

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)	川崎市住宅供給公社	所管課	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
---------	-----------	-----	--------------------

経営改善及び連携・活用に関する方針

法人の概要

1 法人の主な事業概要

- (1) 住宅の積立分譲を行うこと。
- (2) 住宅の用に供する宅地の造成、住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- (3) 住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- (4) 前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。
- (5) 前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。
- (6) 公営住宅法(昭和26年法律第193号)に基づき公営住宅又は共同施設の管理の一部について事業主体に代わって行うこと。

2 法人の設立目的

住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって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。

3 法人のミッション

安全・安心な暮らしを支える住まい・まちづくりを通じて、活力ある地域社会の実現に向けた貢献をすることです。

本市施策における法人の役割

川崎市住宅基本計画において、公的団体として市民や事業者等の信頼があり、ノウハウを有するため、住宅政策を市と連携して実施する重要なパートナーとして、住まいや住環境の質の向上に向けた先導的な取組を実施することが期待されており、主に次の4つの役割があります。

- 1 住宅事業者としてのノウハウを活かしたコーディネーターとして、また、地域に根差した実施主体として、住まいに関する施策を推進する役割
 - 2 住まいに関する取組におけるNPO等の活動を支援し、育成を図るため、NPO等と連携して事業を行うことや、事業委託、研修支援等を行う中間支援組織としての役割
 - 3 様々な分野の多様な主体による取組を効果的・効率的に実施する上での、民間事業者のみでは実現が難しい、異なる業種・団体・主体間のコラボレート機能としての役割
 - 4 健全な住宅市場の育成に向け、広く各専門家やNPO等と連携し、専門家等が持つノウハウや情報を収集、発信する住情報拠点としての役割
- また、新型コロナウイルス感染症等の影響により、住宅困窮者が増えているとともに、今後30年程度は、低所得者や高齢者などの住宅確保要配慮者数が高い水準で推移していく状況が見込まれており、今後も引き続き、川崎市の住宅政策の一翼を担い、地域に根差した住宅やまちづくりのノウハウを有する事業者として、住宅を必要とする市民に対し、安全・安心な住まいを提供していくことが重要となります。
- さらに、川崎市持続可能な開発目標(SDGs)推進方針に基づき、「かわさきSDGsゴールドパートナー」として、高齢者、障害者、外国人等の居住の安定確保、賃貸住宅の共用部へのLED照明器具導入等脱炭素に資する取組などを推進してまいります。

	市総合計画上関連する政策等	政策	施策
法人の取組と関連する市の計画		政策1-4 誰もが安心して暮らせる地域のつながり・しくみをつくる	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】	

現状と課題

1 現状

(1) 住宅政策実施のパートナーとしての役割

市の住宅政策実施のパートナーとして、市営住宅の管理代行業務やすまいの相談窓口業務等を市より受託して事業を実施しています。受託事業については、適正な業務執行や事務の効率化、市民サービスの向上などを目指し、業務を実施しています。市営住宅の管理代行については、令和4(2022)年度から新たに5年間の管理代行の協定を締結する予定となっています。

(2) 賃貸住宅の適切な管理

住宅供給公社は、賃貸住宅の管理者として、公社所有賃貸住宅や民間所有者より管理受託を受けた賃貸住宅の管理を行っています。管理している住宅は、住宅を必要としている市民に対して供給を行い、適切な管理を行っています。

(3) 財務状況について

現在、公社の財務状況は健全であり、出資法人に求められる「自主的・自立的な経営」を実現しています。

(4) 組織体制について

組織については、各事業の業務内容や人員構成等を踏まえ、組織の見直しと人事異動を毎年実施し、組織の活性化を図っています。また、職員の育成については、住宅供給公社独自の人材育成計画や人事評価制度を導入し、計画に基づいた研修や職員ひとりひとりの評価を実施することで、職員の人材育成を進めています。

2 課題

(1) 市営住宅については、令和4(2022)年度から5年間の管理代行制度の継続が決定しているが、これからの市営住宅の管理に求められる新たな取組も示されているため、住宅供給公社も市と連携をしながら取り組む必要があると認識しております。また、管理代行に係る各種の事務については、更なる効率化に向け、見直しを図っていきます。

(2) 公社所有賃貸住宅については、現在高い入居率を維持しておりますが、入居率を維持するためにも、建物の保全工事(大規模修繕工事等)を適切な時期に実施するとともに空家対策(設備のリニューアルやリノベーション等)を実施していく必要があると認識しています。

(3) 公社の財務状況は健全であります。今後も現状の維持と公社事業の一層の効率化が必要と考えています。

取組の方向性

1 経営改善項目

- (1) 賃貸住宅管理事業をはじめとした各事業の実施による安定した収益の維持
- (2) 住宅供給公社が策定した人材育成計画及び人事評価制度の推進による職員の人材育成

2 連携・活用項目

- (1) 川崎市営住宅の管理代行による適切な管理の維持、市民サービスの向上、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た取組実施
- (2) 市の施策の推進と多方面への展開に向け、専門家団体や協力事業者等との連携によるパートナーシップ事業の実施

法人(団体名)	川崎市住宅供給公社	所管課	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
---------	-----------	-----	--------------------

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

「川崎市住宅基本計画」に位置づけられた公社の役割を踏まえ、「市営住宅管理事業」「パートナーシップ事業」「賃貸住宅管理事業」を効率的かつ効果的に実施します。

・川崎市の市営住宅の管理代行者として適切な入居管理を行いながら、住宅管理事務の効率化や市民サービスの向上に取り組みます。また、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、市と連携しながら、「市営住宅管理事業」を推進します。

・市や専門家団体(宅建団体等)との連携を行いながら「パートナーシップ事業」の推進を図ります。

・「賃貸住宅管理事業」については、適切な建物管理を行うことで管理物件の高い入居率を維持し、経営基盤の充実・強化を図ります。

経営面や組織に関しては、安定的な収益確保や個人情報資産の適切な管理に努めるとともに、人材育成計画や人事評価制度を活用して人材育成を推進していきます。

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	市営住宅管理事業	空家解消率	R2:77.8	80.3	82.8	85.3	87.8	%	
		市営住宅等使用料収入率	R2:99.46	99.54	99.55	99.55	99.56	%	
		事業別の行政サービスコスト	本市財政支出 (直接事業費)	R2:4,258,461 (R2:4,267,672)	4,822,911 (4,853,082)	4,868,984 (4,899,155)	4,984,186 (5,014,357)	4,802,446 (4,832,617)	千円
②	パートナーシップ事業	すまいの相談窓口における相談件数	R2:490	500	500	500	500	件	
		事業別の行政サービスコスト	本市財政支出 (直接事業費)	R2:12,665 (R2:17,048)	12,203 (18,227)	12,203 (18,227)	12,203 (18,227)	12,203 (18,227)	千円
③	賃貸住宅管理事業	公社管理物件への入居率	R2:96.5	95.9	95.9	95.9	95.9	%	
		事業別の行政サービスコスト	本市財政支出 (直接事業費)	R2:3,330 (R2:478,526)	1,155 (502,863)	1,155 (502,863)	1,155 (502,863)	1,155 (502,863)	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	財務状況維持	経常収支比率	R2:104.3	100	100	100	100	%	
		賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業収益	R2:729,990	704,243	711,743	711,743	702,949	千円	

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	経営基盤の安定化に向けた個人情報資産の保全	個人情報の取扱い事故の発生件数	R2:1	0	0	0	0	件	
②	人材育成	人事評価の評点が標準点以上をとった職員の割合	R2:96.00	96.05	96.10	96.15	96.20	%	

法人(団体名)	川崎市住宅供給公社	所管課	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
---------	-----------	-----	--------------------

2. 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名		市営住宅管理事業						
現状		市営住宅等における大規模修繕等の計画的な維持管理、入居者の円滑な移行や地域での居住安定に向けた取組及び的確な滞納対策の実施による適正な債権管理等、公営住宅法に基づき、住宅困窮世帯等に対する適切な市営住宅の提供を図ることが求められています。						
行動計画		川崎市の管理代行者として、公営住宅法に基づき中立・公平な立場に立ち、真に住宅に困窮している世帯に対して多くの入居機会が与えられるように、適切な入居管理を行います。また、これまでの管理ノウハウを活かし、適切な修繕・維持管理を進めるとともに、これからの市営住宅の管理に求められる事項として、民間賃貸住宅等への移行のサポートや入居者と地域の支援の担い手とのつながりづくりに取組み、市の住宅施策と連携した「市営住宅管理事業」を推進します。						
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	空家解消率	R2:77.8	80.3	82.8	85.3	87.8	%
	説明	年度当初における空家住戸のうち年度内に使用許可に至った住戸の割合						
	2	市営住宅等使用料収入率	R2:99.46	99.54	99.55	99.55	99.56	%
	説明	住宅使用料(現年度分)の収入率						
	3	事業別の行政サービスコスト	R2:4,258,461 (R2:4,267,672)	4,822,911 (4,853,082)	4,868,984 (4,899,155)	4,984,186 (5,014,357)	4,802,446 (4,832,617)	千円
	説明	本市財政支出(直接事業費)						

本市施策推進に向けた事業計画②

事業名		パートナーシップ事業						
現状		「空家の増加」や「住宅確保要配慮者の増加」などの住宅政策を取り巻く現状と今後重視すべき課題を踏まえ、「既存住宅の活用強化と流通促進」や「重層的セーフティネットの構築」等に向けた取組が必要となっています。令和3(2021)年度時点で、「居住支援事業」「すまいの相談窓口業務」「居住支援協議会事務局業務」を実施しています。						
行動計画		住宅政策を川崎市と連携して実施するパートナーとして、市民の多様なニーズに応えるため、公共と民間の中間的組織としての特性を活かし、抱える課題が複雑化する住宅確保要配慮者等からの相談に対して、福祉部局や支援団体、不動産団体との連携の中心となって、必要な支援に繋ぐ役割を担うなど、「パートナーシップ事業」の推進を図ります。						
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	すまいの相談窓口における相談件数	R2:490	500	500	500	500	件
	説明	すまいの相談窓口における相談受付件数						
	2	事業別の行政サービスコスト	R2:12,665 (R2:17,048)	12,203 (18,227)	12,203 (18,227)	12,203 (18,227)	12,203 (18,227)	千円
	説明	本市財政支出(直接事業費)						

本市施策推進に向けた事業計画③

事業名		賃貸住宅管理事業						
現状		<p>・住宅供給公社が管理している賃貸住宅については、公的賃貸住宅として子育て世帯や高齢者世帯住宅として有効活用されています。引き続き、市民ニーズに合致した住宅政策実施のパートナーとして住宅供給公社の管理する良質な住宅について求められる役割は大きくなっていくと考えています。</p> <p>・一方で、管理している賃貸住宅の築年数は20年を経過している物件が多く、現在の高い入居率を維持していくためには設備のリニューアル等の空家対策に取り組んでいく必要があります。</p>						
行動計画		住宅供給公社が管理をしている賃貸住宅について、空家対策や適切な建物管理等を実施することにより、現在の高い入居率を維持します。						
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	公社管理物件への入居率	R2: 96.5	95.9	95.9	95.9	95.9	%
	説明	公社管理賃貸物件への入居率						
	2	事業別の行政サービスコスト	R2: 3,330 (R2: 478,526)	1,155 (502,863)	1,155 (502,863)	1,155 (502,863)	1,155 (502,863)	千円
	説明	本市財政支出 (直接事業費)						

3. 経営健全化に向けた事業計画①

項目名		財務状況維持						
現状		出資法人に求められる「自主的・自立的な経営」を実現するべく、安定的な事業運営を目指し、安定的に収益を上げながら、経常収支比率は、100%以上を維持しています。						
行動計画		今後も安定的な事業運営を目指し、各事業を維持しながら、経常収支比率について、100%以上を維持します。また、賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業収益については、令和4(2022)年度から令和7(2025)年度の公社賃貸住宅や施設等の経営状況、民間提携住宅管理事業の管理戸数の見通しをもとに各年度の事業収益を設定し、その数値を目標とします。						
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	経常収支比率	R2: 104.3	100	100	100	100	%
	説明	事業活動の結果である経常収益とそれに費やした経常費用の割合						
	2	賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業収益	R2: 729,990	704,243	711,743	711,743	702,949	千円
	説明	賃貸管理事業と民間提携住宅管理事業の事業収益の合算額						

4. 業務・組織に関する計画①

項目名		経営基盤の安定化に向けた個人情報資産の保全					
現状		住宅供給公社は、賃貸住宅や市営住宅の管理等を行っており、様々な入居者管理業務を行う中で、多くの個人情報を取り扱っています。個人情報を取り扱う際には、間違いを起こさないように注意を払って業務を行っておりますが、令和2(2020)年度に、誤送付するという事故を1件起こしてしまいました。今後、同様の事故を起こさないように再発防止策を講じ、実施をしているところです。					
行動計画		<ul style="list-style-type: none"> 個人情報の取扱い事故を起こさないよう、倫理規程の遵守や内部統制の徹底等を図ります。 職員に対しては、社内で定めた再発防止策を徹底するとともに、日ごろから研修等を通して個人情報の適切な管理に関する意識の向上に努めます。 					
スケジュール		現状値	目標値				
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
指標	1	R2:1	0	0	0	0	件
	説明						

業務・組織に関する計画②

項目名		人材育成					
現状		住宅供給公社では、公社独自の人事評価制度を導入しており、運用をする中で、適宜見直しを行っています。現在は、令和2(2020)年度に改定した人事評価制度に則り、職員一人ひとりの能力や実績について、各職位に求められる仕事を履行できているかを適正に評価し、評価結果を昇任や給与に反映しています。					
行動計画		人事評価制度を実施するにあたっては、組織目標の設定、個人目標の確認や年度末評価を適切に行う必要があります。住宅供給公社では、目標管理委員会の設置や評価者面談を適宜行いながら、公平な人事評価となるよう努めます。					
スケジュール		現状値	目標値				
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
指標	1	R2:96.00	96.05	96.10	96.15	96.20	%
	説明						

(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			
市営住宅管理事業						
1	空家解消率	R2:77.8	87.8	%	現在は、年4回入居者募集を行っています。募集に係る手法等を見直すことで、住宅困窮者に対し、できる限り速やかに住戸を提供できるよう工夫していきます。以上のような取組が入居に結び付くことを想定し、毎年度前年度比2.5%増を目標とします。	
	算出方法 年度当初における空家戸数(a)(前年度に定期募集した住戸に限る。)のうち、年度内に使用許可に至った戸数/(a)×100					
2	市営住宅等使用料収入率	R2:99.46	99.56	%	現状においても、現年度分収入率は過去最高水準と同等レベルとなっていますが、法的措置と滞納債権の管理を適切に行い、滞納債権の発生予防に努めることで、更なる収入率の改善を図ります。(参考 平成29(2017)年度:98.85%、平成30(2018)年度:99.17%、令和元(2019)年度:99.44%)	
	算出方法 現年度分の市営住宅等使用料の収納金額/市営住宅等使用料の調定金額×100					
3	事業別の行政サービスコスト	R2:4,258,461 (R2:4,267,672)	4,802,446 (4,832,617)	千円	市営住宅等の管理業務に係る市から公社への委託料合計額として、令和4(2022)年度以降の金額については、川崎市の収支フレーム等を基に設定しました。(参考 平成29(2017)年度:3,370,937千円、平成30(2018)年度:3,576,673千円、令和元(2019)年度:4,097,587千円)	
	算出方法 本市財政支出 ※市営住宅等管理代行等業務委託費の合計額(直接事業費)					
パートナーシップ事業						
1	すまいの相談窓口における相談件数	R2:490	500	件	令和元(2019)年度及び令和2(2021)年度の相談受付実績件数(年平均490件)を踏まえ、居住支援協議会との連携や空家相談等の取組を進め、現状と同程度の件数である500件を目標とします。(参考 平成29(2017)年度:209件、平成30(2018)年度:296件、令和元(2019)年度:492件)	
	算出方法 当年度におけるすまいの相談窓口での相談受付件数					
2	事業別の行政サービスコスト	R2:12,665 (R2:17,048)	12,203 (18,227)	千円	現状と同規模の事業を実施することを想定していますが、令和4(2022)年度以降の金額については川崎市の収支フレーム等を基に目標を設定しました。(参考 平成29(2017)年度:26,921千円、平成30(2018)年度:28,605千円、令和元(2019)年度:18,002千円)	
	算出方法 本市財政支出 ※パートナーシップ事業に関する川崎市との委託契約額(直接事業費)					

賃貸住宅管理事業							
1	公社管理物件への入居率		賃貸住宅を適切に管理していることを図る指標として設定しました。住宅供給公社が管理している賃貸住宅が良質な賃貸住宅ストックとして管理し活用できているか、その取組の成果を測るものです。	R2:96.5	95.9	%	平成29(2017)年度から令和2(2020)年度までの入居率を踏まえ、賃貸住宅市場への情報提供や室内のリノベーション等の取組を通じて、平成29(2017)年度から令和2(2020)年度までの平均入居率である95.9%を目標とします。 (参考 平成29(2017)年度:94.5%、平成30(2018)年度:95.2%、令和元(2019)年度:97.4%)
	算出方法	年度末時点における入居戸数 ÷ 管理戸数 × 100					
3	事業別の行政サービスコスト		当該事業に対し市が支出する費用であり、市の財政支出の増減、直接事業費に占める市の財政支出の割合を把握するための指標です。高齢者向け優良賃貸住宅事業に係る国庫補助に関する資料作成、データベースシステムの維持管理に係る経費等が含まれます。	R2:3,330 (R2:478,526)	1,155 (502,863)	千円	現状と同規模の事業を実施することを想定していますが、令和4(2022)年度以降の金額については川崎市の収支フレーム等を基に設定しました。 (参考 平成29(2017)年度:19,120千円、平成30(2018)年度:12,580千円、令和元(2019)年度:6,620千円)
	算出方法	本市財政支出 ※当年度における川崎市との委託契約額 (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				
財務状況維持							
1	経常収支比率		収益性の向上を図るための指標として設定しました。1年間の事業活動によって費やした経常費用に対し、得られる経常収益の割合の把握を通じて、安定的・継続的に事業を行っているか、その取組の成果を測るものです。	R2:104.3	100	%	住宅供給公社の社会的な役割や独立採算の組織であることを踏まえ、公社の事業が安定的な経営状態であることを示す、経常収支比率について、100%以上を目標とします。 (参考 平成29(2017)年度:105.9%、平成30(2018)年度:105.8%、令和元(2019)年度:104.1%)
	算出方法	経常収益 ÷ 経常費用 × 100					
2	賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業収益		賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業規模を図るための指標として設定しました。川崎市からの委託事業以外の事業収益の状況を把握することで、安定的・継続的に事業を行っているか、その取組の成果を測るものです。	R2:729,990	702,949	千円	平成29(2017)年度から令和2(2020)年度までの事業収益を踏まえ、令和4(2022)年度から令和7(2025)年度の公社賃貸住宅や施設等の経営状況、民間提携住宅管理事業の管理戸数の見通しをもとに算出した、各年度の事業収益を目標とします。 (参考 平成29(2017)年度:767,840千円、平成30(2018)年度:751,500千円、令和元(2019)年度:743,378千円)
	算出方法	賃貸管理事業事業収益 + 民間提携住宅管理事業事業収益の合計額					

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		

経営基盤の安定化に向けた個人情報資産の保全

1	個人情報の取扱い事故の発生件数	個人情報を適切に管理していることを図る指標として設定しました。個人情報の紛失や誤送付等を起こさないように、住宅供給公社の内部規程に基づいた運用を行っているか、その取組の成果を測るものです。	R2:1	0	件	令和2(2020)年度に個人情報の取扱いについて事故を1件起こしたことを踏まえ、住宅供給公社が定めた内部規程等の遵守を通じて、令和4(2022)年度から令和7(2025)年度の期間中の事故を発生させないことを目標とします。 (参考 平成29(2017)年度:0件、平成30(2018)年度:1件、令和元(2019)年度:0件)
	算出方法 個人情報の紛失や誤送付等の事故の発生件数					

人材育成

1	人事評価の評点が標準点以上をとった職員の割合	住宅供給公社の人事評価制度を適切に実施していることを図る指標として設定しました。住宅供給公社が策定した人事評価制度を適切に運用し、人材育成ができてきているか、その取組の成果を測るものです。	R2:96.00	96.20	%	人事評価制度に基づき、人材育成に努め、標準点以上をとる職員の割合を上げることを目標とします。なお、令和2(2020)年度の見直しに伴い、人事評価制度の対象者を、職員・嘱託員・契約社員としています。 (参考 令和2(2020)年度に見直しをした制度となるため、過去の実績はありません。)
	算出方法 標準点以上の職員÷被評価者数×100					

5. 財務見通し

収支及び財産の状況(単位:千円)		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
損益計算書	営業収益(事業収益)	4,694,546	5,089,433	5,124,436	5,173,820	5,278,549	5,103,769
	営業費用(事業原価)	4,407,020	4,870,182	4,886,393	4,928,235	5,032,513	4,867,295
	営業費用(販売費及び一般管理費)	86,143	88,013	88,013	88,013	88,013	88,013
	うち減価償却費	142,503	141,330	141,336	140,846	139,146	139,146
	営業損益	201,383	131,239	150,030	157,572	158,024	148,462
	営業外収益	6,192	4,582	4,582	4,582	4,582	4,582
	営業外費用	12,663	23,555	23,555	23,555	23,555	23,555
	経常損益	194,912	112,266	131,057	138,599	139,051	129,489
	税引前当期純利益	194,912	112,266	131,057	138,599	139,051	129,489
	税引後当期純利益	194,912	112,266	131,057	138,599	139,051	129,489
貸借対照表	総資産	15,305,523	13,419,325	13,649,714	13,887,646	14,126,030	14,354,851
	流動資産	4,851,114	3,049,072	3,212,349	3,382,965	3,552,329	3,711,995
	固定資産	10,454,409	10,370,253	10,437,366	10,504,681	10,573,701	10,642,856
	総負債	4,785,783	2,787,318	2,886,651	2,985,984	3,085,316	3,184,649
	流動負債	2,273,424	171,261	173,199	175,138	177,076	179,015
	固定負債	2,512,359	2,616,058	2,713,452	2,810,846	2,908,240	3,005,634
	純資産	10,519,740	10,632,006	10,763,063	10,901,663	11,040,714	11,170,202
	剰余金等	10,509,740	10,622,006	10,753,063	10,891,663	11,030,714	11,160,202
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
事業収益	賃貸管理事業収益+民間提携住宅管理事業収益	729,990	704,730	704,244	711,744	711,744	702,949
事業原価	賃貸管理事業原価+民間提携住宅管理事業原価	492,349	518,005	520,957	520,915	520,463	520,463
総資産	賃貸事業資産	8,280,332	8,151,126	8,023,563	7,895,756	7,768,404	7,641,188
総負債	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		1,608	186				
負担金							
委託料		4,360,598	4,822,736	4,836,269	4,882,342	4,997,544	4,815,804
指定管理料							
貸付金(年度末残高)							
損失補償・債務保証付債務(年度末残高)							
出捐金(年度末状況)		10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
(市出捐率)		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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)		213.4%	1780.4%	1854.7%	1931.6%	2006.1%	2073.6%
有利子負債比率(有利子負債/純資産)							
経常収支比率(経常収益/経常費用)		104.3%	102.3%	102.6%	102.8%	102.7%	102.6%
純資産比率(純資産/総資産)		68.7%	79.2%	78.9%	78.5%	78.2%	77.8%
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)		96.8%	96.8%	96.8%	96.9%	97.2%	96.7%
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)		92.8%	94.7%	94.3%	94.3%	94.6%	94.3%

法人コメント	本市コメント
--------	--------

現状認識	今後の見通し	今後の見通しに対する認識
<p>・損益計算書上の経常損益は、令和3(2021)年度以降もプラスを予定しているため、健全な経営を維持できていると考えております。</p> <p>・「主たる勘定科目状況」で挙げている、賃貸管理事業については、令和3(2021)年度から令和4(2022)年度にかけて公社所有住宅において、社宅から賃貸住宅への転用をするための全体改修工事の後に入居者募集を行うため、短期的な収益の落ち込みは見られますが、賃貸住宅としての利用が始まれば収益は改善するため、問題はないと考えております。また、民間提携住宅管理事業については、令和3(2021)年度で特定優良賃貸住宅の制度が終了し、管理戸数が固定化できることから、今後は管理戸数を減らさないよう適切な管理に努めていきます。</p> <p>・財務指標の「経常費用に占める市財政支出割合」や「経常収益に占める市財政支出割合」は高い数値となっていますが、これは、実費精算として処理をする市営住宅修繕費用が委託費に含まれているためであり、問題はないと認識しております。</p>	<p>・賃貸住宅管理事業の事業収益は住宅供給公社の経営の柱であることから、事業収益を維持することが重要であり、そのために、入居率の維持や建物の適切な維持管理を行う必要があります。</p> <p>・賃貸住宅の退去にあたり、空家対策を行わずに新規入居者を獲得することは難しいため、民間協力不動産店の活用や住戸内設備のリノベーション等の空家対策を実施し、入居率の維持に努めます。</p> <p>・また、入居率を維持するためには、住宅に対する満足度を上げていくことも重要であることから、日常のメンテナンスだけでなく大規模修繕等の計画的な修繕や共用設備の更新等の対策を行い資産価値の向上を図ることで、入居者の住宅への満足度を上げていくことに努めます。</p> <p>・パートナーシップ事業については、川崎市の施策に関連する公益的な事業として位置付けており、今後も継続して実施していく必要があると認識しています。業務内容についても、市の施策や考えを確認しながら必要に応じて、業務の拡充等を検討していきたいと考えています。</p> <p>・なお、パートナーシップ事業は収益性の低い事業であり、事業単体の損益を見るとマイナスとなりますが、住宅供給公社では公益的な事業であると位置付け、マイナス分については今後も住宅供給公社が負担していくことで、川崎市の施策へ貢献していきたいと考えています。ただし、負担額については、経営状況の見通しを踏まえて判断してまいります。</p> <p>・市営住宅管理事業については、川崎市営住宅の管理代行者として、適正な管理の維持に向け、的確な業務執行に努めながら、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、川崎市と連携をしながら進めます。</p>	<p>・経常損益は今後もプラスの見通しであり、また、「経常費用に占める市財政支出割合」や「経常収益に占める市財政支出割合」が高い数値となっているのは、実費精算として処理をする市営住宅修繕費用が委託費に含まれているためであり、健全な経営を維持していくものと考えています。</p> <p>・今後も引き続き、市と住宅政策を連携して実施する重要なパートナーとして、住宅基本計画に位置付けられた公社の役割を踏まえた事業推進を期待します。</p>