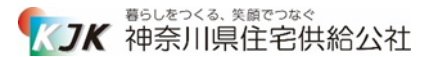


# 令和6年度 業務執行方針



令和6年度は、引き続き「経営計画（令和3～7年度）」に定めた「経営目標」の達成と持続可能な社会の実現のため、「経営理念」に込めた想いを念頭に置き、次の基本認識のもと下記項目に定めた重点課題に積極的に取り組んでまいります。

## 経営理念

神奈川県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) 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するため、工事中であるフロール厚木緑ヶ丘（厚木市・令和7年1月竣工予定）の団地再編・建替事業を着実に進め、引き続き既存公社資産の修繕工事等を計画的に実施するとともに、今後の団地再編・建替事業の着手に向けて市場性等を踏まえ取り組みます。
- (2) ケア付高齢者住宅事業では管理運営費や入居一時金等の改定を施行するなど、経営改善を見据えた取組みを一層進めるとともに、ご入居者の健康寿命の延伸に向けた「食事」「運動」「生きがい」の取組みを継続して行います。
- (3) 超少子高齢社会の進展や人口減少などの社会・経済環境の変化を踏まえ、ファミリー層が子育てしやすく、高齢者が安心して暮らせる住環境の整備や多様な世代が支え合う地域コミュニティの形成と活性化に向けて引き続き取り組みます。
- (4) 持続可能な組織を構築するため、人財の継続的な確保に加え、入社から定年までの人財育成計画を策定し、健康経営の推進や定年延長などを踏まえた従業員のウェルネス向上を図ります。また、大規模改修工事中の公社ビル運用再開後は、ビル勤務者がより働きやすく、来館者にとっても利便性の高いビル運営に努めます。
- (5) 人件費・金利・原材料価格・諸物価の高騰などリスクが増大する中、引き続き定期的に経営収支を確認しながら、一般賃貸住宅の商品価値向上に向けた修繕工事の実施や建替事業竣工物件の早期満室化を進めることで家賃の増収を図るなど、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

令和5年度に竣工したフロール横浜三ツ沢（横浜市神奈川区）、フロール横浜井土ヶ谷（同市南区）、フロール横濱関内（同市中区）、令和6年度に竣工予定のフロール厚木緑ヶ丘、以上の建替物件については、効果的・効率的な広告宣伝や募集活動により、早期満室化を図ります。その他既存の一般賃貸住宅については、商品力を向上させる住戸リノベーションなどを継続して実施し入居を促進します。

店舗・事務所の空き区画については、仲介業者との連携により、早期客付けを図り、「ショッピングタウンわかば」では公社グループの「若葉台まちづくりセンター」と協力してテナントリーシングを強化

します。駐車場については、コインパーキングやカーシェアなどを継続して導入し、団地内外の住民の利便性を高めるとともに稼働率向上に努めます。

なお、令和6年度は、令和7年4月からの一般賃貸住宅家賃変更に向けた家賃調査の年度であるため、家賃変更ルールに基づき、変更作業を効率的に実施します。

## ② 社会環境の変化に対応した取組みの強化

令和5年度に作成した団地内での移動販売ルールや外国人入居者に対する多言語版住まいのルールブックなどを活用して、お住まいの高齢の方や外国人籍の方にもより快適に暮らせるよう取り組みます。また、EV充電器の導入やシェアリングサービスなど、環境負荷の低減に向けた取組みを推進します。

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）、緑ヶ丘団地（厚木市）等で地域団体や大学、公社グループ等と連携して行っているコミュニティ形成支援に引き続き取り組みます。

## 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、昨今の建設コストの高騰や金利の上昇などを注視しながら準備を進めていきます。

また、所有資産の維持管理については、緑地等の保有土地の予防保全も含め、公社グループの「かながわ土地建物保全協会」等と一体となって引き続き計画的に行うとともに、防災・減災に努めます。

## (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組み

物価上昇等事業を取り巻く環境が厳しい中であっても経営改善を着実に進め、安定した事業経営基盤を確立させるため、事業収支の検証を行うとともに、新規入居者募集に注力し、入居率95%を目指します。

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、ご入居者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

相武台団地の多世代交流拠点「ユソーレ相武台」や座間東原団地の集会所を活用し、住民や地域団体等と連携した各種イベント開催の協力等により、地域コミュニティの形成を推進します。

## (3) 総務部門

### ① 人財の育成とよりよい職場環境の整備

組織人事戦略及び人財育成計画を策定するほか、女性活躍推進など労働条件・職場環境の整備を進めます。また、健康経営に向けた取組みに加え、従業員のウェルネス向上に向けた取り組みを進めます。

さらに、大規模改修工事完了に伴う公社ビルの運用再開に向け、公社及びテナントの従業員が働きやすく、来館者にとっても利便性が高く、また、日本大通という立地に相応しいビル運営を目指して準備を進めます。併せて、激甚化する自然災害やサイバーリスク、リニューアル後の公社ビルを見据えた事業継続計画等の更新や研修を実施します。

### ② 公社の認知度と企業価値を上げる情報発信

公社の事業や役割に相応しく、時代に合った広報を展開するとともに、リニューアル後の公社ビル1・2階について、公社の情報発信、日本大通り周辺地域の活性化、ビル利用者へのサービス提供を実現します。

### ③ 安定的で機動的な資金調達と新たなビジネスモデルの構築

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、新たな資金調達スキームの検討を進めます。さらに、経営基盤の着実な強化と社会的企業として培った経験等の社会還元を図っていくため、公営住宅の整備等への協力を想定した新たなビジネスモデルの構築に努めます。

以上