

経営改善目標の達成に向けた取組状況

1 法人の概要（令和2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 浅羽 義里					
所在地	横浜市中区日本大通33	電話番号	045(651)1844					
基本財産等	30,000,000	円	県出資額	15,000,000	円	県出資率	50.0	%

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

* 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。

【県民サービスの向上】

No.	項目	単位	元年度 (2019年度)	2年度	年度	年度	年度	元年度自己評価
1	一般賃貸住宅入居率	%	92.4					A
			(92.0)	(92.0)	()	()	()	
	自己評価（目標未達の場合はその理由）				今後の取組方針（目標未達の場合は必ず記載）			
	老朽化や設備の陳腐化が進む「団地タイプ」においては、市場競争力を向上させるための募集促進工事（設備改善、和室の洋室化等）を継続するとともに、お客様からの反響を踏まえた各種広告宣伝内容の見直しを行い、新規入居者の獲得に繋げ目標を0.4%上回る92.4%を達成							
	備考							

【収支健全化に向けた経営改善】

No.	項目	単位	元年度 (2019年度)	2年度	年度	年度	年度	元年度自己評価
2	経常利益	億円	22.9					A
			(20.0)	(20.0)	()	()	()	
	自己評価（目標未達の場合はその理由）				今後の取組方針（目標未達の場合は必ず記載）			
	入居率92%の維持や社債発行に伴う支払利息の低減等により目標を2.9億円上回る22.9億円を達成							
	備考							

No.	項目	単位	元年度 (2019年度)	2年度	年度	年度	年度	元年度自己評価
3	借入金削減額	億円	0.6 (0.6)	(10.0)	()	()	()	A
	(うち県損失補償削減額)	億円	70.7 (70.7)	(283.8)	()	()	()	
	自己評価 (目標未達の場合はその理由)				今後の取組方針 (目標未達の場合は必ず記載)			
	借入金は目標どおり0.6億円削減。また、損失補償も目標どおり70.7億円の削減を達成							
	備考 新規借入は133.4億円、借換えに伴う返済134.0億円。なお、借入金総額は前期末983.4億円から0.6億円減少の982.9億円、そのうち県損失補償削減額は、県の損失補償を必要としない低金利での資金調達が可能となったため前期末354.4億円から70.7億円減少の283.8億円となった。							

No.	項目	単位	元年度 (2019年度)	2年度	年度	年度	年度	元年度自己評価
4	格付維持	—	AA+ (格付維持AA)	(格付維持AA)	()	()	()	A
	公社債発行	億円	90億円 (公社債発行90億円以内)	(公社債発行)	()	()	()	
	自己評価 (目標未達の場合はその理由)				今後の取組方針 (目標未達の場合は必ず記載)			
	令和2年2月に格付け機関より堅調な業績等が評価され格付AA+に格上げ 社債発行に向け投資家へのIR活動等に努めた結果、平成31年4月に10年債40億円(金利0.215%)、20年債50億円(金利0.534%)、計90億円の社債を発行(無担保、無保証)							
備考								

No.	項目	単位	元年度 (2019年度)	2年度	年度	年度	年度	元年度自己評価
5	ケア付高齢者住宅管理事業経営改善額【事業損失の縮小】	億円	△5.8 (△4.9)	(△3.9)	()	()	()	B
	自己評価 (目標未達の場合はその理由)				今後の取組方針 (目標未達の場合は必ず記載)			
	ケア付高齢者住宅から介護専用施設への移住が増加したことにより、平均要介護者数が前年度比で16人減少(132人→116人)し、かつ平均要介護度も低下(1.75→1.55)した結果、介護報酬が目標額(4.5億円)に対して3.8億円に留まったことなどから、目標を0.9億円下回り未達となった。				介護保険制度の理解促進による適切な要介護認定の取得や介護サービス等の一覧表の見直し、その他運営費用の削減に取り組む			
備考								

No.	項目	単位	元年度 (2019年度)	2年度	年度	年度	年度	元年度自己評価
	ケア付高齢者住宅入居率	%	94.7 (95.0)	(95.0)	()	()	()	B
	自己評価（目標未達の場合はその理由）				今後の取組方針（目標未達の場合は必ず記載）			
6	新規入居戸数は、目標とした60戸を2戸上回る62戸を獲得したが、それを上回る退去住戸(64戸:介護専用施設への移住含む)が発生したため、目標である95.0%には2戸未達				新型コロナウイルスによる感染防止のため、募集に関する各種セミナーが開催できず大変厳しい環境ではあるものの、入居促進キャンペーンの展開により目標達成に取り組む			
	備考							

4 取組実績等についての総括（法人）

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」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。3箇年計画に掲げた目標は全て達成した。

令和元年8月に2箇年（令和元～2年度）の第3次中期計画を策定し、県損失補償残高の解消及び県利子補給の終了など県からの実質的な財政的自立を達成することを目標に掲げた。

また、令和元年度決算は、平成19年度以降、13期連続で経常利益20億円以上を達成し、自己資本比率を32.2%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、前期末比0.56億円減少の982.9億円となり、県損失補償残高も前期末比70.7億円減少の283.8億円にまで削減することが出来た。なお、堅調な業績等が評価され、令和2年2月に格付機関より当公社の格付が「AA+」に格上げされた。

併せて、商品競争力を高める長期安定的な取組として、老朽化が進む賃貸事業資産の建替えや長寿命化工事（募集促進工事）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」を引き続き推進するとともに、新型コロナ禍における「新しい生活様式」への対応にも取り組む。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。

5 取組実績等についての総括（所管課）

令和元年度の取組実績について、経営計画の目標の柱である「経常利益」や「借入金削減額」については経営改善目標を達成した。平成31年4月には公社債発行に向けて投資家へのIR活動等に努めた結果、無担保・無保証となる90億円の公社債を発行するなど、県損失補償によらない資金調達も順調に行われ、県からの財政的自立に向けた経営改善は着実に進んでいる。

ケア付高齢者住宅事業については、新規入居の目標戸数は達成したものの、退去や移住が想定より多くなったことから結果として目標の達成はできなかった。ケア付高齢者住宅事業については依然として赤字であり、令和4年度までの黒字化に向けて、より一層の取組を要する。

今後も、老朽化した団地の建替え・集約、計画的・効果的な修繕による長寿命化など、既存ストックの有効活用を進め、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。