

# 令和5年度 業務執行方針



令和5年度は、「経営計画（令和3～7年度）」の中間年度にあたり、引き続き「経営理念」に基づき、次の基本認識のもと下記項目を重点課題に定め、社会的企業として同計画に定めた4つの「経営目標」の達成と持続可能な社会の実現に向けてより一層取り組んでいきます。

## 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（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人財の確保・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

## 1 基本認識

- (1) 社会環境の変化やニーズに対応しつつ、公社資産の適切な維持更新のため、建替工事中であるフロール横浜三ツ沢（横浜市神奈川区・令和5年10月竣工予定）、フロール横浜井土ヶ谷（横浜市南区・令和6年1月竣工予定）、（仮）弁天通3丁目第2共同ビル（横浜市中区・令和6年3月竣工予定）の着実な進捗や既存の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。
- (2) 超少子高齢社会の進展や人口減少とコミュニティの衰退、ウィズコロナ・アフターコロナなどの社会環境の変化を踏まえ、子育てしやすく高齢者が安心して暮らせる住環境の整備を進めるとともに、多様な世代が支え合う地域コミュニティの形成に継続して取り組みます。
- (3) 令和5年度からの公務員定年引上げ等を受けて、定年延長等に伴う人事・給与制度の見直しを行うとともに、人財確保の継続に加え、人財育成計画を策定し、社会的企業として相応しい人財の育成を着実に進めます。あわ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) エネルギー価格や原材料の高騰・金利上昇など公社経営全般にわたるリスクが増大する中、より安定的で低利な資金調達に努め、事業収支を適宜確認しながら、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将来にわたる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賃貸管理事業収益の維持・向上

建替物件では、入居検討のお客様の利便性向上のため、VRを活用したWEB内覧を行うとともに、3物件を連動した効果的・効率的な広告宣伝・募集活動を実施し、早期の満室化を図ります。

また、既存の一般賃貸住宅については、住戸のリノベーションなど商品力を向上させる募集促進工事を継続して実施します。店舗・事務所については、仲介会社を活用し、空き区画の早期解消に努めます。駐車場の空き区画では、コインパーキングやカーシェアに加え、新たにサブリースの導入を図るなど利活用を進め、利便性の向上に取り組めます。

#### ②居住者支援と団地再生事業の取組み

自治会や公社グループである管理会社との連携による高齢者などへの見守り活動の継続やIT機器を活用した見守り支援の拡充、外国人入居者に対する多言語版住まいルールブックの提供等、住宅確保要

配慮者への支援に取り組むとともに、建物耐震工事などの防災・減災対策の強化を継続して実施します。

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り組みの継続に加え、社会環境の変化に応じて各種取り組みの効果検証や見直しを行います。

### ③公社資産の維持・更新

老朽化した一般賃貸住宅の建替や集約等の再編については、昨今の金利の上昇や建設費の高騰など環境も大きく変化してきていることから、お客様の居住の安全に配慮しながら、多様な世代・世帯、生活様式に対応した計画の見直しを検討します。

また、維持管理については、公社グループである「かながわ土地建物保全協会」及び「若葉台まちづくりセンター」と一体となって団地調査等を実施のうえ、計画的・効率的に修繕工事を実施します。

さらに公社が所有する緑地等の未利用地については、保全計画に基づき予防保全に努めます。

## (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り組み

事業を取り巻く環境が厳しい中、安定した事業経営基盤を確立させるため、事業収支の検証を進めながら、状況に応じた見直しを図ります。また、入居者募集に注力し、入居率95%を確保します。あわせて、民間事業者との賃貸借契約が満了となるトレクオーレ横須賀について、令和6年2月からの事業引継に向け、円滑な事業運営が出来るよう取り組みを進めます。

また、人生100歳時代に相応しい安全で快適な住まい環境を整備するため、施設・設備の計画的修繕や更新をこれまで以上に進めるとともに、引き続き感染症予防に取組みます。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した陶芸・絵画等の成果が発表できる「生きがい」づくりの取り組みを継続します。

### ②地域コミュニティの形成に向けた取り組みの促進

相武台団地の多世代交流拠点「ユソーレ相武台」や地域交流スペースを備えた「コンチェラート相武台」を活用し、住民、商店街、大学等と連携した各種取り組みを公社グループであるシニアライフ振興財団とともに促進します。

また、座間東原団地の集会所を活用し、高齢者が参加するサロン等住民参加型の取り組みを継続しながら、持続可能な事業展開が出来るよう必要な見直しを行います。

## (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

人財確保が一層困難を極める中で公社本体だけでなく、公社グループも視野に入れて継続的な人財確保に努めるとともに、限定正職員登用制度の導入など年代、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引き続き行うとともに、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の育成に取り組めます。あわせて、柔軟な働き方の実現や従業員の健康増進を一層進めます。

さらに、本社ビルの大規模改修工事に伴う一時移転先での職場環境の維持・向上や改修完了後の本社ビルの運用再開に向けた準備を進めます。あわせて、激甚化する自然災害等に備え、事業継続計画の更新や公社グループとの連携により、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

公社グループとの連携を含めて社会的企業としての各種取り組みを、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

引き続きAA+の格付けを維持し、社債による安定的な資金調達を図るとともに、令和4年度に調達したソーシャルローンに加え、ソーシャルボンドの発行を検討します。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構築に努めます。

以上