

令和4年度 業務報告書

自 令和4年4月 1 日
至 令和5年3月31日

北海道住宅供給公社

目 次

1	令和4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4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4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「きた住まいるビレッジ事業」を推進し、子育て世代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、南幌町の未造成地に関しては、昨年度実施した業務委託調査結果を踏まえ、南幌町によるまちづくりへの協力や遊休資産の活用の観点から、南幌町への賃貸を前提とした測量調査を行うなど、関係者との協議や必要な準備を進めている。

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52,887千円に対して収入額は325,411千円で、計画を272,524千円上回った。

(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">子育て世代に向けたフリーペーパーを活用してPRした。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。「きた住まいるビレッジ事業」を継続実施した。複数区画購入割引制度を継続し、住宅内覧会を実施した。ゼロカーボンモデル事業を関係者と推進することとした。
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	551	21	52,887	135	319,011	114	266,124
		集合・業務	13	0	0	2	6,400	2	6,400
		未造成・公共	55筆	0	0	5	0	5	0
		計	619	21	52,887	142	325,411	121	272,524
	旭 岡	戸建住宅	4	0	0		0	0	0
		集合業務	4	0	0		0	0	0
		計	8	0	0		0	0	0
合計		627	21	52,887	142	325,411	121	272,524	

※ 「未造成地・公共」の「収入額」には、合筆・分筆による区画数の修正(▲5)を計上している。

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736,985千円に対して収入額は742,448千円で、計画を5,463千円上回った。

(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）。 土・日・祝日の空き室内覧希望に対応した。 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。
北海道との連携	<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。 北海道がfacebook「北海道住宅供給公社だより」によりPR。

(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	409,744	412,134	2,390
中高層賃貸施設	琴似24軒	6,954	7,097	143
社有資産	緑苑ビル	29,018	25,122	▲ 3,896
賃貸宅地	季実の里団地ほか	287,199	286,340	▲ 859
賃貸宅地処分	—	4,070	11,755	7,685
計	—	736,985	742,448	5,463

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84,646千円に対して収入額は98,194千円で、計画を13,548千円上回った。

(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。
長期滞納への法的措置	・ 長期滞納のうち回収が見込める債権については、競売申立や建物明渡請求訴訟を実施することとしているが、該当する債権はなかった。
民間債権回収業者の活用	・ 長期滞納のうち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)
自治体	72,662	72,662	0
民間	11,984	25,532	13,548
計	84,646	98,194	13,548

(注) 「民間」の「収入額(B)」には、繰上償還額12,697千円を含む。

5 その他の事業の実績

過年度未収金の回収については、債権管理事業と同様の取組を行い、当初計画16,910千円に対して収入額は19,040千円で、計画を2,130千円上回った。

(単位：千円)

区 分	当初計画 (A)	収入額 (B)	差引 (B-A)
未収金回収	16,910	19,040	2,130

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、当初計画にはなかった蛍光灯安定器の有害物質除去費(10,830千円)や南幌町未造成地測量調査費(11,000千円)に係る経費などにより、当初計画356,227千円に対して支出額は382,818千円で、計画を26,591千円上回った。

(単位：千円)

区 分		当初計画 (A)	支出額 (B)	差引 (B-A)
人件費		45,423	44,686	▲ 737
事 務 費	需用費	28,238	32,231	3,993
	修繕・共益業務費	99,113	97,364	▲ 1,749
	リース・委託業務費	55,511	75,751	20,240
	公課費等負担金	114,727	119,554	4,827
	支払利息	13,215	13,232	17
	計	310,804	338,132	27,328
合 計		356,227	382,818	26,591

7 返済の実績

当初計画561,055千円に対し、返済額は666,974千円で、計画を105,919千円上回った。

(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	545,055	650,974	105,919
北海道	16,000	16,000	0
計	561,055	666,974	105,919

8 役職員 (令和5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	発令月日	職名	氏名	現職・前職など
再任	R4. 4. 1	専務理事	阿部 浩文	北海道札幌道税事務所長
新任	R4. 4. 12	監事(非常勤)	石橋 秀規	(公)北海道市町村振興協会常務理事兼事務局長
再任	R4. 12. 1	理事(非常勤)	遊佐 順和	札幌国際大学教授

9 理事会の開催状況

区分	議 題
第1回 (R4. 5. 27)	<p>《議案》</p> <p>1 令和3年度 決算について</p> <p>《報告事項》</p> <p>1 北海道からの検討指示事項について</p> <p>2 南幌町都市計画マスタープラン見直し結果と今後の対応について</p> <p>3 賃貸住宅の管理及び修繕に係る委託業務の試行的取組について</p> <p>4 情報提供～「南幌町子ども室内遊戯施設」の建設について</p>
第2回 (R4. 11. 24)	<p>《議案》</p> <p>1 南幌町未造成地の整備について</p> <p>2 令和4年度 財政収支中期計画(案)について</p> <p>《報告事項》</p> <p>1 令和4年度 事業計画及び資金計画の進捗状況について</p>
第3回 (R5. 2. 10)	<p>《議案》</p> <p>1 令和5年度 分譲宅地の募集について</p> <p>2 令和5年度 事業計画について</p> <p>3 令和5年度 資金計画について</p> <p>4 規程の改正について</p> <p>《報告事項》</p> <p>1 北海道住宅供給公社運営監理委員会での審議状況について</p> <p>2 南幌町未造成地の測量調査の実施結果について</p> <p>3 その他「令和5年度の主な行事日程など」</p>

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3回 理事会	就業規則(改正)	<ul style="list-style-type: none"> 定年年齢の引き上げ 管理監督職勤務上限年齢の新設 	R5. 4. 1
	職員給与規程(改正)	<ul style="list-style-type: none"> 字句整理 	R5. 2. 10

