

< < 目 次 > >

第1章 包括外部監査の概要	1
. 包括外部監査の種類	1
. 選定した特定の事件（テーマ）	1
1. 包括外部監査対象	1
2. 包括外部監査対象期間	1
3. 事件を選定した理由	1
4. 包括外部監査の方法	2
5. 包括外部監査の実施期間	3
6. 包括外部監査従事者の資格	3
7. 利害関係	3
第2章 神戸市住宅供給公社の概要	4
. 経緯	4
1. 神戸市住宅供給公社の生い立ち	4
2. 神戸市住宅供給公社の役割	4
3. 神戸市住宅供給公社の現状	4
. 各種事業活動の概要と現状	9
1. 分譲事業	9
2. 賃貸管理事業	10
3. 市営住宅等管理業務	13
4. その他の事業	14
第3章 包括外部監査の結果及び意見	17
. 一般会計	17
1. 財政状態及び経営成績、キャッシュ・フローの推移	17
2. 特別損失について	22
3. 借入金の返済可能性	23
4. 減損会計の適用	26
5. 保証債務履行義務の顕在化	34
6. 債務保証損失と追加借入金	38

7 . その他の公社会計基準適用関係.....	40
8 . 人件費	47
9 . 派遣職員に関する適法性について	48
10 . 諸税金	49
11 . 物品の管理状況について	50
12 . 神戸市と公社の取引	52
. 分譲事業.....	55
1 . 業務の内容.....	55
2 . 固定資産管理の状況	56
3 . 債権管理の状況.....	59
4 . 契約の適正性.....	59
. 賃貸管理事業.....	63
1 業務の内容.....	63
2 . 固定資産管理の状況	64
3 . 債権管理の状況.....	65
4 . 契約の適正性.....	67
5 . 特定優良賃貸住宅事業の空室率の改善	69
6 . 駐車場の管理業務.....	73
. その他の事業.....	76
1 . 受託事業-神戸市すまいの安心支援センター運営業務.....	76
2 . 受託事業-特定優良賃貸住宅管理法人審査業務	77
. 住宅管理特別会計.....	79
1 . 概要.....	79
2 . 人件費	86
. まとめ.....	88

第1章 包括外部監査の概要

1. 包括外部監査の種類

地方自治法（以下「法」という。）第252条の37第1項及び第4項並びに神戸市外部監査契約に基づく監査に関する条例第2条に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件（テーマ）

1. 包括外部監査対象

神戸市住宅供給公社の財務に関する事務の執行及び経営に係る事業の管理

2. 包括外部監査対象期間

平成18年度（自平成18年4月1日 至平成19年3月31日）

ただし、必要に応じて過年度及び平成19年度分の一部についても監査対象としました。

3. 事件を選定した理由

神戸市住宅供給公社（以下公社という）では、平成14年12月に急激に悪化した経営を立て直すべく、「財務改善緊急2ヵ年計画」（平成14年～15年度）を策定、従来の大規模開発・供給型の新規分譲事業からの撤退を前提に、後年度事業用地、完成在庫住宅の早期処分および特優賃事業の収益改善を3つの緊急課題として財務改善に取り組んできました。一方、神戸市は行財政改善の中で外部団体の見直しを進めており、公社については平成16年度に（財）神戸市都市整備公社と統合し、総務部門を一元化するとともに、類似事業の整理統合を進め、市民サービスの向上と効率的な運営を目指すこととしています。このような状況のもと、公社は平成16年度に以下を目的とした中期計画を策定しています。

財務改善緊急2ヵ年計画で残された課題の解決を図り、財務再建の目途を立てる。

公社の健全な経営基盤確立のために必要な収益目標を設定する。

公社の今後の役割を見据え、事業展開の方向性を明示する。

事業ごとに重点課題、目標を設定し、進捗状況の把握、改善に活用する。

さらに引続き、公社は平成18年度に以下の事項を財務目標とする中期経営計画（平成19年～21年度）を策定しています。

社会的信用回復のため、債務超過状態の解消が最優先課題である。各年9億円以上の事業利益を実現し、利息等経常費用3億円負担後の6億円以上の当期利益を目標として、累積損失の縮減を目指す。

平成21年度末の債務超過を10億円まで解消する。

以上の目的が実行される過程において、改善提案を提出することでアクションプランがより効果的に実行されることが市民の期待にも合致すると考えます。

監査の要点は、会計処理方法の妥当性（減損会計、原価計算、減価償却、人件費および経費の適正性、引当金、法人税及び消費税）、分譲事業、賃貸管理事業、その他の事業、住宅管理特別会計について、であります。

4. 包括外部監査の方法

(1) 監査の着眼点

次のような点に着目し、監査を実施しました。

(財務に関する事務の執行)

決算書は法令・定款等に準拠し、適正な会計処理に基づいて作成されているか

委託業務に係る契約に関して法令、規模等に準拠して実施されているか

関係帳簿等は整備され、適正に記帳、保存されているか

資産、負債の管理業務は適切か

(経営に関する事業の管理)

存続の必要性

中期計画の目的達成が適切に検証されているか

今後の経営計画は市民の期待に沿うものか

業者選定が適正になされているか

公有財産の管理状況は適切になされているか

経営成績及び財政状況は良好であるか

情報公開は十分であるか

(2) 主な監査手続

諸規程の調査及び実務手続諸規程への準拠性の調査

関係書類の査閲及び照合

関係部署担当者への質問及び資料の入手

各数値の比較分析

5. 包括外部監査の実施期間

自 平成 19 年 6 月 26 日 至 平成 20 年 2 月 5 日

なお、平成 19 年 4 月 1 日から平成 19 年 6 月 25 日までは、事件の選定を行うとともに、補助者の選定を行いました。

6. 包括外部監査従事者の資格

公認会計士 遠藤 眞廣

公認会計士 石田 博信

公認会計士 森山 恭太

公認会計士 井川 雅貴

公認会計士 青戸 祥倫

公認会計士 大谷 泰史

弁護士 村上 公一

宅地建物取引主任者 古沢 宏文

7. 利害関係

包括外部監査の対象となった事件につき、私は地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はありません。

第2章 神戸市住宅供給公社の概要

経緯

1. 神戸市住宅供給公社の生い立ち

昭和30年代後半、高度成長政策によって大都市での産業基盤の強化が図られ、中心地での産業成長に伴う物流のための主要道路、港といった都市機能の整備とともに、労働力の集中による住宅の不足、都市構造の機能化のための不燃建物の配置、街路整備など、急激な都市インフラの整備が必要となりました。

莫大かつ集中する事業量への対応、人的及び財源確保、公共団体の単年度予算の原則の補完といった観点から、民間資金源を活用してこれらを長期的、計画的に整備する準公共団体が必要とされるようになりました。

これらを背景として、昭和38年5月、神戸市都市整備公社が設立され、公共用地先行取得事業、都市再開発関連事業、住宅建設事業等都市の整備開発に関連する諸事業を担うこととなりました。

その後、昭和30年代以降、生活水準の向上に伴い生活基盤である住宅整備の必要性が生じ、これに対処するため、国において住宅事情のひっ迫している大都市及び著しく住宅が不足している地域の勤労者を対象に、居住環境の良好な集団住宅を積立分譲等の方法により容易に取得できるよう昭和40年6月に地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)が制定されました。神戸市住宅供給公社とは、この法律に基づき設立された特殊法人で、神戸市都市整備公社が行っていた住宅建設事業を移管したものであり、神戸市の住宅政策の一翼を担い、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。

2. 神戸市住宅供給公社の役割

民間企業においては、ベースは経済活動であり収益獲得を目的としているため、採算の取れない事業はもちろぬ、資金回収に長期間を要する事業には参画しにくい構造となっています。一方、公社では、経営的に厳しい立場にありながらも採算性より市との連携や公的役割を優先してきました。このため、民間企業とは異なる、公共的配慮の必要な分野や経済性だけで解決できない問題への取り組み、採算面では十分でなくても継続性を確保しなければならない分野において活動することが公社の役割といえます。

具体的には、まず公社が分譲してきた住宅等で、ストック活用の観点から、良好で安心・快適な暮らしづくりのために、個別の要望にあわせた管理支援等の事務サービス、大規模修繕、リフォーム工事等技術支援サービス等を総合的に提供し、良好な住環境維持のサポートに努めることが挙げられます。また、民間事業者が経済的な活動として行う一般的な建て売り分譲事業など民間主体で行う事業以外で、福祉施設や産業振興、まちづくりなど政策目的がある事業のほか、マンションの建替、市街地での共同化、未利用地の活用など、地域に根ざし、地域の特性を生かした事業への参画等も挙げられます。

3. 神戸市住宅供給公社の現状

当公社は設立以来、神戸市のニュータウン開発に合わせて住宅等を建設するなかで、住宅の質の向上及び街づくりにおける先導的な役割を果たしてきました。また、阪神・淡路大震災後は市民生活の安定を図るため復

旧と復興に全力を傾け、様々な手法で各種の住宅の供給に取り組んできました。

しかし、公社法定後 40 年近くが経ち、当初の目的である中間所得者層に対する良質で居住環境の良好な住宅の供給といった役割は、民間事業者によっても充分まかなわれるようになってきました。また、バブル崩壊後の長引く不況や震災後の住宅の供給過剰により住宅の売れ残りが大量に生じたため、公社の経営状況が厳しくなってきたことから、一般的な分譲事業による社会的役割は終えたものと判断し、平成 13 年度をもって従来の大規模開発・供給型の分譲事業から撤退しました。

一方、市営住宅等管理業務は昭和 50 年 10 月から市営住宅修繕業務を受託、その後業務範囲を拡大してきましたが、平成 14 年度より新たに地域改善向住宅、再開発住宅の管理を受託し、一元的な事務処理を行うなど、市民サービスの向上に努めています。また、市営住宅管理業務以外にも、民間賃貸住宅家賃負担軽減補助業務、高齢者住宅再建支援業務、「神戸市すまいの安心支援センター」における相談業務、情報提供業務、普及・啓発業務など、神戸市からの受託業務を中心に、分譲マンションの管理業務、リフォーム事業などの運営を行うことになり、住生活総合公社としての役割を担うようになってきています。

(1) 職員及び組織の状況

(a)職員数の変遷(単位:人)

	14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度
総務部	19(11)	16(8)	15(7)	38(23)	37(19)
営業管理本部(営業サービス課等)	82(30)	65(15)	57(11)	56(10)	59(10)
すまいの安心支援センター	8(8)	9(9)	9(8)	10(9)	10(10)
住宅事業推進本部	0	0	0	0	11(1)
市営住宅管理センター	117(64)	107(57)	105(57)	103(57)	97(51)
合計	226(113)	197(89)	186(83)	207(99)	214(91)

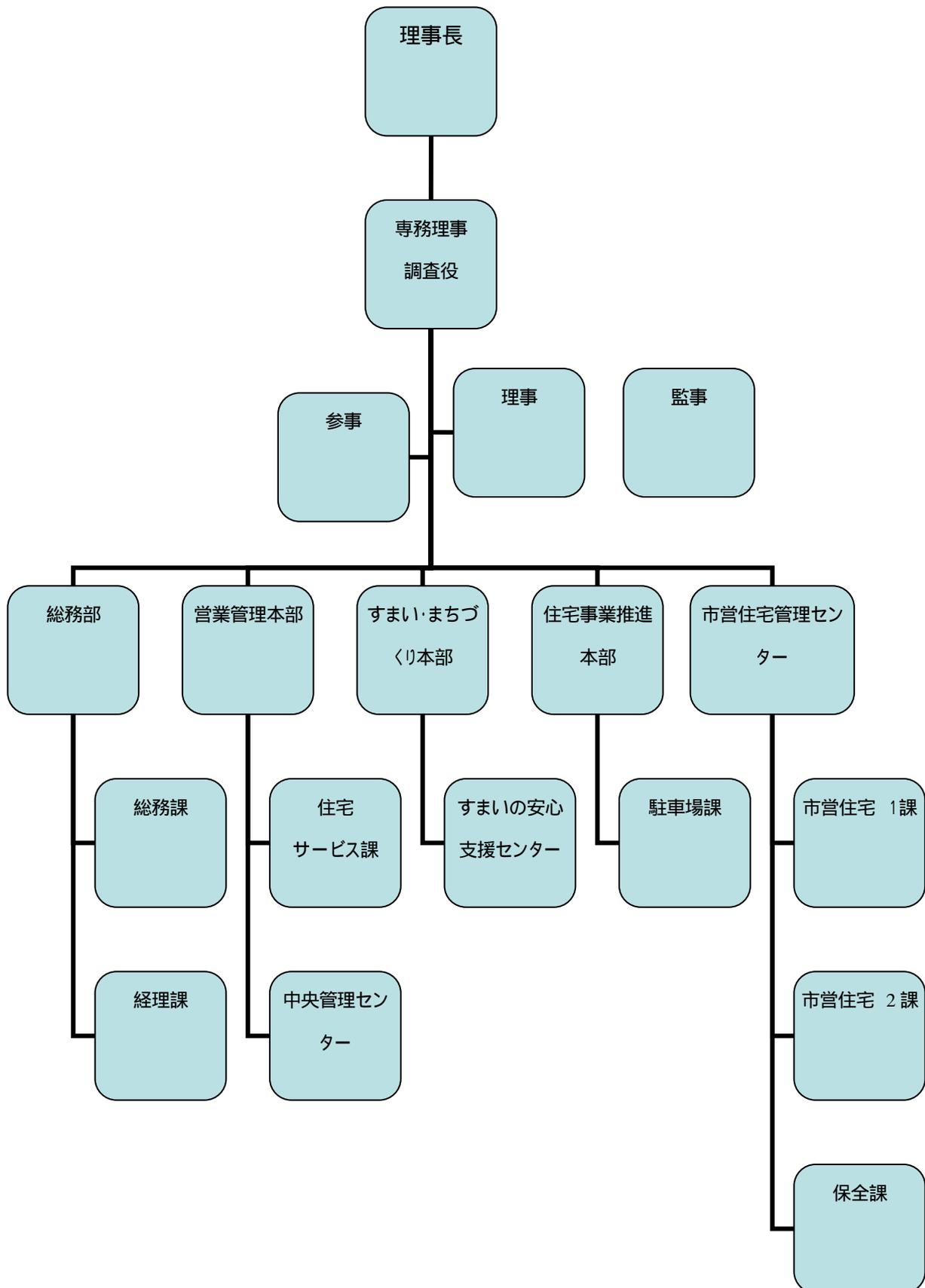
* 1 ()内は市派遣職員で内数を示しています。

* 2 平成 17 年度より、営業管理部総務課が総務部総務課・経理課となり、都市整備公社・土地開発公社と重複するようになりました。

総務部を除く合計では平成 17 年度 169(76)・平成 18 年度 177(72)

* 3 平成 14 年度 事業建設課・営業サービス課・賃貸住宅課に分かれていましたが、平成 15 年度から営業サービス課に集約され、平成 16 年度より営業管理部・営業サービス課となり、平成 17 年度から住宅サービス課と名称変更になりました。

(b)組織図(平成 18 年 8 月 1 日現在)



(2) 損益の状況 (単位 ; 千円)

	14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度
事業収益	26,252,480	22,747,906	16,089,403	16,090,209	17,738,022
事業費用	25,550,836	21,839,500	15,092,020	14,921,551	16,830,232
事業損益	701,644	908,406	997,383	1,168,658	907,790
事業外収益	7,080,133	122,752	76,703	365,107	342,967
事業外費用	7,688,758	10,196,832	735,504	436,791	405,741
当期損益	93,018	-9,165,674	338,582	1,096,973	845,016

* 主な営業外損益 (特別損益含む) の内容

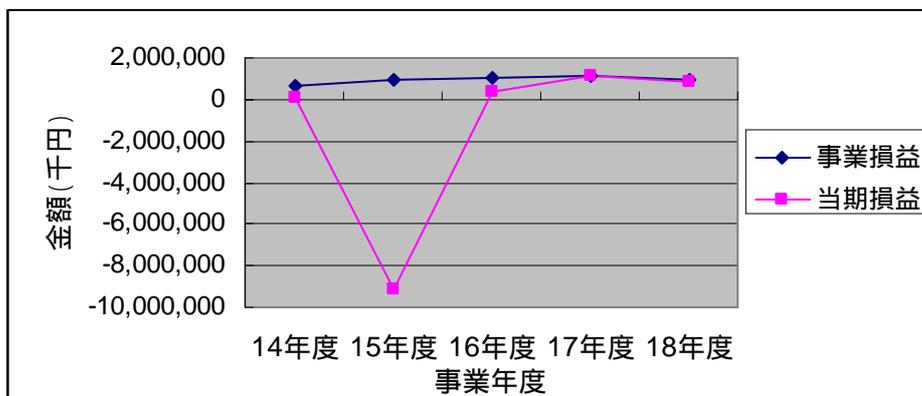
平成 14 年度

特定準備金取崩…住宅地分譲事業準備金取崩 7,036,973 千円

特別損失 …固定資産等評価損 5,738,722 千円

平成 15 年度

特別損失 …固定資産等評価損 8,698,077 千円



(3) 主な財産の状況 (単位: 千円)

	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
資産合計	82,096,952	63,045,928	68,536,684	60,443,706	61,684,190
流動資産	19,157,276	7,705,798	5,411,349	7,055,301	9,946,638
現金預金	1,794,290	2,825,861	768,964	1,641,567	2,300,438
未収金	2,953,634	1,352,478	1,152,356	1,863,777	1,550,468
分譲事業資産	14,227,837	3,210,820	2,993,024	3,004,362	4,116,881
その他事業資産	92,400	84,823	308,023	315,579	816,303
固定資産	62,939,676	55,340,130	63,125,335	53,388,404	51,737,552
賃貸事業資産	43,535,894	43,795,580	46,077,334	45,716,035	45,400,993
事業用土地資産	17,547,027	9,865,008	8,457,068	6,666,154	5,559,234
その他事業資産	1,269,200	1,103,696	1,023,313	910,164	832,920
負債合計	79,916,993	69,463,429	73,516,951	64,326,999	64,722,467
流動負債	33,982,349	17,724,142	11,048,142	3,487,558	11,179,742
短期借入金	24,222,940	10,975,120	387,254	0	0
次期返済長期借入金	6,133,980	4,295,747	7,951,790	237,648	6,211,356
未払金	2,846,742	2,016,167	1,821,335	2,456,538	3,246,832
固定負債	45,553,768	51,739,286	62,468,809	60,839,441	53,542,724
長期借入金	34,935,818	40,916,401	50,680,569	49,392,921	42,459,565
預り保証金	2,244,712	2,395,582	2,422,089	2,364,492	2,338,133
繰延建設補助金	6,029,365	6,003,177	5,861,405	5,722,056	5,582,706
引当金	2,341,724	2,422,022	2,512,688	2,697,960	2,830,355
特定準備金	380,814	0	0	0	0
住宅地分譲事業準備金	12,521	0	0	0	0
賃貸住宅管理事業準備金	368,293	0	0	0	0
資本金合計	2,180,019	6,427,500	4,980,267	3,893,293	3,038,276
資本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
剰余金	2,170,019	6,417,500	4,990,267	3,893,293	3,048,276

・各種事業活動の概要と現状

1. 分譲事業

(1) 事業の概要

分譲住宅事業と分譲宅地事業とに区分され、市の住宅政策の中核的機関としての役割を担い、ニュータウンにおける新規団地の分譲を行いました。この結果、須磨、西神、学園都市、西神南等大規模なニュータウンが誕生しました。

(2) 平成 18 年度の活動状況

(a)分譲住宅事業 東山コーポ建替事業 91 戸及び青木市場地区共同化事業 54 戸の建設及び販売

(b)分譲宅地事業 梅ヶ香事業 9 区画を共同分譲で募集

春日台 5 丁目等 1 ブロック 127 区画を事業コンペ方式で募集

春日台 5 丁目等 1 ブロック 114 区画を精算

(3) 事業の推移

(a)損益推移(単位:千円)

		14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度
一般分譲住宅 事業	事業収益	8,777,978	6,336,410	951,953	0	0
	事業原価	9,009,262	6,224,061	792,759	0	0
	事業損益	231,284	112,349	159,194	0	0
分譲宅地事業	事業収益	3,475,889	3,640,301	3,244,196	2,844,914	4,255,993
	事業原価	3,075,845	3,541,818	3,056,454	2,632,784	3,955,868
	事業損益	400,044	98,483	187,742	212,130	300,124

* 事業損益は一般管理費配賦前の金額

(b)主要事業の推移

	14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度
一般分譲住宅			1 戸	145 戸	
内訳)			西神(71) 1 戸	東山コーポ建替事業 91 戸 青木市場地区共同化事業 54 戸	

* 1.平成 14 年 3 月に大規模開発・供給型の分譲事業から撤退を表明しました。

2. 賃貸管理事業

(1) 賃貸住宅管理事業

事業の概要

(あ)一般賃貸住宅管理事業

世帯向賃貸住宅、学生向賃貸住宅のほか、インナー高齡特別賃貸住宅等の管理運営事業。

(い)直営特定優良賃貸住宅管理事業

特定優良賃貸住宅制度に基づき、公社が建設所有した住宅の管理事業。

(う)借上賃貸住宅管理事業

特定優良賃貸住宅制度に基づき、住宅所有者から借上げ、入居者への転貸を行う事業

特定目的借上公社賃貸住宅制度に基づき、住宅所有者から借上げ、収入基準を満たした単身高齡者等に転貸を行う事業。

(え)管理受託住宅管理事業

特定優良賃貸住宅制度に基づき、住宅所有者から委託を受けて入居者募集、家賃収納、維持修繕等を行う事業。

平成 18 年度の活動状況

(あ)一般賃貸住宅管理事業

公社賃貸住宅	18 団地	1,008 戸
付帯施設 付帯駐車場	6 ヶ所	422 区画他集会所等

(い)直営特定優良賃貸住宅管理事業

特定優良賃貸住宅(公社直営型)	7 団地	1,174 戸
付帯施設 付帯駐車場	6 ヶ所	962 区画他トランクルーム等

(う)借上賃貸住宅管理事業

借上型	73 団地	1,789 戸
借上複合型	17 団地	401 戸
その他	3 団地	44 戸

(え)管理受託住宅管理事業

特定優良賃貸住宅(管理受託型)	36 団地	662 戸
-----------------	-------	-------

事業の推移

(あ)損益推移(単位:千円)

		14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
一般賃貸住宅 管理事業	事業収益	543,616	557,216	606,787	603,349	590,324
	事業原価	424,149	420,725	448,286	449,215	447,029
	事業損益	119,467	136,491	158,501	154,134	143,294
直営特優賃住 宅管理事業	事業収益	1,672,216	1,600,501	1,611,820	1,653,806	1,557,381
	事業原価	1,186,262	1,133,036	1,126,476	1,118,922	1,141,152
	事業損益	485,954	467,465	485,344	534,884	416,229
借上賃貸住宅 管理事業	事業収益	3,156,012	3,413,768	3,227,582	2,989,923	2,820,606
	事業原価	3,401,892	3,695,641	3,570,967	3,220,190	3,183,010
	事業損益	245,880	281,873	-343,385	-230,267	-362,404
管理受託住宅 管理事業	事業収益	45,862	47,072	46,425	46,368	46,903
	事業原価	11,343	10,114	9,731	14,320	18,876
	事業損益	34,519	36,958	36,694	32,048	28,027

* 事業損益は一般管理費配賦前の金額

(い)主要事業の推移

	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
賃貸住宅管理事業					
一般賃貸住宅管理事業	909戸	1,008戸	1,008戸	1,008戸	1,008戸
直営特優賃住宅管理事業	1,174戸	1,174戸	1,174戸	1,174戸	1,174戸
借上賃貸住宅管理事業	2,339戸	2,324戸	2,324戸	2,303戸	2,234戸
管理受託住宅管理事業	580戸	585戸	578戸	599戸	662戸

(2) 賃貸施設管理事業

事業の概要

賃貸施設管理事業

・賃貸店舗管理事業

賃貸店舗等の管理を行う事業。

・賃貸宅地管理事業

定期借地権付分譲事業における定期借地及び借地の管理を行う事業。

・借上公営住宅管理事業

借上市営住宅として使用されている物件の管理を行う事業。

・自主経営駐車場管理事業

再開発施設の敷地を借地し、施設用の駐車場の管理運営を行う事業。

駐車場施設の管理運営を行う事業。

・市営住宅駐車場管理事業

市営住宅の敷地を借地し、入居者用の駐車場の管理運営を行う事業。

平成 18 年度の活動状況

(あ)貸貸店舗管理事業	9ヶ所	21 区画
管理物件		
(い)貸貸宅地管理事業		
定期借地	5ヶ所	111 区画
短期賃貸借	2ヶ所	54 区画
(う)借上公営住宅管理事業		
特定借上賃貸住宅	3 団地	244 戸
付帯施設 付帯駐車場	3ヶ所	86 区画
(え)自主経営駐車場管理事業		
再開発施設の敷地	1ヶ所	5 区画
キャナルタウン中央駐車場		196 区画
王居殿駐車場		13 区画
(お)市営住宅駐車場管理事業		
管理区画数	218ヶ所	15,428 区画

事業の推移

(あ)損益推移(単位:千円)

		14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度
賃貸施設管理事業	事業収益	1,654,458	1,664,537	1,707,178	1,802,329	1,809,309
	事業原価	1,359,479	1,230,758	1,269,924	1,242,936	1,291,966
	事業損益	294,979	433,779	437,254	559,393	517,342

*事業損益は一般管理費配賦前の金額

(Ⅰ)主要事業の推移

	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
賃貸住宅管理事業					
一般賃貸住宅管理事業	909戸	1,008戸	1,008戸	1,008戸	1,008戸
直営特優賃貸住宅管理事業	1,174戸	1,174戸	1,174戸	1,174戸	1,174戸
借上賃貸住宅管理事業	2,339戸	2,324戸	2,324戸	2,303戸	2,234戸
管理受託住宅管理事業	580戸	585戸	578戸	599戸	662戸
賃貸施設管理事業					
賃貸施設管理事業(店舗・土地・ 借上公営)	102区画 244戸	181区画 244戸	185区画 244戸	185区画 244戸	186区画 244戸
駐車場管理事業	13,635区画	13,659区画	14,177区画	15,342区画	15,642区画

3. 市営住宅等管理業務

(1) 事業の概要

平成17年度までは、市都市計画総局からの委託により、また平成18年度からは管理代行者・指定管理者として、維持修繕業務・募集・住宅使用料の収納・入居者管理・入退去・施設敷地管理等の業務を行なっています。

具体的には、住宅に困窮する低所得者に対し、生活基盤である住宅を公平・的確に供給し、安定した住生活が営めるよう市と連携してワンストップのサービスを提供しています。

(2) 平成18年度の活動状況

管理物件(市営住宅等)

54,011戸

種別	戸数
公営住宅	41,080戸
第3種住宅	350戸
改良住宅	6,098戸
厚生年金住宅	2,615戸
特別市営住宅	1戸
従前居住者用住宅	3,092戸
再開発住宅	496戸
コミュニティ住宅	279戸
計	54,011戸

(3) 事業の推移

特別会計(単位:千円)

		14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
市営住宅	事業収益	5,760,224	4,361,076	3,628,709	5,098,793	5,686,041
	事業費用	5,760,224	4,361,076	3,628,709	5,098,793	5,686,041
	事業損益	0	0	0	0	0

* 事業損益は一般管理費配賦前の金額

4. その他の事業

(1) 事業の概要

(a) 受託事業

(あ) 神戸市すまいの安心支援センター運營業務

市都市計画総局から委託を受け、市民(消費者)自らが良好な住まいを得ることのできる環境づくりをサポートし、健全な住宅市場の育成を図るため、すまいの安心支援センターの運営全般を行う業務。

- ・相談業務(一般相談、専門相談、専門家派遣)
- ・情報提供業務(物件情報、すまい関連行政情報、業者選定支援、「神戸・すまいるナビ」及び高齢者向け住宅、施設の提供、相談業務)
- ・普及・啓発業務(こくべ・すまい大学、セミナー・イベントの実施、住教育プログラムの推進)
- ・ネットワーク形成支援(市民、専門家、事業者間のネットワーク形成支援、マンション管理の総合支援)
- ・すまいの耐震化促進事業(耐震診断員派遣事業、各種補助事業の相談・受付業務)

(い) 再開発施設管理業務

市都市計画総局から委託を受け、市が施行する都市計画事業等に係る再開発施設(店舗)の管理及び維持補修を行う業務。

(う) 特定優良賃貸住宅管理法人審査業務

市都市計画総局から委託を受け、特定優良賃貸住宅の管理法人に対する家賃減額、利子補給の審査及び所得調査等を行う業務。

また、あわせて管理法人から委託を受け、入居者の資格審査業務等も行う。

(え) 高齢者住宅再建支援業務

市都市計画総局から委託を受け、(財)阪神・淡路大震災復興基金が行う自力で住宅を再建した高齢者に対する補助申請の受付を行う業務。

(お) リフォーム事業

大規模リフォーム工事及び調査診断を行う業務。

(か) 分譲マンション等管理業務

公社が分譲したマンション等の管理を団地管理組合等から受託して行う業務。

(b) 長期割賦事業

震災後の住宅取得を容易にするため等により、分譲代金等の一部を割賦としており、当該割賦金を回収する業務

(2) 平成 18 年度の活動状況

(a) 受託事業

(あ) 神戸市すまいの安心支援センター運營業務 受託料 231,781 千円

(い) 再開発施設管理業務 受託料 2,410 千円

管理区画数 7施設(店舗 35 区画)

(う) 特定優良賃貸住宅管理法人審査業務 受託料 16,092 千円

事業実施戸数 47 団地 1,231 戸

資格審査 224 件

(え) 高齢者住宅再建支援業務 受託料 4,641 千円

交付決定数 11 件

(お) リフォーム事業

調査診断 3 件、大規模リフォーム継続 4 件、新規 1 件、戸建てリフォーム 4 件

(か) 分譲マンション等管理業務

管理受託団地 11 団地 1,787 戸

(b) 長期割賦事業

一般分譲住宅 87 件 自力再建住宅 3 件

(3) 事業の推移

(a) 損益の状況(単位:千円)

		14 年度	15 年度	16 年度	17 年度	18 年度
受託事業	事業収益	1,161,273	1,123,162	1,061,934	1,048,180	969,181
	事業原価	1,113,547	1,088,612	1,029,977	1,013,380	956,539
	事業損益	47,726	34,550	31,957	34,800	12,642
その他の事業	事業収益	4,949	3,861	2,816	2,545	2,259
	事業原価	1,332	3,923	19,954	3,729	18,539
	事業損益	3,617	-62	-17,138	-1,184	16,279

* 事業損益は一般管理費配賦前の金額

(b)事業活動の推移

過去5年間の推移	業務内容
14年度から18年度まで	市営住宅等管理業務 神戸市すまいの安心支援センター運営業務 リフォーム業務 分譲マンション等管理業務 再開発施設管理業務 特定優良賃貸住宅管理法人審査業務 高齢者住宅再建支援業務 長期割賦事業
14年度から17年度まで	民間賃貸住宅家賃負担軽減補助業務
14年度から16年度まで	若年世帯向け敷金補助業務
17年度のみ	狩口地域センター自動火災報知設備工事
16年度のみ	市営 HAT 神戸脇の浜住宅屋外整備工事
14年度のみ	インナーシティ若年世帯向け家賃補助業務 神戸市競争入札参加資格審査統一申請書頒布業務

第3章 包括外部監査の結果及び意見

1. 一般会計

公社の財務内容は、一般会計のほか、特別会計として積立分譲受入金会計と住宅管理特別会計に分かれています。以下は特にことわりがない限り、特別会計を含めた総括の財務諸表を前提にしています。

1. 財政状態及び経営成績、キャッシュ・フローの推移

貸借対照表

(千円)

科目	12年度決算	13年度決算	14年度決算	15年度決算	16年度決算	17年度決算	18年度決算
流動資産	38,072,211	28,732,507	19,157,276	7,705,798	5,411,349	7,055,301	9,946,638
現金預金	4,450,866	1,260,200	1,794,290	2,825,861	768,964	1,641,567	2,300,438
有価証券	0	0	0	0	0	0	0
未収金	3,859,434	2,795,998	2,953,634	1,352,478	1,152,356	1,863,777	1,550,468
分譲事業資産	29,400,418	24,328,202	14,227,837	3,210,820	2,993,024	3,004,362	4,116,881
その他事業資産	0	0	92,400	84,823	308,023	315,579	816,303
前払金	92,713	154,865	90,403	68,112	23,324	71,839	1,011,635
その他流動資産	268,778	193,239	101,134	253,848	260,684	262,114	280,234
貸倒引当金	0	0	102,424	90,148	95,030	103,939	129,325
固定資産	76,952,198	69,414,244	62,939,676	55,340,130	63,125,335	53,388,404	51,737,552
賃貸事業資産	41,267,498	41,419,388	43,535,894	43,795,580	46,077,334	45,716,035	45,400,993
事業用土地資産	33,243,606	25,828,910	17,547,027	9,865,008	8,457,068	6,666,154	5,559,234
その他事業資産	1,514,681	1,409,837	1,269,200	1,103,696	1,023,313	910,164	832,920
有形固定資産	768,477	726,930	690,664	691,773	195,741	179,608	31,772
無形固定資産	0	0	2,426	2,624	1,566	1,041	5,004
その他の固定資産	157,935	29,178	31,435	11,314	7,515,832	7,782	14,337
貸倒引当金	0	0	136,972	129,868	145,522	92,382	106,712
資産合計	115,024,410	98,146,752	82,096,952	63,045,928	68,536,684	60,443,706	61,684,190
流動負債	42,823,554	50,070,556	33,982,349	17,724,142	11,048,142	3,487,558	11,179,742
短期借入金	27,007,980	39,635,495	24,222,940	10,975,120	387,254	0	0
次期返済長期借入金	0	0	6,133,980	4,295,747	7,951,790	237,648	6,211,356
未払金	7,529,921	2,610,343	2,846,742	2,016,167	1,821,335	2,456,538	3,246,832
前受金	160,536	155,749	441,990	118,737	504,816	370,826	1,304,113
預り金	505,042	407,994	336,694	318,370	382,946	422,545	417,440
その他の流動負債	7,620,073	7,260,978	0	0	0	0	0
固定負債	65,487,835	42,320,551	45,553,768	51,739,286	62,468,809	60,839,441	53,542,724
社債	0	0	0	0	0	0	0
長期借入金	50,480,241	35,381,688	34,935,818	40,916,401	50,680,569	49,392,921	42,459,565
預り保証金	1,763,490	1,845,156	2,244,712	2,395,582	2,422,089	2,364,492	2,338,133
繰延建設補助金	0	0	6,029,365	6,003,177	5,861,405	5,722,056	5,582,706
借上賃貸住宅資産減損勘定	0	0	0	0	990,000	660,000	330,000
退職給付引当金	828,462	734,763	723,670	698,166	675,972	632,439	542,864
計画修繕引当金	12,415,641	4,358,942	1,125,476	1,287,162	1,458,400	1,638,456	1,811,677
債務保証損失引当金	0	0	492,576	436,693	378,315	427,064	475,812
その他固定負債	0	0	2,148	2,102	2,056	2,010	1,964
住宅地分譲事業準備金	0	0	12,521	0	0	0	0
賃貸住宅管理事業準備金	0	0	368,293	0	0	0	0
負債合計	108,311,389	92,391,107	79,916,933	69,463,429	73,516,951	64,326,999	64,722,467
資本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
剰余金	6,703,020	5,745,644	2,170,019	6,427,501	4,990,268	3,893,294	3,048,277
資本剰余金	6,168,643	6,168,643	0	0	0	0	0
利益剰余金(繰越欠損金)	534,377	423,000	2,170,019	6,427,501	4,990,268	3,893,294	3,048,277
資本合計	6,713,020	5,755,644	2,180,019	6,417,501	4,980,268	3,883,294	3,038,277
負債及び資本合計	115,024,410	98,146,752	82,096,952	63,045,928	68,536,684	60,443,706	61,684,190

(6年間の推移からわかること)

資産合計が大幅減少しています。原因は、分譲事業資産および事業用土地資産の減少です。それに符合し、負債のうち借入金が減少しています。(下記、その他指標を参照して下さい)

負債・資本側で

(A) 14年度決算・その他の流動負債は、地方住宅供給公社会計基準(以下、公社会計基準という)改正に伴い、

利益留保性引当金の取崩しを行ったことによる減少です。

(B) 同じく、14年度の公社会計基準改正により、13年度まで資本剰余金で扱っていた建設補助金を、14年度決算では固定負債・繰延建設補助金に表示変更されています。

15年度決算で債務超過になり(6,417 百万円)、18年度決算では債務超過が未だ解消されておりません
(3,038 百万円)

損益計算書

(千円)

科 目	12年度決算	13年度決算	14年度決算	15年度決算	16年度決算	17年度決算	18年度決算
事業収益	28,799,506	19,276,919	26,252,479	22,747,905	16,089,402	16,090,208	17,738,022
分譲事業収益	15,985,979	6,696,430	12,253,867	9,976,711	4,196,150	2,844,914	4,255,993
賃貸管理事業収益	11,660,675	11,583,629	12,832,389	11,644,171	10,828,501	12,194,569	12,510,567
その他事業	1,152,851	996,859	1,166,222	1,127,023	1,064,750	1,050,725	971,462
事業原価	29,022,349	20,284,943	25,270,360	21,623,969	14,875,315	14,725,987	16,636,339
分譲事業原価	16,015,164	7,900,099	12,085,108	9,765,878	3,849,213	2,632,783	3,955,868
賃貸管理事業原価	11,855,083	11,403,393	12,070,373	10,765,556	9,976,170	11,076,094	11,705,392
その他事業	1,152,101	981,451	1,114,878	1,092,534	1,049,931	1,017,109	975,078
一般管理費	0	0	280,475	215,530	216,704	195,562	193,892
事業利益(損失)	222,844	1,008,025	701,643	908,406	997,382	1,168,658	907,790
その他経常収益	33,568	8,024,530	43,159	110,231	76,703	35,107	12,967
受取利息	4,264	1,582	120	61	132	1,514	3,625
補助金等収入	0	0	3,376	463	1,226	463	463
雑収入	29,304	8,022,948	39,662	109,707	75,344	33,129	8,879
その他経常費用	0	10,584	1,638,144	1,178,196	609,318	345,802	395,538
支払利息	0	0	495,791	408,378	417,519	284,445	302,514
雑販促・担保修繕等経費	0	10,584	940,333	660,990	144,383	25,623	27,136
損消費税控除残	0	0	26,522	19,154	11,312	6,571	20,806
失期間外分譲関連人件費	0	0	175,496	89,673	36,102	29,162	45,081
経常利益(損失)	189,275	7,005,921	893,341	159,560	464,767	857,962	525,219
特別利益	0	0	0	0	0	330,000	330,000
固定資産売却益	0	0	0	0	0	0	0
前期損益修正益	0	0	0	0	0	0	0
借上賃貸住宅資産減損勘定戻入	0	0	0	0	0	330,000	330,000
特別損失	24,088	7,963,298	5,965,373	8,818,775	126,185	90,988	10,203
固定資産除却損	97	14,085	14,594	0	24,904	0	2,083
固定資産売却損	0	0	0	0	554	0	0
固定資産等評価損	0	0	5,738,722	8,698,077	0	0	0
前期損益修正損	23,991	1,607	0	0	39,542	81,339	0
減損損失	0	0	0	0	0	0	0
借上賃貸住宅資産減損勘定繰入	0	0	0	0	0	0	0
災害その他の臨時損失	0	7,947,606	212,056	120,697	61,183	9,649	8,120
当期純利益(純損失)	213,364	957,377	6,858,715	8,978,335	338,582	1,096,973	845,016

(6年間の推移からわかること)

事業収益の大幅落ち込みは、分譲事業の規模縮小によるものです。

13年度からの多額の特別損失計上は15年度で終了し、16年度から経常利益が安定的に確保できる体質に変化しています。

キャッシュ・フロー計算書

(千円)

区 分	15年度決算	16年度決算	17年度決算	18年度決算
事業活動によるキャッシュ・フロー	9,314,706	5,138,951	3,981,378	6,003,957
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,023,765	2,898,074	1,421,023	4,385,438
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,259,371	4,297,776	1,687,754	959,649
当期中の資金収支合計	1,031,571	2,056,898	872,602	658,871
前期繰越金(現金及び現金同等物)	1,794,290	2,825,861	768,964	1,641,567
次期繰越金(現金及び現金同等物)	2,825,861	768,964	1,641,567	2,300,438

キャッシュ・フロー計算書の作成が義務付けられたのは平成15年度からであり、それ以前は作成していません。

(4年間の推移からわかること)

15年度から3年間は投資活動をおさえ、財務活動のマイナス(債務返済)に注力していましたが、18年度から新たな投資活動(分譲事業資産への支出)が行われています。

その他諸指標

(千円)

科 目	12年度決算	13年度決算	14年度決算	15年度決算	16年度決算	17年度決算	18年度決算
売上高経常利益率(%)	-0.66%	36.34%	-3.40%	-0.70%	2.89%	5.33%	2.96%
一人当たり職員人件費推移率(%)	100%	100.6%	91.0%	85.5%	84.7%	87.5%	86.7%
職員平均年齢(歳)	52.0	50.2	51.2	53.9	50.7	51.7	52.5
借入金残高(千円)	77,488,221	75,017,183	65,292,738	56,187,268	59,019,613	49,630,569	48,670,921
対前年借入金増減高(千円)		2,471,038	9,724,445	9,105,470	2,832,345	9,389,044	959,648

一人当たり職員人件費推移率は、会社の給与支給実績額に退職給付引当金繰入を加算したもので、平成12年度を基準年度にして指数化したものです。

(6年間の推移からわかること)

経常利益が安定的に確保させてきた16年度から3年間の平均売上高経常利益率を見ると、会社は3パーセント半ばの収益力があるものと推測されます。

6年間の職員人件費は会社の債務超過である現状を鑑み、抑制的に推移していると推定できます。また、職員平均年齢は50歳台で推移しています。

他の住宅供給公社との比較指標

総資産(千円)		資本合計(千円)		自己資本比率	売上高経常利益率(%)		借入金残高(千円)	
1 東京都	1,384,790,803	1 東京都	306,783,198	22.15%	1 茨城県	106.20%	1 東京都	731,458,699
2 大阪府	261,323,532	2 神奈川県	31,852,661	14.33%	2 長崎県	17.44%	2 大阪府	192,424,610
3 神奈川県	222,312,401	3 大阪府	28,900,937	11.06%	3 神奈川県	9.80%	3 神奈川県	148,132,567
4 兵庫県	143,619,719	4 埼玉県	11,246,757	32.93%	4 宮崎県	9.52%	4 茨城県	74,293,053
5 神戸市	61,684,190	5 宮崎県	7,424,864	80.46%	5 埼玉県	8.55%	5 兵庫県	62,213,218
6 北海道	58,761,169	6 川崎市	6,581,067	45.43%	6 名古屋市	6.01%	6 北海道	58,981,604
7 千葉県	47,177,343	7 宮城県	6,494,867	18.91%	7 千葉県	5.45%	7 神戸市	48,670,921
8 山口県	36,258,552	8 島根県	4,734,108	25.05%	8 東京都	4.87%	8 千葉県	46,210,117
9 宮城県	34,345,851	9 兵庫県	4,550,042	3.17%	9 佐賀県	4.73%	9 山口県	31,661,012
10 埼玉県	34,155,050	10 岩手県	3,963,666	68.53%	10 山梨県	4.05%	10 静岡県	25,960,224
11 茨城県	32,800,433	11 名古屋市	3,091,076	9.60%	11 香川県	3.15%	11 宮城県	25,821,830
12 名古屋市	32,187,326	12 滋賀県	2,701,527	72.48%	12 兵庫県	3.14%	12 鹿児島県	23,109,513
13 静岡県	27,920,196	13 鹿児島市	1,893,316	22.26%	13 神戸市	2.96%	13 名古屋市	20,436,229
14 鹿児島県	23,288,207	14 長崎県	922,157	6.04%	14 大阪府	1.80%	14 山梨県	14,834,787
15 島根県	18,900,800	15 香川県	864,789	87.34%	15 山口県	1.45%	15 岐阜県	14,289,000
16 岐阜県	18,635,000	16 新潟県	850,056	11.19%	16 静岡県	1.44%	16 埼玉県	10,889,040
17 長崎県	15,276,273	17 福井県	779,007	18.78%	17 川崎市	0.74%	17 長崎県	10,272,195
18 川崎市	14,485,948	18 山口県	699,461	1.93%	18 島根県	-1.07%	18 島根県	7,512,032
19 山梨県	11,719,377	19 岐阜県	351,000	1.88%	19 北海道	-1.62%	19 鹿児島市	6,514,895
20 宮崎県	9,227,751	20 静岡県	309,396	1.11%	20 新潟県	-3.32%	20 新潟県	5,417,858
21 鹿児島市	8,505,988	21 佐賀県	115,687	-2.46%	21 福井県	-11.78%	21 佐賀県	4,552,500
22 新潟県	7,593,388	22 北海道	812,321	-1.38%	22 鹿児島県	-14.61%	22 川崎市	3,982,580
23 岩手県	5,783,713	23 鹿児島県	1,119,459	-4.81%	23 鹿児島市	-14.96%	23 福井県	3,086,656
24 佐賀県	4,704,154	24 神戸市	3,038,277	-4.93%	24 岐阜県	-17.88%	24 岩手県	860,397
25 福井県	4,147,866	25 山梨県	4,590,668	-39.17%	25 滋賀県	-19.19%	25 宮崎県	681,600
26 滋賀県	3,727,207	26 千葉県	5,828,625	-12.35%	26 宮城県	-25.75%	26 滋賀県	257,754
27 香川県	990,197	27 茨城県	42,639,785	-130.00%	27 岩手県	-58.65%	27 香川県	0

	事業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	当期中の資金収支 合計	前期繰越金(現金 及び現金同等物)	次期繰越金(現金 及び現金同等物)
1 東京都	26,775,923	23,205,999	9,495,119	5,925,195	46,473,182	40,547,987
2 大阪府	7,443,647	10,872,861	2,721,060	708,152	1,220,367	512,216
3 神戸市	6,003,957	4,385,438	959,649	658,871	1,641,567	2,300,438
4 兵庫県	5,710,558	2,210,614	619,867	2,880,078	1,889,934	4,770,013
5 千葉県	5,050,586	3,719,476	1,999,067	667,956	5,121,486	4,453,530
6 埼玉県	4,244,967	1,084,434	2,970,734	189,800	7,380,655	7,570,455
7 長崎県	1,821,926	23,448	919,448	925,927	1,453,234	2,379,162
8 島根県	1,319,544	1,239,051	257,665	177,171	1,593,905	1,416,735
9 神奈川県	415,761	242,058	6,721,373	6,547,668	10,057,150	3,509,482
10 川崎市	281,643	1,365,444	249,479	834,321	2,153,989	1,319,668
11 新潟県	188,456	30,748	3,565	154,143	666,146	820,290
12 岩手県	185,493	349,598	1,010,788	1,174,892	2,163,859	988,967
13 山口県	107,687	3,318,271	575,515	4,001,474	1,069,895	5,071,369
14 静岡県	54,874	91,513	110,000	36,387	1,062,377	1,098,765

同業他社の比較資料は、(社)全国住宅供給公社等連合会加盟団体で、平成19年8月1日現在、平成18年度財務内容を公表している公社のうち、財務情報入手可能なものを集計しています。

(他の住宅供給公社との比較でわかること)

神戸市の公社は借入金残高が多額であり、そのために総資産ランクも上位に位置しています。

多額の債務超過額により、資本合計ランクは下位に低迷しています。

他の公社と比べると、売上高経常利益率の 2.96%は見劣りする数値です。

事業活動によるキャッシュ・フローには厚みがあり、資金収支ボリュームは上位にランク付けされます。

2. 特別損失について

(1) 概要

平成12年度(剰余金 67 億円)から平成18年度(剰余金 30 億円)の剰余金の動きを俯瞰すると以下のようになります。

		千円	
平成12年度 期末剰余金	6,703,020		
平成13年度から平成18年度までの6年間			
経常利益	162,326		
特別利益	8,607,606		
特別損失	22,959,130		
特定準備金取崩	7,332,545	* (1)	14 及び15 年度
繰延建設補助金振替	6,168,643	* (1)	14 年度
平成14年度期首引当金戻入	2,500,000	* (1)	14 年度
平成16年資産適正化による剰余金増加	1,098,651	* (2)	16 年度
剰余金への影響 小計	<u>9,751,297</u>		
平成18年度 期末剰余金	<u>3,048,276</u>		

* (1)は、「地方住宅供給公社会計基準」の改正に伴う会計処理変更です

* (2)は、「地方住宅供給公社会計に係る資産価額の適正化実施基準」によるものです

(6年間の剰余金の動きからわかること)

6年間の特別損失累計総額は229 億円です。

諸会計基準の改正・適用による剰余金への影響は、47 億円のプラスです。(上表の* (1)と* (2)の合計)

6年間の特別損失累計が多額であります。その内容を科目別に集計すると以下になります。

		千円
固定資産除売却損	42,134	
評価損・整理損	22,384,406	
臨時損失	411,707	
前期損益修正	120,882	
	<u>22,959,130</u>	

更に、6年間の特別

損失累計のうち、「評価損・整理損」

と「臨時損失」の発生場所別分析は以下になります。

		千円
西神地区	6,242,764	
神戸研究学園都市	5,832,272	
東灘区	3,627,497	
六甲アイランド	2,912,925	
兵庫区	1,455,811	
垂水区	1,210,231	
北区	564,118	
長田区	517,467	
中央区	299,678	
他	133,346	
合計	<u>22,796,114</u>	

(2) 監査手続

主要簿(残高試算表等)・補助簿(勘定内訳明細表・固定資産台帳等)と財務諸表数値との突合、勘定分析、各証憑突合を行い、また神戸市の制度関係は、要綱等を検討しました。

平成18年度を中心に財務数値の妥当性をチェックし、また特に14年度から16年度に限定し、大口の特別損失計上物件の内容を吟味しました。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

3. 借入金の返済可能性

(1) 概要

西方から順に西神地区、神戸研究学園都市、東灘区、六甲アイランドと「住居環境の良好な集合住宅及びその用に供する宅地を供給」してきたことは事実ですが、反面、不動産開発の結果の損失が6年間で総額約229億円であり、資産価値下落の影響をまともに受け続けたのが公社の平成時代でありました。現在は昭和の時代に蓄積した内部留保を取り崩してもまだ「後世への負担」がある状況です。

ここでいう「後世への負担」は p.25 にある通り借入金の返済に約50年を要することを意味しています。これが公社独自で完済できず、神戸市(神戸市民)の負担になるようでは「存続する必要性」に疑問が生じます。

現状は、財政状態及び経営成績、キャッシュ・フローの推移のその他諸指標にもあるとおり、借入金残高は傾向として毎年減少しており、また一人当たり職員人件費推移率も低下傾向にあり、この限りでは公社を効率的に運営している努力の跡が読み取れます。

借入金元金の減少傾向は将来も継続し得るでしょうか。

平成19年度から3ヵ年の公社中期経営計画による財務目標は「社会的信用回復のため、債務超過状況の解消が最優先課題である。各年9億円以上の事業利益を実現し、利息等経常費用3億円負担後の6億円以上の当期利益を目標として、累積損失の縮減を目指す。21年度末の債務超過を10億円まで解消する」としています。

この中期経営計画が市民の期待に沿うものであるかどうかは、借入金の返済可能性(又は、返済に要する時間)にかかっています。

公社の平成 18 年度末借入金の状況は次のとおりです。

長期・短期	借入先	平成18年度末	担保	神戸市損失補償	分譲事業で返済	神戸市からの借入など	賃貸事業で返済	千円			
								平成20/3 期日別	平成21/3 借入金要返済額	平成22/3	
長期資金	民間金融機関	418,058	あり		0	0	418,058	29,860	29,860	29,860	
	民間金融機関(注1)	31,895,000		あり	8,728,000	0	23,167,000	5,967,000	7,000,000	5,000,000	
	神戸市からの借入	403,000			0	403,000	0	0	0	0	
	公的金融機関	15,954,863	あり		0	0	15,954,863	214,496	221,421	228,572	
短期資金	特別会計	400,000			0	400,000	0	0	0	0	
借入金合計		49,070,921			8,728,000	803,000	39,539,921	6,211,356	7,251,281	5,258,432	
								平成19年度から3年間の借入金要返済額の合計			18,721,070

(注)1 うち、変動金利175.5億円
 その後、平成19年度11月までに借換により変動金利になったもの 59.67億円
 合計 235.17億円が平成19年11月現在の変動金利借入金である
 2 上記の残高のほかに、神戸市に年度末一括で返済している借入金が30億円ある。
 これは、「神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資制度」による無利子借入金である。

短期資金の4億円は、特別会計からのもので、一般会計の借入金はそれを除く合計486億円です。

(平成 18 年度末借入金からわかること)

- ・神戸市からの借入金以外は、担保または神戸市の損失補償がついています。これは公社が破産法の適用を受けることから(公社法第36条第1項第1号)、貸手側が保全措置をとったことによるものと思われます。
- ・変動金利型借入金が増加しています。
- ・分譲事業で返済が可能な借入金(分譲資産とひも付きになっているもの)は、売却時に返済されるものと見込まれます。近年の分譲事業はデフレ収束の環境下でのひも付き物件であり、売却により借入金返済が可能であると考えられます。
- ・自力返済必要額は、とりえず神戸市からの借入金を除けば、分譲事業の借入金を控除した残額の395億円です。これは賃貸事業のキャッシュインフローから返済しなければなりません。ここでは、賃貸事業のキャッシュ・フローに焦点を合わす必要があります。

過去4年間の貸貸事業のキャッシュフロー - は次のとおりです。

貸貸事業のキャッシュ・フロー計算書

千円

区分	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平均
事業活動によるキャッシュ・フロー	1,006,884	1,037,641	1,301,843	995,908	1,085,569
投資活動によるキャッシュ・フロー	528,598	153,168	103,198	270,561	
小計	478,287	884,474	1,198,645	725,348	821,689
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,188,112	2,370,976	646,337	260,449	
当期中の資金収支合計	1,666,400	1,486,502	552,309	464,899	
前期繰越金(現金及び現金同等物)	121,295	1,787,695	301,193	853,503	
調整	0	0	0	653,430	
次期繰越金(現金及び現金同等物)	1,787,695	301,193	853,503	664,974	

平成15年度から平成17年度までの様式を平成18年度に合わせ、また、平成17年度以前とは異なる平成18年度の大口非資金取引は「調整」科目を使用しています。これにより、4年間の比較可能性を確保しております。

(貸貸事業キャッシュフロー計算書から分かること)

- ・事業活動によるキャッシュ・フローに投資活動によるキャッシュ・フローを加味した小計は、4年間平均で821百万円です。自力返済可能資金の将来予測値としては年間8億円程度のキャッシュフローが見込まれます。
- ・平成18年度末借入金の状況で、今後3年間に債務履行を迫られる借入金は187億円ですので、自力では到底返済不可能です。借入債務のリスケジュールリング、神戸市からの補助などの対策が必要です。

(2) 監査手続

18年度借入金残高表を入手し、金銭消費貸借契約・決裁等の証憑書類の確認を行い実在性を検証しました。また、支払利息の発生主義処理を確認しました。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

返済原資年8億円で、平成18年度末借入金の返済に要する期間は約50年です。公社独自で完済できず神戸市民の負担にならないよう安定した貸貸事業によるキャッシュ・フローの確保に努める必要があります。また、貸貸事業のキャッシュ・フロー、借入金の状況等について市民の理解が得られるよう情報公開の内容を充実する必要がありますと考えます。

4. 減損会計の適用

(1) 概要

特定優良賃貸住宅(以下、特優賃という)とは、民間土地所有者又は住宅供給公社が、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年5月21日法律第52号)に基づき、住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)、都市再生機構(旧住宅・都市整備公団)等から融資を受けて中間所得者向けに建設した優良な賃貸住宅で、所得が一定の範囲内で住宅を必要とする方に供給するものです。

このうち民間土地所有者が建設した賃貸住宅については、公社が建物所有者から一定期間(最長20年間)一括借上して賃貸する借上方式、公社が所有者から業務委託を受けて家賃収納や入退去手続などを行う管理受託方式及び借上と管理受託方式の複合型の借上複合方式があります。また、公社が直接建設した住宅を賃貸する公社直接供給方式があります。いずれの方式でも、神戸市は入居者の収入によって、家賃の一部を一定期間(最長20年間)補助することになっています。

近年は特優賃住宅のうち、特に借上方式の特優賃で、入居者負担金が年々上昇する制度そのものの仕組み、家賃一般に下落傾向が続く民間賃貸住宅市場との契約家賃差額、手ごろな価格でのマンション購入の増加などにより、空室率が増加しています。その結果、特優賃の粗利が縮小・マイナスになる傾向が続いています。

(特優賃借上料の下方硬直性)

借上特優賃は、平成18年度で4億円弱の損失を計上しています。

年度	特優賃部門の利益(千円)	平成18年度末に現存する借上特優賃物件の借上料の推移率
		対前年度比減少率
平成15年度	314,581	-2.8%
平成16年度	379,203	-0.9%
平成17年度	260,654	-0.2%
平成18年度	394,350	-1.6%

特優賃部門の利益には特目賃(特定目的借上公共賃貸住宅)を含んでおりますが影響は軽微です。

20年間(借上複合方式は10年間)の借上契約により、そのオーナーに対して契約家賃を支払うことになっていることから、契約解除は実質的に困難です。また、2年ごとの契約更改条項(賃貸借契約書)をもとに借上料引下げを模索しています。

このように、借上賃貸住宅資産(以下、「借上賃貸住宅資産」「借上賃貸住宅」は、借上特優賃に代表される借上契約による賃貸住宅であり、公社会計基準の用語です)とは、公社が借手側となる賃貸借取引

で、賃貸住宅の事業資産として使用している資産です。借上賃貸住宅は、特定の中堅所得者層に対し住宅供給を行う賃貸住宅で入居者への家賃補助など、国及び地方公共団体の住宅施策に大きく依存される極めて公共性の高い公的賃貸住宅です。そのため、その事業の将来の損益又はキャッシュ・フローの見積は、予測が困難で、不確実性が高いものであるといえます。

このような事情を踏まえ、借上賃貸住宅資産における減損処理は、以下の方法によることとしています。
(減損会計基準第18)

- ・借上賃貸住宅資産において、減損の兆候がある場合は、減損処理を検討しなければならない。なお、この場合の資産の単位は、当該借上契約単位が資産単位となる。
- ・減損処理を検討するに当たっては、借上契約における現在の支払借上料に借上契約期間の未経過年数を乗じた金額を帳簿価額とみなして行う。
- ・減損損失の認識は、未経過年数における毎期の収益から費用を控除した純収益の総額が、当該帳簿価額を下回った場合に、減損損失が認識される。
- ・認識された減損損失に重要性がある場合には、当分の間、翌期以降における減損損失の一定期間の損失見込額を、固定負債の部において「借上賃貸住宅資産減損勘定」の科目をもって計上する。

(減損会計基準注解(注24))

- ・各公社における経営改善の努力と、国や地方公共団体の制度改善による収益向上の期待との両局面を考慮し、減損損失の発生が確実なもののみを減損処理する。認識された減損損失のうち、当分の間、概ね3年程度の会計期間における損失を見積もることが適当と考える。

(公社の処理)

会計基準の変遷と公社の対応は以下です。

会計基準適用の変遷	公社の会計処理
公社会計基準 H14/4/1から キャッシュフロー-計算書はH15年度から適用	公社会計基準の新基準をH14年度から適用
資産価額適正化実施基準 H16年度に限る	資産価額適正化実施基準をH16年度に適用
公社会計基準 H17/3/15改正 減損会計 H17年度から適用	減損会計をH17年度から適用 *
公社会計基準 H18/3/15改正 借上賃貸住宅損失引当金 H17年度(早期適用) H18年度(原則適用)	借上賃貸住宅損失引当金を計上していない

*「減損会計を適用しているが、減損損失はない」旨の注記・補足情報は開示していない。

の資産価額適正化実施基準は、資産価額を時価で認識し、その時価を簿価とする会計処理です。評価差額は資本剰余金として扱い、繰越欠損金への欠損填補に使用できます。この制度は、翌平成17年度

からの減損会計を円滑に導入するために直前で採用されたもので、公社は前述のとおりこの資産価額適正化により約10億円の資本剰余金を計上し、繰越欠損金填補に充当しています。また同時に、「借上賃貸住宅資産減損勘定」も3年間分(990百万円)を計上しています。

平成17年度以降の「借上賃貸住宅資産減損勘定」の取扱いについては、参考資料として「公社会計に係る資産価額の適正化Q & A」(平成17年3月15日)があります。

(Q & A 29の要約)

- ・借上賃貸住宅資産減損勘定の毎年の見直し・積み増しは必要ない。
- ・3年経過時点で、外部的に説明可能な「当面の間」を定め、その間の減損見込額を計上する必要がある。
- ・3年経過後の減損損失に大きな影響が出る場合、減損会計とは別に「借上賃貸住宅損失引当金」勘定を設け、将来の事業損失を予め引き当てること出来る会計処理を設ける。

公社の会計処理では減損会計を適用した結果、減損損失を計上しておりません。その根拠は、賃貸事業資産から継続して一定の純収益が確保されているため下記社団法人全国住宅供給公社等連合会(以下、「全住連」)の見解に基づき減損の兆候が発生していないと判断されること、及び、平成16年の資産価額適正化で時価評価済みであり、固定資産簿価を収益価格で計上していることによります。また、オフバランス分について資産価額の適正化Q & A 29により、3年経過時点で(平成20年度に新たな借上賃貸住宅資産減損勘定が必要であり、繰入は平成19年度)外部的に説明可能な「当面の間」を定め、その間の減損見込額を計上すれば足りるというものです。平成19年度公社事業概要の予定損益計算書及び予定貸借対照表にこの新たな借上賃貸住宅資産減損勘定繰入330百万円が特別損失に計上されております。

住宅供給公社における減損の「兆候の識別」の実務における全住連会計基準委員会 事務局の見解は以下のようになっています。

「賃貸住宅管理経営において、継続して一定の純収益が確保されている場合には、その純収益は、土地の投資額(元金)にまわされ、長期管理経営の中で、土地への投資額が回収(借入金の返済)されるとともに土地資産が純資産となり、その土地は次期(建替後)の賃貸住宅管理経営に引き継がれることとなる。したがって、利息支払額を事業原価要素とした事業損益計算においては、継続して一定の純収益が確保されている間は、『減損の兆候』がないと判断してよいと指導を行っている。」

「減損会計処理基準 第7(4)の『市場価額の下落』に係る兆候に関しては、販売用不動産と異なり、賃貸住宅管理事業の場合には、当該事業収益(家賃収入)は、必ずしも、土地価格が市場価額より下落したとしても、直ちに家賃の下落に繋がるものではないことから、継続して一定の純収益が確保できている限りには、投資額の回収が行われているともいえる。また、著しい市場価額の下落の影響は、その家賃の下落や空家の増加などの現象が生じ、収益が下落し、事業損益に表れてくるものと考え。」

(2) 監査手続

- ・オンバランス分について、市民負担が発生していないかどうか。
- ・オフバランス分として平成19年度から毎年計上されるであろう特別損失 330 百万円の処理方法及び金額が妥当であるか、を監査の着眼点として監査手続を実施しました。

(オンバランス分)

減損損失発生確認手順に従い、平成18年度末の賃貸資産(駐車場を除く)42 件について確認しました。その内容は次のとおりです

(減損損失発生確認手順(減損基準第5))

- ・対象資産について、「資産又は資産グループ」の確定を行う(グルーピング)(減損基準第6)。
- ・資産又は資産グループについて、減損が生じている可能性を示す事象(以下「減損の兆候」という。)があるかどうかの識別を行う(減損基準第7)。
- ・減損の兆候があると判断された資産又は資産グループについて、「減損損失の認識」の判定を行う(減損基準第9)。
- ・減損損失が認識された資産又は資産グループについて、「減損損失の測定」を行う(減損基準第10、11)。

賃貸資産について「継続して一定の純収益が確保できている限りには、投資額の回収が行われているともいえる」という考え方で、全住連の事務局は減損会計の賃貸資産への適用のあたり、賃貸中の土地の投資額からは減損損失が出ない指導を行っていますが、一賃貸物件の土地と建物を区分し建物原価の回収のみで議論しています。純利益が1円でも出ておればそれが土地に取得に要した借入金元金の返済に充当され、20年に縛られず、何百年か後には土地の借入金は返済できるので、賃貸事業の土地簿価から減損は起らない、土地簿価の減損は必要ないという行政的な意味ですが、企業会計の減損会計とは異質のもので、企業会計では、キャッシュ・フロー生成最小単位は土地・建物合算で判定します。

神戸市公社の運営は「行政」なのか「経営」なのかという議論になります。例えば、東京都公社の平成18年度は都民住宅の減損損失を建物等からのみでるものとして計算されていますが、同社補足情報にあるとおり「都民住宅の土地資産については、代物弁済契約により投資額の回収が将来にわたって確保されていると認められているため、建物等資産のみ対象としている。」という特別な条件があります。

包括外部監査は公社の「経営」の観点から、つまり、将来に土地の売却(又は未利用保有)という経済的意思決定もあり得るという観点から、神戸市民への将来負担の可能性を検証するため、企業会計の減損判定手法を用い賃貸資産を含めその含み損(市民負担分)の判定を行いました。

公社賃貸資産の減損判定結果

千円

団地名等		土地(簿価)	建物(簿価)	計(簿価)	減損の兆候	割引前CF	認識	割引後CF	減損損失	
住宅	ウエルライフ湊川	168,000	180,937	348,937		347,233		262,834	86,103	一般賃貸住宅
	新多聞(2)・学が丘カレッジハイツ	279,049	804,187	1,083,236		785,090		588,239	494,997	一般賃貸住宅
	ウエルライフ王居殿	330,018	170,520	500,538		306,193		231,421	269,117	一般賃貸住宅
	ウエルライフ片山	336,402	100,562	436,964		355,202		268,636	168,328	一般賃貸住宅
	玉塚台(2)・玉塚西シティコート	351,576	372,791	724,366		656,445		496,130	228,236	直営特優賃貸住宅
店舗	入江(店舗)	116,321	42,298	158,620		145,297		109,734	48,885	
宅地	本庄町(自力住宅再建支援事業)	12,399	-	12,399		9,938		7,315	5,084	
	西神南(10)	51,213	-	51,213		32,282		23,473	27,741	定期借地
	西神南(11)	916,235	-	916,235		598,061		434,358	481,876	定期借地
合計		2,561,212	1,671,295	4,232,507					1,810,367	

上表の減損判定結果は以下の条件に基づいております。

(兆候の判定)

賃貸資産の簿価合計が固定資産税評価額の50%以上下落しているものを減損の兆候あり、として算定していただきます。(* 1)

(回収可能価額の算定方法)

回収可能価額は使用価値によっており、将来キャッシュ・フロー見積額を1.787%で割引いて算定しています。なお、当該割引率は現在の資金調達を反映した資金調達コスト(借入金の加重平均利率)を基礎に算定していただきます。

(処分価額)

土地固定資産税評価額を物件の経済的耐用年数経過時の処分価額として算定しています。

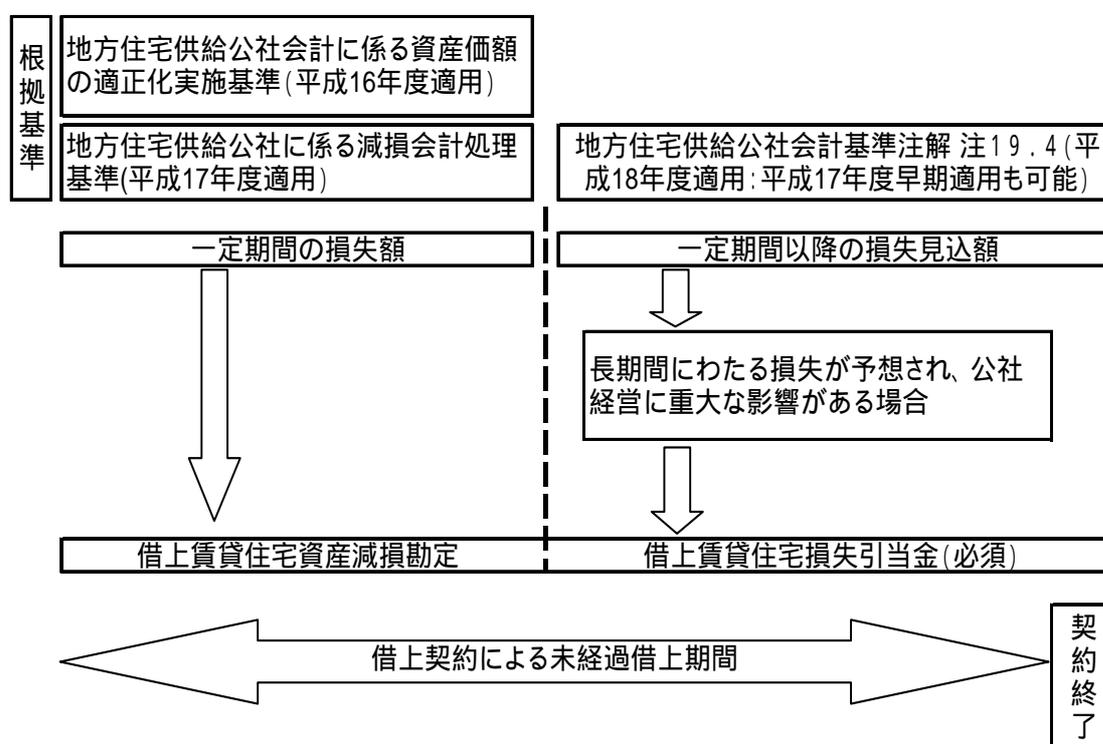
(* 1) 減損の兆候の判定にあたり、土地資産につき、固定資産税評価額を 0.7 で割った公示価格ベースの価額を時価として帳簿価額の 50% 以上下落したものを兆候あり、とした場合、減損対象物件は3物件で、減損損失は 665,681 千円となり、計算の前提条件如何により大きく影響します。

(オフバランス分)

公社は、Q & A 29 にもあるとおり、借上賃貸住宅損失引当金勘定を計上できる(なお、公社会計基準では「計上しなければならない」強制規定)ことから、少なくとも平成19年度計上予定の330百万円は、平成18年度に発生の原因がある次期以降の損失として平成18年度で引当金計上しなければなりません。

借上契約による未経過借上期間に発生する見積損失額の一定期間の損失見込額を借上賃貸住宅資産減損勘定と借上賃貸住宅損失引当金のいずれか、又は両方併用して計上しなければなりません。

借上賃貸住宅資産減損勘定と借上賃貸住宅損失引当金の関係をまとめれば次のようになります。



なお、借上賃貸住宅損失引当金はいわゆる負債性引当金であり、「将来の特定の費用又は損失であって、その発生が当期以前の事象に起因し、発生の可能性が高く、かつ、その金額を合理的に見積ることができる場合には、当期の負担に属する金額を当期の費用又は損失として引当金に繰入れ、当該引当金の残高を貸借対照表の負債の部(中略)に記載する」ものであり(公社会計基準第26)、毎期末に算定根拠を見直すべきものです。減損会計でいう減損損失が一度計上されれば見直しするものではないことと比べ、弾力的に毎期末の判定で借上賃貸住宅の置かれている環境を反映できることとなります(いわゆる引当金の見積額の修正)。

一方、公社は借上特優賃事業の収支を改善のため、以下のような取組みを行っています。

家賃の適正化(市場家賃化)

特優賃オーナーとの情報共有化に努め、コミュニケーションの充実を図り信頼関係を強化する。

市場家賃にあわせた適正な家賃改定を行い、競争力を付ける。適正化に時間を要す課題団地については、公社独自補助を用いて入居者負担の軽減を図る。

家賃適正化実施にあわせて、必要に応じ公社独自補助によるフラット化を行う。

経営破綻団地、破綻懸念団地については、入居者の生活を最優先し公社の直営化等により抜本的な対処を行う。

(取組状況)

- ・特に空家の著しい16団地のオーナーと家賃の市場家賃化に向けて協議、12月末現在6団地で契約家賃の引き下げに合意。
- ・20年1月より、オーナーとの協議団地など空家の多い19団地について、新規入居者を対象に入居者負担額を周辺の家賃相場まで引き下げた。その結果、空家146戸に対して、1月8日現在34件の入居申込があった。
- ・20年度も他の団地について市場家賃化に取り組んでいく。
- ・借上特優賃の経営破綻団地1団地を11月末、公社の直営とした。

入居促進対策

特定顧客(新婚世帯・子育て世帯)補助により新規入居者の獲得に努める。

1カ月無料キャンペーンや紹介者制度などあわせ、宅建業者との連携により新規顧客獲得に努める。

長期入居者に対するインセンティブ制度(公社補助による入居者負担軽減)により長期の利用を促す。

インターネットによる予約申込み等募集方法の工夫や、入居相談当日の現地案内など、応募・契約に結びつく対象を増やす取組みに努める。

新顧客開発の強化(配慮入居制度活用等による法人貸し)に取り組む。

お客様満足度の向上(管理サービスの充実、付加価値サービスの検討)に取り組む。

団地特性に応じたきめ細やかな対策を実施する。

事務改善等

業務プロセスの徹底的見直し、効率的な執行体制を確立する。

入居者要望に迅速に答えるための対応マニュアルや、窓口での適正な対応を行うための窓口マニュアルを整備する。

募集業務、管理委託業務等、外部委託業務を見直す。

IT活用による事務の簡素化に取り組む。

良好な維持のために適切な修繕計画を策定しオーナーに提案すると共に、修繕工事受託の取組みを行う。

国に対し引き続き根本的な制度改正など住戸の有効活用を要望する。

(19年5月東京都・大阪府・兵庫県・千葉県・大阪市・神戸市・京都市連名で要望、19年6月全住連)

同業他社の処理例は次の通りです。

主な住宅供給公社	借上賃貸住宅損失引当金			借上賃貸住宅資産減損勘定残高(千円)	減損損失(千円)	参考
	計上年度	計画的引当期間(年)	年間計上金額(千円)			借上賃貸住宅損失引当金勘定総額(千円)
兵庫県	18	9	322,350	1,550,400	0	2,901,150
A市	17	6	111,969	0	2,761,454	671,814
B市	17	9	267,635	518,676	0	2,408,715

インターネット等で詳細な情報が公開されていない住宅供給公社については、匿名扱いにしています。

なお、「計画的に引き当てる」(公社会計基準(注19)4)その期間については、各公社で合理的に判断しているようです。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

(オンバランス分)

公社は、「地方住宅公社に係る減損会計処理基準」((社)全国住宅供給公社連合会)に準拠するように全住連の指導による処理手順に従い減損の検討を実施しています。しかし、「固定資産の減損に係る会計基準」(企業会計審議会)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計委員会)に準拠して一般の企業会計と同様に検討すると、賃貸資産のうち、将来の市民負担につながる可能性がある土地資産から発生する含み損失が発生しています。含み損失額は、減損の兆候として土地の固定資産税評価額を0.7で除した価額が簿価(土地のみ)の50%以上下落したものとした場合665百万円、土地・建物の固定資産税評価額が簿価(土地・建物)の50%以上下落したものとした場合1,810百万円となっています。

減損損失の計算で、変動金利型の借入金調達ウエイトが増加することにより市場金利の予期せぬ上昇で回収可能価額が下落し、今後、新たな減損損失が発生する可能性もあります。

(オフバランス分)

借上契約による未経過借上期間の損失額が負債性引当金の要件に該当する場合には、借上賃貸住宅資産減損勘定計上額を控除したものを、計画的に借上賃貸住宅損失引当金繰入として計上すべきです。

年間330百万円の借上賃貸住宅の損失は平成16年の資産価額適正化当時の試算額(損と益の純額)であり、平成18年度の実績額は年間394百万円の赤字です。年間損失見込み額の再考が必要です。

5. 保証債務履行義務の顕在化

(1) 概要

借上特優賃は、不動産オーナーが住宅金融公庫(以下公庫という)から直接借入し、公社が連帯保証を行います。

前述しました特優賃借上料の下方硬直性の結果、公社は損失を負担していますが反面オーナーは利益を享受しています。この関係が継続するのは特優賃契約の借上期間だけであり、借上期限を過ぎればこの損失は一気にオーナーに転化することになります。

平成18年度末の契約残高を期限切れ年度別にまとめたものが以下です。

借上特優賃住宅の借上契約期限切れの年度別件数	
年度	件数
H19	14
H20	2
H21	0
H22	0
H23	0
H24	2
H25	9
H26	11
H27	9
H28	15
H29	23
H30	5
合計	90

平成19年度の件数は、借上方式10年、管理受託方式10年、合計で特優賃期間が20年という借上複合方式で最初の10年の経過が集中する年度であり、件数が多くなっています。

平成29年には20年借上契約の多くが契約終了になります。

ここで、特に問題なのはオーナーの公庫借入期間は35年契約であり、公社の連帯債務保証期間は特優賃契約終了後も15年間継続することです。

この15年間で民間賃貸住宅の市況が回復しオーナー側の経営が順調であれば問題はないこととなりますが、近年の市況や建物老朽化による多額な修繕費が必要になることを考慮すると、楽観的にはなれません。

いずれにしてもオーナー破綻の長期予測を会計上織り込むことは不確実性が伴いますので一定の合理的条件を想定し、毎期末に十分な額の債務保証損失引当金を計上することが必要です。

(2) 会社の処理

会社は平成18年度に債務保証関連で以下の処理及び注記をしています。

貸借対照表、固定負債、引当金

債務保証損失引当金 475,812,973 円

注記事項

引当金の計上基準	債務保証損失引当金
	債務保証の履行により発生する求償債権の回収不能による損失に備えるため、債務保証額について、回収可能性を検討して、一定の率による回収不能見込額を計上している。

補足情報

保証債務額について	
保証債務の内容	民間提携事業に係る土地所有者の住宅金融公庫借入金の保証債務
保証債務の額(期末総額から債務保証損失引当金を控除した残額)	14,792,042,358 円

会社の債務保証損失引当金の算定内容は次のとおりです。

会社のこの引当金計上は借上契約解消が最大となる平成29年度末に、それから約15年間続くであろう保証債務履行義務に備えるため総括引当のみ計上しています。後掲の公社会計基準による貸倒引当金に関する準用規定は、債務者の財務内容等に応じ債権を一般債権(総括引当)と特定債権(個別引当)により区分し、それぞれに回収不能見込額を計上する方法を採用しています。

会社の総括引当の内容は次のとおりです。

会社は平成14年に新公社会計基準施行に合わせ、債務保証損失引当金を保証債務残高の2%で計上しました。

その後、平成18年度に前述の管理受託型特優賃が増加することに対応し、借上期間中は保証債務残高の2%、管理受託は10%の引当金を計上しています。ただし、「保証債務残高の推移と借上期間終了団地との関係で毎年度所要額を算定することは合理的でないため、17年度末を基準として、将来の引当金を算出し、最大となる29年度末の引当金を確保するため、今後13年間定額を引き当てていく。なお、オーナーによる借換、繰上償還、経済情勢等を反映させるため、引当額については、3年毎に見直しを行うこととする。」(引当決裁の文面より抜粋)

この引当基準により、平成17年度末残高に定額の引当金要繰入額を加算して平成18年度引当金を算定して

います。

平成18年度から債務保証損失引当金計上比率を変更しておりますが、管理受託は10%計上が妥当である根拠が確認できません。全保証債務残高に占める管理受託等の割合39%にサンプル団地の破綻した場合の損失見込割合26%を掛け合わせたものでありますが、サンプル事例が1件であることに加え、回収可能額(損失見込額)を証明できる不動産鑑定等の資料がありません。

特優賃等の債務保証対象物件は神戸市の西部から北東部までの広範囲にわたり、各地域により地価の動向がかなり異なります。地価動向にばらつきがある以上、地域別のサンプルで対応する必要があります。

一方、個別引当ですが、公社の中期経営計画(平成19~21年度)の中では、(特定優良賃貸住宅事業)「経営破綻団地、破綻懸念団地については、入居者の生活を最優先し、公社の直営化等により抜本的な対処を行う」とあります。事前にオーナー破綻を想定された計画が策定されております。

(公社会計基準の扱い)

公社会計基準注解(注19)3に、次のとおり債務保証損失引当金について規定しています。

債務保証損失引当金は、債務保証の総額から、保証債務履行により発生する求償債権のうち、主たる債務者の返済可能額及び担保により保全される額等の回収見積額を控除した額に対し、主たる債務者の財政状態等に対応した回収不能に伴う損失見積高を設定しなければならない。なお、当該引当金の計上については、貸倒見積高の算定に準ずることができる。債務保証損失引当金を設定した場合の保証債務の注記すべき金額は、債務保証の総額から債務保証損失引当金設定額を控除した残額とする。

ここで、「貸倒見積高の算定に準ずることができる」とされていますので、貸倒引当金の公社会計基準の規定(公社会計基準第21)も付記しておきます。

(前略)貸倒見積高の算定は、債務者の財務内容等に応じて債権を区分し、一般の債権については債権全体又は同種同類の債権ごとに貸倒実績率等の合理的な基準により、特定の債権については回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上する方法による。

(同業他社の事例)

東京都公社 平成17年度 引当金の計上基準 債務保証損失引当金

「債務保証の履行により発生する求償債権の回収不能による損失に備えるため、一般債務保証額については回収不能実績率により、また、債務保証の履行可能性が高い特定の債務保証額については個別に回収可能性を検討して、回収不能見込額を計上している。」

(2) 監査手続

平成18年度末の保証債務残高明細を検討し、債務保証損失引当金計上根拠を確認しました。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

管理受託に対する債務保証引当金計上根拠(総括引当分)が整っていません。

公社の債務保証損失引当金はいわゆる総括引当により計上しています。しかし、例えば平成 19 年 11 月 30 日にオーナー破綻により 1527 百万円の代位弁済が公社に発生し、同額公社の借入金が増加しています。この代位弁済については、オーナー所有物件に対し、所有権移転仮登記済みであることから、代物弁済されると考えられる不動産の時価(平成 19 年度の固定資産税評価額は 1026 百万円)との差額について公社に損失が発生することになります。当該損失は、オーナーの財務状況(市税滞納状況等)を平成 19 年 3 月 31 日までに把握し、破綻懸念があると判断されれば、平成 19 年 3 月決算において所要の債務保証損失引当金の計上が必要であったと考えられます。

今後、各期末において状況把握の結果、破綻懸念がある相手に対しては、個別引当により所要の債務保証損失引当金の計上処理を行う必要があります。

6. 債務保証損失と追加借入金

(1) 概要

債務保証先件数の内訳は次のとおりです。

金額 件数	1億円未満	1億円以上 3億円未満	3億円以上 5億円未満	5億円以上
46	4	29	6	7

総数 46 件のうち、5 億円以上の大口は 7 件であり、これらの保証先は特に注意深く情勢を把握すべきです。中期経営計画にあるとおり、各年度末に事前に前兆を把握し損失負担に備える適切な会計処理を行うことが必要になります。

なお、追加借入金の調達には神戸市の損失補償が必要になり、その内容は次のとおり平成 19 年神戸市議会に提出されております。

事業年度	損失補償		実借入額(年度末時点)			18年度末 残額	最終返済 期限	19年度の顛末
	期間 (年)	限度額	長期	短期	計			
14年度	5	53,143,000	16,770,000	20,600,000	37,370,000	5,967,000	H19.9	平成19年9月27日から平成20年4月30日までの融資期間で民間金融機関で借換え。
15年度	5	38,500,000	10,150,000	10,800,000	20,950,000	7,000,000	H21.3	
16年度	5	8,000,000	20,700,000	0	20,700,000	17,550,000	H22.3	
	10	16,000,000						
17年度	5	10,700,000		0	0	0		
18年度	5	4,840,000	1,378,000	0	1,378,000	1,378,000	H20.6	
					合計	31,895,000		
19年度	5	2,540,000	-	-	-	-		プロジェクトファイナンス資金
	10	14,500,000	-	-	-	-		19年度返済期限残高59億円及び21年度返済期限残高の一部52億円の一括借換え、及び借上特優債(2件)代位弁済準備資金33億円

表は平成19年11月現在のものです。

(2) 監査手続

総務省指針を参考に、事業資金借入決裁書、金銭消費貸借契約書、損失補償約定書、平成19年度予算説明

書を閲覧・検討しました。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

地方公共団体は「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」(平成19年6月22日 法律第94号)による健全化判断比率の公表(同第3条)が平成20年度から、財政健全化計画の策定(同第4条)が平成21年度から義務付けられます。神戸市の健全化判断比率の一つである将来負担比率の算定に備え、損失補償が市の負担見込額にならないように公社の早期の経営健全化が望まれます。

7. その他の公社会計基準適用関係

A 減価償却計算

(1) 概要

(公社の処理)

平成18年度決算書

注記事項

固定資産の減価償却の方法	(1) 賃貸事業資産 年金法(耐用年数にわたり資本費用が一定となる減価償却の方法) 耐用年数 : 鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅 50年 : 鉄筋コンクリート造の住宅 50年 : 耐火構造(簡易耐火)の住宅 50年
	(2) 有形固定資産 定額法 耐用年数 : 法人税法に規定する耐用年数
	(3) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっている。

住宅供給公社に認められている特別な方法で賃貸事業資産の年金法があります。賃貸事業資産は借入金で資金調達されます。賃貸収入が每期ほぼ一定額計上される場合に、資本費用(減価償却費と支払利息)を一定にすることが賃貸事業資産からの利益を安定的に計上することになります。すなわち、減価償却費は元本返済相当額を計上することになり、每期逡増的に増加する計算になります。

(2) 監査手続

公社会計基準及び他都市公社の会計処理との比較を行いました。

(公社会計基準の規定)

公社会計基準では以下のように規定されています(賃貸事業資産に限定します)。

賃貸事業資産(土地等を除く。)は、その耐用期間にわたり資本費用が一定となる減価償却の方法によって、取得原価を各事業年度に配分しなければならない。(公社会計基準第24条)

賃貸事業資産については、その耐用期間にわたり每期一定額の収益が予定されていることから、この収益と費用を対応させるためには、資本費用が一定となる方法を採用する必要がある。その減価償却方法としては、原則として、賃貸事業資産の要償却額と当該資産に対する投下資本の元本未回収部分に対する利息相当額の総和とが耐用年数にわたり每期均等額になるように償却する方法(「年金法」という。)によるものとする。

ただし、収益と費用の対応に重大な支障が生じないと判断された場合は、当該減価償却を「定額法」に

よる方法とし、実際の借入金利息を支払利息として計上することもできることとする。(公社会計基準注解(注15))。

注解15の後段ただし書は、平成16年度に改定されたものです。

変更例として平成17年度 東京都住宅供給公社

「賃貸事業資産の減価償却方法については、従来は年金法を採用していたが、当期から定額法に変更している。この変更は、地方住宅供給公社会計基準の改正により当期から定額法を採用することも認められることになったことを契機に、当社の賃貸事業資産の減価償却方法の妥当性を改めて検討した結果、定額法により減価償却計算を行うことが期間損益をより適切に表示すると判断し変更したものである。(以下、省略)」

変更理由の大半が「期間損益をより適切に表示する」としています。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

年金法が理論どおり「耐用期間にわたり資本費用が一定となる」ようにするためには、重要な計算前提があります。それは、耐用年数にわたる固定金利で資金調達ができることです。現状では直営特優賃物件(井吹東シティコートなど)で当初公庫の固定金利で資金調達していたものが、その後の借換えで変動金利になっているものがあります。賃貸事業資産と借入金の長期間ひも付き関係が崩れつつあります。この傾向は全国的なものと思われ、平成16年度に定額法採用が認められてから、同業他社は相次ぎ年金法から定額法へ会計処理の変更をしております。

(社)全国住宅供給公社等連合会加盟団体で、平成19年8月1日現在で平成18年度財務内容を公表している公社のうち、財務情報入手可能なものを集計した結果、年金法を採用している住宅公社は全体11社中、神戸市を含め2社しかありません。

したがって、賃貸事業資産は今後、変動金利型の資金調達に備え、費用収益対応の観点から定額法を採用すべきです。

B 賞与引当金

(1) 概要

(公社の処理)

平成19年夏季手当が平成19年6月に支給されておりますが、公社は支給時に費用処理しています。

(2) 監査手続

公社会計基準及び他都市公社の会計処理との比較を行ないました。

(公社会計基準の規定)

公社会計基準では以下のように規定されています。

すべての費用及び収益は、その支出及び収入に基づいて計上し、その発生した期間に正しく割当てられるように処理しなければならない。(公社会計基準第28、1)

引当金規定は公社会計基準第26、前掲しています債務保証損失引当金を参照して下さい。また、「引当金としては、計画修繕引当金、退職給付引当金、債務保証損失引当金、貸倒引当金等がこれに該当する。」注解(注19)として例示列挙されています。

同業他社で賞与引当金を計上している公社は、平成18年度で埼玉県、島根県などがあります。

(3) 監査の結果

公社の夏季手当(期末手当及び勤勉手当)については、公社会計基準第26「将来の特定の費用又は損失であって、その発生が当期以前の事象に起因し、発生の可能性が高く、かつ、その金額を合理的に見積ることができる場合」という要件に該当することから、当期の費用又は損失として引当金に繰り入れる必要があります。

給与規程によれば、期末手当は算定基礎額に一定割合を乗じて計算されているが、算定割合を決める期間が、基準日以前6月以内の期間における在職期間とされており、また、勤勉手当についても、算定割合を決める期間が、基準日以前6月以内の期間における勤務期間となっていることから、基準日以前6月の期間が実質的に支給対象期間と考えられます。公社の平成19年夏季手当の支給対象期間は、平成18年12月2日から平成19年6月1日であり、決算時には3月31日までの120日分については既に発生していると考えられ、発生金額も合理的に見積もることが可能であることから、支給見込額を引当金として計上しておく必要があります。したがって、平成18年度中に発生している費用120日分について、夏期支給額(神戸市負担分控除後)の日割り分39,760千円を計上する必要があります。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

C 貸倒引当金

(1) 概要

(公社の処理)

貸借対照表、流動資産、貸倒引当金
129,324,120 円

貸借対照表、固定資産、貸倒引当金
106,711,393 円

引当金の計上基準	(2) 貸倒引当金 賃貸管理事業収入未収金、長期事業未収金その他これに準ずる債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権、貸倒懸念債権等の債権については個別に回収可能性を検討して、回収不能見込額を計上している。
----------	--

平成 14 年度の新公社会計基準適用時から貸倒引当金を計上しており、計上基準は現在まで変わっておりません。

また、流動・固定それぞれ「個別引当」のみ採用し、「総括引当」は計上しておりません。すなわち、流動分は 4 ヶ月以上滞納分は 50%、訴訟等に至ったもの、強制若しくは和解により退去したものには 100%を、また固定分は滞納発生分の 100%を計上する方法によっています。

公社会計基準では総括引当と個別引当の両立を求めています。現状の公社の貸倒損失(不納欠損処理、以下同様)に対して引当額の不足はなく、結果として引当の金額は合理的であります。また、固定資産に計上されている貸倒引当金は、自力住宅再建支援事業と自己資金無利息後払い制度による未収金を対象にしています。これは阪神・淡路大震災で被災された方を対象にしたものです。公社は住宅金融公庫の後順位で担保権を設定し、また万一借り手が死亡した場合の生命保険も手当てしているなど、債権回収に尽力しております。その上滞納者には 100%の貸倒引当金を計上しており、会計処理の方法として特に問題はありません。

貸倒損失は全て時効で処理しています。公社の債権を貸倒損失として処理する場合の時効期間は、公社会計規程 第 39 条(不納債権の処理)第 1 項第 1 号に「債務履行期以降 5 年(該当債権の消滅時効が 5 年より短いときは、その年数)を経過し、かつ債務者(保証人があるときは債務者及び保証人)の住所及び居所が不明であるとき。」という規定がありますが、事務事業の現場では当該債権が私法上の債権であることを考慮し、全て 10 年の一般規定(民法 167 条)によっており、この点も妥当な処理です。

問題は駐車場管理で解約漏れになっているものを貸倒損失処理していることです。これは貸し部屋の管理と貸し駐車場の管理の情報が共有されていないことによると推定されます。

(2) 監査手続

平成 18 年度の引当金残高の合理性、会計処理の継続性を検討しました。また、貸倒引当金の使用について、期中の不納欠損処理決裁を過去 3 年間にわたり精査しました。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

D 費用の発生主義について

(1) 概要

公社会計基準第28 1に「すべての費用及び収益は、その支出及び収入に基づいて計上し、その発生した期間に正しく割当てられるように処理しなければならない。」と発生主義の原則が採用されている。このため、一般の企業会計と同様に、支払日の如何に関わらず決算整理仕訳において、取引の期間帰属を考慮して未払費用、前払費用の経過勘定処理を適切に実施する必要があります。

(公社の処理)

原則的に、費用の発生日に基づき決算時に未払・前払計上を行う。ただし、毎月同額程度継続的に発生する会費、電力料等の費用は、期間損益に対して金額的に重要な影響を与えないため、異常な増減が発生しない限りは支出ベースで計上し、毎月の計上額を「定例支出経過書」により管理しています。

(2) 監査手続

特に未払費用の計上漏れが発生しやすいことから、平成18年4、5、6月の費用科目の補助元帳から、任意に取引20件抽出し、請求書等の費用の根拠資料及び支払伝票を調査し、適切な期間に計上されていることを確認しました。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

E 前期損益修正益について

(1) 概要

特優賃住宅の一物件の借上料減額改定がありました。この改定額は大阪高裁の和解調書の内容に沿うものです。

和解調書(平成 18 年(*)第***号)の内容

控訴人:A 氏 非控訴人:神戸市住宅供給公社

控訴人は、平成 14 年 7 月から平成 18 年 9 月までの 51 ヶ月の家賃差額 52,530 千円を非控訴人に返還する。

返還方法は、非控訴人が控訴人に支払う毎月の借上料から分割して控除する。

(公社の処理)

平成 14 年 7 月から平成 18 年 9 月分までの 51 ヶ月の支払借上料合計 52,530 千円のうち、平成 18 年度中に係るもの 3,000 千円はその他収入で、また平成 19 年以降分 49,530 千円は次年度以降にわたり、その他収入で分割計上する予定です。

(2) 監査手続

和解調書の内容を確認し、公社の会計処理の妥当性を検討しました。

(3) 監査の結果

収益計上の期間帰属が誤っております。和解解決金は大部分が過年度の損益修正益です。平成 18 年度中に 52,530 千円全額未収金計上し、平成 18 年度負担の 6 ヶ月分 6,180 千円はその他収入に、過年度分 46,350 千円(45 ヶ月/51 ヶ月)は平成 18 年度の特別利益 - 前期損益修正益に計上すべきものです。公社の会計処理の結果、平成 18 年度の当期純利益は 49,530 千円過小に表示されています。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

8. 人件費

(1) 概要

人件費は前述の一人当たり職員人件費推移率、職員平均年齢のとおり、平成18年度以前の5ヵ年間は大きな変動はありません。むしろ平成12年度を基準年度としてみた場合の一人当たり職員人件費率の下がり方が緩慢であると言えます。

会社の職員給与は、基本的に神戸市職員規定に準拠しています

(2) 監査手続

平成18年度の給与台帳より、任意に公社職員10名を抽出し、任意の月の給与及び12月の期末手当の支給手続につき適切に行なわれているか、以下の通り検証しました。

- ・ 基本給について、各職員の職級に基づいた給与テーブル通り支給額が算定されているか。
- ・ 扶養手当、地域手当及び役員管理職手当について、諸規程に基づいた額が支給されているか。
- ・ 超過勤務手当について、超過勤務申請書の実績労働時間に基づき規程通り計算された額で支給されているか。また、超過勤務申請書は明確な用務の記載があり、管理者の承認を経たものであるか。
- ・ 通勤手当について、諸規程及び通勤届けに基づき適切な通勤費が支給されているか。
- ・ 賞与(12月期末手当)について、支給基準に基づき適切に計算された額が支給されているか。
- ・ その他、公社職員に対して特殊な手当の支給や退職者に対する給与支給がないか。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

9 . 派遣職員に関する適法性について

(1) 概要

会社の職員は、固有職員を除きすべて神戸市からの派遣職員であると聞いております。地方公共団体から外郭団体への派遣については「公益法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律」(以下、「派遣法」という。)により規定されております。

なお、付加的に状況を記載しますと、派遣法第2条第1項第3号に基づき、神戸市では「公益法人等への職員の派遣等に関する条例(平成13年12月28日条例第49号)(以下「条例」という。)(平成14年1月31日人委規則第7号)(以下「条例施行規則」という。))が定められています。

具体的には派遣法第2条第1項第3号、条例第2条第1項第1号及び条例施行規則第2条第1項第23号にて神戸市住宅供給公社が規定され、公社へ職員が派遣されることについての法的根拠をなしております。

職員の派遣に関してはこのほかに、「職員の派遣に関する協定書」が締結(平成14年4月1日)されており、これに基づき実施されております。

派遣職員の給与はすべて公社にて負担しており、神戸市に負担を求めているため派遣法第6条第2項には関連しません。法令上、公社は、条例第2条団体であり、したがって、派遣法第10条には該当しません。該当するのは派遣法第2条第1項第3号です。

(2) 監査手続

公社への神戸市職員の派遣に関して、派遣法の要件を充足しているかを検証しました。具体的には(a)派遣先の団体(=神戸市住宅供給公社)が法律の規定する公益法人であるか、(b)その業務の全部または一部が地方公共団体の事務又は事業と密接に関連し、かつ、条例で定めるものとの間の取り決めが締結されているか、(c)取り決めの内容は適法かつ妥当であるか、(d)派遣先との取り決めは条例で定める事項が全て記載されているか、(e)条例により派遣職員の給与を地方公共団体が負担する場合には派遣職員の従事する事務が派遣法第6条第2項の要件を満たしているか、(f)職員が特定法人(派遣法第10条)の業務に「従事する場合にも所定の要件を満たしているか、という観点で確認致しました。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

10 . 諸税金

(1) 概要

<法人税他>

公社は、特別法により設立された公共法人で、法人税法第4条第3項の規定により納税義務が免除されています。

その他の主な国税で公共法人の納税義務が免除になっているものとして、所得税(所得税法第11条)、贈与税(相続税法7条1項)、登録免許税(登録免許税法第4条第1項)、印紙税(印紙税法第2条、別表第1の17、「営業に関しない受取書」)があります。

<消費税>

公社は納税義務者になります。一般の事業者と扱いが異なるところは、対価性のない収入を「特定収入」として、これにより賄われる課税仕入等の消費税額(特定収入に係る課税仕入等の消費税)を仕入控除税額から控除するという調整が必要になることです。

(公社の処理)

公社は毎年消費税の確定申告書を提出しています。ただし、特定収入割合が5%以下であるため、特定収入に係る課税仕入等の消費税の調整計算は不要であり(消費税法施行令第75条第3項)、簡素な手続きになっています。公社の消費税計算手続き上のポイントは、課税売上割合が95%未満でかつ控除税額の計算方法を個別対応方式で選択しているため、仕入(経費)の「課税」、「非課税」、「不課税」、「共通」の区分が重要になるということです。

(2) 監査手続

過年度の申告状況を質問し、直前期の申告内容を検証しました。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

平成18年度確定申告書の控除対象仕入税額の計算で、マンションの仕掛工事にかかる課税仕入を共通仕入で処理しています。控除税額の計算方法を個別対応方式で選択しているため、当該課税仕入は「共通仕入」ではなく、建物の売却に対応した「課税売上対応仕入」で処理すべきものです。この結果、仕掛工事にかかる仮払消費税額×(1-課税売上割合)の仕入税額12,609千円が控除不足(同額の当期純利益過小表示)になっております。

「当該計算に誤りがあったこと」を事由とした更正の請求(国税通則法第23条)を国税の法定申告期限から一年以内(平成20年5月末まで)に提出すべきです。

11. 物品の管理状況について

(1) 概要

住宅管理特別会計の執行の内事務費に計上されている有価証券(金券)については、Jスルーカード等を購入時に費用計上し、管理センターで集中管理を行っております。また、一般会計の内事務費に計上されている交通費勘定のうち、Jスルーカード等を購入時に費用計上し、各部署で個別管理を行っております。

(2) 監査手続

現金等価物であるJスルーカード等についてその受払残高を示す帳簿が整備されているかどうか、プリペイドカード使用簿兼近距離旅行命令書を閲覧するとともに関係者へ質問を行いました。

現物について実査を行い、関係者への質問を行いました。

(3) 監査の結果

住宅管理特別会計の執行の内事務費に計上されている有価証券(平成18年度26,429千円)はJスルーカード等のプリペイドカード、切手という現金等価物を購入時に費用する科目として神戸市の会計処理に準じ計上されているものです。住宅管理特別会計において、費用処理されていますが平成19年8月27日の実査の結果、未使用で保管されていたものが使用相当額で924,580円ありました。

平成19年3月31日時点の在庫明細によると、次ページの表の通り、公社(一般会計及び住宅管理特別会計)の有価証券2,471,330円が未使用残高となっていました。

受払についてはプリペイドカード使用簿兼近距離旅行命令書により管理されているが、現金等価物であり、未使用額も相当額になるところから、資産計上し管理することも検討する必要があります。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

物品(有価証券)の在庫明細 H18年度末(19.3.31現在)

部署	プリペイドカード				運行券				バス回数券				切手・はがき・印紙				その他												
	銘柄	単価	金額	数量	銘柄	単価	金額	数量	トンネル	単価	金額	神姫バス	単価	金額	切手	単価	金額	はがき	単価	金額	収入印紙	単価	金額	クレジットカード	単価	金額	サハハ駐車券	単価	金額
総務	スリット開閉	12	5,000円	¥60,000	12	5,400円	¥64,800	10	5,000円	50	300円	¥15,000	50	600円	¥30,000														
賃貸		33	5,000円	¥165,000	42	5,400円	¥226,800	27	5,000円	¥135,000	45	50円	¥2,250			76	10円	¥760	1	30円	¥30	2	50円	¥100					
										153	100円	¥15,300				1	30円	¥30											
										8	200円	¥1,600				151	50円	¥7,550											
										8	300円	¥2,400				5	62円	¥310											
															219	80円	¥17,520												
															13	90円	¥1,170												
															190	100円	¥19,000												
															10	120円	¥1,200												
															14	160円	¥2,240												
															4	270円	¥1,080												
市営住宅		32	5,000円	¥160,000	9	5,400円	¥48,600	19	5,000円	¥95,000	195	50円	¥9,750	24	150円	¥3,600	891	10円	¥8,910					13	500円	¥6,500			
										389	100円	¥38,900			27	160円	¥4,320	10	50円	¥500									
										200	150円	¥30,000			215	200円	¥43,000	174	80円	¥13,920									
										226	200円	¥45,200			100	210円	¥21,000	168	90円	¥15,120									
										273	250円	¥68,250			18	230円	¥4,140	12	100円	¥1,200									
										198	300円	¥59,400			27	270円	¥7,290	519	120円	¥62,280									
														77	290円	¥22,330	187	140円	¥26,180										
														71	300円	¥21,300	27	270円	¥7,290										
														42	320円	¥13,440	75	300円	¥22,500										
														11	370円	¥4,070	87	390円	¥33,930										
駐車場		13	5,000円	¥65,000				15	5,000円	¥75,000	178	50円	¥8,900			50	10円	¥500											
										224	100円	¥22,400			47	80円	¥3,760												
										230	200円	¥46,000			39	90円	¥3,510												
										281	300円	¥84,300			32	270円	¥8,640												
すまいる安心		1	2,590円	¥2,590				1	4,040円	¥4,040					128	10円	¥1,280	853	30円	¥25,590							27	160円	¥4,320
		1	2,860円	¥2,860																						5	320円	¥1,600	
計			¥455,450		¥340,200		¥359,040		¥76,000	¥459,550	¥321,000	¥144,490	¥260,380	¥42,700	¥100	¥6,500	¥6,500	¥2,471,330						¥5,920					

12. 神戸市と公社の取引

(1) 概要

神戸市と公社の取引関係の3年分推移は以下であります。

神戸市の神戸市住宅供給公社への関与の状況

(1) 公的支援

項目	金額(円)			目的・内容	算出根拠等	備考
	16年度	17年度	18年度			
補助金(助成金)						
ウェルライフ(インナー-高齢者)家賃補助	18,076,700	17,021,700	17,740,000	神戸市インナーシティ(高齢者特別賃貸住宅無利子融資制度要綱'第6章家賃補助)によるもの。	入居者の所得金額により負担額を決定し、家賃との差額分が家賃補助金額となる。(「第39条 補助対象者が負担する額」により算出)	平成18年の増加は補助対象者(入居者)数の増加によるもの
直営特優良住宅家賃補助	114,045,700	137,577,700	125,208,800	神戸市特定優良賃貸住宅供給促進制度実施要綱'第22条 家賃減額補助」によるもの。	入居者の負担額と家賃との差額金額。(特優良実施要領'第18条 家賃減額補助額)により算出)	平成17年の増加は下位所得階層の増加によるもの
直営特優良住宅家賃補助(子育て支援)	115,281,800	127,919,800	94,844,200	神戸市子育て支援のびのび住宅制度実施要綱によるもの。	月額¥30,000 交付期間は入居日から起算して5年間を限度とする。	平成17年の増加は補助対象者(入居者)数の増加によるもの
借上特優良住宅家賃補助	726,824,800	783,696,000	694,281,400	神戸市特定優良賃貸住宅供給促進制度実施要綱'第22条 家賃減額補助」によるもの。	入居者の負担額と家賃との差額金額。(特優良実施要領'第18条 家賃減額補助額)により算出)	平成17年の増加は下位所得階層の増加によるもの
借上特優良住宅家賃補助(子育て支援)	241,601,500	252,457,300	182,290,000	神戸市子育て支援のびのび住宅制度実施要綱によるもの。	月額¥30,000 交付期間は入居日から起算して5年間を限度とする。	平成17年の増加は補助対象者(入居者)数の増加によるもの
入江住宅家賃差額補助	38,724,473	37,064,111	35,277,982	市との覚書	入居者の負担額と家賃との差額金額。(従前居住者分)	
小計	1,254,554,973	1,355,736,611	1,149,642,382	-	-	
利子補給金	155,927,000	157,077,000	151,238,000	直営特優良建設資金利子補給	特優良実施要領'第24条 利子補給金の額」により算出。	平成17年の増加は変動金利による利払い増加による
小計	155,927,000	157,077,000	151,238,000	-	-	
低利借入に伴う機会収益	22,165,000	22,165,000	22,165,000			
小計	22,165,000	22,165,000	22,165,000	-	-	
合計	1,432,646,973	1,534,978,611	1,323,045,382	-	-	
(参考)受託料	4,373,692,959	5,634,667,911	6,710,094,493	市営住宅等管理業務(業務委託・指定管理・管理代行)・再開発住宅住宅管理業務・神戸すまいの安心支援センター運営業務・特定優良賃貸住宅管理法人審査業務・高齢者住宅再建支援業務・市住HAT神戸臨の浜住宅屋外設備工事(H16年度のみ)・民間賃貸住宅家賃負担軽減補助業務・狩口地域センター自動火災報知設備工事(H17年度のみ)		
対前年増加額	-	1,260,974,952	1,075,426,582			

(2) その他

項目	金額(円)			備考(目的、内容、算出根拠等)
	16年度	17年度	18年度	
損失補償契約による債務補償受入残高	41,320,000,000	32,617,000,000	31,895,000,000	長期住宅建設資金及び借換え資金
借入金残高	403,000,000	403,000,000	403,000,000	
出資金受入	10,000,000	10,000,000	10,000,000	
合計	41,733,000,000	33,030,000,000	32,308,000,000	-

受託料の増加が対前年で著しいのが特徴です。大半は住宅管理特別会計の受託料です。

年度末の神戸市との精算業務(主な大口取引)

単位:千円

番号	補助金	資金決裁	金額	平成 19 年 3 月期末公社の処理	
1	直営特優賃	H19/5/18	74,341	未収金	H18 精算
2	借上特優賃	H19/5/21	80,679	未収金	H18 精算
3	借上特優賃	H19/5/22	168,630	未収金	H18 精算
4	直営特優賃利子補給	H19/5/17	151,238	未収金	H18 利子補給
番号	受託料	資金決裁	金額	平成 19 年 3 月期末公社の処理	
5	すまいの安心支援センター	H19/5/30	79,446	未収金	H18 追加精算(税込)
6	市営住宅 業務委託	H19/5/30	1,388,502	未払金	H18 返還分(税込)
7	市営住宅 指定管理	H19/5/31	86,979	未収金	H18 追加精算(税込)
8	市営住宅 管理代行	H19/5/31	132,613	未収金	H18 追加精算(税込)

(神戸市と公社の年度末最終精算内容の妥当性)

上記表の番号順に、

1、制度補助金と子育て支援のびのび住宅制度補助金の合計です。

根拠: 神戸市特定優良賃貸住宅供給促進制度実施要領第 20 条第 2 項。

2、子育て支援のびのび住宅制度補助金です。

根拠: 神戸市子育て支援のびのび住宅制度実施要綱

3、借上特優賃家賃補助金です。

根拠: 神戸市特定優良賃貸住宅住宅供給促進制度実施要領第 20 条第 2 項。

4、直営特優賃の利子補給補助金です。貸出銀行の住宅金融公庫特優賃建設資金の償還状況証明書が発行されています。なお、借上特優賃の利子補給については、利子補給開始から 5 年間が対象になります。現在では借上特優賃でこの制度の対象になっているものではありません。

根拠: 神戸市特定優良賃貸住宅供給促進制度実施要領第 26 条第 1 項。

5、住宅相談業務と耐震化促進業務等の合計です。住宅相談業務等は、人件費・管理費・事務費で、事務費の主なものは一般相談員費であり、建築士・ファイナンシャルプランナーの派遣費用です。耐震化促進業務は建築事務所協会等に業務委託しています。

6から8まで、

市営住宅管理関係の精算取引です。算出過程をまとめると次のようになります。

平成18年度 公社受託料明細表

千円

項目	18年の予算	合計				差引	予算比率	
		委託	管理代行	指定管理	合計			
人件費	845,006	353,583	360,223	138,586	852,393	7,387	0.87%	
事務費	245,820	159,232	148,505	74,265	382,002	136,182	55.40%	
人件費+事務費	1,090,826	512,816	508,728	212,852	1,234,396	143,570	13.16%	
修繕費	一般修繕	669,878	0	507,165	229,369	736,535	66,657	0
	空家修繕	696,490	0	630,738	169,218	799,956	103,466	14.86%
	共益施設	600,969	165,517	259,863	188,543	613,924	12,955	0
	環境整備	80,233	0	70,923	20,616	91,539	11,306	0
	計画修繕	4,437,706	2,906,109	0	0	2,906,109	1,531,597	-34.51%
	障害者に配慮した住宅の整備	92,000	30,678	0	0	30,678	61,322	0
	公営住宅の福祉的活用	1,500	0	0	0	0	1,500	0
	防火管理業務	0	0	10,442	4,019	14,462	14,462	0
	若年・子育て世帯向け住宅の整備	14,000	28,644	0	0	28,644	14,644	0
	(計)	6,592,776	3,130,949	1,479,133	611,767	5,221,850	1,370,925	-20.79%
計	7,683,602	3,643,765	1,987,861	824,619	6,456,247	1,227,354	-15.97%	
委託料概算入金済み		5,101,692	1,848,619	733,291				
差引精算額(税込み)		1,457,927	139,242	91,328				
差引精算額(税抜き)		1,388,502	132,613	86,979				

神戸市は公社の請求どおり支払う(又は支払を受ける)ので問題ないとも思われますが、算定された精算金額の資料と予算金額に乖離があるにもかかわらず、十分な内容分析が行われておりません。これは公社の特別会計の特殊性に原因があります。

通常の一般会計と特別会計の関係は、特定の歳入(事業収益)を特定の歳出(事業原価・一般管理費)にあてるために一般のそれらと区分して経理するものであり、一般会計と特別会計は繰出金・繰入金のやり取りで密接不可分の関係にあります。特別会計の財務毀損は一般会計に直ちに影響することになり、特別会計の事務事業効率化が重要な行政上の論点になります。

(2) 監査手続

委託契約書・変更委託契約書、業務委託完了報告書、収入通知書、決裁書類等の整備状況を検討し、承認手続き及びその内容を確認しました。

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

・分譲事業

1. 業務の内容

1 (3) で述べたように、公社では平成13年度をもって大規模開発・供給型の分譲事業から撤退し、その後の年度では完成在庫住宅や事業用地の早期処分に重点を置いてきました。平成18年度では保有地処分、「すまい・まちづくり連携事業」による宅地分譲、東山コーポ建替事業、青木市場地区共同化事業に着手しました。以下、これらの事業について述べたいと思います。

保有地処分の流れ

保有地処分の方法としては大きく3つの方式があります。1つ目は共同分譲方式といい、土地を公社が保有したまま、建物を住宅メーカー等が発注主からの請負契約で作し、公社と同時に売却する方法です。この方法では公社としては資金回収に時間がかかるデメリットがあります。2つ目は土地入札方式といい、購入希望企業を募って入札をかけるものです。この方法は資金回収が早いのがメリットですが、公社の使命として建物なしで売りにくく、最近利用されていません。最後は事業コンペ方式といい、ハウスメーカーに建物のコンペをしてもらい、優れたコンペ案を提案した業者に土地を売却するものです。この方法は公社としては資金回収が早いメリットがあり、また優良な建物ができる可能性があります。反面優劣を客観的につけるのが難しいというデメリットもあります。共同分譲と事業コンペとの使い分けは企業にアンケートをとり、より販売がやりやすい方式を選択し、実施されています。

すまい・まちづくり連携事業

これは、未処分となっている戸建て団地や、市街地での未利用地において、ストック活用、まちづくりの観点から、さまざまな主体との連携により、共同分譲事業や再開発事業等への参画に取り組んでいこうとするものです。平成19～21年度の中期経営計画では、すまい・まちづくり連携事業の目標・指標として「各年度1億円の事業利益を目標とする」とされており、3年間の取り組みとして以下のように書かれています。

- ・ 市と連携し、ニュータウンにおける空き宅地や、区画整理・再開発等の未利用地を有効活用し、住宅や関連施設の供給によりまちの熟成のサポートを行う。
- ・ 老朽化した公社分譲住宅の再生に向けた相談や情報提供を行う。
- ・ これまでに引き続き、研究学園都市での5年分割の保有地処分、残2年分の処分をすみやかに行うと共に、西神南ニュータウンでの公社保有地では、計画期間内に事業計画の具体化を図る。
- ・ 土地区画整理事業や住環境整備事業等との連携
- ・ 民間事業者との連携による共同分譲方式等の活用
- ・ 区役所やまちづくり協議会との協働による企画の具体化
- ・ コーポラティブ方式や定借制度など多様な手法の活用
- ・ 地元工務店や建築家とのネットワークの形成
- ・ 神戸市関係部局との連携強化、パートナーとしての地位確立

以上のように、民間事業者が経済的な活動として行う一般的な建売分譲住宅など民間主体で行う事業以

外で、福祉施策や産業振興、まちづくりなど政策目的がある事業のほか、マンションの建替、市街地での共同化、未利用地の活用など、地域に根ざし、地域の特性を生かした事業への参画を図ることを目指しています。次に述べる「東山コーポ建替事業」「青木市場地区共同化事業」もすまい・まちづくり連携事業で実施したものです。

「東山コーポ建替事業」「青木市場地区共同化事業」

「東山コーポ」は阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けました。その建替え決議は地裁判決で無効判決が出るなど、紆余曲折をたどりましたが、最終的に平成 17 年 11 月に和解が成立し、現在住宅供給公社が建替えを行っています。事業期間は平成 17 年度～平成 19 年度の 3 ヶ年で、総戸数は 91 戸で、平成 18 年度から販売を開始しています。

また、青木市場地区共同化事業は阪神・淡路大震災により地区の大部分が焼失するなど、甚大な被害を受け、現在住宅供給公社が共同化に伴う新築工事を行っています。事業期間は平成 17 年度～平成 19 年度の 3 ヶ年で、総戸数は 54 戸で、これも平成 18 年度から販売を開始しています。

2. 固定資産管理の状況

(1) 概要及び監査手続

平成 18 年度の公社の貸借対照表に計上されている分譲事業関係の不動産は、流動資産に「分譲事業資産」として 4,116 百万円、固定資産に「事業用土地資産」として 5,559 百万円が計上されています。「事業用土地資産」とはまだ事業目的が決定されていない土地のことであり、事業目的が分譲に決定すると「分譲事業資産」として科目分類されます。分譲事業関係の不動産一覧表は下表のとおりです。この表の「取得年月」の欄を見ていただくと、取得年月日が大分古いものが含まれていることに気がきます。たとえば分譲宅地の「有野」では取得年月日が平成 2 年 3 月となっています。過年度から持越しされている資産は以下のとおりです。

(ア) 分譲宅地「有野」平成 2 年 3 月取得 簿価 134 百万円

(イ) 分譲宅地工事「研究学園(29)」平成 10 年 3 月取得 簿価 1,481 百万円

(ウ) 事業用土地資産「西神南(21～)」平成 13 年 3 月取得 簿価 4,437 百万円

(エ) 事業用土地資産「研究学園(30)」平成 10 年 3 月取得 簿価 747 百万円。

なお、東山コーポ及び青木市場、春日台 5 丁目及び学が丘 4 丁目は最近取得したものです。

販売用土地を長く保有するということはそれだけ資金が眠っていることを意味し、資金繰りの悪化につながり、また保有による様々な費用もかかるので公社としては取得すればできるだけ早く販売したいところですが、現実には立地等の問題で長い期間販売できない宅地がでてきます。現在公社は債務超過の状態であり、もし公社が倒れた場合市民の税金が投入される事態になりかねません。またこれらの資産の取得は借入金によりまかなわれていますので、保有し続ければそれだけ利息及び諸経費を払わなければなりません。上記滞留不動産の合計は 68 億円にもなり、決して小さい金額ではなく、借入利息も無視できない金額となります。不動産価格が上昇傾向にある今のうちにこれらの滞留資産をできる限り早く販売していく事が求められていま

す。

具体的な固定資産管理の方法ですが、公社内では固定資産台帳を作成し、上記分譲資産の管理を行っています。これは特に問題はありませんでした。

(2) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(3) 監査の意見

滞留不動産については不動産価格が上昇傾向にある今のうちにできる限り早く販売し、資金効率および資金繰りの改善、借入利息等の保有コストの削減を図って頂きたいと考えます。

公社分譲資産の状況

(平成19年3月31日現在)

団地名等	所在地	戸・区画・ブロック数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	取得年月	直接費		間接費	計(簿価)
						土地費	工事費		
分譲住宅 西神(71)西街区	西区春日台5丁目	1	207.04	132.87	土地H16.3 建物H17.3	28,550,000	28,700,000	-	57,250,000
分譲住宅 有野	北区東有野台1・3・4丁目	15	4,331.98	-	H2.3	102,100,268	-	31,965,769	134,066,037
分譲住宅 学園西町4丁目	西区学園西町4丁目	1	179.98	-	H17.3	24,151,400	-	-	24,151,400
分譲住宅 東山コーポ	兵庫区東山町4丁目	91	1,825.88	8,063.00		420,694,281	593,375,977	95,878,786	1,109,949,044
分譲住宅 青木市場	東灘区青木6丁目	54	1,861.12	6,142.68		617,711,667	217,407,768	110,009,263	945,128,698
分譲住宅 研究学園(29)	西区学園東町4丁目	1	12,917.89	-	H10.3	1,473,238,450	-	8,115,838	1,481,354,288
分譲住宅 春日台5丁目	西区春日台5丁目	48	9,470.87	-	-	104,179,500	-	-	104,179,500
分譲住宅 春日台6丁目	西区春日台6丁目	9	2,360.52	-	H18.4	236,052,000	-	905,149	236,957,149
分譲住宅 梅ヶ香	長田区梅ヶ香町1丁目	9	702.67	-	H18.6.2	21,307,287	-	1,604,524	22,911,811
分譲住宅 学が丘4丁目	垂水区学が丘4丁目	20	3,044.73	-	-	-	-	933,450	933,450
事業用土地 西神南(21～)	西区井吹台西町6丁目	-	44,200.00	-	H13.3	4,437,680,000	-	-	4,437,680,000
事業用土地 東灘山手	東灘区住吉本町3丁目	-	1,002.00	-	H19.3.29	374,000,000	-	434,700	374,434,700
事業用土地 研究学園(30)	西区学園東町4丁目	-	6,515.13	-	H10.3	743,026,669	-	4,093,216	747,119,885
合計	合計					8,582,691,522	839,483,745	253,940,695	9,676,115,962

3. 債権管理の状況

(1) 概要及び監査手続

平成19年3月末では分譲事業の債権残高として未収金に以下のものが残っています。

1 研究学園(28)譲渡収入	266,405,250 円
2 東山コーポ補助金収入	19,548,000 円
3 青木市場補助金収入	7,228,000 円
計	293,181,250 円

補助金収入はともかく、譲渡収入残高については債権管理が必要と思われますが、譲渡収入については通常、所有権移転時に全額の入金を受けるので、債権は発生しません(上記の譲渡収入はたまたま期末に残ってしまったイレギュラーなものです)。よって債権管理の検討も要しないものと思われます。

(2) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(3) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

4. 契約の適正性

(1) 概要及び監査手続

分譲事業およびその他事業において交わされる契約には様々なものがあります。例えば民間事業者または個人との間で交わされる宅地、住宅等の販売契約や民間事業者への宅地販売委託契約、リフォーム事業でのリフォーム業務委託契約、民間事業者との間で交わされる工事請負契約や神戸市との間で交わされる宅地取得契約などがあります。今回の監査では契約担当者への質問、契約承認資料や契約関係資料の閲覧を行い、契約手続が法律、条例等に基づき適正に行われているか、また不効率と考えられる契約はないか、ということを検討しました。

今回検討対象としたのは以下の契約です。

- (ア) 東山コーポ、青木市場関係
 - ・ 元入居者との不動産買取契約
 - ・ マンション設計委託契約
 - ・ マンション工事請負契約
 - ・ 販売委託契約

- (イ) 宅地販売事業関係

- ・ 宅地売買契約
- ・ 神戸市との宅地売買契約

(ウ) その他事業のマンション管理事業関係

- ・ マンション総合管理契約
- ・ マンション各種管理業務委託契約
- ・ 管理組合からの管理業務委託契約

(エ) その他事業のリフォーム事業関係

- ・ リフォーム委託契約

これらは大きく売買契約と委託・請負契約とに分かれるので、次にそれぞれに分けて説明していきたいと思えます。

売買契約

上記のように売買契約では神戸市との宅地売買契約、東山コーポ、青木市場の元入居者との不動産売買契約、民間事業者又は個人への宅地売買契約とを検討しました。この中で神戸市との宅地売買契約については公の機関同士の契約であるので恣意性が入りやすいと考えられますが、価格の交渉過程の資料がほとんど無く、透明さに欠ける、という事がありました。しかし売買価格は時価と比べてもそれ程不合理なものではなく、問題は少ないと思われまます。その次の東山コーポ、青木市場の不動産売買契約に関しては多数の個人との同一条件による売買契約ということで元から問題の起こりにくい契約であり、現に問題はありませんでした。最後の民間事業者又は個人への宅地売買契約は公社の分譲事業の売上そのものであり、販売先業者のコンペによる選定等の作業が付け加わります。この選定過程の資料を閲覧しましたが、非常に専門的な判断となる為「優良技術選定協議会」という委員会を特に設けて審議を行っていました。選定結果の良し悪しは専門的な検討の結果であり判断しかねますが、選考過程(選考体制や配点等)の明瞭性は確保されており、問題はありませんでした。また契約自体の適正性も問題はありませんでした。

委託・請負契約

委託・請負契約は公社の側で事前に業者を選定するという作業が必要となります。各種報道でも明らかとなっており、ここに問題が潜んでいる事が多いので、今回の監査ではこの選定作業を中心に検討し、特に問題が起こりやすい「随意選定」を重点的に拝見しました。

(A)業務再委託の方法

上記(ウ)の様に公社はマンション管理組合からマンション管理を受託しています。その場合公社はマンションの事務管理業務は行いますが、管理員業務や清掃業務、建物・設備管理業務に関しては

外部のマンション管理業者に業者管理を一括して再委託し、そのマンション管理業者がまた実際に清掃作業等を行う個々の業者に再々委託(これを「1社集中再委託方式」と名付けることとします)する方式を主に採用しています。この場合、公社自身が個々の清掃業者等に直接外部委託するよりも中間のマンション管理業者が得る利益部分だけ管理組合が支払う委託金額は高くなります。ここで何故管理組合等が直接民間のマンション管理業者等に直接発注しないのかと不思議に思うところですが、公社はマンションの管理だけでなく、管理組合の運営に関する相談・支援から大規模修繕工事の施工までのトータルサポート体制が整っており、また入居者・地権者の調整もしてくれるので組合としてもメリットがあるためです。しかし業者管理業務を外部に再委託している分だけ民間業者に比べコスト面で競争力が劣ると考え、公社から民間に切り替える組合等もでてきています。それを信用力やサービスで補うのも長期的に見ればやはり厳しい面があります。しかし例えば業者管理業務を一括してマンション管理業者に再委託するのではなく、公社が直接個々の清掃業者等に再委託すれば(これを「分離再契約方式」と名付けることとします)、マンション管理業者の利幅分だけ全体のコストも下がり、管理組合等からの請負金額もコスト競争力が出てきます。公社としては契約の相手方が1社から複数になり、委託先のマンション管理業者が行っていた業者との調整や現場立会など、人的な業務量が増加しますが、経費の削減額と人件費の増加額とを比較し、効果が見込める場合は導入を検討すべきではないでしょうか。神戸でも JR 兵庫近くのキャナルタウン中央・イーストでは平成16年に管理業務の再委託をそれまでの1社集中再委託方式から分離再契約方式に変えた結果、経費の大幅な削減ができ、管理組合に対して委託費の減額も行うことができました。公社にとっても利益が残ることとなり当然メリットがありますので、検討に値する事だと思われます。その結果増大する業務量の問題については事項で述べる契約単位の拡大によりある程度緩和することも可能だと思われます。

(B)契約単位

上記のマンション管理業務等について2つ目の検討事項は、再委託の契約単位についてです。従来から公社では業務再委託の契約締結を各団地ごとに行っていました。これに対し民間のマンション管理業者ではある地域の個々の管理業務をある程度一括して1社の業者に発注し、契約単位を大きくする代わりに個々の団地の発注金額を下げる事によりコスト削減を行っています。公社としてもコスト競争力の面から契約単位を大きくする必要があると思われませんが、その場合、団地によっては今までの管理業者を入れ替えざるを得ない場合も出てきます。公社の場合はその性質上、管理組合方式の住宅からの管理業務受注が多く、管理業務を請け負っても権限の幅が狭く、委託者である管理組合等の了解を得ないと再委託先の業者を変えにくい、という面があります。しかし管理組合としても委託金額が下がるメリットがあり、また業者選定に際し業者の質も当然考慮されるでしょうから、デメリットも少ないと考えられ、了承を得るのはそれ程難しいことではない様に思われます。現在公社では契約単位を拡大するため、現在開始時期がマチマチになっている契約期間をそろえる作業を進めています。これに

よりコストは下がるでしょうが、ここで競争原理をさらに働かせるためその後は随意契約ではなく、できるだけ競争入札により業者選定を実施する事が望まれます。あまり契約単位を大きくしすぎると逆に業者が限られてしまい、競争原理が働かなくなるおそれがありますが、現在団地ごとに行っている契約単位を業者が参入しやすい程度にまとめる事により、団地ごとに業務再委託を行うよりは相手業者数が減るため業者の選定、契約事務及び業者管理の業務量も減らすことができ、分離再契約方式に変更することによる業務量の増大(上記(A))をある程度緩和することも可能です。そして両者合わさってサービスの質を落とさずにコスト削減を達成することも可能であると思われれます。

(C)契約更新の期間

業務再委託契約の更新に関してですが、契約期間が長期に及ぶと契約が不効率となるおそれがあること(例えば5年の契約を結ぶと5年間委託料等の契約条件が固定されてしまうおそれがあります)、また契約更新の際にはできる限り随意契約を避け、入札を検討すべきことから、契約期間及び契約更新に関しては規定を設け、統一した方針に基づき実施される事が望まれます。この契約期間に関する実務がまだ部署ごとにまちまちな状態であり、規定も特にありませんでした。現在は各種マスコミでも報じられているとおり、国及び地方公共団体で随意契約をできる限り減少させ、競争入札に切り替えるべきであるとの指導・改善が行われており、この契約更新時に例えば情勢の変化により随意契約から競争入札に移行可能なものは移行することが検討されるべきであると考えます。その点では、随意契約はできる限り限定し、契約期間はできるだけ短く、契約更新時に競争入札により新規参入業者を参加させ、サービスの質を落とさずにコストを削減しうる機会を多く設ける事が重要であり、契約更新に関する適切な規定を設ける必要があると考えます。

(2) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(3) 監査の意見

マンション管理受託業務については現在の1社集中再委託方式と分離再契約方式とを比較し、分離再契約方式を採用することによって経費の削減額が人件費の増加額を上回るならば、分離再契約方式の導入を検討すべきではないでしょうか。また再委託の契約単位の拡大も再委託金額や公社の経費を削減できるならば検討に値すると思われれます。さらに、委託・請負契約の更新期間については適切な規定を設け、同時に随意契約ではなくできるだけ競争入札を取り入れることによりコスト削減を図ってゆく事が望まれます。

・賃貸管理事業

1 業務の内容

「神戸市住宅供給公社の概要」で記載したとおり賃貸管理事業には賃貸住宅管理事業と賃貸施設管理事業があります。当該箇所で記載の通り、直営特優賃住宅管理事業、借上賃貸住宅管理事業の予算規模は大きく、特に借上賃貸住宅管理事業は事業損益が大幅赤字となり財政に与える影響も大きいと考えられることから、特優賃住宅管理事業について特に事業の内容について概要を記載します。

特定優良賃貸住宅住宅供給促進事業の趣旨

我が国の住宅事情は量的には一応充足し質的にも向上しているものの、借家については平均床面積が持ち家の約3分の1にとどまり、大都市地域を中心に居住水準の改善が著しく立ち遅れていました。特に世帯人員が3人から5人の標準的な中堅所得者が必要とする優良な賃貸住宅のストックが著しく不足しており、その改善が著しく要請されていました。そこで国は住宅施策の一環として「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」を平成5年に制定し、中堅所得者等の居住の用に供する「居住環境が良好な賃貸住宅の建設等に要する費用の一部」を地方公共団体に補助しています。

特優賃の建設及び家賃の減額にかかる補助

特優賃供給事業による地方公共団体に対する補助には特優賃の建設に要する費用にかかるもの(建設費補助金)と特優賃の家賃の減額に要する費用にかかるもの(家賃対策補助金)があります。

・建設費補助金

(民間)・・・当該住宅の共同施設整備費の3分の2

(公社)・・・建設費の3分の1

・家賃対策補助金

近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失ないように設定された特優賃本来の家賃(契約家賃)と国土交通大臣が定める方法により算定した入居者負担基準額(基準額)との差額を限度として補助します。

・傾斜型家賃方式

基準額は2年目以降当初算定された額から原則として毎年3.5%ずつ上昇することとされます。従って、住宅の管理開始段階での家賃負担の軽減効果が大きく、経過年数とともに軽減効果が逡減していくこととなります。

特定優良賃貸住宅の管理

特定優良賃貸住宅はその機能を適切に維持するためには長期に安定した経営を行う必要があることから、空家が長期にわたって生ずることがないように努めるなど適正な管理が求められています。そのため入居者の募集等の管理業務を住宅供給公社が一括して借上げて行う方式(一括借上方式)が一般的にとられています。

一括借上方式は特優賃の所有者から住戸を最長で20年間(特優賃の管理期間)にわたり一括して

借り上げ、住戸の空家の有無に係らず所有者に一定の家賃を保証するものです。

借上賃貸住宅管理事業の事業損益赤字の原因

上記 で記載した一括借上方式は空家の有無に係らず所有者に一定の家賃を保証するため、空家があった場合にはその分だけ会社の経営を圧迫することになります。

制度創設からの経済、社会情勢の変化により低金利等住宅を取り巻く環境が変化中、例えば持ち家取得の傾向が強まっていたり、周辺の賃貸住宅の家賃相場下落により特優賃の家賃の割安感が薄れてきたりしたことで空室率は高いものとなっています。

このことが借上賃貸住宅管理事業の事業損益赤字の主要な原因となっています。

2. 固定資産管理の状況

(1) 概要及び監査手続

平成18年度の会社の貸借対照表に計上されている賃貸事業関係の不動産は固定資産に「賃貸事業資産」として45,400百万円計上されています。

これを分類ごとに示すと次の通りとなります。

(単位：百万円)

摘要/科目	土 地	建 物	合 計
一般賃貸住宅	4,627	4,668	9,295
直営特優賃	9,420	15,075	24,495
借上公営住宅	1,875	2,543	4,419
賃貸店舗	956	456	1,413
賃貸宅地	2,796	0	2,796
駐車場	173	2,710	2,884
償還利息前払費用	0	95	95
合 計	19,850	25,550	45,400

金額規模では直営特優賃、一般賃貸住宅用資産が主要資産となっています。

今回の監査では管理担当者への質問、固定資産台帳の閲覧を行い、賃貸事業に係る固定資産管理が適正に行われているか検討しました。

(2) 監査の結果

固定資産台帳と貸借対照表は合致しており監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(3) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

3. 債権管理の状況

(1) 概要及び監査手続

賃料の支払については、原則自動振込になっているが、振替不能の場合には、「公社特優賃・公社一般・借上各住宅の滞納入居者に対する基本的事務処理」(以下、「基本的事務処理」という。)に則して、催告等の事務処理を行い、賃料等の収納事務の適正かつ円滑な執行を図ることとなっています。

しかし、かなりの未収家賃があり、その発生年度残高の内訳は次のとおりであります。

(表 1) 平成18年度末未収家賃の発生年度別残高 (単位 : 千円)

年 度	残 高
平成 14年度以前	47,789
平成 14年度	3,119
平成 15年度	5,506
平成 16年度	9,048
平成 17年度	15,411
平成 18年度	125,274
合 計	206,147

(表 2) 平成18年度末未収家賃の滞納形態別残高 (単位 : 千円)

項 目	残 高
退去済者の滞納家賃	80,369
訴訟対象者の額	38,701
4ヵ月以上滞納額	33,159
3ヵ月以下滞納額	60,244
(欠損処理額)	(6,326)
合 計	206,147

本来、基本的事務処理によれば、「滞納月額4ヵ月以上になると、弁護士を通じ通告書を送付し、期日内

に滞納分の全額納付がない場合には、明け渡し請求、訴えの提起等」を行うべきところ、手数料や費用の問題もあって、ある程度、月数が経過している状況が見られます。また、上記のうち、発生年度より10年経過後回収不能と認められる額については、欠損処理を実施しています。

(参考) 公社特優賃・公社一般・借上各住宅の滞納住居者に対する基本的事務処理は下記の通りです。

(A) 滞納月による対応

(a) 1ヵ月滞納

- ・ 毎月中旬、督促状とともに当月分の納付書を同封して送付

(b) 2ヵ月滞納

- ・ 毎月中旬、督促状とともに当月分の納付書のみを同封して送付

ただし、督促状の文面には過去の滞納月の金額と発送日現在における延滞損害金を明記するほか、3ヵ月滞納になればその旨連帯保証人あて文書を発送する旨も明記

- ・ 発送後、当月分以外の納付書再交付の依頼があれば作成して送付

(c) 3ヵ月滞納

- ・ 毎月中旬、督促状とともに当月分の納付書のみを同封して送付

ただし、督促状の文面には過去の滞納月の金額と発送日現在における延滞損害金を明記するほか、連帯保証人あて文書を発送した旨も明記

(d) 4ヵ月滞納

- ・ 弁護士を通じ、送達後7日以内に滞納分の全額納付がなければ、賃貸借契約を解除する旨の通告書(内容証明郵便)を送付

(B) 通告書送付後の対応

- (a) 通告書が送付され期日内に滞納分の全額納付があれば問題ないが、滞納分について分納の申し出があれば、弁護士を交えた和解協議を実施し、訴え提起前和解申立事件(即決和解)を提起のうえ和解

- (b) 滞納分の納付もなく何ら連絡もない場合、あるいは通告書及び執行官送達が不送達となり居住実態調査を実施した場合、建物明渡等請求事件を提起

- (c) 建物明渡等請求事件を提起中、滞納分の全額納付があるか、分納の申し出があれば、訴訟上の和解申立事件に切替えて和解

(C) 和解後和解不履行となった場合の対応

- (a) 建物等の明渡しを求めて強制執行起案

- (b) 初回の強制執行の場合は、滞納分の納付があれば執行取下げ

- (c) 2回目の執行では、滞納分の納付があり、尚且つ、特別考慮すべき事情があれば執行取下

(d) 3回目以降の執行については、事情如何にかかわらず執行は取り下げない

(2) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(3) 監査の意見

未収家賃の内、回収遅延分については、一層の回収努力が必要と思われます。

4. 契約の適正性

(1) 概要及び監査手続

賃貸管理事業において交わされる契約にも様々なものがあります。例えば、賃貸物件に係る賃貸借契約、受託事業に係る委託契約書、業者に管理業務を委託する場合の委託契約書、賃貸資産等の設備工事に関する請負契約書等です。今回の監査では契約担当者への質問、契約承認資料、契約関連資料の閲覧を行い、契約手続が法律、条例等に基づき適正に行われているか、また、不効率と考えられる契約はないか、ということを検討しました。

以下では金額的に重要性の高いと考えられる神戸市の特定優良賃貸住宅管理業務委託契約について記載します。

当該管理業務の概要を把握するため平成 18 年度について特定優良賃貸住宅管理業務委託契約の内容を記載すると次表のようになります。

委 託 先	A社	B社
地 域	中央区以西	東灘区、灘区
委 託 団 地 数	51 団地 2150 戸	53 団地 1361 戸
委 託 管 理 費	490 円 / 戸 (月額)	850 円 / 戸 (月額)
共 益 費 執 行 分	各住宅毎共益費を3ヵ月毎 委託先に概算払/年度末に精算	同 左
建物所有者設備管理業務費	要した実費に諸経費含む金額を 委託先に支払、実施月以降のオ ーナー送金より個々に控除	要した実費に諸経費含む金額を 委託先に支払、実施月以降のオ ーナー送金より個々に控除
支 払 方 法	3 か月分づつを6、9、12、3末に4 回払	同 左
年間概算支払額(消費税込)	157,199,792 円	138,788,037 円
委託管理費	13,264,839 円	14,558,460 円
建物所有者設備管理業務費	34,116,285 円	28,667,646 円
共益費	59,818,668 円	50,561,931 円
公共料金予定額	50,000,000 円	45,000,000 円

上記で分かるように神戸市の特定優良賃貸住宅管理業務を中央区以西と東灘、灘区に大きく2分割することにより委託契約を締結しています。また、過去の委託料の推移を業者見積額と共に記載すると次のようになります。

(単位 : 千円)

	平成 15 年	平成 16 年 ~ 18 年	平成 19 年
中央区以西			
A社	137,877	98,949	111,084
B社		101,579	辞 退
灘、東灘区			
A社		88,939	79,595
B社	125,870	85,649	74,979

(注)太字が結果として受託業者となっている。

(2) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(3) 監査の意見

契約方式としては平成15年度は随意契約、平成16年度から平成18年度まではいわゆる指名業者による見積り合わせ、平成19年度は指名入札方式によっています。平成19年度の契約方式改定は神戸市都市整備公社及び神戸市住宅供給公社並びに神戸市土地開発公社契約規程が平成19年4月1日に全面改正されたことに伴うものです。しかしながら結果として、一貫して同一業者が、継続して委託を受けている状況にあります。この原因はいくつか考えられますが、神戸市の特定優良賃貸住宅管理業務を中央区を境におおぐりで2分割していることが参入業者を特定の業者に限定する原因になっているのではないかと考えられます。この点で業務を地域別に分割するのではなく機能的に分割するキャナルタウン方式も検討の余地があると考えます。平成16年より随意契約を見積り合わせに変更することで大幅に委託料が減額されたことを考えても、契約発注の方式をどうするかは極めて公社の財務内容に影響を及ぼすため十分な検討が必要と考えます。

5. 特定優良賃貸住宅事業の空室率の改善

(1) 概要及び監査手続

特定優良賃貸住宅事業は前述の通り特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき主に中堅所得者の居住の用に供する目的で行われる事業です。しかし、制度創設以降地価や家賃が下落するなど社会、経済情勢は大きく変化し年々の空室率は上昇してきています。この主要な原因は、傾斜型家賃方式により入居者負担額が毎年3.5%ずつ上昇するという制度的な問題や、低金利等住宅を取り巻く環境が変化する中、持ち家取得の傾向が強まっていたり、周辺の賃貸住宅の家賃相場下落により、特定優良賃貸住宅の家賃の割安感が薄れたりすることなどです。

この空室率等を改善するための、国による特定優良賃貸住宅事業の制度改正は主に次のようなものがあります。

制度の改正

年 度	制 度 改 正 内 容
平成10年度	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者負担額の毎年の上昇率の引き下げ(傾斜入居者負担の緩和) 5% 3.5% ・入居者収入基準下限額の引き下げ(入居者資格要件の緩和) 夫婦合計年齢70歳以下あるいは就学前児童扶養世帯について 所得月額20万円 15.3万円に引き下げ
平成11年度	<ul style="list-style-type: none"> ・新規住宅で入居者負担額のフラット型の導入(ただし、国費は傾斜型の予定 国費の範囲内)
平成13年度	<ul style="list-style-type: none"> ・法人契約(三者契約)の容認
平成14年度	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅への用途変更の容認
平成15年度	<ul style="list-style-type: none"> ・既存団地の入居者負担額フラット型への変更容認(ただし、国費は傾斜型の 予定国費の範囲内) ・特優賃住宅の用途廃止要件の明確化(制度化) 管理期間が10年以上経過し3ヶ月以上空き家がある場合などに用途廃止が 認められる
平成16年度	<ul style="list-style-type: none"> ・単身者入居の容認(入居資格要件の緩和)
平成17年度	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住宅計画に基づく配慮入居者制度の創設(入居資格要件の緩和)
平成18年度	<ul style="list-style-type: none"> ・国庫補助制度の改正(公的賃貸住宅家賃低廉化事業の創設)
平成19年度	<ul style="list-style-type: none"> ・地域優良賃貸住宅制度の創設

特優賃 各都市管理戸数等調査（平成 19 年 3 月 31 日時点）

特定優良賃貸住宅事業における神戸市の空室率を他都市と比較すると次のようになります。

自治体	空室率
A 市	0.00%
B 市	2.73%
C 市	5.73%
D 市	6.48%
E 市	7.46%
F 市	9.68%
G 市	10.86%
H 市	11.71%
I 市	12.99%
神戸市	13.75%
J 市	14.25%
K 市	14.40%
L 市	16.58%
M 市	19.79%
N 市	25.26%
O 市	31.49%
P 市	38.73%
合 計	9.57%

特定優良賃貸住宅の「空室率」欄中の数字は、低空室率の順位を示す。

神戸市は調査17都市中、空室率は10位となっていますが、管理戸数1000戸以上の8都市では D 市につぎ2位となっており高水準となっています。

また、団地別の空室率を見ると直営特優賃の方が借上特優賃より空室率が低い傾向にあることが分かります。これは、直営特優賃の方が家賃設定を柔軟にできることや、借上特優賃は制度的制約が大きいことなどがその原因として考えられます。

公社における空家対策と実績

公社における空家対策の主なものは次の通りです。

・新規入居者の負担額軽減

新婚世帯支援制度(平成17年度より)・・・新婚世帯に対して月額15000円を限度に最長3年間補助
子育て支援補助制度(平成19年度より)・・・小学生以下の子供がいる世帯(所得制限有り)に対して月額15000円を最長5年間補助

・空家の多い団地の対策

入居者負担の軽減・・・オーナーとの協議による家賃引き下げや公社による入居者負担額の軽減
特に平成19年度においては空室率30%以上平成20年度においては同20%以上の団地を主な対象に近傍同種住宅の家賃引き下げや公社による入居者負担の軽減を行い家賃の適正化を図る
長期入居補助制度(平成17年度より)・・・4年間を経過した入居者に対して最長2年間補助

・家賃1ヶ月無料キャンペーンの実施

・婚約者ラッキープランの実施・・・申込み時における最長3ヶ月間の部屋確保

・宅建業者を通じた募集・・・空家の多い団地には委託料のインセンティブ付与

・現地案内会の実施

公社における空家対策の平成18年度における実績

・新婚世帯支援制度

支援世帯数は345件で新規契約世帯の61.8%となっています。

・子育て支援補助制度

平成19年度よりの新規導入制度ですが平成19年7月末現在補助世帯数は44件となっています。

・家賃協議等契約家賃の改定

130団地中14団地で平均9.8%の引き下げが行われています。

・入居者負担軽減

直営特優賃1団地、借上特優賃1団地の2団地に新たに入居者負担の軽減を行っています。これにより直営特優賃1団地では空室率は18年7月末で21.5%であったものが19年7月末で3%に、借上特優賃1団地は18年12月末で43.9%であったものが19年7月末に18.4%に下落しています。

・長期入居補助制度

対象団地12団地、管理戸数1421世帯中補助件数は535件となっています。

・家賃1ヶ月無料キャンペーン

平成18年度の利用件数は84件となっています。

・婚約者ラッキープラン

平成18年度の利用件数は70件となっています。

・宅建業者を通じた募集

平成18年度の入居契約件数は199件となっています。

・現地案内会の実施

平成18年度8回実施し119組来場申込み10件となっています。

いずれも効果が徐々に上がってきていますが、特に直営特定優良賃貸事業より借上特定優良賃貸事業において苦戦を強いられています。

(2) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(3) 監査の意見

「神戸市住宅供給公社中期経営計画(平成19年度～平成21年度)平成19年3月制定」によれば借上型特優良賃貸事業の空室率を12%に改善するという3ヵ年重点課題を掲げています。制度の制約は存在しますが、特に周辺の比準家賃と乖離が大きい場合には家賃協議等契約家賃の改定を目的とした法的協議を促進する等、抜本的対策が必要であると考えます。

6. 駐車場の管理業務

(1) 概要及び監査手続

公社の駐車場の管理業務としてはキャナルタウン中央駐車場、王居殿駐車場の自主経営駐車場管理事業と、市営住宅の敷地を借地し入居者用の駐車場の管理運営を行う市営住宅駐車場管理事業があります。駐車場収入が適切に収受されているかどうかにつき業務報告書と入金額との照合状況等の手続により管理状況の妥当性につき確認しました。

調査の結果、市営住宅駐車場の稼働率は以下の表の通りとなっています。

(平成19年3月31日現在)

区	区画数	契約数	稼働率	駐車場数
東灘	1,044	588	56%	21
灘	721	278	39%	14
中央	714	550	77%	17
兵庫	583	349	60%	20
北	3,478	2,437	70%	25
長田	787	482	61%	41
須磨	2,997	2,441	81%	33
垂水	2,889	2,298	80%	24
西	2,227	1,709	77%	17
合計	15,440	11,132	72%	212

個別に見ると駐車場の稼働率が50%以下となっている駐車場が散見されます。特に区画数の大きな駐車場についてその原因を調査したところ、駅近くで高齢者が多く自動車の保有率の低い世帯の多い市営住宅で稼働率が低くなっている場合があります。

「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則(平成6年3月31日規則第107号)」第2章 ワンルームマンション及び特定共同住宅に係る指導 第2節 駐車施設の確保に関する基準 第4条 によれば、駐車場の整備率は次のように定められています。

用途地域	住戸の数	整備率 (駐車施設の数の建築物の住戸の数に対する割合)
第1種低層住居専用地域	10戸以上30戸未満	10分の3以上
第2種低層住居専用地域	30戸以上70戸未満	10分の5以上
第1種中高層住居専用地域	70戸以上	10分の7以上
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域	10戸以上30戸未満	10分の2以上
第2種住居地域	30戸以上70戸未満	10分の4以上
準住居地域 準工業地域 工業地域	70戸以上	10分の5以上

近隣商業地域	10戸以上30戸未満	10分の1以上
商業地域	30戸以上70戸未満	10分の2以上
	70戸以上	10分の3以上

(2) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(3) 監査の意見

条例の趣旨を考えると駐車場の設置はやむを得ない面もありますが効率性の観点から、2台目利用や周辺開放、相互利用等により空区画活用推進を図ったり、不要区画を廃止するなど駐車場の稼働率を上げる方法を検討する必要があると考えます。

・その他の事業

1. 受託事業-神戸市すまいの安心支援センター運営業務

(1) 概要及び監査手続

市都市計画総局から委託を受け、市民(消費者)自らが良好なすまいを得ることのできる環境づくりをサポートし、健全な住宅市場の育成を図るため、すまいの安心支援センター(すまいるネット)の運営全般を行っています。

(表1)

(単位:千円)

	平成16年度	平成17年度	平成18年度
受託料	213,895	220,898	231,781

(A) 業務内容は以下のとおりであります

(a) 相談業務(一般相談、専門相談、専門家派遣)

(表2)

	平成16年度	平成17年度	平成18年度
一般相談件数	6,831 件	7,384 件	5,937 件
専門相談件数	126 件	135 件	125 件
専門家派遣件数	33 件	27 件	19 件

(b) 情報提供業務

(物件情報、すまい関連行政情報、業者選定支援、「神戸・すまいるナビ」及び高齢者向け住宅・施設の情報提供・相談業務)

(c) 普及・啓発業務

(こうべ・すまい大学、セミナー・イベントの実施、住教育プログラムの推進)

(d) ネットワーク形成支援業務

(分譲マンション管理の総合支援、事業者向けのセミナー等)

(e) すまいの耐震化促進事業

・ 耐震診断員派遣事業(戸建住宅、長屋住宅、共同住宅)

(表3)

	平成16年度	平成17年度	平成18年度
戸建住宅	213 戸	362 戸	561 戸
長屋住宅	6 棟 13 戸	11 棟 48 戸	26 棟 75 戸
共同住宅	3 棟 22 戸	58 棟 1,610 戸	125 棟 2,796 戸

耐震診断については、平成17年4月申込分から診断の無料化実施

・ 各種補助事業の相談・受付業務

(耐震改修事業、家具の固定促進事業、神戸市分譲マンション構造再計算等支援事業、まちな耐震性向上事業(解体撤去))

業務内容のうち、(e)すまいの耐震化促進事業-耐震診断員派遣事業について、住まいの耐震化促進事業のうち、耐震診断員派遣事業は、耐震診断を希望する個人及び共同住宅管理組合からの申込により、公社から、県下の建築事務所協会等の3団体に委託され、各委託団体から耐震診断員が申込者のもとへ派遣される事業であります。診断員の診断後、各委託団体より耐震診断員派遣事業実績報告書、(各診断員より)耐震診断報告書が公社へ送付されます。そして、公社職員による各診断履行確認後、公社より各委託団体への支払が精算される手続となっています。

上記耐震診断の実行性を確認するため、各団体より送付されてきた住宅耐震診断実績報告書から無作為に抽出したサンプルについて、(申込希望者からの)耐震診断申込書及び(診断士よりの)耐震診断報告書等を検査した結果、特に問題はみられませんでした。

(2) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(3) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

2. 受託事業-特定優良賃貸住宅管理法人審査業務

(1) 概要及び監査手続

市都市計画総局から委託を受け、特定優良賃貸住宅の管理法人に対する家賃補助減額・利子補給の審査及び所得調査等を行っています。

(表 1)

(単位:千円)

	平成16年度	平成17年度	平成18年度
受託料	18,132	16,264	16,092

(表 2) 特優良住宅収入申告書提出状況

	平成16年度	平成17年度	平成18年度
当初対象者数	3,171	3,201	3,053

収入認定数	3,127	3,142	2,980
未申告者数	11	32	28
収入超過者数	33	27	45
うち退去者数	0	0	0

上記のうち、収入超過者及び無申告者について、家賃減額補助金明細表から、サンプルを抽出し、その実態を調査した結果、

(A)収入超過者については、入居当初は入居条件を満たす所得条件であったが、所得増加により入居条件(月 601,000 以下)を超える者に該当することになった者(臨時収入により所得増加があった者も含む)が大半であり、入居当初から基準超過者であった者は、皆無でありました。ただし、公社の役割は、住居者への補助金決定するためのデータを市へ提供することであり、入居希望者が配慮入居者制度(所得が通常の入居資格を満たさない方等でも、一定の条件を満たしていれば特優賃に入居できる特例制度)に該当する場合は、基準超過者であっても入居するケースがあるとの回答を得ています。

(B)未申告者は、本年度の所得調査を拒否した者等、公社への所得調査に関する資料が提出されていない者です。(入居当初は、入居条件を満たす必要があり提出されている。)

次に、平成18年度の特優賃の入居申込件数及びうち入居件数の状況は下記(表3)の通りである。平成18年度は申込件数844、うち入居件数558、入居率87.3%となっています。

(表 3) 特優賃住宅申込状況

	直 営	借 上	管理受託	計
管理戸数	1,172	2,190	642	4,004
申込件数	-	-	-	844
入居件数	172	286	100	558
入居率	91.1%	85.5%	86.3%	87.3%

* 管理戸数・入居率は、平成18年度末現在。

* 申込件数・入居契約件数は、平成18年度新規件数。

(2) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(3) 監査の意見

監査の意見として特記すべき事項はありません。

. 住宅管理特別会計

1. 概要

(1) 特別会計の設置

昭和 50 年 10 月から神戸市から市営住宅修繕業務を受託するにあたり、同業務の会計は、事業の性格上、公社の他の事業の会計区分とは別に処理し、明確にする必要があるため、理事会の決議を経て処理しています。(「神戸市住宅公社特別会計規程第 6 条 2 項(昭和 44 年 4 月 1 日制定、平成 18 年 4 月 1 日改正)

(2) 住宅管理特別会計の業務内容

住宅管理特別会計で処理されている市営住宅等管理業務(維持修繕業務、募集、住宅使用料の収納、入居者管理、入退去、施設敷地管理業務等)の平成 14 年からの業務内容推移は下記の通りです。

募集方法の変更や住宅設備の更新を進め、平成 18 年度からは神戸市の「管理代行制度」及び「指定管理者制度」導入により、同業務を管理代行制度、指定管理者制度、業務委託により行っています。

	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
(1)管理対象戸数	55,724 戸	55,677 戸	55,391 戸	54,924 戸	54,011 戸
(2)維持修繕業務					
ア.一般修繕業務	14,568 件	12,678 件	12,693 件	14,267 件	10,901 件
イ.民間借上住宅等共 益費支払業務	84 団地	86 団地	88 団地	89 団地	89 団地
ウ.環境整備	4 件	1 件	531 件	488 件	433 件
エ.空家修繕業務	2,879 件	2,323 件	2,536 件	3,084 件	1,974 件
オ.計画修繕業務	84 件	62 件	24 件	63 件	95 件
カ.障害者向住宅 の整備業務			13 件	12 件	27 件
キ.防火管理業務			20 団地	20 団地	97 団地
(3)募集未収家賃 収納入居業務					
ア.募集戸数	1,330 戸	1,140 戸	1,234 戸	1,535 戸	1,465 戸
イ.未納家賃収納 業務	62,090 件	60,825 件	64,483 件	54,996 件	54,748 件
ウ.入居業務	32 戸	369 戸	32 戸	13 戸	49 戸
新 築					
空 家	1,505 戸	1,048 戸	1,602 戸	1,389 戸	1,304 件
(4)巡回連絡業務	1,087 件	1,147 件	1,070 件	458 件	332 件

管理対象戸数は年度末の戸数

(参考資料)

未収家賃徴収業務

(1) 収納状況(各年度)

(単位 円、%)

年度	調定額	収納額	不納欠損額	収納未済額	収納率	現年度/過年度
13	14,663,391,784	13,290,581,189	48,456,323	1,324,084,272	90.64	96.51/24.67
14	14,540,931,882	13,123,120,760	54,428,136	1,363,382,986	90.25	96.77/22.78
15	14,283,484,846	12,906,233,390	87,858,298	1,289,393,158	90.36	96.33/22.24
16	13,918,115,490	12,613,048,639	126,913,980	1,178,152,871	90.62	96.69/26.17
17	13,622,766,746	12,490,423,919	121,988,673	1,010,354,154	91.69	97.24/29.27

(神戸市の総額)

付加料金は含まない

(注)

1. 公社に収納業務が委託されたのは平成13年度からのため、平成13年度以降を掲載している。
2. 調定管理は神戸市が行っており、不納欠損額、収納未済額は神戸市の業務である。

(3) 住宅管理特別会計の決算数値の推移

平成 14 年度から平成 18 年度までの住宅管理特別会計の決算数値の推移を表すと下記表のようになります。

財政状態

(単位：千円)

	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
流動資産	1,628,715	1,270,518	1,324,077	1,845,260	3,504,415
現金預金	1,600,576	451,611	294,291	615,232	2,113,495
預金	1,600,576	451,611	294,291	615,232	2,113,495
未収金	27,878	80,025	191,580	899,961	253,978
事業未収金	27,384	62,013	164,189	880,720	235,205
その他未収金	493	18,011	27,390	19,240	18,772
その他事業資産			256,910	271,276	734,041
受託事業建設工事			256,910	271,276	734,041
前払金	259	220	1,295	2,791	2,900
事業前払金	259	220	1,295	2,791	2,900
その他流動資産		738,661	580,000	56,000	400,000
他会計貸付金		738,661	580,000	56,000	400,000
固定資産	3,600	3,300	4,000	2,000	5,800
その他の固定資産	3,600	3,300	4,000	2,000	5,800
その他の資産	3,600	3,300	4,000	2,000	5,800
資産合計	1,632,315	1,273,818	1,328,077	1,847,260	3,510,215
流動負債	1,618,502	1,256,928	1,309,213	1,820,017	3,460,619
未払金	1,615,405	1,254,514	1,049,289	1,545,887	2,722,463
事業未払金	1,505,486	1,116,825	911,225	1,442,390	2,618,995
その他未払金	109,919	137,689	138,064	103,497	103,467
前受金			256,910	271,276	734,041
事業前受金			256,910	271,276	734,041
預り金	3,096	2,413	3,014	2,854	4,115
事業預り金	3,096	2,413	3,014	2,854	2,918
その他の預り金					1,197
固定負債	13,813	16,890	18,864	27,243	49,596
預り保証金	13,813	16,890	18,864	27,243	49,596

保証金	13,813	16,890	18,864	27,243	49,596
負債合計	1,632,315	1,273,818	1,328,077	1,847,260	3,510,215

経営成績

(単位：千円)

	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
事業収益	5,760,224	4,361,076	3,628,709	5,098,793	5,686,041
賃貸管理事業収益	5,760,224	4,361,076	3,628,709	5,098,793	5,686,041
事業原価	5,760,224	4,361,076	3,628,709	5,098,793	5,686,041
賃貸管理事業原価	5,687,249	4,275,282	3,550,787	5,030,511	5,623,356
一般管理費	72,975	85,794	77,921	68,282	62,685
事業利益	0	0	0	0	0
当期利益	0	0	0	0	0

キャッシュ・フロー計算書(4年間)

(単位：千円)

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
事業活動によるキャッシュ・フロー	410,304	315,980	203,059	1,842,263
賃貸管理事業による収入	5,424,532	4,810,297	5,456,704	7,436,315
賃貸管理事業による支出	5,834,836	5,126,278	5,659,763	5,594,052
投資活動によるキャッシュ・フロー	0	0	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	738,661	158,661	524,000	344,000
短期資金借入による収入	0	0	0	0
短期資金返済による支出	0	0	0	0
他会計貸付返還による収入	0	738,661	580,000	56,000
他会計貸付による支出	738,661	580,000	56,000	400,000
当期中の資金収支合計	1,148,965	157,319	320,940	1,498,263
前期繰越金	1,600,576	451,611	294,291	615,232
次期繰越金	451,611	294,291	615,232	2,113,495

神戸市に対する委託料等の精算(消費税込)

(単位:千円)

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
契約額	4,517,219	2,719,787	4,489,658	7,683,602
実績額	4,578,500	4,079,900	5,368,817	6,456,247
精算額(返還)				1,227,355
精算額(未収)	61,281	1,360,113	879,159	
精算の明細				
人件費	78,065	64,171	29,949	7,387
事務費	138,156	114,591	84,734	136,183
修繕費	1,190	1,181,349	764,476	1,370,925

(返還)

委託料等の推移(決算額)

(単位:千円)

項目	平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
事務費	149,471	198,863	343,377	479,772	499,270	376,217	395,571	382,003
人件費	534,239	543,863	785,202	971,096	883,915	867,662	833,439	852,394
一般修繕	1,760,013	1,613,367	1,583,711	1,846,044	1,373,542	1,200,920	1,526,711	1,550,955
共益施設 委託管理	555,096	632,053	661,001	757,752	622,841	593,862	612,339	613,925
環境整備 工事	94,353	87,125	100,291	121,213	69,014	96,999	90,958	91,540
計画修繕	602,520	1,831,369	1,470,247	1,867,002	1,037,813	868,312	1,840,722	2,906,109
公営住宅 の福祉的 活用	0	0	0	4,096	174	0	0	28,644
障害者に 配慮した 住宅の整 備	-	-	-	-	91,932	75,928	69,078	30,678
合計	3,695,692	4,906,640	4,944,129	6,046,975	4,578,501	4,079,900	5,368,818	6,456,248

執行明細

(単位：千円)

	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度			
					管理代行	業務委託	指定管理	(計)
1.人件費	971,095	883,914	867,661	833,439	360,223	353,583	138,586	852,392
2.事務費	468,432	499,270	376,217	395,571	148,505	159,232	74,265	379,092
合計 A	(1,439,528)	(1,383,184)	(1,243,879)	(1,229,010)	(508,728)	(512,816)	(212,852)	(1,231,484)
3.一般緊急修繕	984,162	759,236	628,076	818,394	507,165	-	229,369	736,534
4.空家修繕	808,579	567,285	560,169	695,046	630,738	-	169,218	799,956
5.共益施設保守 管理	757,752	521,062	593,862	612,338	259,863	165,517	188,543	553,923
6.環境整備	121,213	69,013	96,998	90,957	70,923	-	20,616	91,539
7.計画修繕	1,867,001	1,037,812	868,311	1,840,722	-	2,906,109	-	2,906,109
8.障害者対策	-	91,931	75,928	69,077	-	30,678	-	30,678
9.福祉の活用	4,096	174	-	-	-	-	-	-
10.防火管理業務	11,340	11,464	12,673	13,269	10,442	-	4,019	14,461
11.若年子育て世 帯向け	-	-	-	-	-	28,644	-	28,644
12.高齢者対策	5,240	1,690	-	-	-	-	-	-
13.水漏対策	43,036	25,233	-	-	-	-	-	-
14.負担金分配金	5,024	8,631	-	-	-	-	-	-
15.共益費支払事 務	-	101,778	-	-	-	-	-	-
合計 B	(4,607,447)	(3,195,315)	(2,836,020)	(4,139,807)	(1,479,133)	(3,130,949)	(611,767)	(5,221,849)
総合計 (A+B)	6,046,976	4,578,500	4,079,900	5,368,817	1,987,861	3,643,765	824,619	6,456,245

2. 人件費

(1) 概要

公社、特別会計における市営住宅管理業務においては、適時な（繁忙期のみ）人材派遣採用、高齢者嘱託の活用等により人件費の抑制及び効率的な人員配置に取り組んでおり、効率的で効果的な執行体制の確立に努めています。

公社特別会計にかかる人件費の推移は下記の通りです。

（単位 千円）

	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度			
					管理代行	業務委託	指定管理	（計）
派遣職員	657,188	569,890	583,256	566,395	240,106	217,256	92,348	549,710
固有職員	71,926	82,435	79,915	77,926	21,971	72,646	8,457	103,074
嘱託職員	188,661	168,647	160,088	135,209	60,713	63,681	23,371	147,765
本部負担分	53,319	62,941	44,401	53,907	37,432	-	14,409	51,841
計	971,095	883,914	867,661	833,439	360,223	353,583	138,586	852,392
事務費の内								
賃金	40,927	34,831	34,852	28,031	9,973	5,393	3,839	19,205
人材派遣	60,485	71,967	72,089	84,808	17,681	79,506	6,806	103,993

管理センターの総務、経理等の一般管理業務代行分

（1人当たり人件費）

	平成 14 年度 千円		平成 15 年度 千円		平成 16 年度 千円		平成 17 年度 千円		平成 18 年度 千円	
	名	千円	名	千円	名	千円	名	千円	名	千円
派遣職員	64 名	10,268	57 名	9,998	57 名	10,232	57 名	9,936	51 名	10,778
固有職員	7	10,275	8	10,304	12	6,659	9	8,658	9	11,452
嘱託職員	46	4,101	42	4,015	36	4,446	37	3,654	37	3,993
合計	(117 名)		(107 名)		(105 名)		(103 名)		(97 名)	

<民間の類似業務を営む企業の1人当り人件費>

(数値の基礎) 有価証券報告書に記載される「従業員の状況」から作成しています。

業務の内容は公社と同一ではないが、不動産開発を行わず、主に賃貸物件の仲介、管理業務を行っていると考えられる企業を抽出しています。

	(年収)万円	(社員)名	(平均年齢)	(勤続)年
アパマンショップホールディングス	509.1	122	34.2	1.7
日住サービス	462.3	348	39.7	9.9
エイブル	418.1	3,729	33.5	3.4

(2) 監査手続

担当者に質問し概要の把握を行い、推移分析や民間企業との比較分析を行いました。

平成18年度について平成19年3月の給与台帳より派遣、固有、嘱託職員より任意に数名抽出し、給与及び諸手当の計算根拠の規定及び証憑と照合し、下記の点を検証しました。

- ・ 人事データについて、正しく給与計算に反映されているか
- ・ 職員の届出を要する諸手当について必要な書類が提出され、それが保管されているか
- ・ 所属の報告を要する諸手当について、必要な報告がなされて承認が得られているか
- ・ 給料及び諸手当が正しく計算されているか

(3) 監査の結果

監査の結果として取り上げるべき事項はありません。

(4) 監査の意見

年齢構成の違いや退職給与金の計上方法の差異等により、単純な比較は難しいもの、民間との比較では、依然高いレベルにあることからより一層の人件費の効率化の努力が望まれます。

市の会計科目に合わせ事務費のその他事務経費に計上されている賃金(アルバイト料)及び人材派遣費については、平成18年各々、19,205千円及び103,993千円と金額的にも相当額となっており、毎年度発生しているところから公社決算書上、人件費に計上することが妥当と考えます。

．まとめ

政府の行政改革本部は「官から民へ」への改革の中で独立行政法人が手がける事業のうち、賃貸住宅の維持管理（都市再生機構）など民営化しやすい事業を対象に民営化の一環として民間への公募による売却を検討している旨報道されています。（2007.10.5日経）

元来、公社は民間企業の経営手法を導入して業務の効率化や透明性の向上につなげることを目的としたものであり、これまでの公社は、様々な資産を生み、価値を提供してきましたが、時代の移り変わりとともに、インフラ設備は量的充足を迎える一方で、少子高齢化、グローバル化など社会の変化により資産への機能要求は多岐にわたり高度なものとなりつつあります。つまり、量的に充足しているかではなく、有効に機能するかが問題となってきているといえます。

このような観点からは、今後「資産の活用・再構築」「地域の特性に応じた事業展開」「公社の『組織力』の形成」への関わりが重要となってきます。そして、これらを達成するためには、公社は自主事業の新規開拓や積極的拡大に努め、事業毎の自立的な経営を目指す必要があります。また、公的使命から事業収支上厳しい事業もあるが、事業主体として活動していくうえでの財務的基礎体力を培う必要があるため、単年度利益で黒字を維持し、利益目標額を設定し、経済的自立、独立採算の意識をもつ必要があります。一方、その事業、特に特別会計の対象としている市営住宅等管理業務を始めとする公社の行っている賃貸住宅の維持管理業務は公共性はあるものの、公社が継続して行っていくことの必要性について民営化も視野に入れた検討がされる必要があると考えます。