

令和5年度 業務報告書

自 令和5年4月 1 日
至 令和6年3月31日

北海道住宅供給公社

目 次

1	令和5年度 業務概要	1
2	分譲資産販売事業の実績	1
	(1) 販売促進の主な取組	
	(2) 分譲販売の状況	
3	賃貸資産管理事業の実績	2
	(1) 入居促進の主な取組	
	(2) 収納額の状況	
4	債権管理事業の実績	3
	(1) 債権回収の主な取組	
	(2) 収納額の状況	
5	その他の事業の実績	3
6	経費の実績	4
7	返済の実績	4
8	役職員	4
	(1) 役員	
	(2) 職員	
	(3) 役員の変動	
9	理事会の開催状況	5
10	規程の制定・改廃	5

1 令和5年度 業務概要

公社の経営に当たっては、平成16年に策定し、平成29年に見直した「長期事業計画」に基づき、安定した経営と健全な財務運営に努めるとともに、公社が保有する負債については計画的な返済による早期解消に努め、財務基盤の安定・強化を図っている。

令和5年度は、毎月開催する経営会議に北海道の参加を得ながら経営全般や事業の進捗・改善などに係る情報共有や意見交換を行ったほか、分譲事業については北海道や南幌町など関係者と連携した「きた住まいるヴィレッジ事業」や「ゼロカーボンモデル団地事業（ZEH）」を推進し、子育て世代などをターゲットとした販売促進活動などに取り組んできた。

また、南幌町の未造成地の一部を準工業用地化し、販売又は賃貸を行う取組に関しては、今年度、南幌町において実施設計業務を完了するとともに、用地整備に係る許認可等の必要な手続きを完了した。なお、来年度からは南幌町が主体となって整備工事に着手する予定となっており、引き続き関係者と密接な連携を図って取組を推進する。

賃貸事業については、その適切な維持管理に努め、一般賃貸事業については高い入居率と収納率を継続して維持・確保することができた。

割賦事業やその他の事業については、その適切な債権管理に努めるとともに、計画的な償還や滞納債権の回収を図ることができた。

また、公社が保有する負債についてはその計画的な返済に努めており、「財政収支中期計画」をローリングしながら、公社の安定経営に支障がない範囲で借入金の更なる繰上償還を行い、負債の縮減に努めた。

これらにより、事業全般について事業計画及び資金計画を上回る実績となった。

2 分譲資産販売事業の実績

次の販売促進の取組を行い、当初計画153,251千円に対して収入額は243,006千円で、計画を89,755千円上回った。

(1) 販売促進の主な取組

区 分	主 な 取 組
全団地共通	<ul style="list-style-type: none">分譲情報について、公社ホームページを活用してタイムリーな提供に努めた。住宅関係団体と連携し、PRに努めた。
南幌町 「みどり野」 団地	<ul style="list-style-type: none">南幌町の子育て支援施策と連携し、購入割引キャンペーンを継続実施した。複数区画購入割引制度などを継続し、住宅内覧会を実施した。「きた住まいるヴィレッジ事業」や「ゼロカーボンモデル団地事業（ZEH）」を継続実施した。
函館市 「旭岡」団地	<ul style="list-style-type: none">団地内及び団地周辺の住宅にチラシを配付した。民間仲介業者に対し、仲介依頼文書を再送付した。

(2) 分譲販売の状況

(単位：千円)

区分	用途	期首 区画数	当初計画 (A)		収入額 (B)		差引 (B-A)		
			区画数	金額	区画数	金額	区画数	金額	
分譲 住宅	みどり野	戸建住宅	418	63	153,251	93	230,925	30	77,674
		集合・業務	18	0	0	3	10,438	3	10,438
		未造成・公共	50筆	0	0	0	0	0	0
		計	486	63	153,251	96	241,363	33	88,112
	旭 岡	戸建住宅	4	0	0	1	1,643	1	1,643
		集合業務	4	0	0	0	0	0	0
計		8	0	0	1	1,643	1	1,643	
合計		494	63	153,251	97	243,006	34	89,755	

※ 「みどり野」の分筆登記や区分の用途変更による区画数の変動（戸建住宅+2、業務用地+7）は、「期首区画数」で調整している。

3 賃貸資産管理事業の実績

次の入居促進の取組を行い、当初計画734,019千円に対して収入額は731,113千円で、計画を2,906千円下回った。

(1) 入居促進の主な取組

区分	主な取組
公社の取組	<ul style="list-style-type: none"> 空室情報をホームページで提供した（週1回更新）。 空き室の内覧希望に対し、土・日・祝日にも対応した。 仲介業者と仲介業務契約を締結し、入居促進を図った。 長期未入居室では、フリーレントや広告料のアップを行った。
道との連携	<ul style="list-style-type: none"> 庁内LANを利用し、職員向け電子掲示板に入居案内を掲示。

(2) 収納額の状況

(単位：千円)

区分	団地名	当初計画 (A)	収入額 (B)	差引 (B-A)
一般賃貸住宅	ファインズ 学園通ほか	410,344	411,263	919
中高層賃貸施設	琴似24軒	6,346	7,169	823
社有資産	緑苑ビル	29,321	25,346	▲ 3,975
賃貸宅地	季実の里団地ほか	288,008	285,850	▲ 2,158
賃貸宅地処分	-	0	1,485	1,485
計	-	734,019	731,113	▲ 2,906

4 債権管理事業の実績

長期割賦事業に係る次の債権回収の取組を行い、当初計画28,410千円に対して収入額は29,385千円で、計画を975千円上回った。

(1) 債権回収の主な取組

区 分	主 な 取 組
継続的な督促	・ 滞納者に対しては電話や文書等により督促を行うなどしながら滞納者の状況把握に努め、早期の滞納解消に努めた。
滞納への法的措置	・ 状況に応じて競売申立などを行うこととしているが、該当する債権はなかった。

(2) 収納額の状況

(単位：千円)

区 分	当初計画 (A)	収入額 (B)	差引 (B-A)
自 治 体	17,795	17,795	0
民 間	10,615	11,590	975
計	28,410	29,385	975

(注) 「民間」の「収入額(B)」には、繰上償還額1,185千円を含む。

5 その他の事業の実績

賃貸や長期割賦に係る過年度未収金の回収については、継続的な督促に加えて次の取組を行い、当初計画14,666千円に対して収入額は19,498千円で、計画を4,832千円上回った。

(1) 未収金回収の主な取組

区 分	主 な 取 組
長期滞納への法的措置	・ 一般賃貸住宅の家賃等を長期に滞納する入居者に対し、契約解除の予告通知を送付し、支払いを促した。
民間債権回収業者の活用	・ 担保物件が処分済など通常の督促では回収が見込めない債権については、債権回収会社及び弁護士法人に回収業務を委託した。

(2) 収納額の状況

(単位：千円)

区 分	当初計画 (A)	収入額 (B)	差引 (B-A)
未収金回収	14,666	19,498	4,832

6 経費の実績

経費についてはその縮減や効率的な執行に努めたが、一般賃貸住宅に係る空家修繕や設備更新の前倒しによる修繕費の増や、南幌町準工業用地整備費負担金(7,388千円)の計上などににより、当初計画361,321千円に対して支出額は413,089千円で、計画を51,768千円上回った。

(単位：千円)

区 分		当初計画 (A)	支出額 (B)	差引 (B-A)
人件費		45,499	44,456	▲ 1,043
事 務 費	需用費	28,663	27,585	▲ 1,078
	修繕・共益業務費	103,611	140,443	36,832
	リース・委託業務費	56,972	59,505	2,533
	公課費等負担金	114,339	128,618	14,279
	支払利息	12,237	12,482	245
	計	315,822	368,633	52,811
合 計		361,321	413,089	51,768

7 返済の実績

当初計画578,434千円に対し、返済額は579,000千円で、計画を566千円上回った。

(単位：千円)

借入先	当初計画 (A)	返済額 (B)	差引 (B-A)
住宅金融支援機構	562,434	563,000	566
北海道	16,000	16,000	0
計	578,434	579,000	566

8 役職員 (令和6年3月31日現在)

(1) 役員

理事長(非常勤)	村 井 治	理事(非常勤)	遊 佐 順 和
専務理事	阿 部 浩 文	監事(非常勤)	藤 田 美 津 夫
理事	結 城 雅 一	監事(非常勤)	石 橋 秀 規

(2) 職員

職員数 5名 (部長1名、副部長3名、主査1名)

(3) 役員の異動

区分	任期満了日	職名	氏名	現職・前職など
退任	R6. 3. 31	理事	結城 雅一	北海道建設部住宅局住宅課公社担当課長

9 理事会の開催状況

区分	議題
第1回 (R5. 5. 26)	《議案》 1 令和4年度 業務報告について 2 令和4年度 決算（財務諸表）について 3 規程の改正について 《その他》 現地視察について
第2回 (R5. 11. 24)	《議案》 1 規程の改正について 2 令和5年度財政収支中期計画（案）について 《報告事項》 1 令和5年度事業計画及び資金計画の実施状況について 2 南幌町未造成地の転用事業計画の変更について
第3回 (R6. 2. 9)	《議案》 1 規程の改正について 2 令和6年度 分譲宅地の募集について 3 令和6年度 事業計画について 4 令和6年度 資金計画について 《報告事項》 1 給与改定に係る検討状況（中間）について 2 令和6年度の主な行事日程などについて

10 規程の制定・改廃

区分	規程の名称	主な改正内容	施行日
第1回 理事会	組織規程（改正）	・社外再雇用職員に係る「参事」職の新設	R6. 4. 1
	就業規則（改正）	・勤務時間及び休憩時間の改正	R5. 5. 26
		・社外再雇用職員の年次有給休暇に係る改正	R5. 4. 1
第2回 理事会	就業規則（改正）	・継続雇用制度の創設	R6. 4. 1
	組織規程（改正）	・継続雇用職員に係る「主査」職の新設	
第3回 理事会	就業規則（改正）	・「夏季休暇」の拡充	R6. 4. 1