

理事会議事録

長野県住宅供給公社

1 日 時 令和7年3月21日(金) 午後1時28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	新田 恭士
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
事業部事業計画課長	池内 聡
総務部総務課 課長代理	藤澤 厚志
総務部経理課 課長代理	米澤 郁人
総務部経理課 課長代理	小平 千絵

1 議事事項

第1号議案	令和7年度事業計画及び資金計画(案)について
第2号議案	長野県住宅供給公社就業規程の一部改正について
第3号議案	信州住宅フェア2025への協賛について
その他	

[開会及び理事会成立報告] (午後1時28分)

【春日総務課長】

ただ今より、長野県住宅供給公社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ましてありがとうございます。

理事7名中、出席5名、欠席2名で、理事の過半数が出席いただいておりますので、公社定款第15条第2項の規定により、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、新田理事長よりご挨拶をお願いいたします。

[理事長挨拶] (午後1時29分)

【新田理事長】

理事及び監事の皆様には、年度末のお忙しい中、理事会にお集まりいただきまして、ありがとうございます。

まずは私事ではございますが、令和7年3月17日付けで県の副知事を拝命し、併せて当公社の理事長に就任いたしました、新田恭士と申します。

副知事として、知事の目指すよりよい長野をつくるべく、身を引き締めて取り組んでいきたいと考えているところでございます。

また、公社につきましても、理事長に就任いたしましたので、健全経営を維持しながら、公社が持つ公的な役割をしっかりと果たせるように、事業運営を務めてまいりたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

さて、令和6年度を振り返ってみますと、本年度も公社運営の礎である、「住宅供給公社中期経営計画」で定める3つの経営理念「貢献」、「信頼」、「自立」のもとで事業を進めてまいりました。

事業別に見ますと、住宅管理部門では、公営住宅に係る工事費の増加もあり、大幅な事業収益の増加が見込まれております。また、市町村との提携事業におきましても、昨年度を大きく上回る事業実績が見込まれております。

一部振るわない事業もございますが、全体としてみれば、おおむね順調に推移しており、本年度も、相応の収益を確保できる見通しとなっております。

あらためまして、皆様のご支援、ご協力に感謝申し上げます。

本日の議題は、「令和7年度事業計画及び資金計画」と「長野県住宅供給公社就業規程の一部改正」及び「信州住宅フェア2025への協賛」の3点であります。

役職員一丸となって、事業を推進してまいる所存でありますので、よろしくご審議をいただきますよう申し上げます。ご挨拶とさせていただきます。

(春日総務課長より、議事に入る前に資料の確認)

[議長の選任] (午後1時32分)

【春日総務課長】

議長の選任でございますが、本理事会の議長につきましては、公社定款第15条第1項の規定により理事長が務めることとなっておりますので、新田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 32 分)

【新田理事長】

それではお手元の次第に沿いまして議事を進めてまいります。最初に議事録署名理事の選任ですが、赤羽根理事と碓井理事に署名をお願いいたします。

[議事] (午後 1 時 33 分)

【新田理事長】

それでは議事に入ります。第 1 号議案について、事務局から説明をお願いします。

【米澤経理課課長代理】

それでは、第 1 号議案についてご説明申し上げます。まず、第 1 号議案については私から説明申し上げます。

(以下、別添「令和 7 年度事業計画及び資金計画 (案)」に基づき第 1 号議案について米澤経理課課長代理が説明し、引き続き春日総務課長兼経理課長が、付属資料を説明。)

【新田理事長】 (午後 1 時 48 分)

第 1 号議案について、ご質問・ご意見等がありましたら、ご発言をお願いします。

【赤羽根理事】 (午後 1 時 48 分)

分譲事業についてお聞きします。過去の分譲実績は、令和 2 年度が 3 区画、3 年度が 5 区画でしたが、4 年度が 14 区画、5 年度が 20 区画と、一気に跳ね上がりました。しかし 6 年度はまた元の状況に戻ってしまいました。この原因を教えてくださいたいのと、来年度もある程度の数字を見込んでいますが、これに対する対策はどうだろうかということを知りたいと思います。

【池内事業計画課長】

事業部事業計画課の池内です。よろしくお願いします。

令和 4 年度から宅地分譲において価格の見直しを行ったことに伴い、分譲区画数が伸びました。令和 6 年度は従来の報奨制度に加え新たな紹介制度を設けまして、申込を募っているところでございます。

販売不振の原因ですが、3 点ほどあるかと思えます。まず 1 点目は、分譲地の立地にあると思われまます。7 つの分譲地はいずれも市街地から遠く、車の使用が必須となります。交通の利便性が良くない場所であること、また、日常生活に欠かせないスーパーマーケットや病院などが近隣にないことが挙げられます。2 点目は、インターネットの普及により、物件を比較する対象が多いこと。3 点目として、最近の物価高の影響もあり、建物建設費の高騰、銀行からの借入に伴う利息が近年上昇傾向にあるためだと思われまます。以上です。

【赤羽根理事】

ここから先は、何かチェンジさせるようなアイデアがないと厳しいと思います。私が考えたのは、平凡ですがソーラーパネルです。しかし、普通の住宅の隣に設置することに問題があるとすると、なかなかよいアイデアがないと思うんですが、これから残りの区画を販売していくことは相当厳しいと思

ますので、従来とは違う観点から考えや知恵を出して、販売促進を図っていただければと考えております。

【新田理事長】

ありがとうございます。

今、赤羽根理事からもご指摘がありましたが、令和7年度の計画達成に向けて、知恵を絞ってお願いしたいと思います。

他にございますでしょうか。

【堀越監事】

監事の堀越です。

今のお話に関連して、先般、長野県を含めた全国の住宅建設の方向性や実態が発表になりました。それによると、単身世帯が増えている関係で、新たな住宅を必要とするケースが減っているということが発表されています。実際に、新築住宅の件数は減っていますが、中古住宅のリフォーム工事は増加している状況のようです。先ほど販売不振の原因として3点の要因をお聞きしましたが、そこにもう1点、単身世帯が増えているというところから、住宅を必要とする人が減ってきていることも考えの中に入れて、今後どうされていくかというのを対策していただければと思います。

【新田理事長】

ありがとうございます。今、ご指摘をいただきましたので、こういったことを踏まえた上で対応を進めていくということで、お願いします。

他に無いようでしたら、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。

【新田理事長】（午後1時55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。

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。

【藤澤総務課課長代理】（午後1時55分）

第2号議案についてご説明申し上げます。

「長野県住宅供給公社就業規程の一部改正」について、まず改正の目的としましては、育児・介護休業法の一部改正に伴いまして、法改正の内容に沿うように、当公社の就業規程の整備を行います。

改正の要点といたしましては2点ありまして、1点目が時間外勤務の制限における対象者の拡大です。これまで3歳未満の子を養育する職員を対象としていましたが、小学校就学前の子を養育する職員に対象者の範囲が拡大されます。2点目は子の看護休暇に関してです。当公社の就業規程では特別休暇の中にありまして、これまでは子が病気や怪我をしたり、予防接種を受けさせる場合のみ取得可能となっておりますが、これらに加えまして、感染症に伴う学級閉鎖や入園・入学式、卒園・卒業式への参加も新たに取得事由となります。

施行日は法改正に合わせて令和7年4月1日としております。第2号議案についての説明は以上です。

【新田理事長】（午後1時56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。

【新田理事長】

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。

【新田理事長】（午後1時57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。

続いて、第3号議案について、まずは「信州住宅フェア 2025」の概要について県の方から説明いただき、その後事務局から議案の説明をお願いします。

【県建築住宅課】（午後1時57分）

建設部建築住宅課主任専門指導員の土屋と申します。私の方から「信州住宅フェア 2025」についてご説明いたします。

まず目的ですが、国では、国民の住意識の向上を図り、豊かな住環境を実現するため、平成元年度から毎年10月を「住生活月間」と定めて総合的な啓発活動を実施しています。今年度は香川県で実施されました。

同月間中に開催する中央イベントの長野県での開催について、是非令和7年度に引き受けてくれないかという話があり、県においても信州健康ゼロエネ住宅の普及や耐震対策の加速化、県産木材の利用促進などの住生活の向上を図る取り組みを実施してきておりますので、この話をお引き受けしまして、地方イベントとして「信州住宅フェア 2025」を同時開催とし、広く県民に対して情報を発信していきたいと思っております。

「信州住宅フェア 2025」の概要ですが、令和7年10月11日（土）・12日（日）の2日間で行いたいと考えております。場所は、長野市真島総合スポーツアリーナ「ホワイトリング」を会場として行う予定です。主催者は「信州住宅フェア 2025 実行委員会」を立ち上げ、事務局は県建設部建築住宅課に置きます。内容は今後また詳しく決めていきますが、住生活関係のブース出展、パネル展示、体験型ワークショップなどの実施、住生活関係セミナーや個別相談会を実施しながら、ステージイベント、キッチンカー等の集客企画も考えております。詳しくは実行委員会できちんと決めていきたいと考えております。

実行委員会の概要ですが、設立は令和7年2月3日です。構成団体は17団体、実行委員会の役割としては、信州住宅フェア 2025 の主催者となり企画運営等を行います。

長野県住宅供給公社の参画については、県民の住生活の安定向上を図るため、県の住宅施策を補完し、協力する立場として、信州住宅フェア 2025 に参画・出展をお願いするとともに、負担金の支出について協力をお願いしたいと考えているところです。私からの説明は以上です。

【春日総務課長】（午後 2 時 01 分）

それでは、第 3 号議案について、ご説明申し上げます。

先ほど県の担当者からご説明いただきました通り、令和 7 年 10 月に「信州住宅フェア 2025」を開催するにあたり、県からは公社に対し、資金面での支援を要請されております。

公社としましては、この要請に応じて、協賛及び負担金の支出をしたいと考えております。支出の予定時期は令和 6 年度、今年度中の支出として考えております。

協賛する理由につきましては、同フェアの開催目的は、住生活の向上に資することとしており、フェアへの支援は公社の経営理念の一つである「貢献」の観点からもふさわしいものであると考えております。

負担金の金額についての判断ですが、令和 6 年度決算における事業利益は 1 億 1,600 万円程が見込まれております。負担金の原資としては、現在、公社が行っている事業から得られた利益からではなく、公社が過去に投資した事業資金の回収である長期割賦事業の利益を負担金原資に充てたいと考えています。今年度の総事業利益 1 億 1,600 万円程度のうち 2,500 万円程度が長期割賦事業利益と見込まれています。拠出額はこの範囲内であり、経営全般に影響を及ぼすものではないため、今回の拠出は可能と判断し、信州住宅フェア 2025 に協賛をさせていただきたいと考えております。

第 3 号議案につきましての説明は以上になります。

【堀越監事】

これは令和 6 年度の決算に反映されてきますよね。支出科目は事業外支出か特別損失で処理される予定ですか？

【春日総務課長】

私どもの上部団体の全国住宅供給公社等連合会には会計基準委員会があり、そこに確認を取っているところですが、事前回答では、特別損失ではなく事業外支出、雑損失という見解です。

【堀越監事】

雑損失だと、その他経常費用になりますか。

【春日総務課長】

その他経常費用ということで、一応回答をいただいているところです。

ただ、他県の公社では、あまりこういったことを行っていないこともありますので、これが先例になりそうということでしたが、一応、会計基準委員会の回答とすれば、その他経常費用、もしくは一般管理費という回答でした。これを踏まえ、私どもの判断としては、一般管理費ではなく事業外というのが妥当で事業外支出、その他経常費用と考えております。

【堀越監事】

一番は金額についての判断のところになりましたが、長期割賦で利益が出た 2,500 万円の範囲内での支出だから、支出自体は認められるものとして解釈してよろしいでしょうか？

【春日総務課長】

それ以外の利益を回すということは考えてはいません。

【堀越監事】

ご検討いただければなんですが、雑損失という科目自体がどうなんでしょうか。

【春日総務課長】

表示上の話であれば、私どもの外部の会計士とも相談して、科目を整理していきたいと考えています。

【堀越監事】

ありがとうございます。

【新田理事長】

他にご意見、ご発言ございますでしょうか。

無いようでしたら、第3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。

【新田理事長】（午後2時09分）

第3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了となりますが、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。

【堀越監事】

参考までにお聞かせいただきたいのですが、公社は家賃の管理徴収をしていますが、先般、誤徴収があったという新聞記事がありました。その記事の内容しかわからないため、公社と県とのやりとりについて教えていただきたいんですけども。

【新田理事長】

公社さんいかがですか？ もし難しければ私の方から補足いたします。

【中島住宅管理部長】

では、住宅管理部長の中島と申しますが、まず私の方からご説明いたします。

今回報道があった内容については、収入認定に関するものと、減免認定に関するものの2つに分かれています。それぞれ簡単にご説明いたします。

まず、収入認定についてですが、昨年の6月に国交省から各都道府県あてに収入認定に関する通知がありました。各入居者の家賃額は、その世帯の所得額に応じて決定いたしますが、例えば高齢者の方や障害のある方などがおられると、その分を所得額から控除できるという制度があります。このうち、70歳以上の高齢者の方がいる世帯（控除額10万円）、の控除対象となる方についての解釈に相違があった、というのが今回の内容です。長野県では、名義人の方が70歳以上の場合にその一部についてこの

控除対象にしておりませんでしたでしたが、例えば、名義人の方が同居のお子さんなどの扶養に入っている場合には、本来であれば控除対象にする必要がありましたので、今回調査を行ったところ、この控除があることにより一つ下の低い家賃区分にすることができていたのが65世帯となりました。

昨年6月に国交省から県への通知があった後、公社の方にも県公営住宅室から指示があり、県から過去5年間分に絞った対象者のリスト（木曽、大町、北信の各建設事務所分を除く。）が公社に送られ、資料は公社で保管しているため、公社で対象となる方々の調査を行ったということになります。

同様の取り扱いは、全国で長野県の他に9県ほどありました。同一生計配偶者の方や老人扶養親族の方は控除できるというものですが、過去には、入居名義人は世帯主であることが多かったため、このように取り扱いをしていたものと思われそうですが、現在は、高齢者の方が増えているという状況の中で、制度内容の見直しをしていませんでした。

公社は、県からの委託を受けている立場のため、本来であればそれぞれの控除の内容というものを精査すべきでしたが、県の委託を受けたときからこの方法で業務を行ってきました。

また、減免については、一番低い家賃の世帯が対象となりますが、その家賃額から更に全額、2分の1または3分の1を減免できるという制度となっています。このうち、2分の1減免になる基準について、県の規則等で明確に規定されていなかったことにより、中信地区の建設事務所でこれまでと違った処理をしてしまった、ということが原因になっております。最終的には従来どおりの方法でやるようにという指示がありましたので、従来どおり実施いたしました。

【堀越監事】

これは、全てきちんとした見直しで、精算が付くということですか。過去5年分だけですよね？

【中島住宅管理部長】

そのように処理をしています。

【新田理事長】

現在、私は建設部長事務取扱をしており、公営住宅室を所管しているため、少し補足説明をさせていただきます。

まず、公社と県の役割分担につきましては、先ほどの事業計画にありました県営住宅管理受託事業は、公社は県からの委託を受けて、公営住宅法に基づき社会のセーフティネットとして、弱者、住宅困窮者に対する住宅を供給するという事業であり、その家賃については、応能応益主義として収入の額に応じて決定するというプロセスがあります。この過程で、一部の高齢者のいらっしゃる世帯について算定ミスがあったということが一つ目の事案です。通常、県が責任を持って、収入認定、家賃決定を行っていますので、県の責任で行うべきものです。それまでの段階で、必要資料の整理や入居されている方と直接資料の提出を受けて揃えていただくようなことを公社にお願いしています。揃えていただいた資料を県が適切に判定しなければいけないところ、非常に複雑な制度のため、一部の高齢者の取扱いでミスがあったことが発覚した事案になります。これについては、返還できる分は返還するという手続きを開始しているところです。

もう一つは、県が条例と、県知事の権限において規則を設定しており、家賃減免申請を受け付けています。元々、応能応益主義により収入の状況に応じて家賃を決定していますが、どうしても生活、病気になって治療費が掛かる、あるいは昨年と比べて収入が激減したような世帯については、家賃全額免除

は特に数は少ないんですが、2分の1免除、3分の1免除という規則の定めに従って減免できることとなっています。非常に複雑な制度ですが、条文、規則をそのまま読むと、2分の1減免できるのか3分の1減免できるのか曖昧な部分があり、30年以上の長きにわたって、このような制度が運用されてきました。今回初めてそのバラつき、読み方が二通りできるということで、バラついた家賃減免認定を行ったことが発覚したため、それを是正するというので公表したという事案です。

この解釈のバラつきについては、2分の1減免か3分の1減免か全額減免かは、あくまで入居者の方からの申請に基づいて行いますが、12月中に翌年度の家賃の決定通知を送付して、翌年2月の末日までには減免の決定をしないと、4月からの入居者に対して家賃の通知ができないため、限られた1ヶ月のスケジュールの中で、約4,400世帯分の審査を行っており、審査のあり方も含めてしっかりと県庁では見直しを行ってまいります。公社の皆様にも県の方から内容をお伝えして、適切かつ効率的に家賃決定ができるように大幅な改正を図ってまいります。このような背景もあるということで、お話をさせていただきました。よろしいでしょうか。

【堀越監事】

わかりました。報道を見ると驚いてしまい、どうなっているのかと思いましたので。

【新田理事長】

全国的にこのような事案が起きたので、県は住宅困窮者に対していかに支援するかというセーフティネットとしての機能を忘れることなく、速やかに安心して決められた家賃を信じていただけるように、このようなミスがないように、再発防止にしっかり努めていきたいと思っております。

では議事の方に戻りまして、他に何かございましたらご発言をお願いしたいと思います。

【塩谷専務理事】

公社常勤役員の異動がございますので、ここでご報告させていただきます。

3月31日付で私、塩谷が退任となります。

また、県の人事に伴い、尾島監事も退任となります。

(塩谷専務理事及び尾島監事が退任の挨拶)

【新田理事長】(午後2時25分)

他に何かございましたらお願いします。

無いようですので、以上をもちまして本日の議事を終了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25分)