するため有利子負債比率を指標とします。	R2: 249.1	156.5	%	返済計画に基づいた返済と中長期経営計画に基づいた健全な経営による有利子負債比率の見込値を目標値として設定します。 (H29: 365.4%、H30: 296.9%、R1: 272.1%)	
	算出方法	$\frac{\text{有利子負債}}{\text{正味財産額}} \times 100$						
2	算出方法	主要な売上高	不動産賃料収入及び市の出資法人からの受託金額については公社の自主財源となるものであり、今後の公社の経営の安定性を判断するため指標とします。	R2: 1,434	1,481	百万円	各施設の入居率を90～100%の高い稼働率に維持することを目標とし、それを達成した場合の賃料収入額と市の出資法人からの過去の実績及び今後の計画を踏まえた受託金額の合計額を目標値とします。 (H29: 1,454百万円、H30: 1,468百万円、R1: 1,473百万円)	
	算出方法	所有施設の不動産賃料収入+市の出資法人からの改修等の受託金額						
業務・組織に関する計画								
指標		指標の考え方	現状値	目標値	単位	目標値の考え方		
			令和3 (2021)年度	令和7 (2025)年度				
技術力の維持・向上								
1	算出方法	技術系講習・研修会等の出席延職員数	・当公社の業務基盤は、職員の持つ資格・技術力に支えられており、将来に渡りこれらを保持していくことが必要です。 ・人材育成計画で専門知識、技術の習得のために講習会等への出席を積極的に行うこととしており、出席職員数を指標とします。	R2: 31	54	人	過去の実績及び人材育成計画を踏まえた出席職員数を目標値として設定します。 (H29: 43人、H30: 48人、R1: 76人)	
	算出方法	技術系講習、研修会等の出席延職員数						

### 5. 財務見直し

収支及び財産の状況(単位:千円)		現状		見込み			
		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
正味財産増減計算書	(一般正味財産増減の部)						
	経常収益	1,987,441	2,016,310	2,016,310	2,016,310	2,046,310	2,046,310
	経常費用	1,779,374	1,843,232	1,857,132	1,857,132	1,857,132	1,857,132
	うち減価償却費	383,613	383,613	397,513	397,513	397,513	397,513
	当期経常増減額	208,067	173,077	159,177	159,177	189,177	189,177
	経常外収益						
	経常外費用						
	税引前当期一般正味財産増減額	208,067	173,077	159,177	159,177	189,177	189,177
	当期一般正味財産増減額	208,067	173,077	159,177	159,177	189,177	189,177
	(指定正味財産増減の部)						
当期指定正味財産増減額							
正味財産期末残高	5,074,466	5,247,544	5,406,721	5,565,898	5,755,076	5,944,253	
貸借対照表	総資産	22,196,766	21,699,332	20,889,981	20,385,464	19,910,603	19,436,164
	流動資産	1,103,765	931,984	674,679	716,467	790,854	865,037
	固定資産	21,093,001	20,767,348	20,215,302	19,668,996	19,119,750	18,571,127
	総負債	17,122,300	16,451,788	15,483,260	14,819,565	14,155,528	13,491,911
	流動負債	872,588	878,378	581,823	581,823	581,823	581,823
	固定負債	16,249,712	15,573,410	14,901,437	14,237,742	13,573,705	12,910,088
	正味財産	5,074,466	5,247,544	5,406,721	5,565,898	5,755,076	5,944,253
	指定正味財産	481,000	481,000	481,000	481,000	481,000	481,000
	一般正味財産	4,593,466	4,766,544	4,925,721	5,084,898	5,274,076	5,463,253
	主たる勘定科目の状況(単位:千円)	令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
経常収益	1,913,821	1,948,176	1,948,176	1,948,176	1,978,176	1,978,176	
事業収益							
経常費用	1,405,133	1,432,100	1,446,000	1,446,000	1,446,000	1,446,000	
事業費							
総資産	4,225,311	3,973,497	3,994,349	3,994,349	3,994,349	3,994,349	
特定資産							
総負債	12,641,323	11,965,020	11,293,048	10,629,353	9,965,316	9,301,699	
有利子負債(借入金+社債等)							
本市の財政支出等(単位:千円)		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
補助金	5,506	5,506	5,506	5,506	5,506	5,506	
負担金	49,883	49,436	49,997	49,997	49,997	49,997	
委託料	101,115	101,024	102,969	102,969	102,969	102,969	
指定管理料							
貸付金(年度末残高)	12,275,078	11,663,112	11,051,146	10,439,180	9,827,214	9,215,248	
損失補償・債務保証付債務(年度末残高)	366,245	301,908	241,902	190,173	138,102	86,451	
出捐金(年度末状況)	481,000	481,000	481,000	481,000	481,000	481,000	
(市出捐率)	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	
財務に関する指標		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
流動比率(流動資産/流動負債)	126.5%	106.1%	116.0%	123.1%	135.9%	148.7%	
有利子負債比率(有利子負債/正味財産)	249.1%	228.0%	208.9%	191.0%	173.2%	156.5%	
経常収支比率(経常収益/経常費用)	111.7%	109.4%	108.6%	108.6%	110.2%	110.2%	
正味財産比率(正味財産/総資産)	22.9%	24.2%	25.9%	27.3%	28.9%	30.6%	
経常費用に占める市財政支出割合 (補助金+負担金+委託料+指定管理料)/経常費用	8.8%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	
経常収益に占める市財政支出割合 (補助金+負担金+委託料+指定管理料)/経常収益	7.9%	7.7%	7.9%	7.9%	7.7%	7.7%	
法人コメント				本市コメント			
現状認識		今後の見直し			今後の見直しに対する認識		
<p>・新型コロナウイルス感染症の流行の影響を受け、経済活動の停滞が続く等不透明な状況が続いております。</p> <p>・当会社におきまして、収入の核となるテナントからの賃料収入の減額等により、決算には影響を受けたものの、令和2(2020)年度も引き続き黒字を計上することができました。</p> <p>・また、所有施設の老朽化に伴う、修繕・保全のための積立も毎年度計上し、将来に向けた支出への対応の準備も行い、健全な経営を行っていると考えています。</p>		<p>令和3(2021)年度中に策定する中長期経営計画に基づき、現在の健全な経営を継続します。所有施設について、計画的に適切な施設の修繕・保全を行うことで良好な状態に保ち、テナント入居者を確保し、併せて市等からの受託業務を適切に執行し、安定した収入を確保します。また、賃料収入を原資として長期借入金返済計画に基づき、確実に借入金の返済を行ってまいります。</p>			<p>・令和2(2020)年度は新型コロナウイルス感染症による影響を大きく受ける1年となりましたが、前年度を上回る当期経常増減額を計上し、黒字を堅持しました。</p> <p>・今後も新型コロナウイルス感染症による影響が続くことが想定されますが、主要な収入である賃料収入を安定的に確保するため、所有施設の修繕とその費用の積立に計画的に取り組まれていることや、令和2(2020)年度に開催中止を余儀なくされたマンション管理基礎セミナーをオンラインで開催するなど、オンライン技術の活用にも取り組まれていることなどから、今後も社会情勢等の変化に柔軟に対応しながら既存事業の見直し等を行い、公社の諸事業が円滑に行われていくものと考えています。</p> <p>・また、令和3(2021)年度以降の財務見直しについても、長期借入金を計画的に返済しながら、黒字が継続される見込みとなっており、健全な経営状態が維持されると考えています。</p>		