

理事会議事録

長野県住宅供給公社

1 日 時 令和8年3月26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	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
住宅管理部次長兼管理課長	青木 元久仁
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8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	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
その他	

[開会及び理事会成立報告] (午後 1 時 12 分)

【赤池総務部参事兼総務課長】

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。

本日は、理事 7 名中、出席 5 名、欠席 2 名で、理事の過半数に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 13 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。

令和 7 年度も、公社運営の礎である 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。

後ほど説明がございますが、事業別に見ますと、宅地分譲事業では、当初計画には及ばなかったものの、昨年度実績を上回る結果となりました。住宅管理部門及び市町村との提携事業におきましても、概ね計画に沿った形で事業を実施することができました。

しかしながら、当公社の主力事業であります公営住宅管理受託事業ではマンパワーに頼るところが多く、近年の人手不足や急激な人件費の高騰は、公社経営にも影響が及んでおり、収益の確保が困難な状況となっております。

このような状況下ではございますが、事務事業の効率化や効果的な人員配置、業務受託の営業強化などを図り、持続的な運営を目指してまいります。

また、一部市町村の家賃算定の入力に誤りが生じた事案がありました。新聞報道等もありましたが市町村とも十分連携しながら、信頼回復と今後の再発防止に努めているところでございます。

本日の議題は、中期経営計画の最終年度となります「令和 8 年度事業計画及び資金計画」そして「長野県住宅供給公社就業規程の一部改正」及び「長野県住宅供給公社出納事務取扱規程の一部改正」の 3 点でございます。

また、昨年理事会でもご確認いただきました「信州住宅フェア 2025」に関するご報告もさせていただきます。

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。

ひとつよろしく願い申し上げます。

(赤池総務部参事兼総務課長より、議事に入る前に資料の確認)

[議長の選任] (午後 1 時 16 分)

【赤池総務部参事兼総務課長】

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 17 分)

【新田理事長】

それではお手元の次第に従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 17 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。

【赤池総務部参事兼総務課長】

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 号議案の 1 から 4 について私からご説明申し上げます。

(以下、別添「令和 8 年度事業計画及び資金計画 (案)」に基づき第 1 号議案の 1 から 4 について赤池総務部参事兼総務課長が説明し、引き続き春日経理課長が、予定貸借対照表から資金計画及び付属資料を説明。)

【新田理事長】 (午後 1 時 38 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。

【葺山理事】 (午後 1 時 39 分)

分譲事業についてお聞きします。建築費高騰などもあり、分譲事業は大変厳しい状況が続いているようですが、市内などを見ますと新築住宅の建設も増えてきているようにも見て取れます。前年度は非常に厳しい状況でしたが、今年度は多少改善したとのことですが、どのような要因があって増加したのかお聞きしたいと思います。また、来年度において、どのような状況で進んでいくのかお伺いしたいと思います。

【高山事業計画課長】

事業部事業計画課の高山です。よろしくをお願いします。

前年度の契約は 2 件でしたが、今年度は 8 件となり、目標の 13 区画は下回りましたが、前年度からは件数の増加がみられております。

この要因ですが、分譲地の広告を不動産サイトのスーモへの掲載が、前年度では 3 コマのみでしたが、今年度は 7 コマに増やし、全団地の広告を掲載することといたしました。

また、団地を有する地元月刊誌のフリーペーパーにも上田地区や上伊那地区への広告を掲載させていただき、こちらは子育て世帯をターゲットとして推進させていただきました。その結果として、契約の増加に繋がったものと思われまます。

令和 8 年度につきましても、引き続き不動産サイトや地元月刊誌などを活用すると共に、毎年東京で開催される「信州で暮らす・働くフェア」に出席し、県外の方も呼び込めるよう、努力していきたいと考えています。私からの説明は以上です。

【荻山理事】

購入者世帯の傾向は、子育て世帯などの購入が多いのですか。

【高山事業計画課長】

そうですね。保育園に通う子供を育てる母親などは、先ほどご説明いたしました無料で配布される地元月刊誌などをよくご覧になっておられるようで、そのような方をターゲットとして掲載させていただきました。

【新田理事長】

他にご質問はございますでしょうか。

【赤羽根理事】（午後1時43分）

事業利益についてですが、令和6年以降厳しい状況が続いており、令和7年度において修繕引当金の不足額を1億ほど計上するなど、収益の確保が困難な状況になっていると説明がありました。

財務体質について、公社は全く問題ないと理解しているところですが、令和8年度予算の概要をお聞きすると、今後赤字に転落してしまう状況の危機感を覚えるような内容です。今後の中長期的な展望と、収益をプラスに向ける要因はあるのかをお聞かせ願いたい。

【春日経理課長】

経理課の春日です。

非常に難しい部分ではありますが、公社で今実施している事業は、殆どがマンパワーを要する事業となっております。その中で、人件費が上がってきており、人材を確保するためには給料を上げざるを得ない状況です。

その中で、公社自主事業であります分譲事業、公社賃貸住宅管理事業、市町村支援事業、長期割賦事業でしっかり利益を確保することが必要となります。ただし、人員の7～8割が、公営住宅管理受託事業に従事しており、この事業で人件費のほとんどを占めています。こちらの事業の費用は全て受託料で賄っておりまして、委託者の理解が得られなければ、容易に価格転嫁ができない状況であります。県及び市も予算上の制約があり、公社としても経費節減の努力をしておりますが、そのほとんどが人件費でありますので、なかなか削れずに厳しい状況です。受託料の確保に向けて、努力していくことが必要ですが、それが最終的に不可能となる場合は、人員の削減や賃上げの停止などを行わざるを得なくなってしまうと、人員の確保が困難となってまいりますと、事業そのものの継続が困難となってしまいますため、そうなる前に委託者としっかり協議を行い、受託料の確保に努めたいと思っております。

【新田理事長】

赤羽根理事、ただ今の回答でよろしいでしょうか。

【赤羽根理事】

はい。なるべくなら、人員の削減や賃上げの停止などではなく、委託者からの理解を得て、そちらの方でできるよう、検討いただきたい。

【新田理事長】（午後1時47分）

県も市町村もそうですが、早めに委託者と情報共有を行い、しっかり進めていくことだと思います。今の質問に関連して、私から少しだけ確認させていただきたい。

補足資料の中で、特別損失として中長期修繕引当が1億ほど計上されていますが、全体としては修繕費引当金は第1号議案の貸借対照表上で6億3千万あります。これは、特別損失で計上した修繕不足分を加えた額となっており、これだけ大きな資産があるわけですが、修繕費積立の基本的な考え方を教えていただきたい。全体額をどういった内容で積み上げているのか。

大筋で構わないので、説明をお願いします。

【春日経理課長】

基本的には、大規模修繕に要する費用を引き当てているもので、今回は、屋根や外壁、EVの修繕の不足額を一括計上するものでございます。基本的には、国交省から示されています修繕周期をもとに20年前後の修繕サイクルの長寿命化計画を定め、これに基づき引き当てているものです。屋根の場合ですと、18年周期と定めて、この修繕に必要となる費用を周期の年数で均等に引き当てているものでございます。

今回の特別損失による一括計上したものにつきましては、近年の工事費等の急激な高騰により、これまで引き当ててきた引当金を再計算したところ、不足額が生じたため、今後も引き当ては続けてまいります。これまでの不足額について今年度で一括計上したいと考えているものでございます。

【新田理事長】

そうすると、修繕サイクルに合わせて、先ほど、18年のサイクルで行うとのことでしたが、それに要する費用を18年で均等割りにより積み立てているとの理解でよろしいですか。

わかりました。説明、ありがとうございました。

他に何かご質問はございますでしょうか。

【堀越監事】（午後1時50分）

今のご質問に関連して、今回、特別損失で1億という額を引き当てることは大きなものとの認識はしています。公社会計の中で、このような大規模修繕に関する費用を現金預金で引き当てていますが、それに見合う特定預金というような積み立てを行う予定はないのでしょうか。

【春日経理課長】

公社会計の中では、科目上の特定目的積立金という制度はあるのですが、修繕引当金に見合った金額の預金を積み立てていくという取り扱いはございません。

【堀越監事】

そうすると、修繕のための預金の積立がないと、一般的に現金預金から支出することとなりますが、そもそも、特定預金的な制度自体がないのですか。

【春日経理課長】

そのような制度はございません。資本金相当額については、管理の方法が定められておりますが、特

定の目的のための預金というような特別な制度はございません。ただ、実質的にはかなりの余裕資金を保有しており、それを充てるという考え方になります。余裕資金は、定められた範囲で運用しており、金利上昇により利息収入も増えてきています。預金としては普通預金とは別に常時、20億から30億を定期預金として確保しております。

【堀越監事】

修繕に要する費用は、十分な現金預金を保有しているもので、それで賄えるということですね。わかりました。

続けてよろしいでしょうか。別件になりますが、昨年10月の県会で、県営住宅の共益費の徴収については自治会の役員が家賃とは別に徴収しているようですが、高齢化が進んできており、これを県が徴収してはどうかとの質問が出たと思いますが、それに対してはどのような対応をされていますか。

【中島住宅管理部長】

この件については、具体的に公社に話は来ておりません。

公営住宅室の所管となりますので、そちらの方で進めている場合もあるかとは思いますが、こちらにはそういった情報は入っておりません。

【堀越監事】

今後、家賃と併せて共益費を徴収する予定はあるのでしょうか。

【中島住宅管理部長】

全国ではその様な対応をしている所もございますので、将来的にはそうなる可能性もあるかと思いますが、現段階では制度改正等も必要となることから、何も決定していない状況だと思われま

【堀越監事】

わかりました。

もう一点お聞きしたいのは、先日新聞報道で知ったことですが、国交省の方から外国人の公営住宅入居に関し、国籍などを把握するよう今後検討していくとの報道だったと記憶していますが、外国人の入居者というのは、現在結構いらっしゃるのでしょうか。

【中島住宅管理部長】

細かな資料は本日持ち合わせておりませんので、正確な数字はご回答いたしかねますが、一定数の入居者はいらっしゃいます。地域性がございまして、国籍が異なっている傾向がございます。

【堀越監事】

外国籍の入居者の方が、不便性を感じないようにするため、ゆくゆくは国籍を確認していくというような指示が出されたことと記憶しているが、外国人の方が入居されていると、対応も大変だと思いますが、そのへんはどのように対応されていくのか、検討しておいていただければと思います。

【中島住宅管理部長】

その件につきましても、公営住宅室の所管となりますので、そちらに確認したいと思います。

【春日経理課長】

補足説明といたしまして、先ほどの人件費の部分に関わってきますが、外国人入居者の国籍は地域によって偏りがあり、上伊那地区ではブラジル系の方が、下伊那地域では中国系の入居者が多い傾向にあります。これらの方々に対応するため、上伊那地区ではポルトガル語、下伊那地域では中国語が堪能な職員を配置しております。そういったところも、人材確保ひいては人件費にも影響してきますので、関係自治体にもご協力いただきたいところです。

【新田理事長】

ただ今の質問に関しては、これでよろしいでしょうか。

ただ今のご質問は、それぞれに関する問題意識のご提示でありますので、本日、公営住宅室の関係者は出席しておりませんので、私の方からしっかりと伝えてまいりたいと思います。

他に、ご意見・ご質問はございますでしょうか。

他になければ、第1号議案につきましては、ご承認いただけるということでも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58分）

第2号議案「長野県住宅供給公社就業規程の一部改正」についてご説明申し上げます。

改正の目的としましては、夏季休暇について、業務の繁忙や各部所の状況に対応して、より取得しやすくするように改正するものです。

改正の要点といたしましては、これまで7月から9月までの3か月間の取得期間を、6月から9月までの4か月間に取得可能期間を拡大するものです。また、これまでは就業規程の特別休暇の中に夏季休暇で3日、職務免除の夏季休暇として2日の合計5日としておりましたが、令和8年度より職務免除の夏季休暇を廃止し、これを特別休暇の夏季休暇5日に統一するものです。新旧対照表については、別添のとおりとなります。

施行日は令和8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59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。

これは、これまでのトレンドを受けてより充実させるものになります。

よろしいでしょうか。無いようでしたら、第2号議案について、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 59 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。

【小平経理課課長代理】（午後 2 時 00 分）

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」についてご説明申し上げます。

改正の目的ですが、株式会社八十二銀行が、令和 8 年 1 月 1 日付けで株式会社長野銀行と合併し、株式会社八十二長野銀行に商号変更したことに伴うものでございます。当社は出納事務取扱規程において、株式会社八十二銀行を出納業務取扱店に指定しております。また、出納事務の一部を取り扱わせるため、株式会社長野銀行をはじめとする県内金融機関を収納代理店に指定しております。両行の合併に伴い、出納事務取扱規程中、株式会社八十二銀行の個所を株式会社八十二長野銀行に変更するとともに、株式会社長野銀行を削除することといたします。

なお、施行日につきましては、理事会でご承認いただきました場合は、本日令和 8 年 3 月 26 日を施行日とすることとし、両行の合併日である令和 8 年 1 月 1 日を適用日とさせていただきます。

第 3 号議案についての説明は以上です。

【新田理事長】（午後 2 時 01 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。

なければ、第 3 号議案につきましては、ご承認いただけるということでよろしいでしょうか。

【全員】

異議なし。

【新田理事長】（午後 2 時 01 分）

ありがとうございます。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わりですが、ここで昨年 3 月理事会でご確認いただきました、「信州住宅フェア 2025」につきまして、事務局より報告をお願いします。

【赤池総務部参事兼総務課長】

「信州住宅フェア 2025」は、昨年 10 月 11 日（土）と 12 日（日）の 2 日間、長野市真島にごさいますホワイトリングを会場として行われ、当社も実行委員会の構成員として参加いたしました。

本日は、県の建築住宅課から美谷島主任専門指導員にお見えいただいておりますので、ご報告をお願いいたします。

【県建築住宅課美谷島主任専門指導員】（午後 2 時 02 分）

建設部建築住宅課主任専門指導員の美谷島と申します。私の方から「信州住宅フェア 2025」実施報告についてご説明いたします。

その前に、住宅供給公社様には同フェア開催に当たり格別なご協力を賜り、改めて御礼申し上げます。ありがとうございました。

(以下、別添「信州住宅フェア 2025」実施報告書に基づき概要等を説明。)

【新田理事長】(午後2時06分)

ありがとうございました。

住宅フェアに私も参加しましたが、木造高層住宅の建設に係る講演などもあり、子供たちも沢山いて、非常に楽しいイベントでした。ご協力ありがとうございました。

この件に関しまして、ご質問等ございますでしょうか。全般を通して、せっかくの機会ですので、他に何かご意見・ご提案などございましたらお願いします。

では、私から一つ、先ほど中長期修繕の件と人件費の件について話がありました。人件費についてはしっかりと遜色ない、ふさわしい適正賃金となるよう設定する必要があると思います。

修繕については、老朽化などいろいろな問題があると思います。引当金を国の基準に従って引き当てることも大事ですが、実際に係る経費というのは修繕周期、例えば15年と18年で行うのではコストが大きく異なってまいります。住宅に係る部分というのは十分認識されていることと思いますが、予防保全という考え方がございます。私は以前、建設部で長野県が管理している橋梁が非常に傷んでいるということで、法律で4段階で健全度を評価する基準に従って評価を行いました。4は壊れているので、即通行止めとする、3も壊れているので直ぐ修理する。つまり、3、4は壊れている、ということで事後保全となります。2はまだ大丈夫だがそろそろ危ないので注意を要する、1は健全との評価になります。人間の健康状態と同じで、発病してから治療するとなると、非常にコストがかかります。橋の場合ですと、予防保全と事後保全を比較しますと、10倍以上のコストを要することとなります。老朽化の進捗状況などを予測し、予防保全を実施することで大幅なコスト削減につながりますので、是非、予防保全の考え方の導入を検討いただければと思います。すぐに導入することは難しいと思いますが、折を見て研究していただきたいと思います。

もう一点、AIの導入です。民間企業では、人的な作業をAIに行わせることで効率化が図られております。昨今の家賃算定の入力誤り等、職員の皆さんは一生懸命作業いただいていると思いますが、そういった誤りを防いだり、事務の効率化進めるため、有効な手段であります。人の確保も人口減少社会ではより厳しさを増してきます。そういった意味でも、すぐに導入することは難しいと思いますが、経営改革に向け検討していただきたいと思います。

理事の皆さんが集まるせっかくの機会ですので、私から一言申し上げさせていただきます。

他に無いようでしたら、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15分)