

平成19年度

包括外部監査報告書

東京都包括外部監査人

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る。

包括外部監査報告の概要

1 監査の対象とした特定の事件名（監査のテーマ）

(1) 住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について

対 象 局：都市整備局

(2) 都営住宅等に関する事業の管理及び財務事務の執行について

対 象 局：都市整備局

(3) 多摩ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

対 象 局：都市整備局

(4) 東京都住宅供給公社の経営管理について

対 象 局：都市整備局

対象団体：東京都住宅供給公社

2 テーマ別の指摘・意見の件数

テーマ	指 摘	意 見	合 計
住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について	1	12	13
都営住宅等に関する事業の管理及び財務事務の執行について	12	27	39
多摩ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について	1	10	11
東京都住宅供給公社の経営管理について	0	16	16
合 計	14	65	79

目 次

住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について.....	1
第1 監査の概要	3
1 監査の種類	3
2 監査対象（選定した特定の事件）	3
3 監査対象を選定した理由	3
4 包括外部監査の方法	3
5 監査従事者	4
6 監査実施期間	4
7 外部監査人の独立性（利害関係）	4
第2 監査対象の事業概要	5
1 住宅政策に関する事業の概要	5
2 住宅政策に関する事業の予算等	10
3 職員数の概要	13
第3 監査の結果	14
1 都民住宅について	14
(1) 都民住宅制度が導入された経緯	14
(2) 都民住宅の種類と制度の概要	14
(3) 都民住宅に係る各種補助の状況	18
(4) 公社に対する金融公庫利子補給の補助要件の見直しについて	25
(5) 都民住宅の入居者負担額について	26
(6) 都民住宅の空家率について	28
(7) 公社が行う都施行型都民住宅募集業務への指導・監督の充実について	29
(8) 都施行型都民住宅の入居者募集情報等の拡充について	30
(9) 都施行型都民住宅の入居要件緩和について	31
(10) 都施行型都民住宅の家賃減額補助期間経過後の資産活用方針の早期明確化 について	31
2 東京都住宅供給公社一般賃貸住宅資金のスキームの現状に即した早期見直し について	38
(1) 東京都と東京都住宅供給公社との債権債務の状況	38
(2) 公社一般賃貸住宅事業に対する無利子貸付と社債利子補給について	38
(3) 公社一般賃貸住宅事業の土地・建物の帰属等のスキームの変遷について	40

(4) 公社一般賃貸住宅事業の収支並びに損益の状況	41
(5) 公社一般賃貸住宅事業に係る東京都貸付金の今後の償還予定について ...	42
(6) 公社の土地債務償還積立金について	43
(7) 公社が保有する有価証券の状況について	45
(8) 公社一般賃貸住宅事業資金スキームの現状に即した整理について.....	46
3 公社施行型都民住宅から公社一般賃貸住宅に転用された土地に係る資金スキームの早期見直しについて	49
(1) 公社施行型都民住宅から公社一般賃貸住宅に転用された土地の概要.....	49
(2) 公社一般賃貸住宅に転用された住宅の損益並びにキャッシュ・フローの状況	49
(3) 公社一般賃貸住宅における土地代物弁済スキームの問題点	50
4 公社施行型都民住宅に係る都民住宅としての管理期間終了後のスキームの整理について	52
(1) 公社施行型都民住宅事業に係る債務の状況.....	52
(2) 代物弁済スキームによる公社施行型都民住宅の土地の簿価と推定時価との対比について.....	52
(3) 都民住宅としての管理期間終了後の事業スキームの早期確定.....	53
5 公社一般賃貸住宅の所有権の帰属の整理に関して、公社の相応の負担として東京都が収受した土地について	55
(1) 公社一般賃貸住宅に関する契約の変遷と相応の負担としての土地収受について.....	55
(2) 東京都が収受した土地について	55
6 東京都住宅供給公社との取引にかかる文書の整備保存の充実について	57
7 東京都優良マンション登録表示制度の位置づけについて.....	60
(1) 東京都優良マンション登録表示制度の概要.....	60
(2) 財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの沿革と基本財産の推移について	61

都営住宅等に関する事業の管理及び財務事務の執行につ

いて	65
第1 監査の概要	67
1 監査の種類	67
2 監査対象（選定した特定の事件）	67
3 監査対象を選定した理由	67
4 包括外部監査の方法	68
5 監査従事者	68
6 監査実施期間	68
7 外部監査人の独立性（利害関係）	69
第2 監査対象の事業概要	70
1 都営住宅等の概要	70
2 都営住宅の戸数の状況	71
3 都営住宅の募集戸数と応募状況の概要	72
4 都営住宅の入居資格	75
5 都営住宅の使用料	77
6 予算	80
7 新たな公会計による都営住宅等事業会計財務諸表	81
第3 監査の結果	89
1 空家戸数確保の促進について	89
(1) 都営住宅の募集対象となる空家戸数と応募状況について	89
(2) 都営住宅の入居資格の状況	90
(3) 現在の所得基準と収入分位の実情	92
(4) 都営住宅の入居者の状況について	94
(5) より適切な不正入居者の把握と厳正な対応について	96
(6) 収入報告書未提出者に対するより厳正な対応について	99
(7) 世帯所得の網羅的把握の充実について	100
(8) 高額所得者の住宅明け渡し義務の強化について	101
(9) 収入超過者の住宅明け渡しの促進について	102
2 真に住宅に困窮する低額所得者がより多く入居できる募集のあり方について	105
(1) 一般募集とポイント募集の戸数の決定について	105
(2) 入居資格と使用料の減免における資産保有状況の反映について	108
3 事業再建者向定期使用住宅の利用促進について	111

4	都営住宅滞納家賃の徴収促進について	113
(1)	都営住宅の滞納家賃の状況について	113
(2)	都営住宅家賃滞納者に対する督促等の実施について	116
(3)	納付指導困難者に対する法的措置について	116
(4)	連帯保証人に対する滞納家賃の請求と連絡について	117
5	都営住宅に入居する生活保護世帯への代理納付制度のより積極的な活用について	121
6	都営住宅の駐車場の適正数の確保と契約率の向上について	123
(1)	都営住宅等の駐車場数と契約率の状況	123
(2)	駐車場確保数の決定方法について	123
(3)	東京都が実施している契約率向上努力について	124
(4)	より実情に即した都営住宅の駐車場の確保について	124
(5)	都営住宅の駐車場の契約手続きについて	124
7	公有財産台帳の不備について	128
(1)	都市整備局における財産管理と財産情報システムの不備について	128
(2)	誤謬が疑われるものの抽出について	129
(3)	財産情報システムの取得価格の誤謬について	131
(4)	建物の取得価格の誤謬に伴う減価償却費及び減価償却累計額の誤謬について	136
(5)	財産情報システムの現在価格の誤謬について	138
(6)	財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた耐用年数の誤謬について	141
(7)	市町村交付金の算定基礎となる現在価格の誤謬について	143
(8)	建物の建築年月日の引継ぎの不備について	145
(9)	財産情報システムの公有財産台帳に生じているその他の不備について	147
(10)	用途廃止時における除却の漏れについて	148
8	財産に関する資料の保管状況の改善について	150
(1)	都営住宅等における財産管理（新築・建替、用途廃止）の事務フローについて	150
(2)	財産に関する資料の保管状況について	153
9	財産情報システムの情報を活用した財産管理と財産情報の充実について	156
(1)	財産情報システムの情報の正確性を検証する仕組みの整備について	156
(2)	財産情報システムの情報の活用について	156
(3)	財産情報システム上での団地ごとの財産管理について	158
10	より競争原理が働く都営住宅等管理業務の指定管理者募集方法の検討について	161

(1) 都営住宅等の指定管理者制度導入の概要	161
(2) 指定管理者制度導入後の都営住宅等管理業務に係る契約金額状況.....	163
(3) 都営住宅等の管理に競争原理を導入するための一層の努力について	165
1 1 土地の活用余地等を考慮したスーパーリフォーム事業の有効性・経済性検討 について	167
(1) 都営住宅事業におけるスーパーリフォーム事業の概要.....	167
(2) スーパーリフォーム事業における住居改善について	168
(3) スーパーリフォーム事業が実施された団地の容積率、建ぺい率について	170
1 2 入居者が浴槽を設置する都営住宅に係る問題点と改善について	172
(1) 入居者が浴槽を設置する住居の状況について	172
(2) 入居者が浴槽を設置する方式の問題点.....	172
1 3 契約事務の集中回避と新たに発生した事情に即した柔軟な対応について	175
(1) 東部住宅建設事務所における契約時期実績について	175
(2) 入札・契約事務の柔軟な対応について.....	176
1 4 落札率の分布状況のよりきめ細かな分析について	180
(1) 工事契約における最低制限価格制度の概要.....	180
(2) 契約の落札率の状況について	180
(3) 落札率の分布状況のよりきめ細かな分析について	182

多摩ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

て	183
第1 監査の概要	185
1 監査の種類	185
2 監査対象（選定した特定の事件）	185
3 監査対象を選定した理由	185
4 包括外部監査の方法	185
5 監査従事者	186
6 監査実施期間	186
7 外部監査人の独立性（利害関係）	186
第2 監査対象の事業概要	187
1 多摩ニュータウン事業の経緯	187
2 多摩ニュータウン事業における開発事業区域と都市計画施行主体について	188
3 基準価格と公示価格の推移について	189
4 新住宅市街地計画法での事業計画と計画実績管理について	191
5 多摩ニュータウン事業の現在の状況と残された課題	192
6 職員数の概要	193
7 予算及び決算の概要	194
8 新たな公会計制度による多摩ニュータウン事業の財務諸表について	194
第3 監査の結果	200
1 多摩ニュータウン事業の財務情報に生じている問題について	200
(1) 新たな公会計制度による多摩ニュータウン事業の平成 18 年度財務諸表について	200
(2) 新たな公会計制度の財務諸表に示される多摩ニュータウン事業の状況について	200
(3) 多摩ニュータウン事業の処分予定地の状況について	200
(4) 多摩都市整備本部施設に対する耐用年数の統一的な適用について	206
(5) 株式会社多摩ニュータウン開発センターに対する債権について	207
(6) 株式会社多摩ニュータウン開発センターへの販売委託手数料支払いと東京都への弁済金との相殺について	210
(7) 多摩ニュータウン事業会計の有利子負債の状況について	212
2 多摩ニュータウン事業会計の閉鎖にむけての事業総括について	217
(1) 長期プロジェクト事業としての計画・実績管理の実施状況について	217

(2) 多摩ニュータウン事業会計の閉鎖にむけての事業検証について	220
--	-----

東京都住宅供給公社の経営管理について 225

第1	監査の概要	227
1	監査の種類	227
2	監査対象（選定した特定の事件）	227
3	監査対象を選定した理由	227
4	包括外部監査の方法	227
5	監査従事者	228
6	監査実施期間	228
7	外部監査人の独立性（利害関係）	228
第2	監査対象の事業概要	229
1	東京都住宅供給公社の沿革	229
2	公社事業の体系	230
3	公社事業の概要	231
4	公社の事業実績	234
5	公社の組織及び職員数	235
6	公社の予算の状況	237
7	公社の決算の状況	239
第3	監査の結果	243
1	より民間の経営感覚を伴った真の自立経営の推進について	243
(1)	東京都住宅供給公社の事業の経緯と現状	243
(2)	経営改革に関する公社の取り組み状況について	243
(3)	公社一般賃貸住宅事業と民間賃貸住宅事業との比較について	244
(4)	公社一般賃貸住宅事業の状況について	244
2	東京都住宅供給公社における一般賃貸住宅の家賃改定について	248
(1)	一般賃貸住宅の家賃改定状況	248
(2)	近傍同種家賃との均衡について	249
(3)	高倍率の応募状況となる要因について	249
3	東京都住宅供給公社が行う都営住宅の不適正入居者管理の確立について	253
4	東京都住宅供給公社が行う都営住宅家賃滞納管理事務の効率化について	254
5	より実情に即した公社一般賃貸住宅の駐車場の設置について	255
(1)	公社一般賃貸住宅の全管理戸数に対する駐車場設置区画数並びに契約数の状況	255
(2)	近年建替えた公社一般賃貸住宅の住宅戸数と駐車場設置区画数、契約率	255

(3) 機械式駐車場の設置と維持に係る費用について	256
6 東京都との取引の開示充実について	259
7 株式会社東京公社住宅サービスを連帯保証人として紹介する事業について	261
(1) 連帯保証人として株式会社東京公社住宅サービス 1 社を紹介している状況について	261
(2) 株式会社東京公社住宅サービス設立の経緯について	261
(3) 保証対象入居世帯数、保証料等の推移について	262
(4) 現状の問題点について	262
8 特命随意契約に係る調査実施体制等の確認について	264
9 消防用設備等定期点検保守委託契約の履行確認について	266
(1) 消防用設備等定期点検保守委託契約の締結状況	266
(2) 消防用設備等定期点検保守委託契約の履行確認について	266
(3) 消防用設備等定期点検保守委託契約の入札方法について	266
10 建設共同事業体工事への電子入札手続きの導入について	268
(1) 住宅建設に係る契約の概要	268
(2) 契約事務の効率化及び公平性を担保する方策について	269
11 エレベーター保守点検業務委託に関する特命随意契約について	270
12 契約台帳の適切な管理と活用について	272

住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の
執行について

第1 監査の概要

1 監査の種類

地方自治法（以下「法」という。）第252条の37に基づく包括外部監査

2 監査対象（選定した特定の事件）

住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について

3 監査対象を選定した理由

東京都に求められる住宅政策は、時代とともに大きく変遷してきており、東京都は、時代に即した住宅政策を展開するために、平成3年度に策定した「東京都住宅マスタープラン」を5年ごとに改訂している。

平成13年度に策定した第三次東京都住宅マスタープランでは、都内の住宅供給戸数が、世帯数を上回った状況にかんがみて、公共住宅の新規供給を中心とした住宅政策から、市場の活用やストックの活用を重視した住宅政策に大きく方向転換し、さらに、平成18年度に策定した第四次東京都住宅マスタープランでは、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、住宅市場の環境整備、都民の居住の安定確保を政策展開の基本的方向として掲げている。

東京都の住宅政策に関する事業の予算は、都市整備局の一般会計に計上されており、平成19年度の住宅費予算には、91,886百万円が計上されている。

住宅政策が関係法規に則り適正に、かつ、時代の要請を反映した経済性・効率性・有効性を十分に追求して執行されることは、東京都の財政及び都民生活に及ぼす影響が大きいと見做すため、監査対象として選定することが有用と判断した。

4 包括外部監査の方法

(1) 監査の視点

住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について

- ① 関係法令に基づき適正に行われているか
- ② 法第2条第14項の趣旨に則り、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を求めて行われているか

③ 法第 2 条第 15 項の趣旨に則り、組織及び運営の合理化に努めて行われているか

に留意し、経済性、効率性、有効性の観点を重視して監査を実施した。

(2) 実施した主な監査手続

実施した主な監査手続は、以下のとおりである。

- ① 関係帳簿及び証拠資料の閲覧及び照合
- ② 関係者からの状況聴取
- ③ 現地視察
- ④ その他必要と認められた監査手続

5 監査従事者

(1) 包括外部監査人 公認会計士 園 マリ

(2) 包括外部監査人補助者

公認会計士	大坪 秀憲	公認会計士	萩野 眞司
公認会計士	岸 弘	公認会計士	浜田 陽介
公認会計士	齋藤 禎治	米国税理士	成田 元男
公認会計士	櫻井 靖洋	会計士補	倉内 康臣
公認会計士	佐藤 洋平	公認会計士 試験合格者	高木 雅和
公認会計士	庄司 末光	公認会計士 試験合格者	辻 拓之
公認会計士	鈴木 啓之		

(注) 資格ごとの五十音順

6 監査実施期間

平成 19 年 7 月 3 日から平成 20 年 2 月 14 日まで

7 外部監査人の独立性 (利害関係)

東京都と包括外部監査人及び補助者との間には、法第 252 条の 28 第 3 項に定める利害関係はない。

第2 監査対象の事業概要

1 住宅政策に関する事業の概要

(1) 東京都内の住宅をめぐる状況

2003（平成15）年の住宅・土地統計調査によれば、東京の住宅ストックは、総世帯数約549万世帯に対して約619万戸であり、すでに量的には充足している。

東京の人口についての東京都の予測も、2006（平成18）年の約1,250万人から2015（平成27）年頃に1,300万人程度にまで増加した後は、緩やかな減少傾向に転じるものと見込んでいる。

一方で、日本の住宅市場の問題点として、新築住宅に比べ中古住宅の価格が著しく低いこと、中古住宅の流通量が少ないこと、取り壊されている住宅の平均使用年数が30年程度と、欧米に比べて短いことなどが一般的に挙げられており、住宅に向けられた投資に見合う形でストックの価値が蓄積されていない現状は、家計にとっても社会にとっても大きな損失であると言われている。

地球温暖化やヒートアイランド現象など、環境問題が深刻化している中、住宅分野においても、建設から廃棄までの住宅のライフサイクルを通じて、できる限り環境負荷を小さくしていくことが強く求められており、こうした状況を考慮すれば、今後は短期間でスクラップ・アンド・ビルドを繰り返すのではなく、新築時に良質で長期使用が可能な住宅を建設し、適切な維持管理や水準向上のためのリフォームを行い、中古住宅としても円滑に流通するようにするなど、社会全体で長期にわたって、世代を超えて住み継いでいくことが重要とされている。

また、住宅市場の構造をこのように変えていくことは、住宅の資産価値が長く維持されることに通じるものであり、住宅を所有する世帯にとっては、住生活の安定向上に加えて、経済面での安定にも寄与すると考えられる。

東京は、震災による壊滅的被害から短期間に復興を果たし、高度経済成長期を経て、世界有数の大都市へと発展したが、その過程で、耐震性が不十分な住宅や、木造住宅密集地域など、防災上脆弱な住宅ストックが形成され、それらがいまなお多く残っている。

文部科学省の地震調査研究推進本部地震調査委員会が平成16年8月に発表した見解によると、南関東では、今後30年以内にマグニチュード7クラスの地震が70%の確率で発生すると予測されている。平成18年3月に東京都防災会議が公表した被害想定では、東京港北部を震源とするマグニチュード7.3の地震が起きた場合、最悪のケースでは建物の全壊・焼失は47万棟にも及ぶとされており、安全な住宅を整備し、被害をできるだけ低く抑えるための施策が求められている。

(2) 住宅政策に関する事業の重点施策の概要

東京都は、住宅政策の基本として、東京都住宅マスタープランを掲げており、平成 3 年度に第一次東京都住宅マスタープランを策定したのち、5 年ごとに見直している。

住宅マスタープランは住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、まちづくり、環境、産業、福祉など関連する各政策分野との連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画である。住宅政策を展開するにあたり、都民や事業者等に向けて協力と協働を求めるメッセージとなるものであり、さらに、区市町村が、地域の特性に応じた住宅マスタープランを策定する際の指針ともなるものである

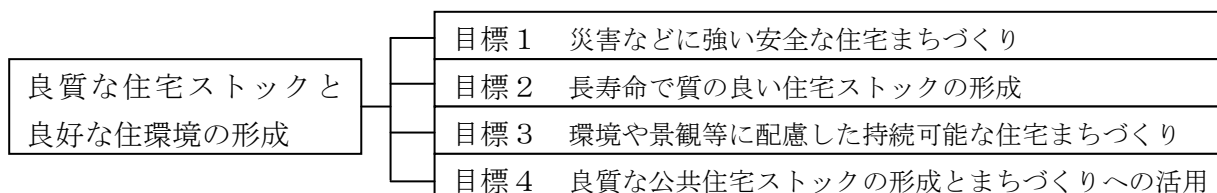
東京都は既存の住宅をいかに有効活用していくかに住宅政策の重点を置き、平成 18 年度に策定した第四次東京都住宅マスタープランでは、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、住宅市場の環境整備、都民の居住の安定確保を基本的方向に掲げている。それぞれにより具体的な目標を設け、その実現に向けた施策の全体像を示している。

第四次東京都住宅マスタープランで示された、基本的方向と目標、及び関連する政策指標は、以下の(図)第四次東京都住宅マスタープランの体系と政策指標にまとめたとおりである。

(図) 第四次東京都住宅マスタープランの体系と政策指標

【基本的方向】

【 目標 】



目標 1～4 に関連する政策指標

住宅の耐震化率	76.3% (2005 年度末)	⇒	90% (2015 年度末)	
木造住宅密集地域における不燃領域率	48% (2003 年度)	⇒	60% (2015 年度)	
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	12% (2003 年)	⇒	25% (2015 年)	
25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	17% (2003 年)	⇒	50% (2015 年)	
住宅の 省エネルギー化率	新築住宅における 次世代省エネ基準達成率	14% (2005 年度)	⇒	65% (2015 年度)
	一定の省エネルギー対策を 講じた住宅ストックの比率	11% (2003 年)	⇒	40% (2015 年)
都心地域（センター・コア・エリア）の住宅建設戸数	23 万戸 (2006～2010 年度の累計)			

【基本的方向】

【 目標 】

住宅市場の環境整備	目標 5	ニーズに応じた住まいを安全に選択できる市場の実現
	目標 6	住宅が長期にわたり活用される市場の実現
	目標 7	地域の住宅関連事業者の活力を活かした住まいづくり

目標 5～7に関連する政策指標

新築住宅における住宅性能表示の実施率		24% (2005年度)	⇒	50% (2010年度)
誘導居住面積水準達成率	全世帯	38.6% (2003年)	⇒	50% (2010年)
	子育て世帯	28.2% (2003年)	⇒	50% (2015年)
中古住宅流通シェア		9% (2003年)	⇒	25% (2015年)
リフォーム実施率		年 1.5% (1999～2003年 の平均)	⇒	年 3% (2015年)
滅失住宅の平均使用年数		約 30年 (2003年)	⇒	約 40年 (2015年)
多摩産材の住宅等への使用量		年 0.96 万 m ³ (2004年度)	⇒	年 3 万 m ³ (2015年度)

【基本的方向】

【 目標 】

都民の居住の安定確保	目標 8 公共住宅のセーフティネット機能の向上
	目標 9 民間住宅における住まいの安心確保
	目標 10 地震などの災害を受けた地域の復興に向けた体制整備

目標 8～10 に関連する政策指標

最低居住面積水準未満率	8.8% (2003 年)	⇒	ほぼ解消 (5%程度) (2010 年)		
高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の登録戸数	約 15,000 戸 (2006 年末 までの累計)	⇒	約 100,000 戸 (2015 年度末 までの累計)		
高齢者が居住する住宅の バリアフリー化率	一定のバリアフリー化	⇒	31% (2003 年)	⇒	75% (2015 年)
	高度なバリアフリー化	⇒	8% (2003 年)	⇒	25% (2015 年)

公営住宅の供給の目標量

公営住宅の供給の目標量	11 万 3 千戸 (2006～2015 年度までの 10 年間)
-------------	--------------------------------------

2 住宅政策に関する事業の予算等

都市整備局全体の平成 19 年度及び平成 18 年度予算規模は以下に示すとおりであり、平成 19 年度は総額で約 5,128 億円である。

(表) 平成 19 年度及び平成 18 年度の都市整備局予算

(単位：千円、%)

区分	平成 19 年度	平成 18 年度	増減	増減率
一般会計（都市整備局分）	274,097,000	260,053,000	14,044,000	5.4
都市整備管理費	5,346,000	4,485,000	861,000	19.2
都市基盤整備費	93,242,000	88,715,000	4,527,000	5.1
市街地整備費	81,165,000	82,617,000	△1,452,000	△1.8
建築行政費	2,458,000	2,194,000	264,000	12.0
住宅費	91,886,000	82,042,000	9,844,000	12.0
特別会計	200,261,000	221,514,000	△21,253,000	△9.6
都営住宅等事業会計	154,710,000	157,200,000	△2,490,000	△1.6
都営住宅等保証金会計	731,000	5,507,000	△4,776,000	△86.7
都市開発資金会計	3,740,000	4,189,000	△449,000	△10.7
多摩ニュータウン事業会計	20,447,000	34,807,000	△14,360,000	△41.3
臨海都市基盤整備事業会計	20,633,000	19,811,000	822,000	4.1
公営企業会計	38,523,000	24,353,000	14,170,000	58.2
都市再開発事業会計	38,523,000	24,353,000	14,170,000	58.2
総合計	512,881,000	505,920,000	6,961,000	1.4

そのうち、住宅政策に関する事業は主に一般会計に含まれる住宅費で見込まれており、平成 19 年度は約 918 億円である。また、平成 19 年度及び平成 18 年度の住宅費予算内訳は、以下に示すとおりである。

(表) 平成 19 年度及び平成 18 年度の住宅費予算内訳

(単位：千円、%)

区分	平成 19 年度	平成 18 年度	増減	増減率
住宅費	91,886,000	82,042,000	9,844,000	12.0
管理費	32,177,816	30,682,745	1,495,071	4.9
宅地建物取引業 等指導費	245,081	286,803	△41,722	△14.5
地域住宅対策費	4,354,409	6,125,093	△1,770,684	△28.9
民間住宅対策費	8,657,083	9,331,710	△674,627	△7.2
都民住宅等供給 助成費	32,711,077	33,953,254	△1,242,177	△3.7
東京都住宅供給 公社助成費	13,740,534	1,662,395	12,078,139	726.6

住宅費において、「広くて質がよく低廉な戸建住宅の供給促進」「マンションの長寿命化、建替円滑化による良質な住宅の確保」「安心して取引できる戸建中古住宅市場の形成促進」を図るほか、主な事業として、不動産業者等の指導監督や不動産取引に係る啓発等の経費、公営住宅をはじめ特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅など、区市町村の住宅供給に対する助成費、既設都営住宅移管事業、マンション耐震偽装問題対策事業に係る経費を計上している。

なお、東京都は、国が定めた特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号）に基づいて供給される賃貸住宅である都民住宅の供給、管理、関連補助金の交付等を行っており、都民住宅に関する歳出の平成 18 年度の実績は以下の（表）に示すとおりであるが、予算上の区分は一般会計・住宅費と都営住宅等事業会計にまたがっている。

都民住宅制度等については、「第 3 監査の結果」の「都民住宅について」で詳述しているが、平成 18 年度の歳出実績で、一般会計約 326 億円、都営住宅等事業会計で約 32 億円、総合計が約 358 億円にのぼり、住宅政策に関する事業の相当大きな部分を占めている。平成 18 年度の都民住宅に係る歳出の実績は以下に示すとおりである。

(表) 都民住宅に係る歳出の実績

(単位：千円)

区分		平成 18 年度	
		対象戸数等	金額
一般会計・住宅費			
民間活用型都民住宅供給 助成	募集審査・収入調査等	—	154,688
	共同施設等補助	21	14,580
	家賃対策補助	20,361	5,339,868
	管理事務費補助	21,761	1,552,356
	事務費	—	12,887
	小計		7,074,381
公社都民住宅供給助成	金融公庫利子補給	—	2,549,407
	金融公庫元金償還補助等	—	346,657
	社債利子補給	—	1,604,093
	社債元金償還補助等(注)	—	18,834,389
	入居後地代補助	—	127,935
	家賃対策補助	8,428	2,049,023
	事務費	—	3,835
	小計		25,515,341
合計			32,589,723
都営住宅等事業会計			
都施行型都民住宅歳出額	特定公共賃貸住宅等管理	3,834	58,817
	東京都住宅供給公社委託 (うち都民住宅分)	3,834	458,533
	所在市町村交付金	—	202,319
	公債費会計繰出金	—	2,488,070
合計			3,207,740
総合計			35,797,463

(注) 社債元金償還補助等は、主に、東京都住宅供給公社の東京都損失補償社債の償還額を東京都が東京都住宅供給公社に対して貸付けた金額である。

3 職員数の概要

都市整備局の平成 19 年 4 月 1 日現在の総職員定数は 1,221 名であるが、そのうち住宅政策に関する事業に主に係わる住宅政策推進部の定数は 84 名である。

また、各事業に共通する総務部の定数は 89 名である。

第3 監査の結果

1 都民住宅について

(1) 都民住宅制度が導入された経緯

都民住宅とは、国が定めた「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成5年法律第52号）に基づいて供給される賃貸住宅である。

収入分位（総務庁(現総務省)による全国貯蓄動向調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値)の25%以上、80%以下の中堅所得者等に対して、優良な賃貸住宅の供給拡大を図るために、東京都と国の補助により入居者の家賃負担が軽減される、中堅所得者層を対象とするファミリー向けの賃貸住宅とされている。

そもそも都民住宅制度は、バブル経済期の地価高騰による住宅問題の深刻化に対処するために制度創設されたものであり、厳しい住宅市場環境において良質なストック形成に寄与してきた。

その後、平成15年8月5日の東京都住宅政策審議会答申で、東京都の民間賃貸住宅施策の検証がなされ、その中で、都民住宅については、制度創設時から社会経済状況が大きく変化したことを踏まえ、平成15年度末をもって新規供給が終了した。

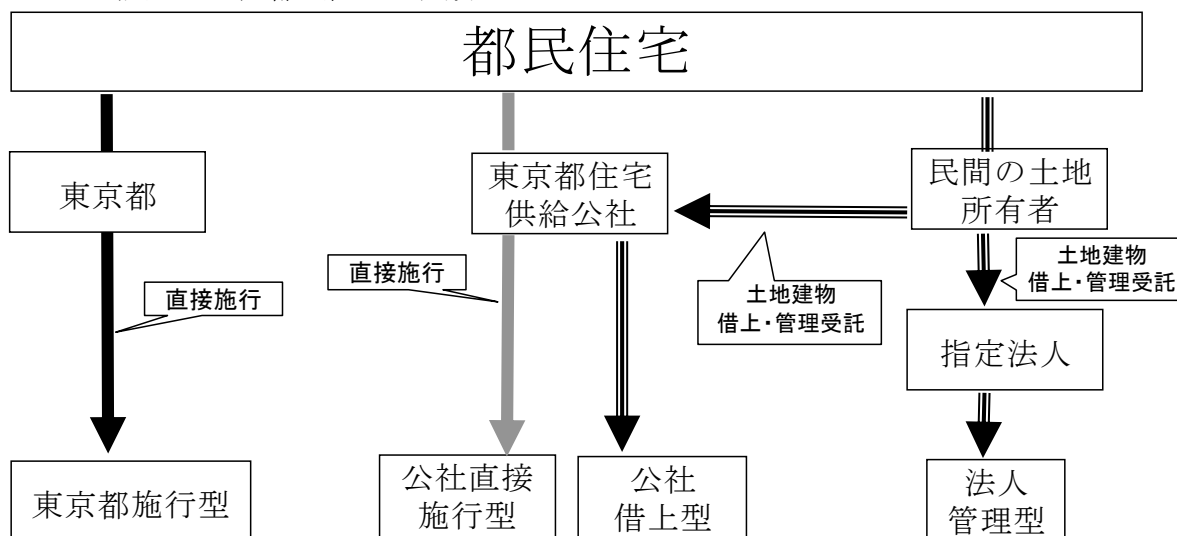
バブル期に制度設計された都民住宅制度は、社会経済状況の変化により、入居者負担額が毎年増加していく仕組み等、制度自体がその後の社会経済状況の変化にそぐわないものとなったことから空家が増加し、収支が悪化している。

そこで、都民住宅制度全体の概要を整理したのち、都民住宅事業の現状を分析し、有効性、経済性、効率性の向上を求める努力が十分なされているかについて検討することとし、管理期間経過後も含めた都民住宅の活用施策に係る事項を検討する。

(2) 都民住宅の種類と制度の概要

都民住宅の供給方式は、(図1-1) 都民住宅の種類に示すとおり、①東京都施行型(以下「都施行型」という。)、②公社直接施行型(以下「公社施行型」という。)、③公社借上型及び④法人管理型の4つがある。

(図 1 - 1) 都民住宅の種類



①都施行型は、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅が不足している場合において、東京都が賃貸住宅の建設及び管理を行うものである。

②、③及び④は、賃貸住宅の建設及び管理をしようとする者（地方公共団体を除く）が、都道府県知事による認定を受けた供給計画に基づき供給するもので、②公社施行型は、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が建設し、管理するもの、③公社借上型は、民間の土地所有者が建設した建物を、公社が原則 20 年間借り上げるもの、④法人管理型は、民間の土地所有者が建設した建物を、都の指定した民間の管理会社（指定法人）が原則 20 年間管理するものである。一部、家賃補助のないものについては管理期間 10 年である。③及び④は民間の土地所有者が住宅供給者になることから、いわゆる民間活用方式の都民住宅といわれるものである。

都民住宅の管理戸数は（表 1 - 1）に示すとおり、平成 18 年度末では約 36,000 戸ある。

なお、都施行型都民住宅は、都市整備局において都営住宅と合わせて管理されており、予算は都営住宅等事業会計に計上されているが、本包括外部監査報告書では、都民住宅全体の制度をわかりやすくする趣旨から、都施行型都民住宅に対する意見を、公社施行型都民住宅に対する意見と合わせて、「住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について」の中で記載している。

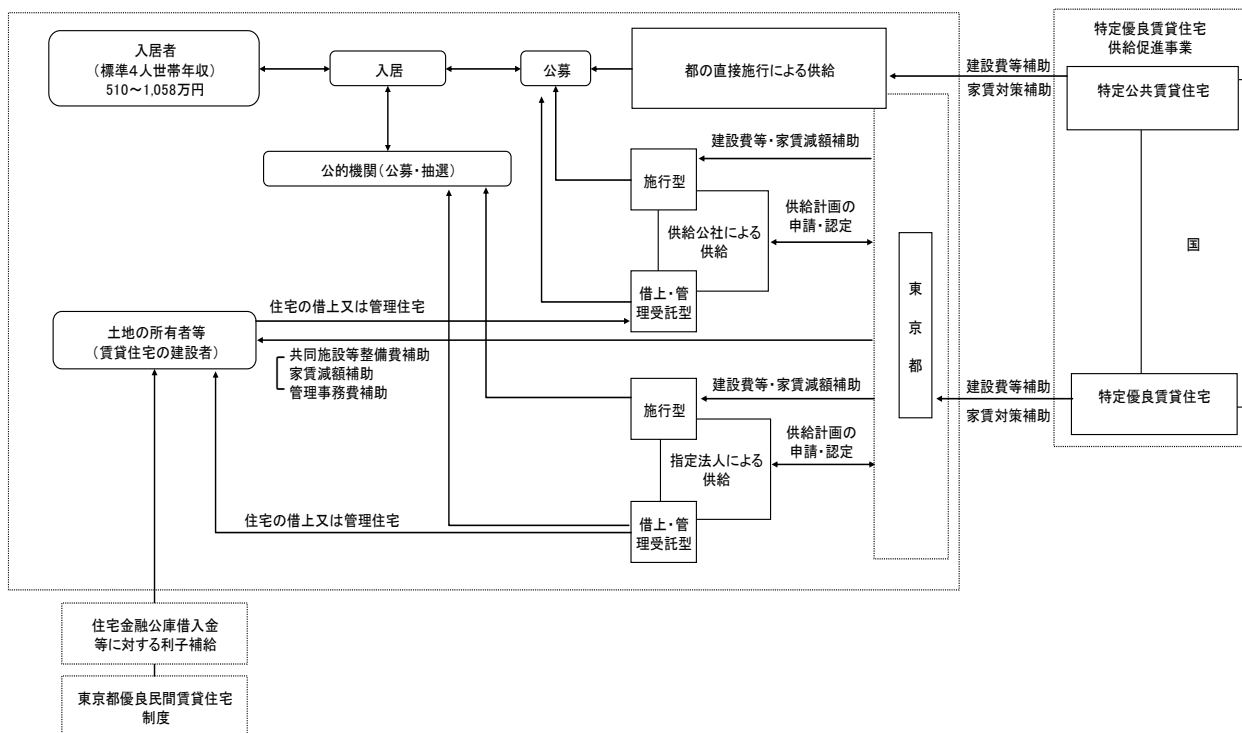
(表 1 - 1) 都民住宅の管理戸数 (平成 19 年 3 月 31 日現在)

区分	都施行型	公社施行型	民間活用方式		計
			公社借上型	法人管理型	
全戸数	3,834	8,858	7,541	15,492	35,725
入居戸数	3,024	8,458	6,678	14,362	32,522
空家戸数	810	400	863	1,130	3,203
入居率	78.9%	95.5%	88.6%	92.7%	91.0%

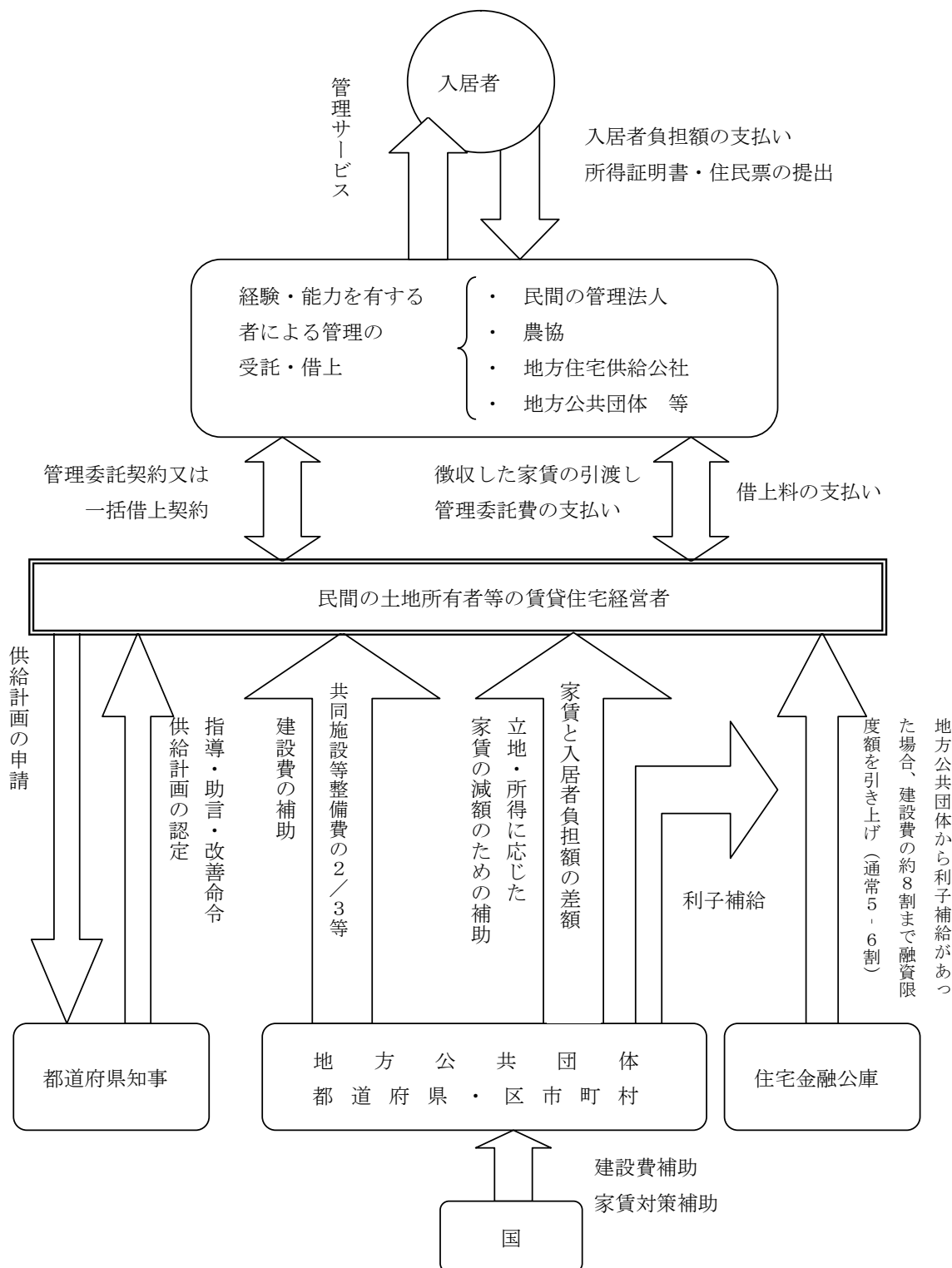
都民住宅の根拠となる特定優良賃貸住宅供給促進事業に対する国からの補助金を含めた制度の仕組みは、(図 1 - 2) 及び (図 1 - 3) に示すとおりである。(図 1 - 2) は都民住宅制度のしくみの全体図で、都施行型都民住宅は特定公共賃貸住宅の制度、公社施行型都民住宅及び民間活用方式都民住宅は特定優良賃貸住宅の制度を利用したものである。また (図 1 - 3) は、特定優良賃貸住宅のうち民間活用方式都民住宅についての詳細図である。

国や東京都から、施工主への建設費の補助や利子補給、入居者への家賃補助、管理者への管理費補助等がある。

(図 1 - 2) 都民住宅制度の仕組み



(図1-3) 特定優良賃貸住宅供給促進事業制度の流れ



(注) 国土交通省ホームページに記載されている図を基に作成したものである。

都民住宅の種類ごとの、所有者や管理者、各種補助の有無等の属性は以下の（表 1-2）に示すとおりである。

（表 1-2）都民住宅の概要

区分	都施行型	公社方式		法人管理型	
		公社施行型	公社借上型	建設費・家賃補助型	建設費補助型
住居の所有者	東京都	公社	民間の土地所有者等	民間の土地所有者等	民間の土地所有者等
住居の管理者	公社	公社	公社	知事が指定する法人（指定法人）	知事が指定する法人（指定法人）
建設費補助	有	有	有	有	有
管理事務費補助	—	—	有(平成 11 年度認定分まで)	有(平成 11 年度認定分まで)	有(平成 11 年度認定分まで)
家賃減額補助	有	有	有	有	無
利子補給等	—	有	有	有	有
管理期間	—	20 年間	20 年間	20 年間	10 年間
供給開始年度	昭和 61 年度	平成元年度	平成 3 年度	平成 5 年度	平成 10 年度
新規停止年度	平成 10 年度	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 16 年度	平成 16 年度
建設基準	<ul style="list-style-type: none"> 各戸の床面積（住戸専有面積）は、原則 50 m²以上 125 m²以下で、かつ、2つ以上の居住室を有するものであること。 耐火構造又は準耐火構造であること。 各戸が、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。 				
入居対象	入居時の収入分位が 25%以上 80%以下				

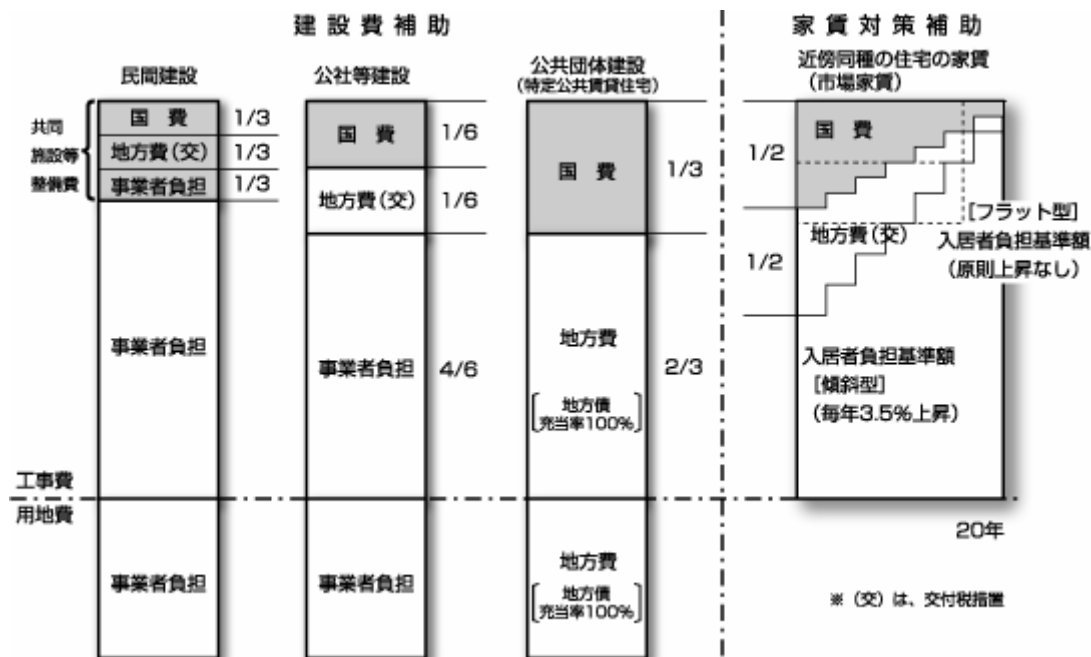
（3）都民住宅に係る各種補助の状況

都民住宅には、建設及び利用の誘導のために、国と東京都による一定の建設費補助と住宅金融公庫（以下「金融公庫」という。なお、平成 19 年 4 月 1 日に独立行政法人住宅金融支援機構に改組している。）借入への利子補給、入居者の家賃負担を軽減するための家賃補助及び管理事務費補助がある。

（図 1-4）に示すとおり、建設費補助は都民住宅の種類ごとに異なり、家賃補助は毎年低減しながら管理期間内に終了する傾斜型である。

(図1-4) 都民住宅への建設費補助及び家賃対策補助の概要

(出典：国土交通省ホームページ)



平成16年度から平成18年度の都民住宅に関する各種補助の内容及び金額は以下の(表1-3)から(表1-11)のとおりである。

(表1-3) 各種補助内容

区分	補助内容	補助金額の算定方法
建設費補助	共同施設等整備費 定住関連施設整備費 土地整備費 住宅建設費	民間活用方式の場合、共同施設等整備費、定住関連施設整備費及び土地整備費の合計の3分の1ずつ都と国が負担 公社直接施行方式の場合、住宅建設費全体の6分の1ずつ都と国が負担
家賃対策補助	認定事業者に対し、家賃の減額に要する費用として、家賃と入居者負担額の差額を補助	契約家賃－入居者負担額
管理事務費補助	民間活用方式による都民住宅の管理事務に要する費用の一部を補助	契約家賃の1～7% (認定年度により異なる。)

金融公庫利子補給	金融公庫からの借入金に対する利子補給	民間活用方式は、建設費のうち、家賃限度額の算定において算入できる標準建設費内のみの借入金の利子を補助。公社に対しては、標準建設費内の利子と実際の公庫償還利子の差額について利子補給するほか、標準建設費を超える建設費に係る借入金の利子について、償還時に利子補給
金融公庫元金償還補助	金融公庫からの元金償還時の元金への補助	公社に対する補助 特優賃制度（新制度）施行前の旧都民住宅制度の下で事業に着手した団地の家賃を新制度家賃体系に合わせるため、公庫償還の際、特優賃制度で受けられるはずの建設補助相当額を補助
社債元金償還補助	公社債の償還時の補助	公社に対する補助 当初、公共公益施設の整備費を都からの補助金で賄うことになっていたが、都の財政事情により、公社が公社債発行で調達したため、償還時に補助として実行されるもの
社債利子補給	公社の発行する東京都損失補償社債に対する利子補給	公社に対する補助 当初、土地取得費や建設費を都からの借入金で賄うことになっていたが、都の財政事情により、公社が東京都損失補償社債の発行で調達した資金に対する利子補給
入居後地代補助	借地料に対する補助	公社に対する補助 借地に建設された都民住宅の借地料が、家賃限度額の算定において算入できる金額（地代相当額）を超える部分の補助

(表1-4) 建設費補助金額

(単位：百万円)

区分	都施行		公社直接施行		民間活用			
	都補助	国補助	都補助	国補助	公社借上		法人管理	
					都補助	国補助	都補助	国補助
16年度	—	5	—	—	—	—	205	102
17年度	—	5	—	—	—	—	105	52
18年度	—	0	—	—	—	—	14	7

(表1-5) 家賃対策補助金額

(単位：百万円)

区分	都施行		公社直接 施行	民間活用			国補助
	都補助	国補助		公社借上	法人管理	計	
			都補助	都補助	都補助		
16年度	—	256	2,749	2,068	4,867	6,935	4,115
17年度	—	0	2,347	1,730	4,392	6,122	1,995
18年度	—	249	2,049	1,451	3,888	5,339	3,629

(表1-6) 管理事務費補助金額

(単位：百万円)

区分	民間活用	
	公社借上	法人管理
	都補助	都補助
16年度	616	981
17年度	603	978
18年度	579	972

(表1-7) 金融公庫利子補給金額 (標準建設費内)

(単位：百万円)

区分	公社直接施行	民間活用
	都補助	都補助
16年度	1,276	3,394
17年度	1,254	3,226
18年度	1,184	3,083

(表 1 - 8) 金融公庫利子補給金額 (標準建設費超)

(単位：百万円)

区分	公社直接施行
	都補助
16 年度	1,390
17 年度	1,377
18 年度	1,365

(表 1 - 9) 金融公庫元金償還補助金額

(単位：百万円)

区分	公社直接施行
	都補助
16 年度	39
17 年度	41
18 年度	42

(表 1 - 10) 社債利子補給金額

(単位：百万円)

区分	公社直接施行
	都補助
16 年度	2,349
17 年度	1,843
18 年度	1,604

(表 1 - 11) 入居後地代補助金額

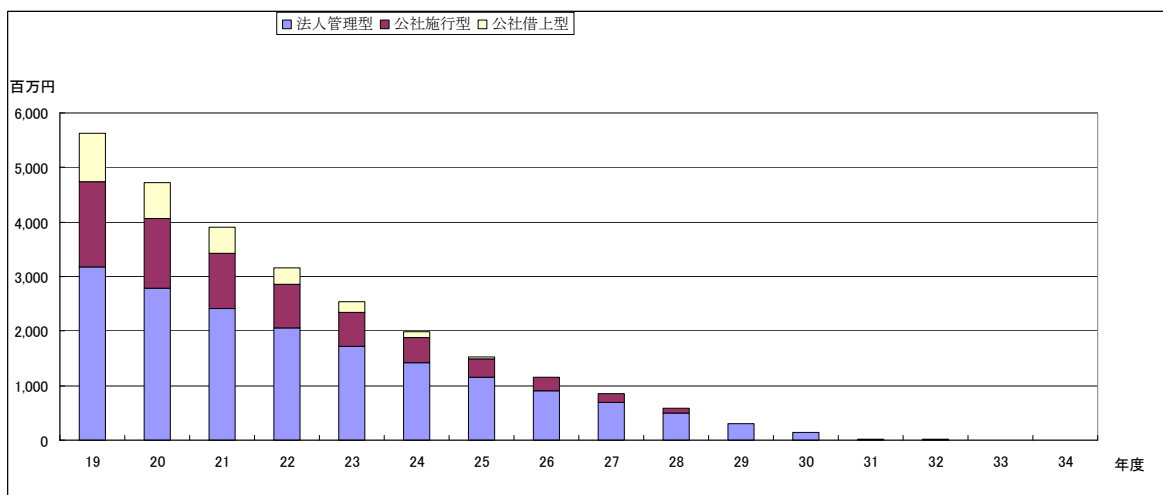
(単位：百万円)

区分	公社直接施行
	都補助
16 年度	132
17 年度	127
18 年度	127

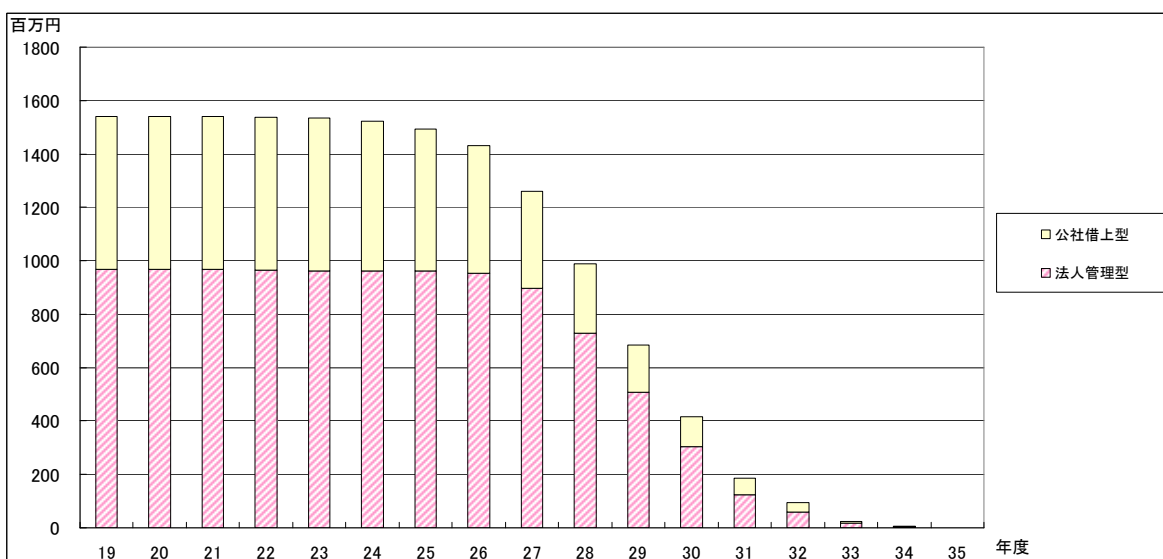
都市整備局によれば、東京都が今後負担する補助の推移は以下の(図 1 - 5)から(図 1 - 8)に示すグラフのとおりで、平成 19 年度から平成 62 年度までの、今後約 40 年間で支出が予定される補助の累計は、家賃対策補助が 265 億円、民間活用方式都民住宅の管理事務費補助が 157 億円、公社施行型都民住宅に対する補助

金・利子補給が 616 億円、民間活用方式都民住宅に対する利子補給が 445 億円の合計 1,483 億円と推計している。

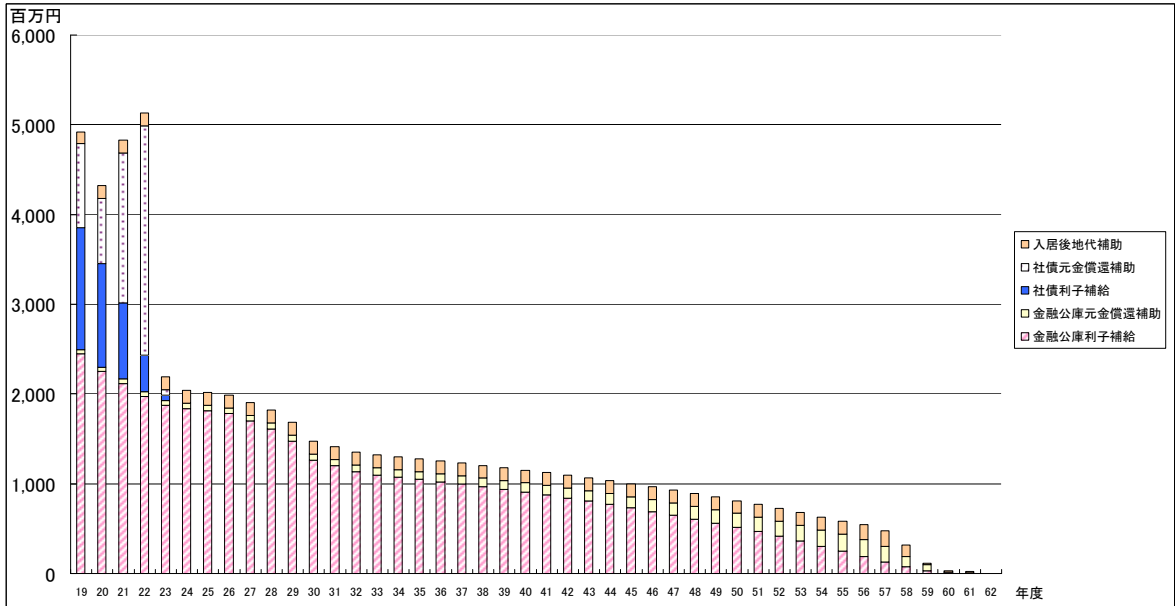
(図 1 - 5) 家賃対策補助の今後の推移



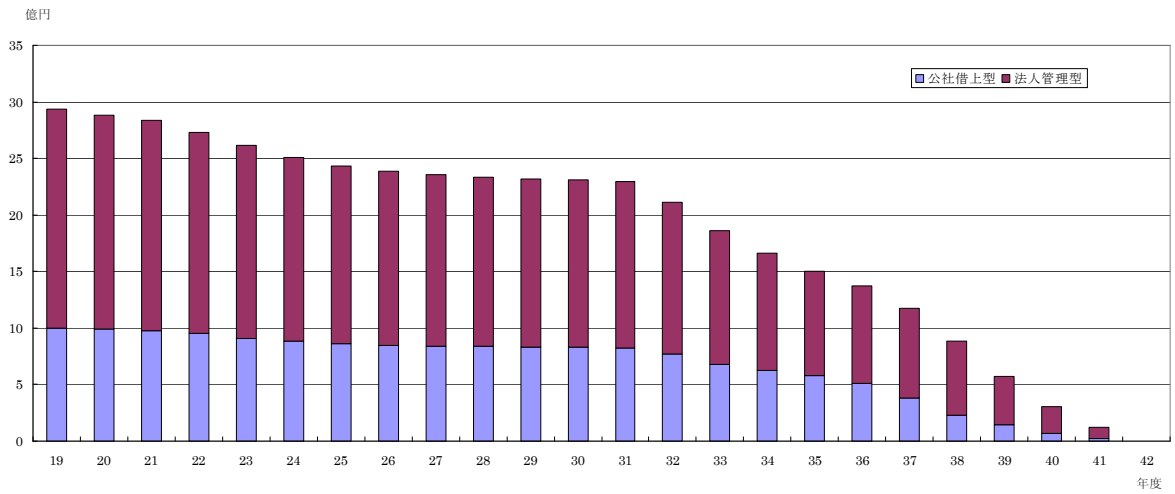
(図 1 - 6) 民間活用方式都民住宅の管理事務費補助の今後の推移



(図1-7) 公社施行型都民住宅に対する補助金・利子補給の今後の推移



(図1-8) 民間活用方式都民住宅に対する利子補給の今後の推移



(4) 公社に対する金融公庫利子補給の補助要件の見直しについて

公社に対する金融公庫利子補給では、家賃限度額の算定において基礎とする標準建設費内のほか標準建設費超の建設費に係る借入金の利子も補助されており、標準建設費超の補助額は平成 18 年度では約 13 億円に上る。

入居後地代補助は、土地の確保にかかるコストを家賃に反映させないため、家賃算入限度を超える地代を東京都が補助するものであり、平成 18 年度の補助額は 127 百万円である。

これらは民間活用方式にはない公社だけに対する補助であるが、制度発足当初、より良質で、より家賃の低廉な都民住宅の供給者としての公社の役割が強く期待されたことが、これら補助が生まれた背景にあると思われる。

都民住宅の契約家賃は、東京都が定める家賃限度額の範囲内で、近傍同種の住宅の市場家賃をもとに、知事の承認を得て設定されるものであるが、家賃限度額の設定により、市場より低廉な家賃での住宅提供を可能とするものである。

しかし、家賃相場の低迷により、平成 18 年度では標準建設費超の金融公庫利子補給及び入居後地代補助を受けている公社施行型都民住宅のうち、すべての住宅で契約家賃が家賃限度額を下回っており、上記補助金額の約 15 億円は建設誘導の役割は果たしたものの、社会経済状況の変化の中で、見込み違いなものとなっている。

さらに、標準建設費超利子補給を受けている都民住宅のうち、公社において都民住宅としての募集が困難である等の理由から、すでに都民住宅としての管理を早期に終了させ、募集等に制約のない一般賃貸住宅として管理運用されている住戸のある団地が、平成 18 年度末で 2 団地ある。それらの団地の標準建設費超利子補給額及び管理戸数等の詳細ならびに損益及びキャッシュ・フローの状況は以下の（表 1-12）及び（表 1-13）に示すとおりである。

（表 1-12）標準建設費超利子補給を受けている一般賃貸住宅への転用物件
（単位：千円）

区分	標準建設費超利子補給額	都民住宅管理戸数	うち一般賃貸住宅への転用戸数	一般部分の空き戸数
2 団地合計	28,210	44	21	0

(表 1 - 1 3) 標準建設費超利子補給を受けている一般賃貸住宅への転用物件の
損益

(単位：千円)

区分	損 益				損益	キャッシュ ・フロー
	収益 (賃料のみ)	費用				
		費用合計	(内)支払 利息	(内)減価 償却費		
2 団地合計	94,239	126,134	69,638	28,080	△31,895	878

これらの物件は、一般賃貸住宅として家賃限度額等の制約を受けずに運営されており、民間の賃貸住宅経営者との均衡を考慮しても、当該補助を公社のみに支給し続けることの合理性は薄いため、都民住宅としての管理が終了し、一般賃貸住宅に転用された物件への補助は見直す必要があると考える。

上記 2 物件の標準建設費超利子補給額 28,210 千円のうち、一般賃貸住宅への転用戸数に対応する金額は約 12,662 千円である。

都民住宅としての管理期間は最長 20 年である一方、金融公庫借入期間は 50 年であり、今後、多くの物件の管理期間が終了するため、当該補助に関する取り扱いを明確にしておくべきと考える。

(5) 都民住宅の入居者負担額について

都民住宅の入居者は、近傍同種家賃をもとにした契約家賃から家賃補助額を差引いた入居者負担額を支払うが、入居者負担額は、所得階層区分ごとに東京都の定める入居者負担基準額に各住居の規模、立地等を勘案して設定されたもので、入居者の所得の額によって 5~6 段階の区分に分かれている。入居者負担額は、都民住宅建設直後の管理開始時における契約家賃の半額を下限としてスタートし、後年に引き継がれるが、家賃補助額は年々減額されるしくみとなっており、入居者負担額は契約家賃を上限として毎年一定率で上昇していくことになる。現在、入居者負担額は原則として毎年 3.5% ずつ上昇することになっている。また、入居者の毎年の収入に基づき、所得区分を決定するので、収入に変動があると、該当する区分も変動する。

このように、家賃補助は、家賃と入居者負担額との差額を、国と東京都が補助するものだが、補助期間は、契約家賃が入居者負担額を上まわっている期間で、最長でも建物の管理が開始されてから 20 年間で限度となる。入居者には、毎年収入認定の手続きを行う必要があるが、その際、課税証明書等の収入を証明する書類を収入計算書に添付して、提出しなければならず、これをもとに入居者負担額が改定になる。なお、毎年指定された期日までの必要書類の提出がない場合は、家賃補助が

なく、入居者負担額は契約家賃と同額になる。

都民住宅入居者の所得基準表は以下の（表 1-14）に示すとおりである。

（表 1-14）都民住宅入居者所得基準表（公社の「募集のご案内」より）

（単位：円）

所得階層区分		家族数ごとの年間総所得の範囲				
		2人	3人	4人	5人	6人
I-1	I	2,780,000 ～3,236,000	3,160,000 ～3,616,000	3,540,000 ～3,996,000	3,920,000 ～4,376,000	4,300,000 ～4,756,000
I-2		3,236,001 ～3,596,000	3,616,001 ～3,976,000	3,996,001 ～4,356,000	4,376,001 ～4,736,000	4,756,001 ～5,116,000
	II	3,596,001 ～4,244,000	3,976,001 ～4,624,000	4,356,001 ～5,004,000	4,736,001 ～5,384,000	5,116,001 ～5,764,000
	III	4,244,001 ～5,144,000	4,624,001 ～5,524,000	5,004,001 ～5,904,000	5,384,001 ～6,284,000	5,764,001 ～6,664,000
	IV	5,144,001 ～6,260,000	5,524,001 ～6,640,000	5,904,001 ～7,020,000	6,284,001 ～7,400,000	6,664,001 ～7,780,000
	V	6,260,001 ～7,592,000	6,640,001 ～7,972,000	7,020,001 ～8,352,000	7,400,001 ～8,732,000	7,780,001 ～9,112,000

また、例えば、平成 19 年度募集における公社直接施行型都民住宅の「トミンタワー飯田橋三丁目」の 3LDK（専有面積約 75～87 m²）の募集家賃は（表 1-15）のとおりである。

（表 1-15）「トミンタワー飯田橋三丁目」の 3LDK 募集家賃

（単位：円）

契約家賃		敷金		共益費	
212,800～241,500		契約家賃の 3 ヶ月分		3,000	
入居者負担額	I-1	II	III	IV	V
	I-2				
	115,100 ～130,600	136,800 ～155,200	163,900 ～186,000	197,400 ～224,100	契約家賃

この住宅の家賃補助のある階層はIVまでであり、例えば、4 人家族で所得が 700 万円の場合が該当する。階層IVの入居者負担額は 197 千円から 224 千円までと幅があるが、中間額の 20 万円では、所得に占める家賃の割合が約 34%となる。

また契約家賃の中間額は約 22 万円となり、それが所得の 30%程度になる所得水準は約 880 万円だが、階層Vで、世帯数は 6 人以上でなくてはならないなど、入居者要件にあてはまる世帯は限定される。

平成 18 年度末におけるトミンタワー飯田橋三丁目の管理戸数 95 戸のうち空家戸数は 6 戸であった。

こうした点について、公社施行型及び民間活用方式の都民住宅では、後述すると

おり、入居者要件の緩和等の見直しをはじめている。

(6) 都民住宅の空家率について

都市整備局によれば、(表1-16)に示すとおり、平成18年度末の都民住宅の空家率は、都施行型都民住宅(区市町村が管理するワーデン住宅を除く)が21.8%、公社施行型都民住宅が4.5%、公社借上型都民住宅が11.4%、法人管理型都民住宅が7.3%で、都施行型都民住宅の空家率は他に比較して相当高く、逆に公社施行型都民住宅は相当低い状況にある。

(表1-16) 都民住宅の空家率一覧(平成18年度末)

区 分	管理戸数	空家戸数	空家率
都施行型都民住宅(ワーデン住宅除く)	3,636 戸	794 戸	21.8%
公社施行型都民住宅	8,858 戸	400 戸	4.5%
公社借上型都民住宅	7,541 戸	863 戸	11.4%
法人管理型都民住宅	15,492 戸	1,130 戸	7.3%
合 計	35,527 戸	3,187 戸	9.0%

都民住宅の団地のうち空家率が50%以上のものは、都施行型都民住宅、公社借上型都民住宅及び法人管理型都民住宅にあるが、公社施行型都民住宅には全くない。

なお、都施行型都民住宅の団地のうち、空家率が50%以上のものは以下の(表1-17)に示すとおりである。

(表1-17) 都施行型都民住宅の空家率50%以上の団地(平成18年度末)

市区名	認定年度 (建設年度)	団 地 名	管理 戸数	空家 戸数	空家率	平成18年 度末家賃補 助の有無
板橋区	1993	西台四丁目アパート	10	5	50.0%	有
八王子市	1992	多摩ニュータウン上柚木団地	76	52	68.4%	無
八王子市	1994	多摩ニュータウン別所一丁目団地	24	16	66.6%	無
八王子市	1989	多摩ニュータウン別所第2団地	42	28	66.6%	無
八王子市	1988	多摩ニュータウン別所団地	70	37	52.8%	無
八王子市	1995	多摩ニュータウン鑓水団地	32	20	62.5%	無
青梅市	1995	河辺町六丁目アパート	16	8	50.0%	無
東村山市	1995	久米川一丁目アパート	30	15	50.0%	有
瑞穂町	1995	瑞穂アパート	15	10	66.6%	無

(注) 上記データ上、空家とは、基準日現在、契約上、入居の扱いとなっていない住戸すべてを指すこととする。(すなわち、基準日現在の瞬間的な空家をさす。例えば、入居者が既に決まっており契約手続中である住戸等であった場合やリフォーム中で実際には貸出しできない住戸等の場合であっても、上記では「空家」としてカウントしている。

(7) 公社が行う都施行型都民住宅募集業務への指導・監督の充実について

都施行型都民住宅の募集業務は、公社に特命随意契約で委託しているが、公社施行型及び公社借上型の都民住宅に空家が生じた場合は、公社が家賃減収相当額を負担することになる一方、都施行型都民住宅に空が発生した場合には、公社には財務的影響は、ほとんど発生しない。

したがって、公社の経営上の観点からは、公社施行・公社借上型都民住宅の入居を促進することにインセンティブが働く状況となっている。

空家率の高くなっている、多摩ニュータウン八王子市地区における都施行型、公社施行型の都民住宅の空家状況を対比すると以下(表1-18)のとおりである。

都施行型都民住宅について、都市整備局は、これまでも募集回数の拡充、先着順受付の通年化、「募集のご案内」のビジュアル化及び住宅情報の拡充、新聞折込によるPRの強化をしていることを説明しており、また、空家率については、地理的条件、住居の面積と価格などの条件により、一概に論ぜられない面はあるが、趨勢的に公社施行型都民住宅の空家率の改善が進んでいる状況がうかがえる。

(表1-18) 多摩ニュータウン八王子市地区の都民住宅空家状況の推移

区分	認定年度	管理戸数	平成16年度末		平成17年度末		平成18年度末		
			空家戸数	空家率(%)	空家戸数	空家率(%)	空家戸数	空家率(%)	
都施行型	上柚木第2団地	1993	88	43	48.8	38	43.1	19	21.5
	上柚木団地	1992	76	48	63.1	50	65.7	52	68.4
	南大沢団地	1987	63	26	41.2	6	9.5	7	11.1
	別所一丁目第2団地	1995	40	19	47.5	18	45.0	11	27.5
	別所一丁目団地	1994	24	16	66.6	18	75.0	16	66.6
	別所第2団地	1989	42	33	78.5	33	78.5	28	66.6
	別所団地	1988	70	50	71.4	46	65.7	37	52.8
	鑓水団地	1995	32	10	31.2	15	46.8	20	62.5
	蓮生寺団地	1991	132	40	30.3	36	27.2	25	18.9
公社施行型	上柚木団地	1993	220	84	38.2	83	37.7	29	13.2
	南大沢西団地	1994	50	16	32.0	11	22.0	1	2.0
	南大沢東団地	1994	226	96	42.5	106	46.9	49	21.7
	鑓水団地	1995	300	69	23.0	54	18.0	24	8.0

(注) 公社施行型都民住宅の団地名の先頭には、トミンハイムが付されているが、表中では省略して記載している。また、都施行型都民住宅の団地名の先頭には、多摩ニュータウンが付されているが、表中では省略して記載している。

公社において、公社施行型都民住宅の募集は、公社一般賃貸住宅の募集を行っている公社募集課が担当しているが、都施行型都民住宅は、都営募集課が募集している。

公社募集課は、公社事業として募集を積極的に推進しているが、都営募集課は、基本的に高い応募率が続いている都営住宅の入居資格審査に重点が置かれる部門であり、公社全体としてのノウハウの活用が不十分であることは否めない。都市整備局は、このような状況を十分理解・分析し、公社施行型都民住宅の空家率の推移と比較して、公社における都施行型都民住宅の募集努力が十分であるかについて、経営的感覚を伴って指導・監督する必要がある。

(8) 都施行型都民住宅の入居者募集情報等の拡充について

また、都民住宅の申込方法は（表1-19）に示されるとおりであり、公社施行型が、公社募集センター、公社窓口センター及び公社ホームページで申込受付しているのに対し、都施行型の空家入居者の先着順申込は、公社募集センターのみで受付しており、都民にとって、応募しにくい状態となっている。

（表1-19）都民住宅の申込方法

名称	住宅の所有者	住宅の管理者	申込先	申込方法
公社施行型	東京都住宅供給公社	東京都住宅供給公社	東京都住宅供給公社	公社募集センター、各窓口センター及び公社ホームページで申込
公社借上型	民間の土地所有者等	東京都住宅供給公社	東京都住宅供給公社	
法人管理型	民間の土地所有者等	民間の不動産会社（指定法人）	先着順→各指定法人 待機者募集→東京都住宅供給公社	先着順受付は各指定法人まで直接申込 待機者募集は公社ホームページまたは郵送で申込
東京都施行型	東京都	東京都住宅供給公社	東京都住宅供給公社	公社募集センターのみで申込

オープンルームの開設や定期募集の増加等により、空家戸数は17年度末の829戸から18年度末には794戸と減少傾向にあるものの、なお、公社が自主事業で行っている公社施行、公社借上の都民住宅に比べ、都施行は利用者の立場からすると申し込み方法等が限定され、利用促進が図られにくい環境にある。

都市整備局は、公社の自主事業で行われている都民住宅に募集が劣後することな

く、より広く都民に情報が伝わり申し込みやすい状況が確保されるよう、公社に働きかけ、インターネットによる申し込みなどを図る必要がある。

(9) 都施行型都民住宅の入居要件緩和について

都民住宅の入居資格の骨子は、以下①から④であり、基本的には都施行型都民住宅と公社施行型・公社借上型・法人管理型都民住宅の間で大きな相違はない。

- ① 東京都内に居住していること
- ② 同居親族がいること
- ③ 世帯の所得が所得基準表に示される所得基準内であること
- ④ 現に自ら居住するための住宅を必要としていること

公社施行型、公社借上型、法人管理型の都民住宅については、入居者を募集したにもかかわらず、3ヶ月以上空き家となっている住宅について、認定事業者（所有者）から知事への届出により、単身者や収入基準外の者あるいは住居の建替・改修のため一時的に居住を必要とする者に賃貸するという都民住宅の例外規定による取扱いを平成17年度より始め、入居要件を緩和したところ、これらの空家は平成18年度に108戸減少した。

これは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」（平成17年法律第79号）による取り扱いであるが、地方公共団体は同法が規定する認定事業者には該当しないため、都施行型都民住宅においては、法令上同じ制度を導入することはできないこととされている。しかし、都民住宅の根拠となる「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則」では、所得基準の下限以下の者や、単身者については地方公共団体の長が定める基準に該当するものについて入居させることができることになっている（同施行規則第26条）。

都民住宅に空家率の高いものが目立つことは、資産の有効活用が不十分であるほか、東京都の財政にとっては、入居者負担家賃収入を逸することになる。

募集に苦戦する都施行型都民住宅にも、所得の下限、同居家族数等について、入居者要件の緩和等の取扱いを導入することで、申込者層を広げることが求められる。

(10) 都施行型都民住宅の家賃減額補助期間経過後の資産活用方針の早期明確化について

都施行型都民住宅は、都営住宅と同じ建物に建築されたもの（合築）、あるいは同一敷地に建設されたもの（敷地共用）が多い。

合築・敷地共用の有無、建設年度、空家率の状況などを整理すると（表1-20）

のとおりである。

(表1-20) 都施行型都民住宅について、都営住宅との合築・共用の有無、建設年度、空家率の状況など

市区名	認定年度 (建設年度)	団地名	管理戸数	空家 戸数	空家率	敷地の形態
千代田区	1998	四番町第2アパート	12	1	8.3%	合築
港区	1994	高輪一丁目アパート	26	1	3.8%	共用
港区	1991	台場一丁目アパート	11	1	9.0%	合築
港区	1993	台場一丁目アパート	29	4	13.7%	合築
港区	1996	北青山一丁目アパート	96	5	5.2%	合築
墨田区	1994	横川五丁目第2アパート	59	-	0.0%	合築
江東区	1994	塩浜二丁目第4アパート	71	7	9.8%	合築
江東区	1988	枝川一丁目第2アパート	30	5	16.6%	合築
江東区	1997	潮見一丁目アパート	150	14	9.3%	合築
江東区	1992	東雲二丁目第2アパート	49	10	20.4%	合築
江東区	1990	東陽七丁目アパート	44	12	27.2%	単独
品川区	1994	荏原二丁目アパート	27	-	0.0%	単独
目黒区	1997	八雲一丁目アパート	117	5	4.2%	合築
大田区	1993	大森本町二丁目アパート	56	2	3.5%	合築
大田区	1993	南蒲田一丁目第2アパート	38	4	10.5%	単独
中野区	1996	中野一丁目アパート	10	-	0.0%	単独
北区	1989	浮間一丁目第3アパート	71	13	18.3%	合築
荒川区	1994	町屋五丁目第3アパート	74	5	6.7%	合築
荒川区	1994	南千住六丁目アパート	55	6	10.9%	単独
板橋区	1993	西台四丁目アパート	10	5	50.0%	合築
板橋区	1992	前野町六丁目第4アパート	18	4	22.2%	合築
練馬区	1989	東大泉一丁目第3アパート	18	4	22.2%	共用
練馬区	1992	豊玉北六丁目第2アパート	70	12	17.1%	単独
足立区	1989	伊興三丁目アパート	25	6	24.0%	合築
足立区	1989	栗原一丁目アパート	22	6	27.2%	合築
足立区	1988	江北二丁目第2アパート	12	3	25.0%	共用
足立区	1993	新田二丁目第2アパート	102	15	14.7%	合築
足立区	1989	青井四丁目第4アパート	16	7	43.7%	共用
足立区	1995	千住関屋町アパート	68	9	13.2%	合築
足立区	1991	足立二丁目アパート	15	7	46.6%	合築
足立区	1990	島根二丁目第2アパート	20	8	40.0%	共用
足立区	1987	入谷町第2アパート	102	30	29.4%	単独
足立区	1989	入谷町第2アパート	20	13	65.0%	単独
葛飾区	1992	東四つ木四丁目アパート	48	8	16.6%	合築
江戸川区	1994	春江町三丁目アパート	51	6	11.7%	単独
江戸川区	1988	松江四丁目アパート	28	7	25.0%	共用
江戸川区	1986	臨海町五丁目アパート	100	20	20.0%	共用
八王子市	1993	多摩ニュータウン上柚木第2団地	88	19	21.5%	共用
八王子市	1992	多摩ニュータウン上柚木団地	76	52	68.4%	共用

市区名	認定年度 (建設年度)	団地名	管理戸数	空家 戸数	空家率	敷地の形態
八王子市	1987	多摩ニュータウン南大沢団地	63	7	11.1%	共用
八王子市	1990	多摩ニュータウン南大沢団地	37	-	0.0%	共用
八王子市	1995	多摩ニュータウン別所一丁目第2団地	40	11	27.5%	共用
八王子市	1994	多摩ニュータウン別所一丁目団地	24	16	66.6%	共用
八王子市	1989	多摩ニュータウン別所第2団地	42	28	66.6%	共用
八王子市	1988	多摩ニュータウン別所団地	70	37	52.8%	共用
八王子市	1995	多摩ニュータウン鎌水団地	32	20	62.5%	合築
八王子市	1991	多摩ニュータウン蓮生寺団地	132	25	18.9%	単独
立川市	1996	上砂町一丁目アパート	50	14	28.0%	共用
三鷹市	1995	牟礼六丁目アパート	75	2	2.6%	合築
青梅市	1995	河辺町六丁目アパート	16	8	50.0%	単独
府中市	1987	府中天神町四丁目アパート	42	9	21.4%	単独
府中市	1991	府中武蔵台三丁目第2アパート	15	2	13.3%	単独
昭島市	1993	昭島東町一丁目アパート	12	3	25.0%	共用
調布市	1988	下石原一丁目アパート	10	2	20.0%	単独
調布市	1988	調布柴崎一丁目第2アパート	9	3	33.3%	単独
調布市	1991	調布柴崎一丁目第2アパート	12	-	0.0%	単独
調布市	1990	調布深大寺東町八丁目アパート	49	6	12.2%	単独
町田市	1992	木曾森野第1アパート	108	30	27.7%	共用
東村山市	1995	久米川一丁目アパート	30	15	50.0%	共用
国立市	1994	国立北三丁目第2アパート	55	19	34.5%	合築
国立市	1995	国立北三丁目第2アパート	48	12	25.0%	共用
国立市	1992	泉二丁目アパート	178	34	19.1%	共用
国立市	1993	泉二丁目アパート	129	32	24.8%	共用
国立市	1994	泉二丁目アパート	54	19	35.1%	共用
西東京市	1987	ひばりが丘二丁目アパート	40	16	40.0%	共用
西東京市	1989	保谷富士町一丁目第2アパート	35	10	28.5%	共用
西東京市	1988	柳沢二丁目アパート	40	7	17.5%	共用
西東京市	1990	柳沢六丁目アパート	60	9	15.0%	合築
清瀬市	1995	清瀬竹丘三丁目第2アパート	35	16	45.7%	合築
稲城市	1986	多摩ニュータウン向陽台団地	95	33	34.7%	共用
稲城市	1989	多摩ニュータウン向陽台六丁目団地	50	3	6.0%	共用
瑞穂町	1995	瑞穂アパート	15	10	66.6%	共用

合築	1,390	198	14.2%
共用	1,544	458	29.7%
合築・共用計	2,934	656	22.4%
単独	702	138	19.7%
合計	3,636	794	21.8%

(注) 1 管理戸数及び空家戸数は平成19年3月末現在で、ワーデン住居は含まない。

(注) 2 合築・共用・単独の分けは、住宅のみを対象にし、施設との合築等は含まない。

表に示されるとおり、都施行型都民住宅は、約1,400戸が都営住宅との合築、約1,500戸が敷地共用であり、都営住宅の応募率が基本的に高く推移する一方で、敷地共用の都施行型都民住宅の空家率が平均29.7%であるなど空家率が高いものが

目立つ状況にある。

そこで、空家率が30%以上の都施行型都民住宅のうち、都営住宅との合築・共用のものにつき、都民住宅の空家率、家賃、都営住宅の応募倍率、家賃との比較をすると（表1-21）のとおりである。

（表1-21）空家率が30%以上の都施行型都民住宅のうち、都営住宅との合築・共用のものにつき、都民住宅の空家率、家賃、都営住宅の応募倍率、家賃

区市町村名	団地名	都民住宅				都営住宅				
		管理戸数	空家率(%)	家賃(円)	面積(m ²)	管理戸数	募集戸数	応募倍率	家賃(円)	面積(m ²)
足立区	島根二丁目第2アパート	20	40.0	100,600 ~101,900	69	183	3	36.7	30,500 ~55,800	57~63
八王子市	別所一丁目団地	24	66.6	57,300 ~69,500	57~70	116	5	17.4	27,100 ~54,500	57~70
	上柚木団地	76	68.4	68,600 ~72,800	72~77	206	4	7.0	29,300 ~60,500	64~79
	別所団地	70	52.8	59,000 ~69,000	61~71	84	2	8.5	26,200 ~47,100	61~64
	別所第2団地	42	66.6	63,900 ~70,500	68~75	178				
稲城市	向陽台団地	95	34.7	67,700 ~79,900	59~69	85	4	13.8	26,000 ~44,600	61~62
瑞穂町	瑞穂アパート	15	66.6	78,300	71	511	6	14.3	28,400 ~54,400	62~76

（注）都民住宅の空家率は平成19年3月末現在のものであり、家賃は使用者負担額である。

また、都営住宅の募集戸数、応募倍率は平成19年5月家族向募集のものであり、家賃は入居収入基準以下の世帯に適用される使用料である。なお、都営住宅の応募倍率は、複数団地で構成される申込地区全体のものである。

（表1-21）に示されるとおり、都営住宅との合築・敷地共用による都施行型都民住宅においては、空家率が30%を越すものがある一方、都営住宅においては、空家がなく、かつ、高い応募率が維持されているものが見られる。

合築・敷地共用による都施行型都民住宅は、住居の躯体構造が都営住宅と同一であり、都民住宅としての広さを確保しているものの、設備等については都営住宅と同一水準であり、管理についても、都営住宅と同一の管理を公社が行っており、清掃などが基本的に住民の自治に任されている。

都施行型都民住宅は、管理開始後20年以内で家賃減額補助期間が経過するが、家賃減額補助期間経過後の都施行型都民住宅については、都民住宅としては余剰がある一方で、都営住宅としては不足している状況を踏まえて、都営住宅として利用

することも含めて、施設の一層の有効活用を図ることが求められる。

意見（１－１）一般賃貸住宅転用物件に対する標準建設費超の補助見直しについて

東京都から東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)の都民住宅に対する住宅金融公庫（以下「金融公庫」という。なお、平成 19 年 4 月 1 日に独立行政法人住宅金融支援機構に改組している。）利子補給は、家賃限度額の算定において基礎とする標準建設費内のほか標準建設費超の建設費に係る借入金の利子も補助されているが、これら標準建設費超利子補給等を受けている都民住宅のうち、公社において都民住宅としての募集が困難である等の理由から、すでに都民住宅としての管理を早期に終了させ、募集等に制約のない一般賃貸住宅として管理運用されている物件が平成 18 年度末で 2 団地 21 戸ある。

平成 18 年度では、これら団地全体の 44 戸に対する標準建設費超利子補給額は 28,210 千円で、そのうち、一般賃貸住宅への転用戶数 21 戸に対応する金額は約 12,662 千円である。

民間の賃貸住宅経営者との均衡を考慮しても、当該補助を公社のみに支給し続けることの合理性は薄いため、都民住宅としての管理が終了し、一般賃貸住宅に転用された物件への補助は見直す必要があると考える。

都民住宅としての管理期間は最長 20 年である一方、金融公庫借入期間は 50 年であり、今後、多くの物件の管理期間が終了するため、当該補助に関する取り扱いを明確にしておくべきである。

意見（１－２）東京都住宅供給公社が行う都施行型都民住宅募集業務への指導・監督の充実について

東京都は、都施行型都民住宅の空家募集業務を、東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)に委託しているが、公社の経営上、都施行型都民住宅と公社施行型都民住宅は、競合商品としての面もみられ、公社施行型都民住宅の入居を促進することに、インセンティブが働く状況となっている。

都施行型都民住宅について、都市整備局は、これまでも募集回数の拡充、先着順受付の通年化、「募集のご案内」のビジュアル化及び住宅情報の拡充、新聞折込によるPRの強化をしていることを説明しており、また、空家率については、地理的条件、住居の面積と価格などの条件により、一概に論ぜられない面はあるが、趨勢的に公社施行型都民住宅の空家率の改善が進んでいることがうかがえる。

公社施行型都民住宅の空家募集は、公社一般賃貸住宅の募集を行う公社募集課が担当しており、募集に一定の経験とノウハウを備えているが、都施行型都民住宅を募集している都営募集課は、基本的に高い応募率が続いている都営住宅の入居資格審査に重点が置かれる部門であり、公社全体としてのノウハウの活用が不十分であることは否めない。

都市整備局は、このような状況を十分理解・分析し、公社施行型都民住宅の空家率の推移と比較して、公社における都施行型都民住宅の募集努力が十分であるかについて、経営感覚を伴って指導・監督する必要がある。

意見（１－３）都施行型都民住宅の入居者募集情報等の拡充について

東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)に委託して行われている都施行型都民住宅の空家入居者の先着順申込は、公社募集センターのみで受付しており、公社募集センター、公社窓口センター及び公社ホームページで申込受付されている公社施行型都民住宅に対し、都民にとって、応募しにくい状態となっている。

公社が自主事業で行っている公社施行型都民住宅に比べ、都施行型都民住宅は利用者の立場からすると申し込み方法等が限定され、利用促進が図られにくい環境にある。

都市整備局は、公社の自主事業で行われている都民住宅に募集が劣後することなく、より広く都民に情報が伝わり申し込みやすい状況が確保されるよう、公社に働きかけ、インターネットによる申し込みなどを図る必要がある。

意見（1－4）都施行型都民住宅の入居要件緩和について

公社施行型、公社借上型、法人管理型の都民住宅については、入居者を募集したにもかかわらず、3ヶ月以上空家となっている住宅について、認定事業者（所有者）から知事への届出により、単身者や収入基準外の者あるいは住居の建替・改修のため一時的に居住を必要とする者に賃貸するという都民住宅の例外規定による取扱いを平成17年度より始め、入居要件を緩和したところ、これらの空家は平成18年度に108戸減少した。これは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」（平成17年法律第79号）による取り扱いであるが、地方公共団体は同法が規定する認定事業者には該当しないため、都施行型都民住宅においては、法令上同じ制度を導入することはできないこととされている。

しかし、現行の制度の中でも、所得基準の下限以下の者や、単身者については地方公共団体の長が定める基準に該当するものについて入居させることができることになっている（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26条）。

都民住宅に空家率の高いものが目立つことは、資産の有効活用が不十分であるほか、東京都財政にとっては、入居者負担家賃収入を逸することになる。

募集に苦戦する都施行型都民住宅にも、所得の下限、同居家族数等について、入居者要件の緩和等の取扱いを導入することで、申込者層を広げることが求められる。

意見（1－5）家賃減額補助期間経過後の都施行型都民住宅活用方針の早期明確化について

都施行型都民住宅は、約1,400戸が都営住宅と同じ建物に建築され（合築）、約1,500戸が同一敷地に建設されている（敷地共用）が、都営住宅との合築・敷地共用による都施行型都民住宅においては、空家率が30%を越すものがある一方、都営住宅においては、空家がなく、かつ、高い応募率が維持されているものが見られる。

合築・敷地共用による都施行型都民住宅は、住居の躯体構造が都営住宅と同一であるほか、都民住宅としての広さを確保しているものの、設備等については都営住宅と同一水準であり、管理についても、都営住宅と同一の管理を公社が行っており、清掃などが基本的に住民の自治に任されている。

都施行型都民住宅は、管理開始後20年以内で家賃減額補助期間が経過するが、家賃減額補助期間経過後の都施行型都民住宅については、都民住宅としては余剰がある一方で、都営住宅としては不足している状況を踏まえて、都営住宅として利用することも含めて、施設の一層の有効活用を図ることが求められる。

2 東京都住宅供給公社一般賃貸住宅資金のスキームの現状に即した早期見直しについて

(1) 東京都と東京都住宅供給公社との債権債務の状況

東京都は、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）との間で、平成19年3月末時点で、4,036億円（うち、2,384億円が無利子）の貸付、1,306億円の社債損失補償など、多額の資金取引を行っている。そこで、東京都と公社との資金取引の状況を、公社の事業別に整理して、問題点を具体的に検討していくこととし、ここでは、公社一般賃貸住宅事業について取り上げる。

(2) 公社一般賃貸住宅事業に対する無利子貸付と社債利子補給について

① 公社一般賃貸住宅事業に係る借入金及び社債残高の状況

公社における、平成19年3月末時点での、公社一般賃貸住宅事業に係る借入金及び社債残高の状況は、（表1-22）及び（表1-23）のとおりである。

なお、公社施行型都民住宅として計画されたが、一般賃貸住宅に変更された住宅に関する東京都借入金残高、損失補償社債残高、同社債利子補給について、東京都では公社都民住宅供給助成事業として区分しているが、公社においては、公社一般賃貸住宅事業として区分しており、東京都と公社において計数の取扱いが異なる。

本包括外部監査報告書においては、公社における事業区分に基づき整理している。

（表1-22）平成18年度末公社一般賃貸住宅事業借入金

（単位：千円）

区分	無利子借入	有利子借入	合計
東京都借入金	190,430,379	3,775,538	194,205,918
土地	170,337,039	3,321,805	173,658,844
建物	20,093,340	453,733	20,547,073
住宅金融公庫	0	72,170,110	72,170,110
土地	0	0	0
建物	0	72,170,110	72,170,110
金融機関	0	87,470,900	87,470,900
土地	0	0	0
建物	0	87,470,900	87,470,900
借入金合計	190,430,379	163,416,549	353,846,929
土地	170,337,039	3,321,805	173,658,844
建物	20,093,340	160,094,744	180,188,084

(表1-23) 平成18年度末公社一般賃貸住宅事業社債

(単位:千円)

区分	東京都損失補償あり	損失補償無し	合計
事業用社債	23,273,632	31,000,000	54,273,632
土地	20,783,034	0	20,783,034
建物	2,490,597	31,000,000	33,490,597

② 公社一般賃貸住宅事業の基本的な資金調達スキームと東京都の支援状況

公社一般賃貸住宅は、住宅を必要とする中堅所得者世帯向けの賃貸住宅を供給するため、地方住宅供給公社法が昭和40年に制定される以前の昭和25年から、東京都住宅供給公社の前身である財団法人東京都住宅協会が事業を開始している。

公社一般賃貸住宅の基本的な資金スキームは、以下のア及びイのとおりであり、住宅金融公庫（以下「金融公庫」という。なお、平成19年4月1日に独立行政法人住宅金融支援機構に改組している。）と東京都が事業費資金を貸付している。

- ア 金融公庫の標準建設費の80%相当額は、公社が金融公庫から借り入れ、家賃収入から金融公庫に50年間で返済。
- イ 標準建設費の20%相当額と標準建設費超過分は、「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」（平成4年3月）に基づき、東京都が無利子資金を貸付け、当該貸付金は、公庫借入金の償還後5年間で返済。（この貸付金については、昭和48年度から平成13年度まで公社が社債を発行し償還時に東京都が貸付けており、その社債には東京都の損失補償が付され、東京都が利子の全額を補助している。ただし、平成13年度以降の新規事業に対しては、無利子資金を貸付けていない。）

なお、平成11年度から平成17年度まで、東京都の財政事情等により社債償還時に貸付が実行されない場合があり、その際には、「東京都住宅供給公社債券発行に伴う損失補償に関する要綱」に基づき、公社が東京都の損失補償付で借換債を発行し、東京都が利子の全額を補給している。

また、公社は、平成15年8月にダブルAマイナスの格付けを取得しており、格付け取得後の事業計画については、公社が無補償社債を発行して実施しており、東京都からの利子補給は行っていない。

(3) 公社一般賃貸住宅事業の土地・建物の帰属等のスキームの変遷について

公社の一般賃貸住宅事業については、社会経済状況の変化等を反映して、家賃や土地・建物に係る事業スキームに関して、次の①、②に示す二つの大きな方向転換が行われている。

① 家賃が、近傍同種家賃を基準とする方式に変更されたこと。

平成 14 年 3 月 20 日付で地方住宅供給公社法施行規則が改正され、賃貸住宅の家賃が従来原価積上方式から、近傍同種家賃と均衡を失しない家賃、言い換えれば市場価格を標準とする家賃に変更されている。

従前より、高齢かつ所得の低い入居者に対して、家賃改定や従前居住者の再入居時における家賃減額制度など公社がその公共性に配慮して行っている制度はあるものの、家賃の基礎は市場価格となったため、東京都の無利子資金の貸付が、一律に家賃を軽減させるものではなくなったことになる。

② 債務償還後の土地・建物の所有権移転の解消

平成 14 年度までは、公社が一般賃貸住宅について東京都から無利子の借入れを行う場合、「債務弁済抵当権設定契約書」（以下「原契約」という。）に基づき、50 年間の金融公庫償還後、5 年間で東京都の借入金を返済し、返済後に当該土地及び建物の所有権を東京都に無償かつ無担保で移転することとされていた。

しかしながら、当該契約には、以下のア、イに示される問題点などがあることを理由に、契約の一部変更が行われることとなり、平成 15 年 3 月 31 日付で、「東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の土地建物の帰属の整理に関する基本方針」（14 住総総第 1398 号局長決定、以下「基本方針」という。）が示され、この基本方針に基づき、平成 15 年 5 月 30 日に、「債務弁済抵当権設定契約証書の一部を変更する契約書」（以下「変更契約書」という。）が締結されている。

- ア 東京都に土地・建物の所有権が移転された場合、都営住宅とは異なり法的根拠のない老朽住宅を東京都が新たに所有・管理することが困難であること。
- イ 土地・建物の所有権移転は、公社の事業運営にとって大きな重石となり自主自立経営を阻害すること。

基本方針によれば、東京都は、公社に相応の負担を求めた上で、一般賃貸住宅の土地・建物の所有権の帰属を公社に確定する方向で整理することとされている。

公社に求める相応の負担については、以下の計算式により算出された金額相当額の不動産又は金銭を公社が東京都に譲与することとされている。

計算式

$$\begin{array}{l} \text{譲与する不動産} \\ \text{又は金銭} \end{array} = \begin{array}{l} \text{原契約の団地} \\ \text{の評価額} \end{array} \times \frac{\text{都の貸付金}}{\text{都の貸付金+公庫の} \\ \text{貸付金}} - \text{都の貸付金償還済額}$$

(注) 1 原契約の団地の評価額は、固定資産税評価額を基準とする。ただし、建物については原契約の団地の評価額に含めない。

(注) 2 「貸付金」は、原契約の団地に当初抵当権設定されていた登記簿上の債権額を用いることとする。

公社の相応の負担は、貸付金償還時の固定資産税評価額を基礎に算定することとされているため、現時点では確定できない。

しかしながら、仮に全ての貸付金が現時点で償還完了したとして、用地の譲与が確定しているものはそれぞれ直近の評価額、それ以外は平成18年1月1日の評価額で算定すると、土地の評価額は4,511億円であり、相応の負担として公社から東京都へ譲与される不動産又は金銭は634億円である。

なお、公社が公表している平成19年度アクションプランにおいては、公社の相応の負担を、東京都の貸付金残高に相当する含み益相当額とした理由について、公社が負担する貸付金相当額を出資とみなしたと説明されているが、基本方針、変更契約書においては、相応の負担の算定理由は明示されていない。

原契約は、債務完済後に土地・建物の所有権を東京都に移転するという、公社にとって厳しいスキームであったことは否めないが、当初スキームが構成されてから、既に半世紀以上が経過し、社会経済情勢が大きく変化する中、原契約のスキームの基礎となる考え方についても、現在では必ずしも明らかでない。

(4) 公社一般賃貸住宅事業の収支並びに損益の状況

平成16年度から平成18年度までの公社の一般賃貸住宅事業に係る収支並びに損益の状況の推移は、(表1-24)のとおりである。

(表1-24) 公社一般賃貸住宅事業の収支並びに損益の状況

(単位：千円)

区分	平成16年度	平成17年度	平成18年度
事業規模	167 団地 61,786 戸	170 団地 62,264 戸	169 団地 61,932 戸
事業収益	39,205,926	39,745,493	40,681,845
家賃収入	36,654,828	37,132,961	37,888,931
補助金収入	335,533	369,554	436,890
繰延建設補助金収入	95,215	110,529	133,240
駐車場使用料収入	1,801,858	1,868,745	1,974,765
その他の収入	318,490	263,702	248,017
事業原価	36,116,519	34,981,484	35,396,520
減価償却費	7,942,662	6,516,715	6,809,437
支払利息	9,044,269	8,067,054	7,175,934
傾斜家賃前払費用償却費	425,230	—	—
計画修繕費	9,090,515	8,636,801	10,148,428
計画修繕引当金繰入	9,090,515	5,274,845	6,677,826
修繕費	—	3,361,956	3,470,602
貸倒引当金繰入	221,876	0	91,058
管理経費	6,875,295	7,634,155	7,922,281
管理事務費	2,516,670	4,126,758	3,249,379
差引利益	3,089,407	4,764,008	5,285,324
一般管理費	177,784	234,638	248,105
事業利益	2,911,622	4,529,370	5,037,219

(表1-24) に示されるとおり、一般賃貸住宅は、平成16年度から平成18年度まで継続して安定した事業利益を計上している。

また、公社の平成18年度の一般賃貸住宅管理事業に係る事業活動によるキャッシュ・フローは、15,708,001千円である。

(5) 公社一般賃貸住宅事業に係る東京都貸付金の今後の償還予定について

現在の契約が継続した場合の、公社の一般賃貸住宅事業に係る東京都損失補償社債及び利子補給予定額並びに東京都無利子貸付金の今後の推移をまとめると、(表1-25) のとおりであり、東京都損失補償社債に係る利子については平成23年度まで補助金が支出され、東京都無利子貸付金に対する実質的利子補給は、平成73年度まで継続することが予定されている。

(表1-25) 公社一般賃貸住宅事業に係る東京都損失補償社債及び東京都無利子貸付金の今後の推移

(単位：千円)

区分	東京都損失補償社債			東京都無利子貸付金		
	償還(予定)額	期末残高	利子補給(予定)額	貸付予定額	返済(予定)額	期末残高
平成18年度	3,289,906	23,273,632	320,894	149,059	188,576	190,430,380
平成19年度	5,812,898	17,460,734	278,041	3,185,683	155,870	193,460,193
平成20年度	4,505,663	12,955,071	228,156	1,929,725	155,870	195,234,048
平成21年度	6,740,201	6,214,870	158,025	2,418,181	176,722	197,475,507
平成22年度	5,973,670	241,200	70,203	1,171,653	192,572	198,454,588
平成23年度	241,200	0	4,347	241,200	266,812	198,428,976
平成24年度	—	—	—	—	418,117	198,010,859
平成25年度	—	—	—	—	965,138	197,045,721
平成26年度	—	—	—	—	1,536,637	195,509,084
平成27年度	—	—	—	—	1,895,594	193,613,490
平成28年度	—	—	—	—	2,252,733	191,360,757
平成29年度	—	—	—	—	2,201,776	189,158,981
平成30年度	—	—	—	—	2,326,797	186,832,184
平成31～40年度	—	—	—	—	44,308,258	142,523,926
平成41～50年度	—	—	—	—	66,136,034	76,387,892
平成51～60年度	—	—	—	—	65,216,624	11,171,268
平成61～70年度	—	—	—	—	8,490,694	2,680,574
平成71～73年度	—	—	—	—	2,680,574	0

(6) 公社の土地債務償還積立金について

公社は、一般賃貸住宅事業の土地に係る東京都借入金返済に備えて、平成18年度より特定目的積立金として土地債務償還積立金を設置している。

これは、平成18年度に地方住宅供給公社法施行規則が改正され、特定準備金が廃止となった一方、地方住宅供給公社会計基準が改正され、平成18年度から資本の部に特定目的積立金の設置が認められることとなったことを契機とするものである。

平成18年度末以降、積み立てが必要と予想される金額は、(表1-26)のとおりであり、土地債務償還積立金残高がピークとなる平成38年度には、1,119億円に達することになる。

(表1-26) 公社土地債務償還積立金の積立・取崩予定額

(単位：百万円)

区分	期首残高	積立(予定)額	取崩(予定)額	期末残高
平成18年度	0	26,159	0	26,159
平成19年度	26,159	5,608	0	31,767
平成20年度	31,767	5,608	0	37,376
平成21年度	37,376	5,608	0	42,984
平成22年度	42,984	5,608	0	48,592
平成23年度	48,592	5,607	4	54,196
平成24年度	54,196	5,604	33	59,767
平成25年度	59,767	5,589	176	65,180
平成26年度	65,180	5,560	363	70,378
平成27年度	70,378	5,526	457	75,447
平成28年度	75,447	5,482	617	80,312
平成29年度	80,312	5,440	628	85,124
平成30年度	85,124	5,392	782	89,734
平成31年度	89,734	5,344	802	94,276
平成32年度	94,276	5,281	1,133	98,424
平成33年度	98,424	5,215	1,246	102,392
平成34年度	102,392	5,092	2,432	105,053
平成35年度	105,053	4,967	2,603	107,417
平成36年度	107,417	4,834	2,901	109,349
平成37年度	109,349	4,707	2,876	111,181
平成38年度	111,181	4,548	3,773	111,955
平成39年度	111,955	4,238	7,672	108,521
平成40年度	108,521	3,924	8,049	104,396
平成41年度	104,396	3,625	7,995	100,026
平成42年度	100,026	3,289	9,300	94,014
平成43年度	94,014	2,955	9,543	87,427
平成44年度	87,427	2,790	4,914	85,302
平成45年度	85,302	2,608	5,579	82,331
平成46年度	82,331	2,395	6,723	78,003
平成47年度	78,003	2,217	5,786	74,435
平成48年度	74,435	2,071	4,909	71,597
平成49年度	71,597	1,910	5,594	67,913
平成50年度	67,913	1,788	4,327	65,375
平成51年度	65,375	1,679	4,000	63,054
平成52年度	63,054	1,551	4,782	59,824
平成53年度	59,824	1,404	5,691	55,536
平成54年度	55,536	1,260	5,674	51,123
平成55年度	51,123	1,107	6,216	46,014
平成56年度	46,014	901	8,572	38,344
平成57年度	38,344	713	7,994	31,062
平成58年度	31,062	521	8,356	23,227
平成59年度	23,227	358	7,247	16,339
平成60年度	16,339	216	6,462	10,094
平成61年度	10,094	155	2,839	7,410
平成62年度	7,410	116	1,866	5,661
平成63年度	5,661	115	54	5,722
平成64年度	5,722	115	0	5,837
平成65年度	5,837	113	99	5,852

区分	期首残高	積立（予定）額	取崩（予定）額	期末残高
平成66年度	5,852	111	125	5,837
平成67年度	5,837	108	125	5,820
平成68年度	5,820	91	914	4,997
平成69年度	4,997	68	1,282	3,783
平成70年度	3,783	46	1,182	2,647
平成71年度	2,647	26	1,156	1,517
平成72年度	1,517	6	1,156	367
平成73年度	367	0	367	0

(7) 公社が保有する有価証券の状況について

一方で、公社は、国債・地方債等を所有しており、平成16年度から平成18年度までの内訳と年間受取利息並びに平均利回りの推移状況は、(表1-27)のとおりである。

平成18年度においては、143百万円の受取利息が計上されているが、今後の受取利息の金額は、土地債務償還積立金の増加に伴い増加することが予想される。

公社が事業から生じた資金について、有価証券等の運用により、土地債務償還積立金の原資としていることは、東京都からの資金援助の直接的な目的には沿わないものである。

東京都は、公社の中長期的資金計画に基づき、公社が保有する資金を50年の据え置き期間を待たずに東京都に早期償還させることが求められる。

(表1-27) 公社が保有する有価証券と受取利息の状況

(単位：百万円)

区分		平成16年度	平成17年度	平成18年度	
流動資産	国債	券面総額	0	2,000	7,000
		取得価格	0	1,999	6,991
		貸借対照表計上額	0	1,999	6,998
	地方債	券面総額	4,167	8,011	2,100
		取得価格	4,361	8,100	2,194
		貸借対照表計上額	4,191	8,055	2,125
	合計	券面総額	4,167	10,011	9,100
		取得価格	4,361	10,099	9,186
		貸借対照表計上額	4,191	10,055	9,123
固定資産	国債	券面総額	2,000	105	105
		取得価格	1,999	103	103
		貸借対照表計上額	1,999	103	103
	地方債等	券面総額	13,013	8,136	24,536
		取得価格	13,343	8,317	24,297
		貸借対照表計上額	13,254	8,229	24,298
	合計	券面総額	15,013	8,241	24,641
		取得価格	15,342	8,420	24,400
		貸借対照表計上額	15,253	8,333	24,401
合計	券面総額	19,180	18,252	33,741	
	取得価格	19,703	18,519	33,587	
	貸借対照表計上額	19,444	18,388	33,525	
受取利息額合計		83	84	143	
平均利回り		0.39%	0.49%	0.45%	

(注) 1 表中の有価証券には、ケア付高齢者住宅の前受家賃等により保有している有価証券は、含まれていない。

(注) 2 表中の地方債等には、政府保証債と財投機関債が含まれている。

(注) 3 平成18年度は、運用期間が約3ヶ月で利回りが0.4%前後の政府短期証券を延べ520億円運用したため、全体の平均利回りが引き下げられている。

(8) 公社一般賃貸住宅事業資金スキームの現状に即した整理について

以上で検討したとおり、公社の一般賃貸住宅事業は、家賃の算定基礎が近傍同種家賃に転換されており、東京都の利子補給及び無利子貸付の効果が、家賃の軽減という形で入居者に還元され、住民の福祉の増進に寄与するとした、資金スキームが組まれた当時とは前提が大きく変化している。

さらに、公社の東京都に対する債務償還後の資産の帰属が、東京都から公社に転換され、一定の整理がなされているが、東京都損失補償社債と東京都の無利子貸付

については、見直しが行われていない。

東京都は、公社の予算、事業計画、決算、業務報告などを受け、指導監督する立場にあり、公社に対する資金支援が、どのように公益に還元されているかを十分に把握し、社会経済状況の変化と公社経営の実情に即して、公社との契約の見直しを図るべきである。

意見（1－6）東京都住宅供給公社一般賃貸住宅資金スキームの現状に即した整理について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の一般賃貸住宅事業に対しては、平成 18 年度末残高で、190,430 百万円の無利子貸付が行われているほか、23,273 百万円の東京都損失補償社債が発行されており、東京都が利子の全額を補給している。

公社一般賃貸住宅事業は、家賃の算定基礎が原価積上方式から近傍同種家賃に変更されたことにより、東京都の利子補給及び無利子貸付の効果が、家賃の軽減という形で入居者に還元されて住民の福祉の増進に寄与するとした、無利子貸付などの資金スキーム制定時とは前提が大きく変化している。

さらに、平成 15 年度以降、借入金返済後の土地・建物の帰属が東京都から公社に転換され、一定の整理がなされているが、資金スキームについては見直しが行われていない。

公社は、平成 18 年度において一般賃貸住宅事業から、5,037 百万円の事業利益と 15,708 百万円の事業活動によるキャッシュ・フローを計上しており、公社の予算、事業計画、決算、業務報告などを受け、指導監督する立場にある東京都は、公社に対する資金支援が、どのように公益に還元されているかを十分に検討したうえで、社会経済状況の変化と公社経営の実情に即して、公社に相応の利子負担を求めることを含めて、公社との契約の見直しを図るべきである。

意見（１－７）公社一般賃貸住宅事業に対する貸付金の早期回収について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の一般賃貸住宅事業に係る東京都の貸付金は、事業開始後 50 年を経過したのちに償還が開始されることとされており、公社は、土地に係る借入金返済に備えて、平成 18 年度より特定目的積立金として土地債務償還積立金を設置している。

一方で、公社は国債・地方債等を所有しており、平成 18 年度においては、143 百万円の受取利息が計上されているが、現状のスキームでは、償還時期が近づくにつれて、土地債務償還積立金の増加とともに受取利息も増加することが予想され、土地債務償還積立金残高は、ピークとなる平成 38 年度には 1,119 億円となることが予想されている。

公社が事業から生じた資金について、有価証券等の運用により、土地債務償還積立金の原資としていることは、東京都からの資金援助の直接的な目的には沿わないものである。

東京都は、公社の中長期的資金計画に基づき、公社による繰上償還を促していくべきである。

3 公社施行型都民住宅から公社一般賃貸住宅に転用された土地に係る資金スキームの早期見直しについて

(1) 公社施行型都民住宅から公社一般賃貸住宅に転用された土地の概要

東京都は、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）に対して公社施行型都民住宅用土地の取得資金を、土地代物弁済による返済スキームで貸付けていることは、「4 公社施行型都民住宅に係る都民住宅としての管理期間終了後のスキームの整理について」で記載するとおりであり、このスキームを前提として、平成 7 年及び平成 9 年に公社が東京都に対し用地先行取得計画の承認申請を提出して承認を受けた後、用地を先行取得している団地が 4 団地ある。

しかしながら、平成 11 年 7 月に東京都の「財政再建推進プラン」策定により、監理団体に対する財政支出が見直されたことに伴い、平成 11 年度で公社による都民住宅の新規供給が停止され、当該 4 団地は、公社一般賃貸住宅として利用することに用途変更されている。

これらの 4 団地における、土地の平成 18 年度末公社簿価と平成 18 年 1 月の固定資産税評価額に基づく推定時価とを比較すると、(表 1-28) のとおりであり、△59 億円の差額が生じている。

(表 1-28) 公社施行型都民住宅から公社一般賃貸住宅に転用された団地用地

(単位：千円)

区分	土地面積	平成18年度末 公社簿価	固定資産税評価額 (平成18年1月)		推定時価	差 額
			評価面積	評価額		
4団地合計	40,033㎡	17,042,593	38,474㎡	7,496,933	11,112,379	△5,930,214

(注) 1 推定時価は、固定資産税評価額が時価の 7 割であることを前提に、評価面積と土地面積の割合を加味して算出している。

(注) 2 差額は、推定時価マイナス平成 18 年度末公社簿価である。

(注) 3 公社の土地簿価は、東京都の貸付金額（東京都損失補償社債を含む）と一致している。

(2) 公社一般賃貸住宅に転用された住宅の損益並びにキャッシュ・フローの状況

これらの 4 団地の平成 18 年度の損益並びにキャッシュ・フローの状況は、(表 1-29) に示すとおりであり、4 団地の収益合計 1,220,142 千円に対して、支払利息及び減価償却費を含む費用控除後の損益 378,434 千円、キャッシュ・フロー

754,426千円を計上している。

(表1-29) 平成18年度の損益並びにキャッシュ・フローの状況

(単位：千円)

区分	損 益					キャッシュ・フロー
	収益	費用			損益	
		費用合計	(内)支払利息	(内)減価償却費		
4 団地合計	1,220,142	841,707	158,187	283,259	378,434	754,426

(3) 公社一般賃貸住宅における土地代物弁済スキームの問題点

現在、東京都と公社との間で締結されているこれら4団地の債務弁済抵当権設定契約においては、土地について公社は利子相当額を50年間支払った後、元金は土地で代物弁済されるため、元金償還の負担は生じることはなく、簿価と時価との差額は東京都に帰属することになっている。

自主自立経営を目指している公社としては、これら4団地の公社一般賃貸住宅が、制度目的の異なる公社施行型都民住宅の土地代物弁済スキームを継続していくことには問題がある。

また、居住者の安定や東京都における管理の問題などを理由に、公社一般賃貸住宅の土地・建物の借入金償還後の土地・建物帰属スキームを東京都から公社に転換したことは既に記載したとおりであり、その際の理由に照らしても、土地の代物弁済スキームは、将来に問題を残す可能性が高い。

都民住宅用から一般賃貸住宅用に転用された4団地については、公社が民間事業者との均衡を失しない条件で一般賃貸住宅事業として事業継続することを前提に、契約の見直しを図るべきである。

意見（１－８）公社施行型都民住宅から公社一般賃貸住宅に転用された土地に係る資金スキームの早期見直しについて

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が公社施行型都民住宅用地として平成 7 年及び平成 9 年に取得した土地のうち 4 団地は、監理団体に対する財政支出の見直しに伴い、平成 11 年度で公社による都民住宅の新規供給が停止されたため、公社施行型都民住宅の貸付金スキームのまま、公社一般賃貸住宅として利用することに用途変更されている。

これらの 4 団地における土地の平成 18 年度末公社簿価と、平成 18 年 1 月の固定資産税評価額に基づく推定時価とを比較すると、△59 億円の差額が生じているが、一方で公社は、平成 18 年度において、4 団地の収益合計 1,220 百万円、支払利息及び減価償却費を含む費用控除後の損益 378 百万円、キャッシュ・フロー 754 百万円を計上している。

自主自立経営を目指している公社としては、これら 4 団地の公社一般賃貸住宅が、制度目的の異なる公社施行型都民住宅の土地代物弁済スキームを継続していくことには問題がある。

また、居住者の安定や東京都における管理の問題などを理由に、公社一般賃貸住宅の土地・建物の借入金償還後の土地・建物帰属スキームを東京都から公社に転換したことに照らしても、土地の代物弁済スキームは、将来に問題を残す可能性が高い。

都民住宅用から一般賃貸住宅用に転用された 4 団地に係る代物弁済契約は、公社が民間事業者との均衡を失しない条件で事業を行うことを前提に、契約の見直しを図るべきである。

4 公社施行型都民住宅に係る都民住宅としての管理期間終了後のスキームの整理について

(1) 公社施行型都民住宅事業に係る債務の状況

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、東京都と住宅金融公庫（以下「金融公庫」という。なお、平成19年4月1日に独立行政法人住宅金融支援機構に改組している。）からの資金借入を受けて公社施行型都民住宅事業を営んでおり、東京都からの借入相当額については、平成5年度以降は公社が社債を発行して償還時に東京都が貸付けている。また、その社債には東京都の損失補償が付され、東京都が利子の全額を補助している。

平成19年3月末における当該事業に係る公社債務の状況は、(表1-30)及び(表1-31)のとおりである。

(表1-30) 公社施行型都民住宅事業借入金

(単位：千円)

区分	無利子借入	有利子借入	合計
東京都借入金	41,359,951	161,408,223	202,768,174
土地	0	146,924,299	146,924,299
建物	41,359,951	14,483,923	55,843,875
住宅金融公庫	0	166,451,758	166,451,758
土地	0	0	0
建物	0	166,451,758	166,451,758
借入金合計	41,359,951	327,859,981	369,219,932
土地	0	146,924,299	146,924,299
建物	41,359,951	180,935,681	222,295,633

(表1-31) 公社施行型都民住宅事業社債

(単位：千円)

区分	東京都損失補償あり	損失補償無し	合計
事業用社債	93,538,259	0	93,538,259
土地	57,664,801	0	57,664,801
建物	35,873,457	0	35,873,457

(2) 代物弁済スキームによる公社施行型都民住宅の土地の簿価と推定時価との対比について

(表1-30)に示された債務のうち、土地相当額が有利子となっているもの(平

成 19 年 3 月末残高 1,469 億円)については、債務弁済抵当権設定契約が締結され、元金 50 年間据え置き、東京都が地代相当額として固定資産税評価額に基づく一定割合金額を収受する一方、50 年後に土地の代物弁済により返済されることとなっており、この代物弁済の履行を担保するために、都民住宅に係る土地、建物に抵当権が設定されている。

代物弁済に係る貸付金の都民住宅用地の簿価（東京都の貸付金額と一致）と時価とを対比すると、(表 1-32) のとおりである。

都民住宅の制度は、バブル期の土地価格高騰が家賃に反映されることを防ぐための制度であり、バブル崩壊後の土地価格崩落により平成 19 年 3 月末時点においては、平成 18 年 1 月の固定資産税評価額に基づく推定時価と貸付額とを比較すると、△1,287 億円の差額が生じている。

弁済時に、土地の時価が貸付金額を上回った場合や下回った場合に、当該差額が東京都と公社のどちらに帰属するかについては、契約書上、用地費の償還方法が、「土地を代物弁済」とされていることをかんがみると、東京都に帰属することを予定していると考えられる。

(表 1-32) 代物弁済スキームによる公社施行型都民住宅の土地

(単位：百万円)

区分	平成 18 年度末公社簿価	固定資産税評価額 (平成 18 年 1 月)	推定時価	差額	代物弁済 予定年度	都民住宅としての管理終了 予定年度
42 団地 合計	204,589	49,026	75,826	△128,762	平成 55 年度 ～ 平成 64 年度	平成 25 年度 ～ 平成 34 年度

(注) 1 推定時価は、固定資産税評価額が時価の 7 割であることを前提に、評価面積と土地面積の割合を加味して算出している。

(注) 2 差額は、推定時価マイナス平成 18 年度末公社簿価である。

(注) 3 公社の土地簿価は、東京都の貸付金額（東京都損失補償社債を含む）と一致している。

(3) 都民住宅としての管理期間終了後の事業スキームの早期確定

都民住宅の制度については、建設から 20 年で都民住宅としての管理期間が終了することとされており、公社施行型都民住宅については平成 25 年度以後順次管理期間が終了する予定である。

都民住宅としての管理期間終了後に、公社施行型都民住宅がどのような位置づけで運営されるかについては、現時点ではスキームが未だ明確でないが、東京都に土地建物が返還された場合に、法的根拠のない老朽住宅を東京都が新たに所有・管理することが困難であるのは一般賃貸住宅と同様であり、一般賃貸住宅において平成15年度にスキームを転換した経緯にかんがみると、公社の一般賃貸住宅として、より自由な施策に基づく効率的な経営を図ることが現実的であると考えられる。

公社施行型都民住宅の管理期間終了後のスキームが不明確な状態が続くことは東京都及び公社にとって好ましいことではなく、管理期間終了後の実情に応じた活用方法を、早期に明確化する必要がある。

意見（1－9）公社施行型都民住宅に係る都民住宅としての管理期間終了後のスキームの早期明確化について

公社施行型都民住宅に係る東京都の貸付金のうち、土地相当額が有利子となっているもの（平成19年3月末残高1,469億円）については、債務弁済抵当権設定契約が締結され、元金50年間据え置き、東京都が地代相当額として固定資産税評価額に基づく一定割合金額を収受する一方、50年後に土地の代物弁済により返済されることとなっており、この代物弁済の履行を担保するために、都民住宅に係る土地、建物に抵当権が設定されている。

都民住宅の制度は、バブル期の土地価格高騰が家賃に反映されることを防ぐための制度であり、バブル崩壊後の土地価格崩落により平成19年3月末時点においては、平成18年1月の固定資産税評価額に基づく推定時価と平成18年度末公社簿価とを比較すると、△1,287億円の差額が生じている。

弁済時に土地の時価が簿価を上回った場合や下回った場合の差額については、契約書上、用地費の償還方法が、「土地を代物弁済」とされていることにかんがみると、東京都に帰属することを予定していると考えられる。

都民住宅の制度については、建設から20年で都民住宅としての管理期間が終了することとされており、管理期間終了後に、公社施行型都民住宅がどのような位置づけで運営されるかについては、現時点ではスキームが未だ明確でないが、東京都に土地建物が返還された場合に、法的根拠のない老朽住宅を東京都が新たに所有・管理することが困難であるのは一般賃貸住宅と同様であり、一般賃貸住宅において平成15年度にスキームを転換した経緯に照らすと、公社の一般賃貸住宅として、より自由な施策に基づく効率的な経営を図ることが現実的であると考えられる。

公社施行型都民住宅の管理期間終了後のスキームが不明確な状態が続くことは東京都及び公社にとって好ましいことではなく、管理期間終了後の実情に応じた活用方法を、早期に明確化する必要がある。

5 公社一般賃貸住宅の所有権の帰属の整理に関して、公社の相応の負担として東京都が収受した土地について

(1) 公社一般賃貸住宅に関する契約の変遷と相応の負担としての土地収受について

平成 15 年 3 月 31 日付で、「東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の土地建物の帰属の整理に関する基本方針」（14 住総総第 1398 号局長決定、以下「基本方針」という。）が示され、以下のア、イを理由として、東京都は、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）に相応の負担を求めた上で、一般賃貸住宅の土地建物の所有権の帰属を公社に確定し、相応の負担については、一般賃貸住宅の東京都貸付金に対する含み益相当額を不動産又は金銭で公社が東京都に譲与するとされたことは、既に記載したとおりである。

ア 東京都に土地建物の所有権が移転されることになり、都営住宅とは異なり法的根拠のない老朽住宅を東京都が新たに所有・管理することが困難であること。

イ 土地建物の所有権移転は、公社の事業運営にとって大きな重石となり自主自立経営を阻害すること

(2) 東京都が収受した土地について

基本方針に基づき、平成 15 年度から平成 18 年度までに東京都が公社から収受した土地の明細は（表 1-33）のとおりである。

また、平成 19 年度中に（表 1-34）に示す土地の収受が予定されており、平成 19 年度に東京都と公社との間で「債務弁済抵当権設定契約書の一部を変更する契約書」第 1 条に基づき行う土地の収受についての合意書が締結されている。

（表 1-33）平成 15 年度に東京都が公社から収受した土地

（単位：千円、㎡）

年度	用地名等	面積	公社簿価	時価	東京都の使用状況
平成 15 年度	長期保有用地（大谷）	247,608	8,868,853	7,128,103	都立動物園 牧草地等

(表1-34) 平成19年度に東京都が公社から収受を予定している土地

(単位：千円、㎡)

年度	用地名等	面積	公社簿価	時価	東京都の 予定用途
平成19年度	長期保有用地(川町 など3用地)	415,974	4,044,809	4,022,698	都市計画道 路予定地等
	再編整備創出余剰 地(大山など2用 地)	3,794	1,419,534	1,348,754	都市計画道 路予定地等

東京都が公社から収受する土地は、「公社一般賃貸住宅の再編整備計画」(平成15年5月策定)に基づき、地域のまちづくりへの活用がふさわしい立地にある住宅や建替効率が一定水準に満たない住宅を余剰地として充当することを基本としている。

しかしながら、余剰地は、「再編整備計画」が進捗しなければ創出されないことから、当面、公社が保有する長期保有用地を充てることとしたものであり、(表1-33)及び(表1-34)に示された長期保有用地は、公社が住宅用地として購入したものの長期間、事業化や売却等の活用が困難であった土地である。

今後、公社は再編整備により創出した余剰地を東京都への負担の履行に用いることとなるが、この余剰地は相対的に面積の小さい土地であり、東京都が収受しても売却等以外には活用が困難なことが想定される。

基本方針構築の趣旨に基づき、公社の自主自立経営を進めつつ、東京都が新たに土地を所有管理することを避けるため、今後、公社が東京都に対して相応の負担を履行する場合には、東京都が積極的に活用したい土地を除き、公社が土地を活用して得た金銭によることとすべきである。

意見(1-10) 東京都住宅供給公社が履行する相応の負担について

平成15年3月31日付「東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の土地建物の帰属の整理に関する基本方針」(以下「基本方針」という。)に基づき、東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)から東京都に譲与された土地は、公社が事業化困難であった土地及び小規模土地である。

今後、公社は再編整備により創出した余剰地を東京都への負担の履行に用いることとなるが、この余剰地は相対的に面積の小さい土地であり、東京都が収受しても売却等以外には活用が困難なことが想定される。

基本方針構築の趣旨に基づき、公社の自主自立経営を進めつつ、東京都が新たに土地を所有管理することを避けるため、今後、公社が東京都に対して相応の負担を履行する場合には、東京都が積極的に活用したい土地を除き、公社が土地を活用して得た金銭によることとすべきである。

6 東京都住宅供給公社との取引に係る文書の整備保存の充実について

東京都と東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）との間においては、資金貸付、業務委託などの種々の取引があり、各取引の客観性を担保し、事務の引継ぎを確実にを行うために取引の経緯・根拠を文書に記録して、事務を引き継ぐことが求められる。

監査の過程で、文書の整備・保存に関して、以下の点で充実を図る必要が認められた。

① 「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」について

公社の一般賃貸住宅には、「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」（以下「要綱」という。）に基づき、東京都から無利子貸付が行われており、一般賃貸住宅スキームの大きな変換に伴い、現在の資金スキームを継続することを、実質的に見直す必要があることは、別途記載したとおりであるが、要綱には以下のア、イに示すとおり、形式的にも不十分な点が見られる。

ア 都市整備局が現在保有する要綱は、平成4年3月27日（3住開都第597号）で、スキーム転換以前のものであり、第12「財産の帰属」には、「貸付金の償還後、建物及び土地の所有権を無償かつ無担保なものとして、都に移転するものとする。」と記載されていて、現状にはそぐわない内容である。

イ 要綱に制定年月日、適用開始日、要綱号数の記載がされていない。都市整備局は、同要綱の制定日（施行日）は平成4年3月27日（3住開都第597号）で、現在も当該要綱が有効であると説明するが、アに記載するとおり、現状にそぐわない要綱の改訂を行っていないことは、管理不十分である。制定日と要綱名の記載は、要綱の制定経緯を示すものであり、要綱に記載されていることが望ましいことは当然である。

② 公社一般賃貸住宅に関するスキーム転換時の相応の負担の算定根拠を示す文書について

平成14年度までは、公社の一般賃貸住宅に係る東京都から無利子の借入れを公社が東京都に返済した後には、当該土地及び建物の所有権を東京都に無償かつ無担保で移転することとされていたが、平成15年度に、公社に相応の負担を求めた上で、一般賃貸住宅の土地及び建物の所有権の帰属を公社に確定することにスキームが変更され、公社に求める相応の負担とは、東京都貸付金に対する土地含み益の金

額とされている。

公社が公表している平成 19 年度アクションプランにおいては、東京都の貸付金残高に相当する含み益相当額を公社の相応の負担とした理由について、公社が負担する貸付金相当額を出資とみなしたと説明されているが、「東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の土地建物の帰属の整理に関する基本方針」、「債務弁済抵当権設定契約証書の一部を変更する契約書」においては、相応の負担の計算式は記載されているものの、算定理由は明示されておらず、その基礎となる考え方についても、変更前のスキームが構築されてから半世紀以上経過していることもあり、社会経済情勢が大きく変化する中、現在では必ずしも明らかでない。

東京都と公社との取引は、東京都の財政に大きな影響を与えるものも多く、今後は取引条件の決定理由についても、文書による明瞭な引継ぎを事業継続期間にわたって行うことが望ましい。

公社は、東京都が全額出資する団体ではあるが、公社一般賃貸住宅事業が民間事業に近づいている社会経済情勢の中で、東京都からの自立経営を強く求められている。

都市整備局は、自立経営を目指す公社との関係の合理性を担保する観点から、公社との取引に係る文書に取引条件の決定理由を記録・保存して透明性を保持する必要がある。

なお、文書の整備・保存は、事務の確実な継承の観点からも、必要不可欠である。

指 摘（１－１）「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」の形式的な不備の改訂について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の一般賃貸住宅には、「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」（以下「要綱」という。）に基づき、東京都から無利子貸付が行われているが、都市整備局が現在保有する要綱は、平成 4 年 3 月 27 日（3 住開都第 597 号）で、スキーム転換以前のものであり、第 12「財産の帰属」には、「貸付金の償還後、建物及び土地の所有権を無償かつ無担保なものとして、都に移転するものとする。」との記載があるなど現状にそぐわないものとなっている。

また、要綱に制定年月日、適用開始日、要綱号数の記載がされていないが、制定経緯を示す制定日が要綱に記載されていることが望ましいことは当然である。

要綱は形式的にも不十分であり、早急に改訂する必要がある。

意見（1-11）東京都住宅供給公社との取引の合理性、客観性を担保するための文書の整備・保存の充実について

東京都と東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）との取引に関する文書には、取引の経済合理性の根拠を示す記載が不十分であるものが見られるほか、重要なスキーム転換が要綱に反映されていないなど、文書の整備・保存が不十分である。

公社は、東京都が全額出資する団体ではあるが、公社一般賃貸住宅事業が民間事業に近づいている社会経済情勢の中で、東京都からの自立経営を強く求められており、都市整備局は、自立経営を目指す公社との関係の合理性を担保する観点から、公社との取引に係る文書に取引条件の決定理由を記録・保存して透明性を保持する必要がある。

なお、文書の整備・保存は、事務の確実な継承の観点からも、必要不可欠である。

7 東京都優良マンション登録表示制度の位置づけについて

(1) 東京都優良マンション登録表示制度の概要

東京都優良マンション登録表示制度は、建物の性能と管理の両面から一定の水準を確保している分譲マンションを認定・登録し、広く都民へ情報提供する制度（平成15年度開始）である。

新築マンションについては、建物の性能（住宅性能評価書の等級）と管理規約等の維持管理の状況について審査し、認定・登録する。新築マンションの設定登録料は、44,100円である。

(表1-35) 東京都優良マンション登録表示制度の審査・認定の主な内容

項目	内容
建物の性能	「住宅の品質確保の促進に関する法律」の規定に基づく、建設住宅性能評価を受ける ①構造の安定性（耐震等級） ②火災時の安全性（耐火等級） ③劣化の軽減（劣化対策等級） ④維持管理への配慮（維持管理対策等級） ⑤高齢者等への配慮（高齢者対策等級）
維持管理に係る状況	管理規約、長期修繕計画など

東京都優良マンション登録表示制度は、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「財団」という。）が認定・登録をしており、認定機関は、住宅性能評価機関が東京都の指定を受けなければならないが、登録機関は財団のみが行うこととされている。

現在のところの認定機関は、財団のみであり、認定機関と登録機関が同一である。

東京都優良マンション登録表示制度の認定実績の累計は、(表1-36)のとおりであり、新築については建築主2社を中心とした利用(142棟、11,914戸)となっていて、実績が少なく、評価対象が限られているため、購入者の判断材料としての有用性が十分とは言えないのが実情であり、東京都独自の優良マンションの登録表示制度の存在意義が薄くなっている。

(表 1 - 3 6) 東京都優良マンション登録表示制度の認定実績

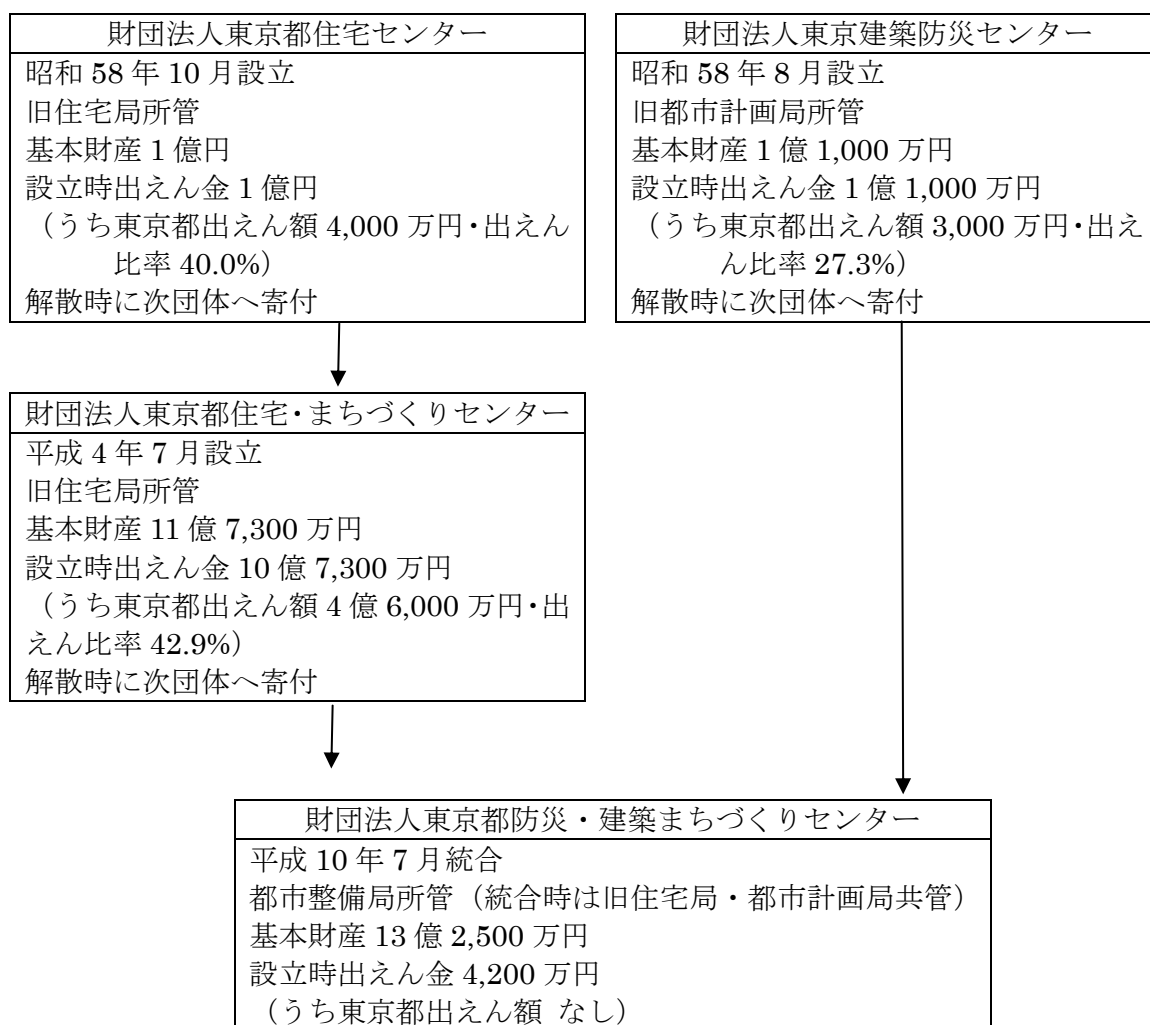
種 類		棟 数	戸 数
新築	本認定	78 棟	6,782 戸
	仮認定	64 棟	5,132 戸
	小計	142 棟	11,914 戸
中古認定		8 棟	754 戸
計		150 棟	12,668 戸

(2) 財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの沿革と基本財産の推移について

財団は、住宅及び住環境整備事業の推進を主な目的とした財団法人東京都住宅・まちづくりセンターと、建築災害の防止、建築物の安全性の確保に向けた諸事業を行う財団法人東京建築防災センターを統合し、平成 10 年 7 月 1 日に設立されている。

財団の出えん金の推移は、(図 1 - 9) のとおりであり、前身の財団の解散に際しては、民法第 72 条の定めに従い、解散したそれぞれの財団法人が、財団に対して財産を処分して寄付している。

(図1-9) 財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの沿革



(注) 財団法人東京都・防災建築まちづくりセンターの前身団体への東京都出えん額の合計 5億3,000万円

これにより、財団の出えん金は、すべて前身財団からの寄付であるため、東京都の出資割合は(図1-9)のように変化して、平成18年度末においては、出えん額がないことになるが、実質的には、13億2,500万円のうち5億3,000万円(40%)は、東京都から出えんされたものを引き継いでいる。

意見（１－１２）東京都優良マンション登録表示制度の事業のあり方の見直しについて

東京都優良マンション登録表示制度は、建物の性能と管理の両面から一定の水準を確保している分譲マンションを認定・登録し、広く都民へ情報提供する制度として、東京都が創設し、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが平成 15 年度から実施している。

しかしながら、新築については建築主 2 社を中心とした利用となっており、実績が 142 棟と少なく、評価対象が限られているため、購入者の判断材料としての有用性が十分とは言えないのが実情であり、東京都独自の優良マンションの登録表示制度の存在意義が薄くなっている。

したがって、東京都優良マンション登録表示制度について、事業のあり方を見直す必要がある。

都営住宅等に関する事業の管理及び財務事務
の執行について

第1 監査の概要

1 監査の種類

地方自治法（以下「法」という。）第252条の37に基づく包括外部監査

2 監査対象（選定した特定の事件）

都営住宅等に関する事業の管理及び財務事務の執行について

3 監査対象を選定した理由

平成18年度末現在の都営住宅等の管理戸数は、約26万4千戸である。東京都は、都内の住宅供給総数が総世帯数に対して充足していることにかんがみ、建替やスーパーリフォームなど、現在あるストックの維持・管理に重点を移し、供給・管理戸数を抑制しており、新規建設は凍結している。

そのため、毎年約7千戸の空家募集を行って、住宅に困窮する都民に対するセーフティネットとしての機能を果たすことをめざしているが、高額所得者及び収入超過者など、都営住宅への本来的な入居者でない者が一定割合を占めるなど、公平性の観点からの問題も抱えている。

また、都営住宅の建設年代は、昭和30年代以前に建設された住宅が約2万5千戸あり、また、昭和40年代に建設された住宅が約10万6千戸と全体の約4割を占めているため、これらの住宅の物理的・機能的老朽化への対応も迫られている。

東京都は、都営住宅等の事業については、収支を明確にするために都営住宅等事業会計を、入居保証金及び定期借地権に係る預かり保証金の経理を明確にするために、都営住宅等保証金会計を設けており、平成19年度の予算は、それぞれ154,710百万円と731百万円である。

都営住宅等の事業は、都民生活と都財政への影響が大きく、関係法規に則り適正に、かつ、経済性・効率性・有効性を十分に追求して執行されているかを監査することは、有用と判断した。

4 包括外部監査の方法

(1) 監査の視点

都営住宅等に関する事業の管理及び財務事務の執行について

- ① 関係法令に基づき適正に行われているか
- ② 法第2条第14項の趣旨に則り、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を求めて行われているか
- ③ 法第2条第15項の趣旨に則り、組織及び運営の合理化に努めて行われているか

に留意し、経済性、効率性、有効性の観点を重視して監査を実施した。

(2) 実施した主な監査手続

実施した主な監査手続は、以下のとおりである。

- ① 関係帳簿及び証拠資料の閲覧及び照合
- ② 関係者からの状況聴取
- ③ 現地視察
- ④ その他必要と認められた監査手続

5 監査従事者

(1) 包括外部監査人 公認会計士 園 マリ

(2) 包括外部監査人補助者

公認会計士	大坪 秀憲	公認会計士	庄司 末光
公認会計士	岸 弘	公認会計士	鈴木 啓之
公認会計士	齋藤 禎治	公認会計士	萩野 眞司
公認会計士	櫻井 靖洋	会計士補	倉内 康臣
公認会計士	佐藤 洋平		
米国税理士	成田 元男		

(注) 資格ごとの五十音順

6 監査実施期間

平成19年7月3日から平成20年2月14日まで

7 外部監査人の独立性（利害関係）

東京都と包括外部監査人及び補助者との間には、法第 252 条の 28 第 3 項に定める利害関係はない。

第2 監査対象の事業概要

1 都営住宅等の概要

東京都は、都営住宅等事業会計に、都営住宅、福祉住宅、引揚者住宅、小笠原住宅及び地域特別賃貸住宅・特定公共賃貸住宅（都施行型都民住宅）に係る収支を計上している。

都営住宅とは、公営住宅法（昭和26年法律第193号）に基づいて東京都が整備し、東京都の住民であって、自力では最低居住水準の住宅を確保できない真に住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅である。

都営住宅には、公営住宅法第2条第2号に定める公営住宅である一般都営住宅の他、次のものがある。

○特定都営住宅

東京都内に居住する低額所得者で住宅に困窮するものに対して低額な使用料で使用させるために建設した住宅

○都営改良住宅

住宅地区改良法第2条第1項に定める住宅地区改良事業の施行に伴い、同法第17条の規定により建設した住宅

○都営再開発住宅

都市再開発法第2条第1号に定める市街地再開発事業の施行に伴い住宅に困窮することとなる者に使用させるため建設し、又は購入した住宅

○都営従前居住者用住宅

国土交通大臣の承認を受けた住宅市街地総合整備計画に基づく住宅市街地総合整備事業の施行に伴い、住宅に困窮することとなる者に使用させるため建設した住宅

○都営コミュニティ住宅

国土交通大臣の承認を受けた密集住宅市街地整備計画に基づく密集住宅市街地整備促進事業の施行に伴い、住宅に困窮することとなる者に使用させるため建設し、又は購入した住宅

○都営更新住宅

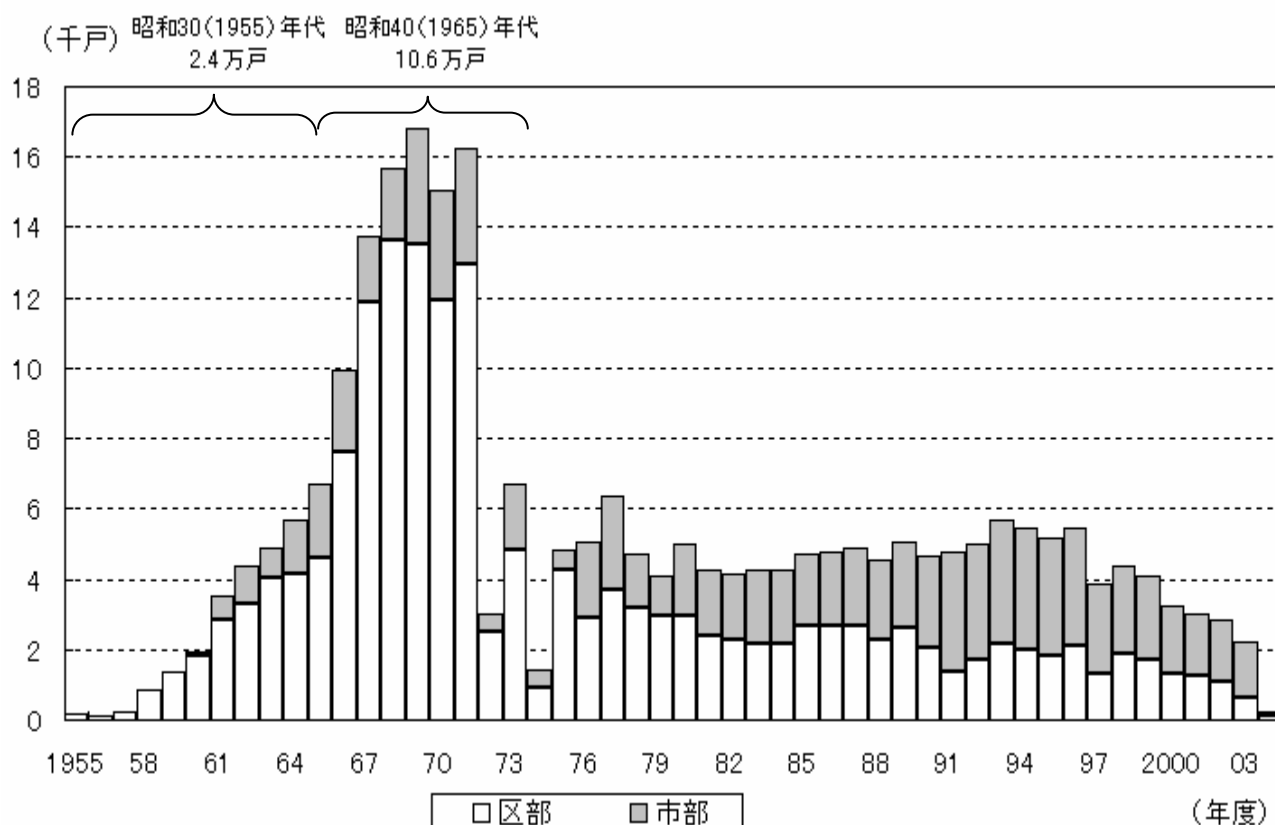
国土交通大臣の承認を受けた改良住宅等建替計画に基づく改良住宅等建替事業により建設した住宅

2 都営住宅の戸数の状況

都営住宅等の管理戸数は、平成 19 年 3 月末現在 264,032 戸（都営住宅 259,172 戸、特定公共賃貸住宅（都施行型都民住宅）3,834 戸、福祉住宅・小笠原住宅等 1,026 戸）である。

現在建替対象としている昭和 30 年代以前に建設された住宅は約 2 万 5 千戸あり、また、更新時期を迎えつつある昭和 40 年代に建設された住宅は約 10 万 6 千戸と全体の約 4 割を占めている。

（図）都営住宅の建設年度別ストック状況



（出典）東京都住宅マスタープラン（平成 19 年 3 月）

現在、建替対象としている団地は、原則として次のとおりである。

- ア 木造・簡易耐火造住宅
- イ 浴室のない住宅
- ウ 昭和 30 年代以前に建設された中層住宅など

建替事業は、原則として次の事項を基準として建て替える団地を選定し、実施している。

- ア 計画戸数が 100 戸以上であるもの
- イ 建設年度が古いもの若しくは老朽化が著しいもの
- ウ 移転・仮移転用住宅が確保されているとともに、当該団地の利用計画が適正に図られていること
- エ 地域のまちづくりと連携を図るもの

都営住宅ストックのうち昭和 40 年代に建設した住宅は約 10 万 6 千戸と全体の約 4 割を占めており、その建替には長期間を要することが予測される。このため、従来からの建替事業を着実に進めていくとともに、既存ストックを長期にわたり有効に活用していく観点から、住宅内部を改善することで、居住機能を高め、躯体の耐用年数まで使用可能な良質なストックとするスーパーリフォーム事業を平成 10 年度から実施している。

3 都営住宅の募集戸数と応募状況の概要

都営住宅入居者の決定方法には、抽せん方式とポイント方式がある。

ア 抽せん方式

入居者の決定は公開抽せんにより行う。家族向け住宅公募及び単身者向け住宅公募等においてはこの方法を採用しているが、地元公募も原則として抽せんによることとなっている。

イ ポイント方式

抽せんによらないで住宅困窮度に応じて点数を付け、点数の高い（困窮度が高い）者から順に入居させる方式である。

- a 年 2 回登録者の募集を行い、申込者からの住宅状況申告書に基づいて、住宅困窮度を判定する。
- b 申込地区ごとに点数の高い者から順に、募集登録者数に見合う数まで書類審査及び実態調査を行う。
- c その結果に基づいて、登録者を決定する。
- d 登録後は、点数の高い者から順に住宅をあっせんし、入居を許可する。

抽せん方式及びポイント方式の応募状況は、以下の（表）都営住宅の応募状況 都公募分及び地元公募分及び（表）都営住宅の応募状況 ポイント方式（都公募分）のとおりである。

(表) 都営住宅の応募状況 都公募分及び地元公募分

年度	区分 (募集年月)	種別	公募 主体	公募 戸数	申込者 数	平均 倍率	都の最高倍率		都の最低倍率	
17 年 度	世帯向(一般募集住宅) (17.5)		都 地元	1,687 148	62,519 10,812	37.1 73.1	1,408.5	港区北青山一丁目アパート	0.5	瑞穂アパート
	定期使用(若年ファミリー) (17.5)		都	30	1,219	40.6	261.0	港区北青山一丁目アパート	11.7	港区港南四丁目第2アパート
	若年ファミリー (17.5)		都	30	904	30.1	175.0	世田谷区下馬アパート	2.0	清瀬市清瀬竹丘二丁目アパート
	単身者向(あき家) (17.8)		都	350	11,622	33.2	349.0	杉並区久我山アパート	2.0	江東区東砂七丁目アパートほか1団地
	単身者用車いす使用者 (17.8)		都	10	157	15.7	52.0	新宿区百人町四丁目第3 アパート	6.0	足立区西保木間三丁目アパート
	シルバーピア(単身) (17.8)		都 地元	60 87	4,714 1,679	78.6 19.3	343.0	港区北青山一丁目アパート	13.0	羽村市神明台三丁目アパート
	シルバーピア(世帯) (17.8)		都 地元	16 17	804 268	50.3 15.8	127.0	練馬区中村北四丁目ア パート	11.5	足立区大谷田一丁目第4アパート
	世帯向(一般募集住宅) (17.11)		都 地元	1,374 90	59,576 8,238	43.4 91.5	1,135.0	杉並区富士見ヶ丘アパー ト	0.0	板橋区東坂下二丁目アパート
	定期使用(若年ファミリー) (17.11)		都	120	2,030	16.9	161.0	港区北青山一丁目アパート	0.0	足立区青井六丁目アパートほか3団地
	定期使用(多子世帯) (17.11)		都	50	37	0.7	4.0	府中宮町三丁目アパート	0.0	江東区東雲二丁目第2アパートほか 20団地
	若年ファミリー (17.11)		都	13	160	12.3	43.0	世田谷区下馬アパート	2.0	清瀬竹丘二丁目アパート
	単身者向(あき家) (18.2)		都	301	12,370	41.1	434.0	中央区勝どき五丁目ア パート	1.0	北区王子アパート
	単身者用車いす使用者 (18.2)		都	1	62	62.0	62.0	武蔵村山市村山アパート	-	-
	シルバーピア(単身) (18.2)		都 地元	33 53	4,401 1,597	133.4 30.1	447.0	港区北青山一丁目アパー ト	14.0	江東区枝川一丁目第3アパート
	シルバーピア(世帯) (18.2)		都 地元	6 5	340 78	56.7 15.6	104.0	江東区枝川一丁目第2 アパート	28.0	足立区大谷田一丁目第4アパート
	家族向け直接受付 (17.7)		都	40	1,209	30.2	114.0	目黒区八雲一丁目アパー ト	4.0	八王子市長房南アパート
	" (17.10)		都	70	1,834	26.2	119.0	練馬区豊玉北二丁目第2 アパート	2.0	町田市武蔵丘アパート
	" (18.1)		都	40	1,189	29.7	103.0	千代田区飯田橋二丁目 アパート	4.0	武蔵村山市村山アパート
	事業再建者向定期使用住宅 (17.8)		都	10	0	0.0	0.0	応募者なし	0.0	応募者なし
	" (18.2)		都	10	0	0.0	0.0	応募者なし	0.0	応募者なし
18 年 度	世帯向(一般募集住宅) (18.5)		都 地元	955 66	54,813 6,912	57.4 104.7	57.4	新宿区百人町三丁目ア パート	0.3	清瀬元町二丁目アパート
	定期使用(若年ファミリー) (18.5)		都	130	2,812	21.6	129.5	港区北青山一丁目アパー ト	0.0	東村山栄町一丁目アパートほか2団地
	定期使用(多子世帯) (18.5)		都	20	29	1.5	7.0	大島九丁目アパート	0.0	長沼町アパートほか7団地
	若年ファミリー (18.5)		都	12	190	15.8	21.0	綾瀬二丁目アパートほか 2団地	8.7	浮間二丁目アパート
	単身者向(あき家) (18.8)		都	210	11,234	53.5	477.0	新宿区戸山ハイツほか	4.0	足立区本木町第3アパート
	単身者用車いす使用者 (18.8)		都	1	42	42.0	42.0	東砂八丁目第2アパート	-	-
	シルバーピア(単身) (18.8)		都 地元	48 51	5,303 1,559	110.5 30.6	387.0	港区北青山一丁目アパー ト	24.0	江東区枝川一丁目第2アパート
	シルバーピア(世帯) (18.8)		都 地元	11 19	559 209	50.8 11.0	58.7	杉並区高井戸西一丁目ア パート	33.0	清瀬市野塩アパート
	世帯向(一般募集住宅) (18.11)		都 地元	995 74	52,709 5,603	53.0 75.7	949.0	新宿区百人町三丁目ア パート	1.3	多摩ニュータウン東寺方団地
	定期使用(若年ファミリー) (18.11)		都	129	2,371	18.4	194.0	八雲一丁目アパート	0.0	羽東一丁目アパートほか6団地
	定期使用(多子世帯) (18.11)		都	21	30	1.4	9.0	港区北青山一丁目アパー ト	0.0	港区北青山一丁目アパートほか9団地
	若年ファミリー (18.11)		都	13	130	10.0	24.0	境五丁目アパート	2.0	福生武蔵野台二丁目アパー トほか1団地
	単身者向(あき家) (19.2)		都	405	13,139	32.4	281.0	品川区北品川第2アパー ト	2.1	足立区花畑アパート
	単身者用車いす使用者 (19.2)		都	2	112	56.0	62.0	小平市小川西町五丁目ア パート	50.0	北区赤羽西五丁目アパート
	シルバーピア(単身) (19.2)		都 地元	29 54	4,244 2,109	146.3 39.1	475.0	新宿区百人町三丁目ア パート	52.0	練馬区東大泉五丁目アパート
	シルバーピア(世帯) (19.2)		都 地元	7 14	460 306	65.7 21.9	220.0	杉並区浜田山四丁目ア パート	28.0	足立区六月一丁目第四アパート
	家族向け直接受付 (18.7)		都	40	1,162	29.1	93.0	新宿区戸山ハイツ	5.0	上沼田第3アパート
	" (18.10)		都	70	2,017	28.8	219.0	新宿区百人町三丁目ア パート	0.0	長沼町第2アパート
	" (19.1)		都	110	1,341	12.2	82.0	南烏山六丁目アパート	0.0	六ツ木町アパート
	事業再建者向定期使用住宅 (18.8)		都	10	0	0.0	0.0	応募者なし	0.0	応募者なし
" (19.2)		都	10	0	0.0	0.0	応募者なし	0.0	応募者なし	

(表) 都営住宅の応募状況 ポイント方式 (都公募分)

募集年月	応募状況		登録状況		
	募集登録者数	申込者数	無効・失格・ 辞退者・棄権者数	低順位数	登録者数
平成9年6月	2,000	6,111	2,054	3,179	878
平成9年12月	1,800	7,873	1,450	5,120	1,303
平成10年6月	1,800	8,737	1,900	5,701	1,136
平成10年12月	1,700	9,752	1,666	6,480	1,606
平成11年6月	1,800	9,234	1,608	6,140	1,486
平成11年12月	1,800	9,147	1,553	6,022	1,572
平成12年6月	1,800	8,400	1,614	5,195	1,591
平成12年12月	1,800	9,486	1,690	6,274	1,522
平成13年6月	1,500	9,059	1,867	5,974	1,218
平成13年12月	1,200	8,977	1,672	6,436	869
平成14年6月	1,000	9,763	1,503	7,472	788
平成14年12月	1,000	11,418	1,492	8,939	987
平成15年8月	1,200	14,199	2,260	10,808	1,131
平成16年2月	1,200	14,539	2,305	11,109	1,125
平成16年8月	1,400	14,504	2,215	10,994	1,295
平成17年2月	1,400	13,990	1,987	10,726	1,277
平成17年8月	1,020	14,713	2,137	11,655	921
平成18年2月	778	15,746	2,144	12,867	735
平成18年8月	852	15,867	2,148	12,918	801
平成19年2月	1,420	17,696	2,359	14,080	1,257

4 都営住宅の入居資格

都営住宅の入居資格は、東京都営住宅条例等の規定に基づき、以下のように定められている。

①家族向都営住宅の入居資格の概要

- ア 申込日現在、都内に居住していること。
- イ 同居親族がいること。
- ウ 住宅に困っていること。

原則として、持家のある者、公的な住宅（独立行政法人都市再生機構賃貸住宅・東京都住宅供給公社住宅・都民住宅・公営住宅など）に居住している者は申込みができない。

- エ 申込世帯の所得の合計が所得基準の範囲内であること。

所得基準の概算額の目安を示す早見表は、以下の表のとおりである。

(表) 都営住宅の所得基準の概算額の目安の早見表 (一般世帯の場合)

給与収入 (年間)	家族数	所得金額 (年間)
0 円 ~ 415 万円	2 人	0 円 ~ 278 万円
0 円 ~ 462 万円	3 人	0 円 ~ 316 万円
0 円 ~ 510 万円	4 人	0 円 ~ 354 万円
0 円 ~ 557 万円	5 人	0 円 ~ 392 万円
0 円 ~ 605 万円	6 人	0 円 ~ 430 万円

(注) 1 「給与収入」の欄は家族のうち、収入のある人が 1 人だけの場合で、その人の収入が給与である場合に適用する。その他の場合は「所得金額」の欄を適用する。

また、次の収入は 0 円とし、所得とならない。仕送り、増加恩給(これに併給される普通恩給を含む)、遺族及び障害を支給事由とする年金、失業給付金、労災保険の各種給付金、生活扶助料等の非課税所得、退職金等の一時的な所得。

過去に収入があっても申込日現在失業中の者は 0 円とみなす。

2 「所得金額」とは、給与の源泉徴収票の「給与所得控除後の金額」の欄の金額、あるいは確定申告書の所得金額の合計欄の金額（青色申告特別控除額は加算）。

3 60 歳以上の世帯・心身障害者を含む世帯・原子爆弾被爆者を含む世帯・海外からの引揚者を含む世帯・ハンセン病療養所入所者等を含む世帯・小学校就学前の子どもがいる世帯の者は所得基準の緩和措置があり、所得基準が異なる。家族向け(ポイント方式)募集の特に所得の低い一般世帯についても、所得基準が異なる。

オ 申込者（同居親族を含む。）が暴力団員でないこと（平成 19 年の東京都営住宅条例改正により、条件として付け加えられている）

② 単身者向募集の入居資格の概要

ア 東京都内に 3 年以上居住している単身者（原則として申込時に同居している親族がいない者）で次のいずれかに該当していること。

a. 60 歳以上の者

法令改正により（平成 18 年 4 月 1 日施行）、平成 18 年 5 月都営住宅募集から単身者の入居資格の年齢が 60 歳以上に引き上げられている。なお、施行日の前現在 50 歳以上の者は経過措置が適用され入居資格がある。

b. 障害者基本法第 2 条に規定する障害者でその障害の程度が次にあてはまる者

○身体障害者手帳の交付を受けている 1 級～4 級の障害者

○精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている 1 級～3 級の障害者

○知的障害者（愛の手帳の場合は総合判定で 1 度～4 度）

c. 生活保護受給者

d. 海外からの引揚者で日本国に引き揚げた日から起算して 5 年を経過していない者

e. ハンセン病療養所入所者等のうち、そのことが国立ハンセン病療養所等の長等の証明書で証明できる者

f. 配偶者から暴力を受けた被害者で次にあてはまる方

○配偶者暴力相談支援センターでの一時保護または婦人保護施設において保護を受けてから 5 年以内の者

○配偶者に対し裁判所から接近禁止命令または退去命令が出されてから 5 年以内の者

イ 所得が定められた基準内であること。

申込者の年間所得の金額が所得基準の範囲内であること。

ウ 住宅に困っていること。

原則として、持家のある者、公的な住宅（独立行政法人都市再生機構賃貸住宅・東京都住宅供給公社住宅・都民住宅・公営住宅など）に居住している者は申込みができない。

エ 申込者が暴力団員でないこと（平成 19 年の東京都営住宅条例改正により、条件として付け加えられている）

5 都営住宅の使用料

平成7年1月から都営住宅の使用料は、毎年度入居者からの申告に基づく収入、住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、設備等に応じた応能応益的使用料負担制度が取り入れられた。

また、平成8年5月の公営住宅法改正を受け、東京都営住宅条例が平成9年10月改正され、新たな算定方式による応能応益的使用料負担制度が、平成10年4月から実施された。

さらに、平成17年12月の公営住宅法施行令の改正により収入超過者の使用料を最長5年間で近傍同種の住宅の家賃となるよう毎年増額することとし、平成19年4月から適用された。

公営住宅系の住宅（一般都営住宅、特定都営住宅）の使用料には、入居者の収入及び入居期間に応じて3種類のものがある。

ア 本来入居者の使用料

イ 収入超過者の使用料

ウ 高額所得者の使用料

ア 本来入居者の使用料

本来入居者とは、公営住宅法施行令で定める収入基準（平成19年度は月額200,000円、高齢者・障害者等世帯については月額268,000円）以下の収入である入居者又は当該基準を超える収入を有し、都営住宅に入居して3年未満の入居者である。

この本来入居者の使用料は、公営住宅法及び東京都営住宅条例によって、毎年度、入居者からの収入報告に基づき、入居者の収入及び都営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で決定する。

イ 収入超過者の使用料

収入超過者とは、公営住宅法施行令で定める収入基準（平成19年度は月額200,000円、高齢者・障害者等世帯については月額268,000円）を超える入居者でかつ都営住宅に入居して3年以上の入居者である。

収入超過者の使用料は、本来入居者の使用料と近傍同種家賃の間で、入居者の収入及び期間に応じて決定される。

ウ 高額所得者の使用料

高額所得者とは、都営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き公営住宅法施行令で定める収入基準（平成19年度は月額397,000円）を超える入居者であり、その家賃は近傍同種家賃となる。

高額所得者に対して、期限を定めて都営住宅の明け渡しを請求し、その期限到来後も明け渡さない者の負担額（損害金）は、近傍同種の住宅の家賃の2倍となる。

所得区分別都営住宅使用料は、以下の表のとおりであり、入居者の収入別に定められた家賃算定基礎額を基に設定される。

(表) 所得区分別都営住宅使用料の設定

(平成19年度収入基準)

収入分位	入居者の収入	入居者の種類	家賃算定基礎額	負担する家賃等の算定
(%) 60-	(円) 5年居住、 2年連続で 397,001以上	明渡請求に応じない高額所得者	(円) -	近傍同種の住宅の家賃の2倍の金銭
		高額所得者	-	近傍同種の住宅の家賃=X
50-	322,001以上	収入超過者	107,700	基礎額×個別住宅係数=A A+(X-A)×収入及び期間に応じて設定された率
40-50	322,000以下 268,001以上	収入超過者	94,100	A+(X-A)×収入及び期間に応じて設定された率
32.5-40	268,000以下 238,001以上	収入超過者	81,400	A+(X-A)×収入及び期間に応じて設定された率
		高齢者・障害者世帯等		基礎額×個別住宅係数
25-32.5	238,000以下 200,001以上	収入超過者	70,900	A+(X-A)×収入及び期間に応じて設定された率
		高齢者・障害者世帯等		基礎額×個別住宅係数
20-25	200,000以下 178,001以上	本来入居者	61,400	基礎額×個別住宅係数
15-20	178,000以下 153,001以上	本来入居者	53,200	〃 〃
10-15	153,000以下 123,001以上	本来入居者	45,000	〃 〃
0-10	123,000以下 0以上	本来入居者	37,100	〃 〃

(注) 1 収入分位とは、総務省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をいう。たとえば、25%の収入分位とは、全世帯を収入の低い順に並べて、全世帯中収入の低い方から4分の1番目に該当する収入である。

(注) 2 個別住宅係数=市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数

(注) 3 入居者の収入及び期間に応じて設定された率

公営住宅法上の収入月額	割増率				
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目以降
322,001円以上	1	1	1	1	1
268,001～322,000円	2分の1	1	1	1	1
238,001～268,000円	4分の1	4分の2	4分の3	1	1
200,001～238,000円	5分の1	5分の2	5分の3	5分の4	1

6 予算

(1) 都営住宅等事業会計

都営住宅の建設から管理にいたる一切の事業費に加え、これに関連する都債の償還経費、都営住宅等所在市町村交付金等を計上している。住宅政策審議会の答申等を踏まえ、その収支を明確にするため平成14年度から特別会計を設置している。

主な事業として、入居者への直接的な対応や日常的な施設管理（収納、滞納整理、入居者管理、設備保守点検、駐車場管理）を行う指定管理者委託業務、都営住宅等の営繕、募集入居事務、高齢者等に対応するためのエレベーター設置など環境整備を行う東京都住宅供給公社委託業務と、都が直接実施する滞納等に係る法的措置や資産管理業務などの住宅管理事業を実施している。

また、既存ストックの有効活用を進める見地から、都営住宅の建替え（3,000戸）やスーパーリフォーム（1,900戸）を行う住宅建設事業の実施に加え、都営住宅の再編整備により生み出された土地を活用してまちづくりを行う「勝どき一丁目地区プロジェクト」等を実施している。

(表) 都営住宅等事業会計の予算

(単位：千円,%)

区分	平成19年度	平成18年度	増(△)減	増減率
都営住宅等事業会計	154,710,000	157,200,000	△ 2,490,000	△ 1.6
管理費	3,496,783	3,530,241	△ 33,458	△ 0.9
住宅管理費	42,217,993	37,955,410	4,262,583	11.2
住宅建設費	46,401,427	55,623,352	△ 9,221,925	△ 16.6
都営住宅等所在市町村交付金	6,741,083	6,286,390	454,693	7.2
公債費会計繰出金	53,088,714	51,298,607	1,790,107	3.5
都営住宅等保証金会計繰出金	2,764,000	2,506,000	258,000	10.3

(2) 都営住宅等保証金会計

都営住宅等に入居する際の保証金及び定期借地権に係る預かり保証金の経理を明確にするために設置し、居住者等からの預かり金の資金管理と運用を実施している。

(表) 都営住宅等保証金会計の予算

(単位：千円,%)

区分	平成19年度	平成18年度	増(△)減	増減率
都営住宅等保証金会計	731,000	5,507,000	△ 4,776,000	△ 86.7
住宅保証金返還金	629,000	644,000	△ 15,000	△ 2.3
都営住宅等事業会計繰出金	102,000	4,863,000	△ 4,761,000	△ 97.9

7 新たな公会計制度による都営住宅等事業会計財務諸表

平成 18 年度より作成を開始した、新たな公会計制度による都営住宅等事業会計財務諸表は、以下のとおりである。

(1) 貸借対照表

資産合計 2 兆 3,851 億円のはほとんどは、都営住宅の建物 1 兆 4,523 億円、土地 7,468 億円他、行政財産合計 2 兆 2,224 億円である。

都営住宅に対応する都債残高は 7,188 億円（流動・固定合計）である。

1 都営住宅等事業会計貸借対照表

(平成19年3月31日現在)

科 目	金額 (円)	科 目	金額 (円)
資産の部		負債の部	
I 流動資産	21,675,908,854	I 流動負債	29,428,399,735
現金預金	1,900,092,543	還付未済金	435,020
収入未済	3,518,290,746	都債	26,760,364,715
不納欠損引当金	△ 423,954,035	短期借入金	2,667,600,000
基金積立金	16,681,479,600	他会計借入金	2,667,600,000
財政調整基金	0	基金運用金	0
減債基金	16,681,479,600	その他短期借入金	0
短期貸付金	0	未払金	0
貸倒引当金	0	支払繰延	0
その他流動資産	0	未払保証債務	0
II 固定資産	2,363,478,000,012	その他未払金	0
1 行政財産	2,222,434,812,133	その他流動負債	0
1 有形固定資産	2,222,434,812,133	II 固定負債	705,084,313,877
建物	1,452,395,285,480	都債	692,106,306,699
工作物	23,204,606,126	長期借入金	9,692,400,000
立木	0	他会計借入金	9,692,400,000
船舶等	0	基金運用金	0
浮標等	0	その他長期借入金	0
土地	746,834,920,527	退職給与引当金	3,285,607,178
2 無形固定資産	0	その他引当金	0
地上権	0	その他固定負債	0
その他無形固定資産	0	預り保証金	0
2 普通財産	19,436,290,171	その他固定負債	0
1 有形固定資産	19,431,490,171		
建物	12,701,369		
工作物	4,739,600		
立木	0		
船舶等	0		
浮標等	0		
土地	19,414,049,202		
2 無形固定資産	4,800,000		
地上権	0		
その他無形固定資産	4,800,000		
3 重要物品	778,717		
4 インフラ資産	0		
1 有形固定資産	0		
土地	0		
土地以外	0		
2 無形固定資産	0		
地上権	0		
その他無形固定資産	0		
5 建設仮勘定	33,548,942,911		
6 投資その他の資産	88,057,176,080		
投資有価証券	0		
出資金	0		
長期貸付金	0		
貸倒引当金	0		
その他債権	95,686,880		
基金積立金	87,961,489,200		
減債基金	87,961,489,200		
特定目的基金	0		
定額運用基金	0		
その他投資等	0		
資産の部合計	2,385,153,908,866	負債の部合計	734,512,713,612
		正味財産の部	
		正味財産	1,650,641,195,254
		(うち当期正味財産増減額)	38,761,777,507
		正味財産の部合計	1,650,641,195,254
資産の部合計	2,385,153,908,866	負債及び正味財産の部合計	2,385,153,908,866

(2) 行政コスト計算書

都営住宅の行政費用 903 億円に対して、都営住宅の使用料及び手数料 750 億円であり、差額は、一般会計からの繰入金 199 億円で充当されている。

行政費用の主なものは、維持補修費 202 億円、修繕費・除却費等 108 億円（投資的経費の合計）、補助費等 116 億円等である。

この他、行政費用のうち、支出を伴わない費用として、減価償却費 403 億円、住宅使用料の回収不能見込額である不納欠損引当金繰入額 2.7 億円、退職給与引当金繰入額 6.1 億円などを含んでいる。

2 都営住宅等事業会計行政コスト計算書

自 平成18年4月 1日
至 平成19年3月31日

科 目	金額 (円)
通常収支の部	
I 行政収支の部	△ 4,215,172,068
1 行政収入	86,170,212,838
地方税	0
地方譲与税	0
地方特例交付金	0
国有提供施設等所在市町村助成交付金	0
税諸収入	0
国庫支出金	4,407,673,050
交通安全対策特別交付金	0
事業収入 (特別会計)	0
分担金及負担金	67,577,992
使用料及手数料	75,060,198,797
財産収入	1,237,210,951
諸収入 (受託事業収入)	387,601,325
諸収入	5,009,950,723
寄附金	0
繰入金	0
その他行政収入	0
2 行政費用	90,385,384,906
税連動経費	0
給与関係費	3,148,050,816
物件費	3,180,010,962
維持補修費	20,248,085,633
扶助費	0
補助費等	11,641,167,432
投資的経費補助	6,651,998,676
投資的経費単独	4,208,103,817
投資的経費国直轄	0
出資金 (出捐金等)	0
繰出金	97,660,000
減価償却費	40,319,374,033
債務保証費	0
不納欠損引当金繰入額	273,542,316
貸倒引当金繰入額	0
退職給与引当金繰入額	617,391,221
その他引当金繰入額	0
その他行政費用	0
II 金融収支の部	△ 13,682,369,569
1 金融収入	208,061,232
受取利息及配当金	208,061,232
2 金融費用	13,890,430,801
公債費 (利子)	13,519,934,102
都債発行費	356,431,899
都債発行差金	14,064,800
他会計借入金利子等	0
通常収支差額	△ 17,897,541,637
特別収支の部	4,127,402,260
1 特別収入	5,224,441,301
固定資産売却益	366,336,632
その他特別収入	4,858,104,669
2 特別費用	1,097,039,041
固定資産売却損	0
固定資産除却損	523,273,084
災害復旧費	0
不納欠損額	0
貸倒損失	0
その他特別費用	573,765,957
当期収支差額	△ 13,770,139,377
一般財源共通調整	0
一般財源充当調整	0
一般会計繰入金	19,955,464,262
一般会計繰出金	0
再計 (一般財源調整及び一般会計繰入金繰出金調整後)	6,185,324,885

(3) キャッシュ・フロー計算書

行政サービス活動のうち、収入の主なものは、住宅使用料等の業務収入その他 816 億円に対して、支出の主なものは、行政支出 491 億円、都債の利子等の金融支出 134 億円である。

社会資本整備等投資活動の主なものは、都営住宅の建替の建設費等の社会資本整備支出 415 億円、減債積立金 298 億円である。

これらの行政活動キャッシュ・フロー収支は、318 億円の支出超過となり、都債発行等の財務活動収支を含めた支出超過は、274 億円である。

支出超過は、一般会計繰入金 283 億円により、補填されている。

3 都営住宅等事業会計キャッシュ・フロー計算書

自 平成18年4月 1日
至 平成19年3月31日

科 目	金額 (円)	科 目	金額 (円)
I 行政サービス活動		II 社会資本整備等投資活動	
税収等	0	国庫支出金等	16,078,357,000
地方税	0	国庫支出金	15,981,357,000
地方譲与税	0	分担金及負担金	0
地方特例交付金	0	繰入金等	97,000,000
国有提供施設等所在市町村助成交付金	0	財産収入	0
税諸収入	0	財産売払収入	0
国庫支出金等	4,407,673,050	基金繰入金	0
国庫支出金	4,407,673,050	財政調整基金	0
交通安全対策特別交付金	0	減債基金	0
業務収入その他	81,617,431,587	特定目的基金	0
事業収入 (特別会計)	190,437	定額運用基金	0
分担金及負担金	67,577,992	貸付金元金回収収入等	971,190
使用料及手数料	74,929,759,259	保証金収入	0
財産収入	1,233,633,511	社会資本整備支出	41,543,178,130
諸収入 (受託事業収入)	387,601,325	物件費	0
諸収入	4,998,669,063	補助費等	0
寄附金	0	投資的経費補助	33,792,966,914
繰入金	0	投資的経費単独	7,750,211,216
金融収入	2,325,318	基金積立金	29,856,101,686
受取利息及配当金	2,325,318	財政調整基金	0
税連動経費	0	減債基金	29,856,101,686
税連動経費	0	特定目的基金	0
行政支出	49,176,300,140	定額運用基金	0
給与関係費	3,148,050,816	貸付金・出資金等	0
物件費	3,180,010,962	出資金	0
維持補修費	20,248,085,633	繰出金 (他会計)	0
扶助費	0	貸付金	0
補助費等	11,642,390,236	保証金支出	0
投資的経費補助	6,651,998,676	社会資本整備等投資活動収支差額	△ 55,319,951,626
投資的経費単独	4,208,103,817	行政活動キャッシュ・フロー収支差額	△ 31,877,396,226
投資的経費国直轄	0	III 財務活動	
出資金 (出捐金等)	0	財務活動収入	13,958,581,500
繰出金	97,660,000	都債	10,192,581,500
金融支出	13,408,574,415	他会計借入金等	3,766,000,000
公債費 (利子・手数料)	13,408,574,415	基金運用金借入	0
他会計借入金利子等	0	繰入金	0
特別支出	0	財務活動支出	9,536,309,435
災害復旧事業支出	0	公債費 (元金)	7,128,309,435
行政サービス活動収支差額	23,442,555,400	他会計借入金等償還	2,408,000,000
		基金運用金償還	0
		財務活動収支差額	4,422,272,065
		収支差額合計	△ 27,455,124,161
		一般財源共通調整	0
		一般財源充当調整	0
		行政サービス活動	0
		社会資本整備等投資活動	0
		財務活動	0
		一般会計繰入金	28,310,412,770
		行政サービス活動	19,955,464,262
		社会資本整備等投資活動	8,354,948,508
		財務活動	0
		一般会計繰出金	0
		行政サービス活動	0
		社会資本整備等投資活動	0
		財務活動	0
		前年度からの繰越金	1,044,803,934
		形式収支	1,900,092,543

(4) 正味財産変動計算書

4 都営住宅等事業会計 正味財産変動計算書

自 平成18年4月 1日
至 平成19年3月31日

(単位:円)

	開始 残高相当	国庫支出金	負担金及繰入金等	受贈財産評価額	区市町村等移管相当額	会計間取引勘定	一般会計繰入金	その他 剰余金	合計
前期末残高	1,611,879,417,747	0	0	0	0	0	0	0	1,611,879,417,747
当期変動額	0	15,981,357,000	97,000,000	0	△3,507,374,031	13,656,242,684	6,349,226,969	6,185,324,885	38,761,777,507
固定資産等の増減		15,981,357,000	97,000,000	0	△3,507,374,031	2,679,974,453	6,349,226,969	0	21,600,184,391
都債等の増減						30,807,590,217	0		30,807,590,217
その他会計間取引						△19,831,321,986			△19,831,321,986
剰余金								6,185,324,885	6,185,324,885
当期末残高	1,611,879,417,747	15,981,357,000	97,000,000	0	△3,507,374,031	13,656,242,684	6,349,226,969	6,185,324,885	1,650,641,195,254

(5) 有形固定資産及び無形固定資産附属明細書

5 都営住宅等事業会計有形固定資産及び無形固定資産附属明細書

(平成19年3月31日現在)

(単位:円)

区 分	前期末残高	当期増減額	当期末残高	当期末減価償却累計額	当期償却額	差引当期末残高
有形固定資産	2,895,639,835,128	32,774,310,855	2,928,414,145,983	652,998,122,051	40,319,374,033	2,275,416,023,932
行政財産	2,847,066,931,667	28,282,792,581	2,875,349,724,248	652,914,912,115	40,317,496,924	2,222,434,812,133
建物	2,064,169,587,011	32,957,867,047	2,097,127,454,058	644,732,168,578	39,800,175,366	1,452,395,285,480
工作物	31,296,619,361	90,730,302	31,387,349,663	8,182,743,537	517,321,558	23,204,606,126
立木	0	0	0	0	0	0
船舶等	0	0	0	0	0	0
浮標等	0	0	0	0	0	0
土地	751,600,725,295	△ 4,765,804,768	746,834,920,527	0	0	746,834,920,527
普通財産	15,269,087,952	4,238,603,702	19,507,691,654	76,201,483	1,877,109	19,431,490,171
建物	79,192,452	0	79,192,452	66,491,083	1,645,909	12,701,369
工作物	14,450,000	0	14,450,000	9,710,400	231,200	4,739,600
立木	0	0	0	0	0	0
船舶等	0	0	0	0	0	0
浮標等	0	0	0	0	0	0
土地	15,175,445,500	4,238,603,702	19,414,049,202	0	0	19,414,049,202
重要物品	7,787,170	0	7,787,170	7,008,453	0	778,717
インフラ資産	0	0	0	0	0	0
土地	0	0	0	0	0	0
土地以外	0	0	0	0	0	0
建設仮勘定	33,296,028,339	252,914,572	33,548,942,911	0	0	33,548,942,911
無形固定資産	0	4,800,000	4,800,000	0	0	4,800,000
行政財産	0	0	0	0	0	0
地上権	0	0	0	0	0	0
その他無形固定資産	0	0	0	0	0	0
普通財産	0	4,800,000	4,800,000	0	0	4,800,000
地上権	0	0	0	0	0	0
その他無形固定資産	0	4,800,000	4,800,000	0	0	4,800,000
インフラ資産	0	0	0	0	0	0
地上権	0	0	0	0	0	0
合 計	2,895,639,835,128	32,779,110,855	2,928,418,945,983	652,998,122,051	40,319,374,033	2,275,420,823,932

第3 監査の結果

1 空家戸数確保の促進について

(1) 都営住宅の募集対象となる空家戸数と応募状況について

都営住宅整備の基礎となる法律である公営住宅法(昭和26年法律第193号)は、第3条で「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。」と定めており、都営住宅の新規供給は、住宅不足の緩和が前提とされている。

東京都内においては、住宅の質の面では課題が残るものの、量的な面では供給数が需要数を上回る状況となっており、東京都は平成11年度にシルバーピア都営住宅を除く都営住宅の新規供給を停止している。

そのため、現在都営住宅への新規入居は、空家募集への応募に限られており、平成16年度から平成18年度までの、世帯向(一般募集住宅)及びポイント方式による都営住宅の新規募集とそれに対する応募者数の推移は、(表2-1)のとおり、都営住宅等の入居率の推移は、(表2-2)のとおりである。

都営住宅に求められるセーフティネットとしての機能にかんがみると、不適正入居者などには厳正に対処して空家戸数を確保することと、限られた空家戸数を真に住宅に困窮する者に対し、公平かつ的確に提供することが、都営住宅の政策目的を達成するための重要な課題となっている。

そこで、ここではまず、都営住宅の入居資格と、現在の入居者の状況を整理した上で、都市整備局が、空家確保を適切かつ効率的に実施しているかについて検討し、次に都営住宅の募集が、真に住宅に困窮するものに対し、適切かつ有効に行われているかについて検討することとした。

(表2-1) 都営住宅の平成16年度から平成18年度までの募集戸数と応募状況の推移

区分	平成16年度	平成17年度	平成18年度
抽選方式			
募集戸数(戸)	2,929	3,061	1,950
応募者数(人)	117,500	122,095	107,522
平均倍率(倍)	40.1	39.9	55.1
ポイント方式			
募集戸数(戸)	2,800	1,798	2,272
応募者数(人)	28,494	30,459	33,563
平均倍率(倍)	10.2	16.9	14.8

(注) 都営住宅のうち、抽選方式における世帯向(一般募集住宅)及びポイント方式の応募状況を記載している。

(表2-2) 都営住宅等の入居率の推移

区分	入居率
平成16年3月末	96.21%
平成17年3月末	95.76%
平成18年3月末	95.41%
平成19年3月末	95.33%

(注) 入居率の算定対象の管理戸数には、都営住宅以外の特定公共賃貸住宅等の住宅約2%程度含む。

(2) 都営住宅の入居資格の状況

都営住宅制度は、所得が一定基準内で住宅に困っている都民を対象に、低廉な家賃で住宅を供給することを制度目的としており、以下のような入居資格が設けられている。

- ① 都内居住者であること(地元割当は区市町内居住者であること)
- ② 所得が基準内であること((表2-3)所得基準表参照)
- ③ 同居親族がいること(ただし単身者向けを除く)
- ④ 住宅に困っていること
- ⑤ 申込者(同居親族を含む)が暴力団員でないこと

(表 2 - 3) 所得基準表

(単位:円)

家族数	所得金額 (世帯の合計所得)		
	一般世帯	障害者等世帯 (心身障害者を含む 世帯、60 歳以上の世帯 など)	特に所得が低い 一般世帯
1 人	0~2,400,000	0~3,216,000	————
2 人	0~2,780,000	0~3,596,000	0~1,160,000
3 人	0~3,160,000	0~3,976,000	0~1,540,000
4 人	0~3,540,000	0~4,356,000	0~1,920,000
5 人	0~3,920,000	0~4,736,000	0~2,300,000
6 人	0~4,300,000	0~5,116,000	0~2,680,000
7 人	0~4,680,000	0~5,496,000	0~3,060,000

(注) 障害者等世帯欄の 60 歳以上の世帯は、経過措置として昭和 31 年 4 月 1 日以前に生まれた人を含む。

(3) 現在の所得基準と収入分位の実情

都営住宅の入居収入基準の額の設定の考え方は、民間賃貸住宅で最低居住水準の住宅を確保できる収入であるといわれている収入分位 25%となっている。

収入分位とは、総務省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をいい、25%の収入分位とは、全世帯を収入の低い順に並べて、全世帯中収入の低い方から4分の1番目に該当する収入である。

しかしながら、世帯所得の変化に伴い、平成8年に設定された現行の入居収入基準は、収入分位 25%を上回るのが実情であり、その結果、都営住宅の応募倍率が高水準になるなど、真に住宅に困窮する入居希望者の入居を妨げる一因となっていると考えられる。

なお、入居収入水準については、最新の統計・調査データに基づき、公営住宅法施行令等を(表2-4)のとおり一部改正することが予定されているが、その施行日は平成21年4月以降とされている。

(表2-4) 公営住宅法施行令等で改正が予定されている収入基準

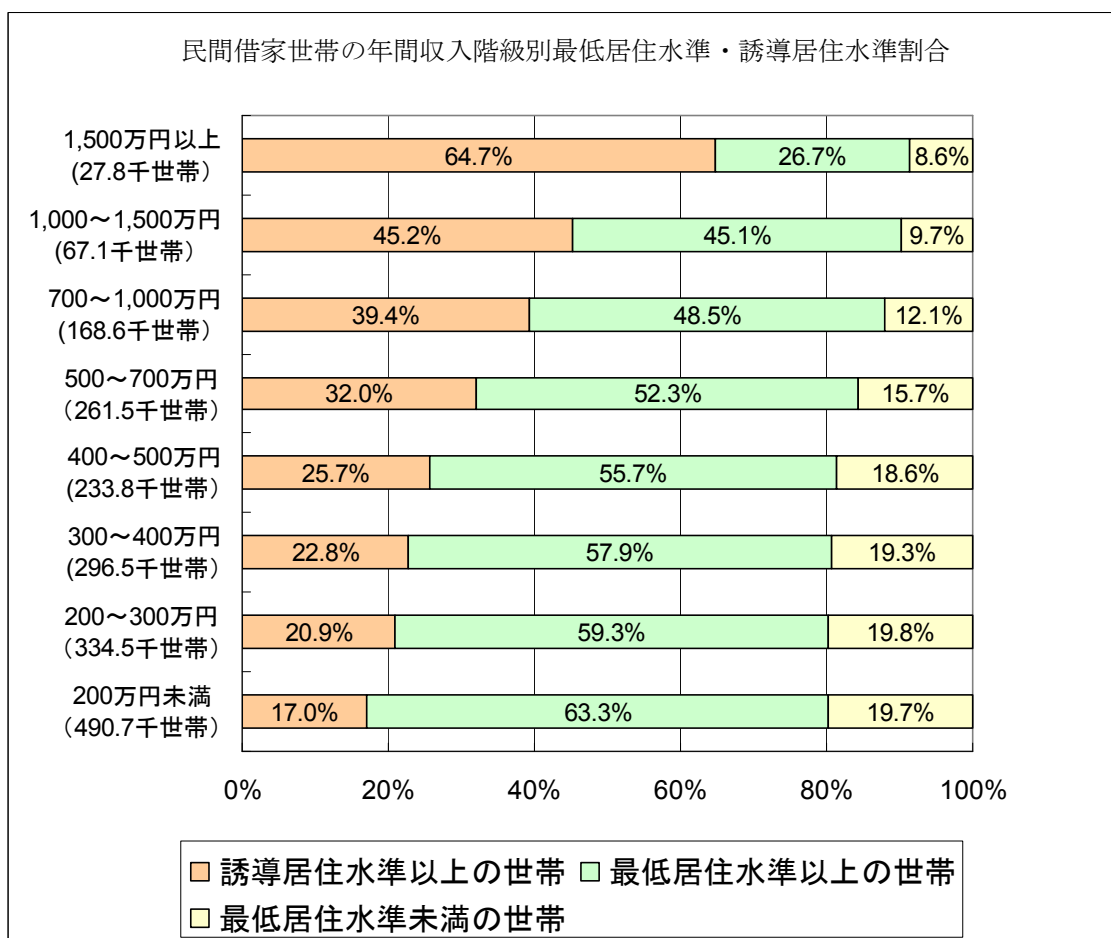
区分	現行		改正後	
本来階層	20万円/月	設定当時の収入分位 25%	15.8万円/月	収入分位 25%
裁量階層	26.8万円/月	設定当時の収入分位 40%	21.4万円/月	収入分位 40%

(注) 本来階層とは、入居資格を有する者のうち、「裁量階層」以外のものをいい、裁量階層とは、次のア、イをいう。

- ア 入居者が高齢者、障害者である場合等特に居住の安定を図る必要があるものとして政令で定める場合、
- イ 公営住宅が、災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため建設する国の補助に係るもの又は転貸するため借上げるものである場合

一方、総務省統計局の平成15年の住宅・土地統計調査報告を基に、東京都が集計した民間借家世帯の年間収入階級別の居住水準は、(図2-1)のとおりとなっている。

(図 2 - 1) 総務省統計局 平成 15 年 住宅・土地統計調査報告 (東京都特別集計)



なお、最低居住水準及び誘導居住水準の例は (表 2 - 5) 及び (表 2 - 6) のとおりである。

(表 2 - 5) 最低居住水準の例

世帯人員	住戸面積
1 人	18.0 m ²
中高年単身	25.0 m ²
2 人	29.0 m ²
3 人	39.0 m ²
4 人	50.0 m ²
5 人	56.0 m ²
6 人	66.0 m ²

(表 2 - 6) 誘導居住水準の例

世帯人員	都市居住型住戸面積	一般型住戸面積
1 人	37.0 m ²	50.0 m ²
中高年単身	43.0 m ²	55.0 m ²
2 人	55.0 m ²	72.0 m ²
3 人	75.0 m ²	98.0 m ²
4 人	91.0 m ²	123.0 m ²
5 人 (高齢単身含)	104.0 m ² (122.0 m ²)	141.0 m ² (158.0 m ²)
6 人 (高齢夫婦含)	112.0 m ² (129.0 m ²)	147.0 m ² (164.0 m ²)

(出典) 国土交通省 第八期住宅建設五箇年計画

(図 2 - 1) からわかるとおり、年間収入 200 万円未満である 490.7 千世帯のうち、誘導居住水準未満の世帯は 83.0%である。また年間収入 200～300 万円である 334.5 千世帯のうち、誘導居住水準未満の世帯は 79.1%である。本来階層である年間収入 240 万円までの世帯について、同様の分布と仮定すると、誘導居住水準未満の世帯の合計はおよそ 500 千世帯となる。

上記の誘導居住水準未満の世帯に対して、現状の都営住宅の供給戸数は 259 千戸(平成 19 年 3 月 31 日現在)である。

(4) 都営住宅の入居者の状況について

都営住宅は、その制度趣旨から、一定の基準を超過する高額所得者(引き続き 5 年以上入居し、かつ、最近 2 年間の収入が 39 万 7 千円/月を超える者)には、住宅の明け渡し義務があり(公営住宅法第 29 条、東京都営住宅条例第 31 条)、また、入居後 3 年を経過した収入超過者については、公営住宅を明け渡す努力義務があるとされている(公営住宅法第 28 条、東京都営住宅条例第 28 条)。

平成 19 年 3 月末時点における、入居世帯の所得分布状況は、(表 2 - 7) のとおりである。

(表2-7)に示されるとおり、232,774世帯のうち、収入超過者は16,696件、高額所得者は157件、収入報告を提出しないため東京都が課税証明を閲覧して確認している世帯が3,035件存在している。

さらに、収入は超過しているが、入居後3年未満であるため、明け渡し努力義務が生じていない世帯が517件あり、セーフティネットとしての都営住宅の行政目的に照らすと、優先度の低い世帯も相当数入居しているのが実情である。

なお、東京都は、平成19年8月25日から、(表2-8)のとおり使用承継を認める範囲を名義人の配偶者または一親等の親族(親又は子)から、原則として名義人配偶者のみへと厳格化している。

(表2-8) 使用承継制度の見直しの概要

<p>1. 趣旨</p> <p>都営住宅の利用機会を一層公平なものとしていくため、都営住宅の利用者(名義人)が死亡又は退去した場合に、使用者と同居していた者に使用承継を許可する範囲を、以下の通りに見直した。</p> <p>① これまで配偶者、一親等親族(収入超過者を除く)に許可していたものを配偶者のみとする。</p> <p>② なお、三親等内の高齢者・障害者・病弱者については、居住の継続に配慮し、これまでどおり高額所得者を除き、許可する。</p>
<p>2. 変更の際の配慮</p> <p>① 使用承継できない場合の退去猶予期間について、これまで原則3ヶ月以内としていたものを6ヶ月とする。</p> <p>② 使用者の死亡又は退去により、未成年の者だけが残された世帯については、年長者が義務教育を終了している場合、その年長者が成年に達するまで退去猶予期間を延長する。</p> <p>③ 居住者への十分な周知を図るため一年間の周知期間を設け、実施は平成19年8月25日からとする。</p>

(5) より適切な不正入居者の把握と厳正な対応について

不正入居などの不適正使用を是正するために、東京都の委託を受けた東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)は、以下のような居住実態調査等を行い、不正入居者を把握し、是正指導をしている。

ア 収入報告書未提出者に対する居住実態調査

公社は、毎年の収入報告書(住民税課税証明書を添付)の未提出者のデータを都営住宅管理総合システムにより確認している。

この方法により、1年で4,000件程度が抽出され、下記の方法で不適正入居者への指導を行った件数は、平成18年度で428件である。

抽出された約 4,000 件のうち、2 年以上連続して収入報告書未提出で、課税台帳閲覧調査の結果、名義人が不在との情報があった入居者について、公社の支社担当者が、住民票との照合、訪問調査等により是正指導をしており、指導結果を居住実態調査処理経過表に記載し、上席承認の上、本社に送付され、本社でチェックしている。

この結果、使用承継・同居の許可基準に該当せず、是正指導に応じない者については、明け渡しを請求することになる（東京都営住宅条例第 39 条第 1 項）。また、高額所得者で住宅明け渡し義務があるものが判明した場合には、その履行を求めている（東京都営住宅条例第 31 条）。

イ 団地自治会、巡回管理人による確認

自治会や近隣居住者からの通報及び 2 ヶ月に 1 回の割合で巡回管理を行う巡回管理人により、不適正入居者の状況把握を行っている。

なお、自治会は住民による任意の組織であり、概ね設置をされているが強制はされていない。平成 19 年 9 月の調査時点では、自治会がない団地は 38 団地であった。

また、巡回管理人制度とは、東京都営住宅条例第 95 条に、都営住宅及び共同施設の管理に関する事務を補佐させるため、巡回管理人を置くことが規定されており、主として居住者自ら窓口センター等に出向けない高齢者・障害者世帯に対し、概ね 2 ヶ月に 1 回の割合で定期的に戸別訪問を行っている。定期的に巡回する対象世帯は平成 18 年度末現在で、約 28,000 世帯である。

ウ 平成 15 年度に行った居住実態調査

公社は、平成 15 年 7 月に都営住宅の全世帯を対象に無作為に 1,000 件の居住実態調査を行っており、その結果は（表 2-9）のとおりである。

（表 2-9）平成 15 年度に公社が行った居住実態調査の結果

（単位：件）

調査対象 世帯数	適正	不適正（合計 56）			その他
		不正入居	長期不在 無断退去	不正同居	
1,000	942	11	24	21	2

この調査は、収入報告書を提出している入居者も含めた全入居者を対象にして行ったものであるが、収入報告書を提出している入居者の不適正入居の事実を把握できていなかった事例があることが推察できる結果となっている。

都市整備局及び公社は、不適正事例の占める割合が著しいものではないとして、この調査手法をその後の具体的な不適正入居への対策に活かしていないが、上記の不適正入居 56 件のうち、名義人が不在で是正指導による退去が見込める不正入居、無断退去等の件数 35 件（3.5%）は、都営住宅約 26 万戸に単純に乗じると約 9,000 戸となる。35 件すべてが退去対象とは限らないが、年間の募集戸数が約 7,000 戸であることを考えると、無視できない戸数である。

都営住宅の供給総枠が増えない現状の中、真に住宅に困窮している者に住宅を供給するためには、不正入居者の状況をより適切に把握し、厳正に対処することにより空家枠を増加させることが必要であり、入居者の居住実態調査を循環的・継続的に行い、具体的な不適正入居指導につなげていくことが求められる。

意見（2-1）不適正入居の状況のより適切な把握と対策強化について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、平成 15 年 7 月に都営住宅の全世帯を対象に無作為に 1,000 件の居住実態調査を行っており、その結果は、56 件の不適正事例が認められている。

この調査は、収入報告書を提出している入居者も含めた全入居者を対象にして行ったものであるが、収入報告書を提出している入居者の不適正入居の事実を把握できていなかった事例が相当数あることが推察できる結果となっている。

都市整備局及び公社は、不適正事例の占める割合が著しいものではないとして、この調査手法をその後の具体的な不適正入居への対策に活かしていないが、上記の不適正入居 56 件のうち、名義人が不在で是正指導による退去が見込める不正入居、無断退去等の件数 35 件（3.5%）は、都営住宅約 26 万戸に単純に乗じると約 9,000 戸となる。35 件すべてが退去対象とは限らないが、年間の募集戸数が約 7,000 戸であることを考えると、無視できない戸数である。

都営住宅の供給総枠が増えない現状の中、真に住宅に困窮している者に住宅を供給するためには、不正入居者の状況をより適切に把握し、厳正に対処することにより空家枠を増加させることが必要であり、入居者の居住実態調査を循環的・継続的に行い、具体的な不適正入居指導につなげていくことが求められる。

(6) 収入報告書未提出者に対するより厳正な対応について

都営住宅の入居資格及び使用料は、入居者の収入に係るものであるため、毎年の収入報告書の提出は、都営住宅の入居者に求められる基本的な事項である。

東京都は、公社に委託して、減免申請書により収入を把握している約 78,000 戸を除いた、約 150,000 戸を対象に、毎年、収入報告書を入手することとしているが、収入報告書の未提出が毎年約 4,000 件ある。

2年以上収入報告書の提出が無い世帯等について、課税台帳の閲覧等を行い、収入を確認している世帯が約 3,000 戸ある。

収入報告書の提出が無い世帯については、使用料は近傍同種家賃となるが、都営住宅制度の趣旨に照らせば、近傍同種家賃を支払えば都営住宅に住み続けてよいというわけではないことに加えて、収入報告書未提出者については、その対応のために公費を要している。

また、収入報告書の提出が継続して無い場合に、入居名義人の死亡等に伴う不正入居の事実が少なからず見られるのが実情である。

これらの事情を勘案すると、特段の事情がないにも係らず、収入報告書を継続して提出しない入居者には、明け渡し請求を可能にすることも視野に入れて、より厳正に対応することが求められる。

意見（２－２）収入報告書未提出者に対するより厳正な対応について

都営住宅の入居資格及び使用料は、入居者の収入に係るものであるため、毎年の収入報告書の提出は、都営住宅の入居者に求められる基本的な事項である。

東京都は、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）に委託して、減免申請書により収入を把握している約 78,000 戸を除いた、約 150,000 戸を対象に、毎年、収入報告書を入手することとしているが、収入報告書の未提出が毎年約 4,000 件ある。

２年以上収入報告書の提出が無い世帯等について、課税台帳の閲覧等を行い、収入を確認している世帯が約 3,000 戸ある。

収入報告書の提出が無い世帯については、使用料は近傍同種家賃となるが、都営住宅制度の趣旨に照らせば、近傍同種家賃を支払えば都営住宅に住み続けてよいというわけではないことに加えて、収入報告書未提出者については、その対応のために公費を要している。

また、収入報告書の提出が継続して無い場合に、入居名義人の死亡等に伴う不正入居の事実が少なからず見られるのが実情である。

これらの事情を勘案すると、特段の事情がないにも係らず、収入報告書を継続して提出しない入居者には、明け渡し請求を可能にすることも視野に入れて、より厳正に対応することが求められる。

（７）世帯所得の網羅的把握の充実について

都営住宅では、所得額が一定以上になると高額所得者として明け渡し義務が生じ、高額所得者ではないものの、収入が応募資格を上回るものには明け渡し努力義務が生じることは、既に記載したとおりである。

また、都営住宅の使用料は、入居者の収入に応じて決定されるが（東京都営住宅条例第 12 条）、それらの基礎となる所得は、世帯全員の所得合計で判断することとされているため、世帯全員の所得合計を適切に把握することは、制度の運営のための重要な要素の一つである。

都市整備局は、入居世帯の所得を把握するために、入居者に毎年住民税の課税証明を付した収入報告書の提出を義務付けており、収入報告書には名義人及び許可済みの同居者・遠隔地扶養者の氏名と各々に対する年間所得が記載されることとなっている。

しかしながら、住民税の課税証明を求めるだけでは、未許可の扶養対象とならない同居者の存在と、その収入の状況を網羅的に把握できない場合がある。

入居者の居住実態調査を循環的に行うことにより、より網羅的な世帯収入合計の把握に努める必要がある。

意見（２－３）世帯所得合計の網羅的把握の充実について

都営住宅では、所得額が一定以上になると高額所得者として明け渡し義務が生じ、高額所得者ではないものの、所得が応募資格を上回るものには明け渡し努力義務が生じるほか、その使用料は、入居者の所得に応じて決定される（東京都営住宅条例第12条）。

その際の所得額は、世帯全員の合計で判断することとされているため、世帯全員の所得を適切に把握することは、制度の運営のための重要な要素のひとつである。

都市整備局は、入居世帯の所得を把握するために、入居者に毎年住民税の課税証明を付した収入報告書の提出を義務付けており、収入報告書には名義人及び許可済みの同居者・遠隔地扶養者の氏名と各々に対する年間所得が記載されることとなっている。

しかしながら、住民税の課税証明を求めるだけでは、未許可の扶養対象とならない同居者の存在と、その所得の状況を網羅的に把握できない場合がある。

入居者の居住実態調査を循環的に行うことなどにより、より網羅的な世帯所得合計の把握に努める必要がある。

（８）高額所得者の住宅明け渡し義務の強化について

都営住宅に入居する高額所得者（引き続き5年以上入居し、かつ、最近2年間の収入が39万7千円／月を超える者）には、住宅明け渡し義務があることは、既に記載したとおりであり、現在の公営住宅法第29条の規定では、明け渡し義務が生じるのは、最近2年間の月収が継続して基準を超える場合とされている。

都市整備局から提出された資料によれば、平成18年度において、所得金額が1千万円を超える入居者も複数認められるが、所得が著しく高額である者は、預貯金などの資産を保有している可能性も高い。

入居者の収入の認定にあたっては、過去1年間にあった一時的な収入（退職所得、譲渡所得、一時所得、雑所得その他の所得のうち一時的な収入）を除くこととしている（「公営住宅法施行令第1条第3号」、「公営住宅法施行令第1条第3号の収入の認定の特例について（昭和36年3月6日住発第56号）」）。

東京都は、一定期間に高額の基準を複数回超える収入のある場合や、1年間に相当の高額の収入がある場合にも明け渡し請求可能となるよう、今年度から国に対し要求している。

加えて、東京都は、資産基準の導入を視野に入れて、国に調査権の付与を申し入れていることと、都営住宅の趣旨と現況にかんがみれば、一定の基準を設けた上で、単年度の一時所得等であっても、それが著しく高額である場合には、明け渡し義務を生じさせることも検討する余地があると考えられる。

意見（２－４）単年度の所得が著しく高額である入居者の明け渡し義務について
都営住宅に入居する高額所得者（引き続き５年以上入居し、かつ、最近２年間の収入が３９万７千円／月を超える者）には、住宅明け渡し義務があることは、既に記載したとおりであり、現在の公営住宅法第２９条の規定では、明け渡し義務が生じるのは、最近２年間の月収が継続して基準を超える場合とされている。

都市整備局から提出された資料によれば、平成１８年度において、所得金額が１千万円を超える入居者も複数認められるが、所得が著しく高額である者は、預貯金などの資産を保有している可能性も高い。

入居者の収入の認定にあたっては、過去１年間にあった一時的な収入（退職所得、譲渡所得、一時所得、雑所得その他の所得のうち一時的な収入）を除くこととしている（「公営住宅法施行令第１条第３号」、「公営住宅法施行令第１条第３号の収入の認定の特例について（昭和３６年３月６日住発第５６号）」）。

法令改正を要する事項ではあるが、都営住宅の趣旨と現況にかんがみれば、一定の基準を設けた上で、単年度の一時所得等であっても、それが著しく高額である場合には、明け渡し義務を生じさせることも検討する余地があると考えられる。

（９）収入超過者の住宅明け渡しの促進について

① 都営住宅における収入超過者の状況について

公営住宅法は、第２８条で収入超過者に対して、明け渡し努力義務を定める一方で、第３０条で事業主体である東京都に対しては、移転先あっせん努力義務について定めている。

都営住宅が低額所得者に対するセーフティネットの機能を有することと、新規入居が空家募集の年間約７,０００戸に限られていることを考慮すると、収入超過者の入居継続は、制度の趣旨に反するため、収入超過者に制度の理解を求め、移転先のあっせんを進めることにより、空き家戸数の増加を目指すことは、有用であると考えられる。

都営住宅における収入超過者（高額所得者を含む。）の状況は、平成１８年度末時点で１６,８２８戸（調定中止を除く。）、入居世帯数に占める収入超過者数の割合は７.２％となっており、収入超過者数は、都営住宅の募集戸数の２年分以上に相当し、このうち、年間総所得金額が５百万円超の世帯が、約４千世帯（うち、高額所得者は１８４人）居住している。

また、公営住宅法施行令の改正により、収入基準の引き下げが検討されていることは、既に記載したとおりであり、仮に今後、入居収入基準の金額の見直しがされると、新たに高額所得者になった層については、いずれ住宅明け渡し義務が生じることが予想される。

② 収入超過者に対する都市整備局の対応について

東京都は、公社に委託して、収入超過者全員に対して、「収入超過についてのお知らせ」という以下の書面を毎年5月に郵送しており、書面には都営住宅の明け渡しに努める依頼と問い合わせ電話番号が記載されている。

また、高額所得基準39万7千円/月超過1年目の収入超過者に対しては、高額所得者制度の説明文書を送付し、都営住宅明け渡し努力状況報告書の提出を求めており、さらに全員に公的住宅あっせんパンフレットを送付している。

収入超過についてのお知らせの記載文

収入超過についてのお知らせ

すでに、「平成19年度収入認定通知書兼使用料通知書」でお知らせしておりますが、あなたは現在、認定所得月額が収入基準を超え、「収入超過者」となっています。

都営住宅は、住宅に困っている収入の少ない方に対して、低廉な家賃で賃貸する公共住宅です。このため、公営住宅法や東京都営住宅条例では、収入超過者に対して、都営住宅を明け渡す努力義務を定めています。

現在、都営住宅に入居を希望しながら、入居できないでいる方が多数います。こうした事情をご理解のうえ、都営住宅の明け渡しに努めていただくようお願いいたします。

なお、都営住宅からの住み替えを支援するために、東京都住宅供給公社及び独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅のあっせんを行っておりますので、ぜひご利用ください。

収入超過者からの明け渡しの問い合わせに対しては、都営住宅の明け渡しを容易にするように、独立行政法人都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅及び都民住宅へのあっせんを行っているが、平成18年度における公的住宅あっせんパンフレットの請求件数は166件と収入超過者全体の1%にも満たず、さらに、実際にあっせんした件数は、年間100件に満たないのが実情である。

平成18年度個別通知発送件数18,926件のうち都営住宅の明け渡し件数は630件であり、その割合は約3.3%である。

収入超過者からの問い合わせの電話には、随時、公社が対応するものの、書面等の郵送のほかには個別的な接触をしておらず、また、収入超過者が移転をしない理由の調査等を行っていない。

都営住宅の供給戸数が限られている中で、真に住宅に困窮する者への的確な供給のために、都営住宅の制度趣旨をより浸透させることにより、収入超過者の自発的な善処を喚起する必要がある、収入超過者に対しては都営住宅の状況に理解を求め

た上で個別にあっせんするなど、よりきめ細かい対応が求められる。

意見（２－５）都営住宅制度趣旨の浸透による収入超過者の住宅明け渡し促進について

都営住宅に入居する収入超過世帯数（高額所得者を含み、調停中止を除く。）は、平成 18 年度末で 16,828 戸、入居世帯数に占める収入超過者数の割合は 7.2%であり、その数は、都営住宅の募集戸数の 2 年以上となっている。

公営住宅法は、入居後 3 年を経過した収入超過者の住宅明け渡し努力義務とこれに対応する事業主体の移転先あっせん努力義務について定めており、東京都は、収入超過者に対して、「収入超過のお知らせ」の書面を送付しているが、平成 18 年度個別通知発送件数 18,926 件のうち都営住宅の明け渡し件数は 630 件であり、その割合は約 3.3%である。

都営住宅の供給戸数が限られている中で、真に住宅に困窮する者への的確な供給のために、都営住宅の制度趣旨をより浸透させることにより、収入超過者の自発的な善処を喚起する必要があるとあり、書面の送付に留まらず、都営住宅の状況に理解を求めた上で個別にあっせんするなど、よりきめ細かい対応が求められる。

意見（２－６）高額所得者層に近い収入超過者などに対する重点的あっせんについて

現在の入居収入基準等は、平成 8 年の設定以降 10 年以上が経過しており、現在の世帯所得の状況とは乖離してきているため、入居収入基準の見直しも検討を求められる状況となっている。

今後、入居収入基準の金額の見直しがなされた場合には、新たに高額所得者になった層に住宅明け渡し義務が生じることから、行政としても前もって対応していくことが望ましく、高額所得者層に近い収入超過者、将来の収入増加が予想される入居者には、重点的に移転先のあっせんを行うなど、個別に対応することが望ましい。

2 真に住宅に困窮する低額所得者がより多く入居できる募集のあり方について

(1) 一般募集とポイント募集の戸数の決定について

① 都営住宅の優先入居制度の概要

都営住宅の新規募集が空家に限られていること、入居世帯の中に、優先度の低い世帯も相当数みられることにかんがみると、真に住宅に困窮する低額所得者が都営住宅に入居できるよう、都市整備局には最大限の努力が求められる。

特に、都営住宅は、入居できた者と入居できなかった者との間で、公のサービスの有無が完全に分かれること、住居が生活の基本であることから、一旦入居するとその状況が硬直的になりやすい性質があることから、入居者選定時において公平性を確保することが、特に必要であると考えられる。

都営住宅の募集は入居資格に基づく公募が原則であるが、東京都は、一般公募の他に抽選方式における倍率の優遇方式、ポイント方式、一定戸数の割当て方式による募集方式などにより、公が住居確保を支援する必要がある者への優先的な住宅供給を図っている。

(都営住宅における優先入居の概要)

1. 抽選方式における倍率の優遇

入居者を決定する抽選の際に、以下の住宅困窮度の高い世帯の者に対し、当選率を一般世帯より5倍～7倍程度高める優遇抽選制度を採用している。

「甲（5倍）優遇」

準多子世帯、心身障害者世帯及び原爆被爆者、公害病認定患者、難病患者、親子ふれあい同居、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯

「乙（7倍）優遇」

ひとり親（母子・父子）世帯、高齢者世帯、心身障害者世帯、多子世帯、生活保護受給世帯、小さな子どもがいる世帯。

2. ポイント方式による募集

以下の世帯を対象とし、抽選によらず、書類審査や実態調査をした上で、居住水準、家賃負担、立退き要求等の住宅困窮度の度合いの高い者から順に入居させるポイント方式による募集を行っている。

- ① ひとり親世帯（母子・父子世帯）
- ② 高齢者世帯
- ③ 心身障害者世帯
- ④ 多子世帯
- ⑤ 特に所得の低い一般世帯
- ⑥ 車いす使用者世帯

3. 一定戸数の割当て方式による募集

① 抽選方式によるもの

定期使用住宅（若年ファミリー世帯向け、多子世帯向け）、若年ファミリー世帯向けなど

② 特別割当によるもの

居住の安定について、特別の配慮が必要であると認められる者に対して募集枠を設定し各施設の事業部門に割り当てるもの

- ・母子生活支援施設転出者
- ・路上生活者自立支援センター退所者向け
- ・独立行政法人都市再生機構・東京都住宅供給公社賃貸建替え用など

② 公募戸数算出の基本的考え方

都営住宅の募集にあたっては、募集の種類、募集の時期、公募戸数等基本的な項目については、年間の募集の基本となる公募計画により定めている。

平成 19 年度の公募計画による公募戸数は、過去 3 ヶ年の年間平均空家発生戸数を平成 19 年度の空家発生見込み戸数とし、その戸数から公募停止住宅及び使用承継制度見直しに伴う空家発生戸数等を勘案した戸数としている。

③ 抽選方式とポイント方式の戸数の割り振りについて

年間の公募戸数のうち、ポイント方式における募集戸数は、公正な住宅困窮度を判定することができることを前提とし、過去の募集実績及び応募倍率を参考にして決めている。

なお、ポイント方式の募集戸数を決める際には、抽選方式の倍率やポイント方式の募集では対象者を高齢者世帯及び心身障害者世帯等に限定していることなどを踏まえながら、抽選方式に対してポイント方式を占める割合を増やしてきている。

近年のポイント方式の応募倍率は 10 数倍で推移しており、直近の募集（平成 19 年 2 月）では、1,420 戸の募集があり、倍率は 12.5 倍であった。また、募集全体に対するポイント方式の割合も、平成 13 年度は 30%程度であったが、徐々に割合が増えている。

しかし、東京都は非常に高倍率で推移している抽選方式の一般公募応募者への配慮もしていく必要があるとの考えで、平成 19 年度の計画においても、抽選方式に対して（表 2-10）のような募集戸数を予定している。

(表 2-10) 公募区別の募集戸数

公募区分	計画募集戸数	割合
抽選方式	2,800 戸	42.7%
ポイント方式	2,350 戸	35.9%
その他 (注)	1,400 戸	21.4%
合計	6,550 戸	100.0%

(注) 定期使用 (若年ファミリー向、多子世帯向、事業再建者向)、若年ファミリー、単身者向、シルバーピアなど

抽選方式の一般公募の平均応募倍率が 50 倍程度であることに対して、ポイント方式の倍率は低い数値で推移しているが、都営住宅は、一定の居住水準を満たす住居を、市場価格よりも低額な使用料で供給するものであり、一般公募の応募倍率が高くなることは、むしろ当然とも考えられる。

ポイント制度においては、ポイント数を決定するため、入居希望者の状況を東京都が詳細に把握している。

都営住宅の供給総枠が増えない現状の中、入居後 3 年未満のうちに収入超過となっているものも約 500 世帯 (平成 19 年 3 月末) 見られることなどを考慮すると、より住宅困窮度を詳細に把握した入居者選定を行うために、ポイント方式による募集を拡充することが求められる。

意見 (2-7) ポイント方式の拡充による住宅困窮度をより詳細に把握した入居者選定について

東京都は、都営住宅の募集に際して、一般公募の他に抽選方式における倍率の優遇方式、ポイント方式、一定戸数の割当て方式による募集方式などにより、公が住居確保を支援する必要がある者への優先的な住宅供給を図っている。

ポイント制度においては、抽選によらず、書類審査や実態調査をした上で、居住水準、家賃負担、立退き要求等の住宅困窮度の度合いをポイントに換算し、ポイントの高い者から順に入居させるため、入居希望者の状況を東京都が詳細に把握している。

都営住宅は、入居できた者と入居できなかった者との間で、公のサービスの有無が完全に分かれること、住居が生活の基本であることから、一旦入居するとその状況が硬直的になりやすい性質があることから、入居者選定時において公平性を確保することが、特に必要であると考えられる。

都営住宅の供給総枠が増えない現状の中、入居後 3 年未満のうちに収入超過となっているものも約 500 世帯 (平成 19 年 3 月末) 見られることなどを考慮すると、より住宅困窮度を詳細に把握した入居者選定を行うために、ポイント方式による募集を拡充することが求められる。

(2) 入居資格と使用料の減免における資産保有状況の反映について

① 入居資格と減免制度における所得基準の概要

都営住宅の入居資格のひとつに、所得基準が設けられていること、所得基準の対象者としては、収入分位 25%が予定されているが、現在の基準は収入分位の実情からの乖離が生じており、見直しが検討されていることは、既に記載したとおりである。

また、都営住宅には収入が少なく生活が困難な状況にある都民や障害・難病など特別な事情にある都民を対象として、申請に基づいて入居後に使用料をさらに減額する減免制度があり、その概要は以下のア、イのとおりである。

ア 一般減免

一定基準以下の収入の世帯に対し、使用料を基本的に 10～50%減額することができる制度。また、障害・難病など一定の条件に該当する特に収入の低い世帯は、特例として使用料を 75%減額することができる。

イ 特別減額

一定基準以下の収入の母子世帯、心身障害者世帯、難病患者世帯、寝たきり老人世帯などに使用料を 50%減額することができる制度。

都営住宅の家賃は低所得者に配慮した設定となっている中で、さらに減免制度がある理由は、以下のア、イのとおりである。

ア 家賃決定のもととなる収入は、通常は毎年大きな変動がないものとして前年又は前々年の収入によっているが、病気や災害などの一時的な収入減少に対応して居住の安定を図る必要があるため。

イ 最も低い収入分位 0%～10%の家賃算定基礎額 37,100 円は収入分位 10%の世帯収入と、生活保護基準の中間収入に一定の家賃負担率をかけて定められたもので、中間位より低い収入の世帯の場合、適正な家賃負担率を超える場合があるため。

② 入居者の資産保有状況について

①に記載するとおり、入居資格及び減免制度の対象には、収入基準は設けられているが、資産基準は定められていない。

従って、現在の制度においては、仮に多額の現金預金、有価証券を保有していても、収入が一定基準以下であれば、都営住宅に入居が可能であり、場合によっては使用料の減免が行われることとなる。

今回の包括外部監査でサンプル抽出されたものの中にも、月額使用料 35,800 円が 50%減免されている 60 歳代の名義人の世帯所得が約 4,800 千円である中に、約 1,500 千円の配当所得が含まれており、相当額の有価証券を保有していることが推察される例が認められた。

③ 年金受給世帯の入居資格と減免資格について

現在の収入基準によれば、65 歳以上の年金世帯は、持ち家が無い限り、多くの場合に入居資格があり、さらに減免資格を有することとなる。

例えば、世帯所得が年金収入のみで夫婦 2 人合わせて約 2,500 千円であると、月額使用料 32,000 円が 50%減免され、16,000 円となっているケースがある。

現在、全体の 3 割に当たる約 8 万世帯が、申請により減免制度の適用を受けているが、高齢社会が到来し年金世帯の占める割合が増加する状況下において、退職金などにより相当額の資産を保有する世帯も含め、一律に都営住宅の入居資格を保有し、さらに減免対象となることは、都営住宅の本来的な趣旨に沿わないと考えられる。

④ 入居資格と使用料の減免における資産保有状況の反映について

東京都は、現在、入居者の資産の把握に関する調査権限が無いため、国に対して調査権限の付与を要望している。

調査権限が付与されていない段階で、資産基準を導入することは、公平な制度運営に課題があることから、入居及び減免申請の審査において資産基準を加味することは、行われていない。

しかしながら、現在の都営住宅の応募状況を勘案すると、収入が一定基準以下であれば、相当額の資産を有することにより生活困窮度が低い者に対しても、等しく入居資格を認め、さらに使用料の減免を認めることは、より公平性を欠く度合いが大きいとも考えられる。

以上のことから、東京都は調査権限の付与を引き続き要望する一方で、入居資格及び減免制度に資産基準を加味することを検討する必要がある。

意見（２－８）入居資格と使用料の減免における資産保有状況の反映について

東京都は、現在、入居者の資産の把握に関する調査権限が無いため、国に対して調査権限の付与を要望している。

調査権限が付与されていない段階で、資産基準を導入することは、公平な制度運営に課題があることから、入居及び減免申請の審査において資産基準を加味することは、行われていない。

しかしながら、現在の都営住宅の応募状況を勘案すると、収入が一定基準以下であれば、相当額の資産を有することにより生活困窮度が低い者に対しても、等しく入居資格を認め、さらに使用料の減免を認めることは、より公平性を欠く度合いが大きいとも考えられる。

以上のことから、東京都は調査権限の付与を引き続き要望する一方で、入居資格及び減免制度に資産基準を加味することを検討する必要がある。

3 事業再建者向定期使用住宅の利用促進について

事業再建者向定期使用住宅は、東京都営住宅条例（平成9年東京都条例第77号）第39条の2第1項に基づいて、知事が一定の条件を具備する者に10年を越えない範囲内であらかじめ規則で定める期間に限って一般都営住宅の使用を許可する定期使用住宅のひとつで、東京都営住宅の定期使用許可に関する要綱第5条に利用者の条件が以下のように定められている。

- ① 使用申込みをした日において、引き続き3年以上都内に居住し、かつ、引き続き3年以上都内で事業を行っている中小企業者であること。
- ② 東京都中小企業制度融資の対象業種であること。
- ③ 民事再生法（平成11年法律第225号）第174条第1項の規定による再生計画の認可決定を受けており、当該認可決定の確定の日から1年未満であること、又は、東京都中小企業再生支援協議会の支援により、再生計画を策定完了しており、当該再生計画策定完了の日から1年未満であること。
- ④ 民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て、又は、東京都中小企業再生支援協議会の支援申込みの前後1年以内に、事業の破綻に伴い自宅を手放した者で、現に最低居住水準未満の規模の住居に居住していること。

事業再建者向定期使用住宅のために、都営住宅の入居待ち空家の枠を10戸用意した上で、毎年2回各々10戸を募集しているが、運用開始以来、平成19年8月募集までの利用実績は全く無い。

破綻した事業を再建中の者に、都営住宅を優先的に割り当て、生活の基盤を確保させることは、再チャレンジのための有効な支援と考えられるが、そもそも利用すべき事業者に制度が周知されていないことや、そのような事業者にとって、居住面の諸事を考慮する余裕すらないことが、利用実績がない原因と思われる。

東京都では、再チャレンジを図ろうとする事業者に対して、産業労働局が財団法人東京都中小企業振興公社内に、リバイバル支援の窓口を開設しており、事業再生、事業承継や廃業等の問題を抱える中小企業が、できるだけ早い段階で対策を講じられるように専門家による相談を受け付けている。また、その他、中小企業者等に対する窓口相談等の支援事業は、商工会・商工会議所、東京都中小企業団体中央会、東京都商店街振興組合連合会でも行っているほか、区市町村でも行っている。

都市整備局は、関係する諸団体との連携をさらに深めることに加え、例えば弁護士会等とも連携することにより、訪れた相談者の中で必要と思われる者に対し、制度の説明や手続き面のサポート等について協力を要請することで、利用の促進を図り、より制度が活用される環境を整える努力が求められる。

意見（２－９）事業再建者向定期使用住宅の利用促進について

事業再建者向定期使用住宅は、東京都営住宅条例（平成 9 年東京都条例第 77 号）第 39 条の 2 第 1 項に基づいて、知事が一定の条件を具備する者に 10 年を越えない範囲内であらかじめ規則で定める期間に限って一般都営住宅の使用を許可する定期使用住宅のひとつである。

事業再建者向定期使用住宅のために、都営住宅の入居待ち空家の枠を 10 戸用意した上で、毎年 2 回各々 10 戸を募集しているが、運用開始以来、平成 19 年 8 月募集までの利用実績は全く無い。

破綻した事業を再建中の者に、都営住宅を優先的に割り当て、生活の基盤を確保させることは、再チャレンジのための有効な支援と考えられるが、そもそも利用すべき事業者に制度が周知されていないことや、そのような事業者にとって、居住面の諸事を考慮する余裕すらないことが、利用がない原因と思われる。

都市整備局は、関係する諸団体との連携をさらに深めることに加え、例えば弁護士会等とも連携することにより、訪れた相談者の中で必要と思われる者に対し、制度の説明や手続き面のサポート等について協力を要請することで、利用の促進を図り、より制度が活用される環境を整える努力が求められる。

4 都営住宅滞納家賃の徴収促進について

(1) 都営住宅の滞納家賃の状況について

都営住宅使用料収入の平成16年度から平成18年度までの推移は、(表2-11)に示すとおりであり、平成18年度においては、収入すべき収入742億円に対して、実際の収入は710億円で、収入率は95.7%となっている。

また、平成18年度の年度末都営住宅家賃滞納残額は、(表2-12)のとおり2,949百万円であり、うち入居者分が1,680百万円、退去者分が1,269百万円である。

さらに、平成16年度から平成18年度までの入居者と退去者別の滞納額と入金額の推移は、(表2-13)のとおりである。

(表2-11) 都営住宅使用料収入

(単位：千円)

	平成16年度末	平成17年度末	平成18年度末
収入すべき金額	74,630,985	74,121,200	74,240,217
実際の使用料収入	71,048,603	70,782,008	71,058,902

(表2-12) 都営住宅家賃滞納残額

(単位：千円)

	平成16年度末	平成17年度末	平成18年度末
家賃滞納残額	3,043,982	3,057,608	2,949,875
うち入居者分	1,726,866	1,776,709	1,680,243
うち退去者分	1,317,115	1,280,899	1,269,632

(注) 家賃滞納残額には、都営住宅使用料の他、共益費などの滞納額を含む。

(表2-13) 都営住宅の入居者・退去者別未収金の過去3年間の入金額及び回収率の推移

(単位：千円)

年度	入居者			退去者		
	滞納額	入金額	回収率	滞納額	入金額	回収率
16	1,726,866	—	—	1,317,115	310,079	23.5%
17	1,776,709	1,256,307	70.7%	1,280,899	323,514	25.3%
18	1,680,243	1,313,552	78.2%	1,269,632	277,272	21.8%

(注) 入金額は当該年度の単純入金額であり、回収率は(当該年度の単純入金額÷年度末滞納額)×100で算定。

なお、平成16年度の入居者滞納額の入金額のデータは残されていない。

滞納残額を収入区分別に見ると、(表 2-14) のとおりであり、収入超過者の中にも、滞納月数が長い滞納者が相当数みられる。

なお、滞納月数の最長は 60 ヶ月となっている。

(表2-1-4) 都営住宅滞納家賃の滞納月数別の戸数・金額(入居者・平成19年3月末)

【戸数】

(単位:戸)

滞納月数	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	4ヶ月	5ヶ月	6ヶ月	7ヶ月	8ヶ月	9ヶ月	10ヶ月	11ヶ月	12ヶ月以上	合計
収入基準内	9,178	4,291	2,492	1,578	1,095	700	528	323	245	199	138	393	21,169
収入超過者	691	344	246	120	55	32	25	14	12	4	1	7	1,551
高額所得者	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	9,869	4,635	2,738	1,707	1,150	732	553	337	257	203	139	400	22,720

【滞納金額】

(単位:千円)

滞納月数	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	4ヶ月	5ヶ月	6ヶ月	7ヶ月	8ヶ月	9ヶ月	10ヶ月	11ヶ月	12ヶ月以上	合計
収入基準内	211,961	211,120	192,819	164,538	139,895	106,813	94,002	66,290	56,280	48,968	38,087	155,149	1,485,922
収入超過者	37,589	37,752	41,435	25,970	13,906	9,726	9,109	5,122	6,150	2,551	429	4,582	194,321
高額所得者	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	249,550	248,872	234,254	190,508	153,801	116,539	103,111	71,412	62,430	51,519	38,516	159,731	1,680,243

(2) 都営住宅家賃滞納者に対する督促等の実施について

都市整備局は、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）に都営住宅の家賃収納事務を委託しており、公社は都営住宅家賃滞納者に対して、以下の①から⑤に示すとおり督促等を行っているほか、外勤収納員が戸別訪問して納付指導を行っている。

- ① 毎月、前月分滞納者に対して督促状を送付
- ② 滞納月の3ヶ月後に催告書を送付
- ③ 1,2ヶ月催告書の送付（1ヶ月または2ヶ月分滞納者に対し、8月、1月発送）
- ④ 催告書・法的措置予告通知書の送付（3ヶ月分から5ヶ月分滞納者に対し、6月、11月発送）
- ⑤ 特別催告書・法的措置予告通知書（6ヶ月分以上滞納者に対し、9月、2月発送）の送付

督促状等の発送件数は、(表2-15)のとおりである。

(表2-15) 入居者に対する督促状等発送件数

(単位：件)

種別	平成17年度	平成18年度	発送内容	発送月
①督促状	343,168	318,384	当月分滞納者に対して、翌月発送	毎月
②催告書	97,849	94,824	滞納月の3ヶ月後に発送	毎月
③1,2ヶ月催告書	14,184	14,260	1ヶ月または2か月分滞納者に発送	8月、1月
④催告書・法的措置予告通知書	15,608	15,063	3ヶ月分から5ヶ月分滞納者に発送	6月、11月
⑤特別催告書・法的措置予告通知書	1,670	3,606	6ヶ月分以上滞納者に発送	9月、2月

(3) 納付指導困難者に対する法的措置について

納付指導困難者に対しては、都営住宅家賃滞納整理事務処理要綱（以下「要綱」という。）に基づき、提訴等の法的措置をとることとされており、滞納月数3ヶ月以上が法的措置の基準であるが（要綱第9条）、法的措置を居住者に知らせる法的措置通告書の送付をする基準は、納付指導困難者で滞納額の多い順を原則としているが明示的でない。平成18年度の実績をみると、滞納月数3ヶ月以上の滞納が8,216件であるのに対し、入居者の居住への配慮及び担当部署の処理能力から、滞納の悪質度により、年間1,000件程度について法的措置通告書を送付しており、そ

の平均滞納月数は8～9ヶ月である。

たとえば、3ヶ月以上の滞納であっても、滞納金額が着実に減少している者や入院中であるなど、やむを得ない事情のある滞納者を除外している。

都営住宅は、住宅に困窮する低額所得者を対象とする制度であり、3ヶ月の家賃滞納により一律に法的措置を講ずることが困難な場合があることはやむを得ないと考えられるものの、3ヶ月以上の滞納について、法的措置通告書の送付を行わないのは、特段の事情がある場合に限られるのが本来であり、判断基準を文書で明確にすると同時に、送付しない場合の判断根拠を残して法的措置を確実に行う必要がある。

(4) 連帯保証人に対する滞納家賃の請求と連絡について

東京都営住宅条例第11条により、使用手続きの際に連帯保証人の連署する請け書を提出することが定められている。

この請け書には、「私は、下記の都営住宅の利用者と連帯して使用料その他の債務を負担します。」という文言が明記されており、勤務先が公印又は社印を押印した収入証明、又は連帯保証人の収入を証明する書類（住民税課税証明書、源泉徴収票、年金証書の写し等）の添付をした上で連帯保証人の署名と押印を求めており、収入の基準として月収197,334円以上であることが記載されている。

一方、都営住宅収納整理事務の手引の第8によると、滞納者が再三の催告及び納付指導をしても家賃等を収納しない場合は、連帯保証人に対して、以下のア、イのとおり家賃納入の督促についての協力依頼をすることになっている。

- ア 滞納家賃が4ヶ月以上の者で必要がある場合
- イ 納付誓約の不履行者で必要がある場合

実際の運用は、上記に従い連帯保証人に対しては、再三の催告及び納付指導をしても4ヶ月以上家賃等を納入しない場合や滞納者と連絡がつかない、あるいは無断退去などにより所在を把握できない時点で、電話及び家賃債務の協力依頼文書により本人への家賃債務の納付協力要請に留まっており、連帯保証人に対する保証の履行は全く求めている。

なお、連帯保証人に対する納付協力依頼の実績は、(表2-16)のとおりである。

(表2-16) 連帯保証人に対する納付協力依頼実績

(単位：件)

区分	平成16年度	平成17年度	平成18年度
電話	314	259	546
文書	634	550	380
計	948	809	926

都市整備局は、このような運用を行っている理由として、以下のア、イを挙げており、連帯保証人の制度を厳正に運用することは極めて困難であるとしている。

ア 連帯保証人に支払い請求できる要件として、次の a 及び b が必要であり、このような手続きを疎漏なく実施するためには、多くの時間と労力を要すること。

a 連帯保証人との間に連帯保証契約を締結すること。このためには入居手続きの際に、本人同席のもとに保証意思の確認、同席しない場合は委任状の提出が必要

b 実効性を確保するために、3年程度の間隔で契約更新すること

イ 都営住宅には、連帯保証人を選任することが困難な入居者も多く、その場合には誓約書により連帯保証人の選任を猶予していること。

しかしながら、請け書にて勤務先が公印又は社印を押印した収入証明、又は連帯保証人の収入を証明する書類（住民税課税証明書、源泉徴収票、年金証書の写し等）の添付を求めることは、連帯保証人の資力を確認する事務手続きであり、このような厳密な手続きを経ているにもかかわらず、連帯保証人に請求を行わないことは、資力確認の手續が全く意味を成さないこととなる。

また、収入を証明する書類を添えて請け書を提出した保証人は、保証履行義務があると理解するのが社会通念であり、都営住宅の滞納家賃は、上限が予想できる範囲であることに照らしても、収入を証明する書類の提出が可能な連帯保証人には、保証の履行を行う能力と意思を備えている場合も多いと考えられる。

このような中で、全く保証の履行を求めないことは、公に対する責任の欠如を認めることにもつながりかねない。

少子高齢社会を迎える中、保証人に履行を求めると、都営住宅の入居希望者の中には、保証人を得るのが困難な場合が生じることは、別途の配慮を要する問題であり、東京都においては、そのような入居者に対しては、誓約書による連帯保証人の選任を猶予している。

また、都営住宅の連帯保証人に対する滞納者の滞納情報の連絡についても、都営

住宅収納整理事務の手引により対象者は滞納家賃が 4 ヶ月以上の者で必要がある場合に限られているが、滞納月数 3 ヶ月以上が法的措置の基準であること、退去者からの徴収は入居者からの徴収に比して行政コストを要することを勘案すると、より早期に確実に連帯保証人に対する連絡を行うことが求められる。

なお、東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅及び公社施行型都民住宅では、2 ヶ月分の家賃を滞納した時点で連帯保証人に書面で連絡を行っている。

意見（2-10）滞納者に対する法的措置の基準明確化について

都営住宅家賃滞納整理事務処理要綱は、都営住宅家賃滞納について、滞納月数 3 ヶ月以上を法的措置の基準としているが、法的措置を居住者に知らせる法的措置通告書の送付をする基準は、納付指導困難者で滞納額の多い順を原則としているが明示的でない。

平成 18 年度の実績をみると、滞納月数 3 ヶ月以上の件数が、8,216 件であるのに対し、入居者の居住への配慮及び担当部署の処理能力から、滞納の悪質度により、年間 1,000 件程度について法的措置通告書を送付しており、その平均滞納月数は 8 ～9 ヶ月である。

都営住宅は、住宅に困窮する低額所得者を対象とする制度であり、3 ヶ月の家賃滞納により一律に法的措置を講ずることが困難な場合があることはやむを得ないと考えられるものの、3 ヶ月以上の滞納について、法的措置通告書の送付を行わないのは、特段の事情がある場合に限られるのが本来であり、判断基準を文書で明確にすると同時に、送付しない場合の判断根拠を残して法的措置を確実に行う必要がある。

なお、滞納者の中には収入超過者も 1,551 件見られ、収入超過者の滞納には、より早期確実に法的措置通告書を送付する必要がある。

意見（２－１１）連帯保証人に対する滞納家賃の請求の検討について

平成 18 年度末の都営住宅家賃滞納残額は 2,949 百万円であり、うち入居者分が 1,680 百万円、退去者分が 1,269 百万円である。

都営住宅の入居に際しては、東京都営住宅条例第 11 条により、使用手続きの際に連帯保証人の連署する請け書を提出することが定められており、請け書には、使用者と連帯して使用料その他の債務を負担する旨が明記されていることに加えて、連帯保証人の収入を証明する書類の添付をした上で連帯保証人の署名と押印が求められている。

一方、都営住宅収納整理事務の手引の第 8 によると、連帯保証人に対する実際の運用は、再三の催告及び納付指導をしても 4 ヶ月以上家賃等を納入しない場合や滞納者と連絡がつかない、あるいは無断退去などにより所在を把握できない時点で、電話及び家賃債務の協力依頼文書により本人への家賃債務の納付協力要請をすることに留まっていて、保証の履行は全く求めている。

請け書にて連帯保証人の資力を確認する厳密な手続を経ているにもかかわらず、連帯保証人に請求を行わないことは、資力確認の手続が全く意味を成さないこととなる。

また、収入を証明する書類を添えて請け書を提出した保証人は、通常は保証履行義務があると理解すると考えられ、都営住宅の滞納家賃は、上限が予想できる範囲であることに照らしても、収入を証明する書類の提出が可能な連帯保証人には、保証の履行を行う能力と意思を備えている場合も多いと考えられる。

このような中で、全く保証の履行を求めないことは、公に対する責任の欠如を認めることにもつながりかねない。

以上のことから、収入証明を添付した請け書の提出を求めている以上、原則として連帯保証人に対する納付義務の履行を請求することを検討する必要がある。

意見（２－１２）連帯保証人に対する早期確実な連絡について

都営住宅の連帯保証人に対する滞納者の滞納情報の連絡は、滞納家賃が 4 ヶ月以上の者が必要がある場合に限られているが、滞納月数 3 ヶ月以上が法的措置の基準であること、退去者からの徴収は入居者からの徴収に比して行政コストを要することを勘案すると、より早期に確実に連帯保証人に対する連絡を行うことが求められる。

なお、東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅及び公社施行型都民住宅では、2 ヶ月分の家賃を滞納した時点で連帯保証人に書面で連絡を行っている。

5 都営住宅に入居する生活保護世帯への代理納付制度のより積極的な活用について

都営住宅入居者のうち、生活保護受給世帯は約2万6千世帯で全入居世帯数のおよそ10%を占める。

そのうち平成18年度末に、約定どおり家賃が支払われなかった滞納世帯数は5,896世帯であり、平成18年度の生活保護受給入居世帯への家賃調定額約12億7,800万円のうち約2億4,800万円が滞納となっている。

また、平成17年度以前発生分を含む滞納額の残高は、平成18年度末時点で約29億5,000万円であり、そのうち生活保護世帯の滞納家賃は約4億3,200万円で、家賃滞納額全体のおよそ15%を占める。

滞納自体、東京都の財政上の問題となるばかりか、滞納月数が増加した場合、入居者に対して都営住宅からの退去を要請することとなり、受給者の生活を阻害してしまうことにつながりかねない。

このため、東京都は訪問や文書等による催告を行うほか、受給者が希望する場合には、住宅扶助費を福祉事務所から直接受け取る方法等を活用してきた。

また、受給者全員から委任状をとって代理納付を行うことについても国や福祉事務所に働きかけており、平成17年4月には、江戸川区との間で委任状による全世帯を対象とした代理納付が実現している。

生活保護費のうちアパートなどの家賃を支給する「住宅扶助」は、受給者に対して実費を給付しているものである。しかしながら、これを家賃の支払いに充てずに、家賃を滞納して家主とトラブルとなるケースがあることから、厚生労働省においても、平成18年度から住宅扶助費について、区市町村の福祉事務所が、家賃滞納の有無にかかわらず受給者の委任状なしに、家主に直接家賃を払えるよう法令を改正した。

東京都においても法令改正による「代理納付」を協議の整った区市から実施しているが、平成19年10月現在で、導入されているのは大田区、中野区、品川区、足立区及び国分寺市の5自治体のみであった。

都市整備局が行った、各福祉事務所への意向調査によると、今後、平成19年度にその他6自治体、平成20年度に5自治体、平成21年度以降に7自治体の導入が見込まれているとの説明であるが、システム変更経費がかさむ等の理由により、中には導入に消極的な自治体もあり、また、導入まで相当の期間を要する自治体もある。

「代理納付」を行うかどうかは福祉事務所の裁量ではあるものの、有効な家賃滞納対策であり、入居者の生活基盤の確保にもつながることから、例えば、生活保護受給世帯数の多い自治体及び当該地区の福祉事務所に対して東京都はより積極的

に働きかけるなどにより、代理納付制度の導入促進に向けた取り組みを強化することが求められる。

意見（2-13）都営住宅に入居する生活保護世帯への代理納付制度のより積極的な活用について

都営住宅入居者のうち、生活保護受給世帯は約2万6千世帯で全入居世帯数のおよそ10%である。

そのうち平成18年度末に、約定どおり家賃が支払われなかった滞納世帯数は5,896世帯であり、平成18年度の生活保護受給世帯への家賃調定額12億7,800万円のうち約2億4,800万円が滞納となっている。

また、平成17年度以前発生分を含む滞納額の残高は、平成18年度末時点で約29億5000万円であり、そのうち生活保護世帯の滞納家賃は約4億3,200万円で、家賃滞納額全体のおよそ15%を占める。

そもそも、生活保護での「住宅扶助」は、受給者に対して実費を給付しているものである。しかしながら、これを家賃の支払いに充てずに、家賃を滞納して家主とトラブルとなるケースがあることから、厚生労働省は平成18年度から、生活保護費のうちアパートなどの家賃を支給する「住宅扶助」について、区市町村の福祉事務所が、家賃滞納の有無にかかわらず受給者の委任状なしに、家主に直接家賃を払えるよう法令を改正した。

東京都においても、法令改正による「代理納付」を協議の整った区市から実施しているが、平成19年10月現在で、導入されているのは大田区等一部の自治体であり、今後もその他複数の自治体に導入が見込まれてはいるが、中にはシステム変更経費がかさむ等の理由により、導入に消極的な自治体もあり、導入まで相当の期間を要する自治体もある。

「代理納付」を行うかどうかは福祉事務所の裁量ではあるものの、有効な家賃滞納対策であり、入居者の生活基盤の確保にもつながることから、例えば、生活保護受給世帯数の多い自治体及び当該地区の福祉事務所に対して東京都はより積極的に働きかけるなどにより、代理納付制度の導入促進に向けた取り組みを強化することが求められる。

6 都営住宅の駐車場の適正数の確保と契約率の向上について

(1) 都営住宅等の駐車場数と契約率の状況

都営住宅等（合築都民住宅を含む。）の平成 16 年度から平成 18 年度末の駐車場設置区画数及び契約数の状況は、（表 2－17）のとおりである。

（表 2－17）都営住宅等の駐車場の契約状況

（単位：区画）

区分		平成 16 年度末	平成 17 年度末	平成 18 年度末
区部	駐車場設置区画数	11,367	12,331	12,722
	駐車場契約区画数	9,151	9,887	10,070
	契約率	80.50%	80.18%	79.15%
市町部	駐車場設置区画数	29,297	30,404	31,257
	駐車場契約区画数	25,476	26,031	26,682
	契約率	86.96%	85.62%	85.36%
全体	駐車場設置区画数	40,664	42,735	43,979
	駐車場契約区画数	34,627	35,918	36,752
	契約率	85.15%	84.05%	83.57%

（表 2－17）に示されるとおり、都営住宅等の駐車場の契約率は、平成 18 年度末全体平均で 83.57%となっている。特に、区部の契約率は 79.15%であり、その中に契約率が 5 割以下の団地が 48 団地存在する。

(2) 駐車場確保数の決定方法について

都営住宅の建替えにおいては、東京都や区市の駐車場設置に関する条例等により、計画通知を受ける際に指導を受けており、総戸数の 3 割を付置義務としている場合が多く、その指導に従い、東京都としても基本的には総戸数の 3 割を目安に駐車場を設置している。

建替住宅については、高齢者が多く、また低所得者向けということもあり、車を所有しない居住者が多くを占めている状況を勘案し、条例を所管する区市と調整を行い、必要時には駐車場に転用できる更地を残した上で、最小限の駐車台数になるように努めているが、区市によっては、画一的に 3 割程度の基準が設けられている場合もある。

(3) 東京都が実施している契約率向上努力について

東京都は空き駐車場の契約を向上させるために、基本的には1世帯1台しか契約できないところ、契約済みの入居者に2台目、3台目の募集を行った上で、近隣への開放を行う対策を講じている。

具体的には、3年ごとに公募する定期公募が原則ではあるが、定期公募の結果、空区画が生じている場合は、近隣にある都営住宅の居住者に対し募集案内する二次募集、また、同一世帯の2区画目の利用受付や、定期公募後の入居者に対し、特に申込期間を定めない常時受付を実施している。

さらに、恒常的に空区画があり、駐車場整備費に国の補助金が入っていない7団地の駐車場については、都営住宅入居者の利用を妨げない範囲で、近隣居住者や事務所、店舗業者に対して地域住民向け公募を行っている。

なお、7団地以外の都営住宅駐車場で、恒常的に空区画があり、近隣住民から利用希望が寄せられている駐車場については、地域住民向け公募の拡大を図るため、24団地の駐車場について国に目的外使用許可申請をし、平成19年8月31日に目的外使用許可を受けており、住宅供給公社において地域住民向け募集の作業を行っている。

(4) より実情に即した都営住宅の駐車場の確保について

そもそも、都営住宅の入居者は住宅に困窮していることが前提であり、そのため安価な住宅使用料が設定されているが、駐車場料金は近傍同種価格であるため、駐車場料金が高い都内で車を維持することを選択する都営住宅の入居者数は、一定程度に限られると考えられる。

また、都営住宅は低所得者層向けであるにもかかわらず、既存住宅において2台目、3台目の募集をすることには無理があり、さらに、東京都が入居資格に資産基準を公営住宅制度上明確に位置付けることを国に要望していることとも整合しない。

建替都営住宅については、従前の入居者の車所有状況から、当面の必要区画数がある程度予測できることから、需要予測と経済性を十分検討の上、実需要に見合った駐車場数の設置を徹底して行うことが必要と考える。

(5) 都営住宅の駐車場の契約手続きについて

都営住宅の駐車場の契約手続は、下記の条例に基づいて3年ごとに公募を行っている。

東京都営住宅条例

第 88 条 駐車場の利用期間は、三年を超えない範囲内において、知事が定める。

2 駐車場の利用者は、前項の期間が満了するときまでに当該駐車場を明け渡さなければならない。

これにより、現在利用中の入居者も、改めて以下の手続に従い申し込みが必要となる。

下記の書類を同封して郵送により申し込み、抽選結果は全ての申込者に通知される。

- ① 駐車場使用申込書
- ② 自動車検査証のコピー
- ③ 申込者の運転免許証のコピー
- ④ 返信用はがき

なお、身体障害者に対する優遇措置で申し込みの者には、別途必要書類がある。

駐車場契約率の低い都営住宅において、既契約者の更新手続きの簡素化を検討することが求められる。

意見（２－１４）より実情に即した都営住宅の駐車場の確保について

都営住宅等の駐車場の契約率は、平成 18 年度末全体平均で 83.57%となっている。特に、区部においては 79.15%、その中に契約率が 5 割以下の団地が 48 団地存在する。

都営住宅の建替えにおいては、東京都や区市の駐車場設置に関する条例等により、計画通知を受ける際に指導を受けており、総戸数の 3 割を付置義務としている場合が多い。

東京都は空き駐車場の契約を向上させるために、既存住宅については、基本的には 1 世帯 1 台しか契約できないところ、契約済みの入居者に 2 台目、3 台目の募集を行った上で、近隣への開放を行う対策を講じている。

しかしながら、都営住宅の入居者は住宅に困窮していることが前提であり、そのため安価な住宅使用料が設定されているなかで、駐車場料金は近傍同種価格であるため、駐車場料金が都内で車を維持することを選択する都営住宅の入居者数は、一定程度限られると考えられる。

また、都営住宅は低所得者層向けであるにもかかわらず、既存住宅において 2 台目、3 台目の募集をすることには無理があり、さらに、東京都が入居資格に資産基準を公営住宅制度上明確に位置付けることを国に要望していることも整合しない。

建替都営住宅については、従前の入居者の車所有状況から、当面の必要区画数がある程度予測できることから、需要予測と経済性を十分検討の上、実需要に見合った駐車場数の設置を徹底して行うことが必要と考える。

意見（２－１５）都営住宅の駐車場の近隣開放の促進について

都市整備局は都営住宅の駐車場の近隣開放による契約率の向上を目指しているが、平成 19 年 3 月末現在で、契約率が 5 割以下の団地が区部で 48 団地存在するなかで、実際に開放されているのは、7 団地に留まっていた。

都営住宅の駐車場は、入居者のために設置されるのが基本であり、より需要の実情に即した区画数の確保がまず求められるが、既存団地の空き駐車場については、地域住民向け公募の拡大を図るために、24 団地の駐車場について国に目的外使用許可申請をし、平成 19 年 8 月 31 日に目的外使用許可を受けた。

現在、東京都住宅供給公社において地域住民向け募集の作業を行っているが、今後も、近隣開放を促進することが望ましい。

意見（2-16）都営住宅の駐車場の募集手続きの見直しについて

都営住宅の駐車場は、東京都営住宅条例第 88 条に基づき、3 年ごとに公募を行っており、利用中の入居者も、改めて駐車場使用申込書、自動車検査証のコピー、運転免許証のコピーのほか、返信用はがきを同封して郵送により申し込み、抽選結果が申込者に通知されることとなっている。

駐車場契約率の低い都営住宅においては、既契約者の更新手続きの簡素化を検討することが求められる。

7 公有財産台帳の不備について

(1) 都市整備局における財産管理と財産情報システムの不備について

都営住宅等の財産は、東京都公有財産規則に従って公有財産台帳に記録することとされており、公有財産台帳は、財務局で東京都全体の財産を管理している財産情報システムによって、登録し管理されている。

東京都の公有財産台帳は、平成 17 年度から、手書きの台帳から財産情報システムに移行し、平成 17 年度末に移行が完了している。

財産情報システムは、管理事務の効率化や資産有効活用のためのツールとして導入されたものである。

財産情報システムによる公有財産台帳の整備状況について監査を実施したところ、以下に記載するとおり、多くの不備が認められた。

なお、今回監査対象とした都市整備局の公有財産台帳は、情報量が膨大であるため、監査は試査によっており、指摘する誤謬が、誤謬のすべてを網羅することを保証するものではない。

また、平成 18 年度の財産情報システムによる公有財産台帳の提示される時期が平成 19 年 9 月以降となることから、平成 17 年度の財産情報システムの資料を基礎として監査手続きを開始し、平成 18 年度の財産情報システムによる公有財産台帳が提出された時点で、平成 18 年度の財産情報システムの状況を確認する方法で監査を実施している。

(2) 誤謬が疑われるものの抽出について

監査の過程で、平成 17 年度の財産情報システムを検討したところ、以下のア、イ及びウに示されるように、誤謬が疑われるものが認められた。

なお、財産情報システムに記載されている現在価格は、都営住宅の土地・建物等の施設が市町村に存在している場合に、東京都が「国有資産等所在市町村交付金法」（昭和 31 年法律第 82 号、以下「交付金法」という。）に基づき、所在地の市町村に市町村交付金を交付する際の算定基礎となる金額である。

東京都の保有する公有財産の「現在価格」は、「東京都公有財産台帳等処理要綱」（以下「台帳等処理要綱」という。）第 10 (2) により、当該財産の推定時価（現時点での価格。）と捉えるものとし、現時点での当該財産の取得価格に対して、当該財産の取得時点からの減価償却、評価替を行った価格とすることを規定している。

また、「財産価格の改定」については、「台帳等処理要綱」第 11 で規定しており、平成 18 年度まで、財産情報システムの現在価格欄には、当該建物の取得価格から定額法により減価償却を行った額に、「財務局長が通知する標準建築費の変動を基に算定した改定倍率」を乗じた額を登録し、推定再建築費（再調達価格）として捉えられてきた。

東京都は、平成 19 年 4 月 1 日付で、台帳等処理要綱を一部改正し、現在価格欄には、当該建物の取得価格から定額法により減価償却を行った額を登録することとしている。

なお、この「財産価格の改定」の規定を平成 19 年 3 月 31 日以前に遡及して適用した場合、市町村交付金との関係等への波及がある。

ア 1㎡当たり単価が異常であることが疑われるもの

例 1 清瀬野塩アパート自転車置場の取得価格が 322,821 千円（1㎡あたり 2,705 千円）で、自転車置場の価格としては他の自転車置場と比較して桁違いに高額

例 2 新宿区百人町三丁目アパート 2 号棟（台帳番号 0200039764）22,496.51㎡の取得価格が 6,518,540 千円（1㎡当たり単価 289 千円）である一方、新宿区百人町三丁目アパート 2 号棟（台帳番号 0200039765）10,933.13㎡の取得価格が 5,896,173 千円（1㎡当たり単価 539 千円）であり、単価が著しく乖離

例 3 吉祥寺北町四丁目第 3 アパートの集会所が 113,660 千円（1㎡当たり 1,515 千円）と通常の建築単価より相当程度高額

イ 取得価格と現在価格との不自然な乖離

例 1 バブル期以前の 1970 年に取得した広尾五丁目アパート土地の取得

価格が 3,769,007 千円であるのに対して現在価格が 2,291,652 千円で取得価格に比較して大きく下落

例 2 府中南町アパート.府中南町住宅排水設備の取得価格が 161,500 千円であるのに対して現在価格が 11,305 千円で大きく乖離

ウ 取得年月日と減価償却開始日である建築年月日の大きな乖離

例 1 吉祥寺北町四丁目第 3 アパート集会所建物の取得年月日が 1981 年 9 月 17 日であるのに対し、建築年月日が 1969 年 9 月 17 日

本包括外部監査における公有財産台帳の検証は、平成 17 年度の財産情報システムの約 2 万件の公有財産台帳の中から、ア及びイの理由により、誤謬の発生が疑われるものを 55 件、ウの理由により誤謬の発生が疑われるものを 1,896 件（ア及びイの 55 件と重複した 1 件は除く）抽出し、これらの内容を検討することを中心に実施している。

(3) 財産情報システムの取得価格の誤謬について

平成 17 年度の財産情報システムから抽出した 55 件につき、平成 18 年度の財産情報システム公有財産台帳の状況を確認したところ、(表 2-18) に示す 19 件につき、財産情報システム移行時にインプットミス、集計ミスなどにより、誤謬が生じていたことが判明した。

なお、(表 2-18) の注に記載するとおり、平成 17 年度で抽出した台帳番号 2 件は、平成 18 年度において他の台帳番号 1 件と合わせて 1 件に統合されており、平成 17 年度で抽出した件数に対しては、20 件に財産情報システム移行時の誤謬が生じていたことになる。

また、(表 2-19) に示す 3 件については、手書きの公有財産台帳における住宅建設事務所からの引継書の金額が間違っていたことによる公有財産台帳への転記ミスなどの誤謬を、財産情報システムの公有財産台帳の取得価格に引き継いでいることが認められた。

誤謬の発生が疑われるものを抽出した結果ではあるが、55 件中 23 件に取得価格の誤謬が認められたことになる。

(表2-18) 財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に取得価格に誤謬が生じているもの

(単位：千円)

	台帳番号	台帳名称	財産種名	所在区市町村	数量(規模)	取得価格(平成18年度)		差額
						修正前	修正後	
①	0200039765	百人町三丁目アパート(2号棟)	建物	新宿区	10933.13 m ²	5,896,173	2,396,173	3,500,000
②	0200039028	弘道一丁目第4アパート(1号棟)	建物	足立区	795.15 m ²	614,996	157,994	457,002
③	0200022651	吉祥寺北町四丁目第3アパート集会所	建物	武蔵野市	75 m ²	113,660	11,366	102,294
④	0100016210	多摩ニュータウン別所団地	土地	八王子市	14983.17 m ²	1,852,026	1,874,394	△22,368
⑤	0100015223	多摩ニュータウン向陽台団地	土地	稲城市	25233.19 m ²	2,528,365	2,525,040	3,325
⑥	0100005505	広尾五丁目アパート	土地	渋谷区	9528.02 m ²	3,769,007	1,232,925	2,536,082
⑦	0100004703	舎人町アパート	土地	足立区	62086.9 m ²	6,890,025	2,625,278	4,264,747
⑧	0100006690	小川西町一丁目アパート敷地	土地	小平市	12795.84 m ²	1,079,491	11,798	1,067,693
⑨	0100012438	東京街道第1、第2住宅、第3、第4東京街道住宅、東京街道アパート	土地	東大和市	272074.55 m ²	787,171	799,593	△12,422
⑩	0100004788	成瀬アパート	土地	町田市	53601.58 m ²	3,787,149	866,254	2,920,895
⑪	0100004659	石神井町八丁目アパート敷地	土地	練馬区	35918.81 m ²	3,806,715	338,384	3,468,331
⑫	0100015230	西保木間四丁目アパート敷地	土地	足立区	37876.73 m ²	2,793,444	533,585	2,259,859
⑬	0100006602	調布くすのきアパート	土地	調布市	71059.70 m ²	58,539	2,677,281	△2,618,742
⑭	0100004751	八王子石川町第2アパート敷地	土地	八王子市	75011.58 m ²	341	2,849,384	△2,849,043
⑮	0100024451	枝川一丁目第3アパート敷地	土地	江東区	6563.38 m ²	9,686,686	1,780,853	7,905,833
⑯	0100019135	百人町三丁目アパート	土地	新宿区	5287.16 m ²	10,570,000	10,626,400	△56,400
⑰	0100021997	浮間三丁目第5アパート	土地	北区	18494.99 m ²	11,644,503	11,102,309	542,194
⑱	0100024064	百人町三丁目第2アパート	土地	新宿区	12426.4 m ²	3,790,000	3,497,212	292,788
⑲	0100004644	桐ヶ丘アパート	土地	北区	306299.16 m ²	1,907,536	1,742,389	165,147
		合計				71,575,827	47,648,612	23,927,215

(注)1 ⑧小川西町一丁目アパート敷地は、平成17年度まで3つの台帳に分かれていたが、平成18年度において台帳を合併(台帳番号010006690に統一)している。そのため、平成17年度において2つの台帳番号で誤謬を検出しているが、平成18年度では1件となっており、表中では統合後の数字を記載している。

(注)2 ⑭台帳番号0100004751は平成19年度に既に修正されているが、平成18年度の公有財産台帳は修正前の金額が記載されている。

(表 2-19) 手書きの公有財産台帳の誤謬が財産情報システムの取得価格に引き継がれたもの

(単位：千円)

	台帳番号	台帳名称	財産種名	所在(区市町村)	数量(規模)	取得価格(平成18年度)		差額
						修正前	修正後	
①	0200042545	清瀬野塩アパート 自転車置場	建物	清瀬市	119.34㎡	322,821	4,989	317,832
②	0200040273	関戸三丁目アパート (1号棟)	建物	多摩市	96.88㎡	98,160	15,933	82,227
③	0200005806	村山アパート(51～ 54、56、60～64、 66、67号棟)	建物	武蔵村山市	21353.87 ㎡	526,329	526,410	△81
		合計				947,310	547,332	399,978

指 摘(2-1) 財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた取得価格の誤謬について

東京都の公有財産台帳は、平成17年度から、手書きの台帳から財産情報システムに順次移行し、平成17年度末に移行が完了している。

都市整備局の、平成17年度の財産情報システムの約2万件の公有財産台帳の中から、誤謬の発生が疑われるものを55件抽出し、平成18年度の財産情報システム公有財産台帳の状況を確認したところ、平成18年度の財産情報システム公有財産台帳において、以下の表に示す19件につき、財産情報システム移行時にインプットミス、集計ミスなどによる誤りが生じていたことが判明した。

都市整備局は検出された誤謬を確実に修正する必要がある。

なお、包括外部監査の対象とした都市整備局の公有財産台帳は、情報量が膨大であるため、監査は試査によっており、指摘する誤謬が、誤謬のすべてを網羅することを保証するものではない。

(表) 財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に取得価格に誤謬が生じているもの

(単位：千円)

	台帳番号	台帳名称	財産種名	所在区市町村	数量(規模)	取得価格(平成18年度)		差額
						修正前	修正後	
①	0200039765	百人町三丁目アパート(2号棟)	建物	新宿区	10933.13㎡	5,896,173	2,396,173	3,500,000
②	0200039028	弘道一丁目第4アパート(1号棟)	建物	足立区	795.15㎡	614,996	157,994	457,002
③	0200022651	吉祥寺北町四丁目第3アパート集会所	建物	武蔵野市	75㎡	113,660	11,366	102,294
④	0100016210	多摩ニュータウン別所団地	土地	八王子市	14983.17㎡	1,852,026	1,874,394	△22,368
⑤	0100015223	多摩ニュータウン向陽台団地	土地	稲城市	25233.19㎡	2,528,365	2,525,040	3,325
⑥	0100005505	広尾五丁目アパート	土地	渋谷区	9528.02㎡	3,769,007	1,232,925	2,536,082
⑦	0100004703	舎人町アパート	土地	足立区	62086.9㎡	6,890,025	2,625,278	4,264,747
⑧	0100006690	小川西町一丁目アパート敷地	土地	小平市	12795.84㎡	1,079,491	11,798	1,067,693
⑨	0100012438	東京街道第1、第2住宅、第3、第4東京街道住宅、東京街道アパート	土地	東大和市	272074.55㎡	787,171	799,593	△12,422
⑩	0100004788	成瀬アパート	土地	町田市	53601.58㎡	3,787,149	866,254	2,920,895
⑪	0100004659	石神井町八丁目アパート敷地	土地	練馬区	35918.81㎡	3,806,715	338,384	3,468,331
⑫	0100015230	西保木間四丁目アパート敷地	土地	足立区	37876.73㎡	2,793,444	533,585	2,259,859
⑬	0100006602	調布くすのきアパート	土地	調布市	71059.70㎡	58,539	2,677,281	△2,618,742
⑭	0100004751	八王子石川町第2アパート敷地	土地	八王子市	75011.58㎡	341	2,849,384	△2,849,043
⑮	0100024451	枝川一丁目第3アパート敷地	土地	江東区	6563.38㎡	9,686,686	1,780,853	7,905,833
⑯	0100019135	百人町三丁目アパート	土地	新宿区	5287.16㎡	10,570,000	10,626,400	△56,400
⑰	0100021997	浮間三丁目第5アパート	土地	北区	18,494.99㎡	11,644,503	11,102,309	542,194
⑱	0100024064	百人町三丁目第2アパート	土地	新宿区	12426.4㎡	3,790,000	3,497,212	292,788
⑲	0100004644	桐ヶ丘アパート	土地	北区	306299.16㎡	1,907,536	1,742,389	165,147
		合計				71,575,827	47,648,612	23,927,215

(注) 1 ⑧小川西町一丁目アパート敷地は、平成17年度まで3つの台帳に分かれていたが、平成18年度において台帳を合併(台帳番号010006690に統一)している。そのため、平成17年度において2つの台帳番号で誤謬を検出しているが、平成18年度では1件となっている。

(注) 2 ⑭台帳番号0100004751は平成19年度に既に修正されているが、平成18年度の公有財産台帳は修正前の金額が記載されている。

指 摘（２－２）手書の公有財産台帳の誤謬を引き継いだことによる取得価格の誤謬について

平成 17 年度の財産情報システムの中から、誤謬の発生が疑われるものを 55 件抽出し、平成 18 年度の財産情報システム公有財産台帳の状況を確認したところ、以下の表に示す 3 件については、手書きの公有財産台帳における住宅建設事務所からの引継書の金額が間違っていたことによる公有財産台帳への転記ミスなどの誤謬を、財産情報システムの公有財産台帳の取得価格に引き継いでいることが認められた。

都市整備局は検出された誤謬を確実に修正する必要がある。

(表) 手書ベース公有財産台帳の誤謬が財産情報システムの取得価格に引き継がれたもの

(単位：千円)

	台帳番号	台帳名称	財産種名	所在 (区市町村)	数量 (規模)	取得価格 (平成18年度)		差額
						修正前	修正後	
①	0200042545	清瀬野塩アパート 自転車置場	建物	清瀬市	119.34㎡	322,821	4,989	317,832
②	0200040273	関戸三丁目アパート (1号棟)	建物	多摩市	96.88㎡	98,160	15,933	82,227
③	0200005806	村山アパート(51～ 54、56、60～64、 66、67号棟)	建物	武蔵村山市	21353.87 ㎡	526,329	526,410	△81
		合計				947,310	547,332	399,978

(4) 建物の取得価格の誤謬に伴う減価償却費及び減価償却累計額の誤謬について

建物の取得価格に誤謬が生じている場合には、それに伴い減価償却費及び減価償却累計額にも誤謬が生じており、修正する必要がある。

監査を試査で実施した範囲で検出された取得価格の誤謬に伴い、減価償却費及び減価償却累計額に修正が必要な金額は、(表2-20)のとおりである。

(表2-20) 取得価格の誤謬に伴い減価償却費及び減価償却累計額に誤謬が生じているもの

(単位：千円)

	台帳番号	財産名称	取得価格		減価償却費		減価償却累計額	
			修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後
①	0200042545	清瀬野塩アパート自転車置場	322,821	4,989	29,053	449	87,161	1,347
②	0200040273	関戸三丁目アパート(1号棟)	98,160	15,933	1,879	305	13,157	2,135
③	0200005806	村山アパート(51～54、56、60～64、66、67号棟)	526,329	526,410	10,078	10,080	403,145	403,207
④	200039765	百人町三丁目アパート(2号棟)	5,896,173	2,396,173	112,905	45,884	903,243	367,073
⑤	200039028	弘道一丁目第4アパート(1号棟)	614,996	157,994	11,776	3,025	105,988	27,228
⑥	200022651	吉祥寺北町四丁目第3アパート集会所	113,660	11,366	2,691	269	99,602	6,729
		合計	7,572,139	3,112,865	168,382	60,012	1,612,296	807,719

(注) ⑥台帳番号200022651については、(8)に記載する減価償却開始時期の誤謬に伴う減価償却累計額の誤謬も生じており、ここでは建築年月日の誤謬に伴う修正額も合わせて修正している。

指 摘（２－３）取得価格の誤謬に伴う減価償却費及び減価償却累計額の誤謬について

建物の取得価格に誤謬が生じている場合には、それに伴い、減価償却費及び減価償却累計額にも誤謬が生じており、修正する必要がある。

監査を試査で実施した範囲で検出された取得価格の誤謬に伴い、減価償却費及び減価償却累計額に修正が必要な金額は以下のとおりである。

（表）取得価格の誤謬に伴い減価償却費及び減価償却累計額に誤謬が生じているもの

（単位：千円）

	台帳番号	財産名称	取得価格		減価償却費		減価償却累計額	
			修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後
①	0200042545	清瀬野塩アパート自転車置場	322,821	4,989	29,053	449	87,161	1,347
②	0200040273	関戸三丁目アパート（1号棟）	98,160	15,933	1,879	305	13,157	2,135
③	0200005806	村山アパート(51～54、56、60～64、66、67号棟)	526,329	526,410	10,078	10,080	403,145	403,207
④	200039765	百人町三丁目アパート（2号棟）	5,896,173	2,396,173	112,905	45,884	903,243	367,073
⑤	200039028	弘道一丁目第4アパート（1号棟）	614,996	157,994	11,776	3,025	105,988	27,228
⑥	200022651	吉祥寺北町四丁目第3アパート集会所	113,660	11,366	2,691	269	99,602	6,729
		合計	7,572,139	3,112,865	168,382	60,012	1,612,296	807,719

（注）⑥台帳番号200022651については、（8）に記載する減価償却開始時期の誤謬に伴う減価償却累計額の誤謬も生じており、ここでは建築年月日の誤謬に伴う修正額も合わせて修正している。

(5) 財産情報システムの現在価格の誤謬について

平成17年度の財産情報システムから抽出した55件のうち、9件につき財産情報システムへの移行時にインプットミスなどにより現在価格の登録を誤っており、うち1件は桁違いのインプットにより345,477百万円現在価格が過大で、都市整備局自らが平成18年度中に誤謬を発見して修正しているが、(表2-21)に記載される8件の誤謬は、平成18年度の財産情報システム上の現在価格にも引き継がれている。

なお、(6)に記載するとおり、財産情報システム移行時に、耐用年数の登録を誤ったことにより、現在価格にも誤謬が生じているものが、1件検出されているが、ここでは件数に含めていない。

(表2-21) 財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に現在価格に誤謬が生じたもの (単位:千円)

	台帳番号	台帳名称	所在(区市町村)	数量(規模)	単位名	修正前 現在価格 (平成18年度)	修正後 現在価格 (平成18年度)
①	0100006403	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	3375.58	m ²	0	92,328
②	0100006402	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	101.91	m ²	0	2,786
③	0100006401	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	22807.8	m ²	0	980,782
④	0100005000	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	13199.86	m ²	22,334	715,226
⑤	0105001449	南千住八丁目第5アパート敷地(1号棟)	荒川区	3,800.57	m ²	2,466,091	1,840,324
⑥	0105001448	南千住八丁目第3アパート敷地(1号棟)	荒川区	5,235.77	m ²	3,707,119	1,610,997
⑦	0100004751	八王子石川町第2アパート敷地	八王子市	75,012	m ²	3,486,387	3,484,228
⑧	0100024064	百人町三丁目第2アパート	新宿区	12426.4	m ²	193,646	2,035,509
		合計				9,875,577	10,762,180

また、平成17年度の財産情報システムから55件を抽出したうち、(表2-22)に記載される3件については、手書きの公有財産台帳のデータの誤謬を引き継ぐことにより、平成18年度の財産情報システムの現在価格に誤謬が発生している。

(表2-22) 手書きの公有財産台帳のデータの誤謬が財産情報システムの現在価格に引き継がれたもの (単位: 千円)

	台帳番号	台帳名称	所在(区市町村)	数量(規模)	単位名	修正前 現在価格 (平成18年度)	修正後 現在価格 (平成18年度)
①	0200005806	村山アパート(51~54、56、60~64、66、67号棟)	武蔵村山市	21353.87	m ²	3,209,481	2,652,783
②	0200042545	清瀬野塩アパート自転車置場	清瀬市	119.34	m ²	330,323	5,104
③	0200040273	関戸三丁目アパート(1号棟)	多摩市	96.88	m ²	88,376	14,344
		合計				3,628,180	2,672,231

指 摘(2-4) 財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた現在価格の誤謬について

平成17年度の財産情報システムから抽出した55件のうち、9件につき財産情報システムへの移行時にインプットミスなどにより現在価格の登録を誤っており、うち1件は桁違いのインプットにより現在価格が345,477百万円過大で、都市整備局自らが平成18年度中に誤謬を発見して修正しているが、表に記載される8件の誤謬は、平成18年度の財産情報システム上の現在価格にも引き継がれている。

都市整備局は、検出された誤謬を確実に修正する必要がある。

(表) 財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に現在価格に誤謬が生じたもの (単位: 千円)

	台帳番号	台帳名称	所在(区市町村)	数量(規模)	単位名	修正前 現在価格 (平成18年度)	修正後 現在価格 (平成18年度)
①	0100006403	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	3375.58	m ²	0	92,328
②	0100006402	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	101.91	m ²	0	2,786
③	0100006401	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	22807.8	m ²	0	980,782
④	0100005000	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	13199.86	m ²	22,334	715,226
⑤	0105001449	南千住八丁目第5アパート敷地(1号棟)	荒川区	3,800.57	m ²	2,466,091	1,840,324
⑥	0105001448	南千住八丁目第3アパート敷地(1号棟)	荒川区	5,235.77	m ²	3,707,119	1,610,997
⑦	0100004751	八王子石川町第2アパート敷地	八王子市	75,012	m ²	3,486,387	3,484,228
⑧	0100024064	百人町三丁目第2アパート	新宿区	12426.4	m ²	193,646	2,035,509
		合計				9,875,577	10,762,180

指 摘（２－５）手書の公有財産台帳の誤謬を引き継いだことによる現在価格の誤謬について

平成 17 年度の財産情報システムから 55 件を抽出したうち、表に記載される 3 件については、手書きの公有財産台帳のデータの誤謬を引き継ぐことにより、平成 18 年度の財産情報システムの現在価格に誤謬が発生している。

都市整備局は、検出された誤謬を確実に修正する必要がある。

(表) 手書の公有財産台帳のデータの誤謬が財産情報システムの現在価格に引き継がれたもの (単位：千円)

	台帳番号	台帳名称	所在(区市町村)	数量(規模)	単位名	現在価格(平成18年度)	
						修正前	修正後
①	0200005806	村山アパート(51～54、56、60～64、66、67号棟)	武蔵村山市	21353.87	m ²	3,209,481	2,652,783
②	0200042545	清瀬野塩アパート自転車置場	清瀬市	119.34	m ²	330,323	5,104
③	0200040273	関戸三丁目アパート(1号棟)	多摩市	96.88	m ²	88,376	14,344
		合計				3,628,180	2,672,231

(6) 財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた耐用年数の誤謬について

1987年に取得した府中南町アパート.府中南町住宅排水設備(工作物)は、平成17年度の財産情報システム上の取得価格が、161,500千円であるのに対して、現在価格が11,305千円であり、乖離が大きいため都市整備局にその理由を質問したところ、現在価格、減価償却費及び減価償却累計額に(表2-23)のとおり誤謬が生じており、誤謬が発生した理由は、財産情報システム移行時に、耐用年数15年であるところを、30年と誤って登録していたことが判明した。

(表2-23) 財産情報システム移行時に耐用年数の登録を誤ったもの

(単位：千円)

台帳番号	台帳名称	所在 (区市町村)	数量 (規模)	単位名
0300011915	府中南町アパート.府中南町住宅排水設備	府中市	541.0	m ²

耐用年数		現在価格 (平成17年度)		減価償却額 (平成17年度)		減価償却累計額 (平成17年度)	
修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後
30年	15年	11,305	16,150	4,845	0	92,055	145,350

現在価格 (平成18年度)		減価償却額 (平成18年度)		減価償却累計額 (平成18年度)	
修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後
6,460	16,150	4,845	0	96,900	145,350

指 摘（２－６） 財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた耐用年数の誤謬について

表に記載する工作物は、現在価格、減価償却費及び減価償却累計額に誤謬が生じており、誤謬が発生した理由は、財産情報システム移行時に、耐用年数 15 年であるところを、30 年と誤って登録していたことが判明した。

都市整備局は、耐用年数の誤謬とこれに伴って生じた減価償却費及び減価償却累計額の誤謬を確実に修正する必要がある。

(表) 財産情報システム移行時に耐用年数の登録を誤ったもの

(単位：千円)

台帳番号	台帳名称	所在 (区市町村)	数量 (規模)	単位名
0300011915	府中南町アパート.府中南町住宅排水設備	府中市	541.0	m ²

耐用年数		現在価格 (平成17年度)		減価償却額 (平成17年度)		減価償却累計額 (平成17年度)	
修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後
30年	15年	11,305	16,150	4,845	0	92,055	145,350

現在価格 (平成18年度)		減価償却額 (平成18年度)		減価償却累計額 (平成18年度)	
修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後
6,460	16,150	4,845	0	96,900	145,350

(7) 市町村交付金の算定基礎となる現在価格の誤謬について

現在価格の誤謬のうち、(5)の(表2-22)に記載される3件と(6)の(表2-23)に示される1件については、誤謬の生じた現在価格に基づき市町村交付金が算定されており、平成19年度において、実際に交付された市町村交付金と修正後の現在価格に基づき算定した市町村交付金との差額は、(表2-24)に示すとおりである。

(表2-24)の①と②については、これらの財産を取得して市町村交付金の対象となった年度から、③については、改善工事を行った年度から、④については、財産情報システム移行時から差額が発生していたことになる。

なお、東京都は、交付金法においては、国及び地方公共団体の性格にかんがみ、その財産管理上備える台帳の価格が原則として適正であることを前提としており、交付金法第3条に基づき適正に算定された市町村交付金の同法第13条に基づく修正についても、もっぱら交付金額算定上のものに限られ、算定基礎とすべき台帳価格に関する違法・錯誤は修正できないことから、交付金額を過去に遡って訂正することなく、平成20年度から訂正するとしている。

(表2-24) 市町村交付金の算定基礎となる現在価格に誤謬が生じていたもの

(単位：千円)

	名称	取得年月日	所在 (区市町村)	平成17年度末 の現在価格 差額	交付金適用率	交付金算定標 準額に生じた 差額	平成19年度の 交付金に生じ た差額
①	清瀬野塩アパート自転車置場	2004年1月20日	清瀬市	315,140	10/10	315,140	4,411
②	関戸三丁目アパート(1号棟)	1999年4月21日	多摩市	73,659	2/5	29,463	412
③	村山アパート(51~54、56、60~64、66、67号棟)	1966年4月20日	武蔵村山市	555,676	2/5	222,270	3,111
④	府中南町アパート・府中南町住宅排水設備	1987年3月13日	府中市	△4,845	10/10	△4,845	△67
	合計			939,630		562,028	7,867

(注)1 交付金の割合は、原則として台帳価格100分の1.4である。

(注)2 実際の交付金は、市町村単位で端数処理を行うため若干異なる。

(注)3 交付金は、交付金法第12条の規定に基づき、毎年6月30日までに市町村に当年度の交付金を交付しなければならないため、平成17年度末の現在価格を基にして平成19年度の交付金を算定する。

指 摘（２－７）市町村交付金の算定基礎となる現在価格の誤謬について

現在価格の誤謬のうち、表に記載される４件は、誤謬の生じた現在価格に基づき市町村交付金が算定されている。

平成 19 年度において、実際に交付された市町村交付金と、修正後の現在価格に基づき算定した市町村交付金との差額は、表に示すとおりであり、表の①と②については、これらの財産を取得して市町村交付金の対象となった年度から、③については、改善工事を行った年度から、④については財産情報システム移行時から差額が発生していたことになる。

都市整備局は、現在価格が市町村交付金の算定基礎とされていることを、十分認識したうえで、自ら現在価格の適正性を精査する必要がある。

(表) 市町村交付金の算定基礎となる現在価格に誤謬が生じていたもの

(単位：千円)

	名称	取得年月日	所在 (区市町村)	平成17年度末 の現在価格 差額	交付金適用率	交付金算定標 準額に生じた 差額	平成19年度の 交付金に生じ た差額
①	清瀬野塩アパート自転車置場	2004年1月20日	清瀬市	315,140	10/10	315,140	4,411
②	関戸三丁目アパート(1号棟)	1999年4月21日	多摩市	73,659	2/5	29,463	412
③	村山アパート(51～54、56、60～64、66、67号棟)	1966年4月20日	武蔵村山市	555,676	2/5	222,270	3,111
④	府中南町アパート・府中南町住宅排水設備	1987年3月13日	府中市	△4,845	10/10	△4,845	△67
	合計			939,630		562,028	7,867

(注) 1 交付金の割合は、原則として台帳価格 100 分の 1.4 である。

(注) 2 実際の交付金は、市町村単位で端数処理を行うため若干異なる。

(注) 3 交付金は、交付金法第 12 条の規定に基づき、毎年 6 月 30 日までに市町村に当年度の交付金を交付しなければならないため、平成 17 年度末の現在価格を基にして平成 19 年度の交付金を算定する。

(8) 建物の建築年月日の引継ぎの不備について

財産情報システムには、建物の取得年月日と建築年月日が記載されることとされており、建築年月日に記載された建築年度を基礎として減価償却が開始される。

減価償却費は、新たな公会計の行政コスト計算書にとって重要なコスト情報であり、減価償却累計額控除後の期末帳簿価額が貸借対照表価額となるなど、建築年月日は大きな意味を持つ情報であるが、財産情報システムを監査した結果、取得年月日と建築年月日が大きく相違しているものが多く、また、建築年が1969年であるものが多数認められた。

監査の過程で、平成17年度の財産情報システムから、都営住宅建物の建築年月日と取得年月日が大きく乖離するものを抽出した結果、建築年月日が相違することにより、減価償却累計額及び期末簿価に誤謬が生じていると認められるものが1,904件認められた。

平成18年度の財産情報システムによる公有財産台帳においては、1,904件のうち、8件が移管及び除却により閉鎖されているが、他の1,896件については誤謬が継続している。

なお、都営住宅経営部が所管する建物の、平成18年度末における台帳番号総数は、15,048件である。

1,896件のうち、取得価格にも誤謬が生じていたもの1件を除く、1,895件の減価償却累計額を修正すると、(表2-25)のとおりである。

(表2-25) 償却開始日の誤謬に伴う減価償却累計額の誤謬

(単位：百万円)

	減価償却累計額	
	修正前	修正後
1,895件の合計	14,937	11,620

(注) 金額は、償却開始日の誤謬が確認された1,896件のうち、取得価格の誤謬が生じていたもの1件を除いたものの合計金額である。

なお、民間企業においては、法人税法の改正(所得税法等の一部を改正する法律平成19年法律第6号)及び(法人税法施行令の一部を改正する政令平成19年政令第83号)に伴い、平成19年4月1日以降取得した有形固定資産については、残存価格及び償却可能限度額を廃止し、備忘価格(1円)まで償却が可能とされており、また、東京都住宅供給公社においては、同種の資産である公社一般賃貸住宅の償却を備忘価額まで行うこととしているが、都の公有財産のうち、減価償却対象のものについては、その残存価格及び償却可能限度額は、取得価格の10%とされている。

指 摘（２－８）建物の建築年月日の引継ぎの不備について

財産情報システムには、建物の取得年月日と建築年月日が記載されることとされており、建築年月日に記載された建築年度を基礎として減価償却が開始される。

都営住宅建物に係る財産情報システムを監査した結果、取得年月日と建築年月日が大きく相違しているものが多く、平成 18 年度の財産情報システムによる公有財産台帳においては、1,896 件について建築年月日の誤謬が認められ、修正する必要がある。

1,896 件のうち、取得価格にも誤謬が生じていたもの 1 件を除く、1,895 件の減価償却累計額を修正すると、以下のとおりである。

(表) 償却開始日の誤謬に伴う減価償却累計額の誤謬

(単位：百万円)

	減価償却累計額	
	修正前	修正後
1,895件の合計	14,937	11,620

(注) 金額は、償却開始日の誤謬が確認された 1,896 件のうち、取得価格の誤謬が生じていたもの 1 件を除いたものの合計金額である。

(9) 財産情報システムの公有財産台帳に生じているその他の不備について

都営住宅等に係る財産情報システムにおける公有財産台帳には、団地の号棟名の記載がないもの、同じ建物が、「大門町二丁目アパート」と「大門二丁目アパート」と記載されるなど、記載が不統一であるものが多く、用語による検索によっても、団地ごとの情報を抽出することが困難になっている。

都営住宅等に関しては、財産情報システムの中に、少なくとも団地名称の記載を建物号数まで記載すること、同一団地については同一表記で統一すること、などのルールを設けて、財産情報システムの有用性を高めることが望ましい。

意見(2-17) 財産情報システムにおける公有財産台帳のその他の不備について

都営住宅等に係る財産情報システムにおける公有財産台帳には、団地の号棟名の記載がないもの、同じ建物が、「大門町二丁目アパート」と「大門二丁目アパート」と記載されるなど、記載が不統一であるものが多く、用語による検索によっても、団地ごとの情報を抽出することが困難になっている。

都営住宅等に関しては、財産情報システムの中に、少なくとも団地名称の記載を建物号数まで記載すること、同一団地については同一表記で統一すること、などのルールを設けて、財産情報システムの有用性を高めることが望ましい。

(10) 用途廃止時における除却の漏れについて

財産情報システムによる公有財産台帳を監査したところ、過去に用途廃止されているにも係らず、台帳閉鎖されていないものが以下の(表2-26)のとおり認められた。

(表2-26) 用途廃止(取壊し等)に係る台帳閉鎖洩れ

(単位:千円)

台帳名称	財産種類	所在	規模単位	取得価格	減価償却累計額	資産の状況及び台帳閉鎖処理の有無
旧西部都営住宅管理事務所	建物	新宿区百人町4丁目7	573.39 m ²	18,099	16,289	平成14年12月に用途廃止 平成14年度に取り壊し 平成19年8月9日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎	建物	文京区小石川4丁目102-8	99.37 m ²	6,929	6,236	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎倉庫	建物	文京区小石川4丁目102-8	19.44 m ²	197	177	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎倉庫及便所	建物	文京区小石川4丁目102-8	7.99 m ²	388	349	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎自転車場	建物	文京区小石川4丁目102-8	8.91 m ²	85	76	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎	建物	文京区小石川4丁目102-8	254.22 m ²	19,385	17,446	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎門塀	工作物	文京区小石川4丁目102-8	40.4 m ²	32	12	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎塀	工作物	文京区小石川4丁目102-8	7 m ²	313	120	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖

上記のうち、住宅局旧小石川庁舎関連建物については、平成14年12月に用途廃止の決定がなされ、平成15年3月に建物の取り壊しが行われており、起案書も作成されている。

台帳の管理者が用途廃止等の起案書を作成し、既決後に台帳閉鎖処理までを実施するのが本来の手続きであるが、事務処理の認識不足により台帳閉鎖の処理が行われなかったものである。なお、旧小石川庁舎関連の土地については、平成19年3月30日付けで財務局に引継ぎ済みである。

指 摘（２－９）用途廃止時における除却の漏れについて

財産情報システムによる公有財産台帳を監査したところ、過去に用途廃止されているにも係らず、台帳閉鎖されていないものが以下のとおり認められた。

（表）用途廃止（取壊し等）に係る台帳閉鎖洩れ

（単位：千円）

台帳名称	財産種類	所在	規模単位	取得価格	減価償却累計額	資産の状況及び台帳閉鎖処理の有無
旧西部都営住宅管理事務所	建物	新宿区百人町4丁目7	573.39 m ²	18,099	16,289	平成14年12月に用途廃止 平成14年度に取り壊し 平成19年8月9日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎	建物	文京区小石川4丁目102-8	99.37 m ²	6,929	6,236	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎倉庫	建物	文京区小石川4丁目102-8	19.44 m ²	197	177	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎倉庫及便所	建物	文京区小石川4丁目102-8	7.99 m ²	388	349	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎自転車場	建物	文京区小石川4丁目102-8	8.91 m ²	85	76	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎	建物	文京区小石川4丁目102-8	254.22 m ²	19,385	17,446	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎門塀	工作物	文京区小石川4丁目102-8	40.4 m ²	32	12	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎塀	工作物	文京区小石川4丁目102-8	7 m ²	313	120	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖

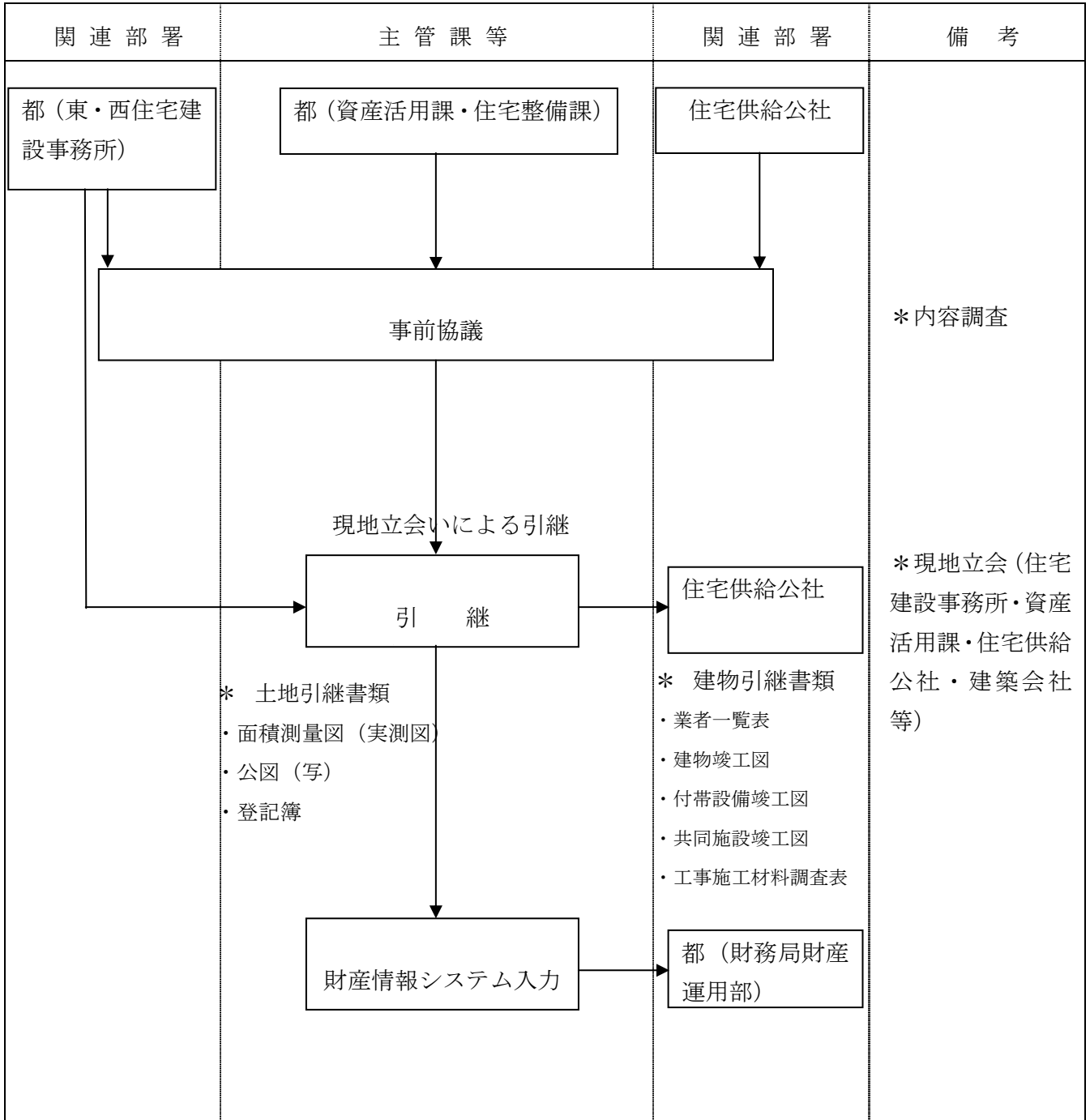
これらを含めた処理漏れは、平成19年8月8日及び9日付けで台帳閉鎖が行われ、既に修正されているが、用途廃止、除却に際しての事務手続きを都市整備局内に徹底する必要がある。

8 財産に関する資料の保管状況の改善について

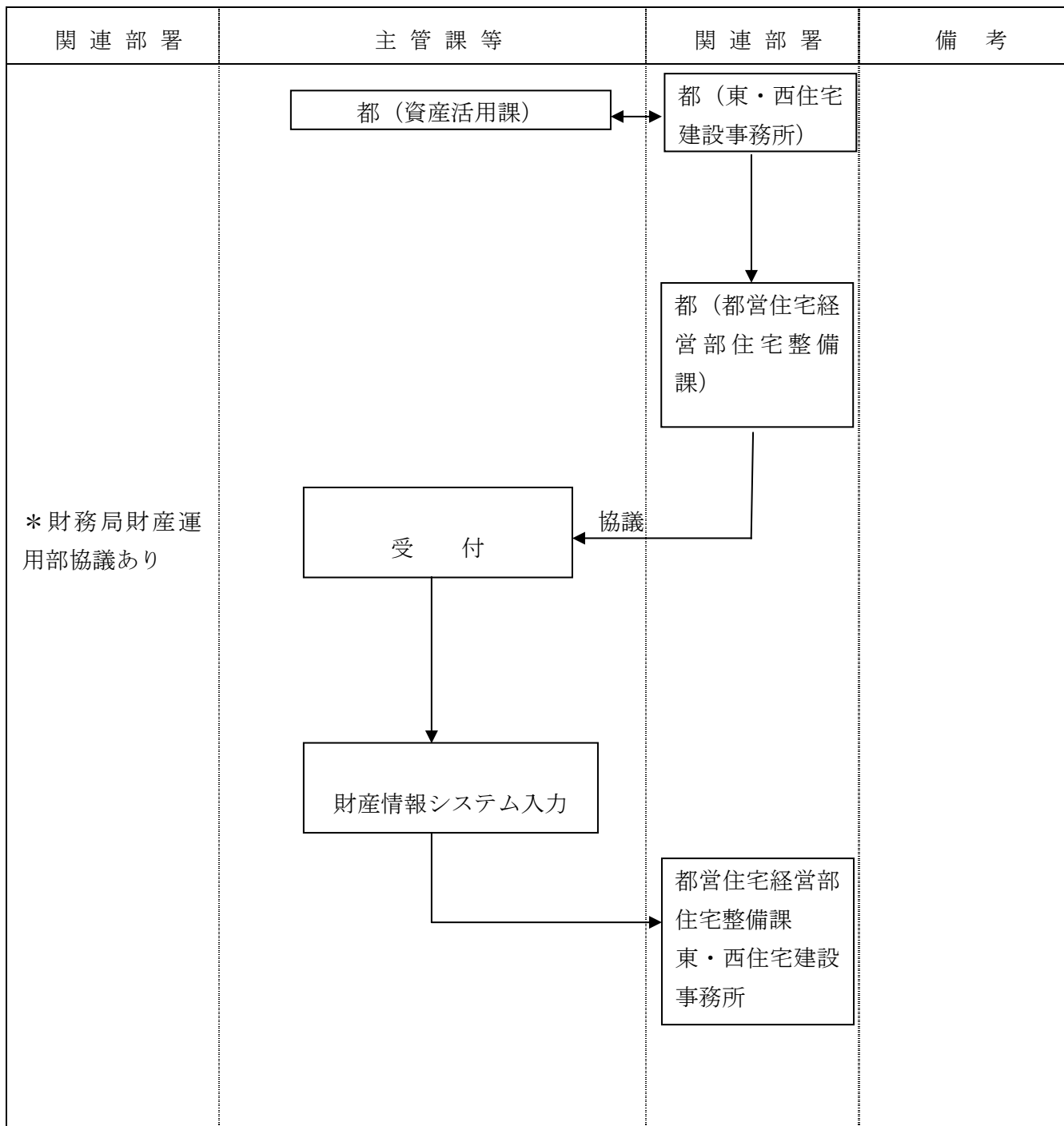
(1) 都営住宅等における財産管理（新築・建替、用途廃止）の事務フローについて

都市整備局における都営住宅等にかかる財産管理の事務フローは、(図2-2)及び(図2-3)に示すとおりであり、都営住宅経営部資産活用課、住宅整備課、東部住宅建設事務所、西部住宅建設事務所及び委託先である東京都住宅供給公社が連携して財産管理を行っている。

(図2-2) 課担当事務処理フロー図 土地建物等引継 (新築・建替)



(図2-3) 課担当事務処理フロー図 (用途廃止 (除却))



(2) 財産に関する資料の保管状況について

東京都公有財産規則は、財務局長が別に定める図面その他の資料を台帳に附属させて保管することを求めており、資料の保管に係る部分を抜粋すると以下のとおりである。

「第2節 台帳の整備

第17条 局長等は、その所管に属する公有財産について、法第238条第1項各号に掲げる種類（不動産にあつては、土地、建物、建物以外の工作物及び立木を、その種類とする。）の財産ごとに、価格その他の財務局長が別に定める公有財産の管理、運用等に必要な事項を財産情報システムに記録して公有財産台帳（以下「台帳」という。）を整備し、変動のあつた都度、補正しておかなければならない。ただし、別に知事が指定するものについては、この限りでない。

2 局長等は、前項の規定により台帳を整備する際には、台帳附属資料（台帳を整備した財産を管理するに当たり、台帳に附属させておくものとして財務局長が別に定める図面その他の資料をいう。以下同じ。）を保管しておかなければならない。」

東京都公有財産台帳等処理要綱第7第2項によれば、財務局長が別に定める図面その他の資料は以下のとおりである。

① 土地台帳

- ア 案内図
- イ 実測図
- ウ 全部事項証明書又は土地登記簿謄本（写し）
- エ 地図（公図）写し
- オ 地下物件配置図
- カ 土地境界確認書、立会書等
- キ 公共物（道路、歩道）管理協定、提供測量図等
- ク 不法占拠の状況図面
- ケ 使用（占有）許可書、貸付契約書
- コ その他必要な図面・文書等

② 建物台帳

- ア 案内図
- イ 敷地及び建物配置図
- ウ 平面図及び立面図
- エ 全部事項証明書又は建物登記簿謄本（写し）
- オ 附帯設備付設図（配線図、配管図等）

- カ 地下物件配置図
- キ 不法占拠の状況図面
- ク 使用（占有）許可書、貸付契約書
- ケ その他必要な図面・文書等

③ 工作物台帳

- ア 案内図
- イ 敷地及び工作物配置図
- ウ 平面図及び立面図
- エ 構造図
- オ 地上地下物件配置図
- カ 不法占拠の状況図面
- キ 使用（占有）許可書、貸付契約書
- ク その他必要な図面・文書等

土地及び建物の引継時には以下のような資料を引継いでいる。

① 土地に関するもの

- a 面積測量図（実測図）・地籍測量図
- b 公図（写）
- c 登記簿

（注） 以上は、都営住宅経営部資産活用課に保管されている。

② 建物等に関するもの

- a 業者一覧表
- b 建物竣工図（配置図、平面図、立面図、断面図等）
- c 付帯設備竣工図（電気設備引継書、機械設備引継書、配管図等）
- d 共同施設竣工図（配管図、平面図、立面図、断面図等）
- e 工事施工材料調査表
- f 計画通知書（建ぺい率計算資料、容積率計算資料等）

（注） 1 a から e は東京都住宅供給公社の各支社に保管されている。

（注） 2 f は東部及び西部の住宅建設事務所に保管されている。

（注） 3 f は保存期間の規定はないが、区移管したもの以外はすべて保管されている。

監査の結果、以下のア、イに記載する事項が認められた。

ア ①土地に関する a から c の資料は、基本的に都営住宅経営部資産活用課に保管されているが、公有財産台帳の「附属図面・文書等」の有無の記載欄がすべての資産について「無」にチェックされている。

公有財産ごとに、附属資料の有無が確認されておらず、附属資料が保管されているものについては、公有財産台帳の記載が事実と異なることになる。

イ ②建物に関する計画通知書については、公有財産台帳に計上されているものは原則としてすべて保管することとされており、東部住宅建設事務所においては、竣工年度ごとに計画通知書を管理し、平成 12 年度までのものは、管轄する倉庫に保管し、平成 13 年度以降のものは東部住宅建設事務所において保管していることとされている。

しかしながら、計画通知書は重要書類でありながら、管理台帳が作成されておらず、公有財産ごとの計画通知書の保管場所が不明確である。

指 摘（2-10）公有財産台帳の土地附属資料の管理の充実について

東京都公有財産規則第 17 条第 2 項では、図面その他の資料を台帳に附属させて保管することを求めており、土地に関する附属資料は、基本的に都営住宅経営部資産活用課に保管されているが、公有財産台帳の「附属図面・文書等」の有無の記載欄がすべての資産について「無」にチェックされている。

公有財産ごとに附属資料の有無が確認されておらず、附属資料が保管されているものについては、公有財産台帳の記載が事実と異なることになる。

早急に保管資料（公図等）と公有財産台帳の突合せを行い、「附属図面・文書等」の欄の記載を実情と合致させる必要がある。

指 摘（2-11）建物附属資料である計画通知書の管理台帳の整備について

建物に関する計画通知書については、公有財産台帳に計上されているものは原則としてすべて保管することとされており、東部住宅建設事務所においては、竣工年度ごとに計画通知書を管理し、平成 12 年度までのものは、管轄する倉庫に保管し、平成 13 年度以降のものは東部住宅建設事務所において保管していることとされている。

しかしながら、管理台帳が作成されておらず、公有財産ごとの計画通知書の保管場所が不明確である。

計画通知書は重要書類であり、早急に管理台帳を作成し、定期的に台帳と資料の照合を行うことにより、管理を徹底する必要がある。

9 財産情報システムの情報を活用した財産管理と財産情報の充実について

(1) 財産情報システムの情報の正確性を検証する仕組みの整備について

財産情報システムによる公有財産台帳は、平成 18 年度から開始された新たな公会計制度における貸借対照表、行政コスト計算書、キャッシュ・フロー計算書につながるもので、公有財産台帳上に生じた誤謬は、新たな公会計制度における貸借対照表の数字にも反映されることになる。

平成 18 年度は、財産情報システム及び新たな公会計制度が稼動した初年度であり、東京都は平成 19 年度以降に情報提供の充実を目指しているが、大量の誤謬が生じている情報を提供し続けることは問題がある。

都市整備局は、本包括外部監査で検出された誤謬が発生した原因として、平成 17 年度中の限られた期間で、財産情報システムに公有財産台帳の膨大な情報データを移管したことを挙げているが、誤謬の中には一見して異常値が発生しているものも多数あり、事後的なチェックが不十分である。

公有財産台帳の正確性を検証する仕組みを早急に局内に整備する必要がある。

(2) 財産情報システムの情報の活用について

本包括外部監査で検出された財産情報システム上の誤謬は、財産情報システムから得た情報を利用して、例えば 1 m²当たりの単価の検討、取得価格と現在価格の乖離状況の検討、取得年月日と建築年月日の乖離の状況の検討を行ったことが端緒となって、検出されたものが多い。

膨大な情報量である財産情報システムに対する包括外部監査は、試査で実施しており、都市整備局自らが、財産情報システムから得た情報の活用も含めて、財産情報システムの情報を精査し、財産情報の充実に努めることが強く求められる。

指 摘（２－１２）財産情報システムの情報の正確性を検証する仕組みの整備について

財産情報システムによる公有財産台帳は、平成 18 年度から開始された新たな公会計制度における貸借対照表、行政コスト計算書、キャッシュ・フロー計算書につながるもので、公有財産台帳上に生じた誤謬は、新たな公会計制度における貸借対照表の数字にも反映されることになる。

都市整備局は、誤謬が発生した原因として、限られた期間で膨大なデータを移管したことを挙げているが、誤謬の中には一見して異常値が発生しているものも多数あり、事後的なチェックが不十分である。

都市整備局は、このような誤謬が生じた原因を十分に分析し、財産情報システムの情報の正確性を検証する仕組みを早急に局内に整備する必要がある。

意 見（２－１８）財産情報システムの情報の活用を含めた財産情報の充実について

本包括外部監査で検出された財産情報システム上の誤謬は、財産情報システムから得た情報を利用して、例えば 1 m²当たりの単価の検討、取得価格と現在価格の乖離状況の検討、取得年月日と建築年月日の乖離の状況の検討を行ったことが端緒となって、検出されたものが多い。

膨大な情報量である財産情報システムに対する包括外部監査は、試査で実施しており、都市整備局自らが、財産情報システムから得た情報の活用も含めて、財産情報システムの情報を精査し、財産情報の充実に努めることが強く求められる。

(3) 財産情報システム上での団地ごとの財産管理について

① 都営住宅等の構成財産と財産情報システムにおける分類区分について

都営住宅等を構成する財産の種類は、土地、建物及び工作物（もしくは構築物）であり、これらの合計が一団地の財産となる。

東京都住宅供給公社の固定資産台帳においては、土地、建物及び構築物ごとに区分される他に、団地ごとの分類番号をとっていることから、これをソートすれば、団地ごとの資産合計の集計が可能である。

これに対して、財産情報システムの公有財産台帳においては、団地ごとの分類番号（施設管理番号）が設定されているものの、集計機能がないため、団地ごとの資産の集計ができない。また、「7 公有財産台帳の不備について（9）財産情報システムの公有財産台帳に生じているその他の不備について」に記載したように、団地の号棟名の記載がないもの、同じ建物でも、記載が異なるものなどの記載の不統一が多く、用語による検索によっても、団地ごとの情報を抽出することができなくなっている。

② 団地ごとの財産情報の有用性について

都営住宅については、事業全体としての収支は把握されており、東京都においては、平成18年度から開始された新たな公会計制度の中で、都営住宅等事業全体の行政コスト等にかかる情報の把握・開示は開始されているが、団地ごと、建設年代ごと、エリアごとなどの財産情報は、把握されていない。

都市整備局は、都営住宅等事業は一定の税金投入型の事業であり、コストの縮減は重要と考えているが、営利を目的とするものではないため、団地ごとの損益管理の必要性が薄いとしている。しかし、原価意識を伴って事業を遂行する必要があることは、公的事业においても民間事業と異なるものではない。

財務局の財産情報システムは、各局の所有財産に関する共通の必要事項を記録し、全体として都の財産を管理することを目的としているが、資産の種類により、財産管理の目的と手法は異なる場合があり、都営住宅等は、公社や民間の賃貸住宅事業に近い管理により、効率性・経済性を考慮することが求められる資産であると考えられる。

本包括外部監査で多数検出された、公有財産情報の誤謬も、団地ごとのコスト把握など、より原価意識を伴った管理がなされていれば、防止できた可能性が高いと考えられる。

なお、事務フローからもうかがわれるとおり、財産の除却については、それぞれの財産を所管しているところで入力するが、財産管理のための情報として都営住宅経営部及び財産管理の現場である東・西住宅建設事務所では活用されていない。

団地ごとに財産の集計が行えないため、現場における財産管理には利用できないのが実情であると思われるが、財産情報システム導入の大きな目的である資産有効活用のためのツールとしては十分機能していないことになる。

この意味からも、財産情報システムにおいて団地別の財産情報の把握できる体制を整備することが望ましい。

なお、既に記載したとおり、都営住宅事業は、社会経済情勢の変化に伴い、さまざまな課題を抱えているが、都営住宅等は、26 万戸余に及ぶ膨大な戸数があり、入居者の生活を伴うものであるため、全体として急速に方向転換することは現実的ではなく、政策間の財政負担の比較を行うに際しても、よりきめ細かい単位での情報の必要性が予想される。

都営住宅事業の現状を踏まえると、財産情報、行政コスト情報などを団地単位で捉える体制を整備することは、政策意思決定の基礎としての側面からも必要性が高く、財産情報の一層の充実を図る必要がある。

意見（2-19）コスト意識と原価管理の充実に資する団地別コスト情報の把握体制の整備について

東京都においては、平成 18 年度から開始された新たな公会計制度の中で、都営住宅等事業全体の資産及び行政コスト等にかかる情報の把握・開示が開始されているが、団地ごと、建設年代ごと、エリアごとなどの財産情報は、把握されていない。

都市整備局は、都営住宅等事業は一定の税金投入型の事業であり、コストの縮減は重要と考えているが、営利を目的とするものではないため、団地ごとの損益管理の必要性が薄いとしている。しかし、原価意識を伴って事業を遂行する必要があることは、公的事业においても民間事業と異なるものではなく、都営住宅等は、公社や民間の賃貸住宅事業に近い管理により、効率性・経済性を考慮することが必要な財産であると考えられる。

財産情報システムの公有財産台帳においては、団地ごとの分類番号（施設管理番号）が設定されているものの、集計機能がないため、団地ごとの資産の集計ができない。団地ごとの分類番号（施設管理番号）を活用することにより、団地別、建設年代別、地域別などの財産情報を取り出しやすい体制を整備することが望ましい。

意見（２－２０）財産情報システムの財産管理現場での活用について

財産の除却については、それぞれの財産を所管しているところで入力するが、財産管理のための情報として都営住宅経営部及び財産管理の現場である東・西住宅建設事務所では活用されていない。

団地ごとに財産の集計が行えないため、現場における財産管理には利用できないのが実情であると思われるが、財産情報システム導入の大きな目的である資産有効活用のためのツールとしては十分機能していないことになる。

この意味からも、財産情報システムにおいて団地別の財産情報の把握できる体制を整備することが望ましい。

意見（２－２１）政策意思決定の基礎としての財産情報の充実について

都営住宅事業に関しては、社会経済情勢の変化に伴い、さまざまな課題を抱えていることは別途記載するとおりであるが、都営住宅等は、26 万戸余に及ぶ膨大な戸数があり、入居者の生活を伴うものであるため、全体として急速に方向転換することは現実的ではなく、財政負担の比較に際しても、よりきめ細かい単位での情報の必要性が予想される。

都営住宅事業の現状を踏まえると、財産情報、行政コスト情報などを団地単位で捉える体制を整備することは、政策意思決定の基礎としての側面からも必要性が高く、財産情報の充実を図る必要がある。

10 より競争原理が働く都営住宅等管理業務の指定管理者募集方法の検討について

(1) 都営住宅等の指定管理者制度導入の概要

平成 17 年度まで、都営住宅等管理業務は東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）への特命随意契約であったが、都営住宅等は地方自治法に定める「公の施設」であることから、指定管理者制度導入のため、平成 18 年度において、業務内容が（表 2-27）に示すとおり、公社への特命随意契約の対象となる業務と指定管理者業務とに区分されている。

指定管理者業務は、「北区」、「武蔵野市、三鷹市、西東京市」及び「北区、武蔵野市、三鷹市、西東京市以外」の 3 地域に区分され、そのうち「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」は公募され、他の地域は公社が指定管理者として特命を受けている。

平成 18 年度における各契約の業務内容と契約金額は（表 2-27）のとおりであり、結果的にすべて公社が契約者又は指定管理者となっている。

（表 2-27）平成 18 年度都営住宅等管理業務

区分	特命随意契約	指定管理者制度		
地域	全域	北区	武蔵野市、三鷹市、西東京市	北区、武蔵野市、三鷹市、西東京市以外
契約（指定管理者）者	公社（特命）	公社（公募の結果）	公社（公募の結果）	公社（特命）
管理戸数	263,619 戸	14,113 戸	11,487 戸	238,019 戸
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 募集業務 ・ 保証金・賠償金に関する業務 ・ 財産管理業務 ・ 営繕業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収納業務 ・ 滞納整理業務 ・ 入居者管理業務 ・ 設備保守点検業務 ・ 駐車場の利用に関する業務（募集、許可、駐車料金金の徴収等） ・ その他、募集パンフレットの配布など 		
契約金額	284 億円	3 億円	2 億円	64 億円
平成 17 年度契約金額	344 億円			
平成 16 年度契約金額	350 億円			

特命随意契約及び指定管理者業務の詳細は、（表 2-28）及び（表 2-29）に示すとおりである。

募集業務に関しては、特に公平性と厳格な情報管理体制が求められること、財産管理業務及び営繕業務等に関しては、公社が有する東京都内全域の登録業者網を利用することで、緊急時に即時対応が可能な地域に密着した発注先が確保できるとともに、効率的かつ経済的に工事等の発注が行えることを理由として、都市整備局の判断により、これらの業務は、公社との間で特命随意契約が締結されている。

一方、家賃収納、滞納整理、入居者管理、設備保守点検等の業務に関しては、指定管理者業務とした上で、都市整備局が都営住宅の戸数及びその密集度、交通の利便性を考慮した結果、上述のとおり地域を3区分し、「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」は公募し、それ以外の地域は公社を特命で指定管理者として選定している。

(表2-28) 都営住宅等管理業務のうち特命随意契約で公社に委託された業務

業務	区分	内容
募集	募集	年間公募計画案の作成、募集、抽選、資格審査、あっせん
	入居手続き	入居説明会の開催、使用許可書の交付等
	住宅変更	あっせん
財産管理	火災の対応	被災住宅の復旧等
	敷地の管理保全	鉄線柵・看板等の設置及び補修、草刈、樹木の剪定・枝下ろし等
営繕	計画修繕	東京都が定める「営繕工事实施基準」に基づく修繕
	一般修繕	小規模な修繕及び緊急修繕
	空家修繕	返還された住宅の修繕
	駐車場施設管理	駐車場施設の補修及び維持管理
	環境整備	団地内施設改善、緑化対策
	諸事業	既存団地の駐車場及び昇降機の設置
	空家住宅撤去	木造住宅、簡易耐火住宅の撤去など
施設事業	福祉対策、高齢者向住宅設備改善、身体障害者対策	

(表 2-29) 都営住宅等管理業務のうち指定管理者制度の対象となった業務

業務	区分	内容
収納	使用料等の収納	使用料等の収納、口座振替、納入通知書の発送等
滞納整理	使用料等の滞納整理	滞納使用料の納付指導、収納及び法的措置の業務
入居者管理	各種申請受付	各種許認可、届出に関する申請書の受付、審査、通知及び証明書の発行
	使用料等の減免	減免申請の受付、審査及び審査結果の通知
	収入認定	収入報告書の発送、収入認定の審査及び通知書の発送
	高額所得者明け渡し	高額所得者に対する明け渡し指導、個別説明会の開催、高額所得者審査会の開催に関する業務
	不適正指導	不適正な使用事例に対する是正指導
	居住者向け広報	「すまいのひろば」の作成及び送付等
	管理人業務	巡回管理人及び連絡員に関する業務
	火災対応	被災状況の調査及び被災者の一時収容・代替住宅のあっせん等
設備保守点検	住宅及び共同施設の設備の保守点検	
駐車場管理	施設登録、募集・利用許可・利用料金徴収等の利用者管理	

公募された「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」については、指定管理者選定委員会の審査を経て、いずれも公社が指定管理者に選定されており、選定された理由として、次のことが挙げられている。

- ① 公社の事業計画が、都営住宅の管理を効率的かつ適正に行うために必要な執行体制を確保しており、入居者に対する配慮などが十分に理解された内容となっていること。
- ② 個人情報保護については、情報保護のための組織の設置、情報へのアクセス制限などが提案され、十分な対応がとられていること。
- ③ 応募価格においては、効率的な管理を推進する観点から、管理費の縮減が図られていること。

(2) 指定管理者制度導入後の都営住宅等管理業務に係る契約金額状況

都市整備局から提示された契約書などの資料によれば、(表 2-30) に示すとおり、東京都の平成 18 年度の都営住宅等管理業務の契約総額は、平成 17 年度の 344 億円から、354 億円に増加しており、業務内容別の委託費は、特命随意契約の営繕業務等が 15 億円余り増額し、指定管理者制度の設備保守点検業務等が約 6 億

円減少していることが示された。

都市整備局の説明によれば、特命随意契約の金額が増大した理由は、主として計画修繕等の予定された工事によるものである。

(表 2 - 3 0) 都営住宅等管理業務の委託契約金額の比較表

(単位：百万円)

区分	平成 17 年度	平成 18 年度	差引
特命随意契約業務委託	26,840	28,409	1,569
指定管理者業務委託	7,614	7,025	△588
設備保守点検	3,853	3,259	△593
事務費・人件費	3,761	3,766	4
合計	34,454	35,434	980

(注) 平成 17 年度は 34,454 百万円での包括的特命随意契約であったが、本表は業務ごとの積算金額を分割し、平成 18 年度との対比を可能としたものである。

指定管理者業務の業務費の地域別の実績額は、(表 2 - 3 1) に示すとおりであり、公募対象となった「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」では、前年度に比較して平成 18 年度の実績額の合計が、両地域あわせて、648 百万円から 556 百万円と減少している一方で、公社が特命で選定された地域(特命地域)では、6,266 百万円から 6,540 百万円と、主に設備保守点検費用を中心に大幅に増加している。収納・入居者管理等の業務を含む事務費・人件費の業務費実績に関しても、公募された両地域ではあわせて 83 百万円減少しているが、特命地域では 30 百万円増加しており、都市整備局は、その理由として、点検周期に応じ、保守点検の対象施設が年度により異なることなどを挙げている。

(表 2 - 3 1) 都営住宅等管理業務のうち指定管理者制度の対象となる業務費の実績

(単位：百万円)

区分	特命地域		北区		武蔵野市、三鷹市、西東京市		合計	
	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
設備保守点検	2,934	3,178	148	152	139	126	3,222	3,457
事務費・人件費	3,331	3,361	201	152	159	125	3,692	3,640
合計	6,266	6,540	350	305	298	251	6,914	7,097

(注) 平成 17 年度は包括的特命随意契約で、地域別に分けていなかったため、各地域の事務費・人件費の業務費は、戸数按分により算出したものである。

(3) 都営住宅等の管理に競争原理を導入するための一層の努力について

都営住宅等の管理は、居住者の個人情報に係る場面が多く、機微にわたる情報に接する場合もある。

また、公営住宅特有の入居基準や管理を伴うため、指定管理者の選定は、慎重に行う必要があることは否めない。

しかしながら、他の地方公共団体において、既に民間の事業者に管理を委託している例が複数あること、「個人情報の保護に関する法律」(平成15年法律第57号)の施行に伴い、民間事業者においても個人情報の保護管理は進んできていること、東京都の都営住宅等が260,000戸を上回る戸数であり、公社に対する委託契約金額等の総額が、平成17年度は344億円、平成18年度は354億円と多額であることを考慮すると、当該事業に競争原理を導入する意義が大きいことも、一方では明らかである。

指定管理者の公募を通じて、窓口開設時間が延長されるなど居住者の利便性向上が図られているものの、すべての地域で公社が指定管理者として選定されている状況は、指定管理者制度の趣旨のひとつである競争原理の導入の面で課題がある。

指定管理者制度は、制度導入の初期段階にあり、指定管理者制度を導入した効果が十分に発揮され、健全に運用される環境を実現していくためには、当面、少なくとも次の点で工夫の余地があると考えられる。

- ① 「北区」の管理戸数が約14,000戸、「武蔵野市、三鷹市、西東京市」の戸数が約11,000戸と他の地方公共団体で指定管理者制度を導入した戸数に比較しても戸数が多いことから、より少ない戸数で募集する地域を設けること。
- ② 公募を行った「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」以外の地域における公募も検討すること。

なお、指定管理者である公社との契約期間は、平成18年4月から平成21年3月までであり、都市整備局は、その間における公社に対する特命随意契約及び指定管理者委託業務が最大の経済性・効率性を求めて行われていることを、十分に確認する必要がある。

意見（２－２２）より競争原理が働く都営住宅等管理業務の指定管理者募集方法の検討について

都営住宅等管理業務は平成 17 年度までは、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）への特命随意契約であったが、平成 18 年度において、業務内容が公社への特命随意契約の対象となる業務と指定管理者業務とに区分されている。

また、指定管理者業務は、「北区」、「武蔵野市、三鷹市、西東京市」及び「北区、武蔵野市、三鷹市、西東京市以外」の 3 地域に区分され、そのうち「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」は公募され、他の地域は公社が指定管理者として特命を受けており、結果的にすべて公社が契約者又は指定管理者となっている。

指定管理者の公募を通じて、窓口開設時間が延長されるなど居住者の利便性向上が図られているものの、すべての地域で公社が指定管理者として選定されている状況は、指定管理者制度の趣旨のひとつである競争原理の導入の面で課題がある。

指定管理者制度は、制度導入の初期段階にあり、指定管理者制度を導入した効果が十分に発揮され、健全に運用される環境を実現していくためには、当面、少なくとも次の点で工夫の余地があると考えられる。

- ① 「北区」の管理戸数が約 14,000 戸、「武蔵野市、三鷹市、西東京市」の戸数が約 11,000 戸と他の地方公共団体で指定管理者制度を導入した戸数に比較しても戸数が多いことから、より少ない戸数で募集する地域を設けること。
- ② 公募を行った「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」以外の地域における公募も検討すること。

なお、指定管理者である公社との契約期間は、平成 18 年 4 月から平成 21 年 3 月までであり、都市整備局は、その間における公社に対する特命随意契約及び指定管理者委託業務が最大の経済性・効率性を求めて行われていることを、十分に確認する必要がある。

1.1 土地の活用余地等を考慮したスーパーリフォーム事業の有効性・経済性検討について

(1) 都営住宅事業におけるスーパーリフォーム事業の概要

都営住宅は、昭和40年代以前に建設された都営住宅の戸数が約13万戸にのぼり、これらの住宅は、木造、簡易耐火建築であるもの、浴室のないもの、エレベーターが設置されていないものが多いなど、物理的・経済的な老朽化が進みつつあり、これに対応するため、東京都は年間3,000戸の都営住宅の建替えを進めている。

一方、東京都は、一斉に建替えを行うことは財政負担が大きいこともあり、これらの住宅の内部を全面的に改修し、耐用年限まで活用することにより、建替え需要を分散化し、平準化することを目的として、平成10年度からスーパーリフォーム事業を開始している。

スーパーリフォーム事業の実施実績及び平成18年度スーパーリフォーム実施細目状況は、(表2-32)及び(表2-33)のとおりである。

(表2-32) スーパーリフォーム事業の実施実績

(単位:千円)

区分	団地数	実施棟数	実施戸数	金額	1戸当たり平均金額
平成10年度	20 団地	26 棟	1,080 戸	8,069,878	7,472
平成11年度	26 団地	43 棟	1,473 戸	9,467,768	6,427
平成12年度	25 団地	42 棟	1,689 戸	10,758,469	6,369
平成13年度	27 団地	44 棟	1,713 戸	10,412,499	6,078
平成14年度	26 団地	47 棟	1,804 戸	10,179,706	5,642
平成15年度	28 団地	45 棟	1,925 戸	9,934,550	5,160
平成16年度	24 団地	44 棟	1,926 戸	9,636,973	5,003
平成17年度	22 団地	36 棟	1,886 戸	9,023,552	4,784
平成18年度	15 団地	18 棟	1,902 戸	9,226,850	4,851
合計	213 団地	345 棟	15,398 戸	86,710,249	5,631

(注) 複数年度にまたがって工事が行われている団地については、それぞれの年度で1団地として記載している。

(表2-33) 平成18年度スーパーリフォーム実施細目状況

区分	団地名	号棟	戸数 (戸)	金額 (千円)	当初 建設 年度	建ぺい率 (%)		容積率 (%)		階 数	エレベ ーター設置 の有無
						法定	使用	法定	使用		
江東区	大島五丁目 第2	10	50	203,564	S43	60	49.04	300	115.79	5	有
		12	32	125,437	S43	60	49.04	300	115.79	5	有
江東区	塩浜一丁目	3	208	1,217,797	S45	60	22.86	300	172.21	14	有
江東区	南砂二丁目	1	182	850,306	S46	60	20.05	300	185.51	14	有
北区	堀船三丁目	6	40	215,405	S42	60	25.20	200	87.35	5	有 (設置)
		8	20	82,497	S42	60	25.20	200	87.35	5	無
北区	稲付第2	3	70	328,727	S45	80	41.09	400	292.92	11	有
板橋区	志村三丁目	5	120	559,760	S46	60.80	22.69	200	103.48	11	有
板橋区	小豆沢一丁 目第2	1	225	1,051,799	S46	60	27.45	200	199.58	11	有
足立区	千住桜木二 丁目	2	312	1,417,681	S45	60	24.61	200	184.75	11	有
足立区	大谷田一丁 目	1	38	203,812	S46	60	30.47	300	95.75	4	有 (設置)
港区	芝浦四丁目	38	119	634,495	S45	60	36.53	400	199.13	10	有
大田区	萩中第2	1	40	181,592	S42	60	23.80	200	97.68	5	無
		2	30	178,590	S42	60	23.80	200	97.68	5	有 (設置)
大田区	西六郷一丁 目	2	40	222,345	S42	60	19.97	200	85.63	5	有 (設置)
大田区	南六郷一丁 目第2	1	134	690,966	S46	60	37.30	200	250.55	11	有
八王子市	八王子大和 田町	1	158	675,980	S45	60	19.82	200	104.37	10	有
八王子市	八王子高倉 町	3	84	386,091	S46	60	16.53	200	78.3	7	有
合計	15 団地	18 棟	1,902	9,226,850							

(注)「エレベーター設置の有無」の欄において「有(設置)」はスーパーリフォームの実施によって設置したものである。

なお、スーパーリフォーム事業においても、建替事業と同様に、一時的立ち退きが必要な入居者に対する仮住居の提供と、移転料を東京都が負担している。

(2) スーパーリフォーム事業における住居改善について

スーパーリフォーム事業が行われた団地は、「公営住宅ストック総合改善事業対象要綱」第4条第2項により、事業実施後概ね30年以上管理する予定であることが施行の要件となっており、対象団地の選定に当たっては、都市整備局の各部及び事務所(総務部、都市づくり政策部、住宅政策推進部、都営住宅経営部、東部住宅建設事務所及び西部住宅建設事務所)からなる都営住宅建替等選定協議会で、エレベ

ーターが設置可能（もしくは設置済み）か、将来の建替え計画の支障にならないか等の検討がなされている。

リフォームの内容としては、室内の段差解消、手すりの設置などのほか、低い浴槽の設置、ワイドスイッチの設置など高齢者の使用に配慮した改修が行われており、共用部分においても、エレベーターやスロープを設置するなど、団地全体としてのバリアフリー化を推進しているものの、構造上の問題などにより完全なバリアフリー化は困難な場合があり、平成 18 年度にスーパーリフォームされた団地のうち、いずれも 5 階建ての堀船三丁目 8 号棟 20 戸と萩中第二 2 号棟 40 戸には、エレベーターが設置されていない。

なお、平成 18 年度までにスーパーリフォームが行われた 15,398 戸のうち、エレベーターが設置されていない戸数は 870 戸である。

躯体を可能な限り耐用年数を全うして利用することは重要であるが、一方で、昭和 40 年代以前の建物については、公営住宅法が予定する耐用年限である 70 年を全うしておらず、平成 16 年度から平成 18 年度までに建替え事業の対象となった都営住宅の平均建築後年数は、それぞれ 43.7 年、46.5 年、45.2 年である。

(表 2-34) 平成 16 年度から平成 18 年度までに建替えられた都営住宅の建築後年数

平成 16 年度		平成 17 年度		平成 18 年度	
団地名	建築後年数	団地名	建築後年数	団地名	建築後年数
百人町四丁目第 4	55	百人町四丁目第 5	55	勝どき五丁目第 2	47
桐ヶ丘一丁目 (GE08)	43	高松三丁目第 4	53	大島九丁目	49
桐ヶ丘一丁目 (GW06)	40	桐ヶ丘一丁目 (GW06)	41	鶉の木三丁目 (1 期)	43
町屋六丁目	43	西台一丁目	45	桐ヶ丘一丁目 (GW03)	42
板橋清水町	41	綾瀬七丁目 C 棟	43	桐ヶ丘一丁目 (GW06)	42
扇二丁目	39	新宿六丁目 (3 期)	41	西が丘三丁目	43
西亀戸一丁目	43	江戸川三丁目	41	扇二丁目 (2 期)	41
小松川二丁目第 3	42	池尻二丁目 (2 期)	50	弘道二丁目第 3	43
高井戸西一丁目 F 号棟	45	上北沢一丁目第 2 (1 期)	44	江北三丁目第 3 (2 期)	47
池尻二丁目 (1 期)	49	上高田四丁目 (2 期)	57	小松川三丁目第 2	44
豊玉中三丁目	45	上高田四丁目 (3 期)	41	上北沢一丁目第 2	45
長房	42	弥生町二丁目 (2 期)	55	成城八丁目 (1 期)	47
元本郷四丁目 (1 期)	51	高井戸西一丁目 (3 期)	46	高井戸西一丁目	47
下連雀六丁目第 2 (1 期)	44	荻窪二丁目	47	元本郷四丁目 (2 期)	53
国領町三丁目第 2 (1 期)	42	緑町二丁目第 3 (2 期)	52	緑町二丁目第 3 (2 期)	53
稲城大丸 (1 期)	40	東京街道 (3 期)	44	中神	43
東久留米幸町一丁目	44	東京街道 (3-2 期)	44	稲城大丸	42
東京街道	43	村山	41	村山	42
村山	40	野塩二丁目	43	—	—
平均	43.7	平均	46.5	平均	45.2

(注) 平均年数は単純平均で記載している。

(3) スーパーリフォーム事業が実施された団地の容積率、建ぺい率について

平成 18 年度にスーパーリフォームを実施した団地の建ぺい率、容積率は(1)の(表 2-33)に示すとおりであり、スーパーリフォームの対象とされる昭和 40 年代に建設された団地には、建ぺい率、容積率に余裕のあるものが多く見られる。

建ぺい率、容積率に余裕のある団地については、スーパーリフォームを実施することにより、土地の有効活用についても、選択肢が制限されることも考えられる。

スーパーリフォーム事業対象の選定に際しては、建物構造については検討されているものの、建ぺい率、容積率の状況に照らした土地の有効活用可能性については、特段の検討項目とはされていない。

また、(1)の(表 2-32)に示されるとおり、1 戸当たりのスーパーリフォーム事業に要する費用は、漸減傾向は見られるものの、平成 18 年度の平均で 4,851 千円となっている。

以上を総合的に勘案すると、スーパーリフォーム事業の実施に際しては、建物構造の経済的耐用年数、建ぺい率、容積率を活かした土地の有効活用などの視点も加え、より幅広い観点から建替事業との有効性、経済性を検討したうえで、事業対象団地を慎重に選定することが求められる。

意見（2-23）スーパーリフォーム事業の有効性・経済性のより広範な検討について

東京都は、昭和40年代以前に建設された都営住宅の戸数が約13万戸にのぼるため、年3,000戸のペースで建替えを進める一方で、財政負担も考慮して、住宅の内部を全面的に改修し、耐用年限（70年）まで活用することを目指すスーパーリフォーム事業を実施している。

1戸当たりのスーパーリフォーム事業に要する費用は、漸減傾向は見られるものの、平成18年度の平均で4,851千円となっている。

スーパーリフォーム事業では、共用部分においてもエレベーターやスロープを設置するなどのバリアフリー化を推進しているが、構造上の問題などにより完全なバリアフリー化は困難な場合があり、すでにスーパーリフォームが行われた住宅15,398戸のうち、870戸は、エレベーターが設置されていない。

また、スーパーリフォームの対象とされる昭和40年代に建設された団地には、建ぺい率、容積率に余裕のあるものが多く見られ、スーパーリフォームを実施することにより、土地の有効活用について、選択肢が制限されることも考えられる。

躯体の物理的耐用年数の全うを目指すことも重要であるが、一方で、昭和40年代以前の建物については、公営住宅法が予定する耐用年限（70年）の使用をしておらず、平成16年度から平成18年度までに建替え事業の対象となった都営住宅団地の平均建築後年数は、それぞれ43.7年、46.5年、45.2年である。

以上を総合的に勘案すると、スーパーリフォーム事業の実施に際しては、建物の経済的な耐用年数のほか、建ぺい率、容積率を活かした土地の有効活用などの視点も交えて、より幅広い観点から有効性、経済性を建替事業と比較検討したうえで、事業対象団地を慎重に選定することが求められる。

1.2 入居者が浴槽を設置する都営住宅に係る問題点と改善について

(1) 入居者が浴槽を設置する住居の状況について

都営住宅のうち、昭和 56 年以前に建設された都営住宅の中には、浴室は準備されているものの、浴槽は入居者が自らの負担で設置する必要のある住居が残されており、その戸数は、平成 18 年度末で約 12 万 1 千戸と、都営住宅等総戸数 26 万 4 千戸の約 46%に上る。

都営住宅の使用料は、浴室の有無、浴槽の有無などにより、(表 2-35) に示されるとおり使用料に一定の指数が設けられている。

すなわち、新規建設住宅に含まれる標準設備を設備等指数(利便性係数) 1.0 とし、浴室なしの住宅については、この指数を 0.9 とし、浴室あり・浴槽なしの場合、浴室あり・浴槽あり(ユニットバス)の場合など設備の違いにより指数を定めている。

(表 2-35) 使用料減額計算の基礎(指数)

浴室付・浴槽付(1100型・釜16号)	1.0
浴室付・浴槽付(800型・釜8号)	0.985
浴室付・浴槽付(ユニットバス)	0.985
浴室付・浴槽なし	0.950
浴室なし	0.900

(2) 入居者が浴槽を設置する方式の問題点

入居者が浴槽を設置する方式には、次の①から④のような問題が生じている。

① 入居時の問題

入居者に、浴槽を整備することに伴う資金負担、事務負担が発生することとなり、所得の低い都民を対象とし、高齢者、身障者等に対するセーフティネットの機能を目指す都営住宅事業の本質に照らして問題がある。

② 退去の際の問題

入居者が自ら設置した浴槽の耐用年数経過以前に退去する場合には、従前の浴槽を次の利用者に引き継ぐ制度は準備されていない。これは、入居者が設置した浴槽・風呂釜は、機種、設置時期や管理状況等により様々な状況があるため、これを東京都が設置して定期的に点検・保守を行っているものと同様に維持管理することが困難なためである。したがって、入居者が設置した浴槽・風呂釜は、原則として

入居者の負担により撤去＝復元（現状回復）することとされ、復元されない場合は、東京都が代わってこれを行い、その費用を当該入居者に請求することになっている。

耐用年数経過以前に退去する入居者にとっては、浴槽設置に要した資金の一部が無駄になる他、撤去費用も負担することになり、所得の低い都民を対象とする制度に相応しいとは言いがたい。

さらに、都営住宅が収入超過者の明け渡し努力義務、高額所得者の明け渡し義務がある制度で、必ずしも自らの意思で居住継続できない場合もあることを考えると、そもそも建物との一体性が強い設備を入居者に負担させることは不適當である。

③ 資源の無駄遣いの防止の観点からの問題

早期退去に際して撤去される浴槽は、リサイクルされることは事実上まれであり、公営施設として、資源の無駄遣いを防ぐ観点からも問題がある。

④ 施設管理の観点からの問題

都営住宅の浴槽については、建物の管理責任を負い、建物構造を承知している東京都が設置することが施設管理の観点からも望ましい。

なお、都市整備局は、仮に浴槽を東京都が整備する場合には、住居ごとに浴槽設置年度やメンテナンスなどの管理を行うシステムが必要となるとしているが、都営住宅について、修繕履歴などのよりきめ細かい管理により、中長期的なコスト削減を目指すことが望ましく、①から④の問題に比べると、東京都が負担し得ない支出とは考えにくい。

浴槽を入居者が設置する賃貸住宅は、現在の社会情勢に合致したものではなく、①から④の問題点を考慮すると、空き住居が発生した住居から、順次東京都において浴槽を設置する方式に切り替えることが必要である。

意見（2-24）入居者が浴槽を設置する都営住宅の順次廃止について

都営住宅のうち、昭和56年以前に建設された都営住宅の中には、浴室は準備されているものの、浴槽は入居者が自らの負担で設置する必要のある住居が残されており、その戸数は、平成18年度末で約12万1千戸と、都営住宅等総戸数約26万4千戸の約46%に上る。

入居者が浴槽を設置する方式には、次の①から④に示すとおり問題がある。

- ① 入居者に、浴槽を整備することに伴う資金負担、事務負担が発生することとなり、所得の低い都民を対象とし、高齢者、身障者等に対するセーフティネットの機能を目指す都営住宅事業の本質に照らして問題がある。
- ② 入居者が自ら設置した浴槽の耐用年数経過以前に退去する場合には、従前の浴槽を次の利用者に引き継ぐ制度は準備されておらず、浴槽設置に要した資金の一部が無駄になる他、撤去費用も負担することになり、所得の低い都民を対象とする制度に相応しいとは言いがたい。

さらに、都営住宅が収入超過者の明け渡し努力義務、高額所得者の明け渡し義務がある制度で、必ずしも自らの意思で居住継続できない場合もあることを考えると、そもそも建物との一体性が強い設備を入居者に負担させることは不適當である。

- ③ 早期退去に際して撤去される浴槽は、リサイクルされることは事実上まれであり、公営施設として、資源の無駄遣いを防ぐ観点からも問題がある。
- ④ 都営住宅の浴槽については、建物の管理責任を負い、建物構造を承知している東京都が設置することが施設管理の観点からも望ましい。

浴槽を入居者が設置する賃貸住宅は、現在の社会情勢に合致したものではなく、①から④の問題点を考慮すると、空き住居が発生した住居から、順次東京都において浴槽を設置する方式に切り替えることが必要である。

1 3 契約事務の集中回避と新たに発生した事情に即した柔軟な対応について

(1) 東部住宅建設事務所における契約時期実績について

都市整備局東部住宅建設事務所管轄の平成 18 年度の契約について、契約日と契約金額・件数の月別の推移は（表 2－3 6）のとおりである。

（表 2－3 6）月別契約金額・件数推移

（単位：千円）

年月	契約件数	予定価格の合計	契約金額の合計
平成 18 年 4 月	0	0	0
平成 18 年 5 月	14	950,294	912,907
平成 18 年 6 月	17	263,850	212,424
4～6 月計	31	1,214,145	1,125,331
平成 18 年 7 月	19	249,035	218,430
平成 18 年 8 月	19	174,587	163,341
平成 18 年 9 月	6	58,443	53,214
7～9 月計	44	482,066	434,985
平成 18 年 10 月	10	171,223	142,180
平成 18 年 11 月	9	282,888	208,809
平成 18 年 12 月	17	2,205,338	2,049,657
10～12 月計	36	2,659,451	2,400,647
平成 19 年 1 月	22	1,252,594	1,201,818
平成 19 年 2 月	38	4,539,512	4,342,351
平成 19 年 3 月	37	8,938,053	8,557,020
1～3 月計	97	14,730,160	14,101,191
平成 18 年度合計	208	19,085,823	18,062,155

（表 2－3 6）のとおり、平成 18 年度全体の契約件数 208 件のうち、47%の 97 件が 1 月～3 月に契約されており、契約金額ベースでは、約 181 億円のうち、78%の約 141 億円が 1 月～3 月に契約されており、件数・金額とも 1 月～3 月に集中する度合いが顕著である。

都市整備局は、この原因について、以下の①から③を挙げている。

- ① 契約金額の比較的多額となる都営住宅の建替工事について、実施設計を通常各年度の予算執行が開始する 4 月以降に発注し、約 7 ヶ月かけて実施している。この間、入居者、地元区市及び近隣住民等と具体的な建物等の位置などを調整し、その内容を実施設計に反映させたうえで最終調整を行っている。その後、建替工事の入札・契約を行うことから年度末に集中することとなっている。
- ② 職員の通常の異動時期である 4 月以降に地元等との実質的な調整を開始する

ほうが、事業が円滑に進む場合が多い。

- ③ 居住者への移転折衝にあたっては、借地借家法に基づく、明け渡しの事前周知期間 6 ヶ月を考慮しており、折衝開始から実際に移転するまで、少なくとも半年程度の期間を必要としており、加えて、居住者の移転後に約 4 ヶ月を要する除却工事を行うため、建替工事の契約は年度末に集中してしまうことが避けられない。

しかしながら、入札時期が集中する場合には、応札する事業者の選択機会が狭まることにより競争原理の制約につながる可能性があり、また、設計や入札事務に携わる東京都職員にとっては、繁忙期が集中することになりやすい。

都営住宅の建替やスーパーリフォーム事業については、平成 14 年 2 月に策定された「東京都住宅マスタープラン」に基づく中長期的な基本方針を持っており、毎年度の予算査定により毎年約 3,000 戸の建替及び毎年約 1,900 戸のスーパーリフォーム事業を行っていることから、設計等の時期を分散させることも可能であると考えられる。

都市整備局には、設計等の時期を分散・平準化させることにより、応札する事業者の選択機会が狭まることと、設計や入札事務に携わる東京都職員の繁忙期が集中することを回避する努力が求められる。

(2) 入札・契約事務の柔軟な対応について

都市整備局東部住宅建設事務所は、平成 18 年度に既存の都営住宅 2 棟（足立区千住桜木二丁目アパート、江東区南砂二丁目アパート）のスーパーリフォーム工事を行うため、指名競争入札を行っており、選定された各建設業者との契約を締結し、工事を進めている。

江東区南砂二丁目アパート工事の契約に関する契約の手順を時系列にすると、(表 2-37) のとおりとなっている。

(表 2-37) 江東区南砂二丁目アパートの契約に至る過程

年月日	内容
平成 19 年 1 月 10 日	スーパーリフォーム事業にかかる耐震改修工事の取り扱いについて (都市整備局都営住宅経営部→東部住宅建設事務所)
平成 19 年 2 月 6 日	東京都指名業者選定委員会
平成 19 年 2 月 16 日	スーパーリフォーム事業にかかる耐震診断評定及び耐震改修評定について (都市整備局都営住宅経営部→東部住宅建設事務所)
平成 19 年 3 月 1 日	開札日
平成 19 年 3 月 2 日	工事請負契約書締結
平成 19 年 3 月 28 日	スーパーリフォーム工事の設計変更について(工事の一部中止) (東部住宅建設事務所住宅改善課→東部住宅建設事務所建設課)
平成 19 年 4 月 4 日	工事の一部中止について (東部住宅建設事務所→建設会社 (JV))
平成 19 年 6 月 29 日	工事一部中止の継続について (東部住宅建設事務所→建設会社 (JV))
平成 19 年 7 月 31 日	スーパーリフォーム工事の設計変更について(工事の一部中止の解除) (東部住宅建設事務所住宅改善課→東部住宅建設事務所建設課)
平成 19 年 7 月 31 日	工事の一部中止の解除について (東部住宅建設事務所→建設会社 (JV))

(表 2-37) のとおり、東部住宅建設事務所は、平成 19 年 2 月には、都市整備局都営住宅経営部からの通知によりスーパーリフォーム事業の対象となっている都営住宅の耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行う可能性があることを認識していたが、工事の入札は、これとは無関係に行われており、結果として平成 19 年 3 月 2 日に工事請負契約を締結したものの、平成 19 年 4 月 4 日に工事の一部中止を事業者に命令している。

このような場合、耐震改修が必要であるか否かが判明するまで工事契約手続を中断するか、少なくとも耐震診断及び必要に応じた耐震改修を行う可能性がある旨を事前に周知することが望ましかったと考えられる。

都市整備局は、契約事務に関して、過度に予算年度の手続きに拘泥することなく、より実情に応じた柔軟な対応を行う必要がある。

意見（２－２５）契約時期の平準化による業務効率化について

都市整備局東部住宅建設事務所の平成 18 年度全体の契約件数 208 件のうち、47%の 97 件が 1 月～3 月に契約されており、契約金額ベースでは、約 181 億円のうち、78%の約 141 億円が 1 月～3 月に契約されており、件数・金額とも 1 月～3 月に集中する度合いが顕著である。

都市整備局は、この原因について、次の①から③を挙げている。

- ① 契約金額の比較的多額となる都営住宅の建替工事について、実施設計を通常各年度の予算執行が開始する 4 月以降に発注し、約 7 ヶ月かけて実施している。この間、入居者、地元区市及び近隣住民等と具体的な建物等の位置などを調整し、その内容を実施設計に反映させたくて最終調整を行っている。その後、建替工事の入札・契約を行うことから年度末に集中することとなっている。
- ② 職員の通常の異動時期である 4 月以降に地元等との実質的な調整を開始するほうが、事業が円滑に進む場合が多い。
- ③ 居住者への移転折衝にあたっては、借地借家法に基づく、明け渡しの事前周知期間 6 ヶ月を考慮しており、折衝開始から実際に移転するまで、少なくとも半年程度の期間を必要としており、加えて、居住者の移転後に約 4 ヶ月を要する除却工事を行うため、建替工事の契約は年度末に集中してしまうことが避けられない。

しかしながら、入札時期が集中する場合には、応札する事業者の選択機会が狭まることにより競争原理の制約につながる可能性があり、設計や入札事務に携わる東京都職員にとっては、繁忙期が集中することになりやすい。

都営住宅の建替やスーパーリフォーム事業については、平成 14 年 2 月に策定された「東京都住宅マスタープラン」に基づく中長期的な基本方針を持っており、毎年度の予算査定により毎年約 3,000 戸の建替及び毎年約 1,900 戸のスーパーリフォーム事業を行っていることから、設計等の時期を分散させることも可能であると考えられる。

都市整備局には、設計等の時期を分散・平準化させることにより、応札する事業者の選択機会が狭まることと、設計や入札事務に携わる東京都職員の繁忙期が集中することを回避する努力が求められる。

意見（２－２６）新たに発生した事情に即した柔軟な契約事務の実施について

都市整備局東部住宅建設事務所は、平成 18 年度に既存の都営住宅 2 棟（足立区千住桜木二丁目アパート、江東区南砂二丁目アパート）のスーパーリフォーム工事を行うため、平成 19 年 3 月に指名競争入札を行って、選定された各建設業者との契約を締結し、工事を進めている。

都市整備局東部住宅建設事務所は、平成 19 年 2 月に都市整備局都営住宅経営部からの通知によりスーパーリフォーム事業の対象となっている都営住宅の耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行う可能性があることを認識していたが、工事の入札は、これとは無関係に行われており、結果として平成 19 年 3 月 2 日に工事請負契約を締結したものの、平成 19 年 4 月 4 日に工事の一部中止を事業者に命令している。

このような場合、耐震改修が必要であるか否かが判明するまで工事契約手続を中断するか、少なくとも耐震診断及び必要に応じた耐震改修を行う可能性がある旨を事前に周知することが望ましかったと考えられ、契約事務に関して、過度に予算年度の手続きに拘泥することなく、新たに発生した事情に即した柔軟な対応を行う必要がある。

1.4 落札率の分布状況のよりきめ細かな分析について

(1) 工事契約における最低制限価格制度の概要

都市整備局は、住宅政策推進や都市基盤整備を目的とした各種の工事を発注しており、これらの工事の発注に際しては、原則として希望制競争入札が採用され、入札の公正性を保つべく、電子入札システムが採用されている。

ただし、工事の競争入札の場合、競争が過剰になることも考えられ、その結果として落札者が不適切な工事を行うという事態が生じる可能性がある。

そこで、東京都は過剰競争による不適切な工事が行われることに対する歯止めとして最低制限価格という規制を設けている。

落札者の決定は、予定価格以下最低制限価格以上の中で、最も低い価格で入札した者に決定される。なお、最も低い価格で入札したものが、複数いる場合は、電子入札システムにより、入札の際にあらかじめ入札者に記載してもらっているくじ番号をもとにくじにより決定されている。

東京都契約事務規則第18条の規定によると予定価格の10分の8から3分の2の範囲内で最低制限価格を設けることになっており、競争入札工事の場合、予定価格は公示されるが最低制限価格は公示されていない。

(2) 契約の落札率の状況について

平成13年3月5日付、12財経総第1940号の財務局長通知によると、最低制限価格は一定の算式で求められるが、その価格が予定価格の10分の8以上になる場合は、最低制限価格は予定価格の10分の8となり、その価格が予定価格の3分の2を下回る場合は、最低制限価格は予定価格の3分の2となり、どちらでもない場合は、算定式によって求められた金額が最低制限価格となるとされている。

都市整備局管轄の平成18年度工事請負契約（財務局契約分）の落札率の状況を分析すると（図2-4）及び（図2-5）の通りとなっており、落札率90%以上100%未満は全部で55件であるが、同じ落札率のものがないのに対し、落札率80%の工事の件数は51件となっている。

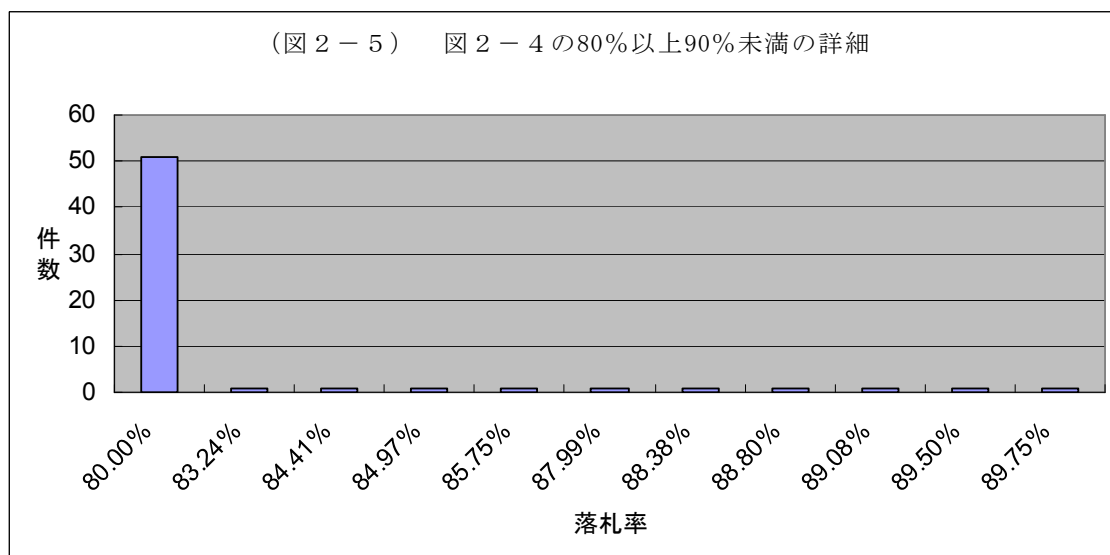
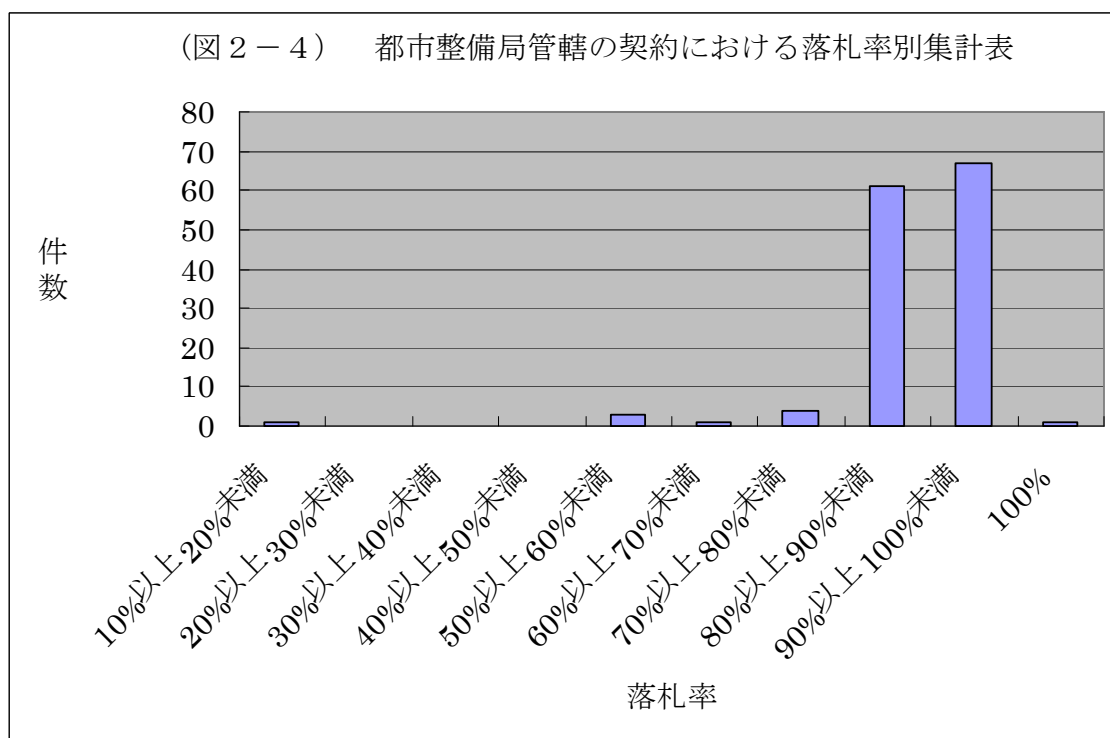
都市整備局の平成18年度の工事請負契約件数（財務局契約分）は、全部で120件であるので、その42.5%が落札率80%に集中していることになる。

落札率が80%となっている契約の内訳は、電気設備工事29件、給水衛生設備工事14件、エレベーター工事3件、整地工事2件、地盤改良工事1件、下水道工事1件、空調設備工事1件である。

ここで、電気設備工事と給水衛生設備工事については、最低制限価格が予定価格の

10分の8以下3分の2以上の範囲内で認められるにもかかわらず、平成18年度において落札率が80%を下回った実績がない。

なお、平成16年度、17年度も、ジョイント・ベンチャー方式の工事を除いては、落札率が80%を下回った実績はない。



(3) 落札率の分布状況のよりきめ細かな分析について

落札率が 80%であるものが多い現象が生じる理由としては、最低落札比率が 80%であることが事業者に推察できるなんらかの事情が発生していることが考えられるほか、最低制限価格が余裕のある価格に設定されている場合も考えられる。

契約事務に係る事項は、全庁的な問題ではあるが、都市整備局は、一定の落札率に集中する傾向が見られる場合には、これらの点に改善する余地がないか、関係部署と連携して検討する必要がある。

意見(2-27) 落札率の分布状況のよりきめ細かな分析について

都市整備局管轄の平成 18 年度契約の落札率の状況を分析すると、落札率 90%以上 100%未満は全部で 55 件であり、同じ落札率のものがないのに対し、落札率 80%の工事の件数は 51 件となっている。

都市整備局の平成 18 年度の財務局契約工事件数は、全部で 120 件であるので、その 42.5%が落札率 80%に集中していることになり、落札率が 80%となっている契約の内訳は、電気設備工事 29 件、給水衛生設備工事 14 件、エレベーター工事 3 件、整地工事 2 件、地盤改良工事 1 件、下水道工事 1 件、空調設備工事 1 件である。

電気設備工事と屋内給水衛生設備工事については、最低制限価格が予定価格の 10 分の 8 以下 3 分の 2 以上の範囲内で認められるもかかわらず、平成 18 年度において落札率が 80%を下回った実績がない。

なお、平成 16 年度、17 年度も、ジョイント・ベンチャー方式の工事を除いては、落札率が 80%を下回った実績はない。

落札率が 80%であるものが多い現象が生じる理由としては、最低落札比率が 80%であることが事業者に推察できるなんらかの事情が発生していることが考えられるほか、最低制限価格が、余裕のある価格に設定されている場合も考えられる。

契約事務に係る事項は、全庁的な問題ではあるが、都市整備局は、一定の落札率に集中する傾向が見られる場合には、これらの点に改善する余地がないか、関係部署との連携も含めて検討する必要がある。

多摩ニュータウン事業の管理及び財務事務の
執行について

第1 監査の概要

1 監査の種類

地方自治法（以下「法」という。）第252条の37に基づく包括外部監査

2 監査対象（選定した特定の事件）

多摩ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

3 監査対象を選定した理由

多摩ニュータウン事業は、高度経済成長による東京の急速な人口増加による住宅難への対応と、これに伴う区部周辺部への急速なスプロール化防止を目的として昭和40年に開始され、良好な市街地の整備などを東京都、日本住宅公団（現・独立行政法人都市再生機構）、東京都住宅供給公社が分担して施行してきており、人口20万人を擁する多摩地域における複合拠点として成長してきている。

多摩ニュータウン事業会計の平成18年度末における都債残高は927億円、一般会計からの借入金残高は350億円、一般会計借入金に係る未払利息残高は244億円であり、東京都は、平成23年度の債務償還期限までに未処分地を民間事業者等に売却し、多摩ニュータウン事業会計を閉鎖することを予定しているが、バブル崩壊などの社会経済事情の変化により、当初計画の一部変更を余儀なくされたことから、債務の全額を多摩ニュータウン事業会計から償還するのは困難であるのが実情である。

多摩ニュータウンは、良好な住宅を確保するために行われた事業であり、事業会計閉鎖を控えて、その事業の管理と財務事務の執行について、住宅政策及び都営住宅事業と合わせて監査することが有用と判断した。

4 包括外部監査の方法

（1） 監査の視点

多摩ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

- ① 関係法令に基づき適正に行われているか
- ② 法第2条第14項の趣旨に則り、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を求めて行われているか

③ 法第 2 条第 15 項の趣旨に則り、組織及び運営の合理化に努めて行われているか

に留意し、経済性、効率性、有効性の観点を重視して監査を実施した。

(2) 実施した主な監査手続

実施した主な監査手続は、以下のとおりである。

- ① 関係帳簿及び証拠資料の閲覧及び照合
- ② 関係者からの状況聴取
- ③ 現地視察
- ④ その他必要と認められた監査手続

5 監査従事者

(1) 包括外部監査人 公認会計士 園 マリ

(2) 包括外部監査人補助者

公認会計士 大坪 秀憲 公認会計士 庄司 末光

公認会計士 岸 弘 公認会計士 萩野 眞司

公認会計士 齋藤 禎治 米国税理士 成田 元男

(注) 資格ごとの五十音順

6 監査実施期間

平成 19 年 7 月 3 日から平成 20 年 2 月 14 日まで

7 外部監査人の独立性 (利害関係)

東京都と包括外部監査人及び補助者との間には、法第 252 条の 28 第 3 項に定める利害関係はない。

第2 監査対象の事業概要

1 多摩ニュータウン事業の経緯

東京都は、昭和25年の「首都建設法（昭和25年法律第219号）」、昭和31年の1都7県を対象とした「首都圏整備法（昭和31年法律第83号）」により、広域的・総合的視野のもとに首都圏の都市づくりを実施していたが、昭和38年に「新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号、以下「新住法」という。）」が制定され、国レベルで全国的な大都市の郊外地域を計画的に開発する国土開発計画が推進されることとなった。

新住法は、昭和30年代における大都市の住宅問題を解決することを主眼とされており、①宅地の大量供給 ②宅地の分譲 ③用地買収における強制収用を可能にした制度である。

多摩ニュータウンの開発は、新住法により高度成長期における人口の著しい都市集中に伴う東京都内の住宅難と南多摩地区の宅地造成におけるスプロール化に対応するため、公共施設及び公益的施設が整備された健全住宅市街地を建設することを目的として、広く民間資金を活用して開始されることとなった。

一方、相原・小山土地区画整理事業については、多摩ニュータウン計画の一環として、無秩序な市街化を未然に防止し、地域の発展に寄与するとともに、自然と調和した緑豊かで健全な活力あふれる市街地を形成することを目的として、昭和63年3月31日に事業計画が決定されている。

新住法により開発された土地は、当初計画では、東京都（旧・住宅局）・日本住宅公団（現・独立行政法人都市再生機構）・東京都住宅供給公社の3者（以下「公的住宅建設事業3者」という。）に、新住法第24条による基準価格（金利及び販売管理費を含めた原価（業務用地は市場価格でも可能））で引き渡すことが予定されていた。

しかしながら、バブル崩壊に端を発して土地価格が大幅に下落し、従来の設定の基準価格が、市場価格を上回る水準となったことから、基準価格による引渡しが停止されており、多摩ニュータウン事業には、従来の宅地供給を目的とした街づくりから、社会的要請や地域ニーズなどに柔軟に対応できる新たなまちづくりが求められる時代へと変化していった。

このような状況を踏まえて、東京都は、平成12年7月、「多摩ニュータウン事業の再構築についての基本的考え方」を取りまとめ、事業の再構築を実施してきている。

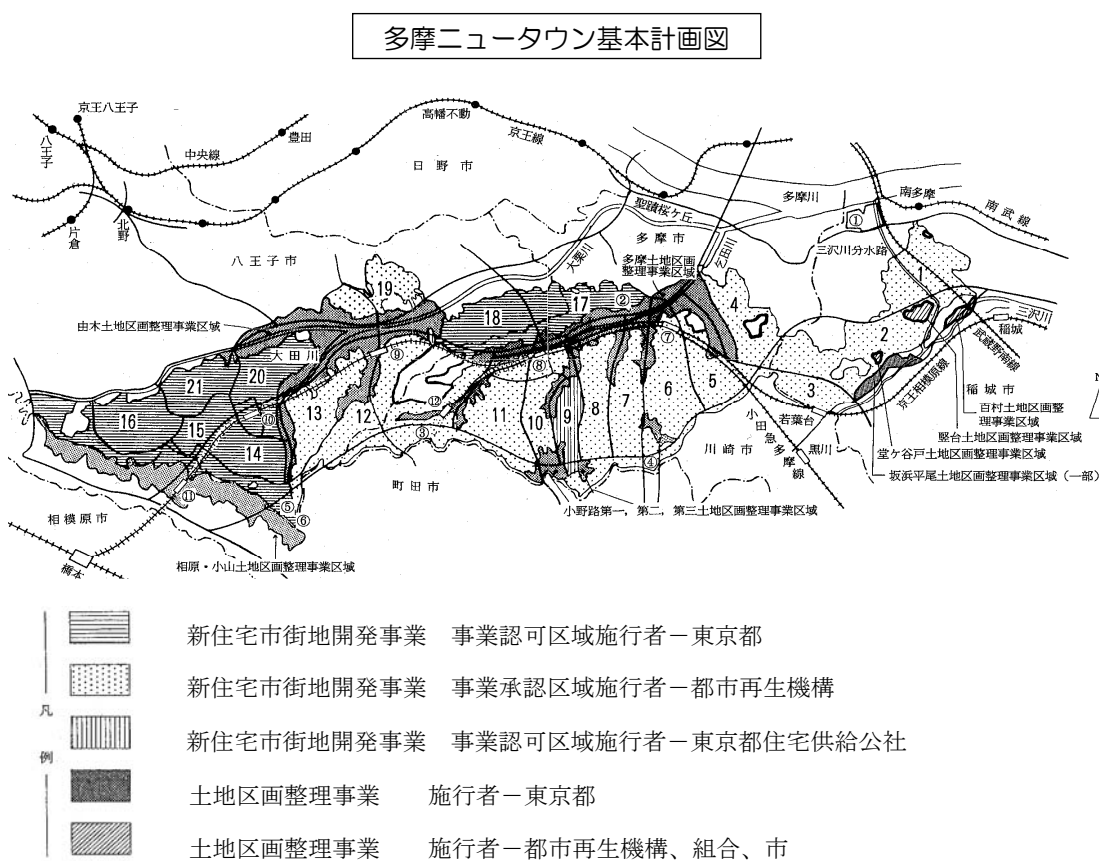
また、その取り組みの中で、平成13年4月1日に、新住宅市街地開発事業会計と相原小山開発事業会計を統合するために多摩ニュータウン事業会計が特別会計として設置され、新住宅市街地開発事業会計は、平成15年度までに多摩ニュータウン事業会計に順次移管されている。

2 多摩ニュータウン事業における開発事業区域と都市計画施行主体について

多摩ニュータウンは、東京都西南部の多摩丘陵に位置し、八王子、町田、多摩及び稲城の4市にわたる、総面積約2,892ヘクタール、東西14キロ、南北2～3キロの地域である。

多摩ニュータウン事業は、新住法に基づき、新住宅市街地開発事業施行3者を事業施行者とする地域と、土地区画整理法に基づく区域に大きく分けられ、その基本計画図は、以下の図に示すとおりである。

(図) 多摩ニュータウン基本計画図



新住法に基づく開発事業は、昭和41年から新住宅市街地開発事業施行3者により、行われることとなった。また、土地区画整理事業及び関連公共施設整備事業によって、宅地造成をはじめとする都市基盤の整備を行い、先導的な街づくりを展開してきた。

現在、東京都が担っている整備面積については、造成整備は終了し、未処分宅地については、平成18年度末現在で、73haの未処分の宅地があり、民間企業とも連携し、販売促進を図っている。

多摩ニュータウン事業による整備面積の概要は、(表) 多摩ニュータウン事業の概要

のとおりであり、平成16年度末から平成18年度末までの未処分宅地の推移は、(表)多摩ニュータウン未処分宅地の状況のとおりである。

(表) 多摩ニュータウン事業の概要

(平成19年4月1日現在)

区 分		整備面積	摘 要
新 住 宅 市 街 地 開 発 事 業	東京都	738.4ha	平成15年度事業終了
	都市再生機構	1,437.5ha	平成17年度事業終了
	東京都住宅供給公社	49.7ha	昭和60年度事業終了
	計	2,225.6ha	
整 理 事 業 土 地 区 画	都施行	627.7ha	
	機構、組合	8.3ha	

(表) 多摩ニュータウン未処分宅地の状況

(単位：ha)

区 分	平成16年度末	平成17年度末	平成18年度末
多摩市	10	7	6
八王子市	73	64	57
町田市	21	14	10
合 計	104	85	73

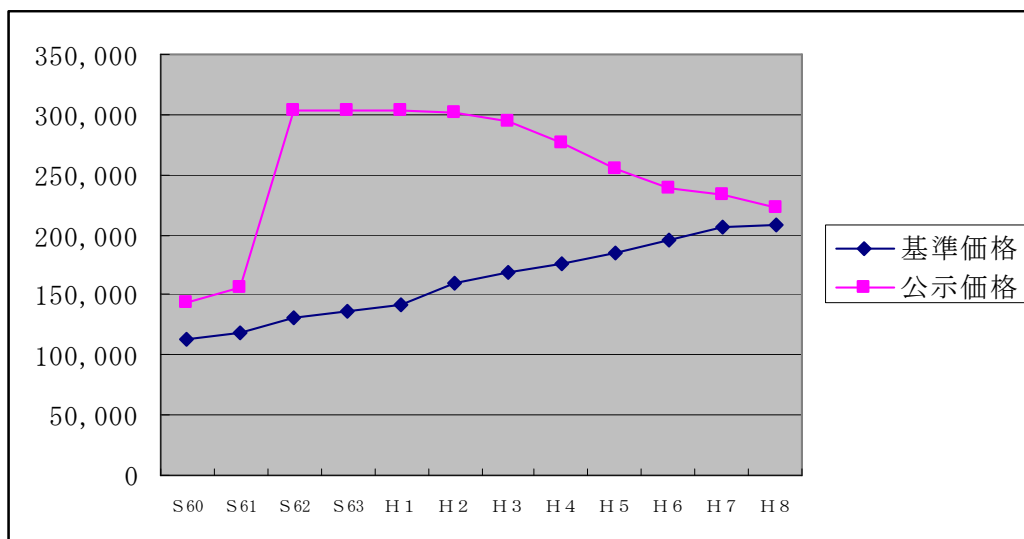
3 基準価格と公示価格の推移について

新住宅市街地開発事業で造成された宅地の、基準価格と公示価格の推移は、(図)基準価格と公示価格の推移に示すとおりであり、平成6年度までは、公示価格を下回る基準価格で土地が売却されている。

なお、平成7年度以降は、公的住宅の施策転換により公的住宅建設事業3者による土地引取りが停止されたため、民間事業者等に時価で販売されている。

(図) 基準価格と公示価格の推移

(単位：円)



(表) 公示価格と基準価格による処分の差額

(単位：百万円)

年度	都市再生機構	東京都住宅供給公社	都 (都営住宅)
昭和 60 年度	0	636	0
昭和 61 年度	2,337	0	892
昭和 62 年度	14,255	0	0
昭和 63 年度	4,824	0	0
平成元年度	0	0	0
平成 2 年度	2,962	2,407	1,481
平成 3 年度	21,578	2,934	7,595
平成 4 年度	559	7,679	1,964
平成 5 年度	5,349	1,125	1,081
平成 6 年度	2,663	1,254	1,207

4 新住宅市街地計画法での事業計画と計画実績管理について

新住法での多摩ニュータウン事業計画と実施過程で生じた問題を整理すると以下のとおりである。

(1) 当初の土地利用計画と利用計画の見直し

当初の土地利用計画では、公的住宅建設事業 3 者による各住宅の建設に加えて、生活に必要な業務施設を以下のように配置するとされた。

- ア 基本的な生活圏として 21 の住区に分け、その中心に住区センターを設けて居住者の日常生活に必要不可欠な施設を配置する。
- イ 鉄道駅を中心とした 4 から 5 の住区の範囲内に居住者の生活利便性の向上に資する地区的施設を配置する。
- ウ 多摩ニュータウン全体として必要とされる施設を多摩センター駅周辺と南大沢駅周辺に全体的施設を配置する。

しかしながら、当初の業務施設は、官公庁施設、購買施設、診療所、金融機関等の生活利便施設と病院、福祉施設、交通施設等の公益性の高い施設に限定されており、昭和 48 年に多摩市から、職住接近を図るために、企業を業務施設に含めて立地させる意見書が出され、昭和 56 年に当時の新住法のもとで可能な特別業務地区 21ha を都市計画決定した。

(2) 昭和 61 年の新住法の改正と変化

新住法に基づき開発された大規模ニュータウンにおいては、

- ア 昼夜間人口比のアンバランスによるまちの活気の欠如
- イ 住宅中心の単調な町並み
- ウ 生活関連施設の陳腐化

などの問題が指摘されるようになり、居住者のニーズとの乖離などの問題に対応するため、昭和 61 年に新住法が改正され、企業や事務所の立地を可能となった。

改正後、新住法は、昭和 62 年に特定業務施設用地として多摩センター地区に適用され、駅周辺や幹線道路沿道に業務施設として企業が立地してきた。

多摩ニュータウン開発事業における主な土地利用計画の見直しをまとめると、以下の表のとおりである。

(表) 多摩ニュータウン事業における主な土地利用計画の見直し

変更年月	変更内容
昭和 56 年 12 月	開発に伴う急激な人口増による地元市の財政負担を軽減するため、住宅用地、住宅計画戸数の 2 割削減と、住区の数を 23 から 21 に減らし、土地利用計画を見直す。
昭和 62 年 2 月	都立大学が多摩ニュータウンに移転（平成 3 年 4 月開校）するのに伴い住宅用地を教育施設用地に変更。
平成 3 年 2 月	新住法の改正により、南大沢センター地区に特定業務施設用地を設定。
平成 7 年 2 月	第 2 次東京都長期計画（平成 2 年 11 月）において多摩センター地区及び南大沢センター地区が多摩の「心」に位置づけられたのを受けて、多摩センター駅北側地区における業務商業機能の充実を図るため、住宅用地を業務系用地に変更。
平成 14 年 2 月	東京都が平成 16 年 3 月に新住宅市街地開発事業を終了するにあたり、小学校を 1 校廃止して住宅用地に変更する等の最終見直しを行った。

5 多摩ニュータウン事業の現在の状況と残された課題

多摩ニュータウン事業における歳出額合計は、昭和 39 年度から平成 15 年度までの新住宅市街地開発事業が 1 兆 403 億円、昭和 60 年度から平成 12 年度までの相原小山開発事業が 1,062 億円、平成 13 年度から平成 17 年度までの多摩ニュータウン事業が 1,446 億円であり、これらを合わせた歳出額合計 1 兆 2,911 億円になっており、開発事業はほぼ収束している。

住宅については、平成 7 年に公的住宅建設事業 3 者が撤退した以降、民間住宅事業者により住宅供給がなされている。

業務施設については、多摩センター駅、南大沢駅周辺、尾根幹線道路沿道、町田市の相原小山地区等に、大型商業施設、レジャー施設、ホテル、事務所、研修所、物流施設などの業務商業施設が立地しており、雇用と生活の接続した自立的都市機能が形成されてきている。

また、教育文化施設については、16 の大学等の立地により一定の文化都市としての特色をそなえている。

東京都における多摩ニュータウン事業の今後の課題は、新住宅市街地開発事業における未処分の土地の処分と土地区画整理事業の清算金の回収及び保留地等の処分となっているが、関連公共施設整備事業として、多摩ニュータウンの東西方向の交通機能と多摩地域の交通ネットワーク形成に寄与する重要な南多摩尾根幹線道路が暫定 2 車線部

分も含めて未整備区間として残されており、これは建設局所管の広域都市計画道路として今後整備することとされている。

6 職員数の概要

平成 19 年 4 月 1 日現在の多摩ニュータウン事業に携わる都市整備局の職員定数は、次のとおりである。

(表) 多摩ニュータウン事業に携わる都市整備局職員定数

区 分		定 数
市街地整備部	管理課 経理係多摩ニュータウン事業担当	2 名
	多摩ニュータウン事業室	19 名
	多摩ニュータウン事業室長	1 名
	販売担当副参事	1 名
	事業管理係	5 名
	宅地販売係	10 名
	整備係	2 名
	多摩ニュータウン整備事務所	11 名
	所長	1 名
	管理係	4 名
	調整係	2 名
	宅地整備係	4 名
合 計		32 名

7 予算及び決算の概要

多摩ニュータウン事業会計の予算及び決算の概要は、以下の表のとおりである。

(表) 多摩ニュータウン事業会計の予算及び決算

(単位：百万円)

区 分	平成 17 年度		平成 18 年度		平成 19 年度
	予算	決算	予算	決算	予算
歳入	14,855	24,107	34,807	41,438	20,447
分担金及負担金	0	0	0	0	0
使用料及手数料	0	37	0	17	0
国庫支出金	79	71	99	113	45
財産収入	14,740	19,188	10,130	13,562	7,271
繰入金	0	—	13,400	13,400	13,111
諸収入	34	49	20	168	18
繰越金	0	4,759	11,156	14,175	0
歳出	10,977	9,931	34,807	34,647	20,447
管理費	520	395	434	411	412
宅地販売事業費	1,308	636	788	664	1,022
相原小山区画整理費	149	16	749	737	45
公債費会計繰出金	8,999	8,883	32,835	32,834	18,967

8 新たな公会計制度による多摩ニュータウン事業の財務諸表について

東京都が平成 18 年度から導入した新たな公会計制度による、平成 18 年度の多摩ニュータウン事業会計の①貸借対照表②行政コスト計算書③キャッシュ・フロー計算書④正味財産変動計算書及び⑤有形固定資産及び無形固定資産附属明細書は、以下のとおりである。

1 多摩ニュータウン事業会計貸借対照表

(平成19年3月31日現在)

科 目	金額 (円)	科 目	金額 (円)
資産の部		負債の部	
I 流動資産	10,901,947,699	I 流動負債	16,381,000,000
現金預金	6,791,646,834	還付未済金	0
収入未済	26,860,865	都債	16,381,000,000
不納欠損引当金	0	短期借入金	0
基金積立金	0	他会計借入金	0
財政調整基金	0	基金運用金	0
減債基金	0	その他短期借入金	0
短期貸付金	0	未払金	0
貸倒引当金	0	支払繰延	0
その他流動資産	4,083,440,000	未払保証債務	0
II 固定資産	18,712,094,105	その他未払金	0
1 行政財産	8,967,675,824	その他流動負債	0
1 有形固定資産	8,967,675,824	II 固定負債	136,179,763,855
建物	95,878,984	都債	76,412,400,000
工作物	2,246,889	長期借入金	35,018,133,321
立木	0	他会計借入金	35,018,133,321
船舶等	0	基金運用金	0
浮標等	0	その他長期借入金	0
土地	8,869,549,951	退職給与引当金	336,723,717
2 無形固定資産	0	その他引当金	0
地上権	0	その他固定負債	24,412,506,817
その他無形固定資産	0	預り保証金	0
2 普通財産	878,456,742	その他固定負債	24,412,506,817
1 有形固定資産	878,456,742		
建物	0	負債の部合計	152,560,763,855
工作物	0		
立木	0	正味財産の部	
船舶等	0	正味財産	△ 122,946,722,051
浮標等	0	(うち当期正味財産増減額)	18,064,841,726
土地	878,456,742		
2 無形固定資産	0		
地上権	0		
その他無形固定資産	0		
3 重要物品	3,396,307		
4 インフラ資産	0		
1 有形固定資産	0		
土地	0		
土地以外	0		
2 無形固定資産	0		
地上権	0		
その他無形固定資産	0		
5 建設仮勘定	0		
6 投資その他の資産	8,862,565,232		
投資有価証券	0		
出資金	0		
長期貸付金	288,875,233		
貸倒引当金	0		
その他債権	8,573,689,999		
基金積立金	0		
減債基金	0		
特定目的基金	0		
定額運用基金	0		
その他投資等	0		
資産の部合計	29,614,041,804	負債及び正味財産の部合計	29,614,041,804

2 多摩ニュータウン事業会計行政コスト計算書

自 平成18年4月 1日
至 平成19年3月31日

科 目	金額 (円)
通常収支の部	
I 行政収支の部	△ 282,063,557
1 行政収入	1,051,716,436
地方税	0
地方譲与税	0
地方特例交付金	0
国有提供施設等所在市町村助成交付金	0
税諸収入	0
国庫支出金	113,893,000
交通安全対策特別交付金	0
事業収入 (特別会計)	0
分担金及負担金	0
使用料及手数料	17,472,434
財産収入	738,781,503
諸収入 (受託事業収入)	0
諸収入	145,449,499
寄附金	0
繰入金	0
その他行政収入	36,120,000
2 行政費用	1,333,779,993
税連動経費	0
給与関係費	336,592,764
物件費	292,704,610
維持補修費	105,521,558
扶助費	0
補助費等	98,348,887
投資的経費補助	253,096,000
投資的経費単独	0
投資的経費国直轄	0
出資金 (出捐金等)	0
繰出金	0
減価償却費	2,245,211
債務保証費	0
不納欠損引当金繰入額	0
貸倒引当金繰入額	0
退職給与引当金繰入額	161,747,963
その他引当金繰入額	0
その他行政費用	83,523,000
II 金融収支の部	△ 3,316,496,672
1 金融収入	597,732
受取利息及配当金	597,732
2 金融費用	3,317,094,404
公債費 (利子)	1,720,321,225
都債発行費	30,835,948
都債発行差金	0
他会計借入金利子等	1,565,937,231
通常収支差額	△ 3,598,560,229
特別収支の部	8,349,825,091
1 特別収入	8,350,117,451
固定資産売却益	8,350,117,451
その他特別収入	0
2 特別費用	292,360
固定資産売却損	0
固定資産除却損	0
災害復旧費	0
不納欠損額	0
貸倒損失	0
その他特別費用	292,360
当期収支差額	4,751,264,862
一般財源共通調整	0
一般財源充当調整	0
一般会計繰入金	0
一般会計繰出金	0
再計 (一般財源調整及び一般会計繰入金繰出金調整後)	4,751,264,862

3 多摩ニュータウン事業会計キャッシュ・フロー計算書

自 平成18年4月 1日
至 平成19年3月31日

科 目	金額 (円)	科 目	金額 (円)
I 行政サービス活動		II 社会資本整備等投資活動	
税収等	0	国庫支出金等	0
地方税	0	国庫支出金	0
地方譲与税	0	分担金及負担金	0
地方特例交付金	0	繰入金等	0
国有提供施設等所在市町 村助成交付金	0	財産収入	10,778,968,064
税諸収入	0	財産売払収入	10,778,968,064
国庫支出金等	113,893,000	基金繰入金	0
国庫支出金	113,893,000	財政調整基金	0
交通安全対策特別交付金	0	減債基金	0
業務収入その他	2,969,002,183	特定目的基金	0
事業収入 (特別会計)	0	定額運用基金	0
分担金及負担金	0	貸付金元金回収収入等	0
使用料及手数料	17,472,434	保証金収入	0
財産収入	2,783,578,503	社会資本整備支出	726,700,000
諸収入 (受託事業収入)	0	物件費	0
諸収入	167,951,246	補助費等	0
寄附金	0	投資的経費補助	0
繰入金	0	投資的経費単独	726,700,000
金融収入	597,732	基金積立金	0
受取利息及配当金	597,732	財政調整基金	0
税連動経費	0	減債基金	0
税連動経費	0	特定目的基金	0
行政支出	1,086,263,819	定額運用基金	0
給与関係費	336,592,764	貸付金・出資金等	0
物件費	292,704,610	出資金	0
維持補修費	105,521,558	繰出金 (他会計)	0
扶助費	0	貸付金	0
補助費等	98,348,887	保証金支出	0
投資的経費補助	253,096,000	社会資本整備等投資活動収支差額	10,052,268,064
投資的経費単独	0	行政活動キャッシュ・フロー収支差額	10,298,339,987
投資的経費国直轄	0	III 財務活動	
出資金 (出捐金等)	0	財務活動収入	0
繰出金	0	都債	0
金融支出	1,751,157,173	他会計借入金等	0
公債費 (利子・手数料)	1,751,157,173	基金運用金借入	0
他会計借入金利息等	0	繰入金	0
特別支出	0	財務活動支出	31,083,000,000
災害復旧事業支出	0	公債費 (元金)	31,083,000,000
行政サービス活動収支差額	246,071,923	他会計借入金等償還	0
		基金運用金償還	0
		財務活動収支差額	△ 31,083,000,000
		収支差額合計	△ 20,784,660,013
		一般財源共通調整	0
		一般財源充当調整	0
		行政サービス活動	0
		社会資本整備等投資活動	0
		財務活動	0
		一般会計繰入金	13,400,675,000
		行政サービス活動	0
		社会資本整備等投資活動	0
		財務活動	13,400,675,000
		一般会計繰出金	0
		行政サービス活動	0
		社会資本整備等投資活動	0
		財務活動	0
		前年度からの繰越金	14,175,631,847
		形式収支	6,791,646,834

4 多摩ニュータウン事業会計正根拠資産変動計算書

自 平成18年4月 1日
至 平成19年3月31日

(単位:円)

	開始残高相当	国庫支出金	負担金及繰入金等	受贈財産評価額	区市町村等移管相当額	会計間取引勘定	一般会計繰入金	その他剰余金	合計
前期末残高	△141,011,563,777	0	0	0	0	0	0	0	△141,011,563,777
当期変動額	0	0	0	0	△221,180,186	134,082,050	13,400,675,000	4,751,264,862	18,064,841,726
固定資産等の増減					△221,180,186	0	13,400,675,000	0	13,179,494,814
都債等の増減						△1,431,855,181	0		△1,431,855,181
その他会計間取引						1,565,937,231			1,565,937,231
剰余金								4,751,264,862	4,751,264,862
当期末残高	△141,011,563,777	0	0	0	△221,180,186	134,082,050	13,400,675,000	4,751,264,862	△122,946,722,051

5 多摩ニュータウン事業会計有形固定資産 及び無形固定資産附属明細書

(平成19年3月31日現在)

(単位：円)

区 分	前期末残高	当期増減額	当期末残高	当期末減価償却累計額	当期償却額	差引当期末残高
有形固定資産	12,043,071,171	△ 1,739,447,408	10,303,623,763	454,094,890	2,245,211	9,849,528,873
行政財産	11,142,082,338	△ 1,739,183,930	9,402,898,408	435,222,584	1,952,851	8,967,675,824
建物	528,307,884	0	528,307,884	432,428,900	1,886,735	95,878,984
工作物	5,040,573	0	5,040,573	2,793,684	66,116	2,246,889
立木	0	0	0	0	0	0
船舶等	0	0	0	0	0	0
浮標等	0	0	0	0	0	0
土地	10,608,733,881	△ 1,739,183,930	8,869,549,951	0	0	8,869,549,951
普通財産	878,720,220	△ 263,478	878,456,742	0	0	878,456,742
建物	0	0	0	0	0	0
工作物	0	0	0	0	0	0
立木	0	0	0	0	0	0
船舶等	0	0	0	0	0	0
浮標等	0	0	0	0	0	0
土地	878,720,220	△ 263,478	878,456,742	0	0	878,456,742
重要物品	22,268,613	0	22,268,613	18,872,306	292,360	3,396,307
インフラ資産	0	0	0	0	0	0
土地	0	0	0	0	0	0
土地以外	0	0	0	0	0	0
建設仮勘定	0	0	0	0	0	0
無形固定資産	0	0	0	0	0	0
行政財産	0	0	0	0	0	0
地上権	0	0	0	0	0	0
その他無形固定資産	0	0	0	0	0	0
普通財産	0	0	0	0	0	0
地上権	0	0	0	0	0	0
その他無形固定資産	0	0	0	0	0	0
インフラ資産	0	0	0	0	0	0
地上権	0	0	0	0	0	0
合 計	12,043,071,171	△ 1,739,447,408	10,303,623,763	454,094,890	2,245,211	9,849,528,873

第3 監査の結果

1 多摩ニュータウン事業の財務情報に生じている問題について

(1) 新たな公会計制度による多摩ニュータウン事業の平成18年度財務諸表について

東京都は、平成18年度より新たな公会計制度による貸借対照表、行政コスト計算書、キャッシュ・フロー計算書、正味財産変動計算書、有形固定資産及び無形固定資産附属明細書を作成している。

そこで、平成18年度の多摩ニュータウン事業会計の財務諸表を分析・検討することにより、事業が財政に与えた影響を把握し、東京都において財政負担の軽減努力が十分になされたかを検討することとした。

なお、平成18年度における多摩ニュータウン事業会計のこれらの財務諸表は、第2監査対象の事業概要に示すとおりである。

(2) 新たな公会計制度の財務諸表に示される多摩ニュータウン事業の状況について

新たな公会計制度の平成18年度貸借対照表においては、多摩ニュータウン事業は、資産総額296億円に対して、負債総額は1,525億円であり、1,229億円の債務超過となっている。

一方、行政コスト計算書においては、行政収支がマイナス2億8千万円、金融収支が33億1千万円のマイナスであるものの、固定資産売却益を83億5千万円計上していることなどにより、当期の収支差額は47億5千万円のプラスとなっている。

監査に際してこれらの財務情報を分析・検討したところ、以下に記載する事項が認められた。

(3) 多摩ニュータウン事業の処分予定地の状況について

① 処分予定地の内訳について

多摩ニュータウン事業は、既に土地造成を終了し、平成23年度の債務償還期までに未処分地を売却することにより都財政の負担を最小限に抑えることを、現時点における事業目的としている。

多摩ニュータウン事業会計が処分を予定して保有する土地は、行政財産に計上されている土地 603,774 m²と、たな卸資産に準じてその他流動資産に計上されている相原・小山土地区画整理事業の保留地 73,926 m²である。

また、普通財産として保有する南大沢暫定土地利用事業用地 54,015 m²は、事業終了時にどのように処理するかの詳細は未定であるものの、販売価値を持つ土地である。

(表3-1)に示されるとおり、財産情報システムによる多摩ニュータウン事業会計の土地は、行政財産に計上されている処分予定地の取得価格が 8,869 百万円、1 m²当たりの平均単価が 14,690 円、処分予定地のうち、多摩ニュータウン事業用地だけをみると、取得価格が 8,043 百万円、1 m²当たりの平均単価が 13,905 円となっていて、土地の実勢価格と比較して、明らかに低くなっている。

(表3-1) 多摩ニュータウン事業会計の土地の概要 (平成19年3月31日現在)

(単位：円)

区分	面積	取得価格	取得価格平均単価
多摩ニュータウン事業用地 (新住宅市街地開発事業用地)	578,424m ²	8,043,062,926	13,905
相原・小山地区開発事業用地	25,350m ²	826,487,025	32,603
行政財産合計	603,774m ²	8,869,549,951	14,690
南大沢暫定土地利用事業用地	54,015m ²	878,456,742	16,263
普通財産合計	54,015m ²	878,456,742	16,263

(注) 1 表は、公有財産台帳から抜粋して作成している。

(注) 2 1 m²当たりの単価は、公有財産台帳には記載されていないが、表中では参考のために記載している。

次に、多摩ニュータウン事業会計の中でたな卸資産に準じた扱いとして、その他流動資産に計上されている保留地の一覧表は、(表3-2)のとおりである。

(表3-2) 多摩ニュータウン事業会計のその他流動資産に区分されている土地(保留地)の内訳

区分	所在地		面積(規模) (㎡)	価格(円)
B-1	町田市	小山ヶ丘	6,066.90	
B-2	町田市	小山ヶ丘	10,444.58	
B-6②	町田市	小山ヶ丘	5,426.44	
D-3	町田市	小山ヶ丘	1,128.15	
D-6	町田市	小山ヶ丘	992.86	
E-7	町田市	小山ヶ丘	15,363.86	
E-28	町田市	小山ヶ丘	1,339.23	
F-1	町田市	小山ヶ丘	606.26	
F-2	町田市	小山ヶ丘	429.72	
F-4	町田市	小山ヶ丘	642.36	
F-5	町田市	小山ヶ丘	5,064.51	
F-10	町田市	小山ヶ丘	272.27	
F-12	町田市	小山ヶ丘	26,148.91	
保留地合計			73,926.05	
1㎡当たり単価				55,237

財産情報システムに記載される土地の情報について、さらに検討したところ、次の②から③に記載する事項が認められた。

② 土地の取得価格について

ア 土地の造成費用について

財産情報システム上の土地の取得価格には、多摩ニュータウン事業会計が、新住宅市街地開発事業会計から引き継いだ取得価格が計上されているが、土地の当初取得価格のみが計上されており、土地造成に伴う支出は、すべて過去の支出年度の財政支出として処理されている。

土地造成に係る費用は、企業会計においては、土地の取得価格に算入され、売却に伴い資産から減額されるまでは資産計上されることとされているが、新住宅市街地開発事業会計が、貸借対照表を作成しない特別会計で処理されてきたこともあり、多摩ニュータウン事業会計においては、土地造成に伴う付加価値が土地の取得価格に反映されていない。

このことが、(表3-3)に示される都市整備局の試算する土地造成費を含めた土地の取得原価と、新たな公会計における貸借対照表上の土地価額が大きく異なる理由である。

相原小山開発事業の保留地は、換地処分により新たに創出した土地であり、換地処分が行われた平成16年の評価額で計上されている。

なお、東京都が、新たな公会計基準の導入に当たって策定された「固定資産に関する管理基準」（平成 18 年 3 月 31 日）によると、平成 18 年度以降取得の土地については、造成原価を土地に含めて処理することとされているが、多摩ニュータウン事業会計の土地は、平成 17 年度以前に取得されたもので構成されている。

本包括外部監査に際して、都市整備局に土地造成費を含めた土地の取得原価の試算を求めたところ、（表 3-3）の金額が提示されている。

（表 3-3）土地造成費を含めた土地原価

（単位：百万円）

区分	新たな公会計の貸借対照表上の土地価額	土地造成費を含めた都市整備局試算土地原価	差額
保留地	4,083	9,868	5,785
行政財産の土地	8,869	43,004	34,135

イ 公園・道路・水道施設などの公共施設用地造成に係る支出について

多摩ニュータウン事業においては、公園・道路・水道施設などの公共施設用の土地を造成整備して、公共施設管理者に譲渡しており、その内訳は（表 3-4）に示すとおりである。

（表 3-4）公共施設用地譲渡一覧

区分	公共施設用地	譲渡年	譲渡相手	譲渡金額 (百万円)	譲渡面積 (㎡)	場所	資金の源泉
道路	都市計画道路等	昭和 56～ 平成 12	都・各市	4,538	213,011	八王子市 南大沢他	国費・都費
〃	住区道路	昭和 50～ 平成 15	各市	0	948,289	多摩市 愛宕他	
〃	都市計画道路	昭和 63～ 平成 13	国・都・市	5,780	98,580	町田市 小山ヶ丘他	国費・都費
〃	区画道路	平成 15	市	0	140,449	町田市 小山ヶ丘他	国費・都費
公園	都市公園	昭和 57～ 平成 15	都・各市	19,069	1,126,232	八王子市 南大沢他	国費・都費
〃	公園等	昭和 47～ 平成 15	都・各市	0	688,268	多摩市 愛宕他	
〃	緑地	平成 13～ 平成 15	都	3,485	105,300	町田市 小山ヶ丘他	国費・都費
〃	都市公園等	平成 15	市	0	253,764	町田市 小山ヶ丘他	
その他	水道施設	昭和 47～ 平成 15	水道局	0	44,100	多摩市 愛宕他	

（注）道路・公園の有償分については、平成 15 年度までの決算に基づき積み上げた金額である。

(表3-4)に記載された公共施設用地造成に要した支出は、無償譲渡した住区道路や公園・緑地・水道施設も含めて、多摩ニュータウン事業会計に引き継がれた新住宅市街地開発事業会計と相原小山開発事業会計において、土地造成に伴う費用と同様に、すべて支出年度の財政支出として処理されている。

公共施設としての財産価値を構成する原価が把握されていないことは、財産管理上も望ましくなく、また、市町村等に移管される場合には、移管に伴う行政コストを東京都と移管を受ける市町村等の双方で把握できないことになる。

今後、公共施設の整備を伴った宅地等の造成を行う場合には、事業計画上、土地売却代金で整備費を回収する場合であっても、資産管理上は、区分して計上・把握することが求められる。

③ たな卸資産としての性格を有する土地の計上区分について

東京都会計基準は、「資産については、現金預金、収入未済、有形固定資産、無形固定資産、重要物品、投資その他の資産等を計上し、その形態を表す科目によって表示する」と規定し、固定資産については、「固定資産は、行政財産、普通財産、重要物品、インフラ資産、建設仮勘定及び投資その他の資産に区分して表示するとともに、行政財産、普通財産及びインフラ資産は、各々を有形固定資産及び無形固定資産に区分する」としている。

多摩ニュータウン事業会計における未処分地は、行政財産とされているため、東京都会計基準に従って、貸借対照表上固定資産の行政財産に計上されているが、明らかに販売を目的とする土地であり、保留地がその他流動資産に計上されていることに照らしても、たな卸資産に準じて、流動資産に計上することが本来である。

意見（３－１）造成費用等の土地原価算入による収入原価を対応させた事業管理について

土地造成に係る費用は、民間の企業会計においては、売却に伴い資産から減額されるまでは資産計上されているが、多摩ニュータウン事業が行政財産として保有する未処分地の取得価格には、土地の当初取得価格のみが計上されており、土地造成に伴う費用は、すべて支出年度の財政支出として処理されている。

その結果、新たな公会計における貸借対照表に計上されている未処分地の1㎡当たりの平均単価は14,690円となっており、土地の販売を目的とする事業における土地の取得価格としては、実情に合わない金額となっている。

東京都が、新たな公会計基準の導入に当って策定された「固定資産に関する管理基準」（平成18年3月31日）によると、平成18年度以降取得の土地については、造成原価を土地に含めて処理することとされているが、今後土地の売却を目的とする事業を行う場合には、土地の造成費用等を土地の取得価格に算入したうえで、販売収入と販売原価を対応させた事業管理を十分に行うことが求められる。

意見（３－２）公園・道路・水道施設などの公共施設用地造成に係る支出について

多摩ニュータウン事業においては、公園・道路・水道施設などの公共施設用の土地を造成整備して、公共施設管理者に譲渡しており、無償譲渡した住区道路や公園・緑地・水道施設も含めて、多摩ニュータウン事業会計に引き継がれた新住宅市街地開発事業会計と相原小山開発事業会計において、土地造成に伴う費用と同様に、すべて支出年度の財政支出として処理されている。

公共施設としての財産価値を構成する原価が把握されていないことは、財産管理上も望ましくなく、また、市町村等に移管される場合には、移管に伴う行政コストを東京都と移管を受ける市町村等の双方で把握できないことになる。

今後、公共施設の整備を伴った宅地等の造成を行う場合には、事業計画上、土地売却代金で整備費を回収する場合であっても、資産管理上は、区分して計上・把握することが求められる。

意見（３－３）たな卸資産の性格を有する土地の貸借対照表上の未処分地の表示区分について

多摩ニュータウン事業会計における未処分地は、行政財産とされているため、東京都会計基準に従って、貸借対照表上固定資産の行政財産に計上されているが、明らかに販売を目的とする土地であり、保留地がその他流動資産に計上されていることに照らしても、たな卸資産に準じて、流動資産に計上することが本来である。

(4) 多摩都市整備本部施設に対する耐用年数の統一的な適用について

平成19年3月31日現在の多摩ニュータウン事業会計には、(表3-5)に示すとおり、行政財産の建物95,878千円が計上されている。

建物の耐用年数は、多摩都市整備本部倉庫など10件については、多摩ニュータウン事業の進捗により、その土地を処分する予定があることを理由に、暫定施設と位置づけて、耐用年数10年が適用されている。

一方で、車庫1件と会議室1件、計2件については、建物の構造と用途に基づき定められた建物の原則的耐用年数である38年が適用されている。

処分が予定されている同一の土地にある財産に、異なる耐用年数が適用されるのは、明らかに合理性がなく、事業期間が定められていることにより、使用可能年数が明らかでない場合には、当該事業期間にわたって行うことが合理的であると考えられる。

経済的耐用年数の適用については、統一された処理が必要である。

(表3-5) 多摩ニュータウン整備事務所関係資産

(単位:千円)

区分	所在地	面積(規模) (㎡)	取得 価格	現在 価格	減価償却 累計額	帳簿 価格	当期減 価償却 額	耐用 年数 (年)	残価 率 (%)	建築 年月日
多摩都市整備本部 倉庫	多摩市山王 下2丁目	49.69	3,969	457	3,572	396	0	10	10	1991年3月 29日
整備事務所庁舎	多摩市山王 下1丁目	3,063.35	415,863	72,515	374,277	41,586	0	10	10	1982年3月 31日
整備事務所倉庫	同上	106.00	6,130	789	5,517	613	0	10	10	1982年3月 31日
整備事務所倉庫	同上	49.60	3,315	426	2,983	331	0	10	10	1981年10月 22日
整備事務所車庫	同上	275.72	15,790	2,036	14,211	1,579	0	10	10	1982年7月 14日
整備事務所車庫	同上	64.80	2,440	1,563	1,213	1,226	57	38	10	1986年3月 31日
整備事務所倉庫	同上	8.13	200	28	180	20	0	10	10	1988年3月 29日
整備事務所倉庫	同上	11.73	291	34	261	29	0	10	10	1991年2月 28日
整備事務所倉庫	同上	5.63	190	23	171	19	0	10	10	1990年3月 17日
整備事務所倉庫	同上	11.73	270	33	243	27	0	10	10	1989年12月 13日
整備事務所車庫	同上	32.40	2,626	287	2,363	262	0	10	10	1991年11月 30日
整備事務所会議室	同上	436.49	77,222	47,024	27,434	49,787	1,828	38	10	1991年11月 30日
合 計			528,307	125,219	432,428	95,878	1,886			

指 摘（３－１）多摩都市整備本部施設に対する耐用年数の統一的な適用について
 多摩ニュータウン事業会計に計上されている建物の耐用年数は、多摩都市整備本部倉庫など 10 件については、多摩ニュータウン事業の進捗により、その土地を処分する予定があることを理由に、暫定施設と位置づけて、耐用年数 10 年が適用されている一方で、車庫 1 件と会議室 1 件、計 2 件については、建物の構造と用途に基づき定められた建物の原則的耐用年数である 38 年が適用されている。

処分が予定されている同一の土地にある財産に、異なる耐用年数が適用されるのは、明らかに合理性がなく、事業期間が定められていることにより、使用可能年数が明らかな場合には、当該事業期間にわたって行うことが合理的であると考えられる。

経済的耐用年数の適用については、統一された処理が必要である。

（５）株式会社多摩ニュータウン開発センターに対する債権について

平成 19 年 3 月 31 日現在の多摩ニュータウン事業会計貸借対照表には、長期貸付金 288 百万円、その他債権 8,573 百万円が計上されている。

そのうち、長期貸付金全額とその他の債権のうち 2,388 百万円は、平成 13 年に民事再生法を申請した株式会社多摩ニュータウン開発センターに対するもので、その内容は、（表 3－6）及び（表 3－7）に示すとおりである。

なお、東京都は、同社について民事再生法の適用を申請し、債権元本と民事再生手続開始決定日までの利息・遅延損害金に対し、8,490 百万円の債権放棄を行っている。

（表 3－6）株式会社多摩ニュータウン開発センターに対する貸付金（平成 19 年 3 月 31 日現在）

（単位：円）

貸付年月日	貸付金額	返済予定年月日	返済予定金額
平成 11 年 4 月 16 日	288,875,233		
		平成 30 年 3 月末日	28,888,000
		平成 31 年 3 月末日	115,551,000
		平成 32 年 3 月末日	115,551,000
		平成 33 年 3 月末日	28,885,233
		合計	288,875,233

（注）当初貸付利率は 1.375%であったが、民事再生法第 179 条第 1 項の規定により、再生手続き開始後の利息は、全額免除となっている。

(表3-7) 株式会社多摩ニュータウン開発センターに対するその他の債権

(単位：円)

区分	別除権付債権	その他債権	合計
平成19年3月末残高	1,939,176,634	449,401,603	2,388,578,237
返済予定額			
平成29年度		44,941,000	
平成30年度		179,761,000	
平成31年度		179,761,000	
平成32年度	276,025,000	44,938,603	
平成33年度	317,029,000		
平成34年度	317,029,000		
平成35年度	317,029,000		
平成36年度	311,029,000		
平成37年度	308,029,000		
平成38年度	93,006,634		
返済予定額合計	1,939,176,634	449,401,603	2,388,578,237

(表3-7)に示される別除権付債権は、八王子市南大沢2丁目の土地等の担保設定がされている債権であり、平成13年11月16日に締結された「別除権の取扱いに関する協定書」(以下「協定書」という。)に返済計画が協定されているが、協定書第3条1項ただし書きに、「事業が予測以上に順調に推移し、弁済資金に余裕ができたときには、別除権金額の全部又は一部について、繰上弁済をする」旨が定められている。

株式会社多摩ニュータウン開発センターの財産及び損益状況の推移並びに民事再生計画における損益見通しは、(表3-8)のとおりであり、計画以上の順調な推移が認められる状況となっており、平成18年度末の現金預金残高は1,797百万円となっている。

都市整備局は、株式会社多摩ニュータウン開発センターの毎期の事業状況を十分に把握、分析し、別除権付債権の早期回収に努める必要がある。

(表3-8) 株式会社多摩ニュータウン開発センターの再建計画と実績推移

(単位：百万円)

区分		平成14 年 度	平成15 年 度	平成16 年 度	平成17 年 度	平成18 年 度
売上高	計 画	1,619	1,647	1,663	1,663	1,663
	実 績	2,118	2,223	2,134	2,048	2,048
	計画達成率	130.8%	135.0%	128.3%	123.2%	123.2%
営業利益	計 画	△109	70	274	363	389
	実 績	523	635	573	525	605
	計画達成率	—	907.1%	209.1%	144.6%	155.5%
経常利益	計 画	△109	70	274	363	389
	実 績	524	637	574	526	599
	計画達成率	—	910.0%	209.5%	144.9%	154.0%
当期純利益	計 画	△109	70	274	256	226
	実 績	524	641	545	317	345
	計画達成率	—	915.7%	198.9%	123.8%	152.7%

(注) 共益費収入は、売上高の計画金額には含まれていない一方、実績には含まれている。売上高の実績から、共益費分を差引した金額と計画を比較した場合の達成率は、以下のとおりである。

(単位：百万円)

区分		平成14 年 度	平成15 年 度	平成16 年 度	平成17 年 度	平成18 年 度
売上高	実 績	2,118	2,223	2,134	2,048	2,048
	共益費	△453	△460	△455	△443	△432
	差引実績	1,665	1,763	1,679	1,605	1,616
	計画達成率	102.8%	107.0%	101.0%	96.5%	97.2%

意見（３－４）株式会社多摩ニュータウン開発センターに対する別除権付債権の
早期回収について

多摩ニュータウン事業会計は、平成 13 年に民事再生法を申請した株式会社多摩ニュータウン開発センターに対し、1,939 百万円の別除権付債権を有しており、当該債権は、平成 32 年度から平成 38 年度にかけて順次返済されることとされているが、平成 13 年 11 月 16 日に締結された「別除権の取扱いに関する協定書」においては、事業が予測以上に順調に推移し、弁済資金に余裕ができたときには、別除権金額の全部又は一部について、繰上弁済をする旨が定められている。

株式会社多摩ニュータウン開発センターの財産及び損益は、計画以上の順調な推移が認められる状況となっており、平成 18 年度末の現金預金残高は 1,797 百万円となっている。

都市整備局は、株式会社多摩ニュータウン開発センターの毎期の事業状況を十分に把握・分析し、別除権付債権の早期回収に努める必要がある。

（６）株式会社多摩ニュータウン開発センターへの販売委託手数料支払いと東京都への弁済金との相殺について

東京都は、多摩ニュータウン地区の宅地販売の積極的推進を目的として、平成 13 年度より直接販売を行うと共に、民間事業者への委託による販売も行っている。

この販売委託のスキームの中で、株式会社多摩ニュータウン開発センターに対しても販売委託手数料を支払っており、過去 3 年間における東京都から株式会社多摩ニュータウン開発センターへの販売委託手数料の支払実績は（表 3－9）の通りである。

（表 3－9）株式会社多摩ニュータウン開発センターへの販売委託手数料

（単位：円）

区分	地区	用途	金額
平成 16 年度	—	—	(なし)
平成 17 年度	南大沢 相原・小山	保育所 工場・事務所	5,960,850
平成 18 年度	多摩センター	事務所	17,923,500

一方、（５）で記載したとおり、東京都は、民事再生法を申請した株式会社多摩ニュータウン開発センターに対して債権を有しており、平成 29 年度より平成 38 年度の間で分割返済される予定になっている。

平成 13 年 10 月 17 日東京地方裁判所が認可した再生計画によると、会社の再建

および営業継続が地域住民の利便性を確保するため不可欠であり、かつ地域経済の安定的発展に寄与することを理由として、東京都の債権は、弁済時期を他債権者より後にすることになっている。

しかし、この劣後条項は、あくまで東京都と他債権者間についての規定であり、東京都が株式会社多摩ニュータウン開発センターとの関係で支払う販売委託手数料と同社から受領する再建計画に基づく弁済金の相殺ができない法的根拠となるものではない。

株式会社多摩ニュータウン開発センターは、計画を上回る利益を計上していることは、(5)の(表3-8)に示すとおりであり、今後、同社に対する販売委託手数料が発生する場合には、民事再生法適用により減免した東京都の債権を早期に回収するために、宅地販売委託手数料の支払いと同社から受領する再建計画に基づく弁済金との相殺を検討することが望ましい。

意見(3-5) 株式会社多摩ニュータウン開発センターへの販売委託手数料支払いと都への弁済金との相殺について

東京都は、多摩ニュータウン地区の宅地販売の積極的推進を目的として、民間事業者への委託による販売も行っており、株式会社多摩ニュータウン開発センターに対しても平成17年度に5,960千円、平成18年度に17,923千円の販売委託手数料を支払っている。

一方、東京都は、民事再生法を申請した同社に対して債権を有しており、平成29年度より平成38年度の間で分割返済される予定になっている。

同社は、計画を上回る利益を計上しており、今後、同社に対する販売委託手数料が発生する場合には、民事再生法適用により減免した東京都の債権を早期に回収するために、販売委託手数料の支払いと同社から受領する再建計画に基づく弁済金との相殺を検討することが望ましい。

(7) 多摩ニュータウン事業会計の有利子負債の状況について

平成 18 年度末の多摩ニュータウン事業会計の都債残高は、(表 3-10) に示すとおり 92,793 百万円であり、平成 23 年度の事業会計閉鎖までに、元利等合計で、97,986 百万円の資金が必要である。

さらに、(表 3-11) に示すとおり、平成 19 年 3 月末の多摩ニュータウン事業会計の貸借対照表には、35,018 百万円の他会計借入金と、24,412 百万円のその他固定負債が計上されており、平成 23 年度までに多摩ニュータウン事業会計が、自力で債務を完済することは、極めて困難な状況であることは否めない。

都債に対する支払利率は、多摩ニュータウン事業の公募債は 0.2%から 1.5%、銀行債は 1.5%、新住宅市街地開発事業の公募債は 1.4%、銀行債は 1.4%から 2.2%、相原小山開発事業の住宅金融公庫(現独立行政法人住宅金融支援機構)融資は 2.2%から 3.0%、公募債は 1.4%、銀行債は 1.4%から 2.2%となっている。

(表3-10) 多摩ニュータウン事業会計の都債の状況

(単位:千円)

区分	起債額	年度別償還(予定)額						
		種別	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
多摩ニュータウン事業 (公募債)	75,229,000	元金	25,000,000	8,349,000	1,880,000	0	0	40,000,000
		支払利子	763,459	615,428	598,127	588,000	588,000	555,759
		元金支払手数料	25,449	8,766	1,974	0	0	42,000
		利子支払手数料	1,598	1,292	1,256	1,234	1,234	1,167
		計	25,790,508	8,974,487	2,481,357	589,234	589,234	40,598,927
多摩ニュータウン事業 (銀行債)	1,792,000	元金	0	0	0	0	0	1,792,000
		支払利子	26,880	26,880	26,880	26,880	26,880	28,874
		元金支払手数料	0	0	0	0	0	1,882
		利子支払手数料	56	56	56	56	56	61
		計	26,936	26,936	26,936	26,936	26,936	1,822,816
新住宅市街地開発事業 (公募債)	6,500,000	元金	0	0	0	0	6,500,000	0
		支払利子	91,000	91,000	91,000	91,000	98,038	0
		元金支払手数料	0	0	0	0	6,825	0
		利子支払手数料	190	191	191	191	205	0
		計	91,190	91,191	91,191	91,191	6,605,069	0
新住宅市街地開発事業 (銀行債)	26,460,000	元金	2,096,000	7,100,000	8,500,000	3,651,000	4,449,000	664,000
		支払利子	568,999	503,509	364,660	168,561	22,606	2,285
		元金支払手数料	2,200	7,455	8,925	3,833	4,671	697
		利子支払手数料	1,194	1,057	765	353	47	4
		計	2,668,395	7,612,021	8,874,350	3,823,749	4,476,325	666,987
相原小山開発事業 (宅造債) <small>※元金のうち 2,000,000(千円) を平成17年度に繰 上償還済み</small>	11,487,400	元金	3,987,000	649,000	2,576,000	2,077,400	198,000	0
		支払利子	200,814	121,141	116,675	60,925	4,883	0
		元金支払手数料	0	0	0	0	0	0
		利子支払手数料	0	0	0	0	0	0
		計	4,187,814	770,141	2,692,675	2,138,325	202,883	0
相原小山開発事業 (公募債)	1,000,000	元金	0	0	0	0	1,000,000	0
		支払利子	14,000	14,000	14,000	14,000	15,082	0
		元金支払手数料	0	0	0	0	1,050	0
		利子支払手数料	29	29	29	29	31	0
		計	14,029	14,029	14,029	14,029	1,016,164	0
相原小山開発事業 (銀行債)	3,408,000	元金	0	283,000	286,000	0	354,000	2,485,000
		支払利子	55,168	55,618	49,994	43,216	37,549	30,093
		元金支払手数料	0	297	300	0	371	2,609
		利子支払手数料	115	116	105	90	78	63
		計	55,283	339,032	336,339	43,306	391,999	2,517,765
合計	125,876,400	元金	31,083,000	16,381,000	13,242,000	5,728,400	12,501,000	44,941,000
		支払利子	1,720,321	1,427,577	1,261,337	992,582	793,039	617,011
		元金支払手数料	27,650	16,518	11,199	3,833	12,918	47,188
		利子支払手数料	3,185	2,743	2,403	1,956	1,655	1,295
		計	32,834,157	17,827,839	14,516,940	6,726,772	13,308,613	45,606,495
元金残高(年度末)			92,793,400	76,412,400	63,170,400	57,442,000	44,941,000	0

(表3-11) 多摩ニュータウン事業会計の長期借入金・その他固定負債の明細

(単位：千円)

相原小山開発事業会計の一般会計からの借入金						
借入年度		借入額 (長期借入金)	利率	償還 年度	年度別利息発生額 (その他固定負債)	
					年度計	累 計
昭和	60	1,916,634	7.05%	平成23年度	—	—
	61	2,132,487	6.00%	平成23年度	135,122	135,122
	62	3,092,224	4.55%	平成23年度	263,071	398,194
	63	3,269,597	4.75%	平成23年度	403,768	801,962
平成	元	2,863,572	4.80%	平成23年度	559,074	1,361,037
	2	2,615,150	6.15%	平成23年度	696,525	2,057,562
	3	1,974,155	5.45%	平成23年度	857,357	2,914,919
	4	3,379,197	4.65%	平成23年度	964,948	3,879,868
	5	2,628,759	3.65%	平成23年度	1,122,081	5,001,950
	6	2,110,988	4.05%	平成23年度	1,218,031	6,219,981
	7	2,462,566	3.15%	平成23年度	1,303,526	7,523,507
	8	2,382,844	3.10%	平成23年度	1,381,097	8,904,604
	9	2,349,123	3.00%	平成23年度	1,454,965	10,359,570
	10	1,840,830	2.20%	平成23年度	1,525,438	11,885,008
	11				1,565,937	13,450,946
	12				1,565,937	15,016,883
	13				1,565,937	16,582,820
	14				1,565,937	18,148,757
	15				1,565,937	19,714,695
	16				1,565,937	21,280,632
	17				1,565,937	22,846,569
	18				1,565,937	24,412,506
	19				1,565,937	25,978,444
	20				1,565,937	27,544,381
	21				1,565,937	29,110,318
	22				1,565,937	30,676,255
	23				1,565,937	32,242,192
合 計		35,018,133			32,242,192	
元 利 合 計						67,260,326

(表3-11) に示されるとおり、平成18年度末のその他固定負債の24,412百万円は、昭和60年度から平成10年度までに相原小山開発事業会計が一般会計から借り入れた資金に対する利息の未払額であり、多摩ニュータウン事業会計に引き継がれた後も、借り入れ当時の利率により算定された利息が、毎年累積している。

この状態が継続すると平成19年度以降平成23年度まで毎年1,565百万円の未払利息が計上され、平成23年度末における未払利息は、32,242百万円となる。

都市整備局は、当該借入金に係る「借入要綱」で、利率は、「政府債並み」、償還の時期は、「全ての事業が完了したとき」と定められており、多摩ニュータウン事業が独立した特別会計であることから、利息の軽減等の見直しは行っていないとしている。

しかしながら、多摩ニュータウン事業は、東京都（都営住宅）、住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構、公団住宅）、東京都住宅供給公社（公社住宅）が、コスト積み上げ価格で買い取ることを中止した段階で、当初予定したとおり投下資本を回収することは困難となっており、事業の終了時期も延長されている。

一方で、昭和 60 年度に始まる借り入れ時の利率は、金利の低下に伴い、実勢利率を大きく上回るものが生じており、一般会計が現実に負担する金利と乖離した利息を多摩ニュータウン事業会計に計上しつづけることは、多摩ニュータウン事業が正当に負担すべきコストを明らかにする観点から適当でない。

特別会計は、原則的には、資金コスト負担も含めて、自立した会計としての経営管理を求められるものであるが、都市整備局が平成 12 年度に内部資料として作成した「多摩ニュータウン事業再構築における宅地販売収入見込、収支計画」（以下「収支計画」という。）において、すでに一般会計からの借入金金が元金部分の完済も厳しい状況が予測されており、このような状況にある多摩ニュータウン事業会計に、一般会計が利息の負担を求めることには無理があるばかりでなく、一般会計に回収が困難な未収入金を上乘せして計上しつづけることも適当でない。

なお、平成 18 年度の都市整備局の都債の平均金利を、都債の期首残高と期末残高の平均に対する都債利息を用いて計算すると以下の（表 3－1 2）に示すとおり約 2%であり、平成 18 年度末の借入金残高 35,018 百万円に対して 2%を用いて利息を計算すると約 7 億円であるが、平成 18 年度において計上された金利は、1,565 百万円である。

（表 3－1 2）平成 18 年度の一般会計都債平均利率

（単位：百万円）

区分		金額
都市整備局一般会計	期首残高	① 1,032,480
都市整備局一般会計	期末残高	② 1,045,629
平均残高	$① + ② \div 2$	③ 1,039,055
公債費（利子）	④	19,995
平均利率	$④ \div ③$	1.92%

意見（3-6）一般会計借入金に係る利息計上の見直しについて

多摩ニュータウン事業会計の平成18年度末のその他固定負債の24,412百万円は、昭和60年度から平成10年度までに相原小山開発事業会計が一般会計から借り入れた資金に対する利息の未払額であり、多摩ニュータウン事業会計に引き継がれた後も、借り入れ当時の利率により算定された利息が、毎年累積している。

この状態が継続すると平成19年度以降平成23年度まで、毎年1,565百万円の未払利息が計上され、平成23年度末における未払利息は、32,242百万円となる。

昭和60年度に始まる借り入れ時の利率は、現在の利率を大きく上回るものがあり、一般会計が現実に負担する実勢金利と乖離した利息を多摩ニュータウン事業会計に計上しつづけることは、多摩ニュータウン事業が正当に負担すべきコストを明らかにする観点から適当でない。

特別会計は、原則的には、資金コスト負担も含めて、自立した会計としての経営管理を求められるものであるが、借入金元金部分の完済も厳しい状況が予測される多摩ニュータウン事業会計に、一般会計が利息の負担を求めることには無理があるばかりでなく、一般会計に回収が困難な未収入金を上乗せして計上しつづけることも適当でない。

以上にかんがみると、一般会計借入金に係る利息の計上は、見直しが必要である。

2 多摩ニュータウン事業会計の閉鎖にむけての事業総括について

(1) 長期プロジェクト事業としての計画・実績管理の実施状況について

多摩ニュータウン事業は、40年以上をかけて行われてきた、大プロジェクト（特殊任務）事業とみなすことができる。

民間企業ではプロジェクトの遂行に際しては、その成功を目指して、明確な目標の管理、徹底的な事前調査、プロジェクト・マネジャーへの権限の集中、詳細な実施計画の策定、厳密な進捗（予算・納期・品質）管理、幅広い危機対策などを実施するのが通常である。

日本の公共事業においては、単年度予算の影響もあり、事業期間を通じての予算・実績管理が不十分になりがちであるが、多摩ニュータウン事業の事業管理をこの観点からみると、以下の点が認められる。

① 明確な年度計画と進捗の管理が不十分であることについて

多摩ニュータウン事業の前身である新住宅市街地開発事業は、必要な事業費を起債により調達し、これにより宅地造成や基盤整備を行い、造成された宅地を原価で売却し、その収入で起債を償還するのが当初の計画であった。

つまり、事業初期は支出が先行するが、造成に伴い宅地販売が進めば、販売収入が計上され、最終的には収支が均衡することを予定した計画であったが、事業開始当初の、施行計画及び収支計画は文書で残されているものの、その後数次の計画改定を経るなかで、各年度の目標と実績・決算額を対比し通覧できる形で情報が整理されていないなど、計画と比較した上での事業の進捗等について、現在においては詳細を把握できない。

プロジェクト遂行に際して、年度ごとの計画が不明である場合には、実績を計画と比較して評価し、目標に向けて随時必要な修正を加えることは困難であるが、新住宅市街地開発事業において、どのような計画・実績対比管理がなされていたかも明らかでなく、現在の事業管理に十分には引き継がれていない。

新住宅市街地開発事業は、造成土地を市場価格ではなく、原価を基準とした基準価格で公的住宅建設事業者が購入するという、民間のプロジェクトでは想定しにくいスキームで事業が開始されているが、平成7年度以降は、市場価格で民間事業者が宅地や事業用地を販売する民間事業者のプロジェクトに近いスキームに転換されており、少なくともこの時点からは、民間のプロジェクトにおける管理と同様に、年度ごと、中長期の計画・実績管理を実施することが必要であったと考えられる。

なお、(2)で検討するとおり、平成12年に、「収支計画」が作成されているが、

この計画は、都市整備局として正式に承認された事案決定文書とはされておらず、この計画と実績との対比による進捗管理は行われていない。

② 事業関係者における事業計画の文書化が不十分であることについて

多摩ニュータウン事業においては、公的住宅建設事業3者が、宅地を市場価格ではなく、原価で購入することが、プロジェクト開始時における根幹の計画であるが、東京都（旧住宅局）、住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）、東京都住宅供給公社が、いずれも予算の承認を必要とするため、金額を伴う長期計画の明示が困難であることなどを理由として、当初計画時に開発原価で土地を購入するという意思が明示されたものは作成・保存されていない。

通算40年以上、総工費1兆円を超す巨大プロジェクトの採算に関する、根幹的な決定が文書化されていなかったことになる。

また、平成7年度に公的住宅建設事業3者が原価購入を中止した際においても、文書による買取中止の申し入れなどがなされておらず、事業計画転換時の過程が不明瞭である。

大規模プロジェクトに投入される公費は巨額であり、プロジェクトの安定的な遂行と事業参加者の責任の所在の明確化のため、都市整備局が今後実施するプロジェクト事業においては、事業参加者の権利・義務関係を文書で明確にし、保存する必要がある。

③ プロジェクト事業における事業リスク管理について

多摩ニュータウン事業の前身である新住宅市街地開発事業は、高度経済成長期において、住宅の安定、大量供給を目指した事業であり、地価の大幅下落を全く想定しないスキームで事業開始されている。

当初計画時における社会経済状況を勘案すると、地価の大幅下落を想定することは困難であったとしても、結果的には昭和61年以後、土地価格の動きが異常に転じ、バブル時代の高騰のあと、土地神話が崩れ長期低迷を迎えている。

行政の実施するプロジェクトは、インフラ整備に係る部分が大きく、期間的にも長期にわたることが多いため、社会経済事情の変化により、事業計画と実績との間に乖離が発生することは、一定程度やむを得ない場合もあるが、幅広く発生しうるリスクとその対応策を計画策定時に想定することにより、状況変化に迅速に対応し、必要に応じて計画の見直しを行うなどにより、損失の発生を最小限に抑える努力が求められる。

意見（３－７）プロジェクト事業における計画・実績対比による管理の充実について

民間企業がプロジェクト事業を遂行するに際しては、その成功を目指して、明確な目標の管理、徹底的な事前調査、プロジェクト・マネジャーへの権限の集中、詳細な実施計画の策定、厳密な進捗（予算・納期・品質）管理、幅広い危機対策などを実施するのが通常である。

多摩ニュータウン事業は、40年以上をかけて行われてきた大プロジェクト事業とみなすことができるが、多摩ニュータウン事業の前身である新住宅市街地開発事業と相原小山開発事業の、事業開始当初の施行計画及び収支計画は文書で残されているものの、その後数次の計画改定を経るなかで、各年度の目標と実績・決算額を対比し通覧できる形で情報が整理されていないなど、計画と比較した上での事業の進捗等について、現在においては詳細を把握できない。

年度ごとの計画が不明である場合には、実績を計画と比較して評価し、目標に向けて随時必要な修正を加えることは困難であるが、新住宅市街地開発事業及び相原小山開発事業において、どのような計画・実績対比管理がなされていたかも明らかでなく、現在の事業管理に十分には引き継がれていない。

都市整備局が今後プロジェクト事業を実施する場合には、民間のプロジェクトにおける管理と同様に、年度ごと、中長期の計画・実績管理を実施することが求められる。

意見（３－８）事業関係者における事業計画の承認と文書化について

多摩ニュータウン事業においては、公的住宅建設事業3者が宅地を基準価格で購入することが、プロジェクト開始時における根幹計画であったが、東京都（旧住宅局）、住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）、東京都住宅供給公社が、いずれも予算の承認を必要とするため、金額を伴う長期計画の明示が困難であることなどを理由として、当初計画時に開発原価で土地を購入するという意思が明示されたものは作成・保存されていない。

また、平成7年度に公的住宅建設事業3者が原価購入を中止した際においても、文書による買取中止の申し入れなどがなされておらず、事業計画転換時の意思決定過程が不明瞭である。

大規模プロジェクトに投入される公費は巨額であり、プロジェクトの安定的な遂行と事業参加者の責任の所在の明確化のため、都市整備局が今後実施するプロジェクト事業においては、事業参加者の権利・義務関係を文書で明確にし、保存する必要がある。

意見（３－９）プロジェクト事業の事業リスクと対応策の想定によるリスク軽減について

多摩ニュータウン事業の前身である新住宅市街地開発事業は、高度経済成長期において、住宅の安定、大量供給を目指した事業であり、地価の大幅下落を全く想定しないスキームで事業開始されている。

行政の実施するプロジェクトは、インフラ整備に係る部分が大きく、期間的にも長期にわたることが多いため、社会経済事情の変化により、事業計画と実績との間に乖離が発生することは、一定程度やむを得ない場合もあるが、都市整備局が、今後プロジェクト事業を実施する場合には、幅広く発生しうるリスクとその対応策を計画策定時に想定することにより、状況変化に迅速に対応し、必要に応じて計画の見直しを行うなどにより、損失の発生を最小限に抑える努力が求められる。

（２）多摩ニュータウン事業会計の閉鎖にむけての事業検証について

① 「収支計画」と実績との乖離の状況について

多摩ニュータウン事業は、平成 23 年度の事業会計閉鎖に向けて、未処分地の売却を行っているが、プロジェクト事業の終結に際しては、事業の遂行結果を適切に検証することが求められる。

多摩ニュータウン事業は、平成 19 年 3 月 31 日の貸借対照表において、1,229 億円の債務超過に陥っており、公表された貸借対照表が 1,229 億円の債務超過であること自体、重い意味を持つと考えられる。

多摩ニュータウン事業会計の土地の取得価格には、造成費用が含まれておらず、平成 23 年度までに土地売却益の計上が予想される一方で、新たに発生する金利負担、事業費も見込まれ、多摩ニュータウン事業会計が、自力で負債を完済することは不可能に近い状況に陥っている。

包括外部監査に当たって、都市整備局が現時点で確実に把握できる損失発生原因の整理を求めたところ、主な要素として（表 3－1 3）に記載する内容が示された。

この分析は、基本的に、平成 12 年度に策定された「収支計画」からの乖離を損失発生原因としている。

なお、「収支計画」においては、平成 23 年度末において、普通財産である土地 114 億円、株式会社多摩ニュータウン開発センター他に対する債権 120 億円、現金 147 億円、一般会計からの借入金及び未払利息 674 億円が残り、欠損金が 293 億円発生する計画となっている。

すなわち、この時点で計画どおり土地が売却できても、一般会計からの債務は完済できないことが予定されている。

(表3-13) 平成12年度の「収支計画」と実績との主な差額

(単位：億円)

	項目	「収支計画」 (A)	実績見込み (B)	B-A
①	宅地処分収入の減少	2,112	1,367	745
②	事業費の増加	125	188	63
③	その他収入の増加	148	206	58
④	株式会社多摩ニュータウン開発センターの民事再生法申請に伴う損失	0	82	82
⑤	金利の減少	237	195	42
	計(①+②-③+④-⑤)			790

(注) 1 表に示されたもの以外に、「収支計画」では予定されていない新住宅市街地開発事業会計繰越金41億円が発生している。

(注) 2 株式会社多摩ニュータウン開発センターの民事再生法申請に伴う損失には、遅延利息の放棄に係る損失は含まれていない。

② 宅地処分収入の実績が「収支計画」を大幅に下回った理由について

都市整備局によれば、「収支計画」における宅地処分収入予定金額は、事業遅延による金利増大や開発コストの増加を含めた諸費用の純増を回収する計画に基づくものであり、当時の経済状況に照らすと無理のあるものであった面は否めず、平成18年度までの実績は計画数値に比して下振れが続いている。

なお、都市整備局は、事業遅延による金利増大額と開発コストの増加を、新住宅市街地開発事業と相原小山開発事業別に(表3-14)のように把握している。

(表3-14)「収支計画」において宅地処分により回収することが予定されている金利等

(単位：億円)

区分	新住宅市街地 開発事業	相原小山開発 事業	計
事業遅延による 金利増大	149	135	284
開発コストの増加	0	86	86

(注) 1 事業遅延による金利の増大は、新住宅市街地開発事業においては、多摩ニュータウン事業会計が発足したのが平成13年度であったことなどから、本来なら遅くとも平成12年度までに全ての宅地を処分する予定であったと考えて平成13年度以降の都債金利を記載し、相原小山開発事業会計においては、平成7年度に終了することが予定されていたため、平成8年度以降の都債金利を記載している。「収支計画」の外枠とされていた、一般会計からの借入金に係る利息は、含まれていない。

(注) 2 開発コストの増加の主なものは、埋蔵文化財調査費の増加60億円である。

③ 新たな公会計の貸借対照表上の債務超過額について

新たな公会計の貸借対照表における18年度末の多摩ニュータウン事業会計の債務超過額は1,229億円であるが、都市整備局によれば、平成23年度の予想債務超過額は、(表3-15)のとおりであり、平成23年度の財政状況は、(表3-16)のとおりと予測される。

(表3-15) 平成23年度末時点での債務超過予測額

(単位：億円)

平成18年度の貸借対照表上の債務超過	①	1,229
都債利息発生予想額	②	51
一般会計利息発生予想額	③	80
土地売却益予想額	④	516
平成23年度までの事業費	⑤	62
平成23年度までの収入	⑥	28
建物除却損他	⑦	1
平成23年度末の債務超過予測額 ①+②+③-④+⑤-⑥+⑦		879
今後一般会計の負担が予想される金額		879
一般会計充当済額		134

(注) 土地の売却益予想額は、以下のとおり算出している。

土地売却予想額		654
売却土地簿価		
行政財産土地	89	
その他流動資産	41	
普通財産土地	8	138
土地売却益予想額		516

(表3-16) 平成23年度末時点での予想現金預金残高

(単位：億円)

平成18年度の貸借対照表上の現金預金	68
都債利息発生予想額	△51
土地売却予想額	654
平成23年度までの事業費	△62
平成23年度までの収入	28
債権回収額	89
小計①	726
都債残高	928
一般会計元本	351
一般会計利息	323
退職給付債務	3
小計②	1,605
平成23年度末時点での現金預金不足予想額 ②-①	879

④ 損失発生原因の分析について

①及び②で記載したとおり、都市整備局は、多摩ニュータウン事業会計の自力での債務完済が当初計画に反して困難となっている大きな原因は、販売価格の当初予定額に比した下落と、事業遅延による金利コスト増大と分析しているが、これは、あくまでも平成 12 年度の「収支計画」を基礎として、計画と実績の乖離を分析したものである。

「収支計画」の時点で、すでに一般会計からの借入金の元本のうち、293 億円は返済できないことが予測されているが、「収支計画」策定当時その原因分析はなされていない。

(表 3-13) に示される平成 12 年度の「収支計画」と実績との乖離に基づく分析も、本包括外部監査に当たって都市整備局により作成され、提示されたものであるが、都市整備局が既に自ら作成していることが当然の資料と考えられる。

多摩ニュータウン事業会計に対する東京都の財政負担は避けられない見通しではあるものの、多摩ニュータウンは約 20 万人の都民が住む都市基盤を備えた街として成熟しつつあり、都市整備局には、社会経済情勢の変化に伴う事業の経緯を可能な限り定量的にも把握・整理したうえで、多摩ニュータウン事業会計を閉鎖することが求められる。

意見(3-10) 多摩ニュータウン事業会計の閉鎖に向けての事業検証について

都市整備局は、多摩ニュータウン事業会計の自力での債務完済が当初計画に反して困難となっている大きな原因は、販売価格の当初予定額に比した下落と、事業遅延による金利コスト増大であると分析しているが、これは、あくまでも平成 12 年度の「収支計画」を基礎として、計画と実績の乖離を分析したものである。

「収支計画」の時点で、すでに一般会計からの借入金の元本のうち、293 億円は返済できないことが予測されているが、その原因分析は当時なされていない。

平成 12 年度の「収支計画」と実績との乖離に基づく分析も、包括外部監査に当たって都市整備局により作成され、提示されたものであるが、都市整備局が既に自ら作成していることが当然の資料と考えられる。

多摩ニュータウン事業会計に対する東京都の財政負担は避けられない見通しではあるものの、多摩ニュータウンは約 20 万人の都民が住む都市基盤を備えた街として成熟しつつあり、都市整備局には、社会経済情勢の変化に伴う事業の経緯を可能な限り定量的にも把握・整理したうえで、多摩ニュータウン事業会計を閉鎖することが求められる。

東京都住宅供給公社の経営管理について

第1 監査の概要

1 監査の種類

地方自治法（以下「法」という。）第252条の37に基づく包括外部監査

2 監査対象（選定した特定の事件）

東京都住宅供給公社の経営管理について

3 監査対象を選定した理由

東京都住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき設立された東京都全額出資の法人であり、住宅を必要とする都民に対し、居住環境の良好な住宅等を供給管理する業務を行っている。

平成18年度末における住宅供給数は113,901戸、住宅管理戸数は360,929戸である。

東京都住宅供給公社は、平成18年度末時点で、東京都から4,036億円（うち、2,384億円が無利子）を借入れているほか、社債残高1,306億円に対して社債損失補償を受けている。

さらに、都営住宅等263,619戸の管理を行うなど、資金、事業の両面で、東京都と関係が深い。

東京都住宅供給公社の事業は、都民生活と東京都の財政に与える影響が大きく、東京都の住宅政策及び都営住宅事業と合わせて監査対象とすることが有用であると判断した。

4 包括外部監査の方法

（1） 監査の視点

東京都住宅供給公社の経営管理が、

- ① 関係法令に基づき適正に行われているか
- ② 法第2条第14項の趣旨に則り、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を求めて行われているか
- ③ 法第2条第15項の趣旨に則り、組織及び運営の合理化に努めて行わ

れているか
に留意し、経済性、効率性、有効性の観点を重視して監査を実施した。

(2) 実施した主な監査手続

実施した主な監査手続は、以下のとおりである。

- ① 関係帳簿及び証拠資料の閲覧及び照合
- ② 関係者からの状況聴取
- ③ 現地視察
- ④ その他必要と認められた監査手続

5 監査従事者

(1) 包括外部監査人 公認会計士 園 マリ

(2) 包括外部監査人補助者

公認会計士	大坪 秀憲	公認会計士	佐藤 洋平
公認会計士	岸 弘	公認会計士	鈴木 啓之
公認会計士	齋藤 禎治	公認会計士	萩野 眞司
公認会計士	櫻井 靖洋	公認会計士	浜田 陽介
公認会計士	庄司 末光	米国税理士	成田 元男
		会計士補	倉内 康臣

(注) 資格ごとの五十音順

6 監査実施期間

平成 19 年 7 月 3 日から平成 20 年 2 月 14 日まで

7 外部監査人の独立性（利害関係）

東京都と包括外部監査人及び補助者との間には、法第 252 条の 28 第 3 項に定める利害関係はない。

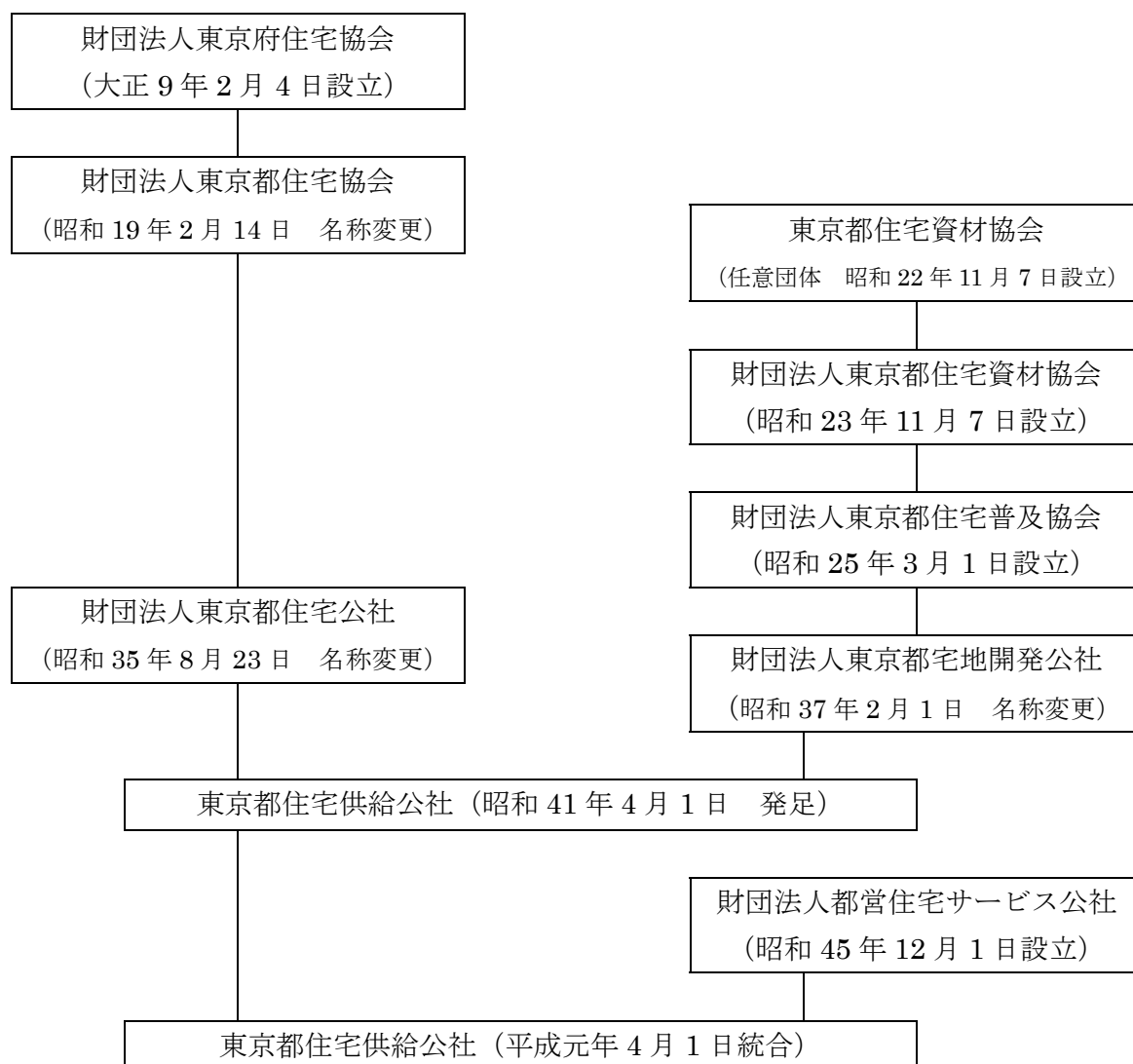
第2 監査対象の事業概要

1 東京都住宅供給公社の沿革

東京都住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき、財団法人東京都住宅公社と財団法人東京都宅地開発公社を統合し、昭和41年4月1日に設立された特別法人であり、平成元年4月1日には、財団法人都営住宅サービス公社と統合し、都営住宅等の管理受託業務を引き継いでおり、平成19年3月末時点での出資金は105百万円である。

東京都住宅供給公社の沿革を、前身である財団法人東京都住宅公社と財団法人東京都宅地開発公社の沿革と合わせて示すと、(図) 東京都住宅供給公社の沿革のとおりである。

(図) 東京都住宅供給公社の沿革



2 公社事業の体系

公社の事業は、賃貸住宅等事業と都営住宅等管理事業に大きく分類できる。
公社事業の体系は、以下のとおりである。

1 賃貸住宅等事業	
(1) 公社住宅管理事業	賃貸住宅等の管理
	賃貸施設の管理
	分譲住宅の管理
(2) 賃貸住宅建設事業等	住宅の建設
	関連施設の建設
	都市の整備
(3) 管理受託事業等	区営住宅等の管理
	民間住宅の管理受託
	都営住宅等のスーパーリフォームの建設受託
	マンションの再生支援
	市区町村との提携による住宅建設等
2 都営住宅等管理事業	
(1) 受託業務	
(2) 指定管理者業務	

3 公社事業の概要

(1) 公社住宅管理事業の概要

公社住宅管理事業の概要を住宅等の種類ごとに記載すると、(表) 公社住宅管理事業の概要のとおりである。

(表) 公社住宅管理事業の概要

住宅等の種類			主な管理内容	
自 社 物 件	賃 貸 住 宅	一般賃貸 住宅	住宅を必要としている中堅所得者世帯 (単身者も一部可)を対象として公社が 建設・管理	○入居者の募集 ○入居者の世帯情報等の 管理 ○家賃等の収納 ○営繕業務 ○小口・緊急修繕、保守 点検等 ○駐車場の管理
		公社施行型 都民住宅	都民住宅制度に基づいて公社が建設・管 理(国及び東京都から入居者に対し家賃 補助あり)	
	利用権 方式	ケア付き高 齢者住宅	集合住宅に介護サービスを組み合わせた 利用権方式の高齢者向け住宅	
	賃 貸 施 設	賃貸店舗等	居住者の利便を図るため、住宅に併設又 は隣接して建設し、管理している賃貸店 舗等	
民 間 提 携 物 件	賃 貸 住 宅	民間活用型 都民住宅	都民住宅制度に基づき、土地所有者が建 設し、公社が10年または20年間借り 上げて管理している住宅(国及び東京都 から入居者に対し家賃補助あり)	民間オーナーから借り 上げた住宅の管理 ○入居者の募集 ○入居者の世帯情報等の 管理 ○家賃等の収納 ○小口・緊急修繕、保守 点検等 ○駐車場の管理(注2)
		農住モデル 賃貸住宅	農住モデル賃貸住宅制度に基づき土地 所有者が建設し、公社が20年間借り上 げて管理している住宅	
分 譲 住 宅	長 期 分 譲 住 宅 (注1)	積立分譲住 宅	勤労者の持家取得を容易にするため、地 方住宅供給公社法により創設された公 社特有のもの。公社が住宅建設に先立ち 積立者を募集し、一定期間に頭金相当額 を積み立てた積立者に対し、積立期間満 了後に住宅を引き渡す。	長期分譲方式(所有権留 保)により分譲した住宅 の管理 ○分譲割賦金等の収納 ○小口・緊急修繕、保守 点検等 ○駐車場の管理 ○所有権移転手続き ○管理組合設立支援
		一般分譲住 宅	公社が住宅金融公庫(現独立行政法人住 宅金融支援機構)及び民間金融機関の融 資を受けて住宅を建設し、購入者に譲渡 するもの。購入者は自己資金(頭金)と 住宅金融公庫の購入資金の融資を受け て譲渡代金全額を公社に支払う。	

(注) 1 公社は、現在住宅の新規分譲は行っていない。

(注) 2 公社は、一部の住宅について、駐車場の管理を行っている。

(2) 都営住宅等管理事業の概要

公社が行う都営住宅等管理事業は、平成 18 年度の指定管理者制度の導入に伴い、受託業務として東京都からの特命随意契約で行うものと、指定管理者業務として行うものに分類され、その業務の概要は、(表) 都営住宅等管理業務のうち特命随意契約で公社に委託された業務及び(表) 都営住宅等管理業務のうち指定管理者業務の内容に示すとおりである。

指定管理者制度の導入に際して、都市整備局は、家賃収納、滞納整理、入居者管理、設備保守点検等の業務を指定管理業務とした上で、都営住宅の戸数及びその密集度、交通の利便性を考慮した結果、地域を 3 区分し、「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」は公募し、それ以外の地域は公社を特命で指定管理者として選定している。

指定管理者を公募した「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」においても、公社が指定管理者に選定されている。

(表) 都営住宅等管理業務のうち特命随意契約で公社に委託された業務

業務	区分	内容
募集	募集	年間公募計画案の作成、募集、抽選、資格審査、あっせん
	入居手続き	入居説明会の開催、使用許可書の交付等
	住宅変更	あっせん
財産管理	火災の対応	被災住宅の復旧等
	敷地の管理保全	鉄線柵・看板等の設置及び補修、草刈、樹木の剪定・枝下ろし等
営繕	計画修繕	東京都が定める「営繕工事実施基準」に基づく修繕
	一般修繕	小規模な修繕及び緊急修繕
	空家修繕	返還された住宅の修繕
	駐車場施設管理	駐車場施設の補修及び維持管理
	環境整備	団地内施設改善、緑化対策
	諸事業	既存団地の駐車場及び昇降機の設置
	空家住宅撤去	木造住宅、簡易耐火住宅の撤去など
施策事業	福祉対策、高齢者向住宅設備改善、身体障害者対策	

(表) 都営住宅等管理業務のうち指定管理者業務の内容

業務	区分	内容
収納	使用料等の収納	使用料等の収納、口座振替、納入通知書の発送等
滞納整理	使用料等の滞納整理	滞納使用料の納付指導、督促及び徴収の業務
入居者管理	各種申請受付	各種許認可、届出に関する申請書の受付、審査、通知及び証明書の発行
	使用料等の減免	減免申請の受付、審査及び審査結果の通知
	収入認定	収入報告書の発送、収入認定の審査及び通知書の発送
	高額所得者明け渡し	高額所得者に対する明け渡し指導、個別説明会の開催、高額所得者審査会の開催に関する業務
	不適正指導	不適正な使用事例に対する是正指導
	居住者向け広報	「すまいのひろば」の作成及び送付等
	管理人業務	巡回管理人及び連絡員に関する業務
	火災対応	被災状況の調査及び被災者の一時収容・代替住宅のあっせん等
設備保守点検	住宅及び共同施設の設備の保守点検	
駐車場管理	施設登録、募集・利用許可・利用料金徴収等の利用者管理	

4 公社の事業実績

平成19年3月末時点における、公社の住宅供給数と住宅管理戸数は、以下の(表)公社の住宅供給数及び(表)公社の住宅管理戸数のとおりである。

(表) 公社の住宅供給数

(平成 19 年 3 月 31 日現在)

一般賃貸住宅	67,471 戸
都民住宅、農住モデル賃貸住宅	16,988 戸
ケア付き高齢者住宅	370 戸
分譲住宅	23,818 戸
産業労働者住宅	2,244 戸
民間提携住宅	2,756 戸
区市町村提携住宅	254 戸
分譲住宅 (区画)	7,309 戸又は区画

(表) 公社の住宅管理戸数

(平成 19 年 3 月 31 日現在)

公社住宅	
賃貸住宅 (一般賃貸住宅、都民住宅、農住モデル賃貸住宅、ケア付き高齢者住宅)	79,205 戸
分譲住宅等 (分譲住宅、民間管理受託住宅)	5,253 戸
小計	84,458 戸
都営住宅等	
都営住宅等 (都営住宅、特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅 A 型)	263,619 戸
区営住宅等 (区営住宅等、水道局職員住宅、教育庁教職員住宅)	12,852 戸
小計	276,471 戸
合計	360,929 戸

5 公社の組織及び職員数

(1) 公社組織の概要

平成 19 年 4 月 1 日現在の公社の組織の概要は、以下の図のとおりである。

(図) 公社の組織

(平成 19 年 4 月 1 日現在)

<p>評議員会</p> <p>理事長</p> <p>理事 (3 名 (7 月 1 日変更 4 名) うち 1 名非常勤)</p> <p>理事会</p> <p>監事 (1 名)</p>	総務部	<p>総務課</p> <p>人事課</p> <p>経営企画課</p> <p>コールセンター・業務改革推進室</p> <p>財務課</p> <p>検収課</p>
	住宅計画部	<p>推進課</p> <p>建替折衝課</p> <p>建設計画課</p>
	建設・営繕部	<p>計画課</p> <p>技術管理課</p> <p>営繕推進課</p> <p>住宅改善課</p> <p>建設課</p> <p>設備課</p>
	公社住宅管理部	<p>公社住宅管理課</p> <p>業務課</p> <p>都民住宅管理課</p> <p>公社収納課</p> <p>分譲住宅課</p> <p>公社募集課</p>
	都営住宅管理部	<p>都営住宅管理課</p> <p>都営収納課</p> <p>都営募集課</p>
	支社 (4 か所) 神田 赤羽 渋谷 立川	<p>公社住宅課</p> <p>都営住宅課</p> <p>営繕課</p> <p>窓口センター (17 か所)</p> <p>白鬚出張所</p>

(2) 公社職員数

平成 19 年 4 月 1 日現在の公社の職員数は、以下のとおりである

正規職員	515 名
契約社員	164 名
嘱託員	140 名
合計	819 名

6 公社の予算の状況

公社の予算の状況は以下のとおりである。

【一般会計】

(単位：千円)

科目	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度
事業収益 [a]	79,640,782	79,339,565	83,439,148
賃貸管理事業収益	74,416,701	74,340,427	76,914,178
賃貸住宅管理事業収益	69,087,724	69,373,262	72,003,796
一般賃貸住宅管理事業収益	39,456,835	40,396,427	43,370,255
都民住宅管理事業収益	18,074,929	17,726,849	17,591,904
借上賃貸住宅管理事業収益	11,555,960	11,249,986	11,041,637
ケア付き高齢者住宅管理事業収益	1,691,254	1,671,790	1,685,937
賃貸施設等管理事業収益	1,445,226	1,383,206	1,402,122
長期分譲住宅管理事業収益	980,930	502,239	108,559
管理受託住宅管理事業収益	1,211,567	1,409,930	1,713,764
その他事業収益	5,224,081	4,999,138	6,524,970
区市町村施設建設受託事業収益	593,981	—	—
スーパーリフォーム建設受託事業収益	2,520,090	1,928,801	3,655,174
その他の事業収益	2,110,010	3,070,337	2,869,796

事業原価	[b]	75,131,935	73,030,146	77,181,232
賃貸管理事業原価		69,996,072	68,104,103	70,787,179
賃貸住宅管理事業原価		65,523,268	64,015,926	66,865,898
一般賃貸住宅管理事業原価		34,725,503	34,944,781	37,938,689
都民住宅管理事業原価		18,540,309	18,437,344	18,600,767
借上賃貸住宅管理事業原価		12,257,456	10,633,801	10,326,442
ケア付き高齢者住宅管理事業原価		1,658,407	1,655,056	1,694,318
賃貸施設等管理事業原価		618,922	476,261	458,958
長期分譲住宅管理事業原価		1,001,009	580,721	148,899
管理受託住宅管理事業原価		1,194,466	1,376,139	1,619,106
その他事業原価		5,135,863	4,926,043	6,394,053
区市町村施設建設受託事業原価		591,235	—	—
スーパーリフォーム建設受託事業原価		2,516,355	1,940,248	3,602,776
その他の事業原価		2,028,273	2,985,795	2,791,277
一般管理費	[c]	338,548	400,091	444,432
事業利益	[d = a - b - c]	4,170,299	5,909,328	5,813,484
その他経常収益	[e]	2,560,608	2,326,971	2,625,306
受取利息		115,700	85,492	268,749
補助金等収入		2,386,486	1,895,934	1,636,488
雑収入		58,422	345,545	720,069
その他経常費用	[f]	3,009,362	2,665,106	2,174,137
社債費用		2,294,001	1,806,950	1,541,068
地共済負担金		92,485	88,984	95,420
雑損失		622,876	769,172	537,649
経常利益	[g = d + e - f]	3,721,545	5,571,193	6,264,653
特別利益	[h]	0	0	0
特別損失	[i]	0	0	0
特定準備金計上前利益	[j = g + h - i]	3,721,545	5,571,193	6,264,653
特定準備金取崩	[k]	1,312,728	307,272	—
特定準備金繰入	[l]	4,524,418	5,268,364	—
当期純利益	[m = j + k - l]	509,855	610,101	6,264,653

【都営住宅等管理会計】

(単位：千円)

科目	平成 17年度	平成 18年度	平成 19年度
事業収益 [a]	37,019,132	38,385,586	43,170,744
都営住宅等管理事業収益	33,092,739	34,273,655	38,878,530
都営住宅等管理業務受託収益	33,092,739	27,266,478	31,235,415
都営住宅等指定管理業務収益	—	7,007,177	7,643,115
駐車場管理事業収益	3,926,393	4,111,931	4,292,214
事業原価 [b]	36,536,863	37,900,574	42,608,252
都営住宅等管理事業原価	32,647,020	33,824,083	38,377,663
都営住宅等管理業務受託原価	32,647,020	26,988,315	30,922,284
都営住宅等指定管理業務原価	—	6,835,768	7,455,379
駐車場管理事業原価	3,889,843	4,076,491	4,230,589
一般管理費 [c]	482,269	485,012	562,492
事業利益 [d=a - b - c]	0	0	0
その他経常収益 [e]	0	0	0
その他経常費用 [f]	0	0	0
経常利益 [g=d+e - f]	0	0	0
特別利益 [h]	0	0	0
特別損失 [i]	0	0	0
当期純利益 [j=g+h - i]	0	0	0

7 会社の決算の状況

平成18年度の公社決算書は、以下のとおりである。

貸借対照表

(総 括)

平成19年3月31日現在

(単位 円)

科 目	総括金額	会 計 区 分		
		一般会計	都営住宅等 管理会計	内部取引 の 消 去
(資 産 の 部)				
流動資産	59,200,309,901	47,770,009,544	15,931,608,307	△ 4,501,307,950
現金預金	40,669,166,234	27,116,845,646	13,552,320,588	-
有価証券	10,254,009,583	10,254,009,583	-	-
未収金	6,820,188,983	8,947,129,244	2,374,367,689	△ 4,501,307,950
分譲事業資産	2,691,150	2,691,150	-	-
その他事業資産	410,222,837	410,222,837	-	-
前払金	988,261,121	983,341,091	4,920,030	-
その他流動資産	98,924,098	98,924,098	-	-
貸倒引当金	△ 43,154,105	△ 43,154,105	-	-
固定資産	1,325,590,493,105	1,325,590,493,105	-	-
賃貸事業資産	1,260,871,500,700	1,260,871,500,700	-	-
その他事業資産	28,085,420,084	28,085,420,084	-	-
有形固定資産	517,779,755	517,779,755	-	-
無形固定資産	1,899,649,085	1,899,649,085	-	-
その他固定資産	34,435,372,892	34,435,372,892	-	-
貸倒引当金	△ 219,229,411	△ 219,229,411	-	-
資産合計	1,384,790,803,006	1,373,360,502,649	15,931,608,307	△ 4,501,307,950
(負 債 の 部)				
流動負債	35,648,822,988	25,296,850,731	14,853,280,207	△ 4,501,307,950
次期返済長期借入金	9,435,012,263	9,435,012,263	-	-
未払金	18,682,910,105	8,388,633,630	14,795,584,425	△ 4,501,307,950
前受金	1,013,034,817	993,039,977	19,994,840	-
預り金	6,517,865,803	6,480,164,861	37,700,942	-
固定負債	1,042,358,781,615	1,041,280,453,515	1,078,328,100	-
社債	161,602,200,000	161,602,200,000	-	-
長期借入金	722,023,686,750	722,023,686,750	-	-
長期前受金	6,032,211,445	6,032,211,445	-	-
預り保証金	16,500,703,931	15,422,375,831	1,078,328,100	-
繰延建設補助金	63,468,898,915	63,468,898,915	-	-
借上貸貸住宅資産減損勘定	10,959,388,536	10,959,388,536	-	-
引当金	61,771,692,038	61,771,692,038	-	-
負債合計	1,078,007,604,603	1,066,577,304,246	15,931,608,307	△ 4,501,307,950
(資 本 の 部)				
資本金	105,000,000	105,000,000	-	-
剰余金	306,678,198,403	306,678,198,403	-	-
資本剰余金	264,657,404,462	264,657,404,462	-	-
利益剰余金	15,861,162,450	15,861,162,450	-	-
特定目的積立金	26,159,631,491	26,159,631,491	-	-
資本合計	306,783,198,403	306,783,198,403	-	-
負債及び資本合計	1,384,790,803,006	1,373,360,502,649	15,931,608,307	△ 4,501,307,950

損益計算書

(総 括)

自 平成18年 4月 1日
至 平成19年 3月 31日

(単位 円)

科 目	総括金額	会 計 区 分		
		一般会計	都営住宅等 管理会計	内部取引 の消去
事 業 収 益 [a]	117,097,916,526	79,243,817,769	37,854,098,757	-
事 業 原 価 [b]	110,452,625,065	73,172,604,712	37,280,020,353	-
一 般 管 理 費 [c]	973,075,947	437,529,086	535,546,861	-
事 業 利 益 [d=a-b-c]	5,672,215,514	5,633,683,971	38,531,543	-
そ の 他 経 常 収 益 [e]	2,340,111,645	2,378,643,188	-	△ 38,531,543
そ の 他 経 常 費 用 [f]	2,311,350,902	2,311,350,902	38,531,543	△ 38,531,543
経 常 利 益 [g=d+e-f]	5,700,976,257	5,700,976,257	-	-
特 別 利 益 [h]	2,982,391,929	2,982,391,929	-	-
特 別 損 失 [i]	3,838,940,095	3,838,940,095	-	-
当 期 純 利 益 [j=g+h-i]	4,844,428,091	4,844,428,091	-	-

剰余金計算書

(総 括)

自 平成18年 4月 1日
至 平成19年 3月 31日

(単位 円)

項 目	剰 余 金 の 内 訳	総括金額	会 計 区 分	
			一般会計	都営住宅等 管理会計
剰 余 金 期 首 残 高	資本剰余金	264,657,404,462	264,657,404,462	-
	利益剰余金	15,861,162,450	15,861,162,450	-
	計	280,518,566,912	280,518,566,912	-
剰 余 金 増 加 高	利益剰余金	4,844,428,091	4,844,428,091	-
	特定目的積立金	26,159,631,491	26,159,631,491	-
	計	31,004,059,582	31,004,059,582	-
剰 余 金 減 少 高	利益剰余金	△ 4,844,428,091	△ 4,844,428,091	-
	計	△ 4,844,428,091	△ 4,844,428,091	-
剰 余 金 期 末 残 高	資本剰余金	264,657,404,462	264,657,404,462	-
	利益剰余金	15,861,162,450	15,861,162,450	-
	特定目的積立金	26,159,631,491	26,159,631,491	-
	計	306,678,198,403	306,678,198,403	-

キャッシュ・フロー計算書

(総 括)

自 平成18年4月1日
至 平成19年3月31日

(単位 円)

区 分	総括金額	会 計 区 分		
		一般会計	都営住宅等 管理会計	内部取引 の 消 去
事業活動によるキャッシュ・フロー	26,775,923,179	27,171,343,759	△ 395,420,580	-
分譲事業活動による収支	3,647,658,000	3,647,658,000	-	-
賃貸管理事業活動による収支	20,620,674,621	21,478,897,827	△ 858,223,206	-
その他事業活動による収支	2,139,352,991	2,139,352,991	-	-
その他の収支	1,571,086,064	534,205,034	1,036,881,030	-
一般管理活動による収支	△ 966,076,203	△ 430,529,342	△ 535,546,861	-
その他経常損益に係る収支	△ 236,772,294	△ 198,240,751	△ 38,531,543	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 23,205,998,833	△ 23,205,998,833	-	-
事業資産形成活動による収支	△ 7,967,166,856	△ 7,967,166,856	-	-
分譲事業資産形成による収支	△ 2,691,150	△ 2,691,150	-	-
賃貸事業資産形成による収支	△ 7,712,075,749	△ 7,712,075,749	-	-
その他事業資産形成の収支	△ 252,399,957	△ 252,399,957	-	-
その他の投資活動による収支	△ 15,238,831,977	△ 15,238,831,977	-	-
有形固定資産形成による収支	△ 23,973,060	△ 23,973,060	-	-
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 17,785,968,100	△ 17,785,968,100	-	-
その他の資産形成による収支	2,764,618,237	2,764,618,237	-	-
その他の収支	△ 193,509,054	△ 193,509,054	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,495,118,667	△ 9,495,118,667	-	-
事業資産取得資金の収支	2,356,767,631	2,356,767,631	-	-
その他の財務活動資金の収支	△ 11,851,886,298	△ 11,851,886,298	-	-
当期中の資金収支合計	△ 5,925,194,321	△ 5,529,773,741	△ 395,420,580	-
前期繰越金(現金及び現金同等物)	46,473,182,005	32,525,440,837	13,947,741,168	-
次期繰越金(現金及び現金同等物)	40,547,987,684	26,995,667,096	13,552,320,588	-

第3 監査の結果

1 より民間の経営感覚を伴った真の自立経営の推進について

(1) 東京都住宅供給公社の事業の経緯と現状

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年に設立された特別法人である。

公社は、東京都が全額出資する公共性の高い団体として、東京都の政策目的に沿った事業を行うことを使命とし、それに伴って東京都から多額の無利子貸付を受けるほか、都営住宅等の管理を全面的に受託するなど、東京都との強い関係の下に事業を遂行してきたが、平成14年3月の公社法施行規則の改正により、近傍同種家賃との均衡を失しないよう家賃を定めることとされたこと、また、平成15年度には東京都に対する借入金返済後の一般賃貸住宅の土地・建物の帰属が、相応の負担を行うことで従来の東京都から公社に転換されたこと、さらに平成18年度から都営住宅等の管理に指定管理者制度が導入されたことなど、公社の経営環境は、急速に変化している。

(2) 経営改革に関する公社の取り組み状況について

公社は、このような状況にかんがみ、自らの経営課題をアクションプラン（平成19年度版）として掲げている。

アクションプランは、公社経営全般に及ぶものであるが、その基本に

- ① お客様満足度の一層の向上
 - ② 経営の健全性の確保と財務基盤の強化
- を置いている。

アクションプランが掲げる経営の健全性の確保と財務基盤の強化は、借入金の削減等により公社の財務体質の強化を目指すもので、自立性指標としても、借入金残高の減少が掲げられている。

公社が財務基盤の強化と借入金の確実返済を目指すことは当然であるが、一方で、公社の真の自立とは、民間事業者との均衡を意識しながら、東京都の支援を受けることに経済合理性があるか否かを常に自らが把握・認識し、民間事業者との競争も視野に入れて、民間に近い事業については、東京都の支援に頼らない経営を目指すことである。

(3) 公社一般賃貸住宅事業と民間賃貸住宅事業との比較について

公社は、平成 13 年度以降の新規の一般賃貸住宅事業に対しては、東京都から公社限定の財政支出を受けていないが、「住宅政策に係る事業の管理及び財務事務の執行について」で記載したとおり、それ以前の一般賃貸住宅事業に関し、東京都が定めた「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」（以下「要綱」という。）に基づき東京都から借り入れた無利子借入金の残高は平成 18 年度末時点で 190,430 百万円となっている。また、東京都の財政事情により公社が東京都損失補償社債を発行し、社債の償還時点で貸付を実行することとしたものについて平成 18 年度末残高が 23,273 百万円となっており、公社はこれに対する利子補給を要綱に基づいて受けている。

無利子借入金の資金コストは、東京都が負担しており、東京都と公社とを合わせて考えると、当該コストが公社一般賃貸住宅事業に係るコストであることは明らかである。

民間事業者の資金調達手段には、自己資本と借入資金があり、自己資本で調達する場合には利子が発生しないが、その場合、利益に対して課税が発生するほか、剰余金の配分の問題が生じる。

また、100%自己資本で経営する民間事業者は、限られている。

これらの状況を総合的に勘案すると、東京都から多額の無利子借入等を受けて、一般賃貸住宅を営むことは、東京都から支援を受けていることに他ならない。

公社の一般賃貸住宅のスキームが大きく変化したことを踏まえると、今後、このことを公社自身が正面から意識することが、公社が真に民間の経営感覚を伴い、東京都から自立した経営を推進することに不可欠である。

(4) 公社一般賃貸住宅事業の状況について

以上(1)、(2)、(3)を踏まえた上で、現状の公社一般賃貸住宅事業が、どのような点で民間事業者が行う賃貸住宅事業と異なる公益性があり、公費支援を受ける経済合理性がどこにあるかを整理すると、以下のとおりである。

① 申し込み資格など入居者側の事情について

公社一般賃貸住宅の申し込み資格の概要は、次のアからクのすべてに当てはまることである。

ア 現在住宅に困っており、自ら居住するために住宅を必要とすること。(原則的に持家がないこと。)

- イ 申込者本人が成年者で、そのことが住民票で証明できること。
- ウ 日本国籍または既に外国人登録をしていて、在留資格が確認できること。
- エ 同居予定親族のあること。（一部の申込区分は単身者も申込み可。）
- オ 申込者本人の税込月収が公社の定める「月収基準」以上あること。
- カ 連帯保証人を立てられること。
- キ 公社の定めた入居日までに入居できる方。
- ク 円満な共同生活を営めること。

公社は上記の資格を申し込みの条件としているが、申込者本人が月収基準に満たない場合、60歳以上の高齢者、心身障害者、20歳未満の子を持つ一人親世帯に対して、一定条件を満たす親族が連帯保証人となることを条件に月収基準の特例を設けている。

また、入居中の者に対しては、一定条件を満たす高齢かつ所得の低い入居者に対して、家賃改定や建替の際の戻り入居時における家賃減額制度を独自に設けている。

このように公社は、特定の入居者側の事情に一定の配慮を行っているが、住宅の家賃に関しては、平成14年3月の地方住宅供給公社法施行規則の改正により、近傍同種家賃との均衡を失しないよう家賃を定めることとされており、募集方法が原則公開抽選であるものの、入居者に対する経済的利益の還元など、入居者側の事情から、公社に民間賃貸住宅事業者に対しても適用される支援策以上の公的支援が必要とされる理由は、限定的になっている。

なお、公社の一般賃貸住宅事業の損益及びキャッシュ・フローの近年の状況は、(表4-1)に示すとおりであり、一般賃貸住宅事業全体では、堅調な利用率を背景に多くの事業利益とキャッシュ・フローを計上していることが認められる。

(表4-1) 一般賃貸住宅事業の損益及びキャッシュ・フローの状況

(単位：千円)

区分	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
事業利益	1,558,627	2,911,622	4,529,370	5,037,219
キャッシュ・フロー	11,129,365	13,999,697	13,473,720	15,708,001

(注) 平成17年4月の地方住宅供給公社会計基準の改正により、それまで「事業活動によるキャッシュ・フロー」に整理することとなっていた「事業借入金の返済支出」について、「財務活動によるキャッシュ・フロー」に整理することとなった。上記の表は、平成15年度及び16年度の数値を改正後の整理の仕方に修正して表示している。

② 公社一般賃貸住宅の住宅設備と再編整備計画の概要について

公社は昭和 25 年度から一般賃貸住宅の供給を行っているが、建設年度の古い住宅は、住戸面積や設備水準等が現在の都民のニーズに合わなくなっており、周辺の街並みや環境とも調和しなくなっているものが増えている。

これに対応するため、公社は平成 3 年度から一般賃貸住宅の建替事業を実施しており、平成 15 年 5 月には、「一般賃貸住宅の再編整備計画」を策定し、以下のア、イ、ウを基本理念として、昭和 39 年度以前に建設された約 19,000 戸の一般賃貸住宅を対象に、建替を中心とした計画的な再編整備を行うこととしている。

- ア 入居機会の拡大や少子高齢化など、都民ニーズに即した住宅の供給
- イ 他の都市整備事業との連携などによる、地域における良好な住環境の実現とまちづくりへの貢献
- ウ 安定した公社経営基盤の構築と自主自立経営の促進

一般賃貸住宅再編整備計画のスキームは（図 4-1）のとおりである。

（図 4-1）公社一般賃貸住宅の整備計画のスキーム

区分	整備前	区分	整備後
戸数	約 1 万 9 千戸	戸数	約 1 万 7 千戸
規模	24 m ² ～39 m ² (1DK～3K)	規模	34 m ² ～60 m ² (1DK～3DK)
設備	浴室設置のみ 給湯設備なし エレベーターなし	設備	高齢対応ユニットバス、ガス給湯設備設置、全棟エレベーター設置など

建設年度の古い一般賃貸住宅を着実に再編整備し、時代の要請に応じた一般賃貸住宅を供給することは、公社の使命とされており、公社は、再編整備事業における建替住宅の従前居住者に対する移転費用や戻り入居後の激変緩和家賃、高齢低所得世帯等への家賃減額措置について、平成 13 年度以降は都の支援を受けずに公社独自で行っており、かつ収益性を確保している。

現在の再編整備は、主に立地条件に恵まれた区部地域を中心に進められており、今後予定される市部地域では、区部地域に比べ収益性は低下することが予想され、また、土地についても、その多くが低い建ぺい率・容積率で規制される一団地認定を受けているという事情はあるものの、再編整備により生み出される余剰地の有効

活用などの工夫の余地はありと考えられる。

意見（４－１）より民間の経営感覚を伴った真の自立経営の推進について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、平成 13 年度以降の新規の一般賃貸住宅事業に対しては、東京都から公社限定の財政支出を受けていないが、それ以前の一般賃貸住宅事業に関し、東京都が定めた「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」（以下「要綱」という。）に基づき東京都から無利子借入れを受けており、平成 18 年度末時点の無利子借入金の残高は 190,430 百万円となっている。

また、東京都の財政事情により公社が東京都損失補償社債を発行し、社債の償還時点で貸付を実行することとしたものの平成 18 年度末残高が 23,273 百万円となっており、公社はこれに対する利子補給を要綱に基づいて受けている。

無利子借入金の資金コストは、東京都が負担しており、東京都と公社とを合わせて考えると、当該コストが公社一般賃貸住宅事業に係るコストであることは明らかであり、東京都から無利子借入等を受けて、一般賃貸住宅事業を営むことは、東京都から資金上の支援を受けていることに他ならない。

公社の一般賃貸住宅事業のスキームが大きく変化したことを踏まえると、今後、このことを公社自身が正面から意識することが、公社が真に民間の経営感覚を伴い、東京都から自立した経営を推進することに不可欠である。

公社は、経営の健全性の確保と財務基盤の強化を経営上の最大の課題として、借入金の削減等による公社の財務体質の強化を目指しており、自立性指標としても、借入金残高の減少が掲げられている。

公社が財務基盤の強化と借入金の確実な返済を目指すことは当然であるが、一方で、公社は、真の自立に向けて、民間事業者との均衡を意識しながら、東京都の支援を受けることに合理的な理由があるか否かを常に自らが把握・認識し、可能な限り東京都の支援に頼らない経営を推進する必要がある。

2 東京都住宅供給公社における一般賃貸住宅の家賃改定について

(1) 一般賃貸住宅の家賃改定状況

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、近傍同種の住宅の家賃との均衡の確保及び住宅ストックの有効活用を目的として、募集家賃（新規募集時に適用される家賃）及び継続家賃（賃貸契約の継続時に適用される家賃）の改定を実施している。

家賃改定は、募集家賃については毎年、継続家賃については3年ごとに実施されており、特に平成18年度の定期空家募集で応募倍率が50倍以上の団地について、平成19年4月度における募集家賃の改定状況を調査した結果は（表4-2）のとおりになっており、改定後の募集家賃（平均）が市場家賃を下回る物件の差額は、1戸当たり額で最低55円～最高61,577円であった。

（表4-2） 平成19年4月度における募集家賃の改定状況

（単位：円）

住宅名	平成19年4月度 募集家賃の設定状況				平成18年度 （第1回 ～5回） 最高応募倍率
	設定前 平均家賃	設定後 平均家賃	市場家賃	市場家賃 との差額	
A 団地	51,070	53,485	56,078	△2,593	101 倍
B 団地	58,884	59,690	60,358	△668	111 倍
C 団地	52,055	53,837	55,685	△1,848	123 倍
D 団地	68,600	67,400	67,455	△55	93 倍
E 団地	61,496	62,650	63,868	△1,218	81 倍
F 団地	77,926	80,059	84,475	△4,416	74 倍
G 団地	55,718	56,948	59,207	△2,259	56 倍
H 団地	59,263	61,163	63,199	△2,036	65 倍
I 団地（注）	93,310	93,310	—	—	74 倍
J 団地	127,495	127,495	155,241	△27,746	59 倍
K 団地	117,890	117,890	179,467	△61,577	52 倍

（注）I 団地は都民住宅と併存し、都民住宅制度に準じて家賃を見直している。

(2) 近傍同種家賃との均衡について

公社では地方住宅供給公社法施行規則を受けて「公社一般賃貸住宅の募集家賃の設定及び継続家賃の改定に係る実施方針」を策定し、平成 16 年度からは当該方針に基づき家賃改定を実施している。

近傍同種家賃との均衡を図る趣旨としては、鉄筋コンクリート造の共同賃貸住宅が広く供給される今日において、公社住宅の家賃と市場家賃に著しい乖離が生じた場合の弊害（安ければ超高倍率による入居機会の不平等、高ければ大量の空家発生など）を防止し、市場とのバランスに配慮して住宅の水準に応じた適切な家賃負担を実現しようとするものとの説明であるが、少なくとも（表 4-2）に記載した 11 団地については、高倍率の状況が生じている。

(3) 高倍率の応募状況となる要因について

① 市場家賃調査における経年評価の影響

先の 11 団地について、応募状況が高倍率となっているのは主に昭和 30 年～40 年代に管理開始した物件が多い。

公社は、高倍率が生じている原因として、築 30 年を超える鉄筋コンクリート造の賃貸住宅は、民間賃貸市場において供給件数が非常に少ないため、公社一般賃貸住宅に需要が集まることが考えられるとしている。

民間賃貸市場において同種住宅の供給件数が少ない物件は、近傍同種家賃の対象が少ないものであり、毎回の市場家賃の調査結果、家賃改定結果、募集倍率などの状況が次回の家賃改定に適切にフィードバックされ、より実態に即した家賃改定が行われるよう、公社が十分に留意することが必要であり、より需給状況を反映した家賃負担の実現を図る余地があると考えられる。

② 住宅金融公庫借入による家賃限度額制度の見直しの要請について

公社の一般賃貸住宅の家賃は、近傍同種家賃との均衡を失しないよう定めることを原則としているが、一方で、住宅金融公庫法（昭和 25 年法律第 156 号）第 35 条第 2 項では、貸付を受けて賃貸住宅を建設したものは「住宅の建設に必要な費用、利息、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、公課その他必要な費用を参酌して主務大臣が定める額を超えて、当該貸付金に係る住宅の家賃の額を契約し、又は受領することができない。」と規定されている。

賃貸住宅等家賃算定基準（昭和 57 年 9 月 20 日住公達第 13 号）で具体的に定められている限度家賃は、主に公庫貸付金及び自己負担金の償還期間での元利均等返済額等であって、貸付金額や建設費等に定率を乗じて算定されているものである。

なお、平成 19 年 4 月に住宅金融公庫が独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）に移行したことに伴い、住宅金融公庫法は廃止されたものの、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 18 年法律第 115 号）附則第 5 条において、「公庫がこの法律の施行前に締結した貸付契約に係る貸付金その他の貸付けに係る事項については、なお従前の例による。」と規定されており、上述の家賃限度額制度の取り扱いに変更はない。

市場家賃調査結果に対して改定後の募集家賃が低い団地については、機構が設定している限度家賃にすでに達していることから、市場家賃調査結果に対して募集家賃が低いにも関わらず、改定前の募集家賃から同額で据置きとなっている物件が、（表 4-2）に記載されているものを含めて 9 団地あり、平成 19 年度における応募倍率は（表 4-3）のとおりとなっている。

（表 4-3） 限度家賃に達しているため家賃が据置きの住宅

（単位：円）

住宅名	平成 19 年 4 月度 募集家賃の設定状況				平成 19 年度 （第 1 回 ～3 回） 最高応募倍率
	設定前 平均家賃	設定後 平均家賃	市場家賃	市場家賃 との差額	
J 団地	127,495	127,495	155,241	△27,746	63 倍
K 団地	117,890	117,890	179,467	△61,577	28 倍
L 団地	108,215	108,555	110,638	△2,083	12 倍
M 団地	122,544	122,544	133,788	△11,244	先着順募集
N 団地	121,843	121,843	179,712	△57,869	73 倍
O 団地	104,402	104,402	118,553	△14,151	22 倍
P 団地	104,183	104,183	115,898	△11,715	先着順募集
Q 団地	105,866	105,866	114,213	△8,347	—
R 団地	95,204	95,717	99,646	△3,929	33 倍

公社の一般賃貸住宅は、住宅の安定供給という大きな政策目的には沿ってきたものの、都営住宅や都民住宅に比較すると、政策目的による入居要件を設けているものではなく、また、建設等に係る公庫貸付金の平均利率は、平成 18 年度では 3.83%と、相当の金利が課せられており、このように民間の賃貸住宅と大きな相違のないものに、家賃限度額を設ける公的必然性は見出しがたい。

公社は、東京都以外の道府県では、市場家賃が家賃限度額を上回る可能性が低く、公庫限度額家賃の制約により家賃据え置きとなるケースは全国でも東京都特有の現象と考えられると説明している。

公社及び都市整備局は、公社一般賃貸住宅の家賃が、市場より低く抑えられることで、入居競争の激化を招いているという東京都特有の状況を改善するために、限度額の緩和を可能とするよう機構との契約条件などの見直しを図るべきである。

意見（４－２）より需給状況を反映した一般賃貸住宅の家賃設定について

昭和30年～40年代に管理開始した公社一般賃貸住宅は、応募状況が高倍率となっている物件が多いが、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、築30年を超える鉄筋コンクリート造の賃貸住宅は、民間賃貸市場において供給件数が非常に少ないため、公社一般賃貸住宅に需要が集まることが考えられるとしている。

民間賃貸市場において同種住宅の供給件数が少ない物件は、近傍同種家賃の対象が少ないものであり、毎回の市場家賃の調査結果、家賃改定結果、募集倍率などの状況が次回の家賃改定に適切にフィードバックされ、より実態に即した家賃改定が行われるよう、公社が十分に留意することが必要であり、より需給状況を反映した家賃負担の実現を図る余地があると考えられる。

意見（４－３）住宅金融公庫借入による家賃限度額制度の見直しの要請について
東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の一般賃貸住宅の家賃は、定期的に市場家賃を調査し、改定することを原則とするが、住宅金融公庫（以下「公庫」という。）からの借入により建設された物件には、住宅金融公庫法（昭和 25 年法律第 156 号）第 35 条第 2 項による家賃の制約があり、平成 19 年 4 月の家賃見直しに際しては、9 件の一般賃貸住宅においてこの制約により募集家賃が据え置かれ、応募倍率が高いにもかかわらず、募集家賃が市場家賃を下回り続けている。

平成 19 年 4 月に公庫が独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）に移行したことに伴い、住宅金融公庫法は廃止されたものの、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 18 年法律第 115 号）附則第 5 条において、「公庫がこの法律の施行前に締結した貸付契約に係る貸付金その他の貸付けに係る事項については、なお従前の例による。」と規定されており、上述の家賃限度額制度の取り扱いに変更はない。

公社の一般賃貸住宅は、住宅の安定供給という大きな政策目的には沿ってきたものの、都営住宅や都民住宅に比較すると、政策目的による入居要件を設けているものではなく、また、建設等に係る公庫貸付金の平均利率は、平成 18 年度では 3.83% と、相当の金利が課せられており、このように民間の賃貸住宅と大きな相違のないものに、家賃限度額を設ける公的必然性は見出しがたい。

公社及び都市整備局は、公社一般賃貸住宅の家賃が、市場より低く抑えられることにより入居競争の激化を招いているという東京都特有の状況を改善するために、例えば市場家賃が家賃限度額を大幅に上回る場合は、限度額の緩和を可能とするよう機構との契約条件などの見直しを図るべきである。

3 東京都住宅供給公社が行う都営住宅の不適正入居者管理の確立について

都営住宅の不適正入居者に対する是正指導業務は、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が平成 17 年度までは都営住宅管理受託者として、平成 18 年度は都営住宅指定管理者として行っている。

公社の不適正入居者管理は、公社の神田、赤羽、渋谷、立川の各支社で分担して行われている。

支社における不適正入居者管理の実施状況を監査したところ、不適正入居者管理に用いる書類の様式が支社ごとに異なっており、また、不適正事例報告が決裁されてから 3 ヶ月以上経過している不正入居・同居、長期不在等と思われる報告を 55 件検証したところ、今後の対応については、本社と支社の協議となった重点案件を除き、当該様式への記載がなされていない。

検証した中には、倉庫として使用している事例や、持ち家に居住している事例が認められた。

不適正入居者の中には、個々の状況を勘案して対応せざるを得ない入居者もあるため、対応と判断の経緯を明らかにすることは、特に重要である。

しかしながら、公社の現在の不適正指導経過管理方法では、対応の決定過程が書類に残されていないものが多く、対応の決定経緯が不明となっている。

個々の状況を勘案した対応をする際には書面に記載し、承認を得ることが必要である。

意見（4-4）東京都住宅供給公社における不適正入居者管理の確立について

東京都住宅供給公社の支社における不適正入居者管理の実施状況を監査したところ、不適正入居者管理に用いる書類の様式が支社ごとに異なっており、また、不適正事例報告が決裁されてから 3 ヶ月以上経過している不正入居・同居、長期不在等と思われる報告を 55 件検証したところ、今後の対応については、本社と支社の協議となった重点案件を除き、当該様式への記載がなされていない。

不適正入居者の中には、個々の状況を勘案して対応せざるを得ない入居者もあるため、対応と判断の経緯を明らかにすることは、特に重要である。しかしながら、公社の現在の不適正指導経過管理方法では、対応の決定過程が書類に残されていないものが多く、対応の決定経緯が不明となっている。

個々の状況を勘案した対応をする際には書面に記載し、承認を得ることが必要である。

4 東京都住宅供給公社が行う都営住宅家賃滞納管理事務の効率化について

都営住宅の家賃滞納管理事務は、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が平成 17 年度までは都営住宅管理受託者として、平成 18 年度は都営住宅指定管理者として、行っている。

公社は都営住宅家賃滞納者に対して、「都営住宅等に関する事業の管理及び財務事務の執行について」で記載したとおり督促を行っているほか、外勤収納員が戸別訪問して、納付指導を行っている。

都営住宅家賃の滞納管理は公社の神田、赤羽、渋谷、立川の各支社で分担しているが、支社における滞納管理の実施状況を監査したところ、滞納管理に用いる電子データ化された資料は支社ごとに異なった形式で作成されており、統一されていない。さらに、支社内でも、外勤収納員の指導記録への入金予定日の記載の有無などの点で、記載内容が統一性に欠けている。

また、外勤収納員が長期不在宅を訪問している場合があるが、関係部署と連携を図り、より一層滞納者の情報把握に努める必要がある。

滞納管理業務の効率性を向上し、収納率向上に寄与するため、滞納管理方法を公社全体で統一・充実するなど、管理方法の見直しを行なう必要がある。

意見（4-5）東京都住宅供給公社における統一的な滞納管理方法の効率化について

都営住宅家賃の滞納管理は東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の神田、赤羽、渋谷、立川の各支社で分担しているが、支社における滞納管理の実施状況を監査したところ、滞納管理に用いる電子データ化された資料が支社ごとに異なった形式で作成されているほか、支社内でも、外勤収納員の指導記録への記載内容について、入金予定日の記載の有無などの点で、管理方法が統一性に欠けている。

また、外勤収納員が長期不在宅を訪問している場合があるが、関係部署と連携を図り、より一層滞納者の情報把握に努める必要がある。

滞納管理業務の効率性を向上し、収納率向上に寄与するため、滞納管理方法を公社全体で統一・充実するなど、管理方法の見直しを行なう必要がある。

5 より実情に即した公社一般賃貸住宅の駐車場の設置について

(1) 公社一般賃貸住宅の全管理戸数に対する駐車場設置区画数並びに契約数の状況

公社一般賃貸住宅の、平成16年度から平成18年度末の全管理戸数に対する駐車場設置区画数並びに契約数の状況は、(表4-4)、(表4-5)のとおりである。

(表4-4) 公社駐車場の契約状況

区分	平成16年度末	平成17年度末	平成18年度末
全管理戸数	61,786戸	62,264戸	61,932戸
駐車場設置区画数	17,468区画	17,797区画	18,013区画
駐車場契約区画数	16,761区画	17,011区画	17,224区画
契約率	96.0%	95.6%	95.6%

(表4-5) 直近の契約の内訳(平成19年10月5日現在)

駐車場設置区画数	18,191区画
駐車場契約区画数	17,284区画
契約率	95.0%
契約者のうち居住者	16,979区画
(うち複数台申込者)	(339人)
外部契約者	305区画

(表4-4)に示されるとおり、公社一般賃貸住宅の駐車場の契約率は、平成18年度末全体平均で95.6%となっており、公社は、空き駐車場の一部につき、契約率を高めるため、2台目、3台目の利用を募集する他、近隣の個人、法人の利用も募集している。

公社は、空き区画の解消に向けた努力を行なっているところであるが、そもそも団地内駐車場は、一義的には居住者の用に供するための必要数を確保できれば足りるものである。

そこで、近年建替えた公社一般賃貸住宅における駐車場利用状況と、駐車場設置数がどのように決定されたかについて、検討することとした。

(2) 近年建替えた公社一般賃貸住宅の住宅戸数と駐車場設置区画数、契約率

平成16年度から平成18年度までに建替えられた公社一般賃貸住宅の駐車場設置数と平成19年6月末における利用状況は、(表4-6)のとおりであり、空き駐車場が生じている。

(表4-6) 近年建替えた公社一般賃貸住宅の駐車場の状況

(単位：区画)

管理開始年度	住宅数	管理戸数	付置義務台数 (注1)		駐車場の状況					
			都	区	平面式	機械式	合計	設置率	契約区画数	契約率
平成16年度	1	121	30%	30%	20	0	20	16.5%	19	95%
平成17年度	5	343		20~30%	40	34	74	21.6%	49	66%
平成18年度	1	280		--- (注2)	26	31	57	20.4%	29	51%
合計	7	744			86 (57%)	65 (43%)	151	20.3%	97	64%

(注) 1 所在区の条例・要綱で駐車場の付置義務が定められている場合には、都及び区の双方の基準を満たす必要がある。

(注) 2 該当年度の住宅の所在区に駐車場の付置義務を定める条例・要綱なし。

共同住宅に付属する駐車場については東京都及び区市町村が、条例・要綱により付置義務台数を定めている。

東京都集合住宅駐車施設付置要綱によれば、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の建替住宅についても必要駐車場数は、総戸数の3割以上ということになるが、当該指導要綱の対象となる住宅については、住宅ごとに従前居住者の再入居世帯の年齢構成及び車の所有状況等を東京都に説明するとともに、住戸数の1割程度の台数の駐車場を将来増設が可能な計画とすることにより、住戸数の2割程度まで付置義務台数の緩和を受けている。

(3) 機械式駐車場の設置と維持に係る費用について

公社から提示された資料によれば、機械式駐車場の建設費用並びに維持管理に要する費用は、(表4-7)並びに(表4-8)のとおりである。

(表4-7) 建設費用(1台当たり、直接経費のみ)

(単位：千円)

建設費用	耐用年数	1年当たりコスト
732	25年	29

(表4-8) 維持管理費用見込額 (1台当たり、直接経費のみ)

(単位：千円)

項目	金額 (千円)	周期	1年当たりコスト
改修	180	12年	15
保守	22	毎年	22
合計	—	—	37

(表4-9) 1年当たりのコスト合計 (1台当たり、直接経費のみ)

(単位：千円)

建設費用	維持管理費用見込額	合計
29	37	66

平成16年度から平成18年度までに建てられた7住宅では、全体の駐車区画数に対して43%が機械式で計画されている一方、平成19年6月末時点で駐車場の空き区画は36%に達している。

住戸数の一定割合の駐車場を確保することは、違法駐車を防止する意味もあり、公社一般賃貸住宅の駐車場契約率が95.6%であることから、将来的には駐車場の利用率の上昇が期待されるものの、建替住宅の従前居住者の再入居世帯の年齢構成及び車の所有状況を勘案すると、管理開始後当面の間は駐車場利用者が限られることは、当初から十分予想される状況にあり、住宅によっては機械式駐車場の設置は、駐車場利用希望者の推移を確認してからでも足りたと考えられる。

この場合、機械式駐車場の1空き区画当たり、その設置・維持に要する費用の年間見積もり額66千円は、平置式にすれば、当面不要なコストであったことになる。

また、利用されていない機械式の駐車場は、緊急時の空きスペースとしての利用も困難であり、機械式駐車場を需要に即して建設することは、敷地の有効利用と公社の効率的な事業運営に資することになる。

今後公社一般賃貸住宅の建替えに伴い駐車場を整備する場合には、東京都及び区市町村と必要台数について十分協議し、適切な需要予測のもと、経済性を確保することが望ましく、特に機械式駐車場の設置については、慎重に検討する必要がある。

意見（４－６）より実情に即した公社一般賃貸住宅の駐車場の設置について

平成16年度から平成18年度までに建て替えられた公社一般賃貸住宅の管理戸数合計は、744戸であり、駐車場設置区画数の合計は151区画、平成19年6月末における契約戸数は97区画である。駐車場設置区画数に対して43%が機械式で計画されている一方、平成19年6月末時点で駐車場の空き区画は36%に達している。

個々の住宅では敷地条件等の違いによる機械式駐車場の割合や駐車場の契約率に差があるものの、住宅によっては機械式駐車場を平置駐車場として計画することで必要駐車場区画数を確保することは十分可能であり、その場合、機械式駐車場の設置は、駐車場利用希望者の推移を確認してからでも足りたと考えられる。

東京都住宅供給公社の説明によれば、東京都に、従前入居者の再入居世帯の年齢構成及び車の所有状況等を説明するとともに、住戸数の1割の台数の駐車場を将来増設が可能な計画とすることにより、住戸数の2割程度まで付置義務台数の緩和を受けているということであるが、結果的に、機械式駐車場の1空き区画当たり、その設置・維持に要する費用（66千円／年）は、平置式にすれば、当面不要なコストであったことになる。

また、利用されていない機械式の駐車場は、緊急時の空きスペースとしての利用も困難であり、機械式駐車場を需要に即して建設することは、敷地の有効利用と公社の効率的な事業運営に資することになる。

今後公社一般賃貸住宅の建替えに伴い駐車場を整備する場合には、東京都及び区市町村と必要台数について十分協議し、適切な需要予測のもと、経済性を確保することが望ましく、特に機械式駐車場の設置については、慎重に検討する必要がある。

6 東京都との取引の開示充実について

東京都は東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）に対して、一般賃貸住宅事業の東京都損失補償社債及び社債利子補給並びに無利子貸付、都民住宅の無利子貸付などの資金取引を行っており、公社事業にとって重要な要素である東京都との取引の概要を開示することは、公社経営の透明性を高めるために重要である。

公社は、地方住宅供給公社会計基準に基づき、一般会計の附属明細表の借入金等明細の摘要欄で、借入金等の平均利率を開示しているが、平成 18 年度末の東京都借入金欄の開示を抜粋すると、(表 4-10) のとおりである。

(表 4-10) 借入金等明細（東京都借入金部分）

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要 (平均利率)
次期返済長期借入金					
東京都借入金					
一般賃貸住宅	170,098,130	170,746,991	170,098,130	170,746,991	
都民住宅	663,670,127	665,888,786	663,670,127	665,888,786	
長期借入金					
東京都借入金					
一般賃貸住宅	190,955,771,812	3,485,665,374	406,255,974	194,035,171,212	有利子借入 平均 4.45%
都民住宅	189,247,574,310	14,184,270,217	1,329,558,913	202,102,285,614	有利子借入 平均 1.82%
ケア付き高齢者住宅	6,404,362,218	275,895,908	—	6,680,258,126	無利子

一般賃貸住宅と都民住宅については、それぞれ有利子借入平均 4.45%と 1.82%と記載されており、有利子借入と断り書きされているため誤りではないものの、表借入金等明細の借入金額には有利子借入残高の記載がないため、情報としては不十分である。平成 18 年度末における東京都からの有利子借入残高は、一般賃貸住宅で 3,775,538,593 円、都民住宅で 161,408,223,157 円であり、少なくとも、有利子借入残高を明らかにした上で、利率を記載することが望ましい。

また、東京都との資金取引については、附属明細表において、事業種別ごとに補助金収入や借入金の増減及び残高など記載しているものの、公社にとって東京都との取引をわかりやすく開示することは、公社経営の透明性を高める観点からも重要である。

公社は、地方住宅供給公社法に基づき設立された法人であるが、高い公益性を求められていることから、関連当事者との取引の内容について注記することが求められている改正後の「公益法人会計基準」（平成 16 年 10 月 14 日最終改正。平成 18

年４月１日以後開始する事業年度から、できるだけ速やかに実施。)も勘案しつつ、東京都との取引内容をわかりやすく開示することが望ましい。

意見（４－７）借入金等明細における有利子借入残高の開示について

公社は、一般会計の附属明細表の借入金等明細の摘要欄で、借入金等の平均利率を開示している。一般賃貸住宅と都民住宅については、有利子借入の平均利率を記載しており、有利子借入と断り書きされているため誤りではないものの、借入金等明細の借入金額には有利子借入残高の記載がないため、情報としては不十分である。

少なくとも、有利子借入残高を明らかにした上で、利率を記載することが望ましい。

意見（４－８）東京都との関連当事者情報の開示について

公社と東京都との資金取引については、附属明細表において、事業種別ごとに補助金収入や借入金の増減及び残高など記載しているものの、公社にとって東京都との取引をわかりやすく開示することは、公社経営の透明性を高める観点からも重要である。

公社は、地方住宅供給公社法に基づき設立された法人であるが、高い公益性を求められていることから、関連当事者との取引の内容について注記することが求められている改正後の「公益法人会計基準」（平成 16 年 10 月 14 日最終改正。平成 18 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から、できるだけ速やかに実施。)も勘案しつつ、東京都との取引内容をわかりやすく開示することが望ましい。

7 株式会社東京公社住宅サービスを連帯保証人として紹介する事業について

(1) 連帯保証人として株式会社東京公社住宅サービス 1 社を紹介している状況について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の賃貸住宅の賃借人は、地方住宅供給公社法施行規則において、家賃の支払いについて確実な保証人がいることを求められている（「地方住宅供給公社法施行規則第 13 条第 3 項」（昭和 40 年 7 月 10 日建設省令第 23 号））。

公社は、公社本社が入居する渋谷区の本社が所在する、株式会社東京公社住宅サービスを、連帯保証人を確保できない賃貸住宅入居希望者の連帯保証人として紹介している。

具体的には、公社は、一般賃貸住宅を募集する際に、同社を連帯保証人として紹介するチラシを募集要項と同時に配布しているほか、公社募集センター並びに窓口センターなどに備置されている「募集のごあんない」及び募集のホームページに、同社の名前と電話番号を記載し、連帯保証人をたてられない入居希望者に紹介している。

同社が入居者から受け取る保証料は、平成 15 年度に率を低減する改定が行われた以降、家賃の 2.0%（最低 800 円、最高 3,000 円）に設定されており、この保証料は、毎月家賃とともに公社が収受し、公社から同社に振り込まれる形がとられている。

なお、公社は同社から保証料徴収等に係る業務受託手数料を受け取っている。

(2) 株式会社東京公社住宅サービス設立の経緯について

公社によれば、株式会社東京公社住宅サービスは、昭和 62 年当時、連帯保証人をたてることが困難であるため公社一般賃貸住宅への入居を断念せざるを得ない事例が発生しており、また、賃貸住宅の家賃にかかる連帯債務について自然人に代わる機関保証制度が確立されていないことから、入居希望者への入居支援のための機関保証制度の必要性が高まっていた状況を受けて、当時の公社 OB により設立された会社であり、株式の譲渡先を公社の役職員及び役職員であった者に制限した会社とされている。

社名に「公社住宅」の文字があること、公社本社と同一のビルに入居していること、公社の募集用冊子に同社業務の案内が記載されていることから、公社と密接な関係があると受けとられる外観があるが、公社との資本関係はない。

公社は同社が賃借人の債務を連帯保証することに関して、同社との間で「保証基

本約定書」(以下「約定書」という。)を締結しており、この契約の中で、同社に対して次の①から③に関する事項について書面をもって通知する旨を定めている。

- ① 役員の変更
- ② 株主総会の議事録
- ③ 取締役会の議事録のうち債務保証に関する部分

(3) 保証対象入居世帯数、保証料等の推移について

公社から提示された資料によれば、平成14年度から平成18年度までの、同社の保証世帯数、同社が収受した保証料、同社が公社に対して保証履行した金額及び公社が同社から受け取っている受託料の推移は、以下の(表4-11)のとおりである。

(表4-11) 株式会社東京公社サービスが連帯保証人となった入居世帯等の状況

(単位：円)

区分	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
世帯総数	78,210	78,049	79,071	79,567	79,205
うち同社保証世帯数	9,528	9,941	10,350	10,652	11,088
年間保証料	183,669,580	151,874,650	155,558,930	164,251,200	175,882,310
年間保証履行数	93	39	74	60	103
年間保証履行金額	66,278,955	31,967,340	47,988,490	30,100,060	41,030,710
公社受託料	9,501,160	9,709,150	9,970,830	10,339,490	10,773,530

(表4-11)に示されるとおり、同社に保証を求める世帯数は、平成18年度末で11,088件と、世帯総数の約14%に上っており、その割合は、平成18年度までの5年間で増加傾向にある。保証料総額は平成15年度に保証料率を低減する改定が行われ、一時的に減少したものの、16年度以降は増加傾向にあり、保証履行金額も安定的に推移している。

(4) 現状の問題点について

このような状況は、次の①、②に示す点において、改善の余地があると考えられる。

- ① 民間事業者による民間賃貸住宅の家賃保証業務が普及し始めている昨今の状

況下においては、公社賃貸住宅の家賃保証業務を1社が継続して引き受ける状況は、入居者の利便性の観点からも懸念があること。

- ② 大量に賃貸住宅を供給し、公共的性格を持つ公社が、保証事業者として同社1社を紹介している状況においては、公社は同社の経営状況を随時、十分に分析吟味し、被保証者にとって保証料が適切な水準であるかを検討する責任があると考えられるが、公社は、同社の決算書は入手しているものの、同社の財務状況を十分に検討しているとはいえないこと。

意見（4-9）保証会社が1社である状況の改善について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）によれば、株式会社東京公社住宅サービスは、昭和62年当時、連帯保証人をたてることが困難であるため、公社一般賃貸住宅への入居を断念せざるを得ない事例が発生しており、また、賃貸住宅の家賃にかかる連帯債務について自然人に代わる機関保証制度が確立されていないことから、入居希望者への入居支援のための機関保証制度の必要性が高まっていた状況を受けて、当時の公社OBにより設立された会社である。

公社賃貸住宅の連帯保証人となる業務は、同社の設立以来、同社1社が行っているが、民間事業者による民間賃貸住宅の家賃保証業務が普及し始めている昨今の状況下においては、公社賃貸住宅の家賃保証業務を1社が継続して行うことは、入居者の利便性向上の点からも懸念があり、他の機関保証事業者の参加を促すことにより入居者の利便性向上を図るなど、公社による状況改善努力が求められる。

意見（4-10）保証先会社の経営状況の定期的な把握の必要性について

公社一般賃貸住宅は、中堅所得者に対し、公的団体である公社が賃貸住宅を安定的に供給することを使命とするものであり、大量に賃貸住宅を供給する公社が、保証事業者として株式会社東京公社住宅サービス1社を紹介している状況においては、公社は同社の経営状況を随時、十分に分析吟味し、被保証者にとって保証料が適切な水準であるかを検討する責任があると考えられるが、公社は、同社の決算書は入手しているものの、同社の財務状況を十分に検討しているとは言えない。

公社は、同社の財務状況を詳細に検討し、経営状況を随時把握すると同時に、保証料が適正水準であるか否かについても検討することが求められる。

8 特命随意契約に係る調査実施体制等の確認について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、平成18年6月30日より9月30日までの期間、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」という。）に対し、「既存公社賃貸住宅に係る耐震性に関する調査業務」（税込契約金額：19,836,600円、本体金額：18,892,000円）を、特命随意契約により委託している。

契約の背景には、平成18年1月に施行された「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」（平成17年法律第20号）により、都道府県は遅くとも1年以内を目途に耐震改修促進計画を策定するものとされ、公営住宅等の耐震化についても、同計画に盛り込まれる予定であったことがある。

公社では、過去においても必要とされる耐震診断および改修工事を実施してきたが、上記法の改正を契機に、あらためて公社賃貸住宅の耐震性を把握すると共に必要な対策を実施するため、公社住宅の現状分析と計画の基礎資料作成を委託することとしたものである。

公社は、①3ヶ月という短期間に全体を検証し、成果物を納品できる能力があること、②耐震診断や改修の手法を客観的に評価しうる実績およびスキルと、公共住宅の特性に合致した耐震化のノウハウを保持していること、③同時並行的に進められている都営住宅の調査に留意できること、を受託者の前提条件と考えたうえで、まちづくりセンターは、都内建築物の耐震改修計画の技術的評価を主な事業のひとつとし、内部に専門部署および学識経験者等による耐震改修計画評定委員会を備えており、実施体制、実績ともに優れた専門機関であることを理由として、特命随意契約の相手方として選定した。

契約に至る手続きとしては、平成18年6月26日に、調査業務委託仕様書と共に、見積通知書がまちづくりセンターに提示され、これに基づき、まちづくりセンターは、平成18年6月29日に見積書（本体金額：18,892,000円）を公社に提出した。この見積金額は、予め公社内部にて決裁していた内訳書による調査委託金額19,807,000円以内に収まっていたため、上記見積書は採用され、翌6月30日には特命随意契約が締結された。

ここで、公社の内訳書では、技師A（単価40,100円、数量7.0人/日）および技師C（単価25,900円、数量計352人/日）による業務遂行を想定していたが、まちづくりセンター提出の見積書には、合計金額が記載されているのみであり、調査項目、業務遂行技術者の人/日配分、業務遂行技術者の経歴については、一切記載されていない。

公社は、技術者の経歴等は後日公社に提出されており、対応能力が不足すると考えられる場合は、人員配置を変更させることにより、適切な業務遂行は担保される

と説明しているが、特命随意契約の形で調査委託契約を締結するのであれば、事後ではなく事前に、受託者側の調査体制が、適切かつ円滑な執行に足りるものかどうかを、十分に審査したうえで契約がなされるべきである。

調査業務を特命で委託する際には、見積合計金額のみならず、調査項目、動員計画、業務責任者の経歴等も記載を求め、適切な調査実施体制が計画されていることを確認する必要がある。

意見（４－１１）財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターとの特命随意契約に際する調査実施体制等の確認について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、平成 18 年 6 月 30 日より 9 月 30 日までの期間、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」という。）に対し、「既存公社賃貸住宅に係る耐震性に関する調査業務」（税込契約金額：19,836,600 円、本体金額：18,892,000 円）を、特命随意契約により委託している。

まちづくりセンター提出の見積書には、合計金額が記載されているのみであり、調査項目、業務遂行技術者の人/日配分、業務遂行技術者の経歴については、一切記載されていない。

公社は、技術者の経歴等は後日公社に提出されており、対応能力が不足すると考えられる場合は、人員配置を変更させることにより、適切な業務遂行は担保されると説明しているが、特命随意契約の形で調査委託契約を締結するのであれば、事後ではなく事前に、受託者側の調査体制が、適切かつ円滑な執行に足りるものかどうかを、十分に審査したうえで契約がなされるべきである。

調査業務を特命で委託する際には、見積合計金額のみならず、調査項目、動員計画、業務責任者の経歴等も記載を求め、適切な調査実施体制が計画されていることを確認する必要がある。

9 消防用設備等定期点検保守委託契約の履行確認について

(1) 消防用設備等定期点検保守委託契約の締結状況

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、都営住宅、区営・区立住宅、公社住宅等の住宅部分、住宅共用部分及び駐車場等のその他施設について、消防法第17条3の3の規定に基づき行う消防用設備等定期点検保守委託業務を、外部に委託して行っている。

公社は、多数にのぼる都営住宅等の保守を効率的に行う観点から、公社の各支社（渋谷・神田・赤羽・立川）の管轄地域ごとに希望制指名競争入札を行い、消防用設備等定期点検保守委託契約を締結しており、平成18年度各支社別の契約の概要は以下の（表4-12）のとおりである。

（表4-12）平成18年度消防用設備等定期点検保守委託契約の入札金額（税別）
及び落札率

（単位：円）

支社名	入札参加者数	予定価格	入札平均価格	落札価格	平成18年度落札率
渋谷	9社	67,918,000	67,252,222	66,800,000	98.4%
神田	12社	139,164,000	139,095,417	139,000,000	99.9%
赤羽	10社	68,680,000	68,265,000	67,800,000	98.7%
立川	4社	70,800,000	38,800,000	28,980,000	40.9%

(2) 消防用設備等定期点検保守委託契約の履行確認について

（表4-12）のとおり、平成18年度の消防用設備等定期点検保守委託契約については、渋谷支社、神田支社、赤羽支社の落札率が98.4%から99.9%であるのに対して、立川支社の契約については、落札率が40.9%と他の契約よりも低い金額の契約となっている。

予定価格より極端に低い金額で契約した案件について、事後確認により履行状況に問題がないと認められる場合には、他の地域の委託価格について市場実勢価格等に照らして問題がないかを再検証してみる余地があると考えられる。

(3) 消防用設備等定期点検保守委託契約の入札方法について

公社は、希望制指名競争入札を行う際に、原則として電子入札システムを使用して委託先業者を選定するが、消防用設備等定期点検保守業務委託契約は、電子入札

システムによらず、一般的な入札箱による入札方法を採用している。

公社は、電子入札を実施しない理由として、業務委託案件は、業種別にみると年間の入札件数が僅少であるため事業者の受注機会が乏しく（消防施設保守業種は年間1～2件程度）、そのために電子入札に必要なコスト（電子認証サービス利用料金12,000円／年ほか）と新たなノウハウを事業者に強いることが時期尚早と判断したとしている。

しかしながら、消防用設備等定期点検保守業務委託における入札事務の効率化及び談合等の予防のために、電子入札システムを利用した入札を行うことを検討する必要がある。

意見（4-12）落札率が低い契約の再検証について

東京都住宅供給公社が行った平成18年度の消防用設備等定期点検保守委託契約は、渋谷支社、神田支社、赤羽支社の落札率が98.4%から99.9%であるのに対して、立川支社の契約については、落札率が40.9%と他の契約よりも相当程度低い金額の契約となっている。

予定価格より極端に低い金額で契約した案件について、事後確認により履行状況に問題がないと認められる場合には、他の地域の委託価格について市場実勢価格等に照らして問題がないかを再検証してみる余地があると考えられる。

意見（4-13）電子入札手続きの導入促進について

公社は、希望制指名競争入札を行う際に、原則として電子入札システムを使用して委託先業者を選定するが、消防用設備等定期点検保守業務委託契約は、電子入札システムによらず、一般的な入札箱による入札方法を採用している。

公社は、電子入札を実施しない理由として、業務委託案件は、業種別にみると年間の入札件数が僅少であるため事業者の受注機会が乏しく（消防施設保守業種は年間1～2件程度）、そのために電子入札に必要なコスト（電子認証サービス利用料金12,000円／年ほか）と新たなノウハウを事業者に強いることが時期尚早と判断したとしている。

しかしながら、消防用設備等定期点検保守業務委託における入札事務の効率化及び談合等の予防のために、電子入札システムを利用した入札を行うことを検討する必要がある。

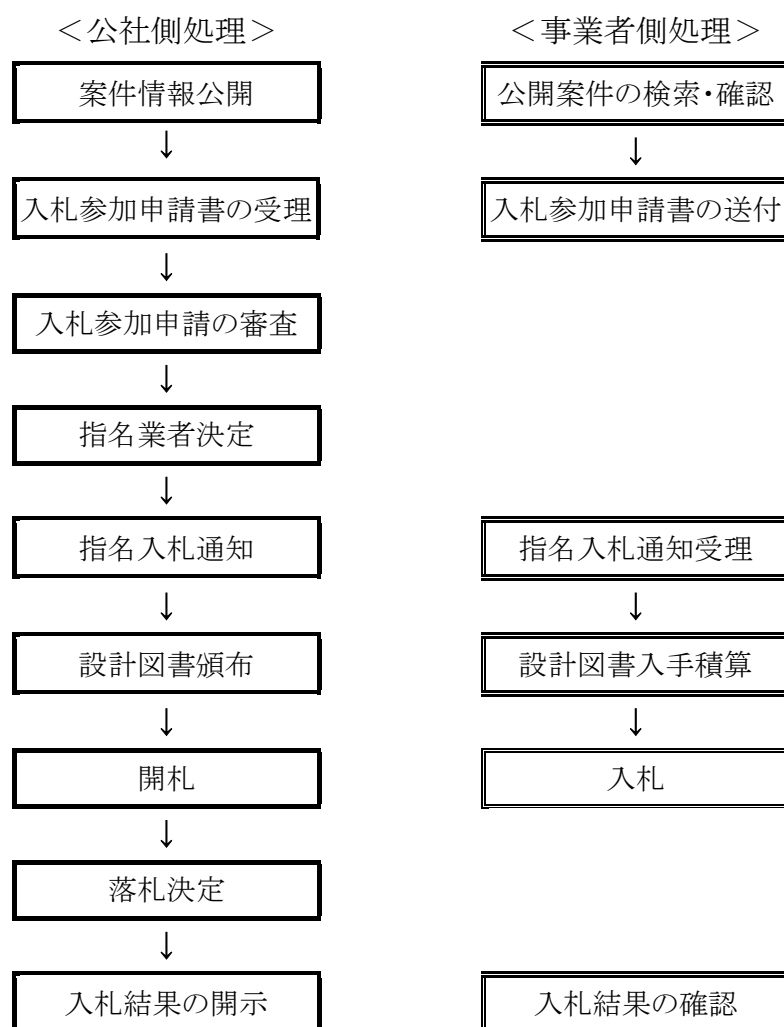
10 建設共同企業体工事への電子入札手続きの導入について

(1) 住宅建設に係る契約の概要

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、公社住宅の建設に際して、指名競争入札の方法により発注する工事で、予定価格が建築工事の場合は5億円以上、設備工事の場合は1億2千万円以上の工事については、建設主体を建設共同企業体（以下「JV」という。）であることを入札条件としている。

公社住宅建設にかかる契約の流れは以下の（図4-2）のとおりである。

（図4-2）東京都住宅供給公社住宅建設にかかる契約の流れ



(2) 契約事務の効率化及び公平性を担保する方策について

公社住宅の建設に関する入札に関して、JV の構成を要件としているのは、公社住宅の建設をできる限り大企業と中小企業の組み合わせで受注することで、幅広い中小企業が公社住宅の建設に関わることができ、中小企業の振興を図ることも目的とするためである。

公社は、このような目的をもって JV の組成を入札条件としているが、JV の入札を行うにあたっては、電子入札システムを使用せず、建設事業者を集めた形の入札を行っている。

公社は、他の工事等の入札は、電子入札システムを使用しており、JV 案件について電子入札システムを使用していないのは、システムの開発時点の公社の経営判断として、事案の発生が年間 10 件に満たない JV 対象案件のシステム化を見合わせたためであると説明しているが、契約事務の効率化と入札の公平性の担保の観点から、JV 案件についても電子入札システムを使用した入札方法の導入を検討することが求められる。

意見（4-14）建設共同企業体工事への電子入札手続きの導入について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、公社住宅の建設に際して、指名競争入札の方法により発注する工事で、予定価格が建築工事の場合は 5 億円以上、設備工事の場合は 1 億 2 千万円以上の工事については、建設主体を建設共同企業体（以下「JV」という。）であることを入札条件としている。

公社住宅の建設に関する入札に関して、JV の構成を要件としているのは、公社住宅の建設をできる限り大企業と中小企業の組み合わせで受注することで、幅広い中小企業が公社住宅の建設に関わることができ、中小企業の振興を図ることも目的としているが、JV の入札を行うにあたっては、電子入札システムを使用せず、建設事業者を集めた形の入札を行っている。

公社は、他の工事等の入札は、電子入札システムを使用しており、JV 案件について電子入札システムを使用していないのは、システムの開発時点の公社の経営判断として、事案の発生が年間 10 件に満たない JV 対象案件のシステム化を見合わせたためであると説明しているが、契約事務の効率化と入札の公平性の担保の観点から、JV 案件についても電子入札システムを使用した入札方法の導入を検討することが求められる。

1 1 エレベーター保守点検業務委託に関する特命随意契約について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、住居棟に設置されているエレベーターの保守点検業務をエレベーターの製造会社と特命随意契約により契約を締結しており、平成 18 年度の保守点検契約件数は 58 件、契約金額合計は 2,315,974 千円である。

公社が各エレベーター製造会社と特命随意契約で保守点検契約を行っているのは、エレベーターの構造をよく知る製造会社が保守点検を行うことが、効率的・効果的に点検を実施できると判断したことによるが、保守点検を特命随意契約で委託することが予定されている場合には、エレベーター設置工事を低額で落札し、保守点検業務で利益を確保する弊害が生じるおそれがある。

公社は、現行方式の妥当性として、東京都が設置した多数のエレベーターと合わせてメーカー毎に保守管理委託を締結することによる価格面でのスケールメリットや設置工事の発注における不調傾向などをあげているが、設置工事と保守点検業務を合わせた価額と品質を総合的に評価して、事業者を選定する方法の導入を検討することが望ましい。

なお、特命随意契約によった場合でも、契約締結前にエレベーター製造会社の見積が適切に行われているか確認する必要があるが、公社は見積合計金額のみが記載された見積書は入手しているものの、その内訳については入手していない。

エレベーター製造会社の見積内訳を入手し、公社が積算した予定価格との比較分析を行う必要がある。

意見（４－１５）エレベーターの保守点検業務委託に関する特命随意契約について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、住居棟に設置されているエレベーターの保守点検業務をすべてエレベーターの製造会社と特命随意契約により契約を締結しており、平成 18 年度の保守点検契約件数は 58 件、契約金額合計は 2,315,974 千円である。

公社が各エレベーター製造会社と特命随意契約で保守点検契約を行っているのは、エレベーターの構造をよく知る製造会社が保守点検を行うことが、効率的・効果的に点検を実施できると判断したことによるが、保守点検を特命随意契約で委託することが予定されている場合には、エレベーター設置工事を低額で落札し、保守点検業務で利益を確保する弊害が生じるおそれがある。

公社は、現行方式の妥当性として、東京都が設置した多数のエレベーターと合わせてメーカー毎に保守管理委託を締結することによる価格面でのスケールメリットや設置工事の発注における不調傾向などをあげているが、設置工事と保守点検業務を合わせた価額と品質を総合的に評価して、事業者を選定する方法の導入を検討することが望ましい。

なお、特命随意契約によった場合でも、契約締結前にエレベーター製造会社の見積が適切に行われているか確認する必要があるが、公社は見積合計金額のみが記載された見積書は入手しているものの、その内訳については入手していない。

エレベーター製造会社の見積内訳を入手し、公社が積算した予定価格との比較分析を行う必要がある。

1 2 契約台帳の適切な管理と活用について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、各種工事や委託の契約について、契約台帳を作成し、管理している。

平成 18 年度の契約台帳を基に、公社の都営住宅や公社住宅に関する全契約について実際の契約金額と予定価格とを用いて落札率を算定したところ、落札率が異常値であると判断される契約が 3 件発見され、3 件中、2 件は家賃調査の業務委託であり、他 1 件は総合管理の業務委託であった。

総合管理業務委託の落札率が異常値であった原因は、契約システムに予定価格を入力する際、本来 26,595,450 円であるところ、265,954,500 円と実際の金額より 10 倍の金額で入力したことによる。

公社は、当該ミスは、委託に関する契約の入札が電子入札ではなく、入札の結果を契約システムに手入力するに際して生じたものであり、台帳データに基づき平成 18 年度低入札価格の案件を抽出してその履行結果を調査する時点においてこの入力ミスを発見したが、それが本監査資料を提出した後であったと説明している。これは、入力結果をチェックする体制が整っていれば防止できたミスであり、また、契約データの検証を定期的実施していれば、早期に発見していたと考えられる。

契約台帳は、契約業務が適切に行われているかを概括的に管理する機能を有するものであり、公社は、入力結果をチェックする体制を整えると同時に、その内容を適時適切に確認する必要がある。

意見（4-16）契約台帳の適切な管理と活用について

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、各種工事や委託の契約について、契約台帳を作成し、管理している。

平成 18 年度の契約台帳を基に、公社の都営住宅や公社住宅に関する全契約について実際の契約金額と予定価格とを用いて落札率を検証したところ、総合管理業務委託の予定価格を入力する際、本来 26,595,450 円であるところ、265,954,500 円と入力したため、落札率が異常となっているものが検出された。

契約台帳は、契約業務が適切に行われているかを概括的に管理する機能を有するものであり、公社は、入力結果をチェックする体制を整えると同時に、その内容を適時適切に確認する必要がある。