

理事会議事録

長野県住宅供給公社

1 日 時 令和6年3月26日(火) 午後1時10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	宮 原 茂

[欠席]

理 事	小 泉 俊 博
理 事	羽 田 健一郎
理 事	聲 山 典 生
監 事	堀 越 倫 世

[事務局]

事業部長兼事業計画課長	塩 島 道 洋
住宅管理部参事兼市営住宅課長	碓 井 秀 樹
松本事務所長兼県営住宅課長	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6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職員の定年等に関する規程の一部改正 について
第3号議案	長野県住宅供給公社出納事務取扱規程の一部改正について
第4号議案	長野県住宅供給公社会計規程の制定について
そ の 他	

[開会及び理事会成立報告] (午後 1 時 10 分)

【中島総務部次長】

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、欠席 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 10 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。

年度末になりますので、令和 5 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」のもとで事業を進め、新たに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実施してまいりました。

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、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 6 年度事業計画及び資金計画」と「定年に関する規程」等の改正であります。

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お願い申し上げます。

(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 12 分)

【中島総務部次長】

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あ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 13 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、赤羽根理事と小松理事に署名をお願いいたします。

[議事] (午後 1 時 13 分)

【関理事長】

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。

【中島総務部次長】

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6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頁までを中島総務部次長が説明し、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。)

【関理事長】(午後1時30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30分)

公社賃貸事業についてお聞きします。まず、昨年度と今年度の入居率の比較について。また、家賃が周辺の相場と比べて適正であるかどうか。それから物件の老朽化と入居率の関連についても把握されていたら、お聞かせ願います。

【碓井住宅管理部参事兼市営住宅課長】

住宅管理部の碓井と申します。

まず入居率につきまして、令和5年度の確定した入居率はまだ出ておりませんが、現段階では前年を若干下回る見込みです。やはり物件が古いということも影響しております。入居率の改善に向けて、令和5年12月から業界最大手の不動産情報サイトに公社賃貸住宅の掲載を依頼したところ、問い合わせ件数が増加しています。3月、4月に向けて契約見込みも何件かありますので、引き続き同サイトを活用し、入居率の改善に繋げていきたいと考えております。

また、地域によっては保有する賃貸住宅の規模が過大ではないかということで、下諏訪町のJK5砥川の戸数を減らすことを含め検討しているところです。ただ、賃貸住宅管理事業は数少ない公社の自主事業ですので、戸数を減らすと事業の先行きが見通せなくなります。そこで令和6年度に屋根外壁改修工事を実施し、外観を整えることで入居率の改善に努めていきたいと思っております。

また、公社賃貸住宅の家賃が適正であるかというご質問ですが、昨年不動産鑑定を行った結果、軒並み平均家賃とのことでした。建築年数や規模等を考慮して、民間の賃貸住宅と比較しても遜色ない家賃設定であったという結果が出ております。しかし、不動産管理業者に公社賃貸物件についてのアンケートを行ったところ、民間と比べると附帯設備が若干見劣りするというご意見をいただきました。現状ではエアコンの設置や照明器具の持ち込み等で、入居者にとって初期費用の負担がネックになっている部分もあるかと思っております。今後の入居率改善に向けて、令和6年度以降は設備的な面も含めて改善に努めていきたいと思っております。私からは以上です。

【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 34 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。

【中島総務部次長】（午後 1 時 35 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職員の定年等に関する規程の一部改正」について、まず改正の目的としましては、長野県では既に定年年齢の引上げを実施しておりますが、当公社でも高年齢層の人材活用などを目的といたしまして、県に倣い定年年齢を 65 歳に引き上げることにいたしました。

改正の要点につきましては、基本的には県の制度に倣うこととしておりますが、異なる点としては、県では定年年齢の段階的な引き上げが行われることになってはいますが、当公社では対象者が少数ですので、65 歳を定年年齢とさせていただきます。

役職定年制につきましては、当公社で対象となる管理職は県とは異なり、職務の級が 5 級以上を対象として導入することといたしました。

施行日は職員への周知期間を考慮して、1 年後の令和 7 年 4 月 1 日とさせていただきます。第 2 号議案についての説明は以上でございます。

【関理事長】（午後 1 時 36 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 1 時 37 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、事務局から説明をお願いします。

【春日総務課長】（午後 1 時 37 分）

第 3 号議案につきましては、春日からご説明申し上げます。

長野県住宅供給公社出納事務取扱規程の一部改正ですが、改正の目的といたしまして、事務処理の効率化及び平準化を図るために、規程に定められた各種書類について公社の様式によらず、出納業務取扱店（株式会社八十二銀行）の定める様式を代替して使用できるよう改正を行うものです。

当公社では、現在は八十二銀行と出納業務取扱店の契約を結んでおります。契約の中では、出納事務取扱規程によって定められた公社独自の様式を用いることとなっておりますが、金融機関が通常使用

している書式を代替して使用できる旨を設けることにより、事務処理の効率化及び平準化を図るものです。

改正の内容といたしましては、規程で定められている各書類様式の備考欄に出納事務取扱店の定める書式で代替できる旨の記載を追加するものです。施行日は令和6年4月1日といたします。

第3号議案については以上になります。

【関理事長】（午後1時39分）

第3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。

【関理事長】（午後1時39分）

第3号議案は原案どおり承認されました。

続いて、第4号議案について、事務局から説明をお願いします。

【春日経理課長】（午後1時39分）

引き続きまして、第4号議案をご説明申し上げます。

長野県住宅供給公社会計規程制定の目的及び要点についてご説明いたします。

新たに「長野県住宅供給公社会計規程」を新設しますが、これまで当公社の会計基準につきましては、「長野県住宅供給公社会計基準」（以下、「公社基準」）と、当公社が加盟する一般財団法人全国住宅供給公社等連合会（以下、全住連）が定める「地方住宅供給公社会計基準」（以下、「全住連基準」）があり、この二つが併存しておりました。「公社基準」は全住連の基準に則したものを作成していたところですが、事務処理の効率化を図るため、新たに「長野県住宅供給公社会計規程」を制定し、全住連の基準に従って処理をする旨を明確に定めます。これにより、全住連の基準が変わるたびに当公社の会計基準を改正するという作業を軽減するという趣旨になります。

この制定に伴い、現在、全住連の基準に準じて作成している「公社基準」と、「長野県住宅供給公社に係る減損会計処理基準」を廃止します。施行日については、ご承認いただければ本日施行とし、令和5年度の決算処理から適用する形で考えております。

実質的には「公社基準」と「全住連基準」は全く同じものとなっておりますので、これによる事務処理の変更等はないという理解で宜しいかと思っております。以上です。

【関理事長】（午後1時42分）

ありがとうございました。

第4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4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】（1時42分）

第4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。

【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日付で小林理事と小松理事が任期満了により退任となり、後任に塩島事業部長兼事業計画課長が理事兼事業部長に、碓井住宅管理部参事兼市営住宅課長が理事兼総務部長に就任する予定となっております。

また、県の人事に伴い、宮原監事も退任となります。

(小林理事、小松理事及び宮原監事が退任の挨拶。)

【関理事長】（午後1時45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1時45分）