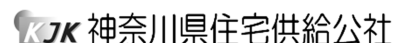


平成28年度 業務執行方針



平成28年度は、昨年度末で「平成25年度からの3箇年計画」が終了し、「平成28年度からの3箇年計画」がスタートします。

この3年の間、平成25年10月に当公社の民営化方針が廃止され、当公社は改めて地方住宅供給公社法に基づく公的機関として再出発いたしました。当公社としては、引続き県下における公的賃貸住宅の安定的な運営・供給と市場公募債の継続発行など、経営改善を図りながら、全国的にも喫緊の課題となっている団地再生や超少子高齢社会の問題改善に向けて始動したところです。

本年度は更に以上の課題に注力していくため、下記項目を重点課題として定め、平成28年度からの3箇年計画の達成に向けて取り組んでまいります。

1 不動産賃貸事業の取組み

(1) 賃貸事業の収益性の維持向上

賃貸事業については、プラン変更や入居条件の見直し、効果的な広告宣伝の実施等、ハード・ソフト両面から時代のニーズと物件の特性に合った募集戦略を実行することにより入居を促進し、入居率92%（募集対象住戸）を確保します。

一方、賃貸資産の品質維持向上とコスト削減の両立に向け、費用対効果を追求した修繕・改良工事を進め、収益性の維持向上を図ります。

(2) 良質な住環境の提供

お客様へ良質な住環境を提供するため、外壁塗装・屋上防水工事等の経年修繕や住戸改善を効果的に実施し、建物の長寿命化を図ります。

なお、築50年未満の団地については、原則として、長寿命化等を目的とした修繕工事を実施し、賃貸資産の機能維持・向上を図ります。

また、耐震診断が必要な住棟については、今年度も順次診断を行い、その診断結果をもとに適切な対策を講じます。

(3) 家賃等収納率の堅持

引き続き高い収納率を維持していくため、滞納発生時の早期対応に努めるとともに、長期滞納者への督促を強化して、滞納者及び滞納額の減少に努めます。

2 団地再生事業の取組み

(1) 団地活性化に向けた取組みの推進

団地活性化のモデル団地である若葉台団地、相武台団地では、空店舗や空住宅を活用し若年子育て層の団地内流入や多世代の交流に繋がる取組みを平成25年度より実施してきました。今後もこれまでの取組みの効果検証を行いながら同様の取組みをさらに拡大、推進します。

また、新たに県西部の郊外型団地である二宮団地において、行政や周辺地域と連携を図りながら、二宮団地再編事業を開始します。

(2) スtock再生・再編による資産価値の向上

資産価値の向上や将来にわたる安定した収益確保を図るため、お客様の居住の安定に配慮しながら、築50年以上の老朽化した団地を中心に建替えや集約化等を進めております。

なお、建替事業である、戸手団地(180戸)は平成28年3月竣工、4月入居開始予定、北加瀬第3・4団地(174戸、保育所1箇所)は平成29年2月竣工、3月入居開始を目指し建設中です。

3 高齢者事業の取組み

(1) 「入居時自立」から「生涯自立」をめざす取組みの推進

入居者の高齢化に伴い、介護者が増加するヴィンテージ・ヴィラでは、事業コンセプトとして「入居時自立」から「生涯自立」をめざし、「食」、「運動」、「生きがい」の取組みをシニアライフ振興財団と一体となってさらに推進していきます。

また、これらの取組みで得られた経験・ノウハウは、超高齢化が進む公社経営団地等においても展開を図っていきます。

(2) 営業体制の強化等による年度末入居率95%以上の確保

引続きシニアライフ振興財団との連携をより深めた営業体制と顧客管理を整備強化するとともに、好評のセミナーや現地見学会等の開催を継続実施し、上記コンセプトに基づく取組みと他社との差別化を顧客に訴求して入居を促進し、年度末入居率95%以上を確保していきます。

(3) 運営や維持修繕等にかかるコストの適正な見直し

本事業の運営にかかる費用については、引続き関係者と協議して適切な見直しを行っていくほか、長期修繕計画を見直しながら、本施設の適正な維持管理に努めていきます。

4 お客様満足向上の取組み

(1) 積極的な情報提供と公社ブランド向上の取組み

広報誌「県公社のたより」による情報提供や、公社ホームページ、Facebook、ブログ等を通じて広く公社の取組みを発信することで、顧客サービスの充実に努めます。

また、マスコミ等、各メディアを通じた広報活動を積極的に展開することで公社の認知度向上を図り、公社のブランド力を高めます。

(2) コンプライアンスの強化とリスク管理体制の整備

コンプライアンス委員会の活動を通じて、従業員の意識を高め、不正の防止、更なる企業倫理の向上に取組みます。

また、大規模災害に備えて策定した事業継続計画(BCP)の拡充を図り、訓練・検証等を通じて、有事の際は早期復旧に向けた体制構築に取組みます。