

この記載の必要がある事項は、平成14年の改正によって内容が変更され、二の分譲事務費、空き家等による損失を補てんするための引当金の算出方法及び三の賃貸住宅の建設に関する修繕費、管理事務費、空き家等による損失を補てんするための引当金等算出方法の記載がなくなっている（表3-3参照）。京都府住宅供給公社業務方法書も施行規則変更にあわせて記載変更されて整合性をとっていることから特に問題はない。

業務方法書の記載事項変更については、今後の一般分譲住宅事業に関して販売価格設定の柔軟性を担保するものとなるが、損失を補てんする財務的対応が公社独自にまかされることから、責務が重大となる。変更された記載内容は、住宅供給公社としての経済的健全性を確保する上で重要な内容であることから、今後も事業展開の有無にかかわらず、業務方法書の記載を検討することが望ましい。

表 3-3 地方住宅供給公社法施行規則（改正後）

(業務方法書)
第 29 条 地方公社の業務方法書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
一 積立分譲住宅の譲受人の資格及び選定方法並びに積立分譲契約の内容その他 住宅の積立分譲に関する事項
二 積立分譲及び一般分譲住宅の近傍同種の住宅の価格、修繕費、管理事務費及び 損害保険料の算出方法

2. 分譲住宅事業

1) 分譲住宅事業の合规性

分譲住宅事業は、当初から住宅供給公社の中心的事業であり、積立分譲住宅の供給は昭和55年まで行われてきたが、社会状況の変化によってその後一般分譲住宅の供給のみが実施されてきた。主として金融公庫とのセットでの住宅供給であり、公社設立以来、平成14年度までに前述した表2-2に示す積立分譲2,952戸、一般分譲2,104戸、計5,056戸を京都府下10団地において行ってきた。

公社分譲住宅は、法的にも明確に示されているように中堅階層の勤労者に一定水準以上の住環境を公平に提供することが目的であることから、契約相手の選定方法、販売価格の設定方法、所有権の移転まで、修繕、維持管理費の設定、損害・火災保険費用及び住宅建設の規模、内容についても住宅供給公社法施行規則等で定められている。

こうした公平性のルール、販売価格の設定、住宅供給の規模、内容に関しては、平成14年の「木津かぶと台」3期分譲を除いて、ルールに従って実施されており、合规性には特に問題はない。平成14年度の「木津かぶと台」3期分譲に関しては、バブル崩壊後の社会状況を受けて、土地評価が購入時（平成3年以前）より大幅ダウンする中、原価主義の考え方に修正を加え、長期経営的視点からの判断を重視して時価適正譲渡価格が定められた。このため、事業的には大きな損失（事業原価を約17%減額した販売価格での売出し）を計上することとなった。

「木津かぶと台」の1期、2期分譲と3期分譲との分譲価格の差は、住宅購入者に不公平感を生む問題であり、建築工事費以外の人件費、事務費、一般管理費が上昇したことを含め、業務方法書に基づく原価主義の原則による譲渡対価にはなっていない。しかし、近傍同種の住宅価格と均衡するよう定める（施行規則第6条）見直しの結果実施されたものであり、合规性においては特に問題のないものと判断できる。

2) 後払金割賦払制度

平成4年に木津かぶと台85戸を分譲した際に43戸の売れ残りが発生したことから、住宅供給公社は、売れ残り対策として金融公庫と併用できる「後払金割賦払制度」を平成8年に創設し、運用している。この後払金割賦払制度は2,000万円を限度に金融公庫よりも低利子の融資制度で、25年以内の返済期限とした一種の独自住宅ローンであり、木津かぶと台第2期に適用して、住宅販売を促進した。

現在、後払金割賦払制度の運用を受けている住宅は80戸であり、平成8年の木津かぶと台2期募集分のみである。こうした融資制度的な運用については、特に法的な規定はなく、「法第34条 余裕金の運用」の条項で、国債、地方債及び国土交通大臣の指定する有価証券が銀行、郵便貯金に限定しての運用が認められている。後払金割賦払制度は、自己の事業促進に関する制度であり、回収が確実な方式であれば特に問題はない。

平成14年度決算において、この長期割賦事業未収金が約9億270万円あり、全未収金の88.1%を占めていることから、

回収が確実かどうか問題となるが、制度要綱に示してある指定保証会社との保証契約締結済みにより割賦金の90%が保証されており、保証会社が健全運営を維持するかぎり回収が確実と判断できる。これまでも割賦金未回収が発生した時には保証会社の保証機能が有効に働いて補てんされた事例があり、現在の状況では特に問題はないと判断できる。

3) 木津かぶと台第3期分譲の性能発注方式の入札について

従来の公的事業の設計及び工事発注は、一般競争入札が正規の手続きであったが、平成6年12月に建設省で出された「公共工事の縮減に関する行動計画」において、従来の一般競争入札に変わり、提案型発注方式として設計・施工の同時発注する性能発注方式についても経費の縮減と、より良い民間活力の活用として建設省、国土交通省が導入することを提言している経緯がある。

こうした新しい入札方式の提言に沿って、平成12年から計画された木津かぶと台の3期分譲住宅は、この性能発注方式が採用された。発注選定業務は、「性能発注方式」指針（共同住宅編）に基づいて、設計条件の明確化、選定基準の明確化、公募方式による発注の公正性、公平性、透明性を確保して平成12年9月に提案募集公告がなされ、2回の選定委員会を経て受注業者を選定している。この発注方式の運用に関しても特に問題はなかった。なお、発注後の工事に関しても、公社職員が常駐し、提案型設計の施工に関して工種別に29の施工要領書の作成を義務づけ、内容を承認して工事を実施していることを確認した。

3. 賃貸住宅管理事業

賃貸住宅管理事業に関しては、堀川住宅を中心に監査を行った。堀川住宅は4団地（計6棟）に分散しており、昭和25年から昭和28年にわたって建設されており、古いものでは50年を経過している。これらの団地は、1階は店舗として営業と生活が営まれている。

1) 賃貸住宅の家賃設定

家賃設定にあたっては、地方住宅供給公社法施行規則16条（賃貸住宅の家賃）に基づき設定されている。さらに同施行規則の16条の2では、家賃及び敷金の変更について定めている。それによると、「一 物価その他経済事情の変動に伴い必要があると認めるとき。二 賃貸住宅相互間における家賃の均衡上必要があると認めるとき。三 賃貸住宅について改良を施したとき。四 賃貸住宅について家賃が著しく高くなるため、適当な時期を定めてこれを減額する必要があると認めるとき。」としている。

家賃の値上げは、これまで昭和36年1月、昭和55年6月、昭和61年4月、平成5年4月の過去4回にわたって実施しており、現在は、表3-4に示す家賃である。

表 3-4 公社堀川団地賃貸住宅の家賃

団地名	建設年度	構造種別	住宅種別 ()内は間取り	一戸当りの面積(m ²)	現行家賃(円/m ² ・月)	m ² 当たり家賃(円)	3.3m ² 当たり家賃(円)	
出水1棟	昭和25年	鉄筋コンクリート3階建	住宅(6, 4.5, 台所)	40.841	14,900	365	1,204	
			店舗付住宅A	住宅(6, 4.5)	39.68	14,400	363	1,198
				店舗	43.001	52,080	1,211	3,997
			店舗付住宅B	住宅(6, 4.5)	50.321	18,300	364	1,200
				店舗	43.001	52,080	1,211	3,997
			店舗C	82.681	90,300	1,092	3,604	
店舗D	93.322	97,230	1,042	3,438				
出水2棟	昭和25年	鉄筋コンクリート3階建	住宅(6, 4.5, 台所)	41.183	15,000	364	1,202	
			店舗付住宅A	住宅(6, 4.5)	40.012	14,500	362	1,196
				店舗	21.68	26,040	1,201	3,964
			店舗付住宅B	住宅(6)	28.462	10,300	362	1,194
				店舗	54.91	66,360	1,209	3,988
			店舗付住宅C	住宅(6, 4.5)	40.012	14,500	362	1,196
				店舗	43.36	52,080	1,201	3,964
			店舗E	21.68	25,620	1,182	3,900	
店舗F	83.372	90,615	1,087	3,587				
店舗G	113.758	116,340	1,023	3,375				
出水3棟	昭和25年	鉄筋コンクリート3階建	住宅(6, 4.5, 台所)	42.674	16,200	380	1,253	
			店舗付住宅A	住宅(6, 3)	34.092	12,900	378	1,249
				店舗	44.93	53,445	1,190	3,925
			店舗付住宅B	住宅(6)	21.477	8,100	377	1,245
				店舗	57.545	69,195	1,202	3,968
			店舗C	51.644	52,710	1,021	3,368	
店舗D	79.022	88,935	1,125	3,714				
下立売	昭和27年	鉄筋コンクリート3階建	住宅(6, 6, 3, 台所)	51.247	19,600	382	1,262	
			店舗付住宅A	住宅(6, 4.5)	38.503	14,700	382	1,260
				店舗	34.023	36,330	1,068	3,524
			店舗付住宅B	住宅(6)	26.925	10,200	379	1,250
				店舗	45.601	48,615	1,066	3,518
店舗C	72.526	77,385	1,067	3,521				
上長者町	昭和28年	鉄筋コンクリート3階建	店舗	32.956	46,095	1,399	4,616	
樫木町	昭和28年	鉄筋コンクリート3階建	住宅(6, 6, 板間, 台所)	50.87	19,600	385	1,271	
			店舗付住宅A	住宅(6, 4.5)	36.823	14,100	383	1,264
				店舗	31.172	38,955	1,250	4,124
			店舗付住宅B	住宅(3)	26.362	10,100	383	1,264
				店舗	41.633	52,080	1,251	4,128
			店舗付住宅C	住宅(6)	25.364	9,700	382	1,262
店舗	42.631	53,340		1,251	4,129			
店舗E	67.995	85,155	1,252	4,133				

(注) : 1戸当たりの面積には、階段・廊下等の共用部分を含む。

表 3-5 近傍民間賃貸家賃の状況

物件位置	建設年度	構造種別	間取り	一戸当りの面積(㎡)	管理費(円/月)	現行家賃(円/㎡・月)	㎡当たり家賃(円)	3.3㎡当たり家賃(円)
京阪丸太町徒歩5分	1993	鉄筋コンクリート3階	1k	14.58	3,000	48,000	3498	11543
京阪丸太町徒歩5分	1989	鉄筋コンクリート5階	1k	18.63	0	52,000	2791	9211
京阪丸太町徒歩5分	1993	鉄筋コンクリート3階	1k	14.58	3,000	52,000	3772	12449
京阪丸太町徒歩5分	1993	鉄筋コンクリート3階	1k	19	3,000	52,000	2895	9553
京阪丸太町徒歩5分	1993	鉄筋コンクリート3階	1k	14.58	3,000	52,000	3772	12449
京阪丸太町徒歩5分	1993	鉄筋コンクリート3階	1k	14.58	3,000	52,000	3772	12449
京阪丸太町徒歩10分	1982	鉄筋コンクリート8階	2k	30.78	7,000	56,000	2047	6754
京阪丸太町徒歩10分	1982	鉄筋コンクリート8階	1Dk	28.35	7,000	56,000	2222	7333
京阪丸太町徒歩10分	1999	鉄筋コンクリート4階	1k	22	5,000	58,000	2864	9450
京阪丸太町徒歩6分	1973	鉄骨4階	2k	38	5,000	65,000	1842	6079
京阪丸太町徒歩10分	1982	鉄筋コンクリート8階	2Dk	35	7,000	66,000	2086	6883
京阪丸太町徒歩6分	1970	鉄筋コンクリート4階	2k	37	6,000	70,000	2054	6778
京阪出町柳徒歩8分	1980	鉄骨2階	1k	13.2	4,500	38,000	3220	10625
京阪出町柳バス5分徒歩3分	1984	鉄筋コンクリート4階	1k	14.58	0	39,000	2675	8827
京阪出町柳バス5分徒歩3分	1984	鉄筋コンクリート4階	1k	14.58	0	41,000	2812	9280
京阪出町柳徒歩7分	1986	鉄筋コンクリート4階	ワンルーム	17.24	6,500	43,000	2871	9475
京阪出町柳バス10分徒歩1分	1993	軽量鉄骨2	1k	20.25	4,000	48,000	2568	8474
京阪出町柳徒歩8分	1985	鉄筋コンクリート4階	1k	21	5,000	50,000	2619	8643
京阪出町柳徒歩8分	2000	鉄筋コンクリート3階	1k	14.58	3,000	50,000	3635	11996
京阪出町柳徒歩8分	2000	鉄筋コンクリート3階	1k	18	3,000	51,000	3000	9900
京阪出町柳徒歩12分	1981	鉄筋コンクリート6階	3LDK	56.1	10,000	100,000	1961	6471
京阪出町柳バス5分徒歩1分	1983	鉄筋コンクリート7階	3LDK	67.65	12,000	108,000	1774	5854

※「住宅情報賃貸版」(株)リクルート関西支社

平成5年の家賃値上げは、府営住宅の家賃値上げにタイミングを合わせて行われており、公的住宅とのバランスの確保が理由と考えられる。平成5年の家賃改定時においては、家賃の決定要素として「建設工事費の償却」「土地の利回り及び修繕・公租公課等維持管理費」を考慮し、住宅と店舗それぞれで理論家賃を算定している。

理論家賃の算定方法は、住宅金融公庫制定の「賃貸住宅家賃算定基準」(昭和57年9月20日 住公達第13号)及び「京都府住宅供給公社業務方法書」により算出されるが、結果として値上げ後の住宅専用住戸家賃は、表3-4に示すように14,900円～19,600円となり、一般的な同種家賃と比較しても非常に安い家賃の設定になっている。定められた家賃算定方法により算出していることで問題はないが、堀川住宅の場合、建設年次や住戸面積が狭小で設備(風呂がない等)などが古い場合、相対的には安くなると考えられる。しかし、民間賃貸では維持管理費だけを考えても、2Kの場合5,000円～7,000円(戸当り・月額)支出している。必ずしも諸条件が異なるため単純な比較は困難なものの、定められた堀川住宅の家賃は総合的に考えても安い。(表3-5参照)

一般的に家賃設定に関して、建設費、地代、メンテナンス費用等を見込んだ家賃算定をし、住環境的に一定の水準を維持できるようにする必要がある。堀川団地の現地踏査では、屋上防水、外壁塗装等の一部修繕はなされているが、住宅裏の通路や住棟内の設置物等も老朽化しており住環境が悪化している。これは、日常の小規模修繕に関わる管理がなされていないために起こることである。適切な管理が今後も継続できるように、以下の問題を指摘する。

現行の堀川住宅の賃貸家賃額は、狭小、老朽化している物件であることにより近傍家賃に比べ低い水準に設定されている。家賃決定の手続きには問題はないものの、十分な安全性と住環境を維持するため、適切な管理・修繕を行えるように家賃を含め抜本的な対策が望まれる。

抜本的な対策に時間を要する場合には、必要な維持・管理の費用が確保できる家賃設定について検討する必要がある。

家賃の設定は、地価の変動、市場家賃の状況等の社会状況の変化、住環境水準の変化に対応して見直す必要が

ある。

2) 家賃の徴収実態について

家賃の集金方法は、各賃借人から銀行振り込みという方法で徴収され、各賃借人ごとに振り込まれた記録がファイルされている。

平成15年8月31日現在では、大部分の賃借人に関しては月ごとに家賃が振り込まれているが、住宅で7人、店舗で3人、合計577,285円が未徴収となっている。うち9人は1～2ヶ月の家賃滞納だが、1名に限り5ヶ月分の家賃計74,500円が滞納となっている。

家賃滞納者に対しては、規程等に定められている手続きに従い、「家賃支払いの督促」を行い、短期の滞納者は完納している。しかし、1名の長期滞納者については、高齢で生活保護世帯となっていることもあり、未だ徴収されていない。なお、現在の長期滞納状況は、公社賃貸事業に影響を及ぼす規模にはなっていないが、長期滞納問題は、賃貸住宅の経営を継続していくかぎり発生する問題であることから次のような点を検討する必要がある。

長期滞納に対しては、経営的にも他の入居者との公平性の点でも早急な解決が必要となる。入居者との合意の上で、滞納解決計画の相談や、公的住宅への転居斡旋等を実施すべきである。

長期滞納者への対応ルールや、相談、支援、斡旋手順を決めるべきである

3) 修繕・補修工事の発注について

過去の補修工事（外壁工事、屋上工事、鉄部工事等）は、巻末資料の団地別修繕工事実績に示す如くであり、工事発注手続きと契約書、設計書についてチェックを行った（巻末資料表-4参照）。京都府住宅供給公社においては、250万円以上と250万円未満で発注形態が分かれる。250万円以上では、国土交通省の指導により入札形式で落札したところに発注する形態をとっている。250万円未満の工事については、随意契約という形態をとり、あらかじめ登録されている業者に任意に発注している。入札に参加する業者は、京都府の登録業者から選んでいる。

随意発注の内容は、「水漏れの改修」や「個別の電気配線の修繕」、その他建物の一部修繕、緊急を要する配管系統の突発的な小規模工事である。これらの小規模な修繕工事については、団地の近隣業者を選定して発注している。なお随意契約する業者の見直しは、年に1度行っている。

発注形態や発注金額、数量についてのチェックの結果、定められた手続きに従っており、業者の選定、発注金額、契約手続きに関しても特に問題はないと思われる。

4) 修繕・補修工事の内容について

外壁塗装の本来の目的は、鉄筋コンクリートで建造されている建物の場合、雨水等から鉄筋を覆っているコンクリートに浸透させないためのものである。雨水等が鉄筋に到達すると鉄筋が腐食し、爆裂を起こし、構造強度を失うこととなる。これは建物の外観美を失うのみならず、安全性を確保する上でも問題となる。

平成11年に一部修繕工事をした堀川住宅の出水団地1、2棟について、現地踏査を行った結果、屋上防水、外壁塗装、内壁塗装、その他の修繕状況とも特に著しい問題はないものの、以下に示す点を指摘する。

(外壁塗装)

昭和59年に「外壁吹き替え」という名目で修繕された工事は、地上からみると比較的良好な状態であるが、屋上から下方を見ると窓庇の上部の塗装がなされていない。(写真-A)

修繕後約20年経過しており、当時の工事仕様に関する資料が検出できないため、確認できないが、今後の劣化防止を図るためにも上記部分の防水対策を講じることが望ましい。

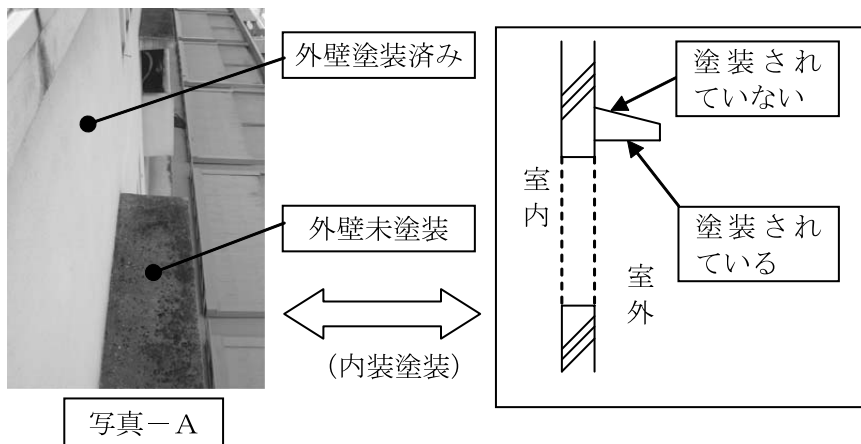


写真-A

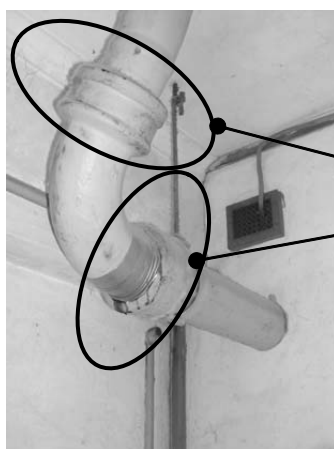
(配水管補修)

配水管の腐食は目視によるが、相当進んでいると見られ、鉄さびの褐色部分がかなりの個所で発見された(写真-B)。

配管系等の鉄さび部分は、特に水漏れ等で問題の発生しやすい部位である。水漏れ等の被害が大きくなり事前の補修が必要である。

住宅の維持補修において、こうした褐色さび配管個所で、一時的補修と見られるビニールテープによる応急跡が発見されたが、維持管理上問題である。

現状の維持管理に係わる公社の体制は、問題が発生してから修繕行為がとられる対症療法的管理であり、日常の被害が出る前の事前点検を重視した維持管理体制に改める必要がある。



写真－B

配水管の腐食がすすんでいるが、修繕されていない。
排水の漏れ跡が、ビニールテープで補修されている。

5) 計画修繕について

大規模な維持補修は、巻末資料表-4に示すように、これまでさまざまな補修工事が実施されているものの、長期的な修繕計画に基づいた計画的な修繕はない。なお、「たいあつ住宅」においては、特優賃促進法に基づく通達として修繕の目安が示されているが、公社賃貸住宅としての修繕の目安は明確でない。平成15年以降については「公社賃貸住宅計画修繕(案)」として、修繕時期、修繕項目、数量、概算の予算が盛り込まれた計画が作成されているが、従来はこうした計画修繕はなく、担当者による補修提案により実施されてきた。これまで、特に問題となる住環境上の問題もなく、阪神淡路大震災の際も特に被害はなかったようであるが、住環境と居住者の生命、財産を守る公的管理者として次の問題を指摘する。

公的管理者として居住者の安全と住環境維持の為には長期修繕計画が必要である。

水漏れ、雨漏り等緊急性のある修繕から、計画的な保守・改修による予防的対応を重視する計画修繕の考え方を定着させる。

なお、従来の大規模修繕、小規模修繕と緊急性のある補修・修繕等は、予算的な制約のある条件で結果として家賃の値上げにあわせて実施されたり、水漏れ等の問題の発生に対応して対症療法的に行われている。「計画修繕」とは、その場その場の対応ではなく適切な時期に適切な工事を実施することを事前に計画し、住環境の保全と建物の劣化を防ぐために実施する修繕工事である。それぞれの部位の修繕周期を十分に調査し、計画することで「計画修繕」の意味が出てくるものである。

なお、実施された工事に関して契約等や事務処理に関して特に問題はなかった。

6) 委託管理について

維持補修工事以外の日常管理業務は、各団地の管理人に委託されている。委託内容は、「京都府住宅供給公社経営住宅管理規程」(昭和43年4月1日)第26条の規定により、住宅等の管理を委嘱されたものが行う業務として定められ、業務内容としては、(1)家賃振込み依頼表、(2)入居者台帳、(3)願出・届出様式例等の簿冊を備え事務を処理することとなっている。

管理人は、団地居住者の中から毎年選ばれ、委嘱されている。監査の結果、選定、業務の執行状況、委託費の支出等に関しては、特に問題は発見されなかった。

7) 堀川住宅の耐震診断

堀川住宅の耐震診断は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年12月25日施行)に基づいて行われている。この法律では、特定建築物に係わる措置として、特定建築物の所有者の努力、耐震診断及び耐震改修の指針の策定・公表、指導及び助言並びに指示等が明記されている。堀川団地の下立売棟は、耐震促進法で指定する特定建築物(巻末資料表-5参照)に該当し、耐震改修の努力義務が課せられる建物である。

また、京都府の「耐震改修促進計画」を上位計画とする京都市「耐震改修促進実施計画」では、堀川住宅は、緊急輸送道路等沿道に立地する3階以上の建物と位置づけられランクAとしての対応が求められている。

耐震診断は、財団法人 日本建築総合試験所により、平成15年6月11日～平成15年8月31日の期間に「出水第3棟」と「下立売団地」の2棟を対象として実施されている。

主な調査項目は、「外観目視調査」「コンクリート圧縮強度試験」「コンクリートの中性化深さ測定」「柱の鉄筋腐食度調査」であり、調査結果において、以下の問題点が指摘されている。

両建物とも、構造上問題となる変状は認められないが、下記の点を適切に補修すること。

- ・コンクリートのひび割れ、鉄筋の露出、仕上げモルタルの剥離等が要補修
- ・特に、庇、屋上パラペット、外壁での仕上げモルタルの剥離は、落下する恐れがある

コンクリート・コアの圧縮強度（建設年代より推定したコンクリート設計強度を、135kg/cm²として算出）試験の結果では、過半のサンプルにおいて設計強度を下回っている。

コンクリートの中性化深さは、過半数において30mmを超え、かつ、柱主筋に対するコンクリートのかぶり厚さを上回り、腐食グレード（部分的な錆）に達している。このことから、鉄筋の腐食度は、今後、急速に進行し、耐久性が損なわれる恐れがある。

以上の耐震診断調査結果によれば、堀川団地の調査対象棟については、現行の耐震基準を満たしておらず、耐震上の構造耐力が不足していることから早急な対応が必要ということである。

しかし、この調査結果を受けるまでもなく、新耐震基準が制定された昭和56年以前の建物については、一般に耐震上問題とされるし、ましてや、初めて鉄筋コンクリート造の耐震基準が明らかになった昭和46年以前の建物では、耐震性が問題となるのは、技術的常識と考えられる。公社では、補強計画を概算して検討しているが、堀川団地を現状維持していくか、建て替えるか等という将来計画にかかわる課題がある。昨今騒がれている南海地震の発生や京都における活断層の地震発生想定なども勘案すると、早急に対策が必要となり、以下の問題点を指摘したい。

耐震対応策は、事業計画の課題の中では最優先の課題に位置づけられるもので、早急な対応策を決定する必要がある。

耐震改善や対応策が決定される前でも、避難計画や防災計画及び防災・避難対応訓練等、ソフト的な防災対策を早急に決定する必要がある。

4. たいあっぷ住宅

1) 認定申請の手続きについて

たいあっぷ住宅の建設に関しては、府に認定申請の段階で表3-6に示す認定の申請に係る添付図書が必要である。これは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第2条第2項及び京都府中堅勤労者向け公共賃貸住宅制度要綱第3条に基づき作成することが義務づけられている。

平成7年に認定審査した団地他3件を任意に抽出して監査したところ、認定申請に係る添付図書は適正なものが添付されており、また、家賃決定に伴う事前審査においての「不動産鑑定書、その他これに類する書類」及び「周辺家賃事例調査表」等についても、併せて審査したが、いずれも適切に処理されていた。また、平成12年以降の近年の申請物件について確認した結果、適切な指導及び認定審査が実施されており、現在の手続き業務にも問題は無い。

表 3-6 認定申請の必要図書

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則

- ・ 賃貸住宅の位置を表示した付近見取図
- ・ 縮尺、方位、賃貸住宅の敷地の境界線及び敷地内における賃貸住宅の位置を表示した配置図
- ・ 縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- ・ 認定を申請しようとする者が当該認定に係る賃貸住宅の敷地となるべき土地の区域内の土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃貸権若しくは使用賃借による権利を有する者であることを証する書類
- ・ 近傍同種の住宅の家賃の額を記載した書類

京都府中堅勤労者向け公共賃貸住宅制度要綱

- ・ 賃貸住宅の管理の期間内の事業収支計画書
- ・ 賃貸住宅の管理の期間内の修繕計画書
- ・ 前条第2項第1号アからエまでに規定する者に賃貸住宅の管理を委託し、又は賃貸住宅を賃貸する場合は、管理を受託し、又は賃貸する者の同意を証明する書類
- ・ その他知事が必要と認める書類
- ・ 規則第2条第2項第1号に規定する付近見取図は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号で定める用途地域を表示したもの
- ・ 規則第2条第2項第2号に規定する配置図は、縮尺が原則として500分の1以上のもの
- ・ 規則第2条第2項第3号に規定する各階平面図は、縮尺が原則として200分の1以上のもの
- ・ 規則第2条第2項第4号に規定する書類は、賃貸住宅の敷地となるべき土地の区域内の土地の登記簿謄本。この場合において、賃貸住宅の敷地となるべき土地の区域内の土地について所有権を有しない場合は、その土地について建物の所有を目的とする地上権、賃貸権又は使用賃借による権利を有する者であることを証する契約書等の書類
- ・ 規則第2条第2項第5号に規定する書類は、供給計画の認定の申請に係る賃貸住宅の近傍で供給されている原則として3以上の同種の賃貸住宅の概要について記載したもの。ただし、知事がやむを得ないと認める場合には、不動産鑑定書その他これに類する書類

2) 管理委託契約について

たいあっぷ住宅に関する公社での管理業務契約には、公社と各たいあっぷ住宅団地毎のオーナーとが満室家賃の6%にあたる委託料で管理契約を結ぶ管理委託契約と、団地ごとに公社と宅建資格を持つ地元不動産業者とが満室家賃の3%にあたる再委託料で管理契約を結ぶ管理再委託契約がある。

管理業務は、「入居者の募集」「入居者の資格審査及び選定」「賃貸借契約の締結及び更新の手続き」「賃料の収納」「家賃の減額に係る補助金の受領」「敷金・共益費及び駐車場等の使用料の収納」「その他付帯業務」があり、公社、オーナー、委託業者の三者が業務分担を明確にして管理業務を行っている（巻末資料表-6参照）。

民間管理委託業者との再委託契約状況は、表3-7に示すように27団地を13社の不動産業者が管理しており、多い管理会社は、1社で8団地を受け持ち、1社当たり約48万円/年～約890万円/年と幅のある契約状況である。こうした再委託管理費総額は、平成14年度総額約3,050万円となっている。

再委託契約に関する委託業者の選定については、オーナーが当該団地の日常管理を委託している地元不動産業者を推薦し、公社はそれを尊重して、決定している。賃貸不動産の管理業務という特殊な委託業務ということも考慮しても、公社の委託業者選定方法としては公開性、公正さについての今後の検討が必要と思われる。

再委託の管理業務については、委託業者が「家賃（敷金）変更の京都府への届け、共益費の未収金の督促、水道料の収納、使用料の未収金の督促や私設水道メーターの検針」の管理業務を行うこととなっている。（巻末資料表-6参照）

これらの業務について監査した結果、再委託管理業者から委託している個々の業務について、「水道メーターの検診結果報告」「未収金回収結果報告」「退去に伴う敷金精算報告」など、適切に管理業務報告がなされており、特に問題はない。

この管理業務については、再委託管理業者から管理実施内容や実施完了の報告を義務づけているが、今後は、管理を一層適切に行う必要があることから、年度ごとの実績報告を提出させる等、体制の確立が必要である。また、再委託料については、全再委託業者一律3%の定率としているが、京都府周辺の他の住宅供給公社の委託料を見ると、再委託業務の内容等により異なる委託料となっていることから、今後は、個々の団地の管理実態を踏まえ、その状況に対応した弾力的な再委託料の設定について検討する必要がある。

表 3-7 たいあっぷ住宅再委託料一覧表

団地名	管理開始日	戸数	契約家賃	再委託料	再委託先
ガーデンプレイス寺岡	H05.11.01	30 A 19 B 5 C 3 D 3	103,000 108,000 124,000 121,000	3% (外税) 101,808	(株) 京都ライフ
サンク・メルベユ並河	H06.05.01	64 A 24 B 40	108,700 89,300	3% (外税) 194,695	めぐり亀岡まちづくりセンター
CASA西向日	H07.06.01	20 A 5 B 10 C 5	110,000 110,000 110,000	3% (外税) 69,300	(株) アルコン
フェイス広野マンション	H07.06.01	24 A 15 B 9	110,000 110,000	3% (外税) 83,916	(有) TAM
ラポート城陽	H07.10.01	39 A 26 B 1 C 11 D 1	113,000 118,000 113,000 118,000	3% (外税) 139,135	(有) TAM
メモリアルマンション	H07.10.01	27 A 18 B 3 C 3 D 3	98,000 98,000 116,000 116,000	3% (外税) 86,751	タイム都市開発(株)
ディック・ベル	H08.12.01	22 A 4 B 18	128,000 114,000	3% (外税) 80,766	(株) 長栄
カーディナルTOKI	H09.02.01	20 A 12 B 8	108,000 108,000	3% (外税) 68,040	(株) 公久
レストプレイス西川	H09.04.01	20 A 5 B 10 C 5	118,000 118,000 118,000	3% (外税) 74,340	(有) TAM
アクスタン スクエア	H09.04.01	33 A 21 B 5 C 5 D 2	115,000 113,000 114,000 123,000	3% (外税) 119,574	(有) TAM
ベルセヌ亀岡	H09.05.01	30 A 30	82,500	3% (外税) 77,962	キョウトホーム(有)
プレステージ巻番館	H10.04.01	20 A 15 B 5	113,000 113,000	3% (外税) 71,190	(有) TAM
プレミアム城陽	H10.04.01	21 A 10 B 5 C 5 D 1	113,000 113,000 113,000 113,000	3% (外税) 74,749	(株) 京都ライフ
アルカディア21	H10.07.01	24 A 24	103,000	3% (外税) 77,868	(有) TAM
サンフロー ライタ	H11.04.01	20 A 7 B 6 C 5 D 1	118,000 118,000 118,000 120,000	3% (外税) 74,403	(有) TAM
ソレーユ大久保	H11.04.01	28 A 8 B 8 C 8 D 4	114,000 114,000 114,000 114,000	3% (外税) 100,548	(有) TAM
レシデンシア巨椋	H11.09.01	33 A 23 B 8 C 2	99,000 99,000 108,000	3% (外税) 103,477	(株) 京都ライフ
コージースクエア・広野	H11.10.01	27 A 9 B 6 C 6 D 3 E 3	104,500 104,500 104,500 104,500 104,500	3% (外税) 100,548	(株) 京都ライフ
スマイル オートキャド	H11.10.01	20 A 5 B 5 C 10	110,000 110,000 110,000	3% (外税) 69,300	(株) 長栄
アドミラブル長岡京	H11.10.01	20 A 4 B 12 C 4	91,000 91,000 91,000	3% (外税) 57,330	(株) エイブル
モン・ソレイユ	H12.04.01	12 A 6 B 2 C 1 D 3	112,000 112,000 112,000 112,000	3% (外税) 42,336	生和建设(株)
ドミール西向日	H12.06.01	12 A 3 B 3 C 3 D 3	115,000 115,000 115,000 115,000	3% (外税) 43,470	生和建设(株)
アーバン サクセス	H12.06.01	12 A 4 B 4 C 1 D 1 E 2	104,000 104,000 104,000 104,000 104,000	3% (外税) 39,312	(株) 清涼
ローズ・ソレーユ	H13.04.01	11 A 11	95,000	3% (外税) 32,917	生和建设(株)
プレジール	H13.07.01	12 A 1 B 4 C 4 D 3	97,000 94,000 97,000 97,000	3% (外税) 36,288	(株) エイブル
ソレイユ大山崎	H14.09.01	15 A 15	84,000	3% (外税) 39,690	(株) 長栄ホーム
ゼフィーロ長岡京	H15.04.01	25 A 6 B 6 C 6 D 4 E 3	108,000 106,000 106,000 105,000 110,000	3% (外税) 84,105	(有) 賃貸住宅管理
計		641	2,132,147		

3) 事務分担体制について

「たいあっぷ住宅」事業は、平成11年度頃までは建設予算として年度当初より予算が組まれていたが、それ以降は予算が縮小され、平成15年度に至っては予算もつけられていない状況となっている。

これは、特優賃住宅の制度上の問題が指摘され、全国的にも空き家の発生が目立ちはじめたことから、現在、国土交通省で制度の一部見直しが検討されていることによる。

京都府においても「たいあっぷ住宅」の空き家状況は、平成15年7月1日現在、総数27団地641戸中20団地153戸約24%が空き家となっている。特に、空き家率の一番高い団地は、空き家率55%で賃貸経営に支障をきたしており、それにより公社の管理委託料の滞納がでるなど問題となっている。

そのため、制度の改正（案）が出るまで府及び公社としては「たいあっぷ住宅」の新規事業を事実上中断している状態である。

公社の「たいあっぷ住宅」認定審査業務の担当者は、上記のような事実上中断の状況の中で過去2年間ほど認定審査業務を行っていないが、建設後年数の経過した団地等についての入居者の確保、契約家賃の改定など今日の社会・経済情勢を反映した管理上の業務は、むしろ増えてきている。

このため、従来の認定審査を主体とした業務から管理業務を主体とした運営体制への移行を進めるなど、より一層の効率的な業務執行体制の見直しの検討が必要である。

4) 受託料滞納について

空き家の発生により全体として「たいあっぷ住宅」事業の存続が困難と考えられる中、空き家率の一番高い団地が平成14年10月から平成15年11月までの約1年間、受託料の月額全額を滞納しており、滞納総額は約210万円にもなっている。そのため、公社の管理業務として滞納分の早期、回収が課題となっている。

公社としては、「たいあっぷ住宅」の規則や委託契約には、滞納に対して督促手続きの方法や罰則の規定は特に定めていないため、滞納者に対して強い拘束力を行使する特別な手段はない。そのため、オーナーに対して再三の督促状や催促の電話をしたり、話し合いをもって返済計画を相談しているとのことで、公社としての現状対応としてはやむを得ないと考えられる。

しかし、滞納がある団地に対して、公社の管理業務は通常どおり続けられていることから公社の事務経費や再委託業者への委託料は支出されている状態にあり、この状態が今後も続くなれば、未収金が増大し経営的に問題化する。

今後、他の団地においても滞納問題は起こる可能性は否定できないことから、それに備えて滞納に対する対応策や督促・催促等のルール化を検討していく必要がある。

5. 不動産資産等

1) 事業収益概況

住宅供給公社は、分譲団地、分譲住宅供給が中心となる事業展開であることから、事業に先行して用地取得がなされる。このため、事業展開が活発な公社ほど先行用地取得が多くなる傾向があり、バブルの崩壊とともに事業化が行き詰まった場合では、これらの先行用地が未活用または開発不可能な不良資産として残るケースがよくある。また借入金によって先行用地取得を行っていれば、借入金金の支払いが大きくなり、経営を圧迫する要因となり、健全経営の基盤をゆるがすことになる。

京都府住宅供給公社の平成14年度決算にみる事業資産明細は表3-8のように期首残高が約34億8,600万円であったものが、期末残高約9億8,000万円となっており、大幅に減少している。期末残高の内、約38.5%の3億7,800万円が分譲関連の資産で、約52.9%が賃貸資産となっており、事業用土地資産は約8.6%の約8,400万円となっている。

分譲事業資産は、木津かぶと台8戸（約3,400万円/戸）と鬼の里ウッドタウンの10区画（約1,100万円/区画）の売れ残り分が資産として計上されており、今後の販売促進が期待されるものである。賃貸資産は、昭和25年に建設した堀川団地等の賃貸住宅の敷地分（一部借地あり）である。事業用土地は受託事業として将来の売却が約束された買戻し用地552㎡のみである。事業資産明細及び各事業用資産状況を土地台帳と照合した結果、おおむね記載どおりであり、未活用用地、開発予定用地の取得はなく、経営上課題となる不良資産はない。

しかし、後述する事業用に該当しない開発残地や公共移管用地等の土地資産が約13,200㎡あるにもかかわらず、土地資産明細には記述されていない。経営資産を明確にし、財務諸表との整合を確保するためには、これらの非事業用資産を明確にしない決算処理には問題がある。特に、この非事業用資産においても税支出や維持管理経費が少なからず支出されていることから、経営の透明性には問題が残る。

なお、決算書「事業資産明細」の記述の不備が以下の2カ所確認されている。今後の決算書資産整理には不整合のないように改めるとともに、非事業用資産状況も明確にすべきである。

賃貸資産の土地規模欄の面積が「5,103㎡」と記述されているが、平成13年度決算書と異なる値となっている。土地台帳との照合の結果、測量時の「縄伸び」修正により賃貸資産が増加したことになるが、備考欄にはそのことを明確にすべきである。

平成14年度に分譲住宅事業において、醍醐594.8㎡が売却されて収益をあげた記載がある。本来なら、事業用資産掲載に記述されなければ整合性がとれないはずであるが、平成14年度決算の資産明細に550㎡は記載されているが、残り44.8㎡については反映されていない（記載漏れ）。これは、もともと非事業用の団地内残地（端地、市移管処理地）であった土地が居住者との交渉結果によって売却処分できたものである。不要残地を処分する住宅供給公社の独自経営努力の良い結果であるが、決算資料や情報の透明性からは不整合となり問題である。こうした矛盾が発生しない財務諸表づくりを今後すべきである。