

神奈川県住宅供給公社

経営計画

(令和8～12年度)

令和8年8月



空

白

目次

はじめに	3
I 事業概要	4
II 経営理念・経営目標等	8
III 重点取組	14
1 多世代が安心して暮らせる住環境の整備	15
2 団地コミュニティの形成・活性化	17
3 災害への対応や環境に配慮した公社資産の維持更新等	19
4 未病改善など人生100歳時代に向けた暮らしの提供	23
5 持続可能な組織づくり	24
IV 業績目標・経営見通し	27
参考資料	29
1 前経営計画(令和3～7年度)の振り返り	30
2 前経営計画(令和3～7年度)における取組内容	31
3 設立団体との関係／ガバナンス・コンプライアンス	39
4 公社グループ	40

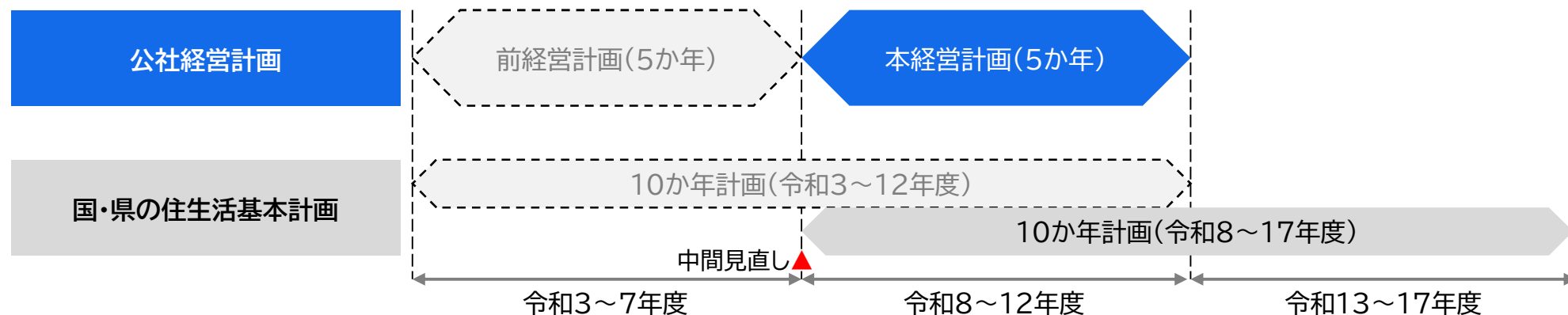
はじめに

神奈川県住宅供給公社(以下「公社」という。)は、昭和25年9月に神奈川県(以下「県」という。)により設立されて以来、その時々々の社会ニーズに対応し、安心・安全な住まいと豊かな暮らしの提供に努めてきました。

現在、公社は地方住宅供給公社法に基づく公的機関として、独立採算制の下、高齢者や子育て世帯など住宅確保要配慮者への住宅の提供をはじめ、大きな社会課題となっているコミュニティの維持・活性化、老朽化するストックの再生・維持等に取り組んでいます。

前経営計画では、新型コロナウイルス感染症の拡大をはじめとする社会環境の下、県の住宅政策の一翼を担う社会的企業として、各種取組の推進及び経営基盤の強化を図ってきました。

近年、少子高齢化・人口減少の加速や自然災害の頻発・激甚化、建設コストや金利の上昇など、公社経営を取り巻く社会経済環境はさらに厳しさを増しています。こうした変化に的確に対応するため、前経営計画の成果や課題を踏まえ、国・県の住生活基本計画の見直し動向等も考慮し、今般、新たな経営計画(令和8～12年度)を策定しました。



※本経営計画は、社会情勢等の変化や国・県の住宅政策の方向性、公社の経営状況を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

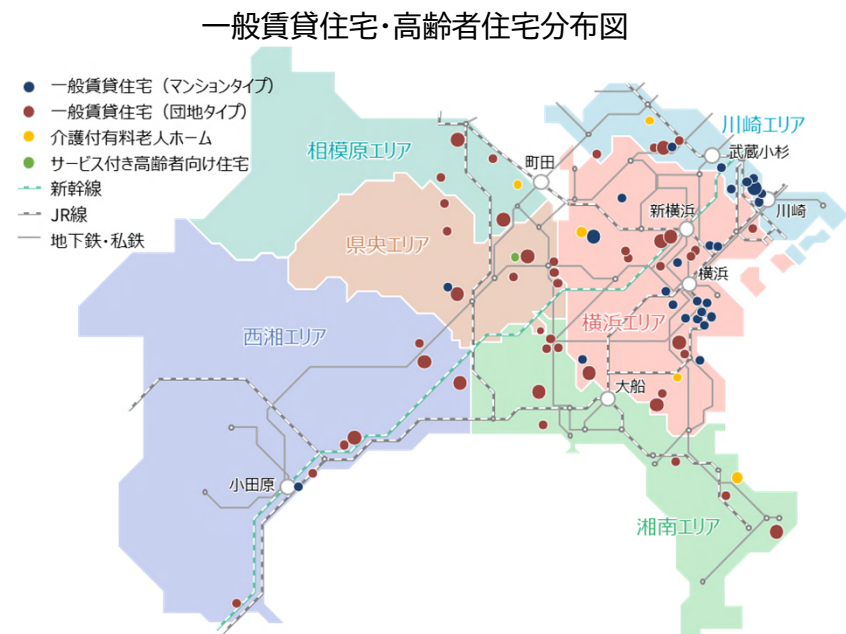
I 事業概要

公社の事業概要

公社は、県内全域で114団地・約1万3千戸の賃貸住宅を保有し、管理運営しています。
また、団地の建替・再編等の推進、介護付有料老人ホーム事業、賃貸資産等を活用したコミュニティ形成などを通じ、時代の変化に応じた豊かな「住まい」と「暮らし」を支えています。

種別	規模		事業収益
一般賃貸住宅	114団地	13,419戸	106億円
介護付有料老人ホーム (介護専用型施設含む)	6施設	818戸 151室	41億円
サービス付き高齢者向け住宅	1団地 1施設	62戸	1億円
賃貸施設 駐車場		59箇所 13,704台	29億円

(団地数等・戸数等は令和8年4月1日時点／事業収益は令和7年度)



一般賃貸住宅



【マンションタイプ】
28団地 3,888戸

- 昭和58年以降に、新たに建設や建替えた賃貸住宅
- 主に横浜・川崎市内に保有しており、中高層住宅が中心

◀ フロール横濱関内：横浜市中区



【団地タイプ】
86団地 9,531戸

- 公社創立時(昭和25年)より昭和57年までに建設した賃貸住宅
- 県内全域に保有しており、主に中層住宅
- 耐震改修・外断熱改修等、安全・安心で快適な暮らしができるよう維持・更新を実施

◀ 藤沢西部団地：藤沢市

高齢者住宅

■介護付有料老人ホーム(入居時自立)



▲ヴィンテージ・ヴィラ横浜:横浜市旭区

5施設 入居時自立818戸
介護居室59室

- 24時間体制でお住まいの方の生活をサポート
- 食事や運動・アクティビティ・介護が必要になった時などの各種サービスを提供



▲ヴィンテージ・ヴィラ横須賀(写真左)・併設の介護居室(ケアサポート)(写真右):横須賀市

■介護付有料老人ホーム(介護専用型)



▲トレクオーレ横浜若葉台:横浜市旭区

1施設 92室

- 要介護度の高い「ヴィンテージ・ヴィラ」入居者の移り住み提携施設
- 重度の要介護状態になった場合でも、追加の費用負担なく移り住みが可能

■ サービス付き高齢者向け住宅



▲コンチェラート相武台:相模原市南区

1団地1施設 62戸

- 24時間365日スタッフ常駐のサービス体制
- 安否確認等の生活支援サービスを提供
- 訪問介護事業所や訪問診療所、デイサービスなどを併設

賃貸施設・駐車場

■ 店舗・事務所等



▲相武台団地商店街：相模原市南区

【店舗・事務所】

- 住宅等の生活利便施設として整備した店舗(商店街)や事務所等
- 団地商店街の店舗前広場では商店会や団地自治会などが様々なイベントを開催
- 近年は、商店街の空店舗を活用し、商店街や団地、地域の活性化を図る取組を実施



▲竹山団地中央商店街：横浜市緑区



▲百合が丘商店街：二宮町



▲小田原合同庁舎：小田原市

【賃貸建物(受託事業)】

- 県から公共施設の建設を受託し、建物を県へ賃貸

■ 駐車場



▲平塚田村団地駐車場：平塚市

- 住宅等の附帯施設として整備した駐車場
- 一部駐車場の空区画を活用し、コインパーキングやカーシェアを導入

Ⅱ 経営理念・経営目標等

1 経営理念

公社は、県の住宅政策をはじめとする暮らし全般にわたる幅広い施策を担い、県民の暮らしをこれからも支えていくため、令和3年8月に次のとおり経営理念を定め、各種事業に取り組んでいます。

経営理念

**私たちは、神奈川県住宅政策の一翼を担う社会的企業として、
みなさまの安全・安心・豊かな暮らしを支え続けます**

「暮らしをつくる、笑顔でつなぐ」

私たちは、70年以上にわたって住まいづくりを続けてきた実績をもとに、これからも、安全、安心で、みんなが笑顔になれる暮らしをつくってまいります。そして、その暮らしが未来に向かってつながるよう、みなさまとともに、私たちも笑顔で取り組んでまいります。



暮らしをつくる、笑顔でつなぐ

神奈川県住宅供給公社

2 社会経済環境の変化

前経営計画策定時から、人口構成の変化やライフスタイルの多様化、自然災害の激甚化、脱炭素化の進展、新型コロナウイルス感染症の収束など、住まいや暮らしを取り巻く「社会経済環境」は大きく変化しています。こうした変化を踏まえ、安心・安全で持続可能な住環境の形成に向けた対応が求められています。

人口構成



- 人口及び総世帯数の減少
- 超少子高齢社会の進展
- 単身・高齢単身世帯の増加
- 共働き世帯や外国人の増加

住宅・不動産市場



- 新築住宅着工件数の中長期的な減少傾向
- 戸建、マンションの価格高騰
- 既存住宅ストックの老朽化
- 空家の増加
- 入居者ニーズの多様化
- 建築資材価格・労務費の上昇

環境・防災



- 激甚化・頻発化する自然災害への対応
- 脱炭素社会に向けた省エネルギー・環境配慮
- 建物の安全性・レジリエンスへの要請

働き方・ライフスタイル



- テレワークなどによる住まいの使われ方の変化
- 居住空間の快適性・柔軟性への需要拡大
- 職住近接・生活利便性を重視

経済・金融・技術



- ESG投資の拡大
- 金利・物価・人件費の上昇
- AIの進化・利活用などIT技術の進展

3 本計画策定における基本認識

前経営計画における取組や国の住生活基本計画(3つの視点と11の目標)等から経営目標の設定に向けた5つの「基本認識」を整理しました。

前経営計画の取組

(1) 社会環境の変化に応じた取組

- ① 住宅確保要配慮者等に対する住宅の供給
- ② 防災・減災に向けた取組の強化
- ③ 新しい日常に対応した住宅環境の整備
- ④ 手続きの電子化等に対応したサービス向上
- ⑤ 環境負荷の低減に向けた取組の強化
- ⑥ 団地特性を活かしたコミュニティの形成
- ⑦ 高齢者等が安心して暮らせる環境の提供
- ⑧ 健康寿命の延伸の取組の推進

(2) 公社資産の適切な維持更新

(3) 人財の継続的な確保と育成など

(4) 経営基盤等の強化

経営目標の設定に向けた基本認識

- 1 居住者の安全・安心な暮らしを支える取組は、公社の基本的役割
- 2 関係者と連携したサービス提供やコミュニティ形成等が重要
- 3 防災や環境に配慮した公社資産の維持更新は継続的な取組が不可欠
- 4 高齢者等が暮らしやすい環境や健康寿命延伸の取組の充実が必要
- 5 持続可能な組織と財務健全性が重要

国の住生活基本計画
(3つの視点と11の目標)

住まうヒトの視点

- 目標1 高齢者の望む住生活の実現
- 目標2 子育て世帯向け住まいの確保
- 目標3 要配慮者への居住環境整備
- 目標4 アフォーダブル住宅の整備

住まうモノの視点

- 目標5 住宅ストックの形成
- 目標6 市場での適正な評価
- 目標7 管理・再生・活用・除却
- 目標8 持続可能な住宅地の形成
- 目標9 災害への対応

住まうモノを支える
プレイヤーの視点

- 目標10 住生活産業の発展
- 目標11 住宅行政の役割明確化

4 経営目標と重点取組

経営理念を具現化するため、前経営計画における取組や国の住生活基本計画等から得た「基本認識」に加え、工事費等様々なコストの上昇、生成AI等IT技術の進化などの「社会経済環境の変化」を踏まえ、今後5か年の経営目標と重点取組を設定しました。

経営目標

- 1 社会経済環境の変化に応じた取組を進め、多くの関係者と協働で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と時代に合った有効活用を図り、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 長期安定経営のため、AA+格付けの維持と自己資本比率35%以上を達成します

重点取組

- 1 多世代が安心して暮らせる住環境の整備
- 2 団地コミュニティの形成・活性化
- 3 災害への対応や環境に配慮した公社資産の維持更新等
- 4 未病改善など人生100歳時代に向けた暮らしの提供
- 5 持続可能な組織づくり

空

白

Ⅲ 重点取組

1 多世代が安心して暮らせる住環境の整備

高齢者、子育て世帯など、多世代が安全・安心に暮らせる住環境を提供します。

(1) 多世代が住みやすい住宅の供給

- 住宅確保要配慮者※に対する公社住宅の供給拡大
※高齢者、子育て、外国人、被災者、障がい者世帯など
- 一般賃貸住宅をフルリフォームした「高齢者・子育て世帯向け住宅」の供給拡大
- 高齢者・子育て・ひとり親世帯等の多様な世帯に対する家賃フリーレントキャンペーン及び低層階転居制度の推進
- 「IT機器の活用」、「事業者による見守りネットワーク」及び「自治会による団地みまもりサポーター事業」の拡充を通じた安全・安心な居住環境の確保と孤立死の抑制
- 住宅セーフティネット法の改正を踏まえた「居住サポート住宅」の提供の検討【新規】

【数値目標(累計)】	現状 (R7年度末)	目標 (R12年度末)
要配慮者向けの住宅供給戸数 (R3年度からの空き家募集合計)	3,006戸	5,000戸
IT機器を活用した 見守りサービス導入団地数	63団地	全団地
事業者による見守りネットワーク 連携事業者数	6団体	14団体



▲高齢者向け住宅
(横浜若葉台:横浜市旭区)



▲子育て世帯向け住宅
(横浜若葉台:横浜市旭区)

【IT機器見守りサービス(Ref PaC)の仕組み】

通信機器をトイレや冷蔵庫に設置し、一定期間ドアの開閉がない場合に、緊急連絡先に登録された方へメールでお知らせ



1 多世代が安心して暮らせる住環境の整備

高齢者、子育て世帯など、多世代が安全・安心に暮らせる住環境を提供します。

(2) 多様なライフスタイルやニーズに応える各種サービスの充実

- 一般賃貸住宅の全世帯を対象とした居住者実態調査の実施と、その結果を踏まえた顧客満足度の向上に繋がるサービス改善等の推進
- ルールの明確化や安全性の確保を図った「ペット共生住宅」の導入等による住まい方の拡大【新規】
- 家賃保証制度等を活用した「公社版終身建物質貸借」制度の検討【新規】
- 週末の趣味やテレワーク等に活用可能なセカンドハウスニーズを踏まえ、自治体の移住促進策と連携した「二地域居住」制度対象団地の拡大
- 移動販売誘致や宅配BOX設置団地の増加等、団地居住者の利便性向上に資するサービスの拡充
- 需要が減少した団地駐車場の活用による外部貸し、コインパーキング化、予約制パーキング等サービスの拡充
- 外国人居住者向けルールブック(13か国語)のさらなる利活用(デジタル化・チャットボット導入等)の検討【新規】
- DX等による居住者サービスの向上を目指した入退去等各種手続きの簡素化の検討【新規】



▲ペット共生住宅(イメージ)



▲移動販売
(浦賀団地:横須賀市)



▲宅配BOX
(フローラ山田町第1:横浜市中区)

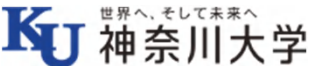
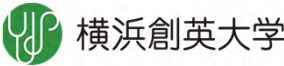


▲コインパーキング化
(上白根団地:横浜市旭区)

2 団地コミュニティの形成・活性化

団地が直面する「入居者の高齢化」「独居世帯の増加」に伴うコミュニティ希薄化等の課題解決に向けた取組を推進します。

(1) 大学との連携による様々な課題解決に向けた取組の推進

大学名	団地名(所在地)
 公立大学法人 神奈川県立保健福祉大学 Kanagawa University of Human Services	浦賀団地(横須賀市) ヴィンテージ・ヴィラ(横浜市旭区ほか)
 東京工芸大学 KOGEI TOKYO POLYTECHNIC UNIVERSITY	緑ヶ丘団地(厚木市)
相模女子大学	相武台団地(相模原市南区)
 東海大学	伊勢原団地(伊勢原市)
 世界へ、そして未来へ KU 神奈川大学	竹山団地(横浜市緑区)
 北里大学	相武台団地(相模原市南区)
 横浜創英大学	横浜若葉台(横浜市旭区) ヴィンテージ・ヴィラ横浜(横浜市旭区)
 東京農業大学 TOKYO UNIVERSITY OF AGRICULTURE	相武台団地(相模原市南区)

- 団地活性サポーター(学生居住者)・大学・自治体等との連携による団地のコミュニティ活性化や地域課題の解決に向けた取組の拡充
- 団地・地域をフィールドに大学の教員や学生と協働して行う教育・研究プロジェクトの推進
- 団地活性サポーターによる自主的な活動や活動機会の増加を促進するための「団地活性サポーター交流会」の充実
- 新たな連携パートナーの模索及び連携関係構築による団地活性サポーター制度・コミュニティ支援の拡充



▲浦賀団地活性サポーター
～どんぶりの会(毎月開催)～



▲緑ヶ丘団地活性サポーター
～スライム作り体験&スマホお悩み相談～

2 団地コミュニティの形成・活性化

団地が直面する「入居者の高齢化」「独居世帯の増加」に伴うコミュニティ希薄化等の課題解決に向けた取組を推進します。

(2) 各種団体等との連携による様々な課題の解決に向けた取組の推進

- 居住者交流イベント等の開催による多世代・多文化共生の団地コミュニティの創出・活性化
- 建替後の一般賃貸住宅における新たなコミュニティ(都市型コミュニティ)形成の促進
- 行政や民間企業等との「社会人団地活性サポーター制度」による各団体の知見を活かしたコミュニティ形成の促進
- 一般賃貸住宅等跡地を利活用した団地・地域のコミュニティ形成に資する生活利便施設・福祉施設等の誘致【新規】
- 県との「外国人介護人材の確保・定着に関する連携協定」による留学生への住宅確保支援や団地・地域住民との交流機会の創出【新規】



▲シェアラウンジでのイベント
(フロール元住吉:川崎市中原区)



▲複合福祉施設誘致(イメージ)
(下九沢団地:相模原市南区)



▲県・福祉事業者と連携して取り組む外国人介護人材の確保・定着(イメージ)

3 災害への対応や環境に配慮した公社資産の維持更新等

激甚化する自然災害への対応強化や環境負荷の低減等により居住者の安心・安全の確保と公社資産の維持更新を推進します。

(1) 災害に強い団地づくり

- 共同ビル(民間オーナーとの共有物件)における安全性の確保に向けた検討(耐震化・建替等)及び民間オーナーとの協議の推進
(公社単独所有物件は、すべて必要な耐震性能を令和5年度までに確認済み)

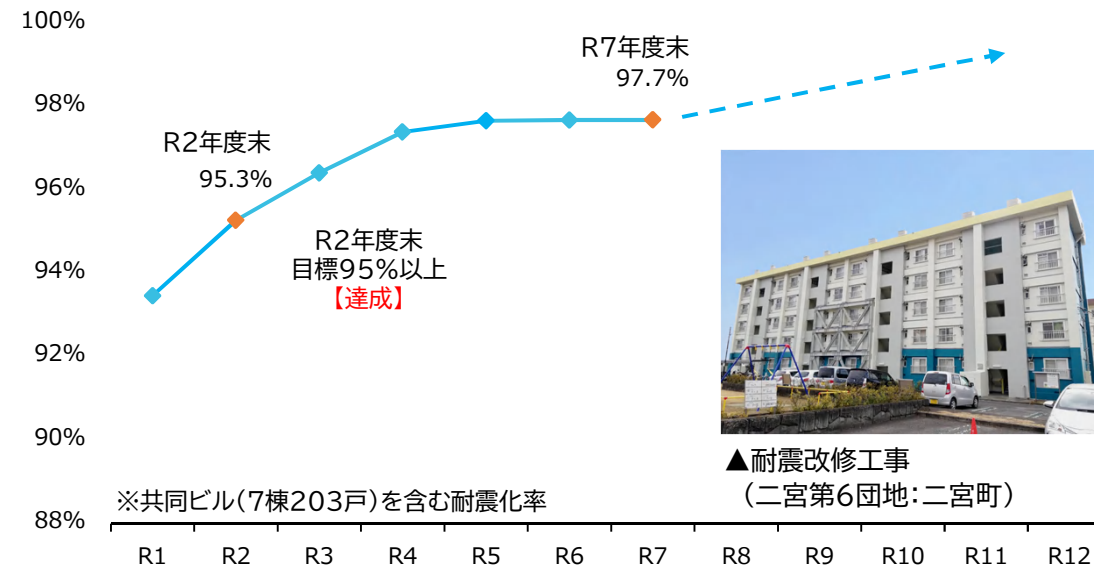
(2) 災害に備えた対応の強化

- 集会所など住宅共用部へのAEDの設置促進
(公社グループの(一社)かながわ土地建物保全協会と連携し実施)

【数値目標(累計)】	現状 (R7年度末)	目標 (R12年度末)
AED設置団地	全団地の12%	全団地の50%

- 居住者向け防災訓練の実施及び居住者参加型イベントの推進
- 災害等の有事における被災者への一時的な住宅の提供
- 自主防災組織の組成支援及び在宅避難支援策の検討【新規】
- ハザードマップに基づく災害情報の整理・更新と居住者への情報発信の強化
- 公社所有地における安全性の確保に向けた巡回点検及び必要に応じた対策の推進
- 介護付有料老人ホームを経営する他公社※との連携協定に基づく大規模災害に備えた対応等の検討【新規】

※東京都住宅供給公社、兵庫県住宅供給公社、広島県住宅供給公社



▲耐震改修工事
(二宮第6団地:二宮町)



▲「防災チェック・防災や減災を考える」居住者交流イベント
(フロール横濱関内:横浜市中区)



3 災害への対応や環境に配慮した公社資産の維持更新等

激甚化する自然災害への対応強化や環境負荷の低減等により居住者の安心・安全の確保と公社資産の維持更新を推進します。

(3) 環境負荷の低減に向けた取組の推進

- 新築物件における最新のZEH基準の断熱等級確保、太陽光発電設備の導入及び多様な用途での木材活用による環境性能向上の推進
- 環境負荷の低減に向けた省エネ型給湯器及び外断熱改修工事の拡大
- 団地内の空きスペースや駐車場空き区画を有効活用したカーシェア及びシェアサイクル等の拡充
- 横浜若葉台駐車場における太陽光発電による共用電灯・電気自動車用充電器への電力供給（公社グループの（一財）若葉台まちづくりセンターと連携し実施）
- 神奈川県地球温暖化対策計画に基づき神奈川県・中井町・民間事業者と連携して実施したメガソーラー事業の継続

【数値目標(累計)】	現状 (R7年度末)	目標 (R12年度末)
外断熱改修工事実施団地数	4団地	7団地
シェアサイクル導入団地数	1団地	全団地



▲外断熱改修工事
(相模原高根団地:相模原市中央区)



▲シェアサイクル
(フロール横浜三ツ沢:横浜市神奈川区)



▲電気自動車用充電器
(横浜若葉台:横浜市旭区)

3 災害への対応や環境に配慮した公社資産の維持更新等

激甚化する自然災害への対応強化や環境負荷の低減等により居住者の安心・安全の確保と公社資産の維持更新を推進します。

(4) 公社資産の建替・再編

- 災害対応や環境負荷低減を踏まえた建替・再編の事業化検討
 「建替」：老朽化した一般賃貸住宅において、市場性が高い団地を中心に建替を実施
 「再編」：需給バランス等を考慮のうえ住棟の集約などや団地の余剰地利活用を実施

【建替・再編を検討する候補団地】

令和8年4月1日時点

地域	川崎市			横浜市		藤沢市			厚木市
	高津区		宮前区	中区	緑区				
団地名	不動が丘	上作延	南平台	大里町	東本郷	藤沢湘南台	藤沢四ツ辻	辻堂海岸	緑ヶ丘
築年数	56年	60年	57年	74年	58年	55年	57年	56年	61年

※ 現状の検討候補団地であり、必要に応じて見直しを行い事業化を判断

- 緑ヶ丘団地における廃止棟跡地への木造戸建賃貸住宅(太陽光パネル設置予定、ペット共生可)の新築【新規】
- 大里町団地における賃貸終了に伴う居住者移転の推進
- 竹の丸団地における通り抜け道路の整備や宅地造成工事等の継続



▲木造戸建賃貸住宅(イメージ)

3 災害への対応や環境に配慮した公社資産の維持更新等

激甚化する自然災害への対応強化や環境負荷の低減等により居住者の安心・安全の確保と公社資産の維持更新を推進します。

(5) 公社資産の維持更新・利活用

① 公社資産の適切な維持更新

- 賃貸資産の適切な維持更新に向けた計画的な修繕工事の推進
- 商品性の維持向上に向けたリノベーション工事等の拡充
- 一般賃貸住宅の外壁塗装工事における色彩デザインへの取組等による商品力向上



▲外壁塗装工事前(写真左)・工事後(写真右)／外壁塗装での色彩デザイン取組事例
(相模原高根団地:相模原市中央区)

② 公社資産の利活用

- 公社資産(一般賃貸住宅跡地、未利用地ほか)の新たな利活用方法の検討【新規】
- 汐見台団地内の公社保有公園を再整備のうえ、横浜市へ寄付
- 公益財団法人が実施する「県民参加の森林づくり」への公社所有地提供(竹林整備(小田原市小竹)や除伐作業(中井町)の体験)



▲公社保有公園の再整備前(写真左)・整備後(写真右)
(汐見台G公園:横浜市磯子区)

4 未病改善など人生100歳時代に向けた暮らしの提供

高齢者が安心して暮らせる環境とコミュニティ形成を進めるとともに、未病改善や健康寿命延伸に向けた取組を推進します。

- 介護付有料老人ホームでの健康寿命延伸に向けた食事提供、運動プログラム提供及び陶芸・絵画等の作品発表機会創出による生きがいづくり及び介護予防プログラムの拡充
(公社グループの(一財)シニアライフ振興財団と連携し実施)
- 竹山団地の多世代交流拠点「竹山セントラル」を活用した健康・つながり・まちづくりの取組の推進
(神奈川大学及びNPO法人と連携し実施)
- 横浜若葉台の県未病センターとして認証を受けた多世代交流拠点「ひまわり」を活用した健康生活支援の取組の推進
(公社グループの(一財)若葉台まちづくりセンター及びNPO法人と連携し実施)
- 相武台団地でのフレイル予防・体力測定会「ステップアップ・プロジェクト」及び福祉専門職による相談会「みんなの保健室」の推進
(北里大学、地域包括支援センター、相模女子大学、福祉事業者及び公社グループの(一財)シニアライフ振興財団と連携し実施)



▲介護付有料老人ホーム事業の生きがいづくり
～ヴィンテージ・ヴィラ「アートの発表会」～



▲多世代交流拠点「竹山セントラル」
(竹山団地:横浜市緑区)



▲多世代交流拠点「ひまわり」
(横浜若葉台:横浜市旭区)

5 持続可能な組織づくり

人財の確保・育成、災害への対応強化、安定的な資金調達など経営基盤を強化し、社会的企業としての使命を果たし続けられる組織を構築します。

(1) 人財の確保・育成と組織の活性化

① 適正な組織・人員体制の維持

- 今後の事業計画における業務量や働き方改革等の労務環境の変化を踏まえた「組織・人員体制」の構築及びこれに基づく「計画的採用」の推進
- 年齢・性別等にとらわれない多様性・包摂性を備えた組織づくりの推進

② 社会的企業に相応しい人財の育成

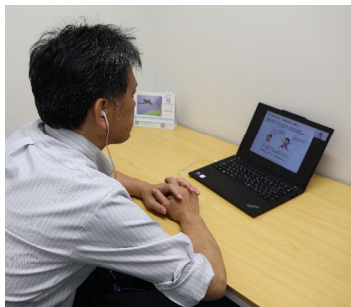
- 組織人事戦略に基づく職層別研修、専門研修及び資格取得支援等を通じた人財育成の推進
- 社会経済環境の変化や多様な社会課題に対応できる人財を育成する自己研鑽・社外活動支援の推進



▲「職員の声」を紹介するwebサイト



▲社内集合研修



▲社内オンライン研修



▲ 管理物件視察(新入職員研修)

5 持続可能な組織づくり

人財の確保・育成、災害への対応強化、安定的な資金調達など経営基盤を強化し、社会的企業としての使命を果たし続けられる組織を構築します。

③ 働きやすい職場環境の構築による生産性向上と組織活性化

- ワークライフバランスの実現に向けた取組の推進による職員等のモチベーション及びエンゲージメントの向上
- 大きく変化する社会への対応と組織の活性化に向けた女性及び若手従業員の活躍推進
- 育児・介護・疾病治療と仕事の両立をより可能とする労働環境の整備
- 健康増進に向けた健康目標の設定と目標達成に向けた効果的な対策の推進
- コミュニケーション機会の拡充及び業務効率向上に資する快適なオフィス環境の整備
- 紙文化・属人化等からの脱却に向けたIT活用によるデジタル化の推進
- 生成AIの活用による業務の効率化とサービス等の付加価値向上【新規】

【数値目標】		現状 (R7年度)	目標※ (R12年度)
生活習慣の予防	「高脂血症」 有所見者割合	34.2%	全国平均以下 (R6平均31.2%)
	「肝機能障害」 有所見者割合	16.7%	全国平均以下 (R6平均16.2%)
働きやすい職場 環境づくり	1か月所定外 労働時間	10.5時間	全国平均以下 (R6平均10.0時間)
	年間有給休暇 取得率	78.2%	全国平均以上 (R6平均65.3%)

※厚生労働省 R6年「業務上疾病発生状況等調査」より



▲経済産業省が定めた健康経営優良法人ネクストブライト1000(左)
横浜市が定めた健康経営認証制度に基づくクラスAAA(右)



▲役職員等のコミュニケーションの場 リフレッシュコーナー



5 持続可能な組織づくり

人財の確保・育成、災害への対応強化、安定的な資金調達など経営基盤を強化し、社会的企業としての使命を果たし続けられる組織を構築します。

(2) 災害・危機発生時における事業継続体制の強化

① 重要業務の継続・早期復旧体制の整備

- 公社グループ各法人との連携による各種自然・人為災害に対応したBCP(事業継続計画)の更新・策定

② 役職員等の危機管理の意識醸成及び発災時における対応力向上

- 日々高まるサイバーリスクや個人情報漏洩などの防止に向けた啓発と対応訓練による危機管理意識の醸成
- 避難訓練・消防訓練・安否確認訓練等の反復実施による発災時対応力の向上



▲消防訓練

(3) 公社ブランドの価値向上と社内外への情報発信強化

- 公社Webサイト、SNS、社外メディア及び本社ビル1・2階のKosha33におけるイベント・展示等を活用した経営情報及び地域課題解決に向けた取組の継続的発信による社会的企業としてのブランド価値向上の推進
- 社内向け情報発信の充実によるインナーブランディング強化及び職員等のエンゲージメントやロイヤリティ向上の推進



▲Kosha33におけるトークイベント“with Public”(写真左)
「こんなおうち・まちに住んでみたい！」という夢を描いた絵の展覧会
“おうち絵画コンテスト”(写真右)

(4) 安定的な資金調達等

- 金利等の市場動向を踏まえた最適な資金調達の実現
- 財務や事業などの状況を常時把握し、持続的な成長につながる経営管理の推進

IV 業績目標・経営見通し

長期安定経営に向けた業績目標等の設定

持続可能な経営基盤の強化を図るため、以下のとおり業績目標及び経営見通しを設定しました。

【業績目標】

指標	目標	R7年度までの実績
一般賃貸住宅の入居率 (募集対象住戸)	95%以上	94.8% ※
介護付有料老人ホーム (入居時自立)の入居率	95%以上	92.9% ※
経常利益	10億円以上	10億円以上
自己資本比率	35%以上	31.4% ※
格付機関(JCR)による格付	AA+の維持	AA+

※R7年度末

【経営見通し】

(単位:億円)

	R8	R9	R10	R11	R12
事業収益	184	178	181	182	183
事業原価・一般管理費	171	161	163	164	167
事業利益	12	17	18	17	16
経常利益	11	14	14	11	10
当期利益	11	14	14	11	10

	R8	R9	R10	R11	R12
借入金残高	955	930	905	880	814
自己資本比率(%)	33	34	35	36	37

参考資料

1 前経営計画(令和3～7年度)の振り返り

社会経済環境の変化や多様化する住まいのニーズに対応しながら、住宅の供給や居住者サービスの向上、防災・減災への対応、コミュニティ形成などの取組を着実に実施するとともに、人財の確保・育成に加え利益目標を達成するなど、持続可能な組織体制の構築を推進し、概ね計画に沿った成果を上げることができました。

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10億円以上を達成します

達成状況

- 団地交流拠点整備、被災者等への賃貸住宅の一時提供、外国人向け住まいのルールブック作成・配布、地域団体等と連携したコミュニティ形成などの取組を実施しました。
- 老朽化した賃貸資産の建替え・修繕を進めるとともに、本社ビル大規模改修により良質なストック形成を図りました。
- 人財の確保・育成、在宅勤務制度の導入や人事給与制度の見直しなどによる労働環境の整備、防災訓練など危機管理対応の強化を図るなど、組織の持続可能性を高めました。
- AA+の維持や年間経常利益10億円以上の達成により、信用力・資金調達力を向上させ、経営基盤を強化しました。

2 前経営計画(令和3～7年度)における取組内容

県の住宅政策を担う社会的企業として、国・県の住生活基本計画を踏まえ、人口減少・超少子高齢社会の進展やコロナ禍における「新たな日常」の実践など、社会環境の変化に適切に対応していくため、5か年の経営計画(令和3～7年度)を策定し、様々な取組を実施しました。

(1) 社会環境の変化に応じた役割
① 住宅確保要配慮者等に対する住宅の供給
② 防災・減災に向けた取組の強化
③ 新しい日常に対応した住宅環境の整備
④ 手続きの電子化等のサービス向上
⑤ 環境負荷の低減に向けた取組の強化
⑥ 団地特性を活かしたコミュニティの形成
⑦ 高齢者等が安心して暮らせる環境の提供
⑧ 健康寿命延伸の取組の推進
(2) 公社資産の適切な維持更新
(3) 人財の継続的な確保と育成など
(4) 経営基盤等の強化

(1) 社会環境の変化に応じた取組

役割	主な実績(令和3～7年度)
① 住宅確保要配慮者等に対する住宅の供給	・ 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録拡大(新規登録コンセル小田原中町他2団地 計82戸) ・ 新婚・子育て世帯応援キャンペーン等入居支援の継続実施(新規入居数約1,100戸) ・ 竹山団地(横浜市緑区)内の空き店舗を活用した交流拠点「未来研究所 竹山セントラル」開設 ・ 春日台スーパー跡地(愛甲郡愛川町)に地域共生文化拠点「春日台センターセンター」を誘致 ・ 被災者などへの一時的な住宅提供(新型コロナウイルス感染症、ウクライナ避難民、能登半島地震被災者等) ・ 日本語に不慣れな外国人居住者向け「住まいのルールブック」の多言語(13か国語版)作成・配布
② 防災、減災に向けた取組の強化	・ 建替物件に防災井戸やかまどベンチ、防災備蓄倉庫等を設置(物件の特性に応じて整備) ・ 一般賃貸住宅の建物耐震化率上昇(令和3年度当初95.3%→令和7年度末97.7%) ・ 介護付有料老人ホームを運営する他公社※と災害時の連携・協力協定を締結 (※東京都住宅供給公社、兵庫県住宅供給公社、広島県住宅供給公社)
③ 新しい日常に対応した住宅環境の整備	・ 建替物件にシェアラウンジやテレワークスペース等を設置(物件の特性に応じて整備) ・ 二地域居住制度を二宮団地と浦賀団地に導入 ・ スーパー等の移動販売を下九沢団地他4団地で展開、宅配ボックスを横浜若葉台・フロール山田町第2に設置 ・ 介護付有料老人ホームにおいて感染症拡大に配慮しつつ療養ができる「陰圧室」を整備

(1) 社会環境の変化に応じた取組

役割	主な実績(令和3～7年度)
④ 手続きの電子化等のサービス向上	- モデルルームにおける360度画像やオンラインなどの非対面型のツールの導入 - 入居申込に関する電子申込システムの整備
⑤ 環境負荷の低減に向けた取組の強化	- 神奈川県地球温暖化対策計画に基づいて実施したメガソーラー事業(中井町)の継続 - 一般賃貸住宅の共用部照明LED化(令和3年度53%→令和7年度92%) - シェアサイクル、シェアバイク、カーシェアの導入拡大及び電気自動車の充電設備の設置(シェアサイクル:フロール横浜三ツ沢導入、カーシェア:上作延団地他9団地導入、電気自動車充電設備:横浜若葉台他2団地導入) - 社屋ビル大規模改修工事にあわせて、CO2フリー電力への切替 - 汐見台団地内及び隣接地における公社保有児童公園の街区公園としての整備及び横浜市への移管(計2か所の公園)
⑥ 団地特性を活かしたコミュニティの形成	- 地域団体や大学と連携した学生の入居促進や団地の活性化 (浦賀団地、相武台団地、伊勢原団地、竹山団地、横浜若葉台団地、二宮団地、緑が丘団地他) - フロール横浜井土ヶ谷のシェアラウンジを活用した入居者間のコミュニティ形成(民間事業者と協働) - フロール横浜関内の交流スペース「benten103」を活用した関内地区での新たなコミュニティ形成(民間事業者と協働) - 座間東原団地集会所において、地域団体等と連携し子供の居場所づくりになる学習支援などの取組を実施

(1) 社会環境の変化に応じた取組

役割	主な実績(令和3～7年度)
⑦ 高齢者等が安心して暮らせる環境の整備	・ 団地みまもりサポーター事業の加入団地拡大(24自治会) ・ 孤立死防止に関するみまもりネットワークの拡充(公社物件が所在する全16自治体・6団体) ・ ITみまもりサービス「Ref PaC」の導入、拡充(東本郷団地他62団地)
⑧ 健康寿命延伸の取組の推進	・ ひまわり(横浜若葉台団地)、ユソーレ相武台(相武台団地)での未病改善の取組の推進 ・ 各ヴィンテージ・ヴィラにおける「食事」「運動」「生きがい」を通じた健康寿命延伸の取組

(2) 公社資産の適切な維持更新

主な実績(令和3～7年度)

【一般賃貸住宅】

- ・ フロール横浜三ツ沢、フロール横浜井土ヶ谷、フロール横濱関内、フロール厚木緑ヶ丘の建替・竣工
- ・ 竹の丸団地再編計画の推進
- ・ 外壁のデザイン性向上や専用部のプラン変更など商品性の向上
- ・ 4・5階住戸の入居促進策として県職員向け団地サポーター制度を導入し商品力を向上(浦賀団地他)

【賃貸施設】

- ・ 横浜若葉台団地では多様多機能交流拠点「Wakka(わっか)」を整備
- ・ 竹山団地では交流拠点「未来研究所 竹山セントラル」を整備
- ・ 二宮団地では多世代が集うコミュニティの場である「コミユナルダイニング」にシェアキッチンを整備

【駐車場】

- ・ 区画拡張などの整備や予約制パーキング・コインパーキング・カーシェアの導入(上白根団地他)

【社屋ビル】

- ・ ライフサイクルコスト低減やBCP対応を意識した大規模改修工事を実施

(3) 人財の継続的な確保と育成など

主な実績(令和3～7年度)

【人財の確保・育成】

- ・ 新卒の継続的な採用や経験者の採用により130名体制を維持
- ・ 組織人事戦略の策定とこれに基づくOJTや各種研修の強化など様々な人財育成策を実施
- ・ ハラスメントの防止に向けた研修やアンケートなどの取組を継続実施

【従業員の健康増進・労働条件】

- ・ 健康経営宣言の内容を適宜更新し取組を反復するとともに健康経営認証を継続して取得
- ・ 新型コロナウイルス感染症拡大の防止に向けた対策の適宜実施
- ・ 時差出勤や在宅勤務制度の導入
- ・ 定年延長制度の導入、人事給与制度の見直し

【職場環境の改善・災害危機管理】

- ・ 入退館システムや空調設備の全面更新など社屋改修工事を通じた職場環境改善
- ・ 防災訓練、安否確認訓練、参集・帰路確認訓練など発災に備えた各種訓練の反復実施

【情報発信】

- ・ 運営パートナーとともに本社ビル1・2階共用部分の一部を情報発信・にぎわいづくりの場として整備・活用

(4) 経営基盤等の強化

主な実績(令和3～7年度)

【経営見通しと健全な財政運営】

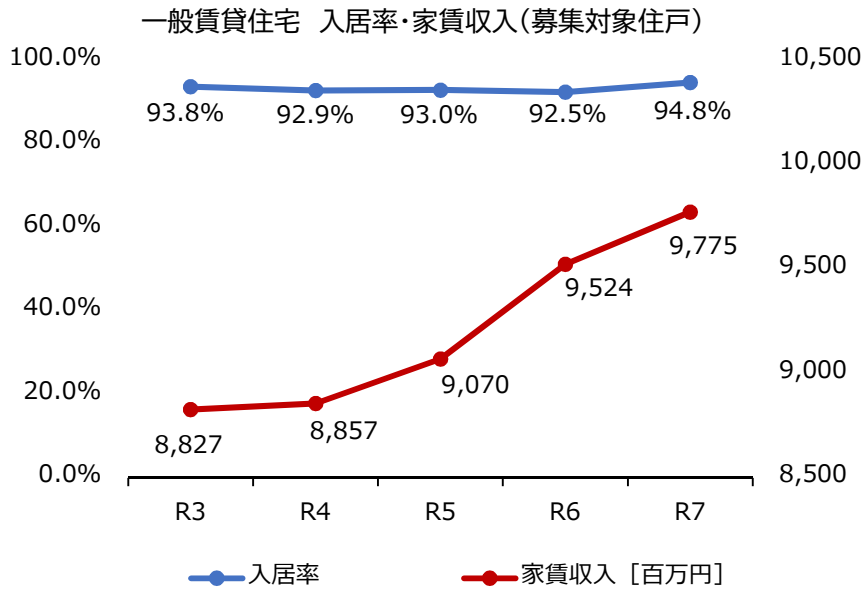
- ・ 毎期10億円以上の経常利益の確保

【収益性の確保】

- ・ 一般賃貸住宅における年度末入居率92%超を維持、家賃収入増加(令和3年度より9.4億円増)
- ・ 社債の継続発行等による利払いコストの圧縮

目標(億円)	R3	R4	R5	R6	R7
事業収益	158	160	161	170	168
事業原価・一般管理費	141	141	141	151	148
事業利益	18	18	21	19	20
経常利益	15	13	12	11	13
当期利益	12	11	11	11	13

実績(億円)	R3	R4	R5	R6	R7
事業収益	157	161	163	172	181
事業原価・一般管理費	133	144	143	149	153
事業利益	24	17	20	23	19
経常利益	23	15	22	22	15
当期利益	8	9	12	15	18



(4) 経営基盤等の強化

主な実績(令和3～7年度)

【安定的な資金調達】

- ・ 格付「AA+」の維持
 - ・ 市場公募債の継続発行(5年間合計230.5億円)
 - ・ ソーシャルファイナンス・フレームワーク※1を策定
 - ・ ソーシャルローン※2による資金調達を実施
- ※1 社会的課題の解決に向けた資金調達の枠組み
※2 社会課題の解決に資する事業に使うことを目的として借り入れる融資

長期発行体格付
2026年3月10日

AA+ [格付の見通し 安定的]

格付事由(抜粋)

- 格付には神奈川県信用力、県の住宅政策における明確な役割、相応の事業規模、比較的良好な財務基盤などを反映している
- 県住宅政策の中核的存在として公社の社会的な重要性は高く、県の公社に対する経営関与は引き続き強く働くと JCRはみている
- 県の住生活基本計画に基づき、公的賃貸住宅の供給を通じて高齢者や低所得者の居住の安定を支えているほか、震災等の被災者に対する住宅の提供などを通じて住宅セーフティネットの役割を果たしている
- 25年3月末において自己資本比率30%、D/E レシオ1.7倍と財務構成に特段の問題はみられない

株式会社日本格付研究所(JCR)(2026年3月10日)

市場公募債 発行実績

回号	発行年月	格付	年限	発行額	利率	国債対比SP
1回	2014年12月(償還済)	AA	5年	55億円	0.321%	25bp
2回	2015年12月(償還済)	AA+	10年	100億円	0.679%	35bp
3回	2016年4月(償還済)	AA+	10年	170億円	0.320%	絶対値
4回	2018年4月	AA+	10年	100億円	0.325%	29bp
5回	2018年4月	AA+	20年	70億円	0.709%	20bp
6回	2019年4月	AA+	10年	40億円	0.215%	27bp
7回	2019年4月	AA+	20年	50億円	0.534%	18bp
8回	2020年4月	AA+	10年	40億円	0.260%	25bp
9回	2020年4月	AA+	20年	60億円	0.489%	16bp
10回	2021年4月	AA+	20年	30億円	0.591%	13bp
11回	2022年4月	AA+	20年	30億円	0.838%	10bp
12回	2023年4月	AA+	10年	40億円	0.860%	40bp
13回	2024年4月	AA+	10年	30億円	1.023%	19bp
14回	2025年12月	AA+	5年	40.5億円	1.741%	32bp
15回	2025年12月	AA+	10年	60億円	2.262%	34.5bp
16回	2026年4月	AA+	5年	60億円	2.147%	31bp
17回	2026年4月	AA+	10年	60億円	2.710%	31bp

3 設立団体との関係／ガバナンス・コンプライアンス

(1) 設立団体(神奈川県)との関係

- 設立根拠法(地方住宅供給公社法)の定めにより、運営上重要な事項については、国の認可や神奈川県の承認等を受けて事業を遂行
- 公共的役割を果たしていくため、県の住宅政策と連携
- 県・住宅供給公社住宅政策連絡会議にて協議
- 役員のうち理事長及び監事は神奈川県知事が任命、理事は理事長が任命

(2) ガバナンス・コンプライアンス

- 経営における透明性・公正性の確保とともに、適正かつ効率的な事業運営を図るための体制構築
- ガバナンス体制は大きく、地方住宅供給公社法に基づくもの、県による指導・監督等、内部管理、監査法人による監査実施から構成

地方住宅供給公社法に基づくもの

設立、定款及び業務方法書の認可等	国土交通大臣
理事長及び監事の任命及び解任	神奈川県知事
事業計画及び資金計画の承認	
財務諸表及び業務報告書の提出	
解散	国土交通大臣・神奈川県議会
報告及び検査	
監督命令	国土交通大臣・神奈川県知事
違法行為に対する措置	

主な会議体

理事会(原則3月・7月)

理事長及び理事をもって構成され、毎事業年度の予定貸借対照表、予定損益計算書及び決算等、業務管理上重要な事項について審議

評議員会(原則3月・7月)

神奈川県知事、横浜市長、川崎市長の推薦に基づき、理事長が委嘱した評議員によって構成される。定款又は業務方法書の変更、基本財産たる財産の変更等について諮問する

経営会議(原則毎月2回)

理事長、専務理事、理事、監事、部長、担当部長及び副部長をもって構成され、経営計画の進捗管理など公社経営における重要事項について意思決定を行う

コンプライアンス委員会(原則毎月1回)

総務担当理事を委員長、監事を顧問として、公社における職務執行の法令並びに定款及び規定適合性を確保するための活動を実施

4 公社グループ

公社主導で公社業務の一端を担うことを目的に設立した法人

団体名	 神奈川県住宅供給公社グループ 一般財団法人 かながわ土地建物保全協会	一般財団法人 神奈川県団地住宅福祉協会	 神奈川県住宅供給公社グループ 一般財団法人 若葉台まちづくりセンター	 神奈川県住宅供給公社グループ 一般財団法人 シニアライフ振興財団
設立日	昭和36年3月15日	昭和38年2月15日	昭和53年9月26日	昭和63年10月17日
設立目的	公的賃貸住宅等の管理、保全に協力し、広く都市環境の整備改善に貢献するとともに、公的賃貸住宅等に入居する高齢者等の福祉の増進並びに防災・防火思想の普及啓発に寄与	県下の住宅団地内において居住者のための住生活の各般にわたり、文化的かつ健康的な団地住生活を助成育成して、住民福祉の増進に貢献	若葉台を中心とした地域社会の健全な発展のため、地域住民と協働して地域の活性化及び居住環境の向上を図る。居住者の安心安全に資する事業を行うことにより地域づくりに寄与	有料老人ホームの管理及び運営などの高齢者関連事業を行い、高齢者の心身の健康の保持並びにその生活の安定及び向上を図り、もって社会福祉の増進に寄与
主な事業	公社賃貸住宅・店舗・駐車場の管理 管理組合住宅の管理 県内公営住宅の指定管理 県教育施設等保安全管理受託	汐見台団地(横浜市磯子区)内 利便施設等の運営管理 汐見台団地内保育園2園の運営 (汐見台・竹山・相武台各団地の 幼稚園事業は昭和54年4月に 学校法人神奈川県住宅福祉学 園を設立し運営を移行)	若葉台団地内の公社賃貸住宅・ 店舗・駐車場の管理 管理組合住宅の管理受託 地区センターの指定管理 工事設計・管理業務	ケア付高齢者住宅(ヴィンテー ジ・ヴィラ)5施設の運営 介護付有料老人ホーム(トレ クォーレ横浜若葉台)の運営 サービス付き高齢者向け住宅 (コンチェラート相武台)の運営

神奈川県住宅供給公社
総務部 企画財務課

所在地	〒231-8510 横浜市中区日本大通33番地
TEL	045-651-1844
FAX	045-661-1505
URL	https://www.kanagawa-jk.or.jp/

