

経営改善目標の達成に向けた取組状況

1 法人の概要(平成29年7月1日現在)

法人名	神奈川県住宅供給公社				
設立年月日	昭和41年6月30日	代表者名	理事長 猪股 篤雄		
所在地	横浜市中区日本大通33	電話番号	045(651)1831		
基本財産等	30,000,000 円	県出資額	15,000,000 円	県出資率	50 %

2 法人運営における現状の課題

公社に求められる公共的役割を果たしていくためには、安定的な経営を継続させていくことが不可欠であり、公社としては、将来にわたって安定的な経営を行いながら財政的自立（県の損失補償、借入金への利子補給に依存しない）を図り、公共的役割を継続的に果たし地域社会に貢献していくことで、公社の存在価値を高めていく。

3 経営改善目標の達成に向けた取組実績等

* 各項目ごとに、下段の()内に目標を、上段に実績を記載してください。

項 目	27年度	28年度	29年度	30年度	28年度 自己評価結果・摘要
一般賃貸住宅入居率	92.4% (92.0%)	92.1% (92.0%)	- (92.0%)	- (92.0%)	自己評価=A 耐震改修、建替事業、賃貸終了等で一部募集停止をせざるを得ない状況の中、市場のニーズに応じたプラン変更の継続実施や様々な情報手段(アナログ・デジタル)を活用した広告宣伝等により目標を0.1%上回る92.1%を達成
経常利益	25.0億円 (21.0億円)	24.7億円 (20.0億円)	- (20.0億円)	- (20.0億円)	自己評価=A 目標を4.7億円上回る24.7億円を達成
借入金削減額	24.8億円 (14.4億円)	35.7億円 (35.7億円)	- (36.4億円)	- (36.6億円)	自己評価=A 借入金は目標の35.7億円を削減。また、損失補償は公社債170億円も寄与し、目標の96.9億円の削減を達成
うち損失補償削減額	79.0億円 (32.6億円)	96.9億円 (96.9億円)	- (31.2億円)	- (31.1億円)	
格付取得・公社債発行	100億円発行 格付AA (格付維持) (公社債発行)	170億円発行 格付AA (格付維持) (公社債発行)	- (格付維持) (公社債発行)	- (格付維持) (公社債発行)	自己評価=A 格付AAを維持し、投資家へのIR活動等に努めた結果、H28.4に10年債170億円発行(金利0.320%、無担保、無保証)し目標を達成
ケア付高齢者住宅管理事業に係る経営改善額	1.3億円 (2.3億円)	1.9億円 (1.9億円)	- (2.3億円)	- (2.8億円)	自己評価=A 管理運営費値上げによる増収、フードサービス委託業者の見直し等による経費削減により1.5億円、住宅金融支援機構借入金(県利子補給付)の公社債借換えにより金利負担0.4億円、計1.9億円の改善とし目標を達成
ケア付高齢者住宅入居率	95.0% (95.0%)	94.7% (95.0%)	- (95.0%)	- (95.0%)	自己評価=B 新規入居戸数は、昨年度を上回る45戸(27年度27戸)を獲得したが、それを上回る退去住戸(47戸:介護専用施設への移住含む)が発生したため、結果としては、目標である95.0%には2戸未達

項目	27年度	28年度	29年度	30年度	28年度 自己評価結果・摘要
若葉台団地賃貸住宅入居率	94.8% (93.5%)	93.8% (93.5%)	- (93.5%)	- (93.5%)	自己評価=A 団地全体の活性化とともに継続されているプラン変更や募集キャンペーン、体験入居室運営等により、目標を0.3%上回る93.8%を達成
自己資本比率	27.6% (27.0%)	29.1% (29.1%)	- (30.1%)	- (31.7%)	自己評価=A 平成19年度から10年連続で経常利益20億円以上を達成し、目標の29.1%を達成
総資本経常利益率	1.24% (1.07%)	1.24% (1.01%)	- (1.01%)	- (1.03%)	自己評価=A 目標を0.23%上回る1.24%を達成
従業員一人当り経常利益	21,947千円 (18,768千円)	21,301千円 (18,182千円)	- (18,018千円)	- (18,018千円)	自己評価=A 目標を3,119千円上回る21,301千円を達成

4 これまでの取組みについての総括・今後の取組みに向けた考え方

<法人記入>

平成25年6月、公社は「財政的自立を図りながら公共的役割を果たす」との経営理念を明文化した10箇年の「経営計画(平成25～34年度)」を策定し、その中で3箇年及び10箇年の計画目標を定め、同計画達成への取組みに努めた。これを受けて、平成25年10月、県の「住宅供給公社民営化の基本方針」が廃止され、当公社は引続き、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図りつつ、県からの財政的自立を進めていくこととした。また、平成26年3月には、次年度の公社債発行に向け、格付機関から「長期発行体格付AA(格付の見通し「安定的」)を取得した。

平成28年6月に経営計画を改定し、その中で平成28年度からの第2期3箇年計画目標を定めた。平成28年度は3箇年計画に掲げた公社債継続発行の目標を達成し、平成28年4月に10年債を170億円、0.320%と極めて低利で調達することが出来た。これにより資金調達の多様化や県損失補償の繰上削減を達成し、経営理念に定める「財政的自立」について、大きく歩みを進める一年となった。

また、平成28年度決算は、平成19年度以降、10期連続で経常利益20億円以上を達成し、自己資本比率を29.1%まで高めることが出来た。借入金については、約定通り返済を行い、借入金及び社債の合計期末残高は、前期比末36億円減少の1,091億円となり、県損失補償残高も約定返済分21億円に加え、公社債発行により損失補償付借入金68億円を返済出来たことにより、前期比末96.9億円減少の669億円にまで計画どおり削減することが出来た。

経営計画改定後2箇年目となる平成29年度から、商品競争力を高める長期安定的な取組みとして、老朽化が進む賃貸事業資産の長寿命化工事(住宅性能改善工事)を実施し、超少子高齢対策である高齢者事業や団地再生事業を通じた「地域包括ケア・子育て支援」を推進する。また、お客様の多様化したライフスタイルに応じた「生涯賃貸」を目指し、引続き経営目標達成に向けて取り組む。

<所管課記入>

平成28年度決算では、経営計画の目標の柱である「経常利益」や「借入金削減額」について、計画どおり経営改善目標を達成した。平成28年4月に県損失補償なしの条件で公社債を170億円発行したことにより損失補償額を大幅に削減するなど、経営改善や県からの財政的自立は着実に進んでいる。

「ケア付高齢者住宅入居率」については、818戸のうち入居戸数が2戸不足したことにより目標を達成できなかったが、前年度の27戸を大きく上回る45戸の新規入居を獲得するなど、平成34年度までの黒字化に向けた取組みが進められている。

今後も、老朽化した団地の建替え・集約や計画的かつ効果的な修繕の実施等により収益性の確保と建物の機能維持・向上を図りながら「経常利益」等の経営改善目標を達成するよう、引き続き、経営体質の強化を求めていく。

5 第三セクター等改革推進部会の総合評価(及び今後の取組みに向けた意見)

評価結果	
(A)・B・C	概ね着実に取組が進められている。