

平成13年度

包括外部監査の結果報告書

市営住宅の建設及び管理に係る事務
及び関連出資団体の出納その他の事務

仙台市包括外部監査人
公認会計士 橋本 和巳

目 次

包括外部監査の結果報告書

第 1 外部監査の概要

1 外部監査の種類.....	1
2 選定した特定の事件（監査テーマ）.....	1
(1) 外部監査の対象.....	1
(2) 監査対象期間.....	1
3 特定の事件（監査テーマ）を選定した理由.....	1
4 外部監査の方法.....	2
(1) 監査の要点.....	2
(2) 監査手続の内容.....	3
5 外部監査の実施期間.....	5
6 外部監査人補助者の資格と人数.....	5
7 利害関係.....	5

第 2 外部監査の結果

都市整備局建築部住宅課.....	6
1 高額所得者に対する明渡請求.....	6
2 長期悪質滞納者への対応の見直し.....	7
3 延滞金の調定.....	9
4 不納欠損処分における連帯保証人への請求.....	9
5 家賃決定.....	11
6 敷金の残高相違.....	12
財団法人仙台市建設公社.....	13
1 入居当選者に対する資格審査.....	13
2 連帯保証人の異動把握と督促の強化.....	13
3 債権管理の状況及び不良債権の会計処理.....	14
4 固定資産の会計処理.....	15

包括外部監査の結果報告書に添えて提出する意見

都市整備局建築部住宅課.....	1 6
1 事業の概要	1 6
(1) 公営住宅制度の変遷.....	1 6
(2) 市営住宅の概要.....	1 8
2 収入未済の状況及び管理状況.....	2 2
(1) 収入未済の発生状況.....	2 2
(2) 滞納者の管理状況.....	2 5
(3) 退去滞納者からの回収状況と今後の対応.....	2 7
3 空家対策	2 8
4 その他	2 9
(1) 建物質貸借契約書の書式の見直し.....	2 9
(2) 家賃の減免猶予制度の周知.....	3 0
財団法人仙台市建設公社.....	3 1
1 財団法人仙台市建設公社の概要.....	3 1
(1) 概要	3 1
(2) 仙台市との関係.....	3 1
2 財務の概要	3 5
3 準備金積立預金の取扱いについて.....	3 6
資料 1 専門用語の説明.....	3 7

報告書中の表の合計は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計とが一致しない場合があります。

包括外部監査の結果報告書

第 1 外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び仙台市外部監査契約に基づく監査に関する条例第 2 条の規定に基づく包括外部監査

2 選定した特定の事件（監査テーマ）

（1）外部監査の対象

市営住宅の建設及び管理に係る事務及び関連出資団体の出納その他の事務

主な監査対象部局は次のとおりである。

都市整備局建築部住宅課

財団法人仙台市建設公社

（2）監査対象期間

原則として平成 12 年度（平成 12 年 4 月 1 日から平成 13 年 3 月 31 日まで）。但し、必要に応じて監査時点及び過年度についても監査対象とした。

3 特定の事件（監査テーマ）を選定した理由

市営住宅は、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国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整備されており、住宅建設計画法に基づく政府の住宅建設五箇年計画に併せて計画的に建設が進められている。仙台市では平成 13 年 4 月 1 日現在で 9,455 戸の市営住宅が供給され、平成 12 年度予算で市営住宅使用料収入は 20 億 7,103 万円、市営住宅管理費は 13 億 7,991 万円となっている。

仙台市の住宅供給面では昭和 48 年に「一世帯一住宅」が達成され、それ以降、住宅総数が世帯総数を上回り、平成 10 年には空き家が住宅総数の 13.8%を占めるに至っている。

一方、このような状況の中で平成 12 年度市営住宅の平均申込倍率は 12 倍を超えており入居希望者に対して十分な供給がなされていないとも考えられる。よって、市民生活水準の変化と民間による住宅供給に鑑み、所期の目的を達成するために市営住宅が計画的に建設・建替えられているか、入居者決定事務及び明渡請求は適切な手続に従って行われているか、ま

た、住宅使用料の徴収事務、滞納管理、維持管理等が適切になされているかについて監査を実施することとした。

また、財団法人仙台市建設公社は、市営住宅の管理に関する業務を一手に受託する法人であり、市営住宅の管理業務の事務は同公社が実施しているので、市営住宅事務を監査する上でその業務と財務の検討は欠かせないため監査の対象とした。

4 外部監査の方法

(1) 監査の要点

建設・建替事務

- ・建設・建替計画の進捗管理は適切か。
- ・建設・建替に係る契約事務は適正に行われているか。

入居者決定事務

- ・入居者の募集は適正に行われているか。
- ・入居者の資格審査は適正に行われているか。

住宅使用料等の徴収事務

- ・徴収に関する管理体制は適切か。
- ・住宅使用料の決定は適正に行われているか。
- ・収入超過者や高額所得者に対する住宅使用料の決定は適正に行われているか。
- ・住宅使用料の徴収事務に関するコンピュータシステムの整備運用状況は適切か。
- ・管理帳票類の整理保管状況は適切か。
- ・滞納者の把握と督促は適時かつ適切に行われているか。
- ・減免処理、不納欠損処分、延滞金の徴収などは法令等に従い適正に行われているか。
- ・敷金の受け払い手続及び残高の管理は適正に行われているか。

明渡請求

- ・高額所得者及び悪質滞納者に対する明渡請求は適正に行われているか。

維持管理事務

- ・委託料の算定、契約及び支払は適切に行われているか。
- ・修繕は計画的に、あるいは必要な場合には迅速に行われているか。
- ・管理人・連絡員の配置は適切に行われているか。
- ・住宅の点検検査は適切に行われているか。
- ・無駄な空家の発生を最小化し、適時に入居者の募集対象とされているか。

公有財産の取得・管理・処分に関する事務

・公有財産の取得・管理・処分に関する事務は適正に行われているか。

出資団体の事務

・関連出資団体の出納その他の事務は適正に行われているか。

(2) 監査手続の内容

実施した主な監査手続は次のとおりである。

なお、監査手続の適用にあたっては効率的な監査を実施するという観点から、重要と判断したものに限定し、原則として試査^(注)により行った。

(注) 試査とは、特定の監査手続の実施に際して、監査対象となる母集団からその一部の項目を抽出し、それに対して監査手続を実施することをいう。

1) 都市整備局建築部住宅課

建設・建替事務

イ．住宅建設五箇年計画の立案手続及び第七期五箇年計画の概要及び進捗状況についてヒアリングを実施した。

ロ．第七期五箇年計画の工事契約にかかわる入札の実施結果及び契約事務に関し、関係書類の閲覧、担当者への質問を実施し、契約相手の選定手続を含む契約事務手続が適正に行われているか否かを検討した。

住宅使用料等の徴収事務

イ．住宅使用料の徴収事務に関するコンピュータシステムの整備運用状況についてヒアリングを実施した。

ロ．住宅使用料及び近傍同種の住宅の家賃の決定方法についてサンプルを抽出し、算定根拠資料との突合、計算調べを実施し、住宅使用料算定額の正確性及び住宅使用料決定事務手続を検討した。

ハ．不納欠損処分について担当者への質問、関係資料の閲覧を行い、不納欠損処分手続を検討した。

ニ．延滞金の徴収状況についてヒアリングを実施した。

ホ．敷金の残高について市営住宅管理システムの残高と仙台市の財務会計システムの残高との照合を実施した。

明渡請求

長期滞納状況を把握し、高額所得者及び悪質滞納者に対する明渡請求について担当者への質問及び関係資料の閲覧によりその実施状況を検討した。

維持管理事務

イ．管理業務を委託している財団法人仙台市建設公社との間の委託料の精算に当たり同公社の業務の執行状況の管理方法についてヒアリングを実施した。

ロ．空家の発生状況について担当者への質問、関係資料の閲覧を行い、空家を最小化する対応が行われているかどうか検討した。

公有財産の取得・管理・処分の検討

土地・建物台帳の閲覧、期中増減取引の証憑突合等を実施し、公有財産の取得・管理・処分事務手続を検討した。

2) 財団法人仙台市建設公社

法人の概要調査

寄附行為・諸規程・議事録・決裁書等の閲覧、予算書・決算書の分析的手続、予算管理状況の調査等を実施し、法人の概要を把握した。

決算書の検討

決算書の勘定残高について証憑突合、質問、勘定分析等を実施し、決算書の記載内容を検討した。

入居者決定事務

入居者の募集手続について担当者にヒアリングを行い、入居者の資格審査についてサンプルを抽出し、入居予定者が提出した資料と突合し入居者資格審査手続を検討した。

住宅使用料等の徴収事務

イ．収入未済額の把握方法の検討、滞納者の実態調査方法の検討、滞納者及び連帯保証人に対する督促手続の検討を実施した。

ロ．減免手続について、担当者への質問及び関連資料の閲覧を行い減免審査手続について検討した。

ハ．入居者の収入調査の方法及び平成12年度の実施結果について担当者にヒアリングを実施した。

ニ．敷金の受入処理及び退去者への返還・修繕費への充当処理について担当者への質問、関連資料の閲覧を行い事務処理手続について検討した。

市営住宅の維持管理状況の検討

担当者への質問、関係書類の閲覧を実施し、市営住宅が適切に維持管理されるよう定期的な検査・修繕が行われているか否かを検討した。

契約事務

平成 12 年度の定期検査及び計画修繕の業務委託契約からサンプルを抽出し、関係書類の閲覧、担当者への質問を実施し、契約相手の選定手続を含む契約事務手続を検討した。

5 外部監査の実施期間

平成 13 年 9 月 25 日から平成 14 年 3 月 7 日まで

6 外部監査人補助者の資格と人数

公認会計士 5 名

7 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、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ない。

第 2 外部監査の結果

都市整備局建築部住宅課

1 高額所得者に対する明渡請求

高額所得者に対し、市長は、期限を定めて、当該市営住宅の明渡しを請求することができる。この場合の期限は、明渡請求をする日の翌日から起算して6ヶ月を経過した日以後の日となる。また、高額所得者は、認定日の翌月から毎月、近傍同種の住宅の家賃を支払わなくてはならず、さらに、明渡請求期限後も当該市営住宅を明け渡さない場合には、明渡しの日まで、毎月、近傍同種の住宅の家賃の二倍の額に相当する金銭を損害賠償金として請求される。

なお、高額所得者の住宅明渡し義務については、「市営住宅入居説明会のしおり」や入居者に配布する「暮らしのガイド」にも記載されており、入居者に対する説明が行われている。仙台市における過去5年間の高額所得者に対する明渡請求等の状況は次のとおりである。

(表1)

	明渡請求件数	明渡し指導件数	高額所得者認定件数
平成 8 年度	注 9 7	0	9 7
平成 9 年度	0	0	1 0 3
平成 10 年度	0	0	3 6
平成 11 年度	0	2 5	3 2
平成 12 年度	0	0	2 7

注 明渡請求に関する文書を発送したほかには対応はしていない。

仙台市の高額所得者に対する明渡請求は、仙台市営住宅条例に明渡請求することができると規定されているにもかかわらず、措置されていないのも同然である。

仙台市としては、高額所得者の実態調査や公営住宅法及び高額所得者制度の趣旨・目的を説明するために、来庁を要請し、その時に市営住宅明渡計画書の提出を要求し、自主的な明渡しを促すための指導に努めているとのことである。

しかし、市営住宅制度は、仙台市の財政負担で低所得者を対象に低廉な家賃で賃貸することが目的であり、認定した高額所得者に対しては実情に応じて明渡請求を行うべきである。最近の入居申込倍率の急増を考慮すれば、入居を切望する低所得者の入居機会をひとつでも多く確保することが先決である。また、明渡請求を実施しないため、明渡請求期限到来後の近傍同種の住宅の家賃の二倍に相当する損害賠償金請求を放棄する結果ともなる。

2 長期悪質滞納者への対応の見直し

公営住宅法第 32 条、仙台市営住宅条例第 42 条による市営住宅の明渡し条項には、家賃または割増賃料を 3 ヶ月以上滞納した者に対して明渡しを請求できるとされている。しかし、仙台市営住宅管理要綱第 2 条 4 号に「悪質滞納者」を別に定義し、条件付きながら、「家賃若しくは割増賃料の滞納額が 20 万円以上又は家賃若しくは割増賃料の滞納月数が 6 月以上である者」とし法令・条例より明渡条件を緩和している。同要綱第 21 条には悪質滞納者等に対する明渡請求を定めている。さらに、悪質滞納者のうち、条件を追加して、市営住宅家賃の納入指導等事務処理要領第 7 条に「長期悪質滞納者」の認定基準を定めている。同要領第 6 条で長期悪質滞納者について初めて仙台市建設公社から仙台市に報告することとし、同要領第 8 条にて長期悪質滞納者に認定された者のうち、またさらに必要と認めた者を法的措置の対象とすることとしている。

表 2 は平成 13 年 10 月 22 日現在の滞納月数 3 ヶ月以上と 6 ヶ月以上の件数と金額を要約したものであるが、上記仙台市の定めによれば法令・条例より 3 割以上明渡請求対象の件数が減少することとなり、公営住宅法及び仙台市営住宅条例に定めた条件を要綱及び要領により大幅に緩和している結果がうかがわれる。

(表 2) 平成 13 年 10 月 22 日現在
(単位：千円)

入居者		
滞納月数	世帯数	金額
3 ヶ月以上	946	217,201
6 ヶ月以上	580	189,159

6 ヶ月以上の内訳

滞納月数	世帯数	金額
6 ~ 11 ヶ月分	291	46,971
12 ~ 23 ヶ月分	184	67,969
24 ~ 35 ヶ月分	65	37,740
36 ~ 47 ヶ月分	25	21,625
48 ヶ月分以上	15	14,854
計	580	189,159
平均滞納月数 15.6 ヶ月		

(出典：月数毎滞納金額(仙台市建設公社作成)から一部手直しをして作成)

また、最近3年間の仙台市建設公社から仙台市住宅課への法的措置の依頼件数は、表3のとおりとなっている。

(表3)

年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度
法的措置依頼件数	34件	44件	35件
依頼対象者平均滞納月数	20.8ヶ月	22.5ヶ月	24.1ヶ月

前述の長期滞納状況から比べると非常に依頼件数が少なく、かつ、法的措置依頼対象者の平均滞納月数は、20ヶ月を越えるという異常な状態となっている。

法令による明渡請求条項に該当するとはいつてもただちに全員明渡しさせているかについては、仙台市と同様に各自治体によっても内規等で条件緩和しているようである。

条件緩和や「必要」とどう認めるのかについては裁量が入り込みやすいが、少なくとも法令による条件よりはかなり緩和しているのであるから、上記要領及び要綱に従い厳しく対応をはかるべきである。明渡請求訴訟の仙台市勝訴後においても強制執行未了のものが次のとおりあることから、過度に柔軟な対応をしていると考えざるをえない。特に悪質滞納者に対しては早急に対応を求めるものである。

(表4)

平成13年11月26日現在

番号	判決等年月日	原因
1	平成12年4月24日(判決)	滞納
2	平成12年5月25日(判決)	滞納
3	平成10年9月17日(和解) 平成12年1月28日(強制執行申立て) 平成12年8月9日(同上取下げ)	滞納
4	平成5年2月22日(即決和解) 平成12年1月28日(強制執行申立て)	滞納
5	平成11年8月27日(判決) 平成12年1月28日(強制執行申立て)	滞納
6	平成11年5月14日(判決) 平成11年8月30日(強制執行申立て)	滞納
7	平成8年2月23日(即決和解) 平成12年1月28日(強制執行申立て)	滞納
8	平成11年9月10日(判決)	滞納
9	平成8年3月28日(判決)	滞納
10	平成12年3月2日(判決)	滞納
11	平成12年3月7日(判決)	滞納
12	平成12年3月10日(判決)	滞納
13	平成9年7月4日(判決)	滞納

上記のうち、番号3、5については全納または全納予定のため除外するが、番号1、6、10、12、13は判決後も納付実績がないため強制執行の申立て(番号6は強制執行)を行う予定となっており、番号2、4、7、8、9、11については仙台市が明渡勝訴判決を受けたにもかかわらず、なおも滞納分について分納による回収を認めたが、納付実績は不定期である。

3 延滞金の調定

仙台市の「仙台市分担金その他の歳入の延滞金に関する条例」によれば、納入義務者は滞納金額に対し年 14.6%（最初の 1 ヶ月は 4.5%（平成 12 年））の延滞金を納付しなければならないと規定されている。

しかしながら、市営住宅の滞納住宅使用料に対する延滞金について、一部金融機関で収納されたもの以外は調定が行われていない。滞納者に対し調定しても回収が困難との判断から最初から調定を行っていないとのことである。上記条例には生活に困窮して滞納した場合には、延滞金を免除する旨も規定されており、滞納住宅使用料に延滞金を調定しない合理的な理由はないと思われる。

支払能力がありながら滞納している入居者に対して延滞金を調定しないのは、納付期限どおり納付している善良な入居者との間で公平を欠くことになるので、延滞金の調定を行うべきである。

なお、収入未済額の状況から試算すると年間約 4,000 万円前後の延滞金が発生することとなる。

(表 5)

(単位：千円)

平成 12 年度	現年度	過年度		
	収入未済額	調定額	不納欠損額	収入未済額
	94,780	276,186	10,145	201,811

(出典：仙台市都市整備局建築部住宅課作成資料)

$\{(平成 12 年度の過年度調定額 - 不納欠損額 + 過年度収入未済額) \div 2\} \times 14.6\%$	34,153 千円
平成 12 年度現年度収入未済額 $\times 14.6\% \div 2$	6,919
計	41,072

注 千円未満の延滞金は全額切り捨てられるが（仙台市分担金その他の歳入の延滞金に関する条例第 2 条）、簡便計算のため考慮していない。

4 不納欠損処分における連帯保証人への請求

仙台市では滞納住宅使用料の不納欠損処分は、以下の基準で行われている。

1. 訴訟関係（10 年時効 - 民法 174 条の 2 第 1 項を適用）
 - ・明渡し訴訟提起し確定判決により債権が確定した後、債務者の所在が不明となって催告が出来なくなっているものの内、確定判決後 10 年経過しているもの。
 - ・無断退去後、債務者の所在が不明となっていて訴訟により債務名義を得て占有回復したものの内、判決確定後 10 年経過したもの。
 - ・滞納住宅使用料を分納することで即決和解したが、その後和解条件が履行されず、無断退去により所在不明となっているものの内、即決和解成立後 10 年経過しているもの。

2. 訴訟関係（5年時効 - 民法174条の2第2項 民法第169条を適用）

- ・確定判決又は即決和解後に発生した債権額の内、発生後5年以上経過しているもので債務者の所在が不明となっているもの、又は、入居している者の中で、低額収入、生活保護受給等の理由により弁済能力が無いと認められるもの。

3. 一般の時効を適用するもの（5年時効 - 民法第169条を適用）

- ・訴訟適用者以外で債務者の所在が不明となっているもの及び低額収入、生活保護受給等の理由により弁済能力が無いと認められるもの。

（表6）

不納欠損額推移（単位：千円）

年度区分	不納欠損額 (使用料のみ)
平成8年度	7,459
平成9年度	38,764
平成10年度	14,474
平成11年度	14,439
平成12年度	10,145

（表7）

不納欠損額事由別金額（共益費込み）

（単位：件、千円）

不納欠損事由	平成10年度		平成11年度		平成12年度	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
死亡	12	687	6	550	12	2,991
行方不明	52	10,189	49	10,725	15	4,037
低額収入	26	2,810	5	1,235	3	1,165
生活保護	10	644	6	1,034	11	1,107
市外転出	8	550	10	1,121		
自己破産	1	513			3	649
その他					1	282
合計	109	15,393	76	14,665	45	10,229

最近の不納欠損額、不納欠損の事由別件数及び処理金額は表6,7のとおりとなっている。年度別推移を見ると平成9年度の処分額が多くなっている。これは、平成8年度まで法的措置（明渡訴訟、即決和解等）を行った債権については、時効成立による不納欠損処分を行っていなかったが、平成9年度より時効成立による不納欠損処分及び、処分基準が定められていなかった法的措置による権利確定日以降の債権について処分基準が定められたことにより、過年度分をまとめて処分したためである。

事由別処分額の推移を見ると不納欠損理由の最も多いものは債務者の転居先がわからなくなり請求できなくなったものである。このような場合に備えて入居者に連帯保証人を立てることを要求しているが、前述の仙台市の不納欠損処分基準では連帯保証人のことは全く考慮されていない。また、過去において行方不明の退去滞納者の連帯保証人に対し支払請求訴訟を行ったことがないとのことである。

連帯保証人からの回収可能性を何ら検討せずに、安易に不納欠損処分を行うことは問題であり、連帯保証人からの回収も図るべきである。

連帯保証人も訴訟の対象とすることによって滞納整理に一定の成果を上げている地方公共団体もあり、仙台市でも連帯保証人を訴訟対象とすることを検討するべきである。

5 家賃決定

家賃は平成 8 年の公営住宅法改正に基づき、平成 10 年度より入居者の収入に対応した家賃決定方式となった。家賃は、本来入居者、収入超過者、高額所得者の区分に応じ、下記のように算定される。

(仙台市営住宅条例第 13 条、公営住宅法施行令第 2 条)

- ・ **本来入居者の家賃 = 家賃算定基礎額 × 規模係数 × 立地係数 × 経過年数係数 × 利便性係数 (*1)**

(*1) 利便性係数 = 1 - (地域要因等に係る係数 (*2) + 設備要因に係る係数)

$$(*2) \text{ 地域要因等に係る係数} = 0.17 \times \frac{(X - Y)}{(X - Z)}$$

X : 住宅ごとに地域要因要素(A)、階別格差要素(B)及び構造タイプ格差要素(C)をそれぞれ乗じた値の最高値。

Y : 当該住宅に係る A、B 及び C の値をそれぞれ乗じた値。

Z : 住宅ごとに係る A、B 及び C の値をそれぞれ乗じた値の最低値。

A : 地域要因要素は、固定資産税路線価の最高値を示す市営住宅を 1.0 とし、これに対する各市営住宅に係る固定資産税路線価の割合を算定したもの。

B : 階別格差要素は、住宅ごとに、階別及びエレベータの有無に応じて設定。

C : 構造タイプ格差要素は、住宅ごとに、建築構造に応じて設定。

(「仙台市営住宅条例第 13 条第 2 項に規定する数値の設定について」の抜粋)

- ・ **収入超過者の家賃 = 本来入居者の家賃額 + 下記の加算金額 (仙台市営住宅条例第 30 条)**

政令月収(円)	加算金額
200,001 ~ 238,000	(近傍同種の住宅の家賃 - 本来入居者の家賃) × 1/7
238,001 ~ 268,000	(近傍同種の住宅の家賃 - 本来入居者の家賃) × 1/4
268,001 ~ 322,000	(近傍同種の住宅の家賃 - 本来入居者の家賃) × 1/2
322,001 ~	(近傍同種の住宅の家賃 - 本来入居者の家賃) × 1/1

(注) 裁量階層については、別途優遇措置がある。

- ・ **高額所得者に課される家賃 = 近傍同種の住宅の家賃 (仙台市営住宅条例第 33 条)**

家賃決定における使用データのうち、利便性係数に用いられる路線価について、直近の路線価を用いず、平成 13 年度の家賃決定まで平成 11 年度の路線価を用いて計算していたが、当該例外的措置に係る決裁文書は作成されていなかった。例外的措置を適用する場合には、所定の承認・決裁手続を踏むことが必要である。

なお、直近の路線価を用いない理由は、平成 12 年度の路線価改定で、それまで路線価の最高値であった住宅の路線価が大幅に下落し、規定どおりに家賃算定に適用すると、相対比

率で決定される他の住宅の地域要因要素が上昇し、結果として多くの団地の家賃が上昇することになるためである。住宅の絶対的な路線価は低下しているにもかかわらず、家賃が上昇することは入居者に理解されないと判断し、平成 11 年度の路線価を継続して適用しているとのことである。

地域要因要素は、路線価の最高値又は最低値 1 つの値に対する相対比率で決定されるため、最高値だけが大幅に変動した場合でも多くの団地の家賃に大きな影響を与えるという不合理な結果を招くと思われる。したがって、例えば、市営住宅の路線価の上位何か所かの平均値を基準値とすることにより、突出した価格変動の影響を緩和することができると思われる。

また、近傍同種の住宅の家賃計算について、サンプルを抽出して算定根拠資料との突合を実施した結果、戸当たり床面積に誤った登録がなされていたものがあつた。結果として家賃の計算結果には影響がなかったが、戸当たり床面積は一度登録されれば、その後見直されることがない項目であり、登録時には二重、三重の入力チェックが必要である。

6 敷金の残高相違

入居者から預かっている敷金の平成 13 年 11 月 30 日現在の財務会計システムにおける残高は 508,453,868 円となっている。これに対して、市営住宅管理システム（通称「まかせた君」）における残高は調整項目を考慮後において 507,542,030 円となっており、**911,838 円の差額が発生している。また、差額発生原因も判明していない。**

仙台市の財務会計システムで処理された敷金の入出金データは、都市整備局の市営住宅管理システムに取り込まれている。したがって、本来ならばこれら両システムの敷金残高は処理のタイミングのずれを調整することによって一致すべきものである。市営住宅管理システムは平成 8 年の公営住宅法改正時にシステム開発したものであるが、市営住宅管理システム導入時に財務会計システムのデータとの一致の検証作業が不十分であった可能性もあり、また、その後の検証作業が十分でなかった可能性もあることから**差額発生原因を特定することは困難であると考えられる。**したがって、両システムの敷金残高を一致させるための適切な事務処理方法を検討することが必要である。

また今後は、毎月財務会計システムと市営住宅管理システムとの残高調整を実施し、差額発生を防止を徹底する必要がある。

財団法人仙台市建設公社

1 入居当選者に対する資格審査

公開抽選により入居当選者が決定され、当選者について資格審査（第二次資格審査）が実施される。当選者から申込書の内容について、住民票や収入に係る会社や公的機関の証明書の提出を受け、資格審査の結果、基準に合致していない場合には失格となり、当選者は入居できなくなり、入居順番は補欠者に回る。

平成 13 年度第 1 回定期募集の第二次資格審査について、任意に 29 件の審査内容を検討した。その結果、引揚者世帯の当選者については、引揚証明書を入手・確認しなければならないところ、引揚証明書を入手・確認していないものが 1 件発見された。

引揚者世帯として入居申込みをした場合、入居当選確率が一般申込者の 2 倍となるよう優遇措置されるため、公正な抽選の観点から、引揚証明書を入手・確認する必要がある。

2 連帯保証人の異動把握と督促の強化

仙台市営住宅条例第 10 条第 2 項第 2 号において入居時に入居許可者と同程度以上の収入を有する者で市長が定める資格を有するものを連帯保証人とする保証書の提出を要求している。

また、仙台市営住宅条例第 12 条の 2 において 市営住宅の入居者は、連帯保証人が死亡し、若しくはその所在が不明となり、又は保証人たる資格を失ったときは、速やかに、これに代わる連帯保証人を立て、改めて保証書を市長に提出しなければならない 保証書に記載した事項に変更があったときは、入居者は、速やかに、その旨を市長に届け出なければならないと規定されている。また、「暮らしのガイド」にもその旨が記載されている。しかし、ほとんどの場合、連帯保証人の異動届出が提出されていない。現状は 3 ヶ月以上住宅使用料滞納者の連帯保証人に発送される催告書が宛先不明等で戻ってきた時にその事実が判明するのが大部分である。

平成 13 年 2 月に連帯保証人に発送した催告書 397 件中 75 件（19.6%）が転居先不明で返送されていた。なお、平成 13 年 2 月に 3 ヶ月以上住宅使用料滞納者に発送した催告書は、867 件であり、その内 470 件は連帯保証人に催告書の発送が行われていなかった。これは、入居者本人から一部でも入金があったり、支払の意思表示をしたりしている場合には、連帯保証人に対する発送を取り止めているからである。

しかし、滞納者については、連帯保証人といつでも連絡が取れる状態を維持しておくことが債権管理上重要であり、連帯保証人の異動届出の提出状況を勘案すると、すべての 3 ヶ月以上滞納者の連帯保証人に対して催告書を発送し、異動状況を早期に把握することが重要と思われる。また、今後、滞納家賃支払請求訴訟の対象に連帯保証人も加えるならば、滞納額が多額になってから通知するのでは信義誠実の原則に反することになる。滞納額が多額になる前に入居者の家賃滞納の状況を通知することにより連帯保証人に早期の問題解決の機会を与えることが必要である。

3 債権管理の状況及び不良債権の会計処理

平成 12 年度末の未収入金の内訳は、一般会計及び特別会計でそれぞれ次のようになっている。

(表 8)

(単位：千円)

一般会計	金額	特別会計	金額
市営住宅退去 修繕料未収入金	38,722	市営住宅駐車場 使用料未収入金	9,682
市営住宅水道 使用料未収入金	12,841	そ の 他	1,470
合計	51,563	合計	11,152

市営住宅退去修繕料未収入金は、退去後の原状回復にかかる修繕料である。修繕料未収入金及び住宅駐車場使用料未収入金の発生年度別の内訳は以下のとおりである。

(表 9)

(単位：千円)

発生年度	市営住宅退去修繕料未収入金			市営住宅駐車場使用料未収入金	
	過年度 繰越額	収入額	未納額	未納額	うち退去者
平成 6 年度	3,072	-	3,072	9	-
平成 7 年度	3,816	-	3,816	461	190
平成 8 年度	4,800	-	4,800	521	246
平成 9 年度	6,396	-	6,396	456	160
平成 10 年度	6,673	10	6,663	1,193	241
平成 11 年度	10,366	4,887	5,479	1,382	78
平成 12 年度	-	-	8,495	5,657	297
合計	35,123	4,897	38,722	9,682	1,213

退去修繕料の滞留債権の回収担当は 1 名であり、しかも専任ではないため、平成 8 年度までに発生したものについては督促行為を実施しておらず、平成 9 年度以降発生分についても当該年度に年 2 回納付書の発送を行う以外に十分な督促行為を行っていない。

退去修繕料未収入金のうち 1,808 万 5 千円及び駐車場使用料未収入金の退去者分のうち 117 万 4 千円については、債務者の転居先が不明で連絡が取れなくなっており、現状回収困難な状況である。したがって、貸倒損失の計上もしくは、貸倒引当金の設定が必要である。

4 固定資産の会計処理

会社の会計規程第 35 条第 2 項において「有形固定資産は、耐用年数 1 年以上で、かつ、取得価額が 10 万円以上の使用目的の資産をいう。」と規定されている。特別会計における仙台市所有の遊休地を駐車場として使用するためのアスファルト舗装工事代 3,838 万 9 千円（平成 7 年度から平成 11 年度までの合計）及び茂庭第一市営住宅の駐車場舗装代 150 万 7 千円を固定資産計上せず、修繕費として費用計上していた。

遊休地に係る舗装工事代については、遊休地の一時的な利用であり、近い将来には撤去されるとの認識から固定資産計上しなかったとのことであるが、実際の利用期間は 1 年以上となっており固定資産計上すべきである。

また、市営住宅の駐車場舗装代についても会計規程にしたがい固定資産計上する必要がある。

包括外部監査の結果報告書に添えて提出する意見

「平成 14 年 3 月 18 日付け包括外部監査の結果報告書」に関わる包括外部監査の実施過程において、地方自治法 2 条第 14 項及び第 15 項の規定の趣旨から、私が重要であると思う合理的な事務の執行上（経営管理上）の諸点に付き検討をしたので、以下のとおり意見を申し述べる。

都市整備局建築部住宅課

1 事業の概要

(1) 公営住宅制度の変遷

市営住宅は、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、国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整備されており（公営住宅法第 1 条）、住宅建設計画法に基づく政府の住宅建設五箇年計画に併せて計画的に建設が進められている。平成 13 年度から平成 17 年度までの第八期住宅建設五箇年計画は平成 13 年 3 月 13 日に閣議決定されている。

現行の公営住宅法は、昭和 26 年に制定され、その後、昭和 34 年に収入超過者制度を導入、昭和 44 年に公営住宅建替制度・明渡し基準制度を導入、平成 8 年に第一種・第二種の種別区分を廃止するなどの改正がなされてきた。

平成 8 年の改正は、以下のような従来の公営住宅制度の問題点等に対して、高齢者や障害者など真に住宅に困窮する者へ公営住宅を的確に供給することを主たる目的としてなされたものであり、市営住宅の管理等に係る重要事項の改正がなされているため、その概要をまとめた。

[従来の公営住宅制度の問題点等]

住宅入居者の公平性

高齢者や障害者などの住宅需要に十分には対応できない一方、低額所得者とはいえないう高所得者などの長期居住による不公平が発生しているなど、真に住宅に困窮している者へ公営住宅が必ずしも的確に供給されているとは言い難い面がみられるようになってきた。

住宅供給の困難性

用地取得難などによって、従来からの直接建設方式のみだけでは、需要に応じた的確な供給が困難になってきた。

質の低下

公営住宅の老朽化等により、地域の良好なコミュニティが低下しているのがみられるようになってきた。

多様なニーズへの対応

多様なニーズに対応するために、地方公共団体の政策手段の拡大が求められるようになってきた。

[平成8年の公営住宅制度改正の概要]

入居者資格の的確化

高齢者、身体障害者等について、一般の入居者の入居収入基準（収入分位の0～25%：政令月収0～20万円）を超えて、一定の上限（収入分位の40%：政令月収26万8千円）まで入居収入基準を引き上げることができるものとした。

入居者の収入変動等に対応した家賃決定方式の導入

- (1) 毎年度、入居者からの申告に基づく収入及び住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等に応じて家賃を定めることとした。
- (2) 収入超過者に対しては、近傍同種の住宅の家賃を限度として、当該入居者の収入を勘案して適切な負担を求め、高額所得者に対しては、近傍同種の住宅の家賃を徴収することとした。

公営住宅に係る補助制度の合理化及び供給方式の多様化

- (1) 第一種・第二種の種別区分を廃止し、国は、公営住宅の建設に要する費用（用地費は除く。）の2分の1を補助する。
- (2) 事業主体は、公営住宅として民間住宅を買い取ることができるものとし、国は、事業主体に対して、買い取りに要する費用（用地費は除く。）の2分の1を補助する。
- (3) 事業主体は、公営住宅として民間住宅を借上げることができるものとし、国は、借上げ住宅の共用部分（廊下・階段等）の工事費の3分の1を補助する。
- (4) 国は、公営住宅の家賃を低廉なものとするため、近傍同種の住宅の家賃から入居者の収入等に応じて建設大臣の定める基準額を控除した額の2分の1を補助する。

公営住宅建替事業の施行要件の緩和等

- (1) 公営住宅建替事業の戸数要件を、原則として、従前戸数の1.2倍以上から従前戸数以上とするものとし、社会福祉施設等を併設する場合にはさらに緩和する。
- (2) 建替事業に伴い、家賃が増加する場合には当初5年間一定の負担調整措置を講じる。

公営住宅の社会福祉事業等への活用

- (1) 事業主体は、建設大臣の承認を得た場合は、一定の社会福祉事業を行う社会福祉法人等に対して公営住宅を住宅として使用させることができるものとした。
- (2) 事業主体は、建設大臣の承認を得た場合は、公営住宅を中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅として活用することができるものとした。

その他

- (1) 改正法の施行に伴い、家賃が増加することとなる従前入居者については、制度移行に伴う一定の経過措置を講じるものとした。
- (2) 当分の間、過疎地域等においては、現行制度で単身入居が認められている老人、身体障害者等に加え、若年の単身者等についても公営住宅への入居を認めるものとした。
- (3) 不正入居者等の円滑な明渡しを促進するための措置を講ずるものとした。

適用期日

- (1)整備に係る規定(上記の(1)(2)(3)等)については、平成8年8月30日から適用する。
- (2)その他の入居者資格、家賃制度等管理に関する規定等については、
 - イ 新法により整備された公営住宅については、当該公営住宅の管理が開始される時から
 - ロ 旧法により建設された公営住宅については、平成10年4月1日から適用する。

(2)市営住宅の概要

仙台市では平成13年4月1日現在で9,455戸の市営住宅が供給され、平成12年度予算で市営住宅使用料収入は20億7,103万円、市営住宅管理費は13億7,991万円となっている。

平成13年10月10日現在の市営住宅の概要は以下のとおりである。

入居の状況

仙台市の市営住宅管理戸数9,455戸に対し、入居戸数は8,643戸となっており、空家は812戸あるが(入居率91.4%)、うち政策空家437戸を考慮すると実質的な市営住宅入居率は95.8%と高く、入居希望者の入居待ちの状態にあることがうかがえる。

住宅種別戸数

平成8年の公営住宅法の改正によって第一種公営住宅と第二種公営住宅の種別区分が廃止された。改正前の公営住宅法では第2条において、それぞれ次のとおり定義されていた。

(1)第一種公営住宅

政令で定める基準の収入のある者に対して賃貸するための、政令で定める規格の公営住宅をいう。

(2)第二種公営住宅

第一種公営住宅の家賃を支払うことができない程度の低額所得者又は災害により住宅を失った低額所得者に対して賃貸するための、政令で定める規格の公営住宅をいう。

入居希望者にとって第一種公営住宅と第二種公営住宅の相違は収入基準であったと考えられる。第一種公営住宅は入居の申し込みをした日において政令月収が11万5千円を超え19万8千円以下であること、第二種公営住宅は入居の申し込みをした日において11万5千円以下であることとされていた。このような区分を設けた結果、入居を希望する多数の住宅困窮者が第二種公営住宅の入居待ちをしている一方で、第一種公営住宅については多数の空家が生じているという不合理な現象が全国の公営住宅で見られたため、平成8年の改正によって両者の区分が廃止された。この改正によって、従来であ

れば収入が低く、旧第一種公営住宅への入居が許可されていなかった者も、旧第一種公営住宅への入居ができることとなった。

表 1 から 5 により、仙台市では昭和 40 年代以降に旧第一種公営住宅と旧第二種公営住宅がともに供給されてきており、近年は専用面積の広い住宅が供給され、質的な向上が図られていることが確認できる。

(表1)

住宅種別棟数・戸数

平成13年10月10日現在

所在地	旧第1種		旧第2種		新制度	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
全市計	197	4,836	280	4,225	5	394
青葉区	13	412	19	350	-	-
宮城野区	注 79	2,451	注 132	2,335	1	44
若林区	7	198	2	40	-	-
太白区	注 97	1,757	注 111	1,388	4	350
泉区	1	18	16	112	-	-

注 高砂C棟(宮城野区)及び四郎丸第7棟(太白区)は、同じ建物で旧第1種及び旧第2種の両方の住宅があるため、それぞれに含めている。

(表2)

タイプ別戸数

平成13年10月10日現在

タイプ	戸数
1LDK	20
2K	2,112
2DK	643
2LDK	297
3K	1,900
3DK	4,066
3LDK	101
4K	42
4DK	274
合計	9,455

(表3)

建築構造別棟数・戸数

平成13年10月10日現在

建築構造	棟数	戸数
木造	28	46
簡易耐火(平家)	82	378
簡易耐火(二階建)	94	536
中層耐火	262	7,022
高層耐火	14	1,473
合計	480	9,455

(表4)

建設年代別戸数

平成 13 年 10 月 10 日現在

年度	全市計	青葉区	宮城野区	若林区	太白区	泉区
昭和20年代						
旧第1種	72			72		
昭和30年代						
旧第1種	122				122	
旧第2種	166	26			130	10
昭和40年代						
旧第1種	2,120	60	1,446		614	
旧第2種	1,730	104	1,242		384	
昭和50年代						
旧第1種	1,817	352	490	80	895	
旧第2種	1,382	220	500	40	562	60
昭和60年代以降						
旧第1種	705		515	46	126	18
旧第2種	947		593		312	42
新制度	394		44		350	
合計	9,455	762	4,830	238	3,495	130

(表5)

住戸専用面積別戸数(建設年代別)

平成 13 年 10 月 10 日現在

専用 面積	昭和 40年 以前	昭和 41年 ～ 45年	昭和 46年 ～ 50年	昭和 51年 ～ 55年	昭和 56年 ～ 60年	昭和 61年 ～ 平成 2年	平成 3年 ～ 7年	平成 8年 ～ 10年	計
30㎡未満	161								161
30～35㎡	75	441							516
35～40㎡	212	958	366						1,536
40～45㎡		244	898						1,142
45～50㎡			921			63	80		1,064
50～55㎡			122	1,184		45	84	176	1,611
55～60㎡		84		789	277	18	12		1,180
60～65㎡				212	515	504	368	44	1,643
65～70㎡				10	19	3	156	159	347
70㎡以上					9	113	118	15	255
合計	448	1,727	2,307	2,195	820	746	818	394	9,455

入居者の状況

入居者の収入状況（表6）、世帯人数別戸数（表7）、年齢階層別入居者数（表8）は、それぞれ以下のとおりである。

(表6)
認定収入状況

平成13年10月10日現在

収入分位	入居戸数			家賃額		
	一般	未申告	超過者	最高額	最低額	平均額
0～123,000円	6,222	46	0	91,500	2,400	16,600
123,001～153,000円	650	4	1	81,900	3,100	22,200
153,001～178,000円	411	5	0	51,600	3,700	25,800
178,000～200,000円	300	1	0	51,400	4,300	29,100
200,001～238,000円	89	1	307	72,500	5,300	34,000
238,001～268,000円	37	4	140	81,900	8,500	36,400
268,001～322,000円	2	4	203	96,100	8,600	40,600
322,001～	3	10	202	105,700	7,700	38,700
合計	7,715	75	853			20,300
収入超過者			829			
高額所得者			24			

(表7)
世帯人数別入居戸数

平成13年10月10日現在

世帯人数	戸数
1人	2,407
2人	2,474
3人	1,683
4人	1,507
5人	486
6人	85
7人	16
8人	6
9人	0
10人以上	1
合計	8,665

(表8)
年齢階層別入居者数

平成13年10月10日現在

年齢階層	人数
0～15歳まで	4,624
16～19歳まで	1,172
20～29歳まで	2,791
30～39歳まで	3,179
40～49歳まで	2,440
50～59歳まで	2,730
60歳以上	4,586
合計	21,522

注 世帯人数は別居扶養親族を含む。

2 収入未済の状況及び管理状況

(1) 収入未済の発生状況

最近5年間の市営住宅使用料の収入状況は、次のとおりである。

(表9)

市営住宅使用料の収入状況

(上段：件数(件) 下段：金額(千円))

年度区分	平均入居戸数	現年度				過年度				
		調定額	収入済額	収入未済額	徴収率	調定額	収入済額	不納欠損額	収入未済額	徴収率
平成8年度	7,611	91,326	88,157	3,169	96.5%	13,400	3,189	508	9,703	23.8%
		2,369,944	2,293,171	76,772	96.8%	259,257	70,005	7,459	181,793	27.0%
平成9年度	7,613	91,361	88,378	2,983	96.7%	12,872	2,912	2,205	7,755	22.6%
		2,414,015	2,319,856	94,158	96.1%	258,565	57,787	38,764	162,014	22.3%
平成10年度	8,596	103,154	98,035	5,119	95.0%	10,738	注4	783	注4	注4
		2,005,267	1,924,057	81,310	96.0%	256,172	55,236	14,474	186,461	21.6%
平成11年度	8,820	105,845	100,478	5,367	94.9%	注4	注4	702	8,335	注4
		2,027,173	1,942,179	85,159	95.8%	267,771	62,306	14,439	191,026	23.3%
平成12年度	8,871	106,448	100,811	5,637	94.7%	13,702	3,384	516	9,802	24.7%
		1,969,215	1,874,434	94,780	95.2%	276,186	64,229	10,145	201,811	23.3%

(出典：仙台市都市整備局建築部住宅課作成資料を一部編集して作成)

注1 件数は使用料1ヵ月分を1件としている。

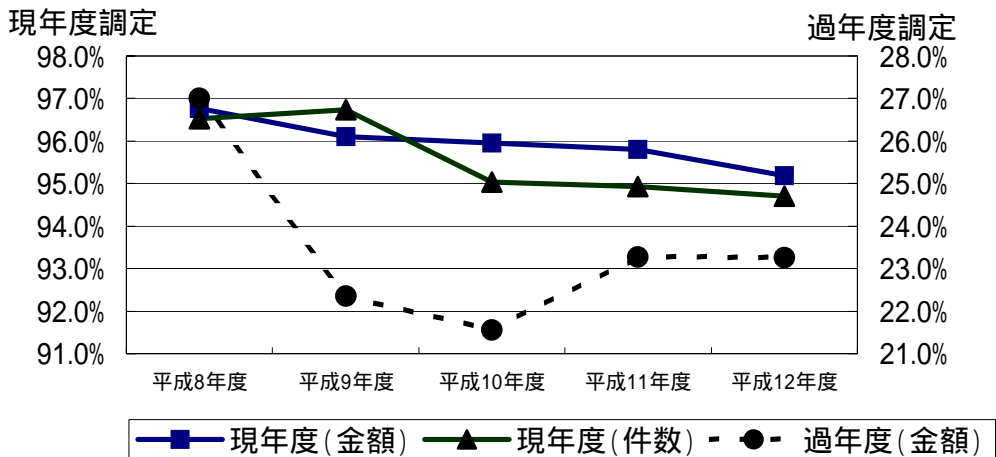
注2 収入済件数は、1ヵ月分満額入金した件数であり、一部入金は含まない。但し、収入済額には一部入金も含まれる。

注3 平均入居戸数は、調定件数を12で除して算出している。

注4 平成10年度及び平成11年度の過年度の収入済件数の集計が誤っていたことが平成12年度において判明したため、正しい件数が把握できない。

(図1)

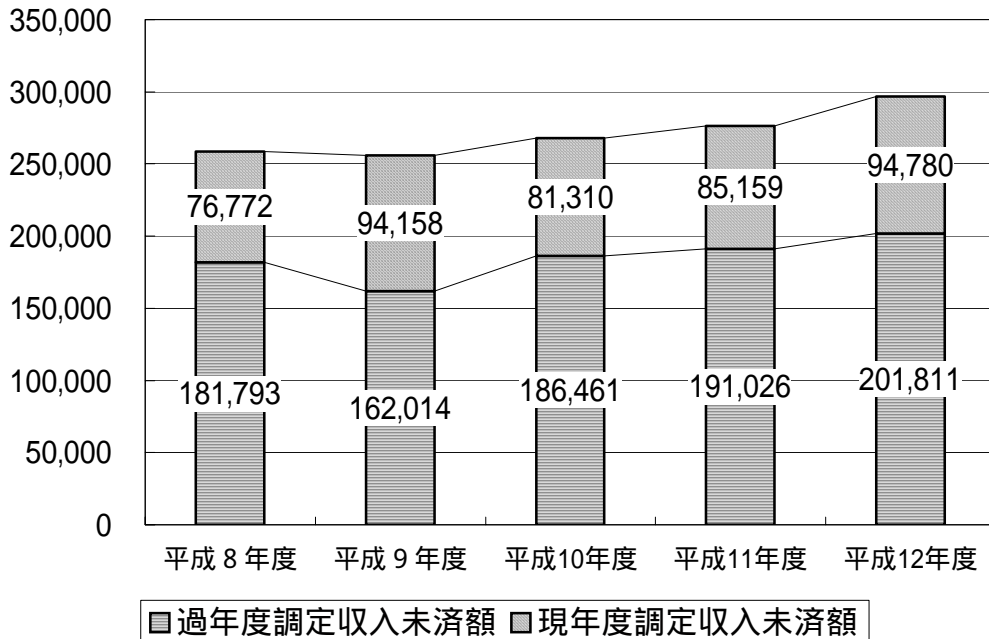
徴収率推移



(図2)

収入未済額推移

(単位:千円)



(表10)

市営住宅平均月額住宅使用料推移

年度区分	平均月額住宅使用料		
	現年度調定	現年度収入未済	過年度収入未済
平成8年度	25,950円	24,226円	18,736円
平成9年度	26,423	31,565	20,892
平成10年度	19,440	15,884	注
平成11年度	19,152	15,867	22,918
平成12年度	18,499	16,814	20,589

注 正しい過年度収入未済件数のデータがないため算定不能。

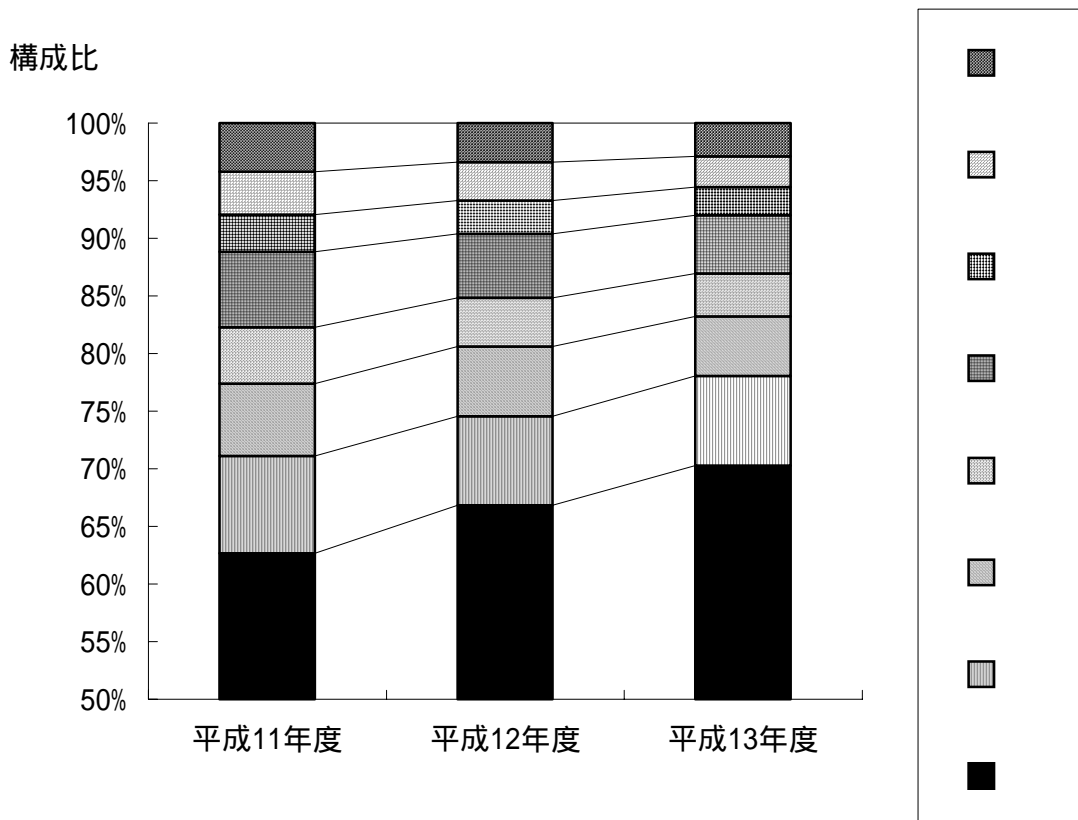
平成10年度より平成8年の改正公営住宅法に基づき入居者の収入変動等に対応した家賃決定方式の導入による家賃が適用となり平均家賃は大幅に低下したが、逆に現年度徴収率は悪化し、収入未済額は年々増加している。

収入未済額の内容を分析すると現年度未済額の平均住宅使用料月額、調定額の平均住宅使用料月額より小さくなっており、収入の低い入居者に滞納が多いことが読み取れる。また、平成11年度及び平成12年度の過年度収入未済額のうち、平成9年度以前の旧法による調定額が、それぞれ76.5%、60.7%を占めているため、過年度の平均住宅使用料月額が、現年度のそれよりも高くなっている。

なお、滞納額が増えてくると仙台市建設公社や仙台市の職員との接触を拒み収入報告が行われなくなるケースが多く、その場合、近傍同種の住宅の家賃額が調定されことになり(仙台市営住宅条例第13条)、本来の家賃よりも高い家賃が調定される。した

がって、長期多額の滞納者に対しさらに高い家賃の調定が続けられ滞納額が益々増加するという悪循環に陥っている。

(図3)
入居者収入区分構成比推移



(表11)
収入区分表

(単位:円)

収入区分	収入分位	政令月収		住宅使用料 算定基礎額
		下限	上限	
	0.0～10.0%	0	123,000	37,100
	10.0～15.0%	123,001	153,000	45,000
	15.0～20.0%	153,001	178,000	53,200
	20.0～25.5%	178,001	200,000	61,400
	25.0～32.5%	200,001	238,000	70,900
	32.5～40.0%	238,001	268,000	81,400
	40.0～50.0%	268,001	322,000	94,100
	50.0%～	322,001		107,700

また、入居者の収入区分の構成比推移を見ると最も収入の低い階層の比率が年々上昇し、他の階層の比率は年々減少している。改正前公営住宅法では、第一種公営住宅は入居申込をした日において政令月収が11万5千円を超えていることが入居条件であった

が、改正後は、月収の下限条件が無くなったため、収入分位の低い入居者の割合が増加したものと推定される。

収入分位の低い入居者の割合が増加することは、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で住宅を提供するという公営住宅制度の政策目的に合致するものであり、望ましいことではあるが、反面、滞納の発生する可能性がある程度高まってしまふことは止むを得ないことである。

(2) 滞納者の管理状況

滞納住宅使用料の督促に関する平成 12 年度の管理業務の内容を整理すると以下のとおりである。

(表 12)

担当	方法	内容
仙台市建設公社	督促状	振込用紙と一体となった督促状が滞納者へ納付期限の翌月中旬に送付される。 督促状発送者について滞納整理票が作成される。
	催告書	滞納月数が 3 ヶ月分以上の滞納者に対し発送される。なお、9 月及び 2 月は、連帯保証人にも発送し、納入指導の協力を要請する。 催告書発送者について滞納整理記録書が作成され、以後の納入指導履歴が記録される。
	臨戸訪問	催告書発送対象者宅に訪問し、納入請求を行い、滞納金納付誓約書（分納誓約書）の提出を要請する。また、年 4 回昼間のほか夜間にも実施し昼間不在者のフォローを行っている。
	電話催告	臨戸訪問時に不在であった滞納者に対し行う。
都市整備局建築部住宅課	最終催告書兼明渡請求書	毎年 7 月及び 2 月に公社がリストアップしたもののうち家賃若しくは割増賃料の滞納額が 20 万円以上又は家賃若しくは割増賃料の滞納月数が 6 月以上である者で納入の誠意を示さないもの及び分納誓約が履行されないものについて事実確認を行い、最終催告書兼明渡請求書を発送する。
	即決和解	最終催告書兼明渡請求書を発送した滞納者から分割納入の申し出があれば即決和解に応じる。
	明渡訴訟	公社がリストアップした最終催告書兼明渡請求書に対し誠意ある対応のないものについて事実確認を行い、明渡訴訟を行う。
	明渡強制執行	明渡訴訟の結果が出て退去しない場合及び即決和解条件を履行する誠意が見られないものについて裁判所に明渡強制執行の申立てを行う。

(表 13)

平成 12 年度督促状・催告書発送状況

	延べ発送件数	年間平均入居戸数	8 , 8 7 1 戸	100.0%
督促状	1 6 , 3 8 3 件	月平均発送件数	1 , 3 6 5 件	15.4%
催告書	1 0 , 1 5 4 件	月平均発送件数	8 4 6 件	9.5%

督促状の発送件数は、平均すると実に入居者の 15.4%に対し発送されているが、現年度の最終的な収入率（件数）は 94.7%であり、その大半は家賃納入を失念してしまったものと思われる。このような単純ミスを防止するため口座引落による納付を入居者説明会等で説明しているが、移行が進んでいない。

滞納者管理の問題点

催告書を発送した滞納者については、滞納整理記録書が作成され、以後の納入指導履歴（滞納者の滞納理由や回収方法等）を記録することになっている。その管理状況を確認するため高砂管理事務所と鶴ヶ谷管理事務所に往査したところ、鶴ヶ谷管理事務所においては、適切に納入指導履歴が記録されていたが、高砂管理事務所では滞納整理記録書が作成されていなかった。また、臨戸訪問の計画書等も作成されていなかった。訪問が必要な滞納者に漏れなく訪問するためには適切な臨戸訪問計画が必要であり、納入指導履歴は、法的措置を行う上での判断資料として重要であり、作成を徹底させる必要がある。そのために以下の対応が必要と思われる。

「滞納整理要綱」など滞納整理手続に関するマニュアルを作成し、担当者への教育を実施することにより滞納整理の実効を上げるように努める必要がある。

3 か月に 1 度程度は滞納者の状況報告を管理事務所から公社の収納係に行い、公社及び市当局では回収方針等の検討を行い、管理員に指示する必要がある。

また、駐車料及び水道料（一部公社が一括代理納付している団地がある）の収納状況に関する情報及び滞納整理票は管理事務所に送付されていないため、管理事務所では駐車料と水道料の督促は実施していない。駐車料と水道料の収納事務は建設公社の住宅管理課管理係が担当しており、滞納管理は管理事務所の業務とは認識されていないと思われるが、滞納者は家賃滞納者と共通することが多いため、家賃と一緒に管理事務所で督促を実施することが有効である。

(3) 退去滞納者からの回収状況と今後の対応

平成 13 年 10 月 22 日現在の退去滞納者に対する収入未済額の内訳は以下のとおりとなっている。

(表 14)

滞納月数別内訳

(単位：千円)

滞納月数	世帯数	金額
1～5ヶ月分	128	5,178
6～11ヶ月分	27	5,156
12～23ヶ月分	66	31,912
24～35ヶ月分	58	37,125
36～47ヶ月分	27	19,650
48ヶ月分以上	20	18,035
計	326	117,058
1世帯あたり平均		359

(表 15)

退去年度別内訳

(単位：千円)

退去年度	世帯数	金額
平成7年度以前	103	45,381
平成8年度	52	13,212
平成9年度	52	13,956
平成10年度	46	16,123
平成11年度	42	21,602
平成12年度	31	6,782
計	326	117,058

退去滞納者に対する催告書の発送は、平成 12 年度から実施されており、それ以前は督促行為が全く行われていなかった。また、当該催告書は連帯保証人には発送していない。平成 13 年 2 月に発送した催告書に対し入金があったのは 14 件 55 万 5 千円であり、催告書発送だけの督促行為では、ほとんど回収は見込めない状況である。平成 13 年 10 月に実施した催告書発送では 34 件 1,078 万円分が転居先不明で催告書が返送されてきたとのことである。したがって、現状の催告書発送のみの督促行為では、上記収入未済額のほとんどは、時効成立により不納欠損処分されるものと予想される。

退去滞納者についても、臨戸訪問の実施、連帯保証人への催告書の発送等の回収手続を強化し、少しでも回収を図る必要がある。また、今後は入居滞納者に対する姿勢を見直し、多額の退去者滞納額が発生する前に明渡訴訟等の法的措置を実施し、問題解決を図ることが肝要である。

3 空家対策

過去5年間の管理戸数と空家状況は、表16のとおりである。

(表16)

(単位：戸)

		平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年
管理戸数		9,018	9,192	9,384	9,370	9,455
入居戸数		8,065	8,344	8,666	8,763	8,731
空家戸数	= -	953	848	718	607	724
政策空家		データなし	297	398	302	480
実質空家	= -	(算定不能)	551	320	305	244
実質空家率	= /	(算定不能)	6.0%	3.4%	3.3%	2.6%

注 いずれも4月1日現在。

政策空家とは、市営住宅の建替・廃止、住居改善・修理のための一時的募集停止等、合理的な理由により入居募集を停止している空家の通称である。正式に使用されている名称ではないが、便宜上使用する。また、空家戸数から政策空家戸数を除いた空家を、便宜上実質空家と呼ぶこととする。

政策空家の内容を検討したところ、既存入居者に原因があると思われる近隣入居者とのトラブル（隣接住宅の生活音への過剰反応等）により、平成13年4月1日現在、13戸が空家であるにもかかわらず、募集対象から除外されていた。近隣入居者とのトラブルを未然に防止するための措置とのことであるが、トラブルが発生したときにその原因となった入居者に対し説得または仙台市営住宅条例第42条4項、第23条を根拠に明渡請求等の問題解決がされないまま、周りの住宅を空家にしてしまったことは、問題を先送りしただけであり、今後明渡請求する理由を失うことになる。

入居できない申込者が多数存在することを考慮すると、近隣トラブルの原因となっている既存入居者に対し今後近隣住民との協調を説得し、それが受け入れられないのであれば、明渡請求等の措置を講じて問題解決を図り、募集戸数を増加させる必要がある。

最近の入居申込の状況は、表17のとおりであり、市営住宅の申込倍率が近年大幅に上昇している。その主な理由としては、景気低迷による申込者数の増加、袋原・袋原東・四郎丸東の市営住宅の建替に伴う政策空家の増加が挙げられる。

申込倍率の上昇に対応し、空家が減少しているため、実質空家率が年度ごとに低下傾向にある。なお、3月は退去者が多くなる時期であるため、4月1日現在の実質空家数は、年間で最も多くなっていると思われる。また、平成12年4月1日現在の実質空家数に対する平成12年度第1回募集戸数の割合(35.7%)が前年同期(60.6%)に比べて低い原因は、平成11年度までは6月だった第1回募集の時期が平成12年度から5月となり、これに対応して募集戸数決定時期が4月中から3月中に早まったため、3月下旬退去による空家が第1回募集に間に合わなくなったこと等によるものである。

(表 17)

		平成 9 年度	平成 10 年度	平成 11 年度	平成 12 年度
募集戸数	第 1 回	858	670	194	109
	第 2 回			217	109
	第 3 回			注 2	139
申込者数	第 1 回	1,897	2,222	1,334	1,372
	第 2 回			1,530	1,431
	第 3 回			注 2	1,570
倍率 = 申込者数 ÷ 募集戸数	第 1 回	2.21	3.32	6.88	12.59
	第 2 回			7.05	13.13
	第 3 回			注 2	11.29

注 1 申込者数には、不適格者、辞退者を含む。

2 平成 12 年度より、年 2 回であった募集回数を 3 回に増やしている。

(出典：仙台市都市整備局「事業概要」平成 13 年 5 月)

4 その他

(1) 建物賃貸借契約書の書式の見直し

入居者と仙台市との間で取り交わす建物賃貸借契約書を検討したところ、入居者の遵守事項として「法令、仙台市営住宅条例及び同条例施行規則...を遵守すること。」とあるのみで、一般的な建物賃貸借契約書と比較し、記載がない条項が散見された。

建物賃貸借契約書に記載が必要と考えられる条項は、以下のとおりである。

- ・ 契約更新
- ・ 敷金（利息の有無、債務不履行がある場合の敷金充当の有無、返還額、返還時期）
- ・ 家賃の支払日、支払方法
- ・ 家賃改訂
- ・ 水道光熱費等の諸費用の負担
- ・ 補修・修理、取替の取扱い
- ・ 禁止事項
- ・ 契約期間内解約(予告方法、家賃の計算方法)
- ・ 契約解除の要件
- ・ 火災保険の加入・負担者
- ・ 損害賠償
- ・ 契約に定めのない事項についての取扱い

(2) 家賃の減免猶予制度の周知

家賃を納めることが一定の事情により非常に困難であると認められるときには、家賃を減免または徴収猶予することができるが（仙台市営住宅条例第 16 条）、家賃の減免猶予制度については、申込用紙とともに配布される「市営住宅入居申込みのしおり」には記載されていないため、入居説明会で当選者に渡される「暮らしのガイド」を見て、初めて減免猶予制度の存在を認識することになる場合が多いと考えられる。

また、入居説明会の当日には、はじめに家賃計算が入居者に提示されることから、家賃の減免猶予制度は申請すれば申請月から適用になるものの、当該制度を入居時点から利用しにくい状況にある。

家賃の減免猶予制度については、「市営住宅入居申込みのしおり」に記載し、入居時点から家賃減免制度を利用しやすくすることが望ましい。

財団法人仙台市建設公社

1 財団法人仙台市建設公社の概要

(1) 概要

財団法人仙台市建設公社（以下、公社という。）は、昭和41年4月18日、仙台市の公共事業を円滑に推進するため、学校等公共施設の先行取得及び管理運営その他公共施設の整備に関する事業等を行うことにより、市勢の進展と市民福祉の向上に貢献することを目的に設立された。現在の基本金は1億円である。

公社の寄付行為第4条第1項に事業内容が次のとおり規定されている。寄付行為とは一般事業会社の定款に相当する。

学校等公共施設の先行建設、先行取得、管理及び処分
公共事業に係る物件等及びそれに関する権利の補償
駐車場、市営住宅及び共同施設その他都市関連施設の管理運営
市有地の管理
公共建築物の保全業務

また、同条第2項では、前項のほか、次の事業を行うことが規定されている。
管理の委託を受けた市有地を活用した駐車場、公園その他の公共施設の整備
その他前条の目的を達成するため必要な事業

(2) 仙台市との関係

仙台市との業務委託契約

公社と仙台市とは毎年業務委託契約を締結し、仙台市が公社に委託する業務の内容及び委託料等を定めている。この委託契約上再委託は禁止されており、仙台市が了承をしない限り再委託はできない。平成12年度の再委託業務は公社の職員では対応できない業務であると認められ、仙台市も了承の通知をしている。

事業規模

会社の事業は一般会計と特別会計に区分されている。

一般会計は先行取得事業と公共施設等管理運営受託事業であり、特別会計は駐車場及び駐輪場事業である。その事業規模は以下のとおりである。

平成 12 年度収支明細書の要約（第 134 回理事会議案（平成 13 年 5 月 29 日）より抜粋）

一般会計

科目	決算額
収入の部	千円
1 基本財産運用収入	274
2 先行取得事業収入	259,706
3 受託事業収入	2,299,137
(1) 市営駐車場受託収入	92,154
(2) 市庁舎等管理受託収入	31,435
(3) 駐輪場受託収入	342,588
(4) 市営住宅受託収入	1,319,936
(5) 道路予定地受託収入	21,096
(6) 保全業務受託収入	458,245
(7) 再開発住宅受託収入	7,828
(8) 駐車場案内システム受託収入	25,853
4 雑収入	118,966
5 借入金収入	1,218,820
6 特定預金取崩収入	5,684
7 繰入金収入	3,000
当期収入合計	3,905,590
前期繰越収支差額	119,548
収入合計	4,025,138
支出の部	
当期支出合計	3,897,157
当期収支差額	8,432
次期繰越収支差額	127,980

特別会計

科目	決算額
収入の部	千円
1 事業収入	
(1) 駐車場使用料	417,678
(2) 駐輪場使用料	40,754
2 雑収入	340
3 特定預金取崩収入	612
当期収入合計	459,385
前期繰越収支差額	56,711
収入合計	516,096
支出の部	
当期支出合計	437,618
当期収支差額	21,766
次期繰越収支差額	78,477

一般会計では借入金収入を除く当期収入合計のうち、先行取得事業と受託事業の事業収入が 95.2%であり、市営住宅関連収入（雑収入のうち市営住宅退去修繕料収入などを市営住宅受託収入に加算）では 90.0%、市営住宅受託収入では 85.6%を占めている。したがって、現在の公社の運営は仙台市の市営住宅に関する政策に大きく依存していることがわかる。

特別会計では公社の自主事業の収支を表しているが、駐車場使用料として計上された収入のうち、市営住宅団地内駐車場使用料 2 億 5,648 万円は平成 13 年度より帰属が仙台市となり、公社は管理業務を受託することとなった。そのため、平成 13 年度以降の公社の自主事業は市営住宅団地内駐車場以外の一般駐車場事業と駐輪場事業のみとなるが、一般駐車場は仙台市等が先行取得した土地で道路建設等が未了の土地の有効利用であり、いわば本来の事業開始までの有期の事業であり道路建設等が開始されるとともに消滅する。公社の自主事業だけを見ると非常に不安定な将来像である。

また、公社の事業内容の変遷は表 18 のとおりであり、現在の事業内容のほとんどは設立後に追加されたものである。公社を取り巻く事業環境の変化に対応して追加 / 変更されてきた結果といえる。上記のとおり公社は仙台市からの受託事業が収入のほとんどを占める受託事業中心型の法人として存在しており、自主事業を遂行する独立事業体として運営される公社としては位置付けられていないといえる。したがって、受託事業中心型の法人として一層機能強化されるべきであり、仙台市は、企画立案機能に徹底する必要がある。中期的観点からの視点も踏まえ公社のあり方を仙台市とともに検討されなければならないと思慮する。

(表 18)
事業内容の変遷

年月日	追加 / 変更	主な内容
昭和 46 年 9 月	追加	公共施設の先行建設、維持管理等
昭和 53 年 2 月	変更	土地開発公社設立及び仙台市熱供給事業の経営移管により寄付行為を変更し、学校施設の先行建設業務を主体に公共施設（市営駐車場、市民センター等）の管理受託事業等を行う
昭和 56 年 5 月	追加	市営住宅の管理業務
昭和 56 年 7 月	追加	特別会計による駐車場事業開始
昭和 59 年 11 月	変更	市熱供給事業の廃止等により変更
平成 3 年 4 月	追加	(財)仙台市地域振興公社の設立により市民センター等管理受託事業を同公社に移管
平成 8 年 3 月	追加	公共建築物の保全業務

(出典：平成 13 年度事業概要 (財団法人仙台市建設公社) から抜粋)

公社の組織

組織においては仙台市からの派遣職員の多くが係長以上のポストの過半数を占めており、仙台市との強い関係を示している。パートは自転車等駐車場に配置されている。

(表 17)
公社の組織と配置人員数

		事務局長	部長	参事	課長	主幹	係長	職員	臨職	パート	合計
総務部	H11	1	(兼)		2(1)		3(2)	47(2)		132	185(5)
	H12	[兼]	1(1)		1		3(2)	43(2)	1	131	180(5)
	H13	[兼]	1(1)		1		3(1)	46(2)		133	184(4)
総務課	H11				1(1)		2(2)	6			9(3)
	H12				[兼]		2(2)	6			8(2)
	H13				[兼]		2(1)	6			8(1)
業務課	H11				1		1 [1兼]	41(2)		132	175(2)
	H12				1		1 [1兼]	37(2)	1	131	171(2)
	H13				1		1 [1兼]	40(2)		133	175(2)
施設部	H11		1	1(1)	1(1)		5(3)	43(8)	1		52(13)
	H12		1	1(1)	1(1)	1	4(3)	45(8)	1		54(13)
	H13		1	1(1)	1(1)	1	4(3)	45(8)	2		55(13)
住宅管理課	H11				1(1)		3(1)	28	1		33(2)
	H12				1(1)	1	2(1) [1兼]	30	1		35(2)
	H13				1(1)	1	2(1) [1兼]	30	2		36(2)
保全課	H11				[兼]		2(2)	15(8)			17(10)
	H12				[兼]		2(2)	15(8)			17(10)
	H13				[兼]		2(2)	15(8)			17(10)
合計	H11	1	1	1(1)	3(2)		8(5)	90(10)	1	132	237(18)
	H12	[兼]	2(1)	1(1)	2(1)	1	7(5)	88(10)	2	131	234(18)
	H13	[兼]	2(1)	1(1)	2(1)	1	7(4)	91(10)	2	133	239(17)

(出典：平成 13 年度事業概要 (財団法人仙台市建設公社) から抜粋)

注 () 内は仙台市からの派遣職員数、[] 内は兼務職員数をそれぞれ内数で示す。

公社処務規程による各課の業務分掌の要約は次のとおりである。

総務課	寄付行為、諸規程等の制定改廃、庶務、経理、契約、人事、事業計画等
業務課	自転車等駐車場の管理受託、市庁舎の管理業務、駐車場案内システムの管理業務受託等
住宅管理課	市営住宅及び再開発住宅の入居及び退去、使用料の徴収及び収納、特定優良賃貸住宅の入居に関すること等
保全課	公共建築物の保全業務受託、保全工事、市営住宅、再開発住宅及び共同施設の保守及び維持管理等

2 財務の概要

最近2年間の受託事業収支の状況は以下のとおりである。受取利息及び一般会計における管理費を考慮すると受託事業収支差額は、ほぼ実費精算が行われている。

項 目	(単位：千円)	
	平成 11 年度	平成 12 年度
1 市営駐車場受託収入	100,409	92,154
市営駐車場費	100,409	92,154
市営駐車場収支	0	0
2 市庁舎等管理受託収入	31,348	31,435
市庁舎等管理費	31,348	31,435
市庁舎等管理収支	0	0
3 駐輪場受託収入	348,931	342,588
駐輪場費	348,931	342,588
駐輪場収支	0	0
4 市営住宅受託収入	1,483,472	1,319,936
市営住宅退去修繕料収入	46,740	39,865
市営住宅水道使用料収入	79,577	76,916
小計	1,609,789	1,436,717
市営住宅費	1,604,856	1,429,237
市営住宅収支	4,933	7,480
5 道路予定地受託収入	15,146	21,096
道路予定地管理費	15,146	21,096
道路予定地管理収支	0	0
6 保全業務受託収入	439,440	458,245
保全業務費	439,440	458,245
保全業務収支	0	0
7 再開発住宅受託収入	8,512	7,828
再開発住宅費	8,512	7,828
再開発住宅収支	0	0
8 駐車場案内システム受託収入	0	25,853
駐車場案内システム費	0	25,853
駐車場案内システム収支	0	0
受託事業収入合計	2,553,580	2,415,919
管理受託事業費合計	2,548,645	2,408,439
受託事業収支	4,934	7,479
受取利息	4,035	2,185
管理費	3,383	8,058
収支差額	5,587	1,606

(出典：決算額推移表(仙台市建設公社作成)から一部手直しをして作成)

注 会社の決算書では雑収入に計上されている退去修繕料収入及び水道使用料収入は、市営住宅事業にかかる受託事業収入に含めて表示した。

3 準備金積立預金の取扱いについて

準備金積立預金 2 億 5 千万円は、かつて仙台市からの受託事業に係わる受託料収入が、期首に一括前払されていた当時の資金運用益や基本財産の運用益等の累積である。当該預金は、建設公社における新規事業の開業資金として使用する目的で残高が維持されているが、現在のところ具体的な計画はなく、今後、何らかの有効利用を検討する必要があると思われる。

< 添付資料 >

資料 1 専門用語の説明

番号	専門用語 (五十音順)	専門用語の説明
1	近傍同種の住宅の家賃	民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるように算定されるものであり以下の算式で計算される。 (基礎価格×利回り+償却額+(修繕料+管理事務費)+損害保険料+公課+空家等引当金)/12 基礎価格： 当該住宅の推定再建築費の額から経過年数に応じた減価額を除いた額として国土交通省令で定める方法で算出した価格(複成価格)及びその敷地の時価(固定資産税評価額)
2	減免	納入義務の一部又は全部を軽減又は免除すること
3	現年度徴収率	当該年度(現年)の調定額のうち当該年度内に収入済みとなった金額の割合(現年度収入済額÷現年度調定額×100(%))
4	高額所得者	住宅に引き続き5年以上入居しているもので、最近2年間引き続き39万7千円を超える政令月収を有するもの
5	裁量階層	入居者又は同居者が以下に該当する場合 身体障害者 精神障害者 知的障害者 戦傷病者 原子爆弾被爆者 海外からの引揚者で、5年を経過していない者 入居者が50歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが50歳以上または18歳未満の者(50歳以上の単身者も該当)
6	収入済額	調定額(番号12参照)のうち納付済みとなった額
7	収入超過者	住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、20万円(裁量階層は26万8千円)を超える政令月収を有するもの
8	収入分位	総務庁の貯蓄動向調査において、全世帯を収入別に分布させたもの。例えば、収入分位25%といった場合には、全世帯を収入の低い順に並べていって、全世帯の中で収入の低い方から4分の1(25%)番目に該当する収入をいう。
9	収入未済額	調定額(番号12参照)のうち納付未了の額
10	徴収率	調定額に対する収入済額の割合(収入済額÷調定額×100(%))
11	政令月収	公営住宅法施行令第1条第3項で規定されている収入。 入居者及び同居者の所得税法に基づく所得金額の合計額から所定の控除額を差引いた結果を12で除した金額。

番号	専門用語 (五十音順)	専門用語の説明
12	調定額	当該年度に徴収すべき市営住宅使用料
13	引揚者世帯	海外からの引き揚げ者(終戦に伴って発生した事態に基づき、海外から本邦に永住を目的として帰国する者で一定の要件のもと、厚生省社会・援護局長が証明したもの)で、本邦に引き揚げてきた日から起算して5年を経過していない方
14	不納欠損処分	時効完成により法的な債権が消滅し回収不能となった収入未済額を翌年度へ繰越す調定額から差引く会計上の処理のこと
15	本来入居者	政令月収が20万円以下の入居者、または、入居後その収入基準を超えたが、入居期間が3年未満の入居者