



神奈川県住宅供給公社



Kanagawa Prefectural Housing Supply Corporation



目次

I 神奈川県住宅供給公社の概要

- 1 公社の概要 ……3
- 2 地方住宅供給公社の足許の現状 ……4
- 3 公社の事業概要 ……5
- 4 公社の事業環境 ……6
- 5 公社の経営状況 ……8
- 6 平成25年度決算情報 ……9

II 公社の主な事業概要

- 1 賃貸住宅管理事業 ……12
- 2 団地再生の取組 ……20
- 3 賃貸施設管理事業 ……26
- 4 その他事業 ……27

1.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、合計等に一致しない場合があります。

2.本資料では、数値が単位に満たない場合は「0」、該当数字が無い場合は「-」と表示しています。

III 設立団体との関係

- 1 神奈川県の住宅政策における公社の位置付け ……29
- 2 神奈川県・横浜市・川崎市からの補助金・貸付などの財政的関与の状況 ……30
- 3 公社の今後のあり方 ……31

IV 経営計画

- 1 経営計画の策定・概要 ……33
- 2 神奈川県住宅供給公社経営計画(平成25～34年度) ……34

V 資金調達に関する考え方

- 1 借入金残高の縮減 ……40
- 2 資金調達の考え方 ……41

VI 神奈川県住宅供給公社債券について ……43

VII 理事長からのメッセージ ……45

VIII ご参考資料 ……47

I 神奈川県住宅供給公社の概要

1 会社の概要

～利益だけでなく、公的な役割も果たす「社会的企業」



神奈川県住宅供給公社とは

- 昭和25年9月に神奈川県の出資により、「財団法人神奈川県住宅公社」として設立され、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」に組織変更し今日に至っています。
- 県の住宅政策に基づき、賃貸住宅の建設、経営・管理、並びに分譲住宅及び宅地の譲渡など、地域の街づくりに貢献してきました。

特徴① 堅固な賃貸事業基盤により安定的な事業を展開

- 神奈川県内の1.3万戸強の賃貸住宅を始めとして、全国の住宅供給公社の中でも3番目の賃貸事業資産規模を誇ります。
- 豊富な自己所有の事業資産を背景とした「不動産賃貸事業」を中核に安定的な事業を展開しています。
- 平成25年度の事業収益は169億円です。
- 平成19年度以降、毎年20億円以上の経常利益を継続的に計上しています。
- 平成26年3月にJCR(日本格付研究所)より長期発行体格付「AA(ダブルAフラット)」を取得いたしました。

特徴② 公的団体として公共的役割を果たす

- 神奈川県、横浜市、川崎市の出資のもと、住宅セーフティネットとしての役割など政策的(公的)な役割を果たします。
- 公的な立場で安定的且つ、継続的に事業を行うため、各種優遇措置を受けることに優位性があります。
- 一方で、地方住宅供給公社法に基づき、「事業計画及び資金計画の承認」、「財務諸表の提出」、「役員任命」など運営上重要な事項については国・設立団体(神奈川県)の認可・承認が必要です。

出資状況

団体名	出資額	出資比率
神奈川県	1,500万円	50%
横浜市	750万円	25%
川崎市	750万円	25%

税制上の優遇措置(非課税となる主な税金)

国税	地方税
所得税	法人住民税(均等割は除く)
法人税	事業税
登録免許税	事業所税

会社概要

所在地	横浜市中区日本大通33番地
総人数 (平成26年4月1日現在)	総人数85名(8名) 内訳: 役員 5名(2名) 参与 2名 職員等78名(6名) ()内は、内数で非常勤、派遣受入職員、嘱託を表す
平成25年度損益状況	事業収益169億円、経常利益30億円、当期純利益36億円

2 地方住宅供給公社の足許の現状 ～二極化する地方住宅供給公社



昭和40年6月：地方住宅供給公社法制定
公的な住宅供給の担い手としてスタート
「57公社（平成20年3月時点）」
（47都道府県10政令指定都市）



平成26年3月時点で
「41公社」にまで減少



- ◆バブル崩壊以降の分譲事業の不振と地価下落⇒債務超過
- ◆民間不動産会社が十分に発達するなど、住宅供給主体としての公社の役割が終了したと設立団体が判断

公社が減少した要因

平成15年6月：地方住宅供給公社法改正により設立団体の判断で公社の解散が可能に
平成20年度：自治体財政健全化法により解散に係る費用を「3セク債」で調達可能に



一方で 経営改善を進める好調な住宅供給公社

分譲事業から撤退し、賃貸事業を中心とした安定的な収益構造

設立団体による政策上の公共的な役割が期待されている

一部の公社では格付けを取得し、公募債による新たな資金調達を開始

地方住宅供給公社格付一覧（平成26年10月時点）

公社名	格付
神奈川県住宅供給公社	AA(JCR)
東京都住宅供給公社※	AA-(R&I)
大阪府住宅供給公社※	A+(R&I)
横浜市住宅供給公社	A+(R&I)
福岡県住宅供給公社	A+(R&I)

注：JCR：日本格付研究所、R&I：格付投資情報センター
※：市場公募債起債団体

3 会社の事業概要

～県内に所有する1.3万戸強の賃貸住宅を中心に安定した事業を展開



賃貸管理事業

賃貸住宅管理事業

一般賃貸住宅

- 会社の「収益の要」。13,623戸の賃貸住宅を所有
- 一般賃貸住宅の経営・管理を行うことで安定的な収益を計上
- 平成25年度事業利益 27億円

団地再生についての取組み

- 安定的な収益を元に、既存ストックの有効活用のため、築年の古い物件を中心に建替事業を行い、資産価値を向上
- 商店街活性化など、団地の活性化に向けた取組み

特定優良賃貸住宅(借上型)

- 民間事業者が建設した住宅643戸を会社が一括借上し賃貸(平成28年度までに順次借上期間満了)

高齢者向け優良賃貸住宅(借上型)「ヴィアンフォーレ」シリーズ

- 民間事業者が建設した住宅94戸を会社が一括借上し賃貸
- 住戸内に24時間対応の緊急通報システムを設置

管理受託住宅管理事業

- 民間事業者が建設した住宅の管理を受託(特定優良賃貸住宅管理受託型1,278戸、高齢者向け優良賃貸住宅管理受託型を48戸など)

その他事業

- 当社が保有の社屋建物のうち、当社事務所部分を除いた全フロアを賃貸管理

ケア付高齢者住宅管理事業

ケア付高齢者住宅「ヴィンテージ・ヴィラ」シリーズ

- 公的住宅機関として初めて当社が建設、経営・管理する介護付有料老人ホーム
- 5団地819戸を経営・管理

介護専用型有料老人ホーム「トレクオーレ」シリーズ

- ケア付高齢者住宅の入居者が重度の介護になった場合などの移り住みのため、2施設を所有

サービス付き高齢者向け住宅管理事業

サービス付き高齢者向け住宅「コンチェラート相武台」

- 平成25年12月に開設した住宅62戸を所有
- 建物内の併設事業所との別途契約により、介護、看護、医療3つのサービス機能と1日3食の食事を提供

賃貸施設管理事業

- 賃貸用の店舗、事務所等62箇所を所有
- 駐車場13,846台を経営・管理
- 平成25年度事業利益 9億円

※分譲事業(平成16年度 事業撤退)

- これまで延べ38,273戸の分譲住宅・宅地を供給(平成24年度末)
- 平成16年度を以って事業撤退しており、分譲資産残高も平成25年度末にゼロに

4 会社の事業環境①

～県内における根強い賃貸ニーズが安定的な賃貸事業収益を支える



神奈川県 の 概要

人口 909万人 (東京に次ぐ第2位)	<ul style="list-style-type: none"> 利便性の高い交通インフラが整備されており、約100万人が県外へと通勤するなど東京のベッドタウンとして発展 	製造品等出荷額 17.8兆円 (全国2位)	<ul style="list-style-type: none"> 沿岸部には京浜工業地帯が発展 多数の企業・研究機関が集積(特に民営学術研究機関数は全国第2位:559ヵ所) 	全国平均を上回る高い賃貸比率 所有関係(賃貸と持家の比率)
出所: 神奈川県人口調査結果(平成26年5月1日現在)	出所: 平成24年度経済センサス--活動調査			
生産年齢人口割合 64.5%	<ul style="list-style-type: none"> 生産年齢人口は減少傾向にあるが、全国平均61.9%を上回る生産年齢割合を背景に消費も旺盛 	GDP 30.42兆円 (3,229.64億ドル)	<ul style="list-style-type: none"> オーストリア(4,180億ドル)、デンマーク(3,337億ドル)などOECD諸国に匹敵 	
出所: 神奈川県人口調査結果平成26年1月1日現在 総務省統計局「人口推計月報(平成26年1月1日現在確報値)」	注: オーストリア、デンマークの金額はともに平成23(2011)年暦年値 注2: 1ドル = 79.05円(平成23年度平均値)	出所: 神奈川県統計センター	出所: 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」(神奈川県版)	

県内への人口流入が根強い賃貸ニーズを支える

- 長らく続いた不景気が終わり、日本経済が景気回復に向かうなかで、企業の集積する東京圏への人口集中が加速
- 神奈川県は、都道府県別で東京都に次ぐ2番目の人口流入を誇り、賃貸住宅に対する根強いニーズが存在
- 今後2020年の東京オリンピックに向けて、インフラ整備も進む見通しであり、東京圏への経済効果は大きい

3大都市圏別人口増減

	人口増減	対前年比
東京圏	96,524人	+29,315人
名古屋圏	△147人	△1,714人
大阪圏	△6,591人	△7,568人

出所: 総務省「2013年人口移動報告」

都道府県別人口増減ランキング

	団体名	人数
1	東京都	70,172
2	神奈川県	12,356
3	埼玉県	11,554
4	愛知県	7,891
5	福岡県	5,825
6	宮城県	4,656
7	大阪府	3,377
8	千葉県	2,442
9	沖縄県	31

10位以下はすべて人口減少

出所: 総務省「2013年人口移動報告」

4 会社の事業環境②: 会社の賃貸住宅の位置づけ: 民間と公社 ～民間事業者では対応しづらいファミリー向け賃貸住宅を供給

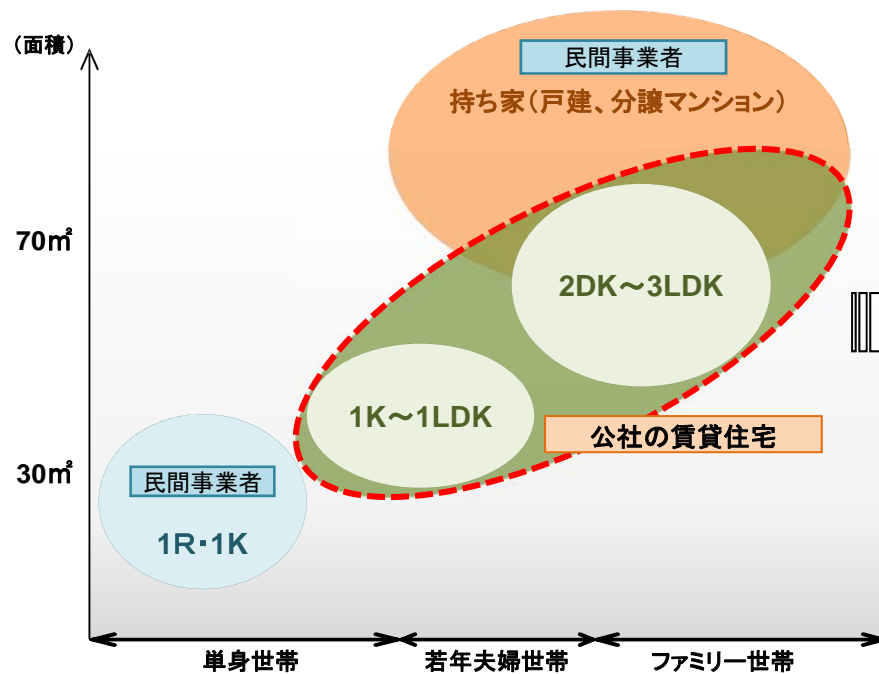


民間事業者

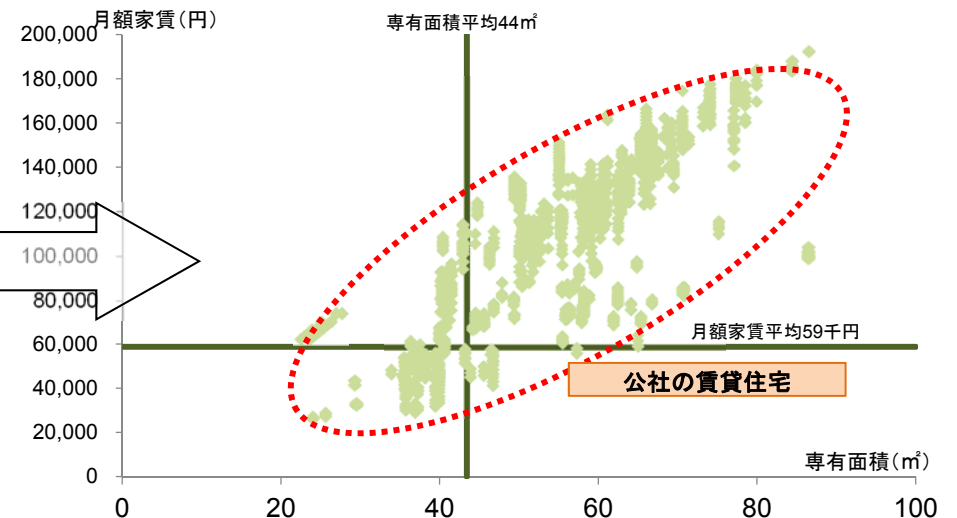
- ファミリー世帯向けの住宅供給は民間事業者による持ち家(戸建、分譲マンション)が中心
- 民間賃貸住宅は30㎡未満のワンルームタイプのものが多く、単身世帯を対象とした物件が主流
- 若年夫婦・ファミリー向けの賃貸住宅(1LDK～3LDK)については民間事業者は積極的な投資を行っていない

公社

- 民間事業者が積極的な供給を行っていない、ファミリー向けの賃貸住宅を中心に、居住者のライフサイクルに合わせた移り住みが可能な良質な賃貸住宅を提供
- 更に、少子高齢化社会の進展に伴う「医療・介護・福祉機能のニーズ」に対応し、新たな機能の拡充



月額家賃と専有面積の分布(平成26年10月)



専有面積別戸数

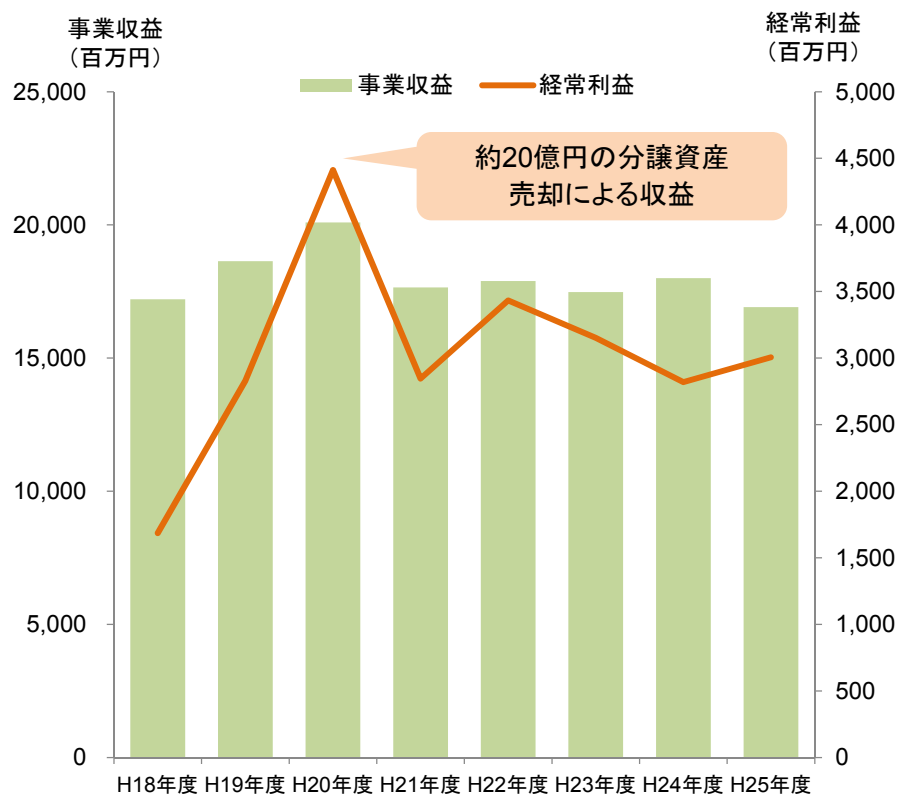
～35㎡	35㎡～	40㎡～	50㎡～	60㎡～	70㎡～
177戸	8,592戸	2,009戸	1,847戸	826戸	172戸

5 会社の経営状況 ～賃貸住宅管理事業の安定的な家賃収入を主な収入源とする堅実な経営

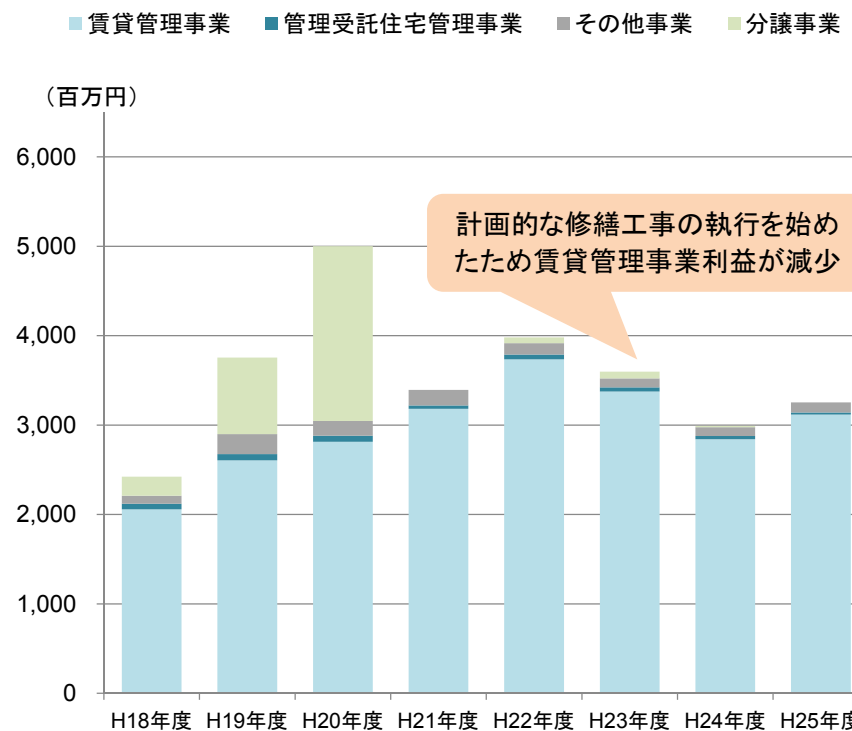


- 毎年度150～200億円程度の安定的な事業収益を確保しており、平成19年度以降、20億円を超える経常利益を維持しています。
- 収益の要である一般賃貸住宅管理事業の入居率は92%を達成するなど、民間経営の賃貸住宅(平均入居率:約87%)と比較して、堅実な経営を行っています。

事業収益及び経常利益の推移



事業別事業利益推移



6 平成25年度決算情報① ～貸借対照表



(単位:百万円)

科目	H24年度	H25年度	増減 (H25-H24)	科目	H24年度	H25年度	増減 (H25-H24)
流動資産	12,947	13,562	615	流動負債	7,882	13,300	5,418
現金預金	4,987	4,830	△157	次期返済長期借入金 ※2	3,979	10,264	6,285
有価証券	7,001	8,000	999	未払金	2,872	1,733	△1,139
未収金	575	689	114	前払金	3	319	316
分譲事業資産 ※1	298	0	△298	預り金	957	900	△57
前払金	46	15	△31	その他の流動負債	71	84	13
その他流動負債	75	74	△1				
貸倒引当金	△36	△46	△10				
				固定負債	149,575	138,295	△11,280
				長期借入金 ※2	119,384	109,638	△9,746
				預り保証金	4,316	4,183	△133
				長期前受金	10,142	9,490	△652
固定資産	192,184	189,310	△2,874	繰延建設補助金	5,488	5,487	△1
賃貸事業資産	177,364	175,375	△1,989	借上賃貸住宅資産減損勘定※3	297	0	△297
事業用土地資産	2,836	2,739	△97	引当金 ※4	9,941	9,493	△448
その他事業資産	8,700	7,817	△883	その他固定負債	5	4	△1
有形固定資産	373	351	△22				
無形固定資産	57	0	△57	負債合計	157,457	151,595	△5,862
その他固定資産	3,092	3,213	121	資本金	30	30	—
貸倒引当金	△237	△186	51	剰余金	47,644	51,246	3,602
資産合計	205,131	202,871	△2,260	負債及び資本合計	205,131	202,871	△2,260

借上賃貸住宅資産減損勘定(※3)

- 平成16年度に、特定優良賃貸住宅借上型事業における事業損失見込額(9年分)を計上
- 平成25年度で終了⇒平成26年度以降は、借上賃貸住宅損失引当金となります

主な引当金について(※4)

(高齢者住宅事業引当金を除く)

- 計画修繕引当金
⇒将来の一定期間内に計画的に実施する修繕工事に要する費用の総額(計画総額)を基礎として計上
- 賃貸資産再編引当金
⇒賃貸資産の老朽化等により建替え、集約、処分又は補強等を行う場合に発生する損失見込額について、一定期間内の当該損失見込額を見積もり、これを基礎とした額を計上
- 借上賃貸住宅損失引当金
⇒家賃保証付きの一括借上契約を締結。民間所有者から住宅を借上げて賃貸住宅を経営する事業において、借上契約による借上期間に未経過年数の予想損失総額から、「借上賃貸住宅資産減損勘定」計上額を控除した額を計上

分譲事業資産(※1)

- 借入金の返済のため、計画的に分譲事業資産の売却を進め、平成24年度末で残高は3億円まで減少
- 分譲事業資産に計上していた1箇所において、建替事業へ方針変更したことにより、平成25年度以降の分譲事業資産は0となりました

借入金残高について(※2)

- 安定的な不動産賃貸事業収入を中心に、今後も着実に返済していく予定

高齢者住宅事業引当金について(※4)

- 終身利用権設定型高齢者住宅入居者の入居年数が当該事業の想定入居年数を超える可能性が高く、入居金等の取崩し額に不足が生じる場合に備えるため、一定期間内における当該不足額を見積り、これを基礎とした額を計上

6 平成25年度決算情報② ～損益計算書



(単位:百万円)

平成25年度決算の概要

- 事業利益は、3,253百万円となりました。内訳は、賃貸管理事業が3,118百万円、管理受託住宅管理事業が23百万円、その他事業が112百万円です。
- 経常利益は、3,006百万円となりました。
- このほか、保有資産の売却や耐震改修工事など、特別損益を反映させた当期純利益は3,602百万円となりました。

ケア付高齢者住宅事業の業績動向について

- 事業損益(粗利益)は、平成25年度で423百万円の赤字です。
- 今後も、入居金の償却収入減により厳しい状況が続きますが、入居金改定や委託費などの経費の見直し等により、平成34年度までに黒字化を図ります。
- なお、赤字額については「高齢者住宅事業引当金」を設定しており、将来の損失に備えています。

特定優良賃貸住宅事業(借上型)について

- 事業損益(粗利益)は、「借上賃貸住宅資産減損勘定」の取崩しにより平成25年度で31百万円の黒字ですが、実質的な事業損益は約3億円の赤字です。
- 平成26年度以降、想定される赤字額は、「借上賃貸住宅損失引当金」を設定しており、将来の損失に備えています。
- なお、借上期間満了により、管理戸数が減少(管理戸数:平成24年度末801戸⇒平成25年度末643戸)し、平成28年度には全ての契約が満了する見込みです。

科目	H24年度	H25年度	増減 (H25-H24)
事業収益[a]	18,001	16,910	△1,091
分譲事業収益	46	—	△46
賃貸管理事業収益	17,382	16,396	△986
賃貸住宅管理事業収益	(10,573)	(9,793)	(△780)
一般賃貸住宅事業管理事業収益	(9,637)	(8,875)	(△762)
特優賃借上住宅管理事業収益	(836)	(816)	(△20)
高優賃借上住宅管理事業収益	(100)	(102)	(2)
ケア付高齢者住宅管理事業収益	(3,702)	(3,636)	(△66)
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	(—)	(18)	(18)
賃貸施設管理事業収益	(3,107)	(2,949)	(△158)
管理受託住宅管理事業収益	229	200	△29
その他事業収益	344	315	△29
事業原価[b]	14,332	13,082	△1,250
分譲事業原価	31	—	△31
賃貸管理事業原価	13,887	12,721	△1,166
賃貸住宅管理事業原価	(7,705)	(6,725)	(△980)
一般賃貸住宅管理事業原価	(6,801)	(5,844)	(△957)
特優賃借上住宅管理事業原価	(806)	(782)	(△24)
高優賃借上住宅管理事業原価	(98)	(99)	(1)
ケア付高齢者住宅管理事業原価	(4,150)	(4,059)	(△91)
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	(—)	(18)	(18)
賃貸施設管理事業原価	(2,032)	(1,920)	(△112)
管理受託住宅管理事業原価	183	169	△14
その他事業原価	232	192	△40
一般管理費[c]	677	575	△102
事業利益[d=a-b-c]	2,991	3,253	262
その他経常収益[e]	492	472	△20
その他経常費用[f]	664	719	55
経常利益[g=d+e-f]	2,819	3,006	187
特別利益[h]	797	1,107	310
特別損失[i]	421	511	90
当期純利益[j=g+h-i]	3,195	3,602	407

Ⅱ 会社の主な事業概要

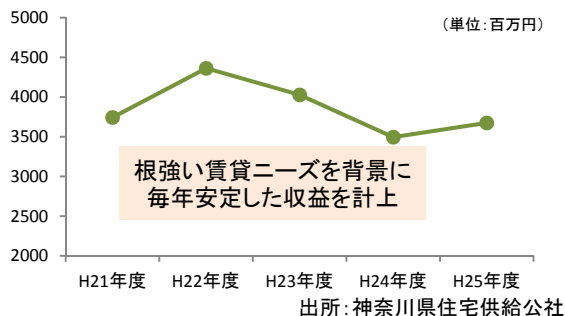
1 賃貸住宅管理事業：一般賃貸住宅、特定優良賃貸住宅 ～公社の中核事業として安定的な収益を継続的に計上



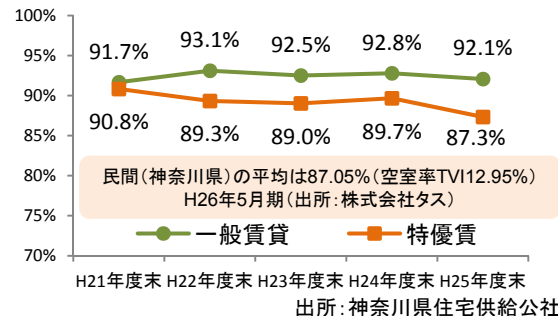
一般賃貸住宅：物件数・資産・収益の面で、公社の賃貸住宅の中核となる集合住宅です

- 団地もしくはマンションタイプの賃貸住宅であり、神奈川県内に1.3万戸強を公社自身が所有・管理しています。（一部物件は民間との共同建築です）
- 単身入居、法人契約などニーズに合わせて入居条件を柔軟に対応しています。

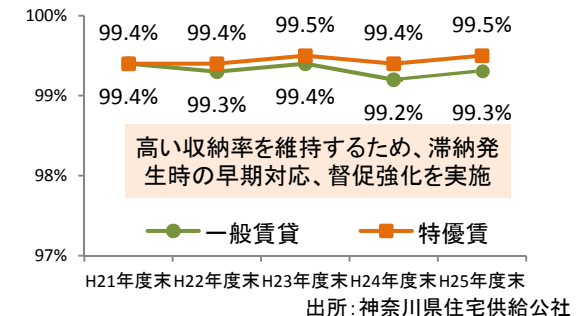
賃貸管理事業利益(事業収益－事業原価)



入居率の推移



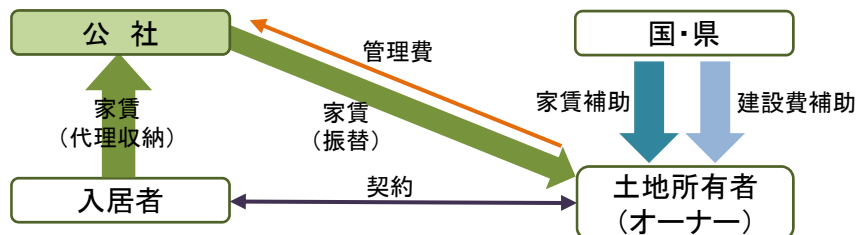
収納率の推移



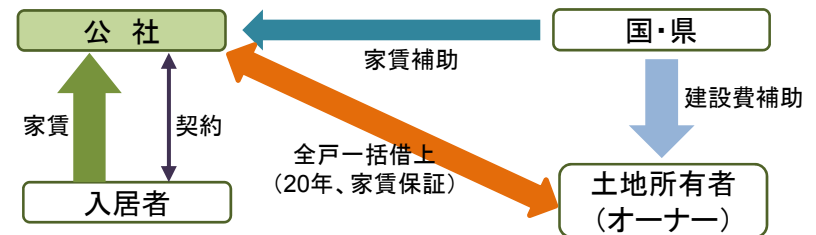
特定優良賃貸住宅：民間の土地所有者(オーナー)が所有している75物件1,921戸を公社が管理・運営しています(平成26年3月末)

- 国の法律に則って民間の土地所有者(オーナー)が所有し、公社が管理運営する中堅所得者層向け集合住宅です。
- ご入居される方の収入等、一定条件を満たすと国と県から家賃補助金が出ます。管理開始から約15年以上経過しており、平成26年11月に補助金が終了します。
- 管理の方法により「管理受託型」と「借上型」の2種類があります。
- 借上型は空家リスクを公社が負っており、損益上はマイナスですが、平成28年度までに全物件の契約が満了します。

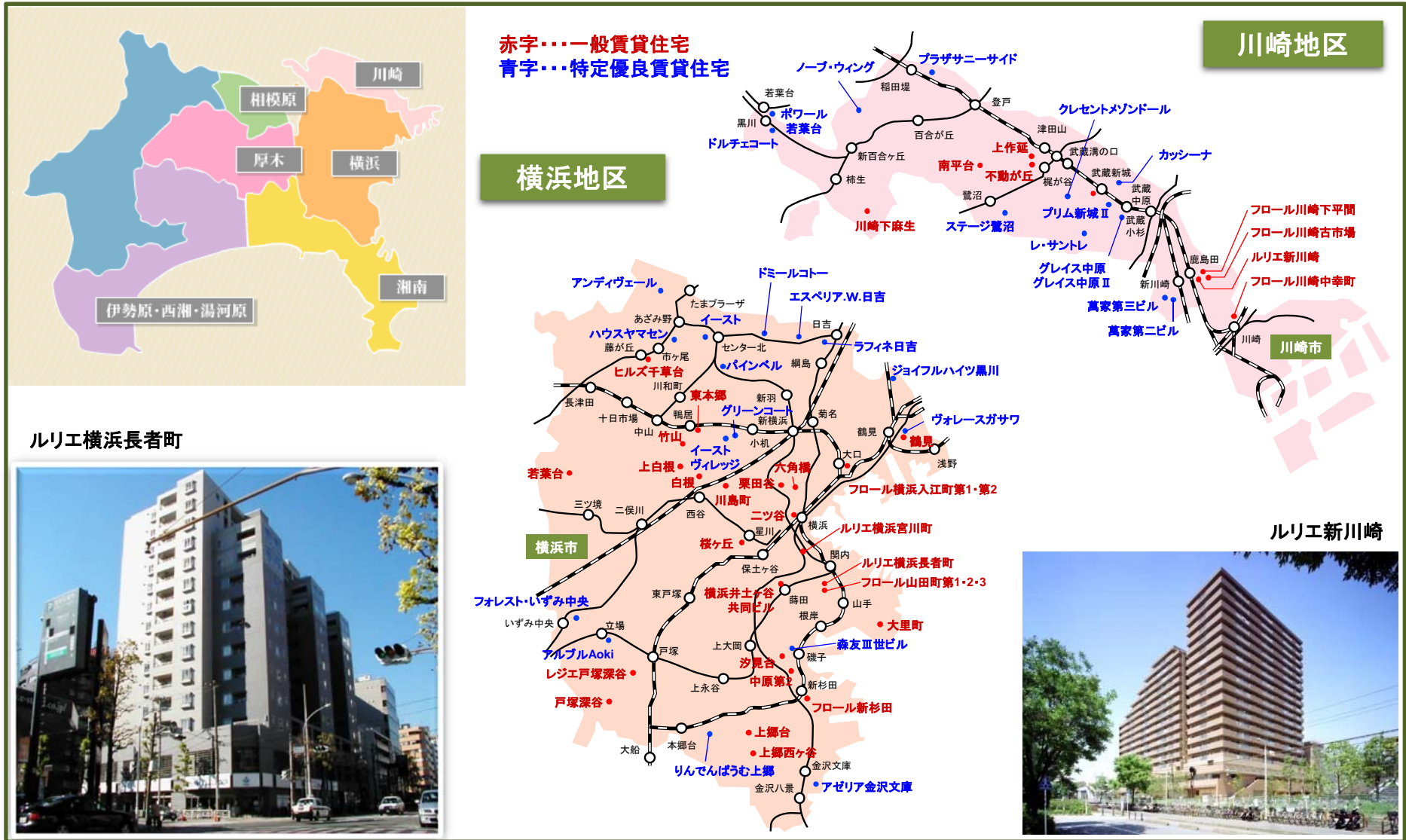
管理受託型



借上型



1 賃貸住宅管理事業：公社賃貸物件の分布図①



1 賃貸住宅管理事業：公社賃貸物件の分布図②



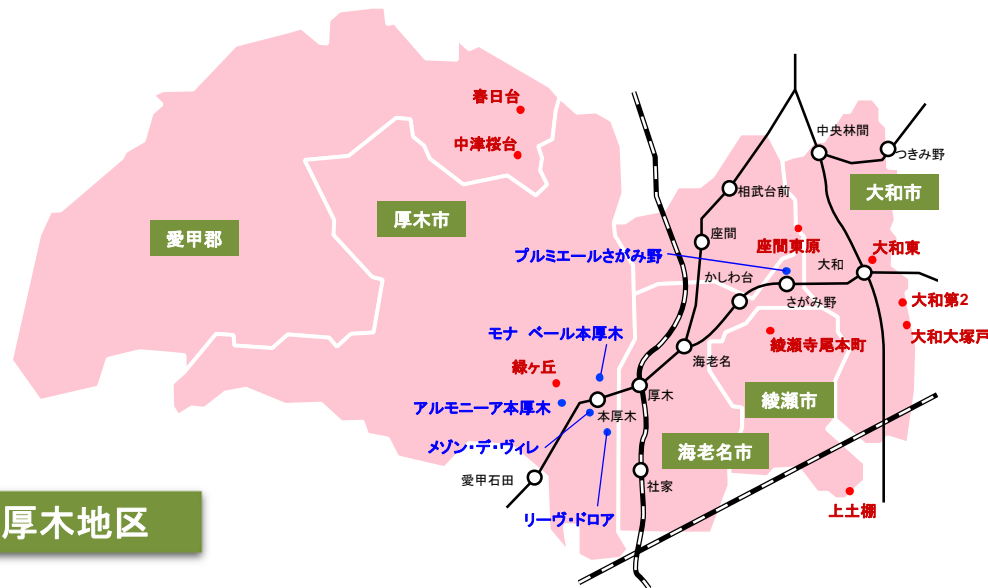
座間東原

相模原地区

赤字・・・一般賃貸住宅
青字・・・特定優良賃貸住宅



下九沢



厚木地区

1 賃貸住宅管理事業：公社賃貸物件の分布図③



1 賃貸住宅管理事業：資産価値の維持・向上 ～住戸内のリフォーム、物件の耐震化の取組み



- 目標入居率92%の継続的な確保に向け、ハード・ソフト両面から時代のニーズに合った取組みによる賃貸資産の機能維持・向上を推進しています。

ハード面の取組み

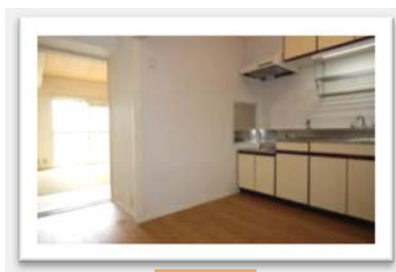
住戸内リフォームの実施

- リフォームの一例
若葉台団地(横浜市旭区)間取り変更

3DKを2LDKに変更。
押入れを撤去して台所(約7.1帖)と和室(約6.0帖)を一体化し、約15.2帖の広々としたリビング・ダイニング・キッチンとしました。

Before...

和室と台所が押入れで区切られた、昭和時代の間取り



After!!

押入れを撤去、和室と台所を一体化して全面フローリング調のリビング・ダイニング・キッチンに



ソフト面の取組み

1.入居資格の緩和

原則として、当社が定める月収基準を満たす方が入居の対象となりますが、単身入居の方及び60歳以上の方の入居に関しては一部緩和要件を設定しています。

(例: 月収基準の緩和、貯蓄による審査など)。

また、一部物件では法人契約での申込も受け付けています。

2.各種キャンペーンの実施

- キャンペーンの一例

実施項目	実施内容	備考
フリーレントキャンペーン	対象物件にご入居いただくと、契約から一定期間家賃が不要	
敷金減額キャンペーン	通常家賃の3ヶ月分を敷金として預かっているが、それを2ヶ月分あるいは1ヶ月分に減額	申込期間および対象物件を限定して行います
エアコン設置	1部屋(主にLDK又はDK)に当社がエアコンを設置	

3.その他

現在当社一般賃貸住宅に2年以上お住まいの方が公社の別の住宅に移転する場合、フリーレント(家賃不要)1ヶ月、収入審査免除といった特典があります(特典は、移転先の家賃や面積等により異なります)。

1 賃貸住宅管理事業：資産価値の維持・向上 ～住戸内のリフォーム、物件の耐震化の取組み



耐震化

- 当会社では、神奈川県耐震改修促進計画に基づき保有物件の耐震化を推進しています。

神奈川県耐震改修促進計画 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく法定計画

【目的】

建築基準法の新耐震基準が導入された昭和56年5月までに新築工事に着工の既存建築物の耐震化を促進

【計画期間】

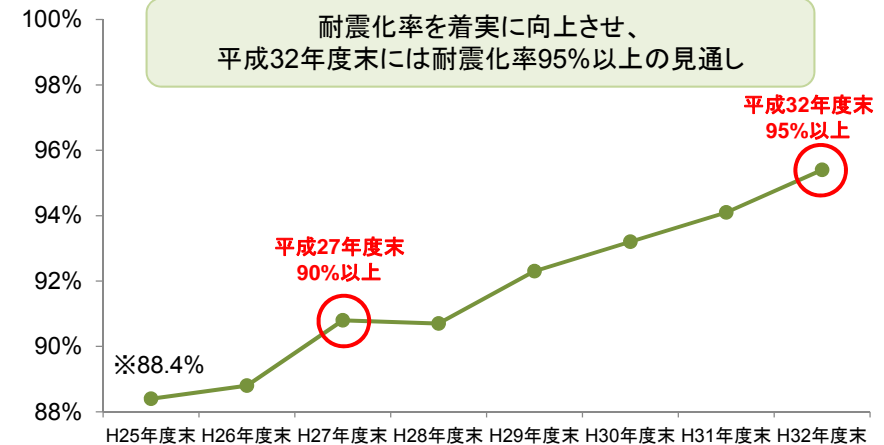
7年(平成26年度～32年度)

【耐震化の目標】

平成27年度
90%

平成32年度
95%

耐震化率の見通し



$$\text{耐震化率} = \frac{\text{耐震化済み戸数}}{\text{一般賃貸住宅戸数}}$$

※平成25年度末時点

$$\frac{11,680 \text{戸}}{13,207 \text{戸}} = 88.4\%$$



1 賃貸住宅管理事業：ケア付高齢者住宅、(提携施設)介護専用型施設 ～高齢化社会に対応した住宅4シリーズを提供



ケア付高齢者住宅「ヴィンテージ・ヴィラ」シリーズ

5施設819戸

- 平成2年、公的機関として全国で初めて事業化したケア付高齢者住宅(介護付有料老人ホーム)です。
- 自立した生活が送れる健康状態にある方を対象に、マンションと同様の暮らしに加え、レストラン、大浴室等、充実した共用施設をご利用いただきながら暮らすことができます。
- また、将来、介護が必要になった場合は、24時間体制の介護サービスを生涯に亘って受けることができ、重度の介護状態になった場合は、提携の介護専用型施設「トレクオーレ」に追加料金なく移り住むことができます。



ヴィンテージ・ヴィラ横浜

(提携施設) 介護専用型施設「トレクオーレ」シリーズ

2施設151床

- 「ヴィンテージ・ヴィラ」に入居されている方が重度の介護状態になった場合、優先的に移り住むことができるほか、一般の方の入居も可能な介護付有料老人ホームです。
- ユニットケア方式を採用し、ご入居された方々とスタッフとの家族的な雰囲気大切に、「快適」、「安心」、「自由」そして「よろこび」のある生活をお届けしています。



トレクオーレ横浜 若葉台

1 賃貸住宅管理事業：高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅 ～高齢化社会に対応した住宅4シリーズを提供



高齢者向け優良賃貸住宅「ヴィアンフォーレ」シリーズ

4団地142戸

- 民間土地所有者の敷地を活用して建設した高齢者向けマンションタイプの賃貸住宅です。
- ご入居者が収入の一定条件を満たすと国からの家賃補助(管理開始より20年間)により本来家賃が軽減されます。
- また、住戸内はバリアフリー仕様となっており、24時間対応の緊急通報システムを備え、高齢者の方が安心してお住まいいただけます。



ヴィアンフォーレ鶴舞



ヴィアンフォーレ南足柄



ヴィアンフォーレ長津田



ヴィアンフォーレ泉の丘

サービス付き高齢者向け住宅「コンチェラート相武台」

1施設62戸

- 平成25年12月、相武台団地(相模原市南区)に新たに開設した当社初のサービス付き高齢者向け住宅です。
- 介護有資格者が365日24時間館内に常駐し、定期巡回による安否確認等の生活支援サービスを提供しています。
- また、建物内の併設事業所との別途契約により、介護・看護・医療3つのサービス機能と1日3食のお食事を提供します。



居室



機能訓練スペース



介助浴室

コンチェラート相武台

2 団地再生の取組み:背景 ～神奈川県においても少子高齢化、団地の老朽化などが進展



高齢化の進展

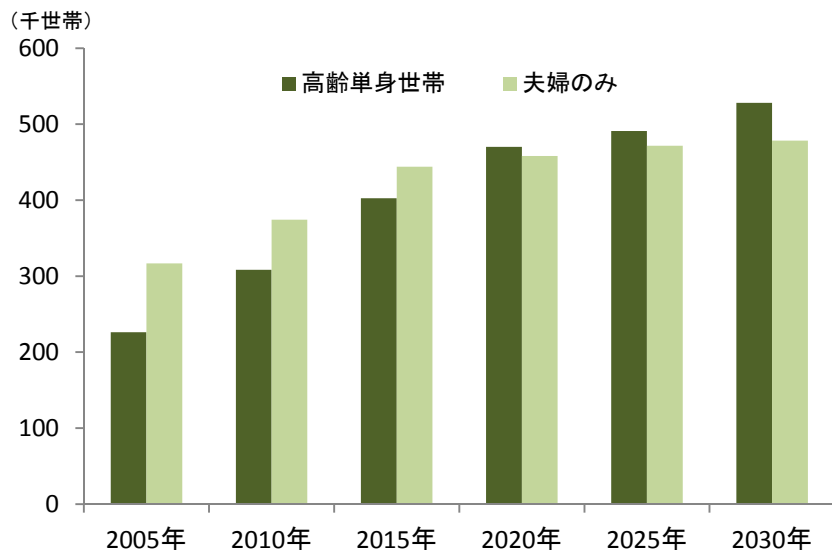
高齢人口(65歳以上)の推計



出所: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月集計)』

- 全国的に高齢化が進む中で、神奈川県は特に高度経済成長期に転入した団塊の世代が多い。
- 神奈川県の高齢人口(65歳以上)は、全国平均を上回るスピードで増加。
- 高齢単身世帯が急速に増加するなど、民間では手掛けにくい賃貸ニーズが発生⇒高齢者住宅のニーズ

形態別高齢者世帯数の推移



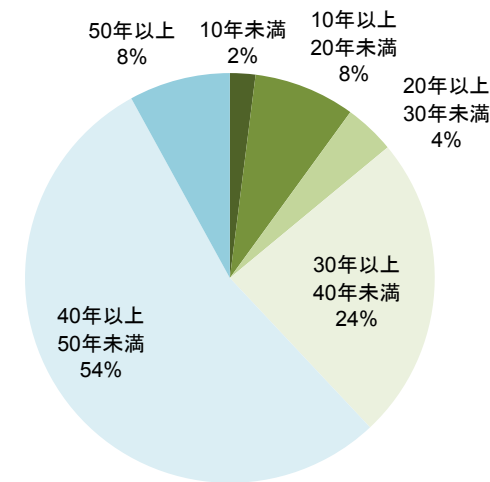
出所: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」

建物の老朽化

- 建物の老朽化及び少子高齢化等により、コミュニティの活力が失われる傾向がある。
- 修繕による団地の長寿命化や、建替事業を推進(⇒21・22ページ)
- 団地再生・活性化に向けた新たな取組み
 - ① 相武台団地・若葉台団地における取組みと、他団地への展開(⇒23～25ページ)
 - ② 団地への移り住みを目的とした住戸のリノベーション
 - ③ 団地グリッドの形成

築年数別公社賃貸住宅の割合

- 40年以上50年未満が半数超で最も多く、次いで30年以上40年未満の割合が多い。
- 建替えや長寿命化による老朽化対策を必要とする住宅が今後も増加する見通し。



(平成26年10月現在)

出所: 神奈川県住宅供給公社

2 団地再生の取組み: 資産価値の向上 ～建替・集約化、長寿命化などによる団地の資産価値向上



- 当会社では築年数に応じて団地の建替や長寿命化などを実施しています。

築50年以上	建替え	老朽化した団地を除却解体し、当該場所に賃貸住宅を建設。 今後建替えに伴うコストと、一時的な収益性低下を想定。一方で、高層化により発生した余剰地の売却益の計上が見込まれます。
	集約化	対象団地(棟)の居住者が対象団地(棟)以外の公社団地(棟)又は外部移転後、当該対象団地(棟)の資産を処分します。
築50年未満	長寿命化	建物劣化の抑制や機能維持・向上のため、躯体はコンクリートの中中性化抑制に有効な対策(バルコニーや階段室床の防水等)を講じ、更に効果的な経年修繕工事を実施し、建物の長寿命化を図ります。

川崎下平間団地建替事業

昭和20年代後半に公社が建設した団地
(旧下平間第1～8団地)



【従前】低層共同住宅19棟(2～4階建318戸)及び店舗

- 狭小な住戸
- 建物老朽化
- 設備の不具合



フロール川崎下平間

老朽化が進んだため建替えを実施



【従後】中高層共同住宅6棟(6～13階建523戸)及び店舗

- 既存道路の拡幅
- 歩道の整備
- 街区公園の整備
- 周辺居住環境の向上

2 団地再生の取組み:資産価値の向上 ～建替の実施による収益力の向上



《建替の実績及び予定》

建設時期	建替時期	団地名	所在地	戸数			専有面積(m ²)		
				建替前	建替後	倍率	建替前	建替後	倍率
S30	H1	フロール新杉田(旧杉田団地)	横浜市磯子区	90	141	1.57	3,240	7,755	2.39
S30.35	H12	フロール山田町(旧山田町第1～3団地)	横浜市中区	222	381	1.72	7,992	20,995	2.62
S27.37	H14	フロール横浜入江町(旧入江町第1・2団地)	横浜市神奈川区	112	133	1.19	4,032	7,315	1.81
S25	H15	フロール川崎中幸町(旧中幸町第1・2団地)	川崎市幸区	184	157	0.85※	6,624	8,635	1.30
S26.35	H16	フロール川崎下平間(旧下平間第1～8団地)	川崎市幸区	318	523	1.64	11,448	28,765	2.51
S29	H16	フロール川崎古市場(旧古市場第1・2団地)	川崎市幸区	108	113	1.05	3,888	6,215	1.59
S25	H27	大和町団地	横浜市中区	48	62				
S25～27	H28	戸手団地	川崎市幸区	280	180				
S32.33	H29	北加瀬第3・4	川崎市幸区	108	200				



※一部敷地を売却

2 団地再生の取組み:事業性と公共的役割を両立させる団地再生モデル ～モデル事業でのノウハウの蓄積を他団地・他地域へと応用展開



- 当公社が昭和40年代より開発してきた賃貸・分譲併設の郊外型住宅団地では、建物の経年劣化に加え、少子高齢化の進行、コミュニティの弱体化、空家の増加、消費減退に伴う空き店舗の増加など団地特有の課題に直面しており、これらの対策を講ずること及び団地の活性化を図ることが急務となっています。
- また、この傾向は全国の郊外型住宅団地で概ね共通しており、人口減少期を迎える今後にあって極めて深刻な社会的課題となることは必至です。
- このような状況を受け、当公社では、相模原市南区の相武台団地及び横浜市旭区の若葉台団地において、それぞれの団地特性を活かし「団地再生・活性化」に向けた取組みに着手することとしました。
- これら2団地を不動産賃貸事業としての事業性と公共的役割の実践を両立させる団地再生モデルとして位置付け、これらの取組みを通じて得たノウハウを今後他団地・他地域に応用展開していきます。

実践

事業性と公共的役割を両立させる団地再生モデル

相武台団地における取組み
(⇒24ページ)

「コンチェラート相武台」
サービス付き高齢者向け住宅及び高齢者・子育て支援機能を併せ持つ複合施設(平成25年12月開所)

若葉台団地における取組み
(⇒25ページ)

「コミュニティ・オフィス&ダイニング春」
「わかば親と子の広場 そらまめ」
団地住民・商店会・地域団体(NPO等)・行政等と連携した商店街活性化

効果検証
ノウハウ蓄積

他団地・他地域への
応用展開

2 団地再生の取組み: 団地再生モデル① 相武台団地における取組み ～サービス付き高齢者向け住宅「コンチェラート相武台」



相武台団地の現状

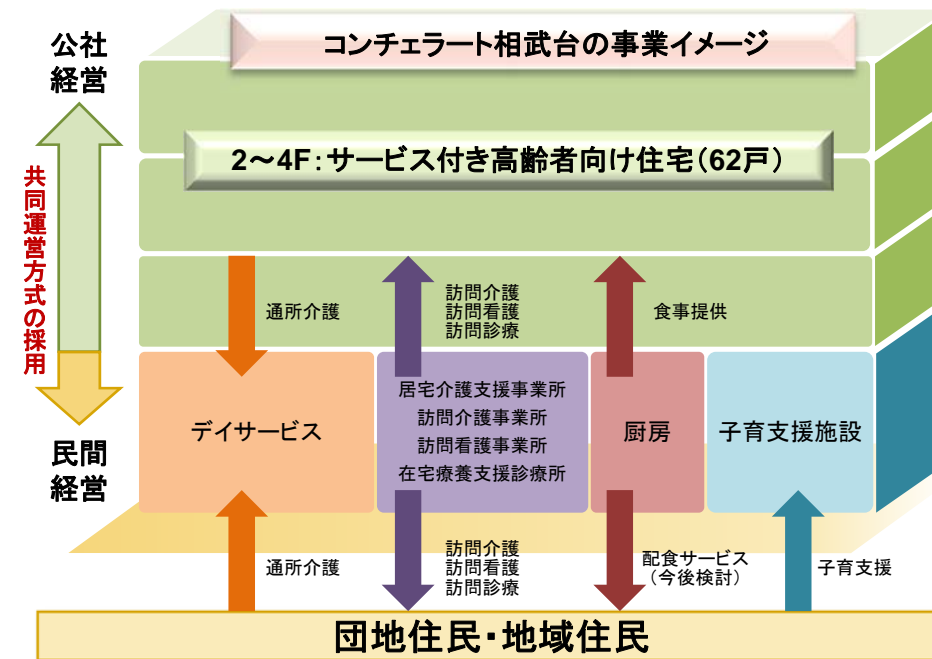
- 昭和40～43年に開発され、築約50年と建物の経年劣化が進行。高齢化率は約40%(平成26年1月時点)と、少子高齢化が進行しています。

事業の目的

- 少子高齢化に伴う課題解決のための団地活性化事業のモデル事業として建設しました。
- 新たなビジネスモデルとして、民間事業者との連携による共同運営方式を採用しています。

事業の位置づけとコンセプト

- 神奈川県住生活基本計画における「安全・安心な住まい・まちづくり」に向けた施策として位置づけられており、神奈川県高齢者居住安定確保計画における県第1号事業です。
- 当会社初となる、サービス付き高齢者向け住宅や高齢者・子育て支援機能を併せ持つ複合施設です。



2 団地再生の取組み: 団地再生モデル② 若葉台団地における取組み ～若葉台団地の商店街活性化



事業の目的とコンセプト

- 団地再生の方向性を「元気なシニア世代の生きがいの創出」、「団地内への若年・子育て世代の流入」を目指した「持続循環型のコミュニティを創造すること」を目的として、多様な施策を総合的に推進しています。



若葉台団地

事例1 「コミュニティ・オフィス&ダイニング春(Haru)」

- コミュニティオフィスでは、団地再生に関する取組みの拠点として、豊富な知見を持つ団地住民の皆様と協働し、ソーシャルビジネスが萌芽するような場を目指します。
- コミュニティダイニングでは、健康増進に留意したフランス料理を提供します。



当会社理事長
猪股篤雄

神奈川県知事
黒岩祐治様

コミュニティダイニング春(Haru) 監修
「青柳」主人 小山裕久様

事例2 「わかば親と子の広場 そらまめ」

- 未就学児(主に0～3才)を持つ親子が気軽に集まり自由に過ごせる広場です。
- 横浜市の補助事業「親と子のつどいの広場事業」を活用し、公社が施設整備を行い、団地内で活動しているNPO法人に対し、安価で賃貸しています。



地域に根付いたほっとな広場
2014年5月22日(木)
若葉台商店街にオープン!



3 賃貸施設管理事業 ～店舗・事務所、駐車場など安定的な収益を継続的に計上



店舗・事務所

- 公社が建設した住宅や団地内にお住まいの方の生活利便施設として、商業施設等の店舗やオフィスとしての事務所を26箇所で経営・管理しています。



ルリエ新川崎店舗・事務所



若葉台商店街



汐見台商店街

駐車場

- 公社が建設した住宅等の附帯施設として、約1.4万台を経営・管理しています。



竹山



下九沢



フロール川崎古市場

その他

- 公社が所有する土地を分譲住宅用地として4箇所定期借地しています。その他、県から公共施設の建設を受託し、その建物等を県へ賃貸する事業などを5箇所実施しています。



プレナタウン横浜・港北NT



地球環境戦略研究機関(IGES)本部



小田原合同庁舎

4 その他事業 ～中井町南部地区メガソーラー事業への参画



かながわスマートエネルギー構想

「神奈川県再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例(平成25年7月制定)」に基づき平成26年4月に策定

- かながわスマートエネルギー構想に基づき下記事業に取り組んでいます。

【取組事例】 中井町南部地区メガソーラー事業

- 公社などが保有している中井町南部地区の土地の暫定利用としてメガソーラー事業を誘致
- 平成25年5月に県、中井町、公社及び事業者の4者間で基本協定を締結
- 県に発電開始から20年間、暫定的に土地を無償貸与し、併せてメガソーラー事業を実施する特別目的会社に1.3億円の出資を実施

メガソーラー事業の概要

設置場所	神奈川県足柄上郡中井町井ノ口ほか
設置面積	約14ヘクタール
太陽電池出力	約10メガワット
年間発電量	約1,000万キロワット時
総事業費	約40億円
着工時期	平成25年10月予定
発電開始時期	平成27年4月予定

伐採した樹木は、公社の団地再生事業で整備する施設の内装材や家具、賃貸住宅のリフォーム用の内装材等に有効活用



中井町南部地区 航空写真



線で囲んだ範囲に、約14haに太陽電池パネル約4万枚を設置します



中井町ソーラー発電所
(完成予想図)

Ⅲ 設立団体との関係

1 神奈川県における公社の位置付け ～神奈川県住生活基本計画



神奈川県住生活基本計画における公社の役割と具体例

基本目標

安全・安心で心豊かな暮らしを実現する住まいと居住コミュニティづくり

	住宅政策の基本方向 I	住宅政策の基本方向 II	住宅政策の基本方向 III
	安全・安心な住まい・まちづくり	良質な住宅・住環境ストックの形成と有効活用	居住コミュニティの創出・再生に向けた住まい・まちづくり
公 社 の 役 割	<ul style="list-style-type: none"> ■ 大規模災害発生時を想定した住まい・まちづくり <ul style="list-style-type: none"> ― 被災者等に対する公営住宅等を活用した受入住宅の迅速な提供 ― 住宅団地における避難・防災拠点づくり ■ 高齢者の多様な住まい方への支援 <ul style="list-style-type: none"> ― サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 ― 社会福祉施設との併設や高齢者支援の地域拠点と連携した公的賃貸住宅の整備・推進 ― 公的賃貸住宅における高齢者や障害者に配慮した住宅の整備 ■ 誰もが安心して暮らせる住まいづくり <ul style="list-style-type: none"> ― 重層的な住宅セーフティネットとして機能する住宅の確保と供給の促進 ― 多様な住宅確保要配慮者への居住支援 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 良質な公的賃貸住宅ストックの形成と有効活用 <ul style="list-style-type: none"> ― 公的賃貸住宅の長寿命化、再生・活用の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公社は、国及び県の住宅政策の一翼を担い、居住環境の良好な住宅を供給し、県民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与 ・ 公社賃貸住宅(約1.4万戸)には、既に多くの高齢者や低額所得者の方々が入居されており、実質的に公営住宅の役割を補完 ・ 県としても良質な公的賃貸住宅ストックの形成が促進されるよう、神奈川県住宅供給公社と必要に応じて連携を図っていく 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 多世代近居のまちづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ― 公的住宅団地における団地再生 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公社が取り組む相武台団地における高齢者・子育て支援の複合施設整備を核とした団地活性化モデル事業の実施など、多様な住宅団地における多世代近居の取り組みを促進 <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>【団地再生のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ― 建替え前 <ul style="list-style-type: none"> 一斉の高齢化、子育て世帯の流出 団地の高経年化 高齢者・子育て支援の欠如 <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> ― 建替え後 <ul style="list-style-type: none"> 建替え等による余剰地へ 高齢者・子育て支援施設整備 </div>

出所：神奈川県住生活基本計画(平成24年3月)

2 神奈川県・横浜市・川崎市からの補助金・貸付などの財政的関与の状況 ～公共性に資する安定的な経営のため、各種財政的な支援が存在



I. 利子補給	<ul style="list-style-type: none"> ■ 県から一般賃貸住宅、ケア付高齢者住宅建設資金の借入金の一部について利子補給を受けています。
II. 家賃補助	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、国・県から特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅について家賃補助を受けています。(特定優良賃貸住宅の家賃補助は平成26年11月で終了)。
III. 借入	<ul style="list-style-type: none"> ■ 県からケア付高齢者住宅建設資金の借入を受けており、平成25年度末の借入金残高は2,671百万円です。 ■ 横浜市、川崎市から一般賃貸住宅の建設資金の借入を受けており、平成25年度末の借入金残高は、横浜市368百万円、川崎市119百万円です。
IV. 損失補償	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資金の安定化を図るため、民間金融機関からの借入金(一部を除く)に県の損失補償が付されています。 ■ 平成25年度末現在において、損失補償の残高は93,962百万円です。

(百万円)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
I. 利子補給	425	413	404	377
一般賃貸住宅建設資金	372	361	353	327
ケア付高齢者住宅建設資金	53	52	51	50
II. 家賃補助	77	79	77	44
特定優良賃貸住宅(ルリエ新川崎)	42	43	40	7
高齢者向け優良賃貸住宅 借上型	35	36	37	37
III. 借入金残高	3,367	3,263	3,158	3,049
神奈川県	2,848	2,760	2,671	2,583
横浜市	399	383	368	349
川崎市	120	120	119	117
IV. 県が損失補償している借入金残高				
民間金融機関借入金	100,303	97,149	93,962	84,533

※平成26年度は見込額

今後の方向性

地方住宅供給公社法に
基づく法人として
経営の一層の効率化

県の損失補償に頼らない
新たな資金調達手段を確立する等
財政的な自立を目指す

3 会社の今後のあり方 ～民営化方針の廃止により、公社形態での経営の一層の効率化を目指す



組織の民営化

- 「公社民営化の基本方針」(神奈川県、平成18年1月)住宅供給主体としての役割は終了したとの認識のもと、経営改善を進め、遅くとも平成29年度までの民営化(事業・資産の移行)を目指す



公社形態での「経営の一層の効率化」

- 「会社の今後のあり方」(神奈川県、平成25年10月)
- 県からの財政的自立を目指し、地方住宅供給公社の形態を維持しながら、自らの経営計画に示した経営理念に基づき、「経営の一層の効率化」に取り組む

「公社民営化の基本方針」の廃止理由

県民負担の最小化

- 税制上の優遇措置等、公社であることを生かした経営を継続することで、公共的役割を果たしつつ、将来の県民負担のリスクを回避できる状況となっていること
- － 賃貸事業収益を基にした借入金の着実な返済が可能
- － 地価の下げ止まり、デフレ状況の変化など安定した経営を継続できる環境
- － 公社債発行による資金調達実現性の高まり

公社の公共的役割の必要性

- 公社の公共的役割を最大限生かす必要性が生じていること
- － 東日本大震災を契機とした災害対応の役割の再認識
- － 高齢者・低所得者層が増加する中での公営住宅の補完や居住コミュニティの活力低下に対応した団地再生の取り組み

地方住宅供給公社法の改正が見通せないこと

- 株式会社への円滑な移行のための法改正を国に要望してきたが、法改正の見通しが立たないこと

IV 経営計画

1 経営計画の策定・概要



経営計画の策定

平成25年6月に会社の使命と役割を端的に表現した経営理念、今後10箇年の経営の基本方針と経営収支見通しを示す10箇年計画(平成25～34年度)と、中期の具体的な取組みを示す3箇年計画(平成25～27年度)からなる経営計画を策定しました。

経営計画の概要

経営理念

私たちは財政的自立を図りながら公共的役割を果たし、みなさまと力を合わせて「魅力ある住まい・まち、心豊かな暮らし」を再生します。

今後10箇年の経営の基本方針

公社事業の再構築を目指し、経営体質の強化を図る。

10箇年計画(平成25～34年度)

- ① 年間経常利益を引き続き約20億円確保します。
- ② 平成34年度末の借入金残高を800億円台(うち県損失補償残高を500億円台)まで削減します。
- ③ 平成34年度で県利子補給を終了させます。(2年前倒し)
- ④ 平成34年度までにケア付高齢者住宅事業を黒字化します。

3箇年計画(平成25～27年度)

- ① 年間経常利益20億円以上を每期達成します。
- ② 3箇年で借入金を約90億円削減します。
借入金返済 約123億円(うち県損失補償 約100億円削減します)
新規事業資金借入 約32億円
- ③ 格付機関による格付けの取得を行い、公社債の新規発行に取り組めます(格付A以上)。

2 神奈川県住宅供給公社経営計画(平成25～34年度) ～公社事業の再構築に向けた経営理念とその実現



経営理念

『私たちは財政的自立を図りながら公共的役割を果たし、
みなさまと力を合わせて「魅力ある住まい・まち、心豊かな暮らし」を再生します』

『財政的自立』とは

公共的役割を継続的に果たしてゆくためには、安定的な経営を継続していくことが必要
安定的に計上される利益の中から、計画的に返済を行い、借入金を着実に減らし、財政的に自立した姿を目指す

『公共的役割』とは

高齢者や低額所得者など、「住宅確保要配慮者」に対する安定した居住環境の確保や、建物の老朽化・住民の高齢化に対応した団地再生の取組み等

『みなさまと力を合わせて』とは

入居者の皆様のみならず、公社・行政・銀行・民間企業などすべての方との協力
民間への委託や、共同事業によりさまざまなサービスを提供

『魅力ある住まい・まち、心豊かな暮らし』とは

衣食住の基盤となる「住まい」を通して、多世代が交流する活気あふれる住環境の実現という当公社の決意

2 神奈川県住宅供給公社経営計画(平成25～34年度) ～10箇年計画:経営の基本方針と目標



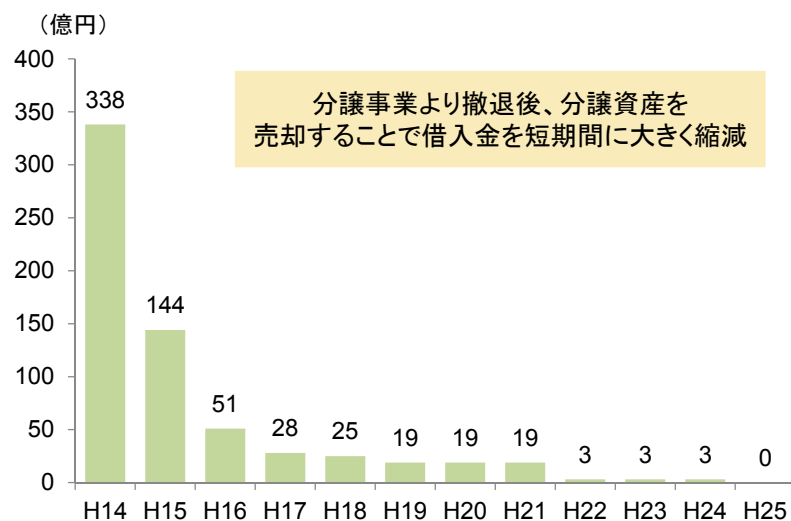
経営の基本方針と目標(10箇年計画)

経営の基本方針: 公社事業の再構築を目指し、経営体質の強化を図る

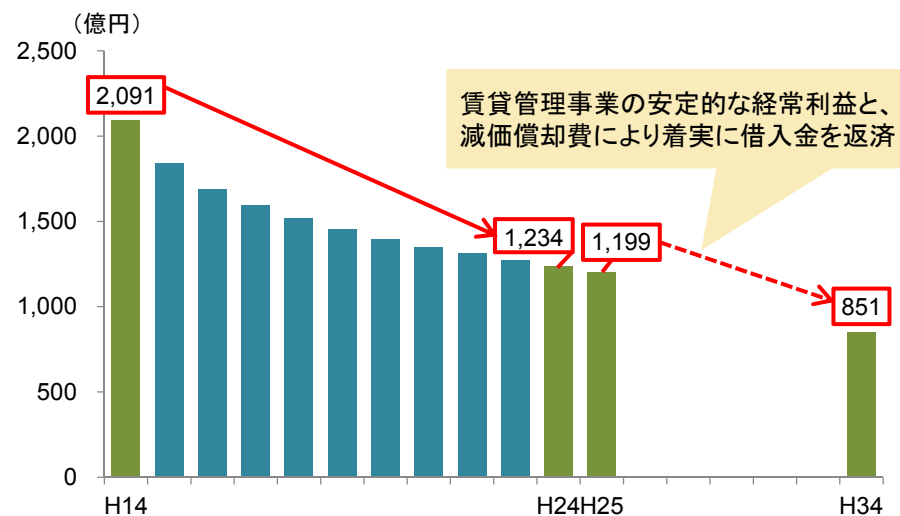
目標(10箇年計画)

- ① 年間経常利益を引き続き約20億円確保します。
- ② 平成34年度末の借入金残高を800億円台(うち県損失補償残高を500億円台)まで削減します。

分譲資産残高の推移



借入金残高の推移



- ③ 平成34年度で県利子補給を終了させます。(2年前倒し)
- ④ 平成34年度までにケア付高齢者住宅事業を黒字化します。

今後は、3年毎に中期経営計画を策定し、毎年度の取組み進捗状況を詳細かつ的確に把握し、効果検証を行い、県に報告するとともに、経営計画の見直しや具体的方策の改善・充実につなげます。

2 神奈川県住宅供給公社経営計画(平成25～34年度) ～10箇年計画(計画数値詳細)



単位:百万円

区分・年度 科目	実績	平成25年度からの3箇年計画			見通し			
	H25	H25	H26	H27	(省略)	H30	(省略)	H34
収入合計	16,910	17,268	16,553	16,157	...	16,387	...	16,101
うち県利子補給	404	355	384	381	...	337	...	132
原価合計	12,586	13,622	13,207	12,724	...	12,754	...	12,110
売上総利益	4,324	3,646	3,346	3,433	...	3,633	...	3,991
人件費・一般管理費	1,070	1,162	1,173	1,189	...	1,235	...	1,289
うち人件費	837	907	913	929	...	975	...	1,029
営業利益	3,253	2,484	2,173	2,244	...	2,398	...	2,702
経常利益	3,006	2,006	2,025	2,102	...	1,847	...	2,050
当期利益	3,602	2,156	1,954	1,437	...	1,566	...	1,867
利益剰余金	28,789	27,220	29,174	30,611	...	35,539	...	42,913
借入金残高	119,901	119,905	115,847	114,402	...	101,834	...	85,105
うち県損失補償残高	93,962	93,962	90,728	87,471	...	77,465	...	63,941

目標
毎年度約20億円の
経常利益を確保

目標:借入金を90億円削減
借入金返済 約123億円
(うち県損失補償 約100億円削減、新規事業資金借入 約32億円)

目標:平成34年度末の借入金残高
800億円台まで削減(※うち県損失補償500億円台)

公社債の発行による資金調達を開始
⇒建替事業など新規事業に充当

その他の目標
ケア付高齢者住宅事業:平成34年度までに黒字化
県利子補給を平成34年度で終了(予定よりも2年前倒し)

2 神奈川県住宅供給公社経営計画(平成25～34年度) ～10箇年計画達成に向けた具体的な取組み



取組みの方向	内容	具体的な取組み
住宅の建替え・売却を含めた 公社ストックの活用と 安定的な事業運営の確立	①住宅の建替え・売却を含めた公社ストックの活用	建替・集約化 <ul style="list-style-type: none"> ■ 大和町団地建替事業 ■ 戸手団地建替事業 売却 <ul style="list-style-type: none"> ■ 戸手団地建替え及び集約による余剰地売却(移転交渉中) 耐震化 <ul style="list-style-type: none"> ■ 若葉台第1共同住宅中間階免震レトロフィット等
	②安定的な事業運営の確立	<ul style="list-style-type: none"> ■ 目標入居率92%の確保 ■ 賃貸施設(店舗・事務所)の再編、駐車場の管理運営手法見直し ■ 賃貸事業資産全般の適正な管理と執行の効率化
団地再生に資する 取組みの構築	①相武台団地・若葉台団地におけるモデル事業への取組み、他団地への展開に向けた検証	<ul style="list-style-type: none"> ■ 相武台団地における団地活性化モデル事業...コンチェラート相武台 ■ 若葉台団地における商店街活性化...コミュニティ・オフィス&ダイニング春(Haru)わかば親と子の広場 そらまめ
	②各団地の居住環境と資産価値の向上	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住戸内リフォームの実施。建物全般の機能維持・向上 ■ プラン変更、入居条件見直し、入居促進キャンペーンなどの実施
ケア付高齢者住宅事業の見直し	①新入居金制度による入居金改定と継続の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ■ 改正老人福祉法並びに所管市有料老人ホーム設置運営指導指針等に基づく入居金制度見直し ■ 入居金の全額月払方式新設
	②委託経費の見直し、修繕費縮減策によるコスト改善の取組み	<ul style="list-style-type: none"> ■ 財団法人シニアライフ振興財団に委託している退去修繕業務、経年修繕業務などにつき、発注方法見直し、コスト削減 ■ 共用部に係るランニングコスト低減策を検討 ■ 年度末入居率95%以上を達成できる募集体制の強化
将来的な県損失補償の解消	公社債の発行など県損失補償に頼らない新たな資金調達手法確立	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市場公募公社債発行に向け、格付取得

2 神奈川県住宅供給公社経営計画(平成25～34年度) ～10箇年計画達成に向けたその他の取組み



その他の取組み(3箇年計画)	対象	内容
関連法人の見直し	一般財団法人若葉台まちづくりセンター	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公社と一体となって団地再生や、センターの安定的な運営に資するよう取組みを推進
	財団法人シニアライフ振興財団	<ul style="list-style-type: none"> ■ 早期に一般財団法人化※ ■ 公社と一体となってケア付高齢者住宅事業の経営改善・安定運営に向けて取組みを推進
県の施策と関連した事業の整理	地球環境戦略機関(IGES)研究施設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 県施設受託事業として運営管理を継続
	小田原合同庁舎	
	小田原市小竹地区	<ul style="list-style-type: none"> ■ 早期の処理方針策定に向け、県・市・地権者との協議を継続
	中井町南部地区	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「かながわスマートエネルギー構想」の一環として、メガソーラー事業用地を県に暫定的貸与(平成25年5月14日付で県・公社・町・事業者間の基本協定締結) ■ 平成27年4月発電開始予定

※平成26年4月 一般財団法人に移行

V 資金調達に関する考え方

1 借入金残高の縮減 ～平成34年度末までの削減目標

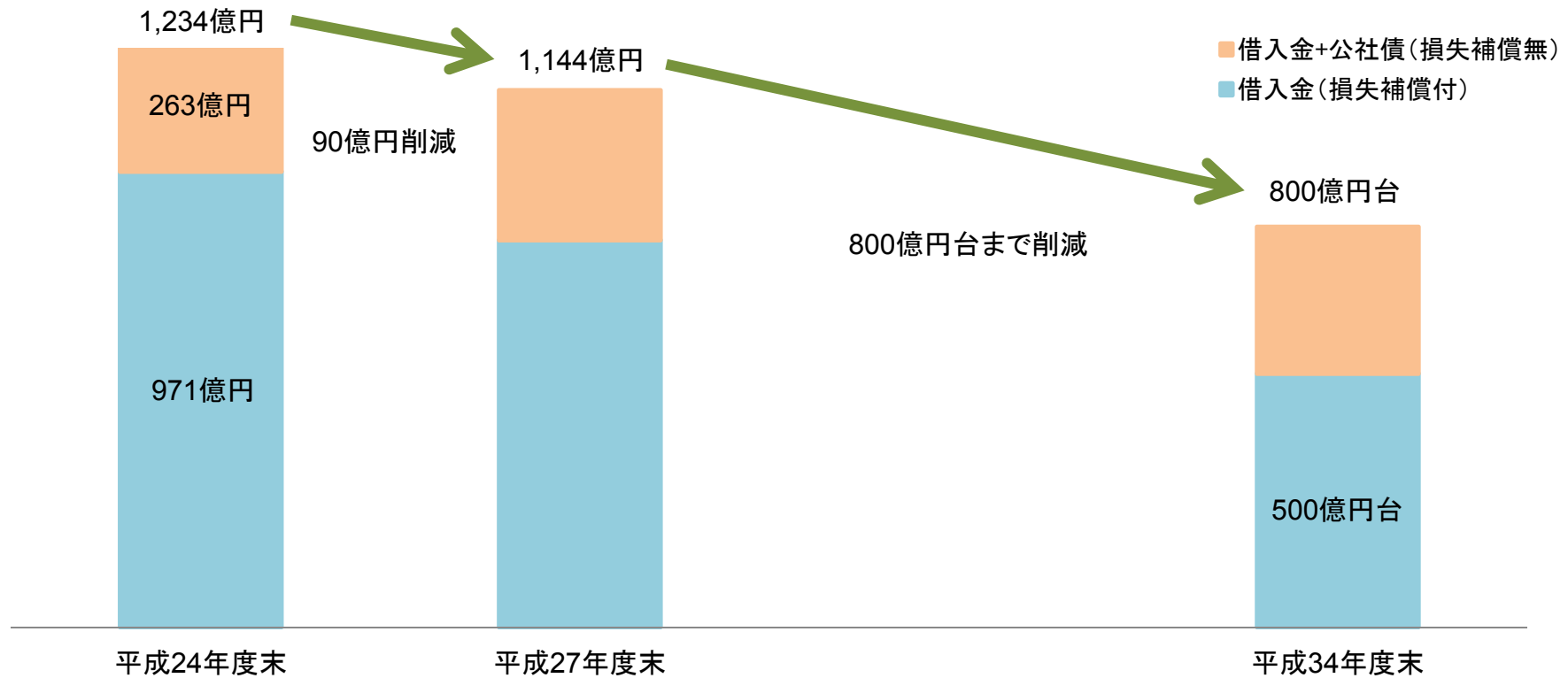


- 平成34年度末の借入金残高を800億円台まで削減、うち県損失補償残高を500億円台まで削減します。
- 平成25～27年度の3箇年で借入金残高を約90億円削減します。

—	借入金返済 約123億円 (うち県損失補償 約100億円)
+	新規事業資金借入 約32億円

借入金残高 90億円削減

借入金・県損失補償残高の見込



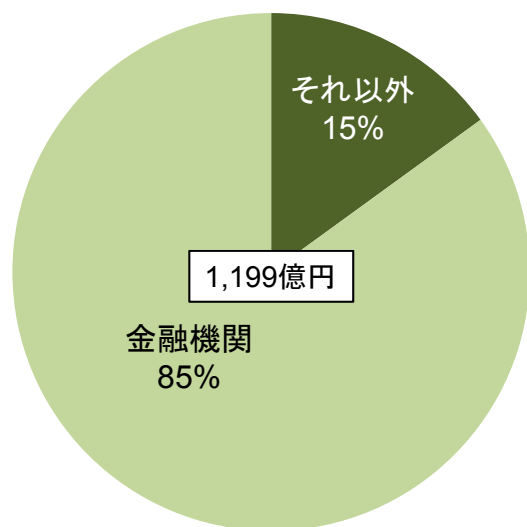
2 資金調達の方 ～現在の資金調達内訳と今後の資金調達の考え方

- 平成25年度末の借入金残高は1,199億円です(平成24年度末の借入金残高は1,234億円)。
- そのうち金融機関からの借入が85%を占めております。
- 金融機関からの資金調達は5～10年の契約であり、各年度毎に借換が発生します。
- 借換以外の新規資金調達にあたっては、県の損失補償は付きません。

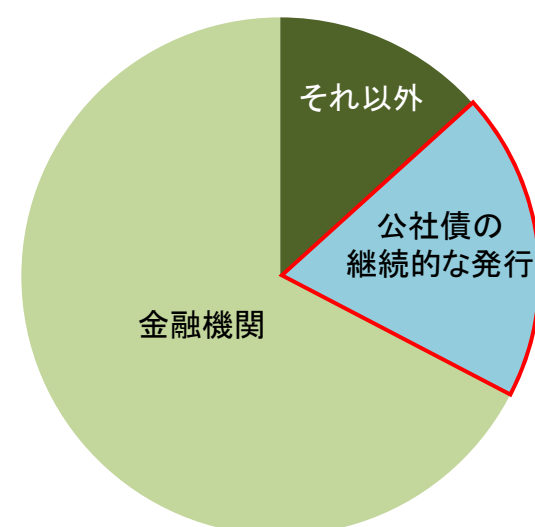
今後は、新規事業資金や金融機関からの借換資金の一部について、継続的な債券発行を目指し、投資家の皆様との関係強化を図ります

借入先別の借入金残高

平成25年度末



今後のイメージ



VI 神奈川県住宅供給公社債券について

発行目的

- 市場公募公社債の発行により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

資金使途

- 新規事業資金や金融機関からの借換資金の一部に充当

BISリスクウェイト

- 20%(地方三公社)

発行体格付

AA(安定的)

株式会社日本格付研究所
(JCR)

2014年3月17日付

格付事由(抜粋)

- 格付は、設立団体である神奈川県の信用力、県の住宅政策における政策的役割、全国の住宅供給会社の中で上位にある事業規模と収益力などを反映
- 人的な面で県との結びつきがみられるほか、県の財政上の関与には、利子補給金、建設補助金、貸し付け、民間金融機関からの借り入れに対する損失補償がある
- 県の住宅政策全体のマスタープランである「神奈川県住生活基本計画」の各項目において、公社の担う公的な役割が明示されており、公社が行っている業務の政策的意義は高い。また、13年10月、県知事は公社の民営化方針を廃止※し、これまで通り公社法に基づく法人として地方住宅供給公社の形態を維持していくことを明らかにしており、県の公社に対する経営関与は強く働くものと判断される
- 県は公社に対して県からの財政的自立を求めており、今後、公社に対する県の財政支援は、低減していくことが見込まれる。ただ、計画的な資金計画を策定していることから、一度に多額の資金調達が必要となる可能性は小さいうえ、一定程度の資金調達コストの増加は公社の収益力を踏まえると十分吸収可能と判断

※31ページ参照

VII 理事長からのメッセージ

理事長からのメッセージ



神奈川県住宅供給公社は、平成25年10月17日付で神奈川県より「民営化の基本方針を廃止する」旨の通知をいただき、地方住宅供給公社法に基づく法人として「経営の一層の効率化」を目指し、新たな歩みを始めたところであります。

平成26年度は、平成25年度に策定した3箇年計画の2年目にあたり、公社債の新規発行など、目標として掲げた計画の達成はもちろんのこと、当公社の経営理念である『財政的自立を図りながら公共的役割を果たし、みなさまと力を合わせて「魅力ある住まい・まち、心豊かな暮らし」を再生します。』の実現に向け、多世代が交流する活気溢れる住まい、まちづくりに取り組み、公社の新たな価値を創造していきたいと考えます。

公社債の発行にあたっては、投資家の皆様に来る限り当公社に対するご理解を深めて頂くことを念頭に、経営・財務に関する情報の提供に努めて参りたいと考えております。

今後とも、引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

理事長 猪股篤雄



理事長

いのまた あつお
猪股 篤雄

昭和50年 9月
ドイツ国立シュテットガルト芸術大学建築学部修士修了
昭和52年 2月
株式会社黒川紀章建築都市設計事務所入社
昭和60年 4月
シティバンクNA東京支店入行
昭和64年 1月
ドイツ銀行入行
平成16年 1月
株式会社三洋マネージメント入社 取締役CFO
平成21年 1月
明和地所株式会社入社 事業企画部長
平成24年 4月
明和地所株式会社 執行役員 事業企画部長
平成24年10月
神奈川県住宅供給公社 理事長 就任 現在に至る

VIII ご参考資料

【ご参考】公的住宅の中での棲み分け ～公社と県営住宅、及び都市再生機構（UR）



	公社賃貸住宅	県営住宅																					
根拠法	地方住宅供給公社法	公営住宅法																					
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																					
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																					
管理戸数	13,623戸（平成26年3月末現在）	45,471戸（平成26年3月末現在）																					
入居者資格	単身者の入居可能	夫婦または親子を主体とした家族																					
月収基準	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>月収額（年収額）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 家賃が5万円以下</td> <td>20万円（240万円）以上</td> </tr> <tr> <td>B 家賃が5万円超9万円未満</td> <td>家賃の4倍（48倍）以上</td> </tr> <tr> <td>C 家賃が9万円以上</td> <td>36万円（432万円）以上</td> </tr> </tbody> </table>	区分	月収額（年収額）	A 家賃が5万円以下	20万円（240万円）以上	B 家賃が5万円超9万円未満	家賃の4倍（48倍）以上	C 家賃が9万円以上	36万円（432万円）以上	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>公営・改良の別</th> <th>月収額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">原則階層</td> <td>公営住宅</td> <td>158,000円以下</td> </tr> <tr> <td>改良住宅</td> <td>114,000円以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">裁量階層</td> <td>公営住宅</td> <td>158,001円以上214,000円以下</td> </tr> <tr> <td>改良住宅</td> <td>114,001円以上139,000円以下</td> </tr> </tbody> </table>	区分	公営・改良の別	月収額	原則階層	公営住宅	158,000円以下	改良住宅	114,000円以下	裁量階層	公営住宅	158,001円以上214,000円以下	改良住宅	114,001円以上139,000円以下
	区分	月収額（年収額）																					
A 家賃が5万円以下	20万円（240万円）以上																						
B 家賃が5万円超9万円未満	家賃の4倍（48倍）以上																						
C 家賃が9万円以上	36万円（432万円）以上																						
区分	公営・改良の別	月収額																					
原則階層	公営住宅	158,000円以下																					
	改良住宅	114,000円以下																					
裁量階層	公営住宅	158,001円以上214,000円以下																					
	改良住宅	114,001円以上139,000円以下																					
	※月収基準は、60歳以上の方、単身の方の特例あり ※平成26年4月1日現在																						

	都市再生機構（UR）
根拠法	独立行政法人 都市再生機構法
目的	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	独立行政法人都市再生機構が建設、管理
管理戸数	神奈川県内73,791戸（平成26年3月末現在）
入居者資格	家族のほか、単身または複数での入居可能
月収基準	月収額が家賃の4倍または33万円以上

出所：神奈川県住宅供給公社

【ご参考】公社の沿革 ～時代のニーズに合わせた住宅を供給し、街づくりに貢献



昭和20年代：戦災復興期

戦後の住宅不足の解消と
都市の不燃化

昭和25年9月（財）神奈川県住宅公社 設立

戦災による住宅難の解消と都市の不燃化のために、賃貸住宅等の建設

- 一般賃貸住宅第1号「大和町」48戸竣工（S25.9）
- 分譲住宅第1号「木月住宅・上丸子住宅」竣工（S31.5）



昭和30年代：産業復興期

産業活動と連動した
住宅供給・大規模団地開発

産業労働者住宅等の建設と団地開発の始動

- 勤労者の住宅確保のための産業労働者住宅（10箇年で約7,500戸建設）を供給
- 汐見台団地（72ha）、相武台団地（33ha）の開発



昭和40年代：高度成長期

大量な住宅建設と
更なる大規模団地開発

昭和41年6月 地方住宅供給公社法に基づく「神奈川県住宅供給公社」に組織変更

持家促進のための積立分譲住宅（10箇年で約11,000戸建設）や賃貸住宅（10箇年で約8,800戸建設）を中心に供給。竹山団地（45ha）、上中里団地（18ha）の開発



昭和50年代：「質」への転換

住宅の質的向上に向けた
住宅供給・生活環境の形成

量から「質」へ、住宅から「住環境」へ転換

- 土地区画整理事業への積極的な取組みを開始
- 「若葉台団地」入居開始、（財）若葉台管理センターの設立（S53）



**昭和60年代以降：
少子高齢社会への転換期**

少子高齢社会のニーズに
対応する取組み

- 公社施工として全国初の厚木市中町再開発事業竣工（S60.3）
- 高齢化社会に向けてのケア付高齢者住宅事業の始動
⇒（財）シニアライフ振興財団の設立（H1.11）
⇒ 公的住宅供給機関によるケア付高齢者住宅第1号「ヴィンテージ・ヴィラ横浜」竣工（H2.6）
- 特定優良賃貸住宅第1号「グリーンパレス本郷台」竣工（H5.12）
- 介護付優良老人ホーム（介護型）第1号「トレクオーレ横浜若葉台」竣工（H11.3）
- 賃貸住宅建替事業 フロール川崎下平間、フロール川崎古市場、フロール川崎中幸町



安全・安心で心豊かな
暮らしを実現する住まいと
居住コミュニティ

- サービス付き高齢者向け住宅「コンチェラート相武台」入居開始（H25.12）
- 団地再生事業
「相武台団地における団地活性化モデル事業」
「若葉台団地 コミュニティ・オフィス&ダイニング子育て支援施設」
- 「大和町団地建替事業」「戸手団地建替事業」「北加瀬第3・4団地建替事業」

【ご参考】公社民営化の検討、方針廃止の経緯



- 当会社では、平成14年度以降、次のような公社改革の経緯の中で、経営改善や民営化への取組みを進めてきました。なお、取組みの結果、平成25年10月に県は、「公社民営化の基本方針」を廃止しております。

平成14年12月	「住宅供給公社のあり方懇話会提言」	「住宅供給公社のあり方懇話会」(県の有識者会議)が発表。「民営化の可能性について、法改正の動向や経営健全化の状況を見極め別途検討」
平成17年11月	「行政システム改革推進協議会地方公社等専門部会」(県の有識者会議)からの意見	「事業・資産を民間所有に移行する民営化(平成29年度目安)を目指す」
平成18年1月	「公社民営化の基本方針」(神奈川県)の通知	「住宅供給主体としての役割は終了したという認識のもと、経営改善を進め、遅くとも平成29年度までの民営化(事業・資産の移行)を目指す」
平成21年6月	「民営化に向けての今後の方向性」(公社)の報告	「可能な部分から民間事業者に対して資産・事業を移行(部分民営化)」「取り組み状況と不動産市況を踏まえ、最終的な民営化のタイミングを見極め」
平成22年9月	「公社が目指す新たな民営化の方向性」(公社)の発表	「平成27年4月の民営化(株式会社に移行)を目指す」
平成24年8月	「神奈川県住宅供給公社の民営化に向けた取組みについて～検証と今後の取組み～」	平成27年4月の株式会社への移行に向けた取組みについて、県と公社により検証結果取りまとめ
平成24年10月	「民営化の検証」について公社より県議会へ報告	「平成27年4月の株式会社化という目標の達成は困難」「『遅くとも平成29年度までの民営化を目指す』という県の民営化の基本方針に沿って引き続き取組む」「平成25年度から3年間の経営改善計画を早急に策定し着実に取組みを進める」
平成25年6月	「経営計画(平成25～34年度)」策定	公社は、公社法に基づく法人であることが最善と考える
平成25年10月	神奈川県が「公社民営化の基本方針」を廃止	廃止理由は、①県民負担の最小化、②公社の公共的役割の必要性、③地方住宅供給公社法の改正が見通せないこと

- 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ませ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 財務経理課

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	http://www.kanagawa-jk.or.jp/
E-mail	info@kanagawa-jk.or.jp