

理事会議事録

長野県住宅供給公社

1 日 時 令和6年5月27日(月) 午後1時30分 開会

1 開催方法 公社 3階 大会議室

1 出席者 [本人出席]

理事長 関 昇 一 郎

専務理事 塩 谷 幸 隆

理 事 塩 島 道 洋

理 事 碓 井 秀 樹

理 事 赤羽根 資 裕

理 事 聲 山 典 生

監 事 堀 越 倫 世

監 事 尾 島 信 久

[欠席]

理 事 小 泉 俊 博

理 事 羽 田 健一郎

[事務局]

住宅管理部長 中 島 忠 彦

松本事務所長 赤 池 隆 伸

住宅管理部次長兼管理課長 青 木 元久仁

総務部総務課長兼経理課長 春 日 由 宏

総務部総務課課長代理 小 平 千 絵

総務部経理課課長代理 米 澤 郁 人

総務部経理課係長 齋 藤 潤

1 議事事項

第1号議案 令和5年度決算の承認について

第2号議案 中期経営計画(令和4年度~令和8年度)の一部改定について

そ の 他

[開会及び理事会成立報告] (午後 1 時 30 分)

【春日総務課長兼経理課長】

ただ今より、長野県住宅供給公社の理事会を開催いたします。本日は、大変お忙しい中をご参加いただきありがとうございます。

本日は、理事 7 名中、出席 5 名、欠席 2 名で公社定款第 15 条第 2 項の規定による過半数に達しておりますので、本日の理事会は成立しておりますことをご報告申し上げます。

議事に先立ちまして、関理事長からご挨拶をお願いいたします。

[理事長挨拶] (午後 1 時 30 分)

【関理事長】

本日は、理事並びに監事の皆様には、何かとお忙しい中、理事会にご参加をいただき誠にありがとうございます。

また、皆様には、日頃より公社業務にご理解とご協力を賜りまして、厚くお礼申し上げます。

さて、令和 5 年度は、「住宅供給公社中期経営計画」のもと、各事業の取組方針に従って事業を実施いたしました。詳細は、事務局から説明がありますが、公共団体住宅管理事業においては、上田市営住宅を新たに受託するとともに、長野市営住宅の管理業務の拡大を実施することができました。

また、分譲事業では、「公社保有分譲中団地売却促進方針」に基づいて事業を推進したところ、事業計画を上回る実績となりました。

これらの事業実施により、事業収益は、46 億 9 千万円余と大幅に前年度を上回り、経常利益は、1 億 7 千万円を確保することができました。

今期も黒字を計上できましたのも、理事並びに監事の皆様のご支援によるものであり、ここに改めまして感謝申し上げます。

本日の議題は、「令和 5 年度決算の承認について」と「住宅供給公社中期経営計画の一部改定」であります。

これら議題の審議と併せまして、公社事業や経営全般に関してもご意見をいただきますようお願い申し上げます。ご挨拶とさせていただきます。

本日はよろしくようお願い申し上げます。

(塩谷専務理事より役員の紹介)

【塩谷専務理事】

令和 6 年 4 月 1 日付で就任いたしました理事兼事業部長の塩島道洋でございます。同じく、理事兼総務部長の碓井秀樹でございます。同じく監事に令和 6 年 4 月 1 日付でご就任いただきました、県の会計管理者の尾島信久さんでございます。

(春日総務課長兼経理課長より、議事に入る前に資料の確認)

[議長の選任] (午後 1 時 35 分)

【春日総務課長兼経理課長】

議長の選任ですが、本理事会の議長につきましては、公社定款第 15 条第 1 項により理事長が当たることとなっておりますので、関理事長に議長をお願いいたします。

[議事録署名理事の選任] (午後 1 時 35 分)

【関理事長】

それでは議事に入ります。最初に議事録署名理事の選任ですが、聲山理事、塩島理事に署名をお願いいたします。

[議事] (午後 1 時 35 分)

【関理事長】

議事に入りますが、第 1 号議案令和 5 年度決算の承認について事務局から説明をお願いします。

【春日総務課長兼経理課長】

お手元にお配りしてあります令和 5 年度決算報告書につきましてご説明をさせていただきます。

(以下、別添「令和 5 年度決算報告書」に基づき第 1 号議案について、8 頁まで春日総務課長兼経理課長が説明し、9 頁以降について齋藤係長が説明。債権管理の状況について春日総務課長兼経理課長が説明)

【関理事長】 (午後 1 時 50 分)

第 1 号議案につきまして、監事の方から監査報告をお願いいたします。

【堀越監事】

令和 6 年 5 月 21 日に尾島監事とともに、地方住宅供給公社法第 32 条に基づき、長野県住宅供給公社の令和 5 年度の業務報告書及び財務諸表の監査を行った結果、適正であることを認めます。

【関理事長】

ありがとうございました。ただ今の監査報告も含めまして、第 1 号議案につきましてご質問、ご意見等ありましたらご発言をお願いいたします。

【赤羽根理事】

賃貸事業についてお聞きします。令和 4 年度に続き、今年度も公社賃貸全体の入居率が低下しているとのことですが、現在把握している問題点とその対応策についてお聞かせ願います。

【中島住宅管理部長】

住宅管理部長の中島と申します。

2 年連続して入居率が減少したことを受けまして検証をおこなったところ、令和 4 年度の退去者数が令和 5 年度に影響していることがわかりました。

まず、新規入居者数と退去者数の比較をしたところ、令和 4 年度については退去者数のほうが 10 件以上多いとの結果になりました。例年ですとここまで差が開くことはなく、令和 5 年度は新規入居者数のほうが若干多かったのですが、入居率を上昇させることはできませんでした。

次に退去理由の検証を行いました。退去書類に記載されている理由を集計したところ、令和 4 年度は新しく住宅を建ててそこに引っ越すといったケースが例年に比べて多かったことがわかりました。

退去につきましては、様々な理由がありますが、いずれの理由にしても引き留めるということは難し

く、新規入居者の増加に努める必要があると感じております。

そこで、入居者数の増加のために家賃の見直しの他にも住宅の設備、外観に手をを入れていきたいと考えています。その点につきまして、住宅管理部管理課長の青木から説明させていただきます。

【青木管理部次長兼住宅管理部長】

住宅管理部管理課長の青木と申します。

先ほど中島からお話させていただいたとおり、入居率の低い状況が続いており、その中でも一般賃貸住宅の古い物件については特にその傾向が表れています。今年度に入り、若干の改善傾向がみられる住宅もありましたが、依然として古い物件の入居率はよくありません。

この問題の解決のため、民間の賃貸住宅も参考に、特に要望が多い設備の導入の検討や、建物の外観を見栄えよくすることで、物件の魅力を上げていきたいと考えています。外装周りの改修については、修繕計画の引当金等を使用し、計画的に進めてまいります。

また、これまでも畳敷きの部屋の洋室化改修を進めておりますが、フローリング敷きの住宅は入居希望者の条件として有利となることから、こちらも継続して行っていきたいと考えております。

【関理事長】

他にいかがでしょうか。

【聲山理事】

分譲地についてですが、県外でのPR活動につきまして、具体的にどのような場所でどのようなPR活動をしたか、またその結果としてどのような効果があったかお聞きしたいです。

【塩島理事】

事業部の塩島です。

分譲地の販売促進につきまして、令和3年からの計画を軸に進めております。

令和3年度は分譲地のパンフレットとポスターを刷新し、県内の金融機関や県の東京、名古屋事務所への張り出しや東京、名古屋などのイベントにて使用しました。その他、宣伝範囲を広げ、県外の新聞広告の利用やSNSを用いた宣伝も行いました。

その中でも、住宅サイト上でのインターネット広告の効果が特に大きく、令和5年度の成約件数16件のうち14件がインターネット広告からでした。

また、令和3年度に不動産鑑定を再度行い、値段を下げたことも成約につながってきています。購入者からの情報をまとめていますが、ほとんどの購入者から値段が安かったとの話をいただきました。実際に山本分譲地では令和3年以前の13年間での販売区画数と、令和3年から5年までの販売区画数が同じとなっており、値下げの効果を実感しております。

購入者の属性につきまして、今年度成約の16区画のうち、14区画は25歳～60歳の子育て世代や新婚世帯などで、残り2区画は栃木県、埼玉県からの移住者でした。

販売を進める中で、首都圏からの移住者は分譲地より中古物件を検討することが多いなど、新たな情報も集まってきており、これらの情報を参考にしながら販売に生かしたいと思っております。

今年度は13区画を販売目標としていますが、販売が進むにつれて、段差や不成形など条件が良くないところが残ってきており、どのように成約に結び付けるかが今後の課題となっております。

【関理事長】

他にいかがでしょうか。

【磔山理事】

指定管理者制度、管理代行制度の説明をお願いします。

【中島住宅管理部長】

住宅管理部の中島です。

制度の違いにつきまして、主だったものを上げさせていただきます。

1点目は各自治体による選定方法の違いです。管理代行は他の地方公共団体、または地方住宅供給公社が受託できると公営住宅法で定められています。自治体にとっては公募などの業務が減り、長期間安定した管理が行えます。また、入居者にとっても管理者の変更がないことで安心した生活が送れると思われれます。公社としてもノウハウの蓄積が行うことができ、より良いサービスの提供につながられます。

一方、指定管理者は原則公募となっております。公募により民間参入が可能になり、自治体にとっては委託料が抑えられるといったメリットがあります。ただ、指定管理は決まった年数ごとでの公募となり、管理者が何年かごとによって変わってしまうといった恐れがあります。管理者が変更になることで、それまでのノウハウが失われ安定した管理が行えなくなる恐れがあります。入居者にとっても管理者が変わることは不安を与えてしまうことになると思われれます。

2点目は業務内容とそれに伴う権限の違いです。管理代行は指定管理者より実施できる業務の範囲が広がります。例えば、入居者の決定については、指定管理者では行うことができず、委託元の市を通す必要があり、決定までに時間がかかります。管理代行であれば、公社単独で決定できる範囲が広くなり、迅速な決定が可能になります。自治体にとっても業務量を削減できるメリットがあります。

各方法にメリットとデメリットがございますが、公営住宅の管理につきましては公的な立場での管理が重要であると考えられ、安定した管理が行えることから、公社に管理代行で委託していただいている自治体が多いと考えております。

【関理事長】

他にいかがでしょうか。

無いようでしたら、第1号議案を承認することとしてよいでしょうか。

【全員】

異議なし。

【関理事長】（午後2時7分）

ありがとうございました。第1号議案は原案どおり承認されましたので、決算報告書の案の字を消していただきたいと思っております。

続いて、第2号議案について事務局から説明をお願いします。

【春日総務課長兼経理課長】（午後2時8分）

それでは、第2号議案の中期経営計画(令和4年～令和8年)の一部改定についてご説明いたします。現行の中期経営計画につきましては、令和5年3月の理事会において、上田市住の受託開始等に伴い

定数の改定を行っておりますが、令和6年からは、新たに補助金の審査業務を受託しており、加えて、現在の職員の採用状況を鑑み、再度定数の見直しを行うものになります。

内容といたしましては、新たに補助金の審査業務を受託したことにより正規職員1名の増員を行います。

また、特に、建築士等の技術系の嘱託職員につきましては、その雇用条件等から、募集をしても応募者が集まらない状況となっています。

そのため、嘱託職員の定数のうち2名分(現在の欠員分1名、公社OB職員を充てている分1名)を、正規職員に振り替え、技術系職員の人材の確保を目指すものとなります。

【関理事長】(午後2時10分)

第2号議案につきましてご質問、ご意見ありましたらご発言をお願いいたします。

【関理事長】

無いようでしたら、第2号議案を承認することとしてよろしいでしょうか。

【全員】

異議なし。

【関理事長】(午後2時12分)

ありがとうございます。第2号議案は原案どおり承認されました。

以上で議事案件は終わりですが、役員の皆様でお集まりいただく良い機会になりますので、その他何かございましたらお願いします。

【関理事長】

私からよろしいでしょうか。

今年の長野県の重要な取り組みとして、人口減少、少子化問題が挙げられます。今年の2月には県内の人口が200万人を割ったという報道がありましたが、今後もますます人口減少が進み、避けては通れない問題となっています。公社としても入居率や団地の規模に関わる問題となりますが、県としては女性や若者から選ばれる県づくりというものを進めていますので、公社としても、これに向けた取り組みを内部で検討いただいて、公社としての役割を果たしていただければと思いますので、よろしく申し上げます。

【関理事長】(午後2時12分)

他にはよろしいでしょうか。

以上をもちまして本日の議事を終了とさせていただきます。

ありがとうございました。

[閉会] (午後2時12分)