

理事会議事録

長野県住宅供給公社

1 日 時 令和5年3月23日(木) 午後1時12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 小 林 伸 治

理 事 小 松 正 始

理 事 赤羽根 資 裕

監 事 堀 越 倫 世

監 事 鈴 木 英 昭

[委任状出席]

理 事 白 鳥 孝

理 事 羽 田 健一郎

理 事 聲 山 典 生

[事務局]

事業部長兼事業計画課長

塩 島 道 洋

松本事務所長

碓 井 秀 樹

総務部総務課長

中 島 忠 彦

総務部経理課長

春 日 由 宏

総務部総務課係長

藤 澤 厚 志

総務部経理課係長

齋 藤 潤

1 議事事項

第1号議案 令和5年度事業計画及び資金計画(案)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)の一部改正について

そ の 他

[開会及び理事会成立報告] (午後 1 時 12 分)

【中島総務課長】

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、本人出席 4 名、委任状出席 3 名で、理事の過半数が出席しておりますので、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、関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 13 分)

【関理事長】

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。

近年はコロナ禍のため web 形式での理事会を開催しておりましたが、久しぶりに集合形式で理事会を開催することができました。足をお運びいただきましてありがとうございます。

年度末になりますので、令和 4 年度を振り返ってみますと、本年度は、公社運営の礎である、「住宅供給公社中期経営計画」の初年度にあたり、「貢献」、「信頼」、「自立」の 3 本の経営理念のもとで、更なるサービスの質の向上に努めながら、事業を実施してまいりました。

なかでも、分譲事業では、昨年度策定した「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、事業計画を上回る実績となる見通しです。

これらにより、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 5 年度事業計画及び資金計画」と「住宅供給公社中期経営計画の一部改定」であります。令和 5 年度にはこれまでの事業に加え、公共団体住宅管理事業において、上田市営住宅の新規受託及び長野市営住宅の管理業務拡大を予定しております。

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お願い申し上げます。

(中島総務課長より、議事に入る前に資料の確認)

[議長の選任] (午後 1 時 16 分)

【中島総務課長】

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に努めていただく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 16 分)

【関理事長】

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、赤羽根理事と小林理事に署名をお願いいたします。

[議事] (午後 1 時 17 分)

【関理事長】

それでは議事に入りますが、第1号議案・第2号議案については、関連がありますので一括して事務局から説明をお願いします。

【中島総務課長】

それでは、第1号議案、第2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5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、4頁までを中島総務課長が説明し、5頁から春日経理課長が説明。引き続き春日経理課長が、債権管理の状況を説明。)

【中島総務課長】(午後1時36分)

引き続きまして、第2号議案をご説明申し上げます。

昨年3月の理事会において、新しい中期経営計画をご承認いただき、これに基づき令和4年度より事業を実施しているところです。

このうち、先ほどご説明しました、上田市営住宅を令和5年度より新規受託することとなり、また、長野市営住宅の入居前修繕、計画修繕の業務が増加するため、これに対応する人員が必要になります。これに伴い、人件費や委託料も増加してきますので、中期計画の職員数に係る箇所と事業収支に係る部分の一部変更を行うため、議案とさせていただきました。

(以下、別添第2号「中期経営計画(令和4年度～令和8年度)の一部改正について」に基づき、中島総務課長が説明。)

【関理事長】(午後1時38分)

第1号議案、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。

【赤羽根理事】(午後1時39分)

分譲について、令和4年度に入り売上が伸びている状況ですが、どのような理由が考えられますでしょうか。また販売不振分譲地について、来年度以降どのような対策をお考えになっているのか、その2点についてお聞かせ願います。

【塩島事業部長兼事業計画課長】

事業部長の塩島と申します。

まず、今年度の売上が好調だった理由について、1つ目は、昨年度実施した不動産鑑定結果により、土地の価格を下げたことがあります。今年度の申込者の分析を行った結果、申込理由として「価格が安い」を一番に選んだ方が7割ほどいました。

2つ目は、今年度から諏訪市のくるみ台団地の2期分譲の販売を始めたところ、見晴らしの良い平坦な土地ということもあり、販売が好調でした。これも一つの成果だと感じております。

3つ目は、今年度、長野県宅地建物取引業協会と分譲地購入者の紹介制度の協定を結んだことが考え

られます。業者の紹介による申込が6割ほどありましたので、効果が非常に大きかったと思います。以上が販売好調の理由だと考えています。

それから、令和5年度の目標について、販売価格は今年度から据え置く予定ですが、その中でも不整形地や段差の大きいところなどの売りづらい土地は、価格を下げ販売していきたいと考えております。

また、今年度は県外の移住イベントなどにも5回ほど参加しました。他にも今年度から facebook・Instagram への SNS 配信を行った結果、県外在住者から問い合わせも来ています。今後は県外の申込者も期待できるのではないかと思います。令和5年度も目標区画を達成したいと考えております。

【関理事長】

他にはいかがでしょうか。

【堀越監事】

県営住宅の入居条件について、入居時に連帯保証人が不要となる記事を新聞で見ました。それがいつから始まるのかということ、連帯保証人が不要となることによって、これまでより入居しやすくなると思いますが、家賃に滞納があった場合の対応を今後どのように行っていくのか。この2点についてお願いします。

【碓井松本事務所長】

松本事務所の碓井と申します。

まず、県営住宅の連帯保証人の件ですが、令和5年1月から新規入居者の連帯保証人が不要になりました。それから、家賃の滞納が発生した場合の対応については、今までは連帯保証人に滞納分の支払いを求めることができましたが、新規入居者のみならず、既存入居者の連帯保証人に対しても滞納金額の請求をしない方針を県の方で決めております。公社とすると、今まで以上にこまめにお行き会いをして、入金督促や分納の提案などを行い、家賃を納入していただく必要があると思います。

現在、県営住宅の家賃の納入方法としては、県が発行する納入通知書で金融機関から納入、指定口座からの引落とし、あとはご連絡をいただき徴収に伺うという方法で行っておりますが、伊那市では市営住宅の家賃支払いにコンビニ収納を導入しており、ほぼ100%近い収納率です。コンビニですと時間の制約もありませんので、入居者にとっても利便性が高く、収納率向上も期待できます。この件は公社内部で検討の上、県とも協議をしていきたいと思っております。

【関理事長】

他にはいかがでしょうか。

【鈴木監事】

1点目は、令和5年4月から上田市営住宅の新規受託を行います。今後、他市町村に受託拡大の見込みはありますか。2点目は、先ほどもお話がありました宅地分譲について、コロナの影響で地方に目が向いている現在は大きな好機だと思いますが、広報活動をされている中で、今がチャンスという感覚があるのか、それともあまり響いてこないといった感覚があれば教えていただけますか。

【小松理事】

理事の小松と申します。

まず、市営住宅の受託については、上田市が最終目標でありました。今後については、受付から修繕まですべてを受託するということになると、公社側と相手側のコストの折り合いがつきませんので、今後は内容を限定して対応していくような形で考えております。例えば募集受付等は現地の市町村で行い、修繕については公社でお手伝いをさせていただくという形での拡大を考えております。

【塩島事業部長】

宅地分譲の件について、今年度は地元の方が購入しています。今はweb会議が普及したこともあり、県外からの移住者も想定はしていましたが、蓋を開けてみればゼロでした。今後は不動産業者に対して、働きながら農作業を行いたいというニーズのある方も首都圏などから呼び寄せられるような営業をしていきたいと思っております。

【堀越監事】

今の話に関連して、各市町村との連携については具体的にお考えでしょうか。

【塩島事業部長】

先日行われた東京でのイベントでは、長野市含めた9市町村と一緒に、公社もブースを作って参加させていただき、来場者に分譲地のパンフレットを配布しました。令和5年度についても各市町村と連携して、公社の分譲地を紹介していきたいと思っております。

【堀越監事】

長野県の場合、地域によって環境も違うとは思いますが、移住者を多く呼び込んでいる市町村のノウハウを参考にされるとよろしいと思います。

【赤羽根理事】

その点について、物件が売れる売れないかというのは、私が見ている中では地域コミュニティの問題があると思います。メディアでは移住者が地域のコミュニティに溶け込んでいる姿や、移住の利点ばかりが強調されていますが、現実の違い、移住しても溶け込めなくて数年で出て行くケースも多い。高齢化で地域の担い手も少なくなり、今後日本全体で避けて通れない問題だと思います。コミュニティが煩わしい、嫌だという方が多いとは思いますが、そういう問題が解決できれば、地方に入ってくる方も多くなると思います。あとは県外の方に対して、土地の価格を分かりやすく設定するということも重要でないかと思えます。

【関理事長】

ありがとうございます。

他に無いようでしたら、第1号議案、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 1 時 54 分）

皆さん異議がないようですので、第 1 号議案、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了となりますが、役員の皆様でお集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】（午後 1 時 55 分）

他に無いようですので、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 1 時 55 分）