

平成30年度 業務執行方針



平成30年度は、「平成28年度からの3箇年計画」の最終年度であり、同計画の経営目標^(※)必達と31年度からの次期中期計画立案を実行する重要な年度です。

特に当年度は、29年度まで3期連続で供給してきた建替えによる賃貸住宅の竣工物件がないことから新規の家賃収入が見込めないため、既存ストック空住戸の入居促進に最大限注力し、売上高の維持・増収を図っていきます。

また、ここ数年前から実施してきた、高齢者事業における「生涯自立」や郊外型大規模団地における「団地再生・地方創生」に向けた取組みについては、さらに取組みを充実し継続していくことで、引続き公的機関として我が国の社会問題解決に貢献していく一方、公社物件への入居拡大にも努めていきます。

当年度は、以上を踏まえて下記項目を重点課題に定め、取組みを進めます。

^(※)①年間経常利益20億円以上②3年間で109億円借入金削減③AAの格付け維持と公社債発行

1 賃貸事業

(1) 一般賃貸住宅

基幹事業である一般賃貸住宅事業収益を将来にわたり安定的に確保していくため、市場競争力の向上を目指して効果的な修繕計画に加え、採算性を踏まえながら、住戸毎に性能改善（住戸内の設備改修やリノベーション）を実施するほか、退去後の修繕仕様を見直すことで、市場競争力を高め、入居率の維持・向上を図ります。

また、本年4月に公社ビル1・2階にオープンする“Kosha33(コシャサンジ ユウカン)”では、顧客営業の場として、公社団地や住宅をご紹介するだけでなく、これからの住まい方“生涯賃貸”や今後の新たな生活スタイル“くらしリノベーション”を提案していくとともに、同年7月にコールセンター内製化による“公社の賃貸募集窓口”を稼動開始することで、一層の顧客獲得に努めていきます。

さらに顧客営業等にかかる情報は、同年7月に運用を開始する新システム“RUMOS(ルモス)”によりデータベース化し、賃貸住宅ご入居検討の方だけでなく、お住まいのお客様からのお問合せ等にスムーズに対応可能になるなど、さらなる顧客サービスの充実と営業強化を図ります。

(2) 賃貸施設

地元仲介業者を活用するなどして市場状況の把握に努め、空区画の補充にスピーディに対応します。また、長期空区画となっている物件については、用途変更も視野に入れ、収益化を図ります。

(3) 駐車場

引続き2台貸し、外部貸し、コインパーキング化、カーシェア導入を促進するとともにフリーレントの導入、敷金減額等により空き駐車場の解消に努めます。

(4) 賃貸資産の建替え・集約計画

資産価値の向上や将来にわたる安定した収益を確保するため、入居者の居住の安定に配慮しながら、事業計画に基づき、フロール元住吉（北加瀬1・2）建替事業、竹の丸団地開発・再編事業、アンレーベ横浜星川（桜ヶ丘）性能改善工事、伊勢原・春日台各店舗の利活用計画を進めていきます。

(5) 団地再生・地方創生計画

今まで実施してきた団地再生や地方創生に向けた取組みをより充実させるとともに、効果的な広報等により団地と地域の魅力向上を図り、公社賃貸住宅の入居促進を図ります。

若葉台団地では、みらいづくりプランのマネジメントを機軸に旭区等との連携を含め各種取組みを推進し、相武台団地では、グリーンラウンジ・プロジェクトの推進と併せ賃貸住宅の利活用や大学連携を本格化します。二宮団地においては、空住戸の入居促進をさらに進めるとともに、周辺地域と連携しながら団地と周辺地域の魅力アップを行う「湘南二宮さとやま@コモン」を推進し、また、安全・安心な住環境整備のため団地のコンパクト化を進めます。

2 高齢者事業

(1) 生涯自立プログラムの推進

ご入居者の高齢化に伴い、要介護者が増加している現状から、「食」、「運動」、「生きがい」プログラムの取組みを継続することで、ご入居者の「生涯自立（食事・入浴・排泄の自立）」に資するだけでなく、介護にかかるスタッフの負担や費用の軽減に努めます。

また、「医療」と各プログラムを融合させ、健康寿命を延伸するため、医療面でのサポート体制を強化します。

これらの経験とノウハウを蓄積し、超少子高齢対策の取組みとして、公社賃貸住宅等への展開を図ります。

(2) 年度末入居率 95%以上の確保

引続きヴィンテージ・ヴィラご入居にかかる各種セミナーや現地見学会等を実施し、公社グループの（一財）シニアライフ振興財団と連携した営業体制と顧客管理を図りながら、年度末入居率 95%以上を確保します。

(3) コンチェラート相武台を通じた地域包括ケアの推進

相武台団地内でコンチェラート相武台（サービス付き高齢者向け住宅、居宅介護支援事業所、訪問介護事業所）を運営する（一財）シニアライフ振興財団とともに、同団地を中心とした「地域包括ケア」の取組みを推進します。

3 総務部門

(1) 資金調達

AAの格付けを維持しつつ、県の損失補償に頼ることなく、本年4月に市場公募債の発行、同年5月に新たに組成された金融機関のシンジケートローンにより、無担保・無保証の資金を調達します。

(2) 次期経営計画の策定

平成31年6月の次期3箇年計画（平成31～33年度）策定に向け、公社資産ストック計画や資金計画等について、関係者と調整を行い、準備を進めます。

(3) 人員体制の維持と人財育成

公社の公共的役割を確実に果たしていくため、職員の継続採用により人員体制を維持しつつ、計画的な人財育成に取り組めます。

また、職員の健康管理を経営的視点から考えるという「健康経営」の考えのもと、労働・職場環境等を検証しつつ、産業医や看護師と連携して従業員の健康増進に向けた取組みを推進します。

以上