

令和3年度業務報告書

自 令和3年4月1日
至 令和4年3月31日

北海道住宅供給公社

目 次

1	令和3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3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・強化を図ることとしている。

令和3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、その活用に関する委託調査を実施し、将来の処分に向けた課題や方向性などについて関係者と認識を共有するとともに、その環境づくりに向けた新たな進展を図ることができた。

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維持・確保することができた。

割賦事業やその他事業については、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大口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きたが、新たに「財政収支中期計画」を策定し、公社の安定経営に支障がない範囲で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54,542千円に対し、収入額は153,051千円で、計画を98,509千円上回った。

(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">近隣駅などでのポスター掲示によるPRを実施した。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。北海道や南幌町などと連携した「きた住まいるビレッジ事業」を推進した。複数区画購入割引制度を継続し、住宅内覧会を実施した。
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	団地	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	戸建住宅	611	22	52,272	60	149,209	38	96,937
		集合業務	13	0	0	0	0	0	0
		未造成・公共	55筆	0	0	0	0	0	0
	野旭岡	計	679	22	52,272	60	149,209	38	96,937
		戸建住宅	6	1	2,270	2	3,842	1	1,572
		集合業務	4	0	0	0	0	0	0
	計	10	1	2,270	2	3,842	1	1,572	
合計			689	23	54,542	62	153,051	39	98,509

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727,426千円に対し、収入額は734,596千円で、計画を7,170千円上回った。

(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・休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。 長期未入居室に対し、フリーレント2か月を実施した。
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した。 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	406,532	411,721	5,189
中高層賃貸施設	琴似24軒	5,117	6,954	1,837
社有資産	緑苑ビル	27,657	27,443	△ 214
賃貸宅地	季実の里団地ほか	288,120	288,477	357
計	-	727,426	734,595	7,169

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181,994千円に対し、収入額は177,025千円で、計画を4,969千円下回った。

(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みなど通常の督促による回収見込みが極めて低い債権については、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	156,297	156,297	0
民間	25,697	20,728	△ 4,969
計	181,994	177,025	△ 4,969

(注) 「民間」の「収入額(B)」には、繰上償還額2,604千円を含む。

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24,479千円に対し、収入額は67,937千円で、計画を43,458千円上回った。

(単位：千円)

区 分	当初計画 (A)	収入額 (B)	差引 (B-A)
未収金回収	24,479	67,937	43,458

6 経費の実績

可能な限りの経費の縮減や効率的な執行に努めたが、当初計画370,145千円に対し、支出額は382,023千円で、計画を11,878千円上回った。

(単位：千円)

区 分	当初計画 (A)	支出額 (B)	差引 (B-A)	
人件費	52,143	49,864	△ 2,279	
事 務 費	需用費	30,355	27,039	△ 3,316
	修繕・共益業務費	83,337	97,704	14,367
	リース・委託業務費	60,287	62,053	1,766
	公課費等負担金	128,819	130,163	1,344
	支払利息	15,204	15,200	△ 4
計	370,145	382,023	11,878	

7 返済の実績

当初計画813,588千円に対し、返済額は1,303,322千円で、計画を489,734千円上回った。

(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	797,588	1,287,322	489,734
北海道	16,000	16,000	0
計	813,588	1,303,322	489,734

8 役職員 (令和4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)	金野 豊
理事	結城 雅一	監事(非常勤)	藤田 美津夫

(2) 職員

職員数 6名 (部長1名、副部長3名、主査2名)

(3) 役員の異動

区分	職名	氏名	発令月日	備考
再任	理事(常勤)	結城 雅一	R3. 4. 1	北海道建設部住宅局住宅課公社担当課長
再任	理事長(非常勤)	村井 治	R3. 8. 1	(株)札幌北洋カード顧問
再任	監事(非常勤)	藤田美津夫	R3. 12. 1	弁護士

9 理事会の開催状況

区分	開催日	議題
第1回	R3. 5. 28	<ol style="list-style-type: none"> 1 令和2年度決算について 2 北海道住宅供給公社理事長の給料月額について 《報告事項》 <ol style="list-style-type: none"> 1 北海道からの検討指示事項について 2 南幌町「誘客交流拠点施設」整備計画の延長について
第2回	R3. 11. 26	<ol style="list-style-type: none"> 1 就業規則の改正について 2 財政収支中期計画の策定について 《報告事項》 <ol style="list-style-type: none"> 1 令和3年度事業計画の実施状況について 2 南幌町における未造成地の活用に関する委託業務の成果品について 3 その他「賃貸住宅の修繕費の縮減に向けた令和4年度の試行的取組について」
第3回	R4. 2. 18	<ol style="list-style-type: none"> 1 令和3年度財政収支中期計画の策定について 2 住宅金融支援機構に対する繰上償還について 3 令和4年度分譲宅地の募集について 4 令和4年度事業計画及び資金計画について 《報告事項》 <ol style="list-style-type: none"> 1 みどり野団地の分譲に係る販売促進活動など 2 その他「令和4年度 主な行事日程など」

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2回理事会	北海道住宅供給公社就業規則(改正)	<ul style="list-style-type: none"> ・勤務時間及び休憩時間の変更 ・特別有給休暇の整理 ・職務専念義務免除に係る規定の新設 	R4. 4. 1

11

12

13

14