

平成 13 年度包括外部監査の結果報告書（市営住宅事業）の概要

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ているが、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 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。

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

第2 外部監査の結果の概要

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

高額所得者に対する明渡請求は、平成8年度に文書発送のみが行われたのを最後に、現在まで実質的に措置されていない。(平成12年度高額所得者認定数27件)

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。

2 長期悪質滞納者への対応の見直し

監査時点における滞納月数6ヶ月以上の世帯数は580世帯、滞納金額は1億8,915万円、平均滞納月数は15.6ヶ月となっている。

公営住宅法及び仙台市営住宅条例による家賃滞納者に対する市営住宅の明渡条項は、仙台市営住宅管理要綱及び市営住宅家賃の納入指導等事務処理要領で大幅に条件緩和されているが、家賃滞納者に対する明渡請求の実績はあがっていない。また、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十数件あり、過度に柔軟な対応をしていると考えざるをえない。上記要綱及び要領では、法令による条件よりかなり緩和しているのであるから、少なくともそれらに従い厳しく対応をはかるべきである。特に長期悪質滞納者に対しては早急に対応を求めるものである。

3 延滞金の調定

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。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。

4 不納欠損処理における連帯保証人への請求

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、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結果として多くの団地の家賃が上昇することになり、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たからである。

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使用することにより、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。

6 敷金の残高相違

入居者から預かっている敷金の残高は、財務会計システムと市営住宅管理システムとの間で 911,838 円の差額が発生しており、差額発生原因も判明していないため、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

平成 13 年度第 1 回定期募集の第二次資格審査について、審査内容を検討した結果、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

仙台市住宅条例では連帯保証人に異動があった場合には速やかに異動届出を提出することを求めているが、ほとんどの場合提出されておらず、現状は 3 ヶ月以上住宅使用料滞納者の連帯保証人のうち、必要と認めた連帯保証人に対し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。

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、必要と認めた連帯保証人に対してのみではなく、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

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

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が、会計規程にしたがい固定資産計上すべきである。

第3 包括外部監査の結果報告書に添えて提出する意見の概要

都市整備局建築部住宅課

1 収入未済の状況及び管理状況

(1) 滞納者の管理状況

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を記録することになっているが、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。

また、駐車料及び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いるが、当該料金の滞納者は、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。

(2) 退去滞納者からの回収状況と今後の対応

監査時点における退去滞納者に対する収入未済額は、1億1,705万円となっている。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。現状の催告書発送のみの督促行為による回収実績はごく僅かであり、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。

2 空家対策

過去3年間の市営住宅の実質入居率は、96%を越えており年々増加している。また、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もあり、平成12年度の募集ではすべて申込倍率は10倍を越えている。

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。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の規定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。

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。

3 その他

(1) 建物賃貸借契約書の書式の見直し

現在の建物賃貸借契約書は、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、非常に簡素化されている。重要事項については、賃貸借契約書において明示すべきである。

(2) 家賃の減免猶予制度の周知

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、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 仙台市建設公社の現状と今後のあり方について

仙台市建設公社の収入合計(借入金収入を除く)のうち、市営住宅受託収入は 85.6%を占めており、市営住宅受託業務が公社の主な業務となっている。

公社の自主事業は、平成 13 年度以降、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、公社の事業内容のほとんどは設立後に追加されたものであり、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。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。

2 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。

以上