

平成20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20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) 管理委託業務の効率的な執行方法の構築

管理事業収益の極大化を図るため、関連団体に委託している管理業務の効率的な執行方法を構築し、平成21年度からの導入を目指します。

なお、平成19年度に引続き、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) 高齢者住宅事業の収支構造の改善

高齢者住宅事業の安定経営に向けて、平成19年度に発足したプロジェクトチームを中心に平成20年度中に入居金や介護費の改定を含む事業収支改善策を作成するとともに、入居率の維持向上を図るため、募集体制を見直すなど、当該事業の運営の効率化を図ります。

(3) 賃貸ストックの有効活用策等の検討

当公社保有資産の価値向上及び効率化を図るため、賃貸ストックの有効活用策等を検討します。

また、県の損失補償に頼らない資金調達方法を新たな事業スキームの導入と併せて検討し、次期中期経営計画等に反映させます。

(4) 民営化推進業務検討結果の報告

平成20年度内の神奈川県への検討結果報告に向けて、引続き神奈川県の当公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。

(5) 次期中期経営計画の策定

平成20年度をもって終了する「平成18年度から20年度までの3箇年計画」に引き続いて、不断の経営改善をより一層進めていく必要があることから、上記課題の検討状況等を踏まえ、平成21年度をスタートとする次期中期経営計画を策定します。

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) 賃貸住宅の入居率向上

現地モデルを活用したオープンルームの開催や家賃を一定期間無料にするフリーレントの実施、不動産仲介会社の活用等を継続し、充実させていくとともに、インターネットを活用した広告宣伝を導入し、費用対効果を意識した入居率の維持・向上策を図ります。

なお、入居率が改善しない物件については、当該家賃の市場相場を調査のうえ、入居者等に対しご理解とご協力を求めながら、家賃の適正化に努めます。

(3) 修繕・維持管理コストの圧縮

設計・積算段階から執行管理を徹底して行い、執行にあたっては実地精査するなどして修繕・維持管理コストのさらなる圧縮に努めます。

(4) 家賃・割賦金収納率の堅持

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、収納率を堅持します。

(5) 保有資産の有効活用等

空きテナントについては、成果のあった不動産仲介会社の活用等を継続し入店促進を図るとともに、団地内余剰地等の保有資産を有効活用した収益拡大策を検討します。

3 お客様の満足度・社会からの信頼度向上に向けて

(1) 積極的な情報提供の継続

当公社ホームページや一般賃貸住宅居住者の方々を対象に発行した広報紙「県公社のたより」等を活用して、引続き公社に関する情報を幅広く提供し、内容の充実に努めます。

(2) 良質かつ計画的な住環境の提供

一般賃貸住宅にお住まいのお客様へ良質な住環境を提供するため、平成23年度までに順次、消防法改正に伴う住宅用火災警報器の住戸内への設置や賃貸居住者用共聴アンテナの地上波デジタル対応化を進めるなど、引続き計画的な維持修繕の実施に努めます。

(3) 法令順守とリスク管理体制の整備

平成20年度内にプライバシーマークの認定を取得し、引続き個人情報保護体制の強化に努めます。

また、平成19年度に策定した職員行動規範の運用を開始し、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るとともに、事故や不祥事を未然に防止し、災害等の発生に備えるため、社内にリスク管理を実施する組織を設置し、リスク管理体制の強化を図ります。

以 上