

理事会議事録

長野県住宅供給公社

1 日 時 令和5年5月25日(木) 午後1時08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

理 事 聲 山 典 生

監 事 堀 越 倫 世

監 事 宮 原 茂

[委任状出席]

理 事 小 泉 俊 博

理 事 羽 田 健一郎

[事務局]

事業部長兼事業計画課長 塩 島 道 洋

住宅管理部参事兼県営住宅課長 碓 井 秀 樹

松本事務所長 赤 池 隆 伸

総務部次長兼総務課長 中 島 忠 彦

総務部経理課長 春 日 由 宏

総務部総務課係長 小 平 千 絵

総務部経理課係長 齋 藤 潤

1 議事事項

第1号議案 令和4年度決算の承認について

そ の 他

[開会及び理事会成立報告] (午後 1 時 08 分)

【中島総務部次長】

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、本人出席 5 名、委任状出席 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 09 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 4 年度は、新たに策定した「中期経営計画」の最初の年度に当たり、「貢献」、「信頼」、「自立」の 3 本の経営理念のもとで、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、宅地分譲事業など計画を上回る実績をあげた事業もあり、全体としてみればおおむね計画どおり事業を実施することができました。

これらの事業実施により、事業収益は、35 億 3 千万円余とほぼ前年度と同額で、経常利益は、事業計画策定時の見込みを上回り、前年度並みの約 2 億円となりました。

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。

本理事会では、令和 4 年度決算のご審議と併せまして、公社事業や経営全般に関してもご意見をいただければ幸いです。

本日はよろしく願い申し上げます。

(中島総務部次長より、議事に入る前に資料の確認)

[議長の選任] (午後 1 時 11 分)

【中島総務部次長】

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 11 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、小松理事に署名をお願いいたします。

[議事] (午後 1 時 12 分)

【関理事長】

議事に入りますが、第 1 号議案令和 4 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。

【中島総務部次長】

お手元にお配りしてあります令和 4 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 4 年度決算報告書」に基づき第 1 号議案について、8 頁まで中島総務部次長が説明し、9 頁以降及び債権管理の状況について春日経理課長が説明

【関理事長】 (午後 1 時 36 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 5 年 5 月 22 日に宮原監事とともに、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 4 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】

決算報告書の 21 頁「4 資産除去債務について」に記載されているアスベストについてお聞きします。まず 1 点目は、建物におけるアスベストの含有状況はどのような状況にあるのかということ。それから当面は除去費用が明確でないということで、それについては理解できますが、もし計上する場合は結構高額になる可能性が高いと思いますが、どのような取り扱いをされるのか。この 2 点について教えていただけたらと思います。

【春日経理課長】

資産除去債務の状況について、令和 3 年にアスベストの規制が強化されました。このため、保有建物の塗装面の外壁調査を行ったところ、一部の保有建物の外壁塗装下地にアスベストが含まれているという調査結果が令和 4 年 6 月に出了。これを現時点で除去したとすれば、億単位の費用が掛かるといことです。これを貸借対照表に載せる場合には、実施する時期によって現在の価値が異なり、合理的に見積もることができなため、計上できないという形になっております。

アスベストを含んでいるという状況ですが、現在は固形の状態であり飛散する心配はなく、今すぐ対応する必要はありません。建物を解体する時に、飛散しないようにする必要がありますが、これには多額の費用が掛かるため、本来ならこの費用を計上するところですが、今回はこのような記載にしています。

【関理事長】

他にいかがでしょうか。

【磗山理事】

決算報告書の3頁の住宅管理事業について、特優賃住宅は平均入居率が89.4%でそれなりの入居率ですが、一般賃貸住宅は老朽化が進んでいると思われる団地もあるとは思いますが、70%強の入居率に留まっている原因や、今後の対策等がありましたら教えていただければと思います。

【碓井参事】

特優賃住宅は前年を上回る89.4%で、9割近く入居されています。一方、一般賃貸住宅は71.4%ということで前年を4%下回っております。原因といたしますと、公社賃貸全体で432戸ありますが、築後40年以上経過している団地が7団地180戸ございます。この建設年度の古い建物の入居率が低くなっています。但し、契約実績は前年比15%位増えているのですが、退去が前年比1.6倍ということで、退去の割合が多くなってきております。退去理由としましては、転居、新居の購入、転勤などによる退去です。退去される際に入居者を引き留めるのは難しい状況にございます。いかにして退去を抑えていくかということですが、古い建物が多いということで、エレベーターがない建物であったり、部屋が和室のみで現代の居住様式にマッチしていない部分も見受けられますので、住戸の改善や外壁改修等の大規模修繕など建物に手を加えてイメージアップを図りながら、入居者の流出を防ぎたいと考えております。

今後さらに人口減少も進んでいくと思いますので、住宅の需要も限られ、公社賃貸の経営のあり方の検討を進めていきたいと思っております。

【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1時47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、決算報告書として確定いたします。

以上で議事案件は終わりですが、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。

今ほどの公社賃貸住宅のお話で、確かに人口減少時代で、県営住宅も縮小を図っていると思いますが、検討していくのは非常によいことだと思いますが、どれくらいの検討期間を想定されているのか教えていただければと思います。

【碓井参事】

具体的に、いつまでということにつきまして、実際にこれから検討を進めていくところのため、明言はできない状況です。いずれにしろ、公社賃貸経営のあり方について、曲がり角に来ているということは事実かと思われますので、その辺も含めて職員一同、検討を進めてまいりたいと思います。

【関理事長】

具体的な時期が難しければ、先ほど葦山理事が聞かれたように、これからの公社のあり方にも関わってきますので、折に触れて中間的に経過報告をしていただければと思います。よろしく申し上げます。

【碓井参事】

承知しました。ありがとうございます。

【関理事長】（午後 1 時 50 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 1 時 50 分）