

令和8年度 業務執行方針



令和8年度は、社会経済環境の変化や国・県等の住生活基本計画の見直しの動向を踏まえて新たに策定する「経営計画（令和8～12年度）」に基づき、より一層社会的企業としての役割を果たすとともに、持続可能で安定した経営の確立を目指します。

以上のことを念頭に置き、次に掲げる基本認識のもと、下記の事項を重点課題として定め、計画的かつ着実に取組を進めていきます。

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、公社グループ法人（※）と連携し、防災・減災及び環境に配慮した公社賃貸資産の計画的な維持更新・運営管理に取り組みます。引き続き住戸リノベーション等による入居促進工事を継続的に実施するとともに、計画的な大規模修繕工事等を実施し、資産価値の維持・向上を図ります。さらに、市場動向や将来需要等を踏まえながら団地再編・建替事業を検討・実施します。

（※）公社業務の一端を担うことを目的に公社主導で設立した法人。（一社）かながわ土地建物保全協会（以下「保全協会」）、（一財）神奈川県団地住宅福祉協会、（一財）若葉台まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」）、（一財）シニアライフ振興財団（以下「シニア財団」）がある。

(2) 高齢者事業の長期安定した経営に向けて、引き続きシニア財団と連携し、施設毎の収支改善に取り組みます。あわせて、効果的・効率的な募集活動などにより収益性の向上を図り、事業運営基盤の強化を進めます。

(3) 超少子高齢・人口減少社会の進行、共働き世帯の増加、外国人の流入など人口構成の変化が進む中、入居者、大学並びに住宅関連事業者など様々な関係者及び公社グループ法人と連携し、集会所や空き店舗なども利活用しながら、多様な世代が安心して暮らし続けられる住環境とコミュニティの形成・活性化の取組を継続します。

(4) 組織人事戦略及び人財採用計画に基づき、引き続き公社業務従事者の確保・育成とウェルビーイング向上に努めます。また、ITシステムの整備や生成AIの活用等による業務効率化を進めていきます。さらに大規模災害へ備えるためBCP（事業継続計画）の見直しを行い、各種訓練などを通じて危機管理意識の醸成及び災害対応体制の強化に努めます。

(5) さらに経営基盤の強化のため、工事費及び金利等のコストが上昇する経済環境においても、年間経常利益10億円及び自己資本比率30%以上を継続します。また、長期安定経営のための新たな収益源の確保についても取り組みます。

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

一般賃貸住宅については、商品力及び居住性能を向上させる住戸リノベーションを必要に応じて行い、効果的なキャンペーンなどを展開して入居を促進し、家賃増収を図ります。また、神奈川県や県下自治体等の移住政策と連携した二地域居住制度の拡大のほか、住まい方の選択肢を広げるため、ペットとの共生が可能な賃貸住宅等の導入を進めます。

店舗・事務所については、仲介業者との連携を継続し、空区画の早期客付けを図ります。特に、横浜若葉台団地（横浜市旭区）では、まちづくりセンターと連携してリーシング強化策を検討し、団地内商店街「ショッピングタウンわかば」の空区画への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

単身世帯等が増加している中で高齢者等が安心して住み続けられるよう、家賃保証制度等を活用した公社版の終身建物賃貸借となる制度の検討を進めます。

また、団地コミュニティの活性化や地域課題の解消に向けて、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）、浦賀団地（横須賀市）、伊勢原団地（伊勢原市）、緑ヶ丘団地（厚木市）、竹山団地（横浜市緑区）、座間東原団地（座間市）等の公社団地において、入居者、公共団体、大学、住宅関連事業者及び公社グループ法人等とより一層連携して取り組みます。

さらに公社賃貸住宅団地における脱炭素化など環境に優しい取組を進めるため、省エネ型給湯器の設置やシェアサイクルを拡充します。

③公社資産の維持・更新

緑ヶ丘団地では、廃止棟跡地を利活用し、人にも環境にもやさしい木造戸建賃貸住宅（太陽光パネル設置予定、ペット共生可）の新築工事に着手するなど、引き続き地域及び団地毎の特性に応じた資産活用を図るため、市場動向等を踏まえながら団地再編・建替事業を検討・実施します。

老朽化した一般賃貸住宅等については、事業性や費用対効果を十分に検証した上で、大規模修繕工事やリノベーション工事等を適切に行います。

また、公社資産の維持管理については、防災・減災の観点から保全協会等と連携し、台風等の自然災害に備えた予防保全を継続して計画的に行います。

（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

シニア財団との連携を一層強化し、引き続き施設毎の収支改善に取り組みます。さらなる委託費の見直しなどによるコスト抑制を図るほか、募集活動により注力して入居率の維持向上に努めます。

一方、高齢化する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、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」づくりの取組を継続します。

②高齢者住宅における災害発生への備えについて

引き続き各施設における定期的な防災訓練等及び備蓄品の確保・補充を行うことに加え、令和7年度に締結した、ケア付高齢者住宅を経営する地方住宅供給公社4団体（当公社、東京都、兵庫県、広島県）による連携協定に基づき、大規模災害に備えた対応等を検討します。

（3）総務部門

①人財の育成と業務基盤の強化

人財採用計画に基づき、新卒及び経験者採用により人財確保に努めるとともに、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公社業務従事者のさらなる人財育成を進めます。また、女性活躍推進や一人一人のウェルビーイング向上の取組に加え、生成AIの導入等による業務効率化、公社グループ全体でのBCP（事業継続計画）の更新など組織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

公社の事業や組織運営を通じて社会貢献に資する取組をSNS等で広く発信することに加え、各団地や公社の情報発信拠点であるKosha33（公社ビル1階）において、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。

③新経営計画の策定と安定的な経営基盤の継続

令和8年度からの新たな経営計画（令和8～12年度）を策定します。また、AA+の格付けを維持しつつ、社債等の発行により安定的な資金調達を図り、経常利益10億円以上の確保及び自己資本比率30%以上を継続します。

以上