

一般財団法人神戸すまいまちづくり公社
平成30年度第3回理事会会議録

1. 開催日時

平成30年6月13日（水）午後3時00分から午後4時30分

2. 会 場

サンパル5階 当公社会議室

3. 理事現在数及び定足数並びに出席理事数及びその氏名

理事現在数 10名 定足数6名 出席理事数8名

出席した理事の氏名 鳥居 聡、澤田 靖、福田 孝夫、谷口 貴成、
鋤田 泰子、佐藤 奈美子、村澤 健一、森本 泰暢

4. 監事現在数並びに出席監事数及びその氏名

監事現在数 2名 出席監事数 2名

出席した監事の氏名 岩崎 和文、梁 英子

5. 議長の氏名

鳥居 聡

6. 理事会の議事の経過の要領及びその結果

(1) 定足数の確認

(2) 議案の審議状況及び議決結果等

①第1号議案 平成29年度事業報告及び決算について

意見については、別紙1のとおりである。

②第2号議案 公益目的支出計画実施報告書について

③第3号議案 利益相反取引について

④第4号議案 会計監査人の報酬の決定について

⑤第5号議案 定時評議員会の開催決定及び評議員会への決議事項の提案

⑥報告事項

代表理事及び業務執行理事の職務執行状況について

(3) 閉 会

以上をもって議案の審議等を終了したので、午後4時30分に議長は閉会を宣し、解散した。

第1号議案に対する意見

<K I O政策的支援>

理事：

・K I O入居率が60%を切っているのは危険な状態。市等への協議においてベンチャー企業以外への拡大について進展はあるのか。

常務理事：

・制約はあるが、対象業種について実態的に緩和している。今後は起業から10年といった制約についてさらに交渉を行っていきたい。

理事：

・立地的に厳しい場所にあり、公募しても入居者が決まらない。市側も補助の関係でK I Oを使用しなければならないようであれば、政策的な支援を引き出していくことが必要。引き続き交渉してほしい。

<短期借入金>

理事：

・短期借入について、建設業務以外で短期借入が残っている状態は無いと考えて良いか。

常務理事：

・ご指摘のとおり。

<住宅供給公社シミュレーション>

理事：

・住宅供給公社のシミュレーションについて、説明のとおり平成25年から大規模修繕を前倒したものの、収益そのものがぶれていない。頑張っていると評価している。今後、大規模修繕等の計画はどの程度想定しているのか。数字として出ているか。

常務理事：

・今年度、中期経営計画を見直しの中でファシリティマネジメントについても見直しており、数字については現在検討している。なお、前半3ヶ年は予定どおり進捗している。

理事：

・住宅供給公社事業は当初のスキームに対してずれていないかどうかを常にチェックしていく必要がある。

<貸倒引当金>

理事：

・債権回収不能分について、係争となっている案件はあるのか。

事務局：

・決算作業において未収債権を計上している。毎年度債権の状況を整理し、市に報告するとともに、一定のルールに基づいて督促している。

理事：

・差し押さえなどの法的措置をとっているのか。

事務局：

・1～2ヶ月督促を行ったうえで、退去しない方については強制執行を行っている。

理事：

・強制執行を行った場合や債権回収が不能な場合、損金として処理する額ほどの程度か。従来まで、その話はあまり無かった。毎年その程度の損失はあったのか。

事務局：

・実際に回収できないのは、不納欠損で処理しており、平成29年度は約1200万円となっている。なお、不納欠損は毎年では無く、行方不明等が判明した段階で計上しており、それが29年度は大きい。

<今後の公社物件のあり方>

理事：

・高経年団地再生に力を入れているように思うが、民間住宅が増え、人口が減少する中であえてリノベーションする必要があるのか。それよりも、空き屋が入っている団地を残すよりは集約化して別の施設に活用するなど、使い方をこれまでの住まい方と違う方向で検討すべき時期。中期経営計画の中で住宅供給公社物件の活性化だけを議論するのは時代にそぐわないので議論してほしい。

理事：

・全国の都市計画上の課題としてとらえている。人口減少の中でコンパクトシティ化をしていく動きがある。神戸市でも立地適正化計画の策定を進めており、その中では「住居を積極的に促進していく地域」「自然に返す地域」など検討しており、行政サービスが効率的な町を目指している。公社だけの課題ではなく、全国的な課題であり、神戸市と協議しながら進めていく。