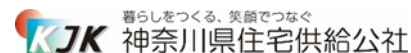


# 令和7年度 業務執行方針



「経営計画（令和3～7年度）」の最終年度である令和7年度は、引き続き安定した経営を維持していくため、同計画に定めた「経営目標」の達成と次期経営計画の策定に向け、これまでの取組を評価・分析し、成果と課題を整理しながら、次の基本認識のもと下記の項目に定めた重点課題に積極的に取り組みます。

## 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) より良質で安全・安心な居住環境を提供するため、自然災害への対応を含め公社資産の適切な維持管理を図ります。引き続き、住戸リノベーション等による入居促進工事を実施するとともに、計画的な修繕工事を実施し、資産価値の向上を図ります。さらに、市場動向等を踏まえながら団地再編・建替事業の着手に向けた準備を進めます。
- (2) 超高齢社会の中、長期安定的な高齢者事業の運営を行っていくため、施設毎の収支改善に努めるほか、効果的・効率的な募集活動を実施するなど、収益性の向上に向けた経営改善の取組を更に進めます。
- (3) 急速に進む少子高齢化や人口減少に伴い、地域におけるコミュニティ衰退への対応が引き続き求められていることから、団地ご入居者、大学及び事業者などの関係者の方々と連携し、団地集会所や空き店舗などの利活用により、高齢者が安心して暮らし、ファミリー層が安心して子育てできる環境など多様な世代を支える取組を継続します。
- (4) 令和6年度に策定した組織人事戦略に基づき、人財の確保・育成と健康経営等を推進し、持続可能な組織を構築します。また災害へ備えるため事業継続計画の見直しや各種訓練などを通じて危機管理体制の強化に努め、災害対応力を向上させます。
- (5) 人件費や原材料費などの諸物価、金利の上昇など社会・経済環境の変化に対応しながら、経営目標である年間経常利益10億円を確保します。また、これまでの取組の成果や課題を踏まえた上で、将来の安定的な経営基盤の確立に向けた次期経営計画の策定を進めます。

## 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6年度に竣工した建替物件のフロー厚木緑ヶ丘（厚木市）については、先着順募集への切換えや仲介業者の活用により募集活動を促進し、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も、商品力を向上させる住戸リノベーションや効果的なキャンペーン展開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、仲介業者との連携を継続し早期客付けを図ります。横浜若葉台団地（横浜市旭区）にある「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」との連携により、チャレンジショップを導入するなど、テナント誘致を促進します。駐車場については、引き続き民間事業者との連携によりコインパーキングや予約制駐車場、カーシェアなどの導入拡充により、

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。

## ②社会環境の変化に対応した取組の強化

令和6年度に建替物件のフロール横浜三ツ沢（横浜市神奈川区）及びフロール横浜井土ヶ谷（横浜市南区）において新たに導入したEV充電設備やシェアサイクルについて既存団地へ拡充することにより、環境負荷の低減に向けた取組を推進します。

横浜若葉台団地、相武台団地（相模原市南区）、二宮団地（中郡二宮町）、緑ヶ丘団地（厚木市）、竹山団地（横浜市緑区）等では、地域団体や大学、公社グループ等との連携により、コミュニティ形成支援など多様な世代を支える取組を継続して実施します。

## ③公社資産の維持・更新

老朽化した一般賃貸住宅については、地域及び団地毎の特性に応じた活用を図るため、市場動向等を踏まえながら団地再編・建替事業、長寿命化を複合的・選択的に検討を行い、事業実施に向けた準備を進めます。

また、所有資産の維持管理については、公社グループの「かながわ土地建物保全協会」等との連携により引き続き計画的に行うとともに、台風等の自然災害に備えるため緑地等の保有土地の予防保全も含め防災・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

物価上昇など、引き続き事業を取り巻く環境が厳しい中、安定した事業運営を図るべく、施設毎の収支改善に取り組みます。具体的には、新規入居者の募集に注力するとともに、委託費の見直しなどによるコスト抑制や低減に努めます。さらに、公社グループの「シニアライフ振興財団」との連携を深め、経営改善の取組を一層進めます。

一方、人生100歳時代にあたり、高齢化するご入居者の健康寿命延伸に向け、健康志向に応える「食事」の提供、施設専属のスタッフによるニーズに合わせた「運動」プログラムの提供、そしてご入居者が制作した陶芸・絵画等の作品が発表できる「アートの発表会」等による「生きがい」づくりの取組を進めます。

### ②地域コミュニティの形成に向けた取組

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、引き続き学習支援や認知症カフェ等の取組を実施し、地域コミュニティの形成に取り組むとともに持続可能な運営ができるよう見直しを行います。

## (3) 総務部門

### ①人財の育成と業務基盤の強化

新卒採用については、引き続きオープンカンパニーやOB訪問等により人財確保に努めるとともに、既職員等については組織人事戦略に基づくOJTや各種研修などを実施することで人財育成を図り、持続可能な組織を構築します。また、産業医面談による健康指導の継続など健康経営に向けた取組に加え、様々なリスクに備えたコンプライアンスの強化やシステム基盤の入替え、公社ビルリニューアル後のBCP（事業継続計画）の見直しなど危機管理の再構築と業務基盤の強化を図ります。

### ②公社の認知度向上とKosha33※の利活用促進 ※本社ビル1階にある情報発信拠点

団地や再稼働したKosha33において、引き続き子育て関連イベントなどの地域・社会貢献事業に取り組むことで、公社の認知度向上・イメージアップを図ります。また、Kosha33では公社の情報発信・地域の活性化等を実現するため、運営パートナーとともに様々な取組を進めます。さらに、令和7年度に公社創立75年を迎えることから、記念イベント等を実施します。

### ③次期経営計画の策定と安定的な資金調達

社会環境の変化への対応や老朽化した資産の維持更新等を意識した令和8年度からの新たな経営計画の策定を進めます。さらに、AA+の格付けを維持しつつ、社債等により安定的な資金調達を図るとともに、保有資産の有効活用の検討など、収益向上と経営基盤の強化につながるよう取り組みます。

以上