

# 平成19年度 業務執行方針



「平成18年度から20年度までの3箇年計画」の目標達成に向け、平成19年度において重点的に取り組む課題を業務執行方針として策定しました。

## 1 経営の効率化・企業価値向上に向けて

### (1) 管理業務委託の見直し

関連団体に委託している管理業務の効率化を図り、管理事業収益を向上させるため、当該業務委託のあり方について見直しを行います。

なお、平成19年度はその一環として賃貸住宅経年修繕工事等の一部を直営で実施します。

### (2) ケア付高齢者住宅事業安定経営の検討

ケア付高齢者住宅事業については、当初想定条件に差異が生じ、収支の悪化が見込まれるため、今後安定的に事業運営を継続し、お客様にも安心してお住まいいただくため、事業経営の効率化を検討・推進する社内プロジェクトチームを立ち上げます。

### (3) 修繕工事の効率的な執行

修繕コストの圧縮を図るため、維持修繕工事の効率的な執行に努めます。また、工事関連業務を機動的に遂行する体制を整備します。

### (4) 債権管理事務の効率化

引続き家賃や割賦金に係る滞納の減少と抑制並びに債権の早期回収に努めるとともに、債権管理事務の効率化に向けた体制を整備します。

### (5) 管理事業に係る情報システムの更新・再構築

管理事業に係る情報システムを更新・再構築し、新システムの平成20年度稼働を目指します。また、本システムの開発に当たっては、システム監査の導入を検討します。

### (6) 賃貸ストック再編計画の策定と新たな資金調達手段の検討

民営化に向け、極力早期に事業価値の向上や資産の効率化を図るため、建替えや余剰地の創出を含む賃貸ストック再編計画を策定します。併せて新たな資金調達手段を検討します。

### (7) 民営化推進業務の円滑な取組み

引続き神奈川県の出社民営化基本方針に基づき、具体的な民営化手法の検討や民営化に向けた様々な課題の整理に取り組みます。

## 2 収益の安定化・拡大に向けて

### (1) 保有資産の売却促進

引続き処分可能な保有土地は企業誘致を図るなど売却を進めていくとともに、固有の課題を抱えた保有土地については、早期処分が可能となるよう、関係者との協議を進めます。

## (2) 入居率の向上

賃貸住宅の空家募集について、随時申込受付団地を増やすとともに、オープンルームや家賃を一定期間無料にするフリーレントの実施、不動産仲介会社の拡充など、お客様のニーズにお応えしながら、入居率の向上を図ります。

なお、特定優良賃貸住宅で家賃が市場相場と乖離している物件は、適正な家賃となるよう、引続き当該オーナーへご理解とご協力を求め、入居率の改善に努めます。

また、ケア付高齢者住宅については、入居希望のお客様で構成されるシニアライフ倶楽部を有効活用するなどして、継続的な入居者の確保を図ります。

## (3) 保有資産の有効活用等

駐車場などの保有資産を有効活用した収益拡大策や新たな広告料収入を検討していくとともに、空きテナントは不動産仲介会社の活用等により入店を促進します。

# 3 社会からの信頼度向上に向けて

## (1) リスク管理体制の整備

当公社の信頼失墜や損失につながりかねない様々なリスクを未然に防止し、また災害等の発生に備えるため、リスク管理体制を検討するとともに、当公社から発信する情報や従業員のコンプライアンス状況を監視する体制を整備します。

## (2) 法令順守と顧客情報管理の徹底

個人情報保護体制を強化するため、平成20年度までにプライバシーマークの認定を取得します。また、職員行動規範を策定し、企業の社会的責任に対する職員の自覚やコンプライアンス意識を高めます。

## (3) 災害時の即応体制の整備

大地震など不測の災害に備え、当公社災害対策本部を有効に機能させるため、防災備品等を整備するなどして即応体制の充実を図ります。

# 4 お客様の満足度向上に向けて

## (1) 積極的な情報の提供

当公社ホームページの充実や一般賃貸住宅にお住まいの方を対象とした広報紙の発行等を通じて、賃貸住宅をお探しのお客様ばかりでなく、当公社住宅に入居されているお客様への情報や当公社に関する情報についても幅広く提供します。

## (2) 良質な住環境の提供

一般賃貸住宅のお客様へ良質な住環境を提供するため、引続き計画的な維持修繕の実施に努めます。

## (3) 営業時間の延長

お客様の利便性向上の観点から平成19年10月より営業時間を延長します。

以上