理事会議事録

長野県住宅供給公社

1 日 時 令和7年5月26日(月) 午後1時27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 渡辺 高 秀

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 柳 沢 由 里

[欠 席]

理 事 今 井 敦

理 事 羽 田 健一郎

[事 務 局]

住宅管理部長 中 島 忠 彦

総務部参事兼総務課長 赤 池 隆 伸

松本事務所長 伊 藤 智 康

総務部経理課長 春 日 由 宏

事業部事業計画課長 高 山 洋

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6年度決算の承認について

[開会及び理事会成立報告] (午後 1 時 27 分)

【赤池総務部参事兼総務課長】

お時間前ではございますが、皆様お揃いですので、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 名で理事の過半数に達しておりますので、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、新田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 28 分)

【新田理事長】

本日は、理事並びに監事の皆様には、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、心からお礼申し上げます。

さて、令和 6 年度は、「住宅供給公社中期経営計画」の 3 期目として、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、3 月理事会の時点では、大幅な事業収益の増加を見込んでおりましたが、未執行工事などの事業費の減額変更が生じたため、事業収益は計画を下回る結果となりました。

また、分譲事業では、「公社保有分譲中団地売却促進方針」に基づき、各方面への営業活動を積極的に推進しましたが、2 区画の契約にとどまり、事業計画を下回る実績となりました。

そのほかの事業では、市町村に対する建築技術支援を積極的に実施すると共に、公社賃貸住宅管理事業などを着実に行ってまいりました。

その結果、事業全体といたしましては、事業収益が 46 億 6 千万円余と前年度と同規模程度となり、経常利益も 2 億 1 千万円余を計上し、前年を上回る利益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 6 年度決算の承認について」であります。

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。

どうぞよろしく願い申し上げます。

(渡辺専務理事より役員の紹介)

【渡辺専務理事】

4 月 1 日付で専務理事に就任いたしました、渡辺高秀でございます。よろしく願いいたします。同じく 4 月 1 日付で監事にご就任いただきました、柳沢由里県会計管理者でございます。併せまして、非常勤理事であります小諸市長の小泉理事が 4 月 17 日に退任され、茅野市長の今井理事に 4 月 18 日付でご就任いただいております。本日は欠席されておりますが、ご紹介させていただきます。

(赤池総務部参事兼総務課長より、議事に入る前に配付資料の確認)

[議長の選任] (午後 1 時 32 分)

【赤池総務部参事兼総務課長】

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、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、荻山理事、塩島理事に署名をお願いいたします。

[議事] (午後 1 時 33 分)

【新田理事長】

議事に入ります。第 1 号議案令和 6 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。

【赤池総務部参事兼総務課長】

お手元にお配りしてあります令和 6 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 6 年度決算報告書」に基づき第 1 号議案について、8 頁まで赤池総務部参事兼総務課長が説明し、9 頁以降及び決算概要について春日経理課長が説明。)

【新田理事長】 (午後 2 時 05 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。

【柳沢監事】

監事を代表いたしまして、私、柳沢がご報告させていただきます。令和 7 年 5 月 21 日に堀越監事とともに、監査を実施いたしました。その結果、業務報告書、財務諸表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、財産目録についての内容は適正であると認めましたので、ご報告いたします。

【新田理事長】

ありがとうございました。ただ今の第 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】

宅地分譲事業についてお聞きします。これまで事務局から説明を受け、ある程度の背景は理解していますが、令和 6 年度については、従来二桁分譲ペースだったものが、2 区画と激減しています。新年度に入って、どのような販売状況であるか、見込みについてもお聞かせ願います。

【高山事業計画課長】

事業計画課長の高山と申します。

前年度は 2 区画の契約でしたが、新年度に入りまして 5 月中旬までに、4 区画の申し込みとなっております。資料請求につきましても、今の段階でハウスメーカーなどから 10 件の資料請求をいただいております。見込みについては不明ですが、販売目標区画 13 区画としており、幸先の良いスタートができたのではないかと思います。また、引き続き PR 活動として東京で開催されます「信州で暮らす働く

フェア」に参加させていただき、PR 活動を行いたいと思っております。

【赤羽根理事】

私も仕事柄、裁判所の競売物件の評価を行っておりますが、20 年ぐらい前に全く売れなかったのも、なぜ売れないのか原因調査したことがございました。今はビットというシステムを導入し、だれでも、いつでも、3 点セットといわれる評価書や物件の状況など、ネット上で閲覧できるようになっています。今は SNS などの取組をされているとのことですが、周知なくして販売なしということもあります。今後も周知・徹底をお願いしたいと思います。資料を見ますと、くるみ台・山本・浦野南の 3 団地が悲惨な状況であります。これらについて、SNS を活用して販売促進につなげるお考えはありますでしょうか。

【高山事業計画課長】

現在の情報を公社 HP に掲載しておりますが、それ以外に不動産情報誌のスーモにも掲載しております。前年度まで 3 コマのスペースに掲載しておりましたが、今年度から 7 コマに増やして PR を進めていこうと考えております。

【磔山理事】

私からの質問は、業務報告書内に「信州健康ゼロエネ住宅助成金審査業務」とありますが、これほどのような業務になるのでしょうか。

【高山事業計画課長】

こちらの関係につきましては、県の施策であります住宅 ZEH 化推進事業の一環として、令和 5 年度までは、県内 10 か所の建設事務所管内の建築課で行っていた審査業務を、公社が一括で行う業務となります。内容的には、高い断熱性能とされているか、県産材を使用されているかどうかというところを確認する審査業務となっております。

【磔山理事】

受託事業ですが、19 の相手先から受託されておりますが、この事業は毎年安定して受託できる業務なのか、不安定になるものなのでしょうか。

【高山事業計画課長】

例年、同数程度を受託しております。毎年 4 月と 5 月に、10 か所の建設事務所管内で市町村担当者会議が開催され、各市町村の担当者が出席しますので、そこで公社の PR をさせていただいており、毎年同程度の受託をしております。

【新田理事長】

よろしいでしょうか。

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】

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います。

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ご発言をお願いします。

【堀越監事】

現在、どこの県でも少子化ということが言われていますが、そういった問題が公社の事業に何か影響をきたしているということはあるのでしょうか。例えば、賃貸管理事業の入居率が低くなっているというの、そういった影響を受けているのでしょうか。全国的に少子化問題について検討されていますが、どうお考えになっているのでしょうか。

【中島住宅管理部長】

住宅管理部長の中島です。

公社賃貸住宅の傾向でございますが、公社賃貸住宅に入居いただいているほとんどの方は、40～50代の方が多く、20～30代の方の入居は少ないという現状です。今のところ、少子化による影響は見られない状況ですが、逆に言うと、入居率を上げるためにはそういった方々をターゲットにしていく必要があるのではないかと考えます。現在、子育て世帯や新婚世帯に対するキャンペーンを行っており、家賃の減額を実施しております。そういった世帯層の入居率を上げることにより、全体の入居率の改善につなげたいと考えております。

【新田理事長】

少子高齢化の問題のご質問でしたが、公営住宅について言えば、社会のセーフティーネットの役割を果たしてきましたし、これからもその役割を果たすべきものと認識しています。これから、少子高齢化の流れのなかで、高齢者が占める割合が増えていく訳ですが、リタイア等されて収入のない方は、資産の状況に関わらず入居できるスキームとなっております。こういった方々が、長期間に渡って公営住宅に住まわれ続けるということについて、最近、管理業務を通じて家賃の督促であるとか、保守や修繕を通じて、終の棲家化というか、公営住宅の使われ方について、近年大きな変化を感じていることは何かありますでしょうか。今後も、公営住宅に求められる役割は、変わらず継続していくものなのかどうか、少し気になりましたので。

【碓井理事兼総務部長】

私の方からお答えいたします。今お話がありましたとおり、公営住宅にはセーフティーネットの役割が大きいものであります。公営住宅が建設された当初、昭和40年代は、住宅がなく、住宅の数の確保との観点から、多くの公営住宅が建設され、多くの方々を受け入れてまいりました。建設当初は、安い家賃の公営住宅に一定期間お住まいいただき、その後、ご自身でマイホームを建設され、退去されるというサイクルでしたが、ここ近年、高齢世帯の入居が増え、民間の賃貸住宅の受け皿が少ない状況で、終の棲家化といえますか、入居が長期化しているのが現状です。以前は、親子で入居していた場合、名義人の親が亡くなった場合は、その子が権利を承継し入居を続けることもできましたが、住宅を必要とする方の入居機会の平等化を図るため、一定条件を満たさなければ、権利の承継はできなくなりましたが、高齢世帯の入居者が増えてきており、入居の長期化は続くものと思われま。

【新田理事長】

この問題につきましては、一義的に県がしっかり考えていくべきところ、行政機関としての県の立場がありますが、こういった資産、建物の老朽化の問題などが昨今叫ばれております。公営住宅においても、新しい建物では県産材を使った高級で快適なものから、簡平など古い建物が混在しているのが公営住宅の現状であります。金利が上昇していくなかで、年金制度がどうなるかはわかりませんが、大きく変わっていく中で、不安を抱えている方もたくさんおられると思います。今後、公営住宅がどういった役割を果たしていくかという、一番フロントエンドで入居者の方と接していただいているご担当者皆さんの意見を注視していこうと思います。よろしくお願いいたします。

【新田理事長】（午後 2 時 20 分）

他になにかございますか。

それでは、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 20 分）