

東京都住宅供給公社

第1 監査の目的

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項に基づき、都が出資等を行っている団体に対して、団体の事業が出資等の目的に沿って適切に運営されているか、監査を実施する。

第2 監査の概要

1 監査の対象の概要

(1) 事業の概要

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき、昭和41年4月に設立された特別法人であり、住宅を必要とする都民に対し、賃貸住宅等を供給し、都民の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、主に次の事業を行っている。

- ア 公社住宅等の建設事業
- イ 公社住宅等の管理事業
- ウ 都営住宅等の管理受託事業
- エ その他の受託事業

(2) 都との関係

ア 資本金の出資

都は、資本金1億500万円の全額を出資している。

イ 事業資金の貸付け

都は公社に対し、事業資金の貸付けを表1のとおり行っている。

ウ 補助金の交付

都は、賃貸住宅建設事業に係る社債の利子補給金等の補助金を表1のとおり交付している。

エ 委託業務及び指定管理業務

都は、公社に対し、都営住宅等の管理事業を委託している。平成17年度までは一括して公の施設の管理委託業務として委託しており、平成18年度からは、表2のとおり、募集業務及び営繕業務の大半を委託業務として、設備保守点検など営繕業務の一部と募集業務以外の管理業務を指定管理者として委託している。

オ 損失補償

都は、年度ごとに定める「東京都住宅供給公社債券発行等に伴う損失補償に関する要綱」に基づき、公社の発行する債券に、都による損失補償を付している（平成19年度末損失補償限度額：982億4,380万余円）。

(表1) 貸付及び補助の実績

(単位：円)

事業名		平成18年度	平成19年度
住宅金融支援機構利子補給	補助金	2,549,407,788	2,448,296,053
住宅金融支援機構 元金償還補助等	貸付金	303,673,874	315,934,940
	補助金	42,983,617	44,964,729
	計	346,657,491	360,899,669
社債利子補給	補助金	1,882,721,243	1,611,026,903
社債元金償還補助等	貸付金	17,730,884,738	30,850,023,033
	補助金	1,858,816,446	1,498,376,967
	計	19,589,701,184	32,348,400,000
入居後地代補助	補助金	127,935,316	129,315,637
家賃対策補助	補助金	2,292,856,710	2,022,562,590
都市居住再生促進事業補助	補助金	168,354,000	187,862,000
団体共済都負担金	補助金	84,040,602	95,945,760
補助金 小計		9,007,115,722	8,038,350,639
貸付金 小計		18,034,558,612	31,165,957,973
合計		27,041,674,334	39,204,308,612

(表2) 委託業務

(単位：円)

種別	平成18年度	平成19年度
都営住宅等管理業務委託料	26,925,155,234	30,801,729,242
都営住宅等指定管理業務委託料	6,759,648,957	6,916,483,054

(3) 組織

会社は、事務所を渋谷区神宮前五丁目53番67号に置き、平成20年6月1日現在、役員6名（理事長1名、理事4名、監事1名）（うち非常勤1名）及び職員524名（うち都派遣職員10名）で構成され、本社6部及び17窓口センターをもって組織されている。

第3 監査の範囲及び実地監査期間

1 監査の範囲

平成18年度及び平成19年度の事業について実施した。

2 実地監査期間

(1) 都市整備局 平成20年9月17日及び同年10月3日

(2) 公社 平成20年9月18日から同年10月2日まで

第4 監査の結果

会社の経営は、都民住宅の損益の改善が課題であるものの、損益、資金収支とも良好である。

会社の事業は、別記指摘事項のとおり、問題点は見受けられるものの、出資の目的に沿って運営されていると認められる。

会社に対する都の指導については、別記指摘事項のとおり、改善すべき点が認められる。

1 経営に関する事項

事業収益1,243億余円に対し、事業原価1,166億余円、一般管理費11億余円で、事業利益は65億余円、当期純利益は60億余円となっている。また、資産は1兆3,760億余円、負債は1兆632億余円、資本は3,128億余円となっている。

会計別の損益及び財政状態は、表3のとおりである。

なお、経営の状況については、主な事業ごとに記載する。

(表3) 会計別の損益及び財政状態

(単位：百万円)

科目	総括金額	会計区分		内部取引 の消去
		一般会計	都営住宅等 管理会計	
事業収益	124,358	82,393	41,965	0
事業原価	116,666	75,302	41,363	0
一般管理費	1,114	536	578	0
事業利益	6,579	6,555	24	0
その他経常収益	2,357	2,381	0	△24
その他経常費用	2,598	2,598	24	△24
経常利益	6,338	6,338	0	0
特別利益	780	780	0	0
特別損失	1,095	1,095	0	0
当期純利益	6,022	6,022	0	0
流動資産	57,246	44,389	14,835	△1,977
うち現金預金	33,922	20,015	13,908	0
うち有価証券	15,662	15,662	0	0
うち未収金	6,275	7,610	642	△1,977
固定資産	1,318,819	1,318,819	0	0
うち賃貸事業資産	1,259,285	1,259,285	0	0
うちその他事業資産	25,980	25,980	0	0
資産合計	1,376,065	1,363,208	14,835	△1,977
流動負債	37,587	25,818	13,747	△1,977
うち次期返済長期借入金	9,545	9,545	0	0
うち未払金	22,050	10,339	13,688	△1,977
うち預り金	4,678	4,632	46	0
固定負債	1,025,673	1,024,585	1,088	0
うち社債	144,254	144,254	0	0
うち長期借入金	721,573	721,573	0	0
うち預り保証金	16,885	15,797	1,088	0
負債合計	1,063,260	1,050,402	14,835	△1,977
資本金	105	105	0	0
剰余金	312,700	312,700	0	0
資本合計	312,805	312,805	0	0
負債及び資本合計	1,376,065	1,363,208	14,835	△1,977

(1) 一般会計

ア 一般賃貸住宅

公社は、平成19年度末現在、170団地6万2,012戸の一般賃貸住宅を管理している。

住宅の戸数を建設年度別に見ると、表4のとおり、昭和30年度から昭和49年度の間に建設された住宅が最も多くなっている。

住戸ごとに設定した家賃の合計額（以下「満室時収益」という。）から居住者があり本来収入すべき額（以下「収入すべき収益」という。）を差し引いた「空き家減収額」が「満室時収益」に占める比率（以下「空き家減収率」という。）により、入居状況の5年推移を見ると、表5のとおり、平成17年度までは空き家減収率が増加基調で推移してきたものの平成18年度から減少し、平成19年度には2.43%となっている。

この事業の平成19年度における損益は、表6のとおり、収益419億余円、費用365億余円で、事業利益は53億余円となっている。収益は、家賃収入が390億余円と事業収益の93.0%を占めており、駐車場収入20億余円（4.9%）とあわせ、97.9%となっている。費用は、減価償却費（70億余円）、支払利息（64億余円）、計画修繕費（引当金繰入を含め107億余円）など資産の取得に伴う費用がその大半を占め、日常の維持・管理費用としては、修繕費が50億余円（13.7%）と最も大きい割合を占めている。

一般賃貸住宅に係る主な固定資産は、表7のとおり、公社が所有する土地（取得価格6,294億円）と団地の建物（取得価格2,676億余円）であり、建物に係る減価償却費65億余円が減価償却費70億余円の大半を占めている。

これらの取得に係る資金の調達原資は、平成19年度末において、表8のとおり、長期借入金3,310億余円、社債634億余円の計3,944億余円となっている。

(表4) 年度別建設団地数・戸数

年度	団地数	戸数
昭和25～29年度	45	4,184
昭和30～39年度	72	16,585
昭和40～49年度	59	29,036
昭和50～59年度	40	9,220
昭和60年度～平成6年度	30	3,841
平成7年度～平成16年度	34	3,391
平成17年度	7	1,097
平成18年度	2	487
平成19年度	3	707
計	289	68,548

(表5) 一般賃貸住宅の空き家の状況

(単位：百万円、%、戸)

年度	満室時収益 (A)	収入すべき収益 (B)	空き家減収額 (C=A-B)	空き家減収率 (D=C/A)	管理戸数
平成15年度	37,537	36,451	1,086	2.89	61,061
平成16年度	39,086	37,989	1,097	2.81	61,786
平成17年度	39,991	38,700	1,291	3.23	62,264
平成18年度	40,731	39,452	1,279	3.14	61,932
平成19年度	41,971	40,951	1,020	2.43	62,012

(表6) 一般賃貸住宅の事業収益・費用

(単位：百万円、%)

科目	平成19年度		平成18年度	対前年度増減		
	金額	構成率	金額	金額	率	
収益	家賃収入	39,001	93.0	37,889	1,112	2.9
	補助金収入	613	1.5	570	43	7.5
	駐車場使用料収入	2,046	4.9	1,975	71	3.6
	その他の収入	286	0.7	248	38	15.5
	計	41,946	100	40,682	1,264	3.1
費用	減価償却費	7,010	19.2	6,809	200	2.9
	支払利息	6,437	17.6	7,176	△739	△10.3
	計画修繕引当金繰入	6,918	18.9	6,678	240	3.6
	計画修繕費	3,810	10.4	3,471	339	9.8
	修繕費	5,025	13.7	4,784	241	5.0
	公租公課	2,929	8.0	2,878	51	1.8
	管理事務費	4,097	11.2	3,601	496	13.8
	一般管理費	346	0.9	248	98	39.6
計	36,572	100	35,645	928	2.6	
事業利益	5,374	—	5,037	337	6.7	

(表7) 一般賃貸住宅に係る主な有形固定資産(平成19年度)

(単位：百万円)

	取得価額	期首簿価	減価償却費	減価償却累計額	期末簿価
土地	629,407	628,857	—	—	629,407
借地権	989	953	23	60	929
建物	267,697	167,492	6,503	96,720	170,977
建物附属設備	8	8	0	1	7
構築物	9,373	3,858	482	4,546	4,827
計	907,476	801,168	7,009	101,327	806,149

(表8) 一般賃貸住宅に係る長期借入金・社債の状況(平成19年度)

(単位：百万円)

	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	繰上償還
住宅金融支援機構借入金	72,170	1,458	28,936	44,692	27,866
東京都借入金	194,206	5,820	171	199,855	0
金融機関借入金	87,471	4,500	5,491	86,480	0
長期借入金 小計	353,847	11,778	34,597	331,027	27,866
社債	54,274	15,000	5,813	63,461	
長期借入金・社債 合計	408,121	26,778	40,410	394,488	27,866

イ 公社施行型都民住宅

公社は、中堅労働者層に対して都内で優良な家族住宅を賃貸するため、都民住宅を建設、管理している（以下「公社施行型都民住宅」という。）。

住宅の戸数を建設年度別に見ると、表9のとおり、平成元年度から平成11年度までの間に62団地、9,127戸の住宅を建設しており、このうち平成5年度から平成9年度の5年間は、毎年度1,000戸を超える住宅を建設している。

空き家減収率により入居状況の5年推移を見ると、表10のとおり、平成17年度の7.34%まで増加傾向であったが、平成18年度から減少傾向となり、平成19年度には3.54%と減少している。

この事業の損益は、表11のとおり、収益178億余円、費用185億余円、事業損失6億余円となっている。収益は、家賃収入114億円（64.0%）に対し、家賃対策補助金等の都補助金56億余円（31.7%）となっている。費用は、減価償却費が60億余円、支払利息が61億余円と66.0%が資産の取得に伴う費用である。これは、表12のとおり、建物の取得価額が2,412億余円と多く、建設年度が新しいために、減価償却費が多額となること、表13のとおり、建設に係る資金調達の前資として借入金等が4,603億余円と多く、支払利息が多額となることによるものである。

以上のように、公社施行型都民住宅は空き家減収率が高く、減価償却費と支払利息の負担が大きいため、損失を計上している。

（表9）建設年度別団地数及び戸数

年度	団地数	戸数
平成元年度	1	155
平成2年度	1	193
平成3年度	5	563
平成4年度	5	712
平成5年度	9	1,047
平成6年度	7	1,216
平成7年度	6	1,304
平成8年度	8	1,311
平成9年度	7	1,100
平成10年度	8	900
平成11年度	5	626
計	62	9,127

(表10) 公社施行型都民住宅の空き家の状況

(単位：百万円、%、戸)

	満室時収益 (A)	収入すべき収益 (B)	空き家減収額 (C=A-B)	空き家減収率 (D=C/A)	管理戸数
平成15年度	14,453	13,724	729	5.04	9,127
平成16年度	14,293	13,332	961	6.72	9,127
平成17年度	14,006	12,977	1,029	7.34	9,127
平成18年度	13,862	13,000	862	6.22	9,127
平成19年度	13,733	13,247	486	3.54	9,127

(表11) 公社施行型都民住宅の収益

(単位：百万円、%)

科目		平成19年度		平成18年度	対前年度増減	
		金額	構成率	金額	金額	率
収益	家賃収入	11,446	64.0	10,912	534	4.9
	補助金収入	5,673	31.7	6,044	△371	△6.1
	駐車場使用料収入	727	4.1	736	△10	△1.3
	その他の収入	44	0.2	43	1	1.9
	計	17,890	100	17,736	155	0.9
費用	減価償却費	6,099	32.9	6,190	△91	△1.5
	支払利息	6,151	33.1	6,206	△55	△0.9
	計画修繕引当金繰入	1,232	6.6	1,140	92	8.1
	計画修繕費	66	0.4	1	65	—
	修繕費	1,310	7.1	1,312	△1	△0.1
	公租公課	1,258	6.8	1,229	29	2.4
	地代等	1,593	8.6	1,588	5	0.3
	管理事務費	785	4.2	750	35	4.7
	一般管理費	69	0.4	59	10	17.5
計	18,564	100	18,474	90	0.5	
事業損益	△674	—	△739	65	△8.7	

(表12) 公社施行型都民住宅に係る有形固定資産(平成19年度)

(単位：百万円)

区分	取得価額	期首簿価	減価償却費	減損額	減価償却累計額	減損累計額	期末簿価
土地	208,915	208,915	0	0	0	0	208,915
借地権	16,220	15,379	421	0	1,262	0	14,958
建物	241,295	209,546	5,237	0	36,986	3,020	204,309
構築物	7,142	3,135	441	0	4,446	0	2,696
計	473,572	436,975	6,099	0	42,694	3,020	430,879

(表13) 公社施行型都民住宅に係る借入金等(平成19年度)

(単位：百万円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
住宅金融支援機構借入金	166,452	0	1,877	164,575
東京都借入金	202,768	23,682	666	225,784
長期借入金 小計	369,220	23,682	2,542	390,359
社債	93,538	0	23,535	70,003
長期借入金・社債 合計	462,758	23,682	26,078	460,362

ウ ケア付き高齢者住宅

公社は、中堅所得者が健康で豊かな高齢期を安心して過ごすことを目的に、住宅に介護サービスなどを組み合わせた終身利用権設定型のケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」370戸を供給し、管理運営している。

明日見らいふの平成19年度における損益は、表14のとおり、収益・費用とも16億余円、事業利益は3,900万余円と損益が均衡している。収益の主な内訳は、家賃が7億余円、食事等の管理サービスが4億余円、介護サービスが3億円となっている。費用の主な内訳は、減価償却費が3億余円、住宅管理に係る費用が2億余円、食事等の管理サービスに係る費用が4億余円、介護サービスに係る費用が3億余円となっている。

明日見らいふに係る有形固定資産は、表15のとおり、社債、長期借入金の状況は表16のとおりである。

(表14) ケア付き高齢者住宅の損益

(単位：百万円、%)

科目	平成19年度		平成18年度	対前年度増減		
	金額	構成率	金額	金額	率	
収益	家賃収入	795	47.2	805	△11	△1.3
	食事等の管理サービス	459	27.2	456	3	0.6
	介護サービス	313	18.6	312	2	0.6
	その他の収入	118	7	106	13	12.2
	計	1,685	100	1,678	7	0.4
費用	減価償却費	329	20	326	3	0.9
	計画修繕引当金繰入	195	11.8	190	5	2.7
	修繕費	39	2.3	107	△68	△63.9
	公租公課	52	3.1	52	△0	△0.7
	管理事務費	1,025	62.3	983	42	4.3
	住宅管理	220	13.4	175	45	25.7
	食事等の管理サービス	481	29.2	486	△5	△1.0
	介護サービス	325	19.7	322	3	0.9%
	一般管理費	7	0.4	9	△2	△21.7
計	1,647	100	1,667	△20	△1.2	
事業利益	39	—	11	27	236.4	

(表15) ケア付き高齢者住宅に係る有形固定資産

(単位：百万円)

区分	取得価額	期首簿価	減価償却費	減価償却累計額	期末簿価
土地	1,727	1,727	0	0	1,727
建物	9,114	7,759	200	1,555	7,559
附属設備	636	465	87	258	378
構築物	283	219	30	94	189
備品	107	50	12	47	61
計	11,868	10,220	329	1,954	9,914

(表16) ケア付き高齢者住宅に係る借入金等

(単位：百万円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
住宅金融支援機構借入金	6,680	1,502	0	8,182
社債	6,245	0	1,502	4,743
長期借入金・社債 合計	12,925	1,502	1,502	12,925

(2) 都営住宅等管理事業会計

都営住宅管理に係る損益の5年推移は表17のとおりであり、平成18年度及び平成19年度の委託業務・指定管理業務別の損益は表18のとおりである。また、指定管理業務のうち、利用料金制を導入している駐車場の損益は表19のとおりである。

(表17) 都営住宅等管理事業会計の損益

(単位：百万円)

区分	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
業務受託収入	37,092	32,801	32,149	33,685	37,718
業務受託原価	36,569	32,301	31,613	33,151	37,109
一般管理費	499	479	517	536	578
事業利益	50	64	63	39	24

(表18) 委託及び指定管理業務

(単位：百万円)

区分	平成18年度	平成19年度
都営住宅等管理業務受託収入	26,925	30,802
都営住宅等管理業務受託原価	26,581	30,407
差引	344	395
都営住宅等指定管理業務収入	6,760	6,916
都営住宅等指定管理業務原価	6,569	6,702
差引	191	214

(表19) 駐車場に係る損益

(単位：百万円)

区分	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
収入	3,473	3,728	3,942	4,142	4,222
管理費	3,447	3,684	3,899	4,102	4,230
差引	26	44	43	40	△8

(3) 建設事業

公社は、公社が所有する住宅について、維持修繕工事、昭和20年代に建築した団地の建て替え事業を行っているほか、都から都営住宅等スーパーリフォーム事業（以下「スーパーリフォーム事業」という。）、都営住宅等の維持修繕工事を、区市町村から区市町村提携住宅の建設を、それぞれ受託して行っている。

平成18年度及び平成19年度における契約金額100万円以上の工事等は、4,560件、

契約金額は698億余円であり、その内訳は、表20のとおりである。

主要な事業別の実施状況は、表21、主な工事例は、表22のとおりである。

(表20) 工事等の年度別内訳

(単位：百万円)

種別	契約年度				計	
	平成18年度		平成19年度			
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
工事	2,069	29,737	1,778	29,369	3,847	59,107
設計委託等	372	4,832	341	5,869	713	10,702
合計	2,441	34,569	2,119	35,238	4,560	69,809

(表21) 主要な事業別の実施状況

(単位：百万円)

事業区分	契約年度				計	
	平成18年度		平成19年度			
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
建設事業	94	7,990	78	10,556	172	18,546
賃貸住宅建設事業等	44	4,472	35	6,608	79	11,080
スーパーリフォーム事業	48	3,504	38	3,309	86	6,813
区市町村提携住宅事業	2	14	5	639	7	653
管理事業	2,347	26,580	2,041	24,683	4,388	51,263
公社住宅管理事業	516	8,576	419	6,237	935	14,813
都営住宅等管理事業	1,488	17,153	1,335	17,560	2,823	34,713
区市営住宅等管理事業等	343	851	287	886	630	1,737
合計	2,441	34,569	2,119	35,238	4,560	69,809

(注) スーパーリフォーム事業：既存都営住宅居室の間取り変更、設備及び内装改修、建物の高寿命化等の比較的大規模な改修工事で、平成10年度から実施

(表22) 主な工事例

(単位：百万円)

事業名	工事件名	工事期間	契約金額	工事内容
賃貸住宅建設事業	コーシャハイム中野弥生町建設工事	平成20.2.27 ～平成21.12.28	4,669	RC造2棟5階 187戸
	平成18年度(仮称)小竹町(第1期)賃貸住宅建築その他工事	平成19.4.3 ～平成21.1.30	979	RC造2棟5～6階 96戸
	平成16年度(仮称)千住旭町・千住日之出町賃貸住宅土木工事	平成18.7.20 ～平成19.1.31	103	建替に伴う外構整備 5,293㎡
スーパーリフォーム事業	都営住宅19H-901経(曙町三丁目アパート)工事	平成19.6.7 ～平成20.12.19	746	SRC造10階 208戸
公社住宅管理事業	町田木曾住宅道路改修、駐車場改修その他工事	平成18.12.25 ～平成19.9.18	142	道路改修2,075㎡ 駐車場改修72台
都営住宅等管理事業	都営南大塚二丁目アパートほか25団地昇降機改造(段差解消)震災対策工事	平成19.9.25 ～平成20.3.31	258	昇降機段差解消19台 震災対策工事84台
区市町村提携住宅事業	平成18年度(仮称)豊玉北六丁目区営住宅・保育園建築その他工事	平成19.11.20 ～平成21.7.1	467	RC造1棟4階 21戸

2 経営環境に関する評価及び財務事務に関する内部統制

(1) 経営環境に関する評価

経営環境及び事業運営について、経営者ヒアリングを行うとともに、事業活動、財務活動等の観点から確認を行った結果、次のとおり、留意すべき点が見受けられた。

ア 経営環境と事業の動向

公社は、家族向け賃貸住宅を事業の中心としており、平成18年度から入居率が増加している。公社の損益、資金収支とも引き続き良好であり、8,658億余円の借入金等はあるものの、繰上返済を行うなど順調に返済している。

事業別に見ると、一般賃貸住宅事業は良好であるが、公社施行型都民住宅、公社借上型都民住宅については、損失を計上しており、今後とも募集業務を積極的に行うなど入居率の向上を図る必要がある。

また、公社の住宅において、65歳以上の入居者を含む世帯が入居世帯の40%を超えるなど、入居者の高齢化が進んでおり、エレベータ設置が困難な古い型の住宅のバリアフリー化など高齢化対策が課題となっている。

イ 指定管理者制度

都は、平成18年度から都営住宅等の管理について、指定管理者制度を導入しており、公社は、都下全域で指定管理者に選定されている。今回、都は、平成21年度からの5年間について、3地域を公募により定めたが、公社は3地域とも指定管理者として選定されている。今後とも、継続的な受託が課題となることから、業務の一層の効率化と更なるサービス水準の向上に努める必要がある。

(2) 財務事務に関する内部統制

財務事務に関する内部統制の整備及び運用状況について検証したところ、経理事務の処理に係る基本的な規定としての経理規程（公社会計規程）は適切に整備されており、経理事務は、別項指摘事項を除き、経理規程に定められている会計方針に基づき処理されている。

ア 職務の分掌

経理に関する課の分掌事務は、組織規程及び組織規程施行細則において、定めている。

イ 帳簿組織

会計書類については、会計規程及び会計規程施行細則に基づいて作成されている。また、会計処理については、地方住宅供給公社会計基準に則って行われている。

ウ 現金及び預金の取扱

保管現金については、つり銭用現金、小口現金等が会計規程に定められている。

エ 有価証券

保有の有価証券は、国債及び地方債等であり、取得・運用に当たっては、「資金管理実務基準」に基づき行っている。

3 都営住宅管理に係る指摘事項

(1) 入居時における公平の確保を図るべきもの

都営住宅では、従前の使用者が退去して住宅が空くと、次の使用者を公募により決定している。都市整備局（以下「局」という。）は、募集を年4回、5月、8月、11月及び2月に行うこととしており、募集に係る事務は公社に委託して行っている。

使用者の募集に係る手順は、次のとおりである。

- ① 空き家の発生状況を予測し、募集数を決定する。
- ② 募集後、抽選または必要性の評価によって使用予定者を決定し、登録する。登録有効期間は原則として1年間である。
- ③ 空き家が発生すると、使用予定者にあっせんする。あっせんの優先順位は、登録日の古い順、公募時期の古い順等による。
- ④ あっせんに応じた使用予定者に対して使用許可を行う。

ところで、公社において、使用予定者の登録期間を見ると、表23のとおり、登録から1年を超えて希望する住宅のあっせんを待っている使用予定者（以下「長期登録者」という。）が464人認められた。

長期登録者について、局は、階段昇降困難など使用予定者の事情により、適合する住宅のあっせんを待っている者であるとしているが、資格審査を申し込み時に行っており、期間の経過により収入等住宅困窮状況の変化が想定されるにもかかわらず、あっせんに際して、資格要件の再審査を行っていない。

資格要件の再審査を行わないまま、長期登録者を優先して住宅をあっせんすることは、資格要件を満たしていることが確実な登録期間1年未満の者との公平を欠くこととなり、適切でない。

局は、長期登録者の解消に努めるとともに、募集から入居決定までの期間が長期に及ぶ場合には、入居決定に当たって資格要件の再審査を行うなどして、都営住宅使用者の入居時における公平の確保を図られたい。

（都市整備局）

（表23）使用予定者の登録期間（平成20年8月31日現在）

（単位：人）

あっせん待ち期間	募集時期	人数
8年以上9年未満	平成12年10月～平成12年8月	2
6年以上7年未満	平成13年10月～平成14年8月	13
5年以上6年未満	平成14年11月～平成15年8月	26
4年以上5年未満	平成15年11月～平成16年8月	24
3年以上4年未満	平成16年11月～平成17年8月	25
2年以上3年未満	平成17年11月～平成18年8月	42
1年以上2年未満	平成18年11月～平成19年8月	323
合計		464

(2) 無断退去等に係る住宅の使用許可取消等の手続について

都営住宅の使用者が住宅を返還する際には、東京都営住宅条例（平成9年東京都条例第77号）第24条第1項により、返還しようとする日の14日前までに返還届を提出することとなっており、使用料収入は返還日まで請求することとなっている。

局は、単身居住者が死亡した場合（以下「単身死亡」という。）及び居住者が無断で退去した場合（以下「無断退去」という。）における使用許可の取扱いについて、表24に掲げる要領等により定めており、公社が指定管理者として事務処理を行っている。

そこで、公社において、単身死亡及び無断退去に係る事務処理について見たところ、次のとおり適切でない点が見受けられた。

(表24) 単身死亡及び無断退去に係る要領等

区分	要領	手引き
単身死亡	単身死亡事務取扱要領（平成18年9月29日付18都市経指第613号）	不適正使用者に対する調査、是正指導の処理手引き（平成19年7月3日19都市経指第343号）
無断退去	無断退去認定事務取扱要領（平成18年9月29日付18都市経指第614号）	

ア 単身死亡について使用権消滅認定を行うよう手続を改めるべきもの

単身死亡の場合、局は、単身死亡事務取扱要領に基づき、原則として親族による代理返還届の提出に基づいて住宅使用の終了を決定しており、親族の協力が得られないなど代理返還届の提出がないと判断した場合に、使用権消滅認定を行っている。

また、局は、使用料を、返還届が提出された場合には返還届の提出日まで、使用権消滅認定による場合には使用者の死亡日翌日まで、それぞれ徴収することとしている。

この結果、表25の事例のとおり、返還届を提出していないBよりも、局の指導に応じて返還届を提出したAの方が、使用者本人の死亡日翌日から返還届提出日までの期間、使用料を多く徴収されることとなり、公平でない。

これは、本来、使用許可を受けた本人以外には返還届を提出する権限がないにもかかわらず、局が、親族等からの返還届の提出を原則としていることによるものである。

局は、単身死亡の場合には、使用権消滅認定を行うよう手続を改めるとともに、使用料徴収の基準日を一律に死亡日までとされたい。

(都市整備局)

(表25) 単身死亡事例

使用者	死亡日	死亡判明日	使用許可終了日	終了事由	使用料
A	平成 18. 12. 12	平成 19. 9. 6	平成 20. 5. 19	返還届	平成 20. 5. 19 まで
B	平成 18. 11. 26	平成 19. 11. 1	平成 18. 11. 27	使用権消滅認定	平成 18. 11. 27 まで

イ 無断退去について住宅使用許可の取消を行うよう手続を改めるべきもの

住宅使用者が無断退去し、本人が返還届を提出しない場合、局は、無断退去認定事務取扱要領に基づき、原則として、親族等に代理返還届を提出するよう指導し、代理返還届が提出されないとき、立入調査及び鍵交換の上、使用許可を取消している。

また、局は、使用料を、返還届が提出された場合には返還届提出日の14日後まで、使用許可の取消による場合には、住民登録等により判明した退去日、もしくは、退去日が判明しなければ鍵の交換日まで、それぞれ使用料を徴収している。

例えば、Cは、表26のとおり、親族等が返還届を提出しているので、提出日の2週間後である平成20年3月11日まで使用料を徴収されているが、仮に、返還届を提出しなければ、出国日である平成19年6月7日までで済むなど、局の指導に応じて返還届を提出する場合の方が多額の使用料を徴収されることとなり、公平でない。

これは、本来、使用許可を受けた本人以外には返還届を提出する権限がないにもかかわらず、局は、親族等からの返還届の提出を原則としていることによるものである。

また、使用者が返還届を提出しない場合、局は、住民票の異動の有無及び本人との連絡の可否等により、表27のとおり、使用料の徴収期間を定めているが、住民票の異動の有無及び本人との連絡の可否等により使用料の額が変わることは合理的でない。

無断退去の場合、返還届を提出しないことは住宅使用者本人の責であるから、本来、局は、本人から返還届を提出させるべきであるが、本人が返還届を提出しない場合には、速やかに立入調査及び鍵交換を行い、使用許可の取消しを行うよう事務処理手続を改めるとともに、使用料徴収の基準日を一律に鍵交換日までとされたい。

(都市整備局)

(表26) 無断退去事例

使用者	転出等の日	転出等判明日	返還日(退去日)	返還事由	使用料徴収
C	平成19.6.7 出国	平成19.12.19	平成20.3.11	返還届	平成20.3.11まで

(表27) 無断退去到係る使用許可終了と使用料徴収期間

状況	住宅使用終了事由	使用料を徴収される期間
外国人登録原票等で国外転出が判明	使用許可取消し	国外転出日まで
住民票等で国内転出が判明するも連絡不能または返還届提出に応じない	使用許可取消し	国内転出日まで
住民票に異動なく、連絡不能	使用許可取消し	鍵交換日まで
親族が返還届提出	返還届	返還届提出日後2週間後まで(通常の返還と同様)

ウ 使用許可の終了手続を速やかに行い、都営住宅を効率的に利用すべきもの

都営住宅は、住宅に困窮する都民に低廉な住宅を提供することを目的としており、入居希望者も多いことから、局は、都営住宅を最大限効率的に利用することを求められている。

(ア) 本来、単身死亡においては使用権消滅認定を、無断退去においては使用許可の取消を、(以下「使用許可の取消等」という。)それぞれ行うべきところ、局が、原則として居住者の親族等から返還届を提出させることとしているため、返還届の提出を指導する期間を要している。この結果、表28の事例のとおり、死亡等により住宅が使用されなくなったことが判明してから、使用許可の取消等の事務処理が完了するまでに、長期間が経過しており、適切でない。

このことについて、局は、親族に返還届を求めるのは、使用者の残置物の処理を親族に促す目的もあるとしているが、残置物は倉庫等に保管すれば済み、住宅使用の終了とは別の事務処理手順によるべきである。

(イ) 本来、死亡等により住宅が使用されなくなったことが判明してから、速やかに使用許可の取消等の事務処理に着手すべきところ、公社は、表28の事例のとおり、事務処理の遅れにより、着手までに期間を要している場合があり適切でない。

局は、適切な標準処理期間を設けるなど、迅速な処理に向け、事務処理手順を改善し、都営住宅を効率的に利用されたい。

また、公社は事務処理を迅速に行われたい。

(公社)

(都市整備局)

(表28) 死亡等の判明から使用許可の終了までの期間

使用者	死亡・無断退去判明日	使用許可取消等事務処理の完了日	判明から使用許可終了までの期間	使用許可取消等事務処理の着手日	判明から着手までの期間
A	平成 19. 9. 6	平成 20. 5. 19	約 8 か月	平成 19. 9. 6	—
B	平成 19. 11. 1	平成 20. 9. 3	約 10 か月	平成 20. 1. 29	約 3 か月
C	平成 19. 12. 19	平成 20. 3. 11	約 3 か月	平成 20. 2. 4	約 1 か月半
D	平成 19. 8. 27	未返還	1年2か月超 (監査日現在)	平成 20. 2. 7	約 5 か月

(3) 公社が効果的かつ円滑な滞納整理事務を行うよう委託内容を改めるべきもの

公社は、都営住宅の指定管理者として、住宅使用料の収納及び滞納整理業務を実施している。都営住宅の滞納状況は表29のとおりである。

公社は、「指定管理業務仕様書」(以下「仕様書」という。)、 「都営住宅居住者に係る滞納家賃の納付指導等事務処理要領」(以下「公社要領」という。)に基づき、表30のとおり、電話及び訪問による催告を行っている。

局が定めている「都営住宅家賃滞納整理事務処理要綱」(以下「都要綱」という。)によると、滞納のため住宅の明け渡し請求を行う対象者(以下「法的措置対象者」という。)についてのみ、催告の内容を「滞納整理指導票」に記録することとし、その他の滞納整理事務の対象者に係る催告内容の記録については定めていない。

公社では、法的措置対象者の滞納整理指導票の作成に必要な事項を記録するため、表31のとおり、滞納者からの電話連絡の内容(A)、最近の訪問時の交渉内容(B)、一定期間経過した訪問時の交渉内容(C)をそれぞれ別のシステム等に記録している。

ところで、滞納整理員が西新宿事務所に出勤するのは週に1回に過ぎず、また、システムに記録されている内容は個人情報保護のためとして事務所外に持ち出せない。この結果、滞納整理員は、事務所に戻ってA、B、Cの記録内容を合わせ見なければ、滞納者の状況を的確に把握できない状況となっている。

本来、滞納整理を効果的・効率的に進めるためには、電話及び訪問において滞納者と交渉した内容、滞納者から聞き取って把握した滞納者の状況を、滞納者別に、都度、詳細に記録し、その情報を活用して、適時に的確な滞納整理事務を行う必要がある。

このことについて、公社では、一般賃貸住宅等に係る滞納整理事務において、「公社収納整理事務ガイドブック」により、表32のとおり、滞納整理の状況を「催告台帳」に記録し、これを活用して滞納整理を行っている。

以上のことから、公社が適時に的確な滞納整理を行うための方策を持っているにもかかわらず、局は公社にこれを行わせていないこととなり、適切でない。

局は、都要綱等を見直し、滞納整理の対象となる滞納者の全員について、滞納整理事務の内容を適切に記録し、これを活用して効果的かつ円滑な滞納整理事務を行うよう、公社に対する委託内容を改められたい。

(都市整備局)

(表 2 9) 都営住宅に係る滞納状況 (平成 1 9 年度末現在)

(単位：件、百万円)

徴収すべき額		滞納額		滞納率	
件数	金額	件数	金額	件数	金額
3,056,342	74,294	93,858	2,763	3.1%	3.7%

※件数：各住宅の月ごとの使用料を 1 件と算定

(表 3 0) 滞納整理事務の方法

対象者	仕様書	公社要領
納期の翌月末の滞納者	文書、電話、訪問	—
滞納家賃が 2 か月分となった滞納者	訪問	翌月の 2 0 日までに電話
滞納家賃が 3 か月分以上となった滞納者		毎月 1 回訪問
滞納家賃が 6 か月分以上となった滞納者		毎月 1 回訪問・随時電話

(表 3 1) 滞納整理事務の記録方法

区分	記事の内容	記事の保存方法	閲覧可能場所
A	滞納者からの電話連絡内容	専用のシステム	西新宿事務所に設置
B	訪問時の交渉内容 (直近のもの)	ハンディターミナル (1 記事当たり 6 0 文字)	滞納整理員が所持
C	訪問時の交渉内容 (一定期間経過したもの)	都営住宅管理総合システム (ハンディターミナルから転送)	西新宿事務所に設置

(表 3 2) 公社住宅催告台帳に係るマニュアル記載事項 (抄)

目的	催告及び納付指導等を迅速かつ円滑に行うための基本帳票 法的措置を取る場合、判断の根拠となる重要な帳票 催告及び納付指導 (注) 等を行った時は、その都度必要な事項を催告台帳に記載する必要がある。
作成	収納整理係の職員・嘱託員・社員が作成 滞納者別に作成
活用	催告及び納付指導を行う時は滞納状況及び指導内容を見て行う 世帯状況及び収入状況により強力な納付指導等を行う 滞納家賃等を収納する時は、滞納状況を確認の上、古い月分から収納 法的措置対象者名簿を作成する際、使用
記録	滞納者宅を訪問する前に、必ず滞納状況等の必要事項を整理 訪問して納付指導を行ったときは、以下の各号に掲げる事項を必ず記録 ・訪問年月日及び面接者氏名 ・指導内容及びその後の処理経過 ・家族状況及び収入状況 ・保証人との交際状況 ・滞納理由 ・その他必要な事項 訪問して不在の時に呼出状又は催告書を投函し、その旨を記載 滞納者等に対して納付指導を行った時は、その経過・内容・申し出事項を記録 滞納者に関連することについて新たな事実を捕捉した場合に記録

(注) 公社要綱及びマニュアルでは、滞納整理を「納付指導」という。

(4) 高齢世帯巡回訪問を適切に行うべきもの

局は、都営住宅居住者の高齢化がすべての団地に進行していることに鑑み、巡回管理人制度を設け、都営住宅に居住する全員が65歳以上の世帯（以下「高齢世帯」という。）を対象として、定期的な訪問を行うことにより、居住者の健康状態の確認、相談及び居住に関する申請書等の取次ぎを行うこと（以下「高齢世帯巡回訪問」という。）としている。

公社は、指定管理者として、「都営住宅巡回管理人及び連絡員設置要綱」（平成14年3月28日13住管第1058号。以下「要綱」という。）等に基づき、表33のとおり、巡回管理人を各窓口センターに配置し、高齢世帯巡回訪問を行っている。

ところで、高齢世帯のうち、訪問を希望する世帯について、公社は、「新巡回訪問頻度判定基準」（平成15年。以下「判定基準」という。）により表34のとおり、訪問頻度を定めている。判定基準によると、身体的状況により支援を要する世帯を訪問する（以下「身体的状況による訪問」という。）ほか、身体的には支援不要と判定されたものの、収入報告書、各種申請書を提出できない世帯等についても申請の時期に訪問する（以下「住宅管理上の訪問」という。）こととしている。

そこで、窓口センターにおける訪問頻度などについて見たところ、次のとおり適切でない事例が見受けられた。

- ① 「身体的状況による訪問」を行う頻度について、要綱では1か月に1回を基本としているにもかかわらず、公社は、必要性を検証しないまま、判定基準により2か月に1回訪問を行うこととしている。
- ② 西新井窓口センターでは、高齢世帯の訪問希望の有無、支援の必要性の判定結果、訪問頻度を管理書類により確認できず、巡回管理人の高齢世帯巡回訪問業務を適切に管理しているとは言えない。

これは、公社が、居住者に対する利用意向の確認手順、確認結果の記録方法、支援の必要性の判定結果、訪問頻度などの管理方法を具体的に定めていないことによるものである。公社は、高齢世帯巡回訪問に係る具体的な事務処理手順を定め、高齢世帯巡回訪問を適切に行われたい。

また、局は、必要に応じた訪問頻度となるよう高齢世帯巡回訪問に係る公社の業務を管理されたい。

(公社)

(表 3 3) 高齢世帯巡回訪問の状況 (平成 1 9 年度末現在)

(単位：世帯、%、人)

窓口センター名	高齢世帯数 (A)	訪問世帯数 (B)	登録率 (B/A)	巡回 管理人 数 (注 1)	巡回管理人 当たり 訪問世帯数
神田	4,294	586	13.6	3	195
亀戸	9,859	1,375	13.9	8	172
新小岩 (白鬚出張所含む)	8,000	1,903	23.8	6	317
赤羽	5,822	1,469	25.2	6	245
池袋 (目白) (注 2)	5,222	1,808	34.6	5	362
西新井	11,644	4,881	41.9	8	610
練馬	4,596	895	19.5	5	179
渋谷	3,897	2,004	51.4	4	501
新宿	5,022	935	18.6	5	187
大井町	3,630	694	19.1	3	231
三鷹	2,422	991	40.9	3	330
府中	3,927	834	21.2	4	209
町田	2,662	634	23.8	3	211
立川	8,013	2,388	29.8	9	265
小平	7,872	1,718	21.8	6	286
八王子	3,205	296	9.2	2	148
多摩	2,272	553	24.3	2	277
合計	92,359	27,544	29.8	82	336

(注 1) 平成 2 0 年 6 月現在

(注 2) 池袋窓口センターは平成 2 0 年 6 月まで。目白窓口センターは平成 2 0 年 6 月以降。

(表 3 4) 判定基準

身体的状況による訪問			住宅管理上の訪問	
判定基準	判定結果	訪問頻度	対象者	訪問頻度
交通機関を利用して 外出できる者	自立	不要	自立と判定された世帯のうち、収入報告書・各種申請書が提出されない世帯	申請時期に訪問
それ以外	要支援	2 か月に 1 度	要支援世帯全て	

(5) 不適正使用の是正について

局は、都営住宅及び共同施設の適正な使用の確保に関する業務を、「不適正事例に係る事務の取扱について」（平成14年2月22日13住管指第695号。以下「通知」という。）及び要綱類により、指定管理者に行わせることとしている。通知によると、調査及び指導の対象とする不適正事例は、表35のとおりである。

そこで、公社における不適正事例の取扱いについて見たところ、次のとおり、適切でない事例が見受けられた。

(表35) 不適正事例の範囲と関連要綱等

種別	内容	要綱類
1 不正入居	許可なく名義人に代わって入居している者	不適正使用者に対する調査、指導及び是正の処理手引（平成12年3月31日）
2 不正同居	許可なく同居している者	不正入居者指導基準（平成19年8月24日）
3 無断退去	届けなく無断で退去している者	無断退去認定事務取扱要領（平成8年1月29日）
4 長期不在	届けなく長期にわたり不在にしている者	
5 単身死亡	単身で入居していた者が死亡し、承継する者がいない者	単身死亡事務取扱要領（平成18年9月29日）
6 無許可営業	申請なく室内または共用敷地で営業している者	
7 不正増築	許可なく増築している者	
8 不正改築	許可なく改築している者	
9 共用地占拠	共用施設・敷地を許可なく占拠する者	
10 持家	名義人及び同居人が他に住宅を取得したとき	持ち家についての指導方針（平成19年7月3日）
11 動物飼育	動物飼育者のうち、他人に多大な迷惑をかけている者	動物飼育についての指導方針（平成12年3月30日）
12 要医療	近隣に多大な迷惑行為を行っている者のうち、医療行為を要すると思われる者	要医療についての指導方針等（平成5年3月26日）
13 迷惑駐車	承諾なく敷地内に駐車している者	迷惑駐車についての指導方針等（平成12年3月30日）
14 その他		高齢の残留者に対する都営住宅の明け渡し猶予について<処理基準>（昭和55年7月2日） 未成年者に対する都営住宅の明け渡し猶予について<処理基準>（平成19年8月24日） 居住状況実態調査事務処理要綱（平成7年1月27日）

ア 都営住宅敷地内における無断駐車は是正を徹底すべきもの

敷地内の無断駐車については、「迷惑駐車についての指導方針等」に基づき、各窓口センターの巡回管理人が、概ね月に1度、担当区域の都営住宅を訪問する際、車両にステッカーを貼るなどにより指導し、車両番号を「不適正確認・指導票」に記録している。

このうち、同じ車両が同じ場所を占有している等悪質な場合には、窓口センターは、案件を公社公営住宅管理部に送付して、部が適正化を行うこととなっている。

ところで、立川及び府中窓口センターでの無断駐車の状態を不適正確認・指導票によって見たところ、窓口センターは無断駐車の状態を車両番号別、場所別に整理しておらず、悪質な事例であるかの判断ができない状態となっている。

そこで、監査事務局において不適正確認・指導票の記載事項を車両番号別に整理したところ、表36のとおり、182台中23台の車両が複数回駐車していることが認められた。

巡回管理人による敷地内の無断駐車調査は、月に1度ごく短時間で行われるものであるから、この調査において複数回の駐車を確認した場合には、恒常的に無断駐車が行われている可能性を考慮する必要があるが、窓口センターでは、ステッカーを貼る以上の対策を行っていない。

効果的かつ効率的に無断駐車を是正し、また有料駐車場の利用者との公正性の確保を図る観点からも、

- ① 窓口センターは、デジタルカメラを利用して無断駐車車両に係る客観的な記録を取るとともに、車両番号ごとに整理し、複数回駐車している車両を把握すること
- ② 公社公営住宅管理部は、都営住宅の有料駐車場の管理を委託している事業者の有料駐車場への無断駐車の状態を確認させていることから、その業務の一環として、駐車区画以外の敷地内における無断駐車の状態の確認を行わせること
- ③ これらによって把握した無断駐車の状態を総合し、一定の基準を設けて、所有者の把握と指導を行うこと

など、効果的な手順を具体的に定める必要があるが、局はこれを定めておらず、公社に適切な指示も行っていない。

局は、無断駐車は是正を徹底できるよう、具体的な事務処理手順を定められたい。

(都市整備局)

(表36) 窓口センターにおける不適正確認・指導票における無断駐車の状態

住宅名	4月	5月	6月	7月	8月
E	1		1	なし	6
	2	3			7
	4		4		8
		5			9
F	なし	なし	なし	なし	10
G	なし	11	10	13	15
		12		14	
H		16			
		17	17		
		18	18		
		19		20	22
				21	23
I	24	31		31	
	25	32	39	44	50
	26		40	45	51
				41	46
		33	33	47	53
	27	27	42	48	54
	28	34	43	49	55
	29	35			
	30	36			
		37			
	38				
J	56	63	71	77	82
	57	64	72	78	83
	58	58		79	84
		65	65	80	85
	59	66	73	81	86
	60	67	74		87
	61	68	75		88
	62	69		69	
		70	76		
K	なし	なし	なし	89	なし
				90	
L	91	91			
	92	97			
	93	98	なし	なし	なし
	94				
	95				
	96				

住宅名	4月	5月	6月	7月	8月	
M	99		99	110	113	
	100		105	106	111	114
			106	107	112	
		107			107	
	101	101	108			
	102	102		102	102	
	103		109			
	104				115	
	N	なし	なし	なし	116	なし
	O	117	なし	なし	なし	なし
P	118	118	118	134	139	
	119	125	131	135	140	
	120	126		120	120	
	121	127	132	136	141	
	122	129	133	137	142	
	123	123	130		130	
	124	128	128	138		
Q	143	149	152	155	157	
	144	150	153	156	158	
	145	145	145	145	159	
	146	151	154			
	147					
	148					
R	160	160	160		160	
	161		161	174	179	
	162	168	171	175	180	
	163	163		163	181	
	164	169	172	176		
	165	170	173	177		
	166	167	167	167		
				178		
S	なし	なし	182	なし	なし	
T	なし	なし	なし	なし	なし	
U	なし	なし	なし	なし	なし	
V	なし	なし	なし	なし	なし	
W	なし	なし	なし	なし	なし	

(注1) 数字は車両を表し、同じ数字は同じ車両を表す

(注2) なしは無断駐車を確認できなかったことを言う。

イ 共用地占拠の是正を速やかに行わせるべきもの

窓口センターでは、所管する団地をグループ分けし、1日の巡回コースを定め、巡回管理人に巡回を行わせている。

そこで、立川窓口センターの巡回管理コースのうち、Fコースについて「不適正確認・指導票」を見たところ、巡回管理人は、表37のとおり、Fコースの19団地のうち、10団地において、敷地内に許可なく菜園を設けている事例を発見している。

菜園耕作は、通知における共用地占拠に該当し、指導、是正すべき事例であるが、公社は、団地の掲示板に「菜園は禁止である」旨の張り紙をするにとどまっており、菜園を設けた者に対する具体的な指導及び是正に必要な処理を行っていない。

これは、局が菜園耕作など共用地占拠を発見した時の具体的な是正方法を定めず、公社に対して具体的な指示をしていないことによるものである。

局は、許可なく都営住宅敷地を占拠する者に対して速やかに指導・是正を行えるよう適切な事務処理手順を定め、適正化を推進されたい。

(都市整備局)

(表37) 菜園の状況

団地名	平成20年4月	平成20年5月	平成20年6月	平成20年7月	平成20年8月
X	×	×	×	×	×
Y	×	×	×	×	×
Z	×	×	×	×	×
a	×	×	×	×	×
b	×	×	×	×	×
c	×	×	×	×	×
d	×	×	×	×	×
e	○	○	○	○	○
f	○	○	○	○	○
g	○	○	○	○	○
h	○	○	○	○	○
i	○	○	○	○	○
j	○	○	○	○	○
k	○	○	○	○	○
l	○	○	○	○	○
m	× (新規)	×	×	×	×
n	×	×	×	×	×
o	×	×	×	×	×
p	○	○	○	○	○
○：適正	9団地	9団地	9団地	9団地	9団地
×：菜園あり・報告済	9団地	10団地	10団地	10団地	10団地
×(新規)：新規発見	1団地				
計	19団地	19団地	19団地	19団地	19団地

ウ 境界確認と越境の是正を適切に行うべきもの

局は、保有する土地上に他者が越境している場合（例えば隣地所有者の塀など。以下「越境案件」という。）、関係者と折衝するなどして越境を是正（以下「適正化」という。）することとしている。

平成19年度における適正化の状況について見ると、年度当初において適正化が済んでいない649件のうち、年度内に適正化を行った件数は34件にとどまっており、適正化が速やかに行われているとは言えない状況にある。

ところで、一般に、越境を発見した際に、速やかに関係者に注意を喚起すれば、比較的容易に越境を是正することができるが、発見後長期間放置しておいた場合には、是正することが困難になる。

したがって、新たに発見した越境案件については、速やかに是正を行い、適正化対象案件が増加しないよう、留意する必要がある。

局は、指定管理業務の一環として、公社の巡回管理人に巡回の際に境界を確認させているが、巡回管理人が越境物件を発見した場合の処理方法について定めていないため、速やかに是正を行えておらず、適切でない。

都営住宅敷地への越境の確認は、日常的には巡回管理人の目視によるしか手段がないことから、局は、巡回管理人による境界確認を適切に行わせるとともに、これによって把握した越境を速やかに是正できるよう、適切な事務処理手順を定められたい。

(都市整備局)

(6) 駐車場料金の設定手続きを適切に行うべきもの

公社は、都営住宅に設置されている駐車場の管理を指定管理者として行っており、駐車場の料金は、都の定めた都営住宅等駐車場利用料金設定基準に基づき、公社の都営住宅等駐車場利用料金設定事務取扱いマニュアルにより算定し、都の承認を得て設定している。

ところで、駐車場料金の設定について見たところ、本来、基準及びマニュアルに基づき、5か所以上の近傍駐車場を調査して、その平均を標準的な料金として算出すべきところ、公社は、表38に例示するとおり、5か所以上の近傍駐車場を調査しているにもかかわらず、合理的な理由なく5箇所を選定し、算定している。仮に、基準及びマニュアルのとおり、全調査箇所により試算すると、現在の設定料金よりも高い料金となる。

任意に選定した駐車場の料金に基づいて算定することで、標準的な料金の額を恣意的に算定できることとなり、適正ではない。

公社は、合理的な理由に基づき、算定に用いる近傍同種の駐車場を選定されたい。

(公社)

(表38) 適切でない事例

区域	設定料金	選定箇所数	標準的な料金	調査箇所数	全調査箇所により試算
八王子	9,000	5か所	9,170	21か所	10,149
町田	8,000	5か所	7,860	11か所	9,108

(7) 都営住宅管理業務委託に係る委託料を適切に請求すべきもの

局は、都営住宅等の営繕業務及び募集業務を公社に委託している。委託料の支払は、原則として、公社における各月の資金需要に応じて概算払いにより行っているが、年度末については、3月分として、121億1,194万5,650円を支払い、公社はこれを平成20年3月13日に収入している。

そこで、3月以降の公社の受託業務に係る資金の支払い状況について、受託業務未払金勘定により見たところ、表39のとおり、6月中旬以降に27億8,017万3,223円を支払っており、3か月間、公社が預金として保有していたこととなる。

この27億円を公社が運用して、都に運用の果実を納めるべきであり、政府短期証券（年利0.5%程度）により3か月運用するとして試算すると、利息は約337万円となるが、公社はこれをしておらず、適切でない。

公社は、受託業務に係る支払のため、運用に伴う危険を冒さない方針であるとしていることから、長期間預金として保有しないよう、公社の資金需要に応じ、適切な時期に、適切な金額の委託料を請求されたい。

(公社)

(表39) 受託業務原価の平成20年3月以降の支払状況

(単位：件、円)

支払日	支払件数	支払金額
3月14日	118	360,682,109
3月31日	2,152	731,500,663
4月4日	1	49,732
4月15日	2,748	1,206,201,608
4月30日	4,088	2,140,485,524
5月9日	443	114,203,762
5月15日	1,185	1,138,740,139
5月23日	62	630,168,954
5月30日	207	1,079,742,187
6月15日以降	521	2,780,173,223

4 借上型都民住宅に係る指摘事項

(1) 借上型都民住宅に係る公社の累積損失の改善について方策を検討すべきもの

局は、中堅所得層に優良な賃貸住宅を供給するため、特定優良賃貸住宅法（平成5年法律第52号）に基づき、表40のとおり、都民住宅制度を設け、民間活力を導入して、建設・管理を行ってきた。

このうち、公社借上型都民住宅は、土地等の所有者が団地を建設し、これを公社が一棟ごと借り上げて居住者に賃貸するものであり、建設年度別の規模は表41のとおりである。

公社は、居住者から家賃を、局から家賃対策補助を収入し、団地の所有者に団地の借上料を支払う仕組みとなっている。所有者への借り上げ料は、家賃と家賃対策補助の合計額（本来居住者が負担すべき家賃の額。以下「契約家賃」という。）の100%から85%までとなっており、表42のとおり、募集開始年度によって異なっている。

そこで、公社借上型都民住宅の事業開始からの公社の損益を見ると、表43のとおり、平成11年度以降事業損失を計上し続けており、平成19年度までに45億余円の累積損失となっている。

公社借上型都民住宅の最近5年間の入居率及び空き家減収率（（満室時収益－収入すべき収益（入居住宅について滞納等を考慮せずに、契約家賃を収入した場合の収益））÷満室時収益）を見ると、表44のとおり、公社の一般賃貸住宅、公社施行型都民住宅と比較して空き家減収率が高く、損益分岐点となる空き家減収率を大きく上回っているなど、空き家が多いことが、損失の一因となっていることがわかる。

空き家が多い一因として、

- ① 募集開始時に局が契約家賃の上限を示し、これに基づき団地所有者と公社が契約家賃及び借り上げ料を定め、借り上げ期間（20年）終了までの契約を締結しているために、恒常的に空き家となった場合でも、周辺賃貸住宅の家賃低下、分譲マンション価格の下落を踏まえて、柔軟に契約家賃を設定できないこと。
- ② 家賃対策補助金が支出されるが、表45に例示するとおり、募集開始以降毎年度一定率で居住者負担額が上昇する仕組みとなっているため、一定程度上昇した時点で居住者が他の住宅に引っ越し、そのまま空き家となる場合があること。

など、制度上、空き家が発生しやすい仕組みとなっていることがあげられる。

ところで、地方住宅供給公社は、住宅事業による利益を今後の住宅事業に用いることにより都民の居住環境を改善することを目的としており、現在のように借上型都民住宅の損失を一般賃貸住宅等の利益で補てんすることは適切でない。

しかしながら、局は、平成10年度以降、表46のとおり、空き家の発生防止対策など制度改善を行っているが、依然として空き家減収率は高く、制度改善が公社の損益に及ぼす効果を検証していない。

局は、空き家が多い原因を特定し、これまでの制度改善の効果を検証した上で、制度に起因

する公社の累積損失を改善できるような方策を検討されたい。

(都市整備局)

(表40) 都民住宅制度の概要

種類	公社施行型 公社が建設し管理するもの 公社借上型 民間の団地を公社が借り上げて、管理するもの 法人管理型 民間の団地を公社以外の管理者が管理するもの
入居資格	表6の所得階層にある者で親族と同居する者
家賃補助	契約家賃と居住者負担額(年3.5%上昇)を管理開始時に決定し、差額を補助
管理事務費補助	管理事務費として、契約家賃の7～1%を管理者・所有者に補助
建設費補助等	共用部分の建設費を補助・建設する資金を借り入れる者に利子の一部を補助

(表41) 年度別建設戸数

建設年度	団地数	棟数	戸数	建設年度	団地数	棟数	戸数
平成3年度	28	28	716	平成8年度	23	23	991
平成4年度	32	34	1,009	平成9年度	25	27	816
平成5年度	36	38	1,164	平成10年度	10	10	247
平成6年度	30	32	1,263	平成11年度	8	8	220
平成7年度	30	32	1,173	平成12年度	1	1	27
				計	223	233	7,626

(表42) 募集開始年度別契約家賃と借上料の関係

募集開始年度	契約家賃と借り上げ料
平成4年度及び平成5年度	契約家賃×100%=借上料
平成6年度～平成10年度	契約家賃×90%=借上料
平成11年度～平成13年度	契約家賃×a=借上料(空室率によりaを85～90%で変動)

(表43) 事業開始以降の損益の推移

(単位：円)

年度	収益	費用	一般管理費	事業損益
平成4年度	221,018,509	226,456,520	0	△5,438,011
平成5年度	1,066,689,921	1,087,475,820	0	△20,785,899
平成6年度	1,947,691,525	1,910,451,288	0	37,240,237
平成7年度	3,160,998,335	3,084,066,036	0	76,932,299
平成8年度	4,328,761,813	4,288,387,736	0	40,374,077
平成9年度	5,407,587,940	5,342,612,641	0	64,975,299
平成10年度	6,427,015,011	6,358,035,472	0	68,979,539
平成11年度	7,212,823,415	7,244,429,667	0	△31,606,252
平成12年度	7,924,458,439	8,068,902,029	0	△144,443,590
平成13年度	8,621,189,144	8,714,956,063	0	△93,766,919
平成14年度	11,812,845,033	12,122,320,957	26,580,522	△335,056,446
平成15年度	11,574,481,100	12,081,935,159	19,580,733	△527,034,792
平成16年度	11,179,067,719	12,028,614,326	18,941,834	△868,488,441
平成17年度	10,735,349,384	11,879,209,865	28,367,482	△1,172,227,963
平成18年度	10,721,990,854	11,692,084,475	28,404,257	△998,497,878
平成19年度	10,957,420,344	11,619,615,508	27,118,969	△689,314,133
累積	113,299,388,486	117,749,553,562	148,993,797	△4,599,158,873

(表 4 4) 一般賃貸住宅等の空き家減収率と借上型都民住宅の損益分岐点

(単位：%、百万円)

年度	借上型都民住宅					一般賃貸住宅	公社施行型都民住宅
	空室率	空き家減収率	満室時収益 (a)	満室時事業損益 (b)	損益分岐点減収率 (b/a)	空き家減収率	空き家減収率
平成 15 年度	11.55	9.5	12,789	688	5.53	2.89	5.04
平成 16 年度	14.92	12.61	12,792	744	5.97	2.81	6.72
平成 17 年度	14.08	14.72	12,588	680	5.63	3.23	7.34
平成 18 年度	11.44	12.79	12,294	574	4.9	3.14	6.22
平成 19 年度	7.77	9.61	12,122	475	4.15	2.43	3.54

(表 4 5) 契約家賃と居住者負担額の例

(単位：円)

年	契約家賃	所得階層区別居住者負担額					
		I-1	I-2	II	III	IV	V
		200,000 ～ 238,000	238,001 ～ 268,000	268,001 ～ 322,000	322,001 ～ 397,000	397,001 ～ 490,000	490,001 ～ 601,000
管理開始	145,500	74,200	85,100	98,000	115,000	132,900	145,500
平成 12 年	145,500	76,700	88,000	101,400	119,000	137,500	145,500
平成 13 年	145,500	79,400	91,100	104,900	123,100	142,300	145,500
平成 14 年	145,500	82,200	94,300	108,600	127,500	145,500	145,500
平成 15 年	145,500	85,100	97,600	112,400	131,900	145,500	145,500
平成 16 年	140,100	88,100	101,000	116,300	136,500	140,100	140,100
平成 17 年	140,100	91,200	104,600	120,400	140,100	140,100	140,100
平成 18 年	140,100	94,400	108,200	124,600	140,100	140,100	140,100
平成 19 年	140,100	97,700	112,000	129,000	140,100	140,100	140,100
平成 20 年	140,100	101,100	115,900	133,500	140,100	140,100	140,100
平成 21 年	140,100	104,600	120,000	138,200	140,100	140,100	140,100
平成 22 年	140,100	108,300	124,200	140,100	140,100	140,100	140,100
平成 23 年	140,100	112,100	128,500	140,100	140,100	140,100	140,100
平成 24 年	140,100	116,000	133,000	140,100	140,100	140,100	140,100
平成 25 年	140,100	120,100	137,700	140,100	140,100	140,100	140,100
平成 26 年	140,100	124,300	140,100	140,100	140,100	140,100	140,100
平成 27 年	140,100	128,600	140,100	140,100	140,100	140,100	140,100
平成 28 年	140,100	133,100	140,100	140,100	140,100	140,100	140,100
平成 29 年	140,100	137,800	140,100	140,100	140,100	140,100	140,100
平成 30 年	140,100	140,100	140,100	140,100	140,100	140,100	140,100

(表46) これまでの制度改善状況

目的	実施年度	項目	改正前	改正後
建設補助の要件緩和	平成10年度	都民住宅の用途終了要件緩和	20年以上管理	10年以上管理し、空き家が3か月以上続いた住戸
空き家の防止	平成10年度	入居者負担額上昇率引下	年5%上昇	年3.5%上昇
		所得階層区分変更	I区分(収入分位25~40%)	2分割し、低所得者の負担額を緩和
	平成13年度	所得要件の下限緩和	収入分位25%	収入分位20%
	平成17年度	入居者資格要件緩和	世帯主40歳未満	所得者のいずれかが50歳未満
		同居親族要件緩和	—	1年以内に親族と同居する場合及び妊娠中の者は単身入居可
住宅の活用	平成17年度	配慮入居者制度	—	単身者、収入基準外、住宅改修のため仮住宅を必要とする者について2年以内の定期借家契約により入居
	平成18年度	配慮入居者の定期借家契約期間延長	2年	5年

5 公社住宅管理に係る指摘事項

(1) 近傍同種家賃調査に係る契約を適切に履行させるべきもの

公社は、公社が管理する都民住宅及び農住モデル住宅の家賃改定に当たり、近傍同種の住宅の家賃との均衡を確保することを目的として、近傍同種家賃の調査を委託により行っている。

ところで、平成18年度において、公社は、表47のとおり、調査委託契約を241万3,950円で締結（以下「当初契約」という。）しているが、農住モデル賃貸住宅12団地分の調査が履行期限内に行えなくなったため、農住モデル賃貸住宅12団地分のみ当初契約から除外して、契約を変更し、委託料231万6,814円を支払っている。

除外した農住モデル賃貸住宅12団地分については、別途、近傍同種家賃の調査を、表48のとおり、50万4,000円で委託している（以下「別途契約」という。）。

しかしながら、履行遅滞に係る違約金（年利8.25%）を徴収して当初契約の履行期限を延長し、当初契約の受託者に農住モデル賃貸住宅分を行わせれば、別途契約によるよりも早期かつ安価に、調査結果を得ることができる。

この結果、違約金を考慮せずに算定したとしても、表49のとおり、40万6,864円が不経済支出となっている。

公社は、都民住宅等の近傍同種家賃の調査に係る委託契約を適切に履行させるべきである。

(公社)

(表47) 当初契約の概要

区分	当初契約	変更後
契約件名	都民住宅（公社施行型及び公社借上型）及び農住モデル賃貸住宅市場家賃調査業務委託	
契約日	平成18年3月14日	平成18年7月7日（変更契約日）
契約期間	平成18年3月14日から平成18年7月31日まで	
契約金額	2,413,950円	2,316,814円
相手方	q	
調査対象	都民住宅137団地 農住モデル賃貸住宅12団地 計149団地	都民住宅137団地 計137団地

(表48) 別途契約の概要

契約件名	農住モデル賃貸住宅市場家賃調査業務委託
契約日	平成19年2月1日
契約期間	平成19年2月2日から平成19年3月30日まで
契約金額	504,000円
相手方	r
調査対象	農住モデル賃貸住宅12団地 計12団地

(表49) 正誤表

区分	金額	内訳
当初契約を延長した場合（正）	2,413,950円	—
委託料合計（現状）	2,820,814円	変更後契約額2,316,814円 別途契約額 504,000円
差引不経済支出額	406,864円	—

(2) 共益費について

公社は、表50のとおり所有・管理している住宅の共用部の維持管理費用に充てるため、賃貸住宅管理規程（昭和62年公社規程第4号）に基づき共益費を徴している。

公社は、徴収した共益費を預り金として経理し、毎年度、団地毎に予算書、収支報告書を作成して入居者に報告している。

一方、住宅賃貸借契約書では、共益費は居住者に返還しないこととしている。

そこで、共益費の取扱いについてみたところ、次のとおり適切でない点が見受けられた。

(表50) 住宅別団地数

種別	平成18年度	平成19年度	備考
一般賃貸住宅	179	187	公社が所有
公社施行型都民住宅	59	59	
借上型都民住宅	223	223	他から団地を借り上げ
農住モデル住宅	12	12	
計	473	481	

ア 団地建物の滅失等に係る共益費の取扱いを改めるべきもの

公社では、内規により、一般賃貸住宅及び公社施行型都民住宅（以下「公社所有住宅」という。）に係る共益費を、団地建物が滅失した時点で居住者に対して返還すべきものとしている。

また、借上型都民住宅及び農住モデル住宅（以下「借り上げ住宅」という。）については、団地建物の所有者からの借り上げをやめた時点で、公社が管理している共益費を団地建物の所有者に引き渡すとしている。

公社所有住宅の滅失に当たり、公社は、団地建物の滅失時点で居住している者のみに、余剰金を返還することとしているが、団地建物の滅失によって共益費の余剰金を返還すべき相手方は、建築以来その団地建物に居住して共益費を支払った全ての居住者となるべきであり、返還額はそれぞれの居住者の総支払額に応じて定めるべきである。

ただし、団地建築以来の居住者全てを把握して返還することは極めて困難であることから、団地建物の滅失時に多額の余剰金が発生しないよう、共益費を管理する必要がある。

また、借り上げ住宅の用途終了に当たっては、公社は、共益費を預り金として経理していることから、実費相当を徴収すべきであること及び共益費が居住者への債務であることを認識しているにもかかわらず、共益費を余らせて、団地建物所有者に引き渡すことは適正でない。

したがって、借り上げ住宅の用途を終了するに当たっては、公社は、余剰金が発生しないように共益費を管理する必要がある。

公社は、団地建物の滅失時及び借り上げの終了時における、共益費の取扱いを改められたい。

(公社)

イ 共益費の額を適切に定めるべきもの

共益費の状況を見ると、表5-1のとおり、平成19年度末における翌年度繰越額が合計30億余円と当年度収入額22億余円の1.3倍となっている。

ところで、共益費の額について、公社は、団地建物の使用開始時に、表5-2の費用について積算し、これを賄えるよう共益費の額を定め、必要に応じて共益費の額を見直しているとしている。

見直しに当たっては、次の見直しまでに必要となる維持管理費用を見込み、見直し時点の繰越額と期間内に徴収する共益費でこれを賄えるよう、共益費の額を定めることが合理的である。

また、前項の指摘事項のとおり、団地建物の用途終了に当たっては、余剰金が発生しないように管理する必要がある。

しかしながら、平成19年度においては65団地において共益費の見直しを行ったものの、依然、繰越額は多額なものとなっており、共益費の預り金残高及び収支に応じた適切な見直しとなっていない。

公社は、共益費の預り金残高、収支に応じ、共益費の額を適切に定められたい。

(公社)

(表5-1) 共益費繰越金の状況

(単位：百万円)

賃貸種別名	年度	前年度繰越額 A	当年度収入額 B	当年度支出額 C	翌年度繰越額 D	比率 D/B
一般賃貸 住宅	平成18年度	1,353	1,434	1,274	1,513	1.1
	平成19年度	1,513	1,454	1,253	1,715	1.2
都民住宅	平成18年度	792	451	437	806	1.8
	平成19年度	806	445	467	784	1.8
借上都民 住宅	平成18年度	605	363	402	566	1.6
	平成19年度	566	364	393	537	1.5
計	平成18年度	2,750	2,247	2,112	2,885	1.3
	平成19年度	2,885	2,264	2,113	3,036	1.3
農住モデル 住宅	平成18年度	△16	9	11	△18	—
	平成19年度	△18	10	11	△19	—

(表5-2) 共益費の支出項目一覧

電気費関係	動力保守等、階段及び廊下灯、外灯等の電気料金等
給水費関係	散水栓等の共同水道使用料
ガス費	清掃人室等のガス使用料
委託料	総合管理委託、施設保守管理、清掃管理等の委託料
樹木・芝生費関係	年間管理委託、樹木剪定・消毒、除草等、芝生手入れ等の委託料等
補修費関係	共用部分の修繕、砂補充等
資材購入費関係	用具備品・消耗品等の購入、消火器詰替え、共用電管球の購入等
清掃費関係	屋内・屋外排水管清掃、道路・庭・その他清掃料

(3) 連帯保証人の確保に努めるべきもの

公社は、一般賃貸住宅・公社施行型都民住宅（以下「公社住宅」という。）の入居に当たり、入居者に連帯保証人を指定させるか、他事業者が提供する保証制度を利用させている。公社住宅約7万9千戸のうち、6万8千戸が連帯保証人をたて、1万1千戸が保証制度を利用している。

ところで、公社住宅の家賃の滞納状況について見ると、平成19年度末において、表53のとおり、滞納額約11億円、滞納率1.86%となっている。滞納家賃の徴収に当たり、公社は、表54のとおり、2か月以上家賃を滞納している公社住宅居住者の連帯保証人に対し、告知書等を送付しているが、表55のとおり、公社が平成20年8月に保証人に発送した告知書等301件のうちの32件（10.6%）が宛先不明で返戻されている。

これは、公社住宅では、民間の賃貸住宅と異なり、一定期間ごとの契約更新を行わないため、入居時に指定した連帯保証人の変更や住所の変更があった場合の公社への届け出がされにくく、公社が連帯保証人の現状を把握できなくなっていることによると考えられる。

連帯保証人は滞納家賃の回収に大きな役割を果たすものであるから、公社が連帯保証人の現状を把握できなくなることは適切でない。

公社は、一定期間ごとに入居者に対して連帯保証人の変更の届出を促すなどして、常時、連帯保証人を確保するよう努められたい。

(公社)

(表53) 公社住宅の家賃滞納状況（平成19年度末現在）

(単位：百万円、%)

区分	収入すべき家賃の額	収入額	滞納額	滞納率
金額	60,722	59,590	1,131	1.86

(表54) 連帯保証人に対する滞納整理事務

滞納月数	内容
2か月	告知書を発送
3か月	督促状を送付

(表55) 保証人に発送した告知書及び督促書の発送及び返戻件数（平成20年8月発送分）

送付内容	送付件数 (A)	返戻件数 (B)	返戻率 (B/A)	入居年別
告知書（2か月滞納）	263件	32件	10.6%	5年以上10年未満 8人
督促書（3か月滞納）	38件			10年以上20年未満 10人
計	301件			20年以上30年未満 8人
				30年以上 6人 計32人

6 経営管理等に係る意見要望事項

(1) 資金運用について

公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）及び資金取扱事務に関する細則（平成19年公社細則第4号）に基づき資金を管理・運用しており、平成19年度末の運用状況は、表56のとおりである。

ところで、資金の管理運用状況を見たところ、次のとおり適切でない事例が見受けられた。

(表56) 平成19年度末資金運用状況

(単位：百万円、%)

	区分	運用金額	利率
	預金	譲渡性預金（短期）	1,300
定期預金（短期）		16,000	0.25～0.35
譲渡性預金（短期）		3,800	0.76
譲渡性預金（短期）		400	0.77
定期預金（短期）		1,000	0.25
定期預金（長期）		1,000	1.66～1.85
定期預金（長期）		600	1.67～1.85
定期預金（長期）		600	1.83～1.85
	譲渡性預金（短期）	870	0.61～0.65
	区分	運用金額	利率
	債券	国債（短期）	8,691
地方債（短期）		600	1.00～2.10
国債（長期）		103	1.55
地方債（長期）		21,465	0.60～2.40
政府保証債（長期）		1,870	1.10～1.40
財投機関債（長期）		2,498	0.98

ア 資金の最低必要残額を定め、余剰資金を計画的に運用すべきもの

公社では、住民の住宅使用料入金等に係る利便性向上や住宅金融支援機構への支出等支払事務の簡素化を目的として、普通預金口座（無利子）を40口座開設している。

ところで、この口座の平成19年度における資金状況を見たところ表57のとおり常時14億円以上の余剰資金があることが認められた。

本来、口座ごとに最低必要な金額を定め、余剰資金を可能な限り運用すべきところであるが、部はこれをせず、余剰資金を有効に活用していないことは適切でない。

公社は、資金の最低必要残額を定め、余剰資金を計画的に運用されたい。

(公社)

(表57) 一般会計資金収支実績表

(単位：百万円)

月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
預金等前月繰越額	29,317	27,499	16,661	16,884	13,021	25,286
収入	14,549	11,968	11,800	14,080	20,648	16,835
支出	16,367	22,806	11,577	17,943	8,383	25,540
預金等残額	27,499	16,661	16,884	13,021	25,286	16,581
資金運用額等	24,380	9,600	9,800	10,300	22,880	13,120
普通預金運用口	0	4,400	3,300	0	2	0
普通預金残高	3,119	2,661	3,784	2,721	2,404	3,461
翌月初支出予定額	1,627	1,206	851	868	611	1,295
余剰資金残高	1,492	1,455	2,933	1,853	1,793	2,166
月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
預金等前月繰越額	16,581	40,252	34,682	19,859	18,997	20,092
収入	31,265	8,215	7,274	7,735	17,646	54,113
支出	7,594	13,785	22,097	8,597	16,551	45,623
預金等残額	40,252	34,682	19,859	18,997	20,092	28,582
資金運用額等	32,420	28,840	16,370	14,520	17,370	25,570
普通預金運用口	4,000	2,277	1,001	1,267	1	500
普通預金残高	3,832	3,565	2,488	3,210	2,721	2,512
翌月初支出予定額	903	1,415	861	1,005	872	756
余剰資金残高	2,929	2,150	1,627	2,205	1,849	1,756

イ 余剰資金を運用できるよう都営住宅等の管理に係る基本協定を見直すべきもの

公社は、地方住宅供給公社法により、銀行預金及び国債・地方債等により余剰資金を運用できることとなっている。

ところで、都営住宅駐車場の保証金を管理する口座について資金状況を見ると、表58のとおり、常時10億円の余剰資金があることから、保証金の返還等のために口座に残すべき資金の額を定めたくて、余剰資金を計画的に運用すべきである。

しかしながら、都営住宅等の管理に係る基本協定第17条の6によると、公社は、保証金を専用の口座で管理しなければならないとしているため、余剰資金により国債・地方債等を購入することができず、銀行預金による運用に限定されることとなり、適切でない。

局は、公社が余剰資金を計画的に運用できるよう、都営住宅等の管理に係る基本協定を見直されたい。

(都市整備局)

(表58) 特別会計敷金管理口座資金収支実績表

(単位：百万円)

月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
前月繰越	1,078	1,078	1,098	1,099	1,106	1,103
収入	20	34	17	12	9	8
支出	20	14	16	5	12	15
残高	1,078	1,098	1,099	1,106	1,103	1,096
月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
前月繰越	1,096	1,098	1,097	1,102	1,101	1,094
収入	13	12	15	7	8	12
支出	12	13	10	8	15	18
残高	1,098	1,097	1,102	1,101	1,094	1,088

(別表1) 比較損益計算書(総括)

(単位:円、%)

科目	平成19年度	平成18年度	対前年度増減	
	金額	金額	金額	率
事業収益	124,358,307,570	117,097,916,526	7,260,391,044	6.2
事業原価	116,665,590,562	110,452,625,065	6,212,965,497	5.6
一般管理費	1,114,123,311	973,075,947	141,047,364	14.5
事業利益	6,578,593,697	5,672,215,514	906,378,183	16.0
その他経常収益	2,356,886,232	2,340,111,645	16,774,587	0.7
その他経常費用	2,597,877,957	2,311,350,902	286,527,055	12.4
経常利益	6,337,601,972	5,700,976,257	636,625,715	11.2
特別利益	779,782,951	2,982,391,929	△ 2,202,608,978	△ 73.9
特別損失	1,095,263,604	3,838,940,095	△ 2,743,676,491	△ 71.5
当期純利益	6,022,121,319	4,844,428,091	1,177,693,228	24.3

(別表2) 比較貸借対照表 (総括)

(単位: 円、%)

科目	平成19年度	平成18年度	対前年度増減	
	金額	金額	金額	率
(資産の部)				
流動資産	57,245,987,938	59,200,309,901	△1,954,321,963	△3.3
現金預金	33,922,379,157	40,669,166,234	△6,746,787,077	△16.6
有価証券	15,662,433,673	10,254,009,583	5,408,424,090	52.7
未収金	6,274,617,383	6,820,188,983	△545,571,600	△8.0
分譲事業資産	0	2,691,150	△2,691,150	△100
その他事業資産	635,942,223	410,222,837	225,719,386	55.0
前払金	718,047,444	988,261,121	△270,213,677	△27.3
その他流動資産	38,812,711	98,924,098	△60,111,387	△60.8
貸倒引当金	△6,244,653	△43,154,105	36,909,452	△85.5
固定資産	1,318,819,121,782	1,325,590,493,105	△6,771,371,323	△0.5
賃貸事業資産	1,259,284,799,887	1,260,871,500,700	△1,586,700,813	△0.1
その他事業資産	25,980,259,136	28,085,420,084	△2,105,160,948	△7.5
有形固定資産	550,046,987	517,779,755	32,267,232	6.2
無形固定資産	2,257,273,285	1,899,649,085	357,624,200	18.8
その他固定資産	30,886,890,845	34,435,372,892	△3,548,482,047	△10.3
貸倒引当金	△140,148,358	△219,229,411	79,081,053	△36.1
資産合計	1,376,065,109,720	1,384,790,803,006	△8,725,693,286	△0.6
(負債の部)				
流動負債	37,587,215,300	35,648,822,988	1,938,392,312	5.4
次期返済長期借入金	9,545,417,069	9,435,012,263	110,404,806	1.2
未払金	22,049,554,135	18,682,910,105	3,366,644,030	18.0
前受金	1,313,865,462	1,013,034,817	300,830,645	29.7
預り金	4,678,378,634	6,517,865,803	△1,839,487,169	△28.2
固定負債	1,025,672,574,698	1,042,358,781,615	△16,686,206,917	△1.6
社債	144,253,800,000	161,602,200,000	△17,348,400,000	△10.7
長期借入金	721,573,287,677	722,023,686,750	△450,399,073	△0.1
長期前受金	5,268,494,425	6,032,211,445	△763,717,020	△12.7
預り保証金	16,884,562,770	16,500,703,931	383,858,839	2.3
繰延建設補助金	62,220,038,694	63,468,898,915	△1,248,860,221	△2.0
借上賃貸住宅資産 減損勘定	9,679,483,757	10,959,388,536	△1,279,904,779	△11.7
引当金	65,792,907,375	61,771,692,038	4,021,215,337	6.5
負債合計	1,063,259,789,998	1,078,007,604,603	△14,747,814,605	△1.4
(資本の部)				
資本金	105,000,000	105,000,000	0	0
剰余金	312,700,319,722	306,678,198,403	6,022,121,319	2.0
資本剰余金	264,657,404,462	264,657,404,462	0	0
利益剰余金	15,861,162,450	15,861,162,450	0	0
特定目的積立金	32,181,752,810	26,159,631,491	6,022,121,319	23.0
資本合計	312,805,319,722	306,783,198,403	6,022,121,319	2.0
負債及び資本合計	1,376,065,109,720	1,384,790,803,006	△8,725,693,286	△0.6

(別表3) 一般会計比較損益計算書

(単位：円、%)

科目	平成19年度	平成18年度	対前年度増減	
	金額	金額	金額	率
事業収益	82,393,306,733	79,243,817,769	3,149,488,964	4
賃貸管理事業収益	75,805,988,363	74,399,998,711	1,405,989,652	1.9
賃貸住宅管理事業収益	71,070,246,942	69,412,513,390	1,657,733,552	2.4
ケア付き高齢者住宅 管理事業収益	1,685,201,276	1,678,491,032	6,710,244	0.4
賃貸施設等管理事業収益	1,409,360,053	1,406,512,809	2,847,244	0.2
長期分譲住宅管理事業収益	98,211,100	472,907,375	△374,696,275	△79.2
管理受託住宅管理事業収益	1,542,968,992	1,429,574,105	113,394,887	7.9
その他事業収益	6,587,318,370	4,843,819,058	1,743,499,312	36
スーパーリフォーム 建設受託事業収益	3,616,232,360	1,961,112,619	1,655,119,741	84.4
その他の事業収益	2,971,086,010	2,882,706,439	88,379,571	3.1
事業原価	75,302,177,688	73,172,604,712	2,129,572,976	2.9
賃貸管理事業原価	68,886,481,240	68,422,519,698	463,961,542	0.7
賃貸住宅管理事業原価	65,206,043,508	64,454,970,118	751,073,390	1.2
ケア付き高齢者住宅 管理事業原価	1,639,229,093	1,657,685,965	△18,456,872	△1.1
賃貸施設等管理事業原価	404,934,373	412,996,392	△8,062,019	△2.0
長期分譲住宅管理事業原価	100,916,423	484,996,781	△384,080,358	△79.2
管理受託住宅管理事業原価	1,535,357,843	1,411,870,442	123,487,401	8.7
その他事業原価	6,415,696,448	4,750,085,014	1,665,611,434	35.1
スーパーリフォーム 建設受託事業原価	3,546,353,628	1,961,063,523	1,585,290,105	80.8
その他の事業原価	2,869,342,820	2,789,021,491	80,321,329	2.9
一般管理費	536,467,658	437,529,086	98,938,572	22.6
事業利益	6,554,661,387	5,633,683,971	920,977,416	16.3
その他経常収益	2,380,818,542	2,378,643,188	2,175,354	0.1
受取利息	550,745,044	207,047,033	343,698,011	166
補助金等収入	1,631,516,933	1,903,539,456	△272,022,523	△14.3
雑収入	174,624,255	229,525,156	△54,900,901	△23.9
特別会計振替金	23,932,310	38,531,543	△14,599,233	△37.9
その他経常費用	2,597,877,957	2,311,350,902	286,527,055	12.4
社債費用	1,535,580,692	1,819,529,054	△283,948,362	△15.6
地方共済組合負担金	95,945,760	84,040,602	11,905,158	14.2
雑損失	966,351,505	407,781,246	558,570,259	137
経常利益	6,337,601,972	5,700,976,257	636,625,715	11.2
特別利益	779,782,951	2,982,391,929	△2,202,608,978	△73.9
固定資産売却益	443,131,992	2,330,098,407	△1,886,966,415	△81.0
前期損益修正益	56,118,295	652,293,522	△596,175,227	△91.4
貸倒引当金戻入益	13,071,358	0	13,071,358	—
債務保証損失引当金戻入益	267,461,306	0	267,461,306	—
特別損失	1,095,263,604	3,838,940,095	△2,743,676,491	△71.5
固定資産売却損	174,882,490	281,280,981	△106,398,491	△37.8
前期損益修正損	642,080,301	0	642,080,301	—
減損損失	278,300,813	3,557,659,114	△3,279,358,301	△92.2
当期純利益	6,022,121,319	4,844,428,091	1,177,693,228	24.3

(別表4) 一般会計比較貸借対照表(資産)

(単位:円、%)

科目	平成19年度	平成18年度	対前年度増減	
	金額	金額	金額	率
(資産の部)				
流動資産	44,388,510,802	47,770,009,544	△3,381,498,742	△7.1
現金預金	20,014,792,292	27,116,845,646	△7,102,053,354	△26.2
有価証券	15,662,433,673	10,254,009,583	5,408,424,090	52.7
未収金	7,609,980,225	8,947,129,244	△1,337,149,019	△14.9
その他事業資産	635,942,223	412,913,987	223,028,236	54.0
区市町村提携 住宅建設工事	197,500,434	2,691,150	194,809,284	—
スーパーリフォーム 建設受託工事	438,441,789	410,222,837	28,218,952	6.9
前払金	432,794,331	983,341,091	△550,546,760	△56.0
その他流動資産	38,812,711	98,924,098	△60,111,387	△60.8
貸倒引当金	△6,244,653	△43,154,105	36,909,452	△85.5
固定資産	1,318,819,121,782	1,325,590,493,105	△6,771,371,323	△0.5
賃貸事業資産	1,259,284,799,887	1,260,871,500,700	△1,586,700,813	△0.1
賃貸住宅資産	1,379,726,926,163	1,366,838,012,541	12,888,913,622	0.9
減価償却累計額	△139,679,366,857	△127,603,591,995	△12,075,774,862	9.5
減損損失累計額	△3,020,181,764	△3,020,181,764	0	0
ケア付き高齢者 住宅資産	11,867,649,919	11,876,031,262	△8,381,343	△0.1
減価償却累計額	△1,953,976,709	△1,655,203,813	△298,772,896	18.1
賃貸施設等資産	15,108,389,041	15,098,542,775	9,846,266	0.1
減価償却累計額	△5,046,606,827	△4,979,084,307	△67,522,520	1.4
賃貸資産建設工事	1,513,835,670	3,530,938,369	△2,017,102,699	△57.1
長期前払費用	768,131,251	786,037,632	△17,906,381	△2.3
その他事業資産	25,980,259,136	28,085,420,084	△2,105,160,948	△7.5
長期事業未収金	3,119,816,552	3,602,965,836	△483,149,284	△13.4
長期未収補助金	10,236,555,515	11,744,057,211	△1,507,501,696	△12.8
その他の事業資産	13,480,605,847	13,480,605,847	0	0
減価償却累計額	△856,718,778	△742,208,810	△114,509,968	15.4
有形固定資産	550,046,987	517,779,755	32,267,232	6.2
建物等資産	948,454,954	938,785,696	9,669,258	1.0
減価償却累計額	△443,104,208	△464,226,772	21,122,564	△4.6
その他の 有形固定資産	98,365,196	91,538,938	6,826,258	7.5
減価償却累計額	△53,668,955	△48,318,107	△5,350,848	11.1
無形固定資産	2,257,273,285	1,899,649,085	357,624,200	18.8
借地権	1,644,515,751	1,644,515,751	0	0
その他の 無形固定資産	612,757,534	255,133,334	357,624,200	140.2
その他固定資産	30,886,890,845	34,435,372,892	△3,548,482,047	△10.3
長期定期預金	2,200,000,000	2,200,000,000	0	0
長期有価証券	25,938,592,814	26,195,705,322	△257,112,508	△1.0
その他の資産	2,748,298,031	6,039,667,570	△3,291,369,539	△54.5
貸倒引当金	△140,148,358	△219,229,411	79,081,053	△36.1
資産合計	1,363,207,632,584	1,373,360,502,649	△10,152,870,065	△0.7

(別表4) 一般会計比較貸借対照表 (負債・資本)

(単位: 円、%)

科目	平成19年度	平成18年度	対前年度増減	
	金額	金額	金額	率
(負債の部)				
流動負債	25,817,794,414	25,296,850,731	520,943,683	2.1
次期返済長期借入金	9,545,417,069	9,435,012,263	110,404,806	1.2
未払金	10,339,472,311	8,388,633,630	1,950,838,681	23.3
前受金	1,300,500,672	993,039,977	307,460,695	31.0
預り金	4,632,404,362	6,480,164,861	△1,847,760,499	△28.5
固定負債	1,024,584,518,448	1,041,280,453,515	△16,695,935,067	△1.6
社債	144,253,800,000	161,602,200,000	△17,348,400,000	△10.7
長期借入金	721,573,287,677	722,023,686,750	△450,399,073	△0.1
長期前受金	5,268,494,425	6,032,211,445	△763,717,020	△12.7
長期前受家賃	4,429,931,185	5,097,968,484	△668,037,299	△13.1
長期前受特別介護費	838,563,240	934,242,961	△95,679,721	△10.2
預り保証金	15,796,506,520	15,422,375,831	374,130,689	2.4
繰延建設補助金	62,220,038,694	63,468,898,915	△1,248,860,221	△2.0
借上賃貸住宅資産 減損勘定	9,679,483,757	10,959,388,536	△1,279,904,779	△11.7
引当金	65,792,907,375	61,771,692,038	4,021,215,337	6.5
退職給付引当金	5,192,480,441	5,951,769,012	△759,288,571	△12.8
計画修繕引当金	60,464,018,214	55,416,053,000	5,047,965,214	9.1
債務保証損失引当金	136,408,720	403,870,026	△267,461,306	△66.2
負債合計	1,050,402,312,862	1,066,577,304,246	△16,174,991,384	△1.5
(資本の部)				
資本金	105,000,000	105,000,000	0	0
剰余金	312,700,319,722	306,678,198,403	6,022,121,319	2.0
資本剰余金	264,657,404,462	264,657,404,462	0	0
非償却資産取得補助金	17,810,911,840	17,810,911,840	0	0
資産価額適正化 評価差額金	246,846,492,622	246,846,492,622	0	0
利益剰余金	15,861,162,450	15,861,162,450	0	0
法定準備金	15,861,162,450	15,861,162,450	0	0
特定目的積立金	32,181,752,810	26,159,631,491	6,022,121,319	23.0
土地債務償還積立金	32,181,752,810	26,159,631,491	6,022,121,319	23.0
資本合計	312,805,319,722	306,783,198,403	6,022,121,319	2.0
負債及び資本合計	1,363,207,632,584	1,373,360,502,649	△10,152,870,065	△0.7

(別表5) 都営住宅等管理事業会計比較損益計算書

(単位：円、%)

科目	平成19年度	平成18年度	対前年度増減	
	金額	金額	金額	率
事業収益	41,965,000,837	37,854,098,757	4,110,902,080	10.9
都営住宅等管理事業収益	37,718,212,296	33,684,804,191	4,033,408,105	12.0
都営住宅等管理業務受託収入	30,801,729,242	26,925,155,234	3,876,574,008	14.4
都営住宅等指定管理業務収入	6,916,483,054	6,759,648,957	156,834,097	2.3
その他の受託収益	24,722,147	27,680,287	△2,958,140	△10.7
併存施設改修収入	24,722,147	27,680,287	△2,958,140	△10.7
駐車場管理事業収益	4,222,066,394	4,141,614,279	80,452,115	1.9
駐車場管理収入	4,222,066,394	4,141,614,279	80,452,115	1.9
事業原価	41,363,412,874	37,280,020,353	4,083,392,521	11.0
都営住宅等管理事業原価	37,108,888,214	33,150,502,580	3,958,385,634	11.9
都営住宅等管理業務受託原価	30,406,554,778	26,581,369,458	3,825,185,320	14.4
営繕事業費	27,517,118,830	23,768,762,915	3,748,355,915	15.8
管理事務事業費	167,600,124	143,577,029	24,023,095	16.7
管理事務費	2,721,835,824	2,647,682,514	74,153,310	2.8
その他の事業費	0	21,347,000	△21,347,000	△100
都営住宅等指定管理業務原価	6,702,333,436	6,569,133,122	133,200,314	2.0
営繕事業費	3,429,330,748	3,321,648,686	107,682,062	3.2
管理事務事業費	1,508,117,497	1,470,912,859	37,204,638	2.5
管理事務費	1,764,885,191	1,776,571,577	△11,686,386	△0.7
その他の受託原価	24,722,147	27,680,287	△2,958,140	△10.7
併存施設改修費	24,722,147	27,680,287	△2,958,140	△10.7
駐車場管理事業原価	4,229,802,513	4,101,837,486	127,965,027	3.1
駐車場施設管理費	4,229,802,513	4,101,837,486	127,965,027	3.1
一般管理費	577,655,653	535,546,861	42,108,792	7.9
事業利益	23,932,310	38,531,543	△14,599,233	△37.9
その他経常費用	23,932,310	38,531,543	△14,599,233	△37.9
一般会計繰入金	23,932,310	38,531,543	△14,599,233	△37.9
経常利益	0	0	0	—

(別表6) 都営住宅等管理事業会計比較貸借対照表

(単位：円、%)

科目	平成19年度	平成18年度	対前年度増減	
	金額	金額	金額	率
流動資産	14,834,934,023	15,931,608,307	△1,096,674,284	△6.9
現金預金	13,907,586,865	13,552,320,588	355,266,277	2.6
未収金	642,094,045	2,374,367,689	△1,732,273,644	△73.0
前払金	285,253,113	4,920,030	280,333,083	—
資産合計	14,834,934,023	15,931,608,307	△1,096,674,284	△6.9
流動負債	13,746,877,773	14,853,280,207	△1,106,402,434	△7.4
未払金	13,687,538,711	14,795,584,425	△1,108,045,714	△7.5
前受金	13,364,790	19,994,840	△6,630,050	△33.2
預り金	45,974,272	37,700,942	8,273,330	21.9
固定負債	1,088,056,250	1,078,328,100	9,728,150	0.9
預り保証金	1,088,056,250	1,078,328,100	9,728,150	0.9
負債合計	14,834,934,023	15,931,608,307	△1,096,674,284	△6.9