

平成27年度 業務執行方針



当社は、平成25年6月に策定した10箇年の「経営計画（平成25～34年度）」の経営理念に基づき、「経営の一層の効率化」を図り、県からの財政的自立を進めております。

計画に基づき、計画目標達成の取組みやストック再生・再編の取組みである大和町団地、戸手団地建替事業など安定した収益基盤を築く取組みも着実に実施しております。

平成27年度においては、経営計画の中の平成25年度からの3箇年計画の最終年度にあたり、3箇年計画目標の必達並びに経営計画達成、次期3箇年計画策定に向けた取組みを更に進めていきます。

1 経営計画の達成に向けて

(1) 3箇年計画目標の必達

平成25年度からの3箇年計画目標である、年間経常利益20億円以上を每期達成、3箇年で借入金を約90億円削減（うち県損失補償 約100億円削減）、格付けの取得、公社債の新規発行については、計画の最終年度を迎え、着実に目標を達成しております。

平成27年度は経営計画に記載した様々な取組みを更に進め、目標の必達を図ります。

(2) 団地再生に向けた取組みの推進

団地再生のモデル団地である若葉台団地においては、賃貸住宅に体験入居室を開設し、実際に団地に宿泊して頂くことで団地の良さを体感頂ける取組みや、商店街の空店舗を活用した高齢者等支援施設の開設に向けた支援に取組みます。また、相武台団地においても、地域交流拠点となるコミュニティサロンを新設する等、団地再生に向けた取組みを更に促進します。

(3) 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、大和町団地（62戸）は平成27年5月竣工、7月入居開始予定、戸手団地（180戸）は平成28年3月竣工を目指し建設中、北加瀬第3・4団地（180戸）は基本設計・実施設計に着手します。

また、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。

(4) 賃貸事業の収益性の維持向上

賃貸事業については、新築物件の効果的な広告宣伝の実施や、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、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た取組みを進め、賃貸資産の収益性の維持・向上を図ります。

（５）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。

（６）ケア付高齢者住宅事業の黒字化に向けた取組み

平成34年度までにケア付高齢者住宅事業を黒字化するため、平成27年度から新入居金制度に完全移行することで増収を図り、関連法人のシニアライフ振興財団と一体となって、サービスに係る経費等の更なる適正化を図ります。

また、効果的な広告宣伝等を実施し、入居率95%以上を確保します。

（７）公社債の継続発行

第2回公社債券発行に向け、IR活動により、投資家の皆様に更なる当公社へのご理解、情報提供に努めるとともに、100億円程度の発行規模を予定し、借入金利息並びに県損失補償の更なる削減に取り組めます。

2 お客様の満足度・社会からの信頼度向上に向けて

（１）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・住戸改善等の経年修繕を効果的に実施し、建物の長寿命化を図ります。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。

（２）積極的な情報提供の推進

昨年度、当公社ホームページの拡充として開設した、物件専用の「公社の賃貸」ページや団地再生の取組みを紹介する「団地再生事業のご案内」ページ、同じく新たに立ち上げた公社Facebookを通じて、広く公社の取組みを発信します。

また、一般賃貸住宅にお住まいの方々を対象として発行している広報紙「県公社のたより」等による情報提供により、顧客サービスの充実に努めます。

（３）コンプライアンスの強化とリスク管理体制の整備

昨年度、設置したコンプライアンス委員会の活動を通じて、コンプライアンス意識を高め、不正の防止、更なる企業倫理の向上に取り組めます。

また、大規模災害に備えて策定した事業継続計画（BCP）の拡充を図り、早期復旧に向けた訓練・検証等を通じて、体制構築に取り組めます。

以上