

# 平成25年度 業務執行方針



平成25年度においては、民営化検証結果を踏まえ、経営体質の強化、資産価値の向上を進め、経営改善に向けた取り組みをさらに進めていきます。

さらに居住コミュニティの活性化、団地及び周辺地域の活性化を目指し、「団地再生」に向けた取り組みを推進していきます。

## 1 経営改善・団地再生に向けて

### (1) 経営体質の一層の強化

年度利益目標である経常利益20億円以上の確保のため、民営化検証結果における課題解決の取り組みをさらに進め、より一層、経営体質の強化に取り組みます。

なお、経営体質の強化のため、組織体制の見直しを行い、「不動産賃貸事業部」、「団地再生事業部」、「高齢者住宅事業部」の三事業部体制としました。

### (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、築50年未満の団地については、長寿命化等を目指す修繕工事等を実施し、賃貸資産の機能維持・向上をはかりながら資産の再構築を行っていきます。

### (3) 団地再生に向けた取り組みの推進

相武台団地における団地活性化モデル事業や若葉台団地における商店街活性化の取り組みを開始し、他団地への展開に向け、その課題や効果を検証します。

また、団地居住者、団地内外の各種団体や民間事業者、行政（県、市区町村）と連携し、団地を通じた地域の活性化の取り組みを進めてまいります。

## 2 収益の安定・強化に向けて

### (1) 賃貸事業の収益性の維持向上

賃貸事業については、市場動向を的確に捉え、プラン変更や入居条件の見直し等、ハード・ソフト両面から、時代のニーズに合った募集提案を立案し、実行することにより入居促進を進める。一方、引き続き費用対効果を追求し、コスト削減と品質維持向上の両立に向けて取り組み、賃貸住宅・賃貸施設等の賃貸事業の収益性の維持・向上を図ります。

### (2) 高齢者住宅事業の経営改善強化

平成24年4月に改正された老人福祉法や有料老人ホーム設置運営指導指針に基づき、入居金の改定を含めた対応策に取り組むとともに、より一層の経営改善に向け、管理運営業務委託先である関連団体と連携を図りながらランニングコスト適正化の取組み等を強化します。

### (3) 家賃等収納率の堅持と債権管理体制の強化

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、長期滞納の督促強化等により、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) 積極的な情報提供の推進

当会社ホームページのさらなる充実や一般賃貸住宅にお住まいの方々を対象に発行している広報紙「県公社のたより」等を通じて、引続き公社に関する情報を幅広く提供し、顧客サービスの充実に努めていきます。

### (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、耐震改修が必要と判断された建物については、耐震改修工事を今年度も順次実施していきます。

### (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、大規模災害に備えて策定した事業継続計画(BCP)につき、訓練や検証の実施を通じて災害発生時に早期復旧できる体制を構築していきます。

以上