

# 令和4年度 業務執行方針



令和3年度からの新たな「経営計画（令和3～7年度）」策定にあたり、次のとおり「経営理念」の見直しを行ったほか、4つの「経営目標」を設定するとともに、この経営計画に定めた決意を社内外により端的に発信していくため、新たに「キャッチコピー」を制定しました。

## 経営理念

神奈川県の住宅政策の一翼を担う社会的企業として、皆さまの安全・安心・豊かな暮らしを支え続けます

## 経営計画（令和3～7年度）経営目標

- ①社会環境の変化に応じた取組みを進め、人と人がつながる豊かな暮らしを創造します
- ②公社資産の適切な維持更新を図り、より良質で安全・安心な暮らしを提供します
- ③人材の確保・育成等を継続的に行い、社会的企業に求められる組織力を維持・向上させます
- ④経営基盤等の強化のため、AA+の格付け維持と年間経常利益約10億円以上を達成します

## 経営計画のキャッチコピー 「暮らしをつくる、笑顔でつなぐ」

「経営計画」2年目にあたる令和4年度も引き続き「経営理念」に込めた想いを念頭に置き、社会的企業として持続可能な社会の実現に向け、次の基本認識のもと下記項目を重点課題に定め、「経営目標」の達成に取り組めます。

## 1 基本認識

- (1) 超少子高齢・人口減少社会に加え、ウィズコロナ・アフターコロナなど社会環境の変化に伴う多様な世代・多様な暮らし方に対応した団地や地域の魅力づくりなど、地域コミュニティの創生を図り持続可能な暮らしの実現に継続して取り組みます。
- (2) 公社資産の適切な維持更新のため、一般賃貸住宅の建替や公社資産の修繕工事をより計画的に進めていくとともに、施工中、竣工後においても環境負荷の低減に配慮し、より良質で安全・安心な暮らしを引き続き提供します。
- (3) 令和5年度からの公務員定年引上げ等を受けて、同年度施行に向け人事・給与制度の見直しを行うとともに、社会的企業として相応しい人材の育成を進めます。併せて働きやすい職場環境の整備に継続して取り組みます。
- (4) 資材不足や物価・金利上昇などが懸念される中、より安定的で低利な資金調達に努めながら、引き続き一般賃貸住宅の商品価値向上に向けた修繕工事や建替を進めることで家賃収入の増収を図るなど、経営目標である年間経常利益10億円を確保します。

## 2 重点課題

### (1) 賃貸事業部門

#### ①賃貸収入の維持・向上

一般賃貸住宅では、将来にわたり安定的な収入を確保していくため、引き続き住戸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の実施やお客様の意向が反映可能なDIY住宅の拡充を行っていくほか、顧客情報の分析を踏まえた新たな住戸プランの導入に取り組めます。また、令和5年度に建替が完了する横浜市内の物件の早期満室化を図るため、ここ数年の新規募集の傾向や実績等を踏まえ、費用対効果の高い広告宣伝・募集活動を実施するとともに、お客様の利便性向上や業務の効率化を図るため、電子契約の導入に向けた検討を進めます。

店舗・事務所などの賃貸施設については、仲介会社の新規開拓を行い、空き区画となっている物件の早期補充に努める一方、空き区画を活用したイベント等を開催し、商店街の集客拡大に向けた取組みを進めます。

駐車場については、コインパーキング等の対象物件拡大や新たに民間事業者との連携による新規利活用策の導入を進め、空き区画の解消・利便性の向上に努めます。

## ②建替事業・集約等の再編事業の更なる推進

お客様の居住の安定に配慮しながら、多様な世代・世帯、多彩な生活様式に対応した住まいの整備に向けて、老朽化した賃貸資産の更新を着実に推進します。建替事業等としては、栗田谷団地（横浜市神奈川区）、横浜井土ヶ谷共同ビル（横浜市南区）、弁天通3丁目第2共同ビル（横浜市中区）、竹の丸団地（横浜市中区）の継続に加え、新たに緑ヶ丘団地（厚木市）の再編・建替事業を進めます。

## ③居住者支援と団地再生事業の取組み強化

一般賃貸住宅では、団地みまもりサポーター制度の継続や令和3年度に一部の団地に初めて導入したIT機器を活用したみまもり支援のさらなる拡充を行うとともに、自治会との連携による高齢化対策や防災対策、大学との連携による団地活性化にも引き続き取り組みます。

また、横浜若葉台団地（横浜市旭区）、二宮団地（中郡二宮町）、相武台団地（相模原市南区）、竹山団地（横浜市緑区）等の団地再生や地域創生の取組みを継続し、伊勢原団地（伊勢原市）のコミュニティ形成に向けた取組みに着手します。

## （2）高齢者事業部門

### ①ケア付高齢者住宅事業の安定した事業運営と健康寿命の延伸に向けた取組み

安定した事業経営基盤を確立させるため、募集面では年間70戸の新規入居者獲得を目標に定め、入居率95%を確保します。また、運営面では人員体制の適正配置等による効率的な事業運営を進めます。

一方、人生100歳時代に相応しい安全で快適な住まい環境を整えるため、施設・設備の計画的修繕や更新を進めるとともに、新型コロナウイルスをはじめとした感染症予防及び感染者発生後の対応を強化します。あわせて、高齢化する入居者への健康寿命延伸に向け、健康に配慮した「食事」の提供、介護予防に効果的な「運動」プログラムの提供、そしてご入居者が趣味等で制作・取り組んだ陶芸・絵画等の成果が発表できる「生きがい」づくりの取組みを継続します。

### ②地域コミュニティの形成推進に向けた新たな取組み

相武台団地で運営している多世代交流拠点「ユソーレ相武台」を活用し、生活支援通所型サービス（デイサービス）の実施、地域住民向けの健康関連セミナーの開催や地元イベントへの協力等に取り組み、地域コミュニティの形成を推進します。また、公社と一体となって高齢者事業の安定運営に取り組んでいる一般財団法人シニアライフ振興財団と連携し、入居者の高齢化が進む一般賃貸住宅において、高齢者が参加するサロンや認知症カフェ等の新たな取組みに着手します。

## （3）総務部門

### ①計画的な人財確保とよりよい職場環境の整備

新卒・中途採用など継続的な人財確保に努め、年代、職種の不均衡解消を進めることにより組織体制の強化を図ります。また、定年延長等を踏まえた人事・給与制度の見直しを行うとともに、人財育成計画を策定し、社会的企業に勤務する従業員に相応しい人財育成に取り組みます。併せて、引き続き柔軟な働き方の実現や従業員の健康増進を進めます。

さらに、職場環境の向上や老朽化した社屋ビル全体の有効利用を図るため、社屋大規模改修計画を進め、社屋の仮移転を円滑に実施します。併せて、激甚化する自然災害等に備え、事業継続計画の更新やグループ会社との連携により、災害などへの危機管理を強化します。

### ②より効果的で分かりやすい広報活動

社会的企業としての各種取組みを、インターネット、SNSなど様々な媒体を活用してより効果的で分かりやすい情報発信に引き続き努めます。

### ③安定的な資金調達と新たなビジネスモデルの検討

社債による安定的な資金調達を図るとともに、金融機関からのソーシャルローンの検討を進めます。さらに、経営基盤等の着実な強化と社会的企業として継続的な社会還元を図っていくため、新たなビジネスモデルの検討を行います。

以上