

# 令和元年度 業務執行方針



令和元年度は、平成28年6月に改定した長期経営計画の第3次目となる中期計画の初年度であり、同計画の経営目標必達に向け、スタートを切る重要な年度です。

昨年度に引き続き、当年度も賃貸住宅建替えによる新規の家賃収入が見込めないため、住戸内の設備改善やリノベーション（「募集促進工事」）を実施するなど既存ストック空住戸の入居促進に最大限注力していきます。

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」に向けた取組みを充実し、継続していくなど、国・神奈川県が進めるSDGsの取組みと歩調を合わせ、公的機関として我が国の社会問題解決に貢献していきます。

当年度は、以上を踏まえて次の基本認識のもと下記項目を重点課題に定め、取組みを進めます。

## 1 基本認識

- (1) 「売上高 156 億円」と「経常利益 20 億円」を必達します。
- (2) 一般賃貸住宅空き住戸の市場性を高めることで入居促進を図り、「売上」の向上を目指します。
- (3) 会社が目指している「生涯賃貸」のコンセプトを分かりやすく明確に発信していきます。
- (4) 会社独自の取組みである食の直営化などをさらに進め、「生涯自立」のコンセプトに関する広報広告を強化します。

## 2 重点課題

### (1) 賃貸事業部門

#### ①一般賃貸住宅の入居率維持・向上

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、効果的な修繕計画に加え、市場競争力の向上を目指し、採算性を踏まえながら、住戸毎にリノベーションなど商品力の維持・向上を図る「募集促進工事」を実施するほか、入居時の修繕仕様を見直すことで、入居率の維持・向上を図ります。

また、効果的な募集促進キャンペーンの実施や各種広告媒体を活用した募集活動を展開し、お客様を“会社の賃貸募集窓口”や会社ホームページへ誘導し、一層の顧客獲得に努めるとともに、ライフステージに合わせて賃貸住宅を住みつなぐ「生涯賃貸」のコンセプトを引続き提唱していきます。

さらに、昨年度に運用を開始した賃貸住宅等管理システム“RUMOS（ルーモス）”を活用し、賃貸住宅ご入居検討のお客様だけでなく、入居中のお客様からのお問合せ等にスムーズに対応するなど、さらなる営業強化と顧客サービスの充実を図ります。

#### ②賃貸施設の収益強化

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駐車場の収益強化

昨年度、駐車場の契約・管理を管理会社への委託から公社直営に切り替えたことにより、顧客サービスの向上や債権管理の強化を図るとともに、引続き団地にお住まいのお客様を対象とした2台目貸し、近隣にお住まいの方などを対象とした外部貸し、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活用、敷金減額等により空き駐車場の解消に努めます。

### ④賃貸資産の建替推進

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、お客様の居住の安定に配慮しながら、建替えによる賃貸資産の更新に引き続き取り組みます。建替事業等としては、フロー元住吉、竹の丸団地開発・再編事業の継続に加え、不動が丘団地（8・9号棟跡地）、弁天通3丁目第2共同ビル、横浜井土ヶ谷共同ビルの新規事業化を進めていきます。

### ⑤団地再生・地方創生計画の推進

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

若葉台団地では、団地の将来を見据えた計画である「みらいづくりプラン」の各種取り組みの推進や都市計画変更による事業用地等の早期利活用を図ります。

相武台団地では、商店街の活性化に向けた「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「二宮団地再編プロジェクト」を推進し、今年度は農業と連携した新たな取り組みを進めるべく、農業、DIYの拠点整備と就農支援のためアグリサポーター制度の普及を進めます。

## （2）高齢者事業部門

### ①生涯自立プログラムの推進

介護付有料老人ホーム「ヴィンテージ・ヴィラ」にご入居されているお客様の高齢化に伴い、要介護者が増加している現状から、「食事」、「運動」、「生きがい」の取り組みを継続することで、お客様がいつまでも健康に暮らせる「生涯自立」を推進します。

### ②相武台団地における地域包括ケアの推進

相武台団地内において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など）を運営する（一財）シニアライフ振興財団とともに、新規開設予定の（仮称）相武台デイケアセンターを活用し、同団地を中心とした「地域包括ケア」の取り組みを推進します。

## （3）総務部門

### ①計画的な人員採用と人財育成

公社の公共的役割を果たしながら、持続可能な経営を実現していくため、職員を継続採用し、人員体制を維持しつつ、計画的な人財育成に取り組みます。

### ②従業員の健康増進

働き方改革など社会の環境変化を意識しつつ、従業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ながら、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り組みを推進します。

以上