

平成23年度 業務執行方針



当社は、平成22年9月3日、神奈川県知事と当社理事長との共同記者会見において、現在の公社を新たな企業体(株式会社)に移行すること、また、平成27年4月1日の民営化を目指すことを発表しました。

平成23年度は、民営化の実現に向けたアクションをこれまで以上に力強く推し進めるとともに、財務・経営基盤の一層の強化に注力するため、以下の重点課題を業務執行方針として策定しました。

1 民営化の推進・企業価値向上に向けて

(1) 重点課題への取組みに向けた組織の変更

民営化に向けた個々の重点課題への確実な対応・取組みを進めるため、4月1日付で組織変更を実施しました。特に若葉台団地の活性化や小田原市小竹地区等県西地区への取組みを強化するため、理事長直轄の若葉台統括室、県西地区開発対策室を新設し、その他の組織についても一部分割・統廃合等を実施しました。

(2) スtock再編・団地活性化への取組み

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、既に着手済みの団地を始めとして老朽化した物件を中心に順次建物の更新を図っていくとともに、適切な修繕・改修工事を行い賃貸資産の長寿命化を進めていきます。

また、民営化推進室の中に新規プロジェクト推進課を新設し、民営化後の姿を見据えた団地活性化へ向けての取組みを進めていきます。

(3) 小田原市小竹地区及び中井町南部地区への対応

小田原市小竹地区(開発面積約40ha)及び中井町南部地区(開発面積約32ha)については、国及び県のみかん減反政策に基づき平成3年度より平成14年度にかけて用地買収を進めました。これらの土地の処分に向けて二宮町に県西地区開発事務所を開設、地元自治体・区域内の土地所有者などとの協議をさらに積極的に進めていきます。

2 収益の安定・強化に向けて

(1) 賃貸住宅入居率、賃貸施設契約率の向上

民間不動産仲介会社の活用を通じ、これまで以上に地域に密着した入居者募集体制を充実させるとともに、インターネットやパンフレット等の各種媒体を通じた販促活動、住戸プラン変更による商品力のアップ等により、入居率及び契約率の向上を図ります。

(2) 高齢者住宅事業の経営効率化

平成2年度の事業開始から昨年度で満20周年を迎えた高齢者住宅事業については、更なる収支の改善に向けて、多様なテーマの高齢者向けセミナーや現地見学会の開催等により入居促進に努める一方、管理運営業務委託先である関連団体を含めたコスト見直し強化を図り、お客様へのサービスを低下させることなく当該事業経営の効率化を推進していきます。

(3) 家賃等収納率の堅持と債権管理体制の強化

現在の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、長期滞納の督促強化などにより、家賃等に係る滞納の減少と抑制、債権回収の強化に努めます。

3 お客様の満足度・社会からの信頼度向上に向けて

(1) 東日本大震災に関する協力・支援

3月11日に発生した東日本大震災を受け、国及び神奈川県による被災者支援と連携して被災者向け住宅の提供、また、公社独自の取組みとして被災者向け特別賃貸プランの実施を開始しています。今後も引続き迅速な被災者・被災地支援を目指し、被災地のニーズに応じた職員の現地派遣を計画するとともに、団地におけるチャリティバザー開催などにも取組み、公社として可能な限り公共的役割・責任を果たします。

(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・屋上防水工事など計画的な大規模修繕を実施し、建物の長寿命化を図ります。また現在、建物の耐震診断を検討しており、診断の結果耐震改修が必要と判断された場合には、順次耐震改修工事を実施していきます。

(3) 法令順守とリスク管理体制の整備

リスク管理体制や個人情報保護体制を適切に運用し、事故・不祥事等の発生防止、リスクの最小化に努めます。また、災害時対策として事業継続計画(BCP)を視野に入れた体制の確立を図ります。

以 上