

(意見 4-7) 常任の解職の明確化について

東京都住宅供給公社定款第 6 条第 3 項において、「監事のうち 1 名は常任とする。」としている。この点、実際に、住宅供給公社では常任監事 1 名体制 (週 3 日勤務) となっているが、今後解職を避けるためにも、週何日 (又は何時間) 勤務で常任となるか、又は常任となるための別の定義があるかを明確に定義しておく必要がある。

あわせて、「常勤」、「常務」が混同しているのを、用語の統一も必要である。現状では、東京都住宅供給公社定款では「常任」が用いられており、その他、東京都住宅供給公社常務理事会規程第 2 条、東京都住宅供給公社監事募集要項、東京都住宅供給公社 IR 資料などでは、「常勤」が用いられている。また、常務理事会規程では、「常務」となっている。今後、これらの文言を整理されたい。

(2) 都と住宅供給公社の関係

ア 事業の概要

地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき、業務を実施している。

地方住宅供給公社法 (一部抜粋)

第 9 条 地方公社を設立するには、議会の議決を経、かつ、定款及び業務方法書を作成して、国土交通大臣の認可を受けなければならない。  
(役員の種類及び権限)

第 12 条 理事長は、地方公社を代表し、その業務を総理する。

2 理事は、定款で定めるところにより、理事長を補佐して地方公社の業務を掌理し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行なう。

3 監事は、地方公社の業務を監査する。

4 監事は、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は国土交通大臣若しくは設立団体の長に意見を提出することができる。  
(役員の内命)

第 13 条 理事長及び監事は、設立団体の長が任命する。

2 理事は、理事長が任命する。  
(業務方法書)

第 26 条 地方公社の業務方法書に記載しなければならない事項は、国土交通省令で定める。

2 地方公社は、業務方法書を変更しようとするときは、国土交通大臣の認可を受けなければならない。

(事業計画及び資金計画)

第 27 条 地方公社は、毎事業年度、事業計画及び資金計画を作成し、事業年度開始前に、設立団体の長の承認を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

(財務諸表及び業務報告書)

第 32 条 地方公社は、毎事業年度、財産目録、貸借対照表及び損益計算書 (以下「財務諸表」という。) を作成し、決算定結後二月以内に設立団体の長に提出しなければならない。地方公社は、前項の規定により財務諸表を提出するときは、これに、国土交通省令で定める事項を記載した当該事業年度の業務報告書を添付し、並びに財務諸表及び業務報告書に関する監事の意見をつけなければならない。  
(国土交通省令への委任)

第 35 条 この法律に規定するもののほか、地方公社の財務及び会計に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。  
(監督命令)

第 41 条 国土交通大臣又は設立団体の長は、地方公社の業務の健全な運営を確保し、又は住宅の積立分譲に関する契約をした者を保護するため必要があると認めるときは、地方公社に対してその業務に関し監督上必要な命令をすることができる。ただし、国土交通大臣は、設立団体の長が必要な命令をすることを怠っていると認められた場合に限り、その命令をすることができる。  
(違法行為に対する措置)

第 42 条 国土交通大臣又は設立団体の長は、第 40 条第 1 項の規定により報告を求め、又は検査を行った場合において、地方公社の業務又は会計がこの法律、この法律に基づく命令若しくはこれらに基づいて、国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長の処分又は定款、業務方法書、事業計画若しくは資金計画に違反すると認めるときは、その地方公社に対して、この法律の目的を達成するため必要な限度において、業務の全部又は一部の停止その他必要な措置を命ずることができる。この場合においては、前条ただし書の規定を準用する。  
2 国土交通大臣は、地方公社が前項の規定による命令に従わなかった場合において、やむを得ないと認めるときは、第 9 条の規定による認可を取り消すことができる。

イ 監査の結果

[分析 意見 4-8 に関するもの] 設立団体と地方住宅供給公社の連携関係の考え方について

地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法の規定に従い、事業計画及び資金計画を定め、設立団体の長の承認を受けなければならないが、財務諸表及び業務報告書については監事の意見を添付して設立団体の長に提出することのみが規定されている。したがって、法令上のガバナンスとしては「事前統制」の発想に基づくものである。

一方、設立団体である東京都は「東京都政策連携団体活用戦略」を策定している。この戦略は、「政策連携団体の有する技術やノウハウなどの有効活用による役割の高度化」、「新たなミッションを付与するなどのミッション・マネジメントの強化」、「官・団・民の役割分担を踏まえた既存活用策の見直しなどのネットワークの強化」など、「ネットワークの強化」による「マネジメント思考が中心となっている。さらに、「東京都政策連携団体の指導監督等に関する要綱」及び「東京都政策連携団体の指導監督等に関する基準」を制定し、都

庁グループの機能の強化を図っている。これらの要綱及び基準では、経営目標評価制度、従業員業績評価制度、情報公開の推進、自立的経営や経済性・効率性を促進する指導監督の基準などが定められており、その発想は「事後評価」の思考に基づく行政管理が中心となっている。

行政学上では、事後評価に基づく行政管理手法をニュー・パブリック・マネジメント、ネットワークの強化による行政管理手法をニュー・パブリック・ガバナンスと呼称しており、「東京都政策連携団体活用戦略」はこのような行政管理手法に含致したものである。

(意見4-8) 都と住宅供給公社の連携関係の再構築について

住宅供給公社は、地方住宅供給公社法上の「事前統制」に基づく運営を基礎として、「事後評価」及び「ネットワークの強化」をも踏まえた形で運営を実施しなければならない。

住宅供給公社の実質的なマネジメントは、住宅供給公社が定めた「JKK東京アクションプラン」がその中心となる。したがって、住宅供給公社はこれらの異なるマネジメントの在り方を「JKK東京アクションプラン」において融合していく必要がある。さらに、これらを「住民目線」で分かりやすく情報発信していく説明責任を有する。

「JKK東京アクションプラン」に掲げている取組は、都の住宅政策と不可分であることから、その評価に当たっては、公社自らの自己評価に加え、住宅政策本部の意見を十分に聞くことが重要である。

そのため、「JKK東京アクションプラン」の評価に当たっては、住宅政策本部と意見交換を行う場を設けることや、それを踏まえた評価の結果などを「住民目線」でより一層わかりやすく説明することについて検討されたい。

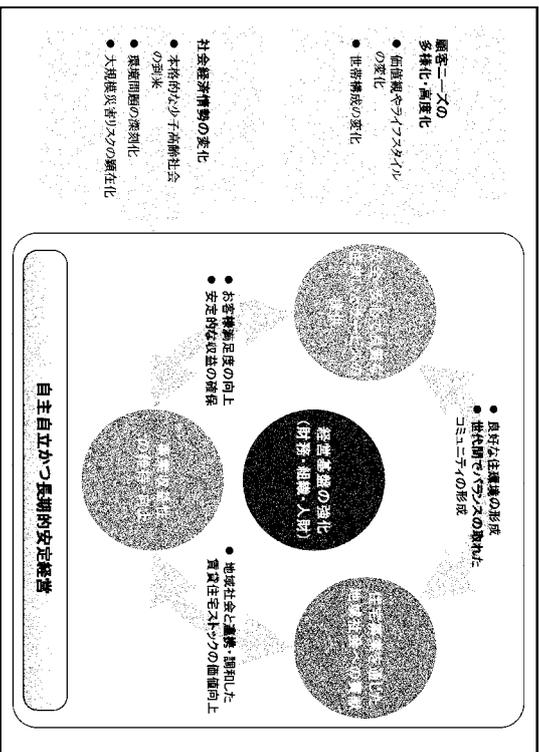
(3) 「JKK東京アクションプラン」における業務プログラムの自己評価事業の概要

住宅供給公社では、「お客様に喜ばれ、地域に喜ばれることが、私たちの喜びです」という「JKK東京のこころ」と、「私たちは、都民の皆様に対して、“安全・安心”で“喜ばれる”『住まいとサービス』を提供し続け、東京の未来（あす）を創造します。」という「JKKが果たす役割」から成る「JKK東京 基本理念」を念頭に置き、経営改革の視点を立って、より効率的・効果的な事業推進を図るため、3年間を一つの期間として具体的な行動計画を示した「JKK東京アクションプラン」を策定している。このアクションプランは、2003年度初版

以降、環境の変化や事業の進捗を踏まえて毎年度改定する、いわゆるローリング方式により策定されている。

「JKK東京アクションプラン」の目指す方向性は、以下の図のとおりである。

図E-2-1 「JKK東京アクションプラン」の目指す方向性



東京都住宅供給公社「JKK東京アクションプラン 2019年度版（2019年度～2021年度）」

住宅供給公社では、「JKK東京アクションプラン」の目指す方向性を実現し、かつ、経営改革の実行に向けた推進力とするため、2019年度において、以下の4つの分野について定量的な「経営指標」と「目標値」を設定している。

表E-2-6 経営指標の内容

CS 指標	お客様へのアンケート調査やお客さまセンター電話応答率を設定し、お客様満足度向上を図るためのもの
採算性指標	売上高経常利益率や一般賃貸住宅の利用率などを設定し、事業採算性向上を図るためのもの
安定性指標	主に借入金残高の動向を示す数値を設定し、長期安定経営の実現を図るためのもの
効率的性指標	住宅1戸当たりの年間家賃収入を設定し、賃貸資産の経営効率向上を図るためのもの

東京都住宅供給公社『JKK 東京アクトソリューション 2019年度版 (2019年度～2021年度)』より監査人作成

表E-2-7 経営指標と2019年度目標値

指標名	2019年度目標
CS 指標	
住宅供給公社の提供するサービスの総合的な満足度	90%以上
窓口業務満足度	95%以上
小口修繕業務満足度	95%以上
お客さまセンター電話応答率	90%以上
上記のうちお客さまセンター応答水準達成時間割合	80%以上
採算性指標	
売上高経常利益率	9.5%以上
公社一般賃貸住宅利用率	96%以上
公社賃貸住宅家賃収納率	98%以上
公社住宅駐車場利用率 (コインパーキングを含む)	79%以上
安定性指標	
都借入金早期償還額	95億円
借入金残高 (土地代物弁済分を除く)	4,172億円
自己資本比率	35.0%以上
効率的性指標	
住宅1戸当たりの年間家賃収入 (民間用型都民住宅を除く)	79.4万円以上

東京都住宅供給公社『JKK 東京アクトソリューション 2019年度版 (2019年度～2021年度)』より監査人作成

イ 監査の結果

【分析 意見4-9、意見4-10に関するもの】 「JKK 東京アクトソリューション」におけるCS指標の状況について

「JKK 東京アクトソリューション」におけるCS指標に関して、「当公社の提供するサービスの総合的な満足度」(以下「サービス満足度」という。)の満足度割合として90%以上、「窓口業務満足度」(以下「窓口満足度」という。)

の満足度割合として95%以上を経営指標としている。これらの指標の実績データの調査は、次のような方法によっている。

表E-2-8 サービス満足度及び窓口満足度の調査概要

	サービス満足度	窓口満足度
調査対象	公社住宅入居者、都営住宅入居者	公社住宅入居者、都営住宅入居者、相談等の来所者
調査対象抽出方法	各住宅の入居者の中から無作為抽出	公社住宅募集センター、都営住宅募集センター、各窓口センターへの来所者を対象
調査方法	アンケートを郵送配布し、郵送により回収する方法	調査員による対面聞き取りによる方法
調査回数	年1回	年1回 (調査期間2日)
調査実施者	外部専門業者への委託による	外部専門業者への委託による

住宅供給公社からのヒアリングを基に監査人作成

上表のCS指標の集計過程を確認したところ、次のような事実が確認された。

- サービス満足度では、アンケート項目としては「満足」、「まあ満足」、「普通」、「やや不満」、「不満」、「わからない」の6択となっており、「満足」、「まあ満足」、「普通」の回答者を分子、アンケート母数から「わからない」との回答者及び無回答者の数を差し引いたものを分母として、実績比率を算出している。
- 窓口満足度では、アンケート項目としては「よかった」、「まあよかった」、「やや悪かった」、「悪かった」の4択となっており、「よかった」、「まあよかった」の回答者を分子、アンケートの回答者を分母として、実績比率を算出している。

この点に関して住宅供給公社にヒアリングをしたところ、データの集計過程は過去から継続しており、時系列の経年変化の状況を把握する観点から、このような方法を継続しているとの回答があった。

なお、前述した「東京都政策連携団体活用戦略」に基づき策定されている「経営改革プラン」でもCS指標が目標値として設定されているが、そちらで設定されているCS指標は都営住宅管理のみを対象として、都営住宅管理サービスの総合的な満足度が55%以上(5段階評価の上位2項目の「満足」及び「まあ

満足」の割合)とされている。

CS 指標は、住宅供給公社が実施している業務プログラムの評価に用いるアウトカム評価として位置付けられる。したがって、そのデータ集計の考え方、集計内容、集計方法などの適切性は、アウトカム評価の適切性を保証するものとなる。このようなCS指標は、業務プログラムのアウトカム評価の業績指標として重要なものであるが、このような業績指標に係る情報の役割は、業績評価の観点からは、次のように考えられている。

- ① 首長・議員や市民に対するアカウンタビリティ（説明責任）を果たす。
- ② 予算編成や予算要求の妥当性を説明するのに役立つ。
- ③ 組織運営のための経営資源配分を組織内部的に決定するのに役立つ。
- ④ 業績をめぐる問題点の原因について厳密な検討を行う契機となる。
- ⑤ 職員に、業務プログラムを継続的に改善しようという意欲を与える。

ハリー・P・ハトリー著 上野宏・上野真城子訳『政策評価入門 結果重視の業績測定』東洋経済新報社

サービス満足度について、平成30年度の集計状況は次のとおりである。

表E-2-9 平成30年度サービス満足度の集計状況

公社住宅		母数 1,262		都営住宅		母数 643	
回答項目	回答件数	割合	回答項目	回答件数	割合	回答項目	回答件数
満足	238	19%	満足	118	18%	満足	118
まあ満足	384	30%	まあ満足	159	25%	まあ満足	159
普通	408	37%	普通	228	35%	普通	228
やや不満	66	5%	やや不満	34	5%	やや不満	34
不満	23	2%	不満	17	3%	不満	17
わからない	19	2%	わからない	16	2%	わからない	16
無回答	54	5%	無回答	71	11%	無回答	71

住宅供給公社提供資料より監査人作成

また、窓口満足度について、平成30年度の集計状況は次のとおりである。

表E-2-10 平成30年度窓口満足度の集計状況

窓口総合評価		母数 1,028		割合	
回答項目	回答件数	割合	回答項目	回答件数	割合
よかった	888	86.4%	よかった	127	12.4%
まあよかった	127	12.4%	やや悪かった	9	0.9%
やや悪かった	9	0.9%	悪かった	1	0.1%
悪かった	1	0.1%	無回答	3	0.3%
無回答	3	0.3%			

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(意見4-9) サービス満足度の見直しについて

「JK 東京アクションプラン」におけるCS指標であるサービスの総合的な満足度について調査した、「平成30年度サービス満足度の集計状況」を見ると、「普通」と回答した比率がいずれも最も多く、アンケート回答の一般的な傾向として、中央値の回答が多くなってしまうことは一定程度想定される。しかし、住宅供給公社の業務に係るアウトカム評価の視点、CS指標の達成状況について的一般住民や受益者などの利害関係者に対する説明責任としての情報開示の視点、また、評価対象範囲は異なるものの、「経営改革プラン」では5段階評価のうち、「満足」、「まあ満足」の上位2項目をCS指標の目標値としていることなどを鑑みるならば、CS指標の達成項目として「普通」とした回答を含めることは適切ではない。

また、「JK 東京アクションプラン」と「経営改革プラン」では、CS（顧客満足度）の捉え方が異なった形となっており、指標設定の在り方次第では、経営指標達成へ向けた住宅供給公社内部のマネジメントの在り方や職員の行動対応も異なる可能性がある。

したがって、「JK 東京アクションプラン」におけるCS指標の在り方について、目標値の設定を含め、一定の時期に再検討されたい。

(意見4-10) アンケート方法の見直しについて

平成30年度窓口満足度の集計状況を見ると、サービス満足度の集計過程と異なり、「普通」とする回答項目がないことに起因して「よかった」、「まあよかった」という項目のみを集計しており、また、大きな影響はないものの、無回答者の控除がなされていない。

アンケート回答項目は、その後の統計的処理を勘案して、奇数項目として3項目あるいは5項目を設定することが多いが、アンケート回答結果の一般的傾向として、中央値である「普通」と回答する者が多いことを想定して、あえ

て「普通」の項目を削除している可能性も考えられる。  
いずれにしても、サービスマン満足度と窓口満足度ではCSの概念が異なっていることから、これらを統一的な解釈の下に評価判定できるようなデータ集約を検討されたい。

(4) 住宅供給公社の全社的内部統制

ア 事業の概要

公的機関全般における内部統制が重視される潮流の中で、住宅供給公社でも内部統制の重要性については認識されている。また、コンプライアンス対応については一定の体制と方針が定められている。

一般的な考え方として、企業会計審議会「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準（令和元（2019）年12月6日）」があり、当該基準では、内部統制の目的及び内部統制の評価の方法として、次のようなものが挙げられている。

内部統制とは、基本的に、業務の有効性及び効率性、財務報告の信頼性、事業活動に関わる法令等の遵守並びに資産の保全の4つの目的が達成されているとの合理的な保証を得るために、業務に組み込まれ、組織内の全ての人によって遂行されるプロセスをいひ、統制環境、リスクの評価と対応、統制活動、情報と伝達、モニタリング（監強活動）及びIT（情報技術）への対応の6つの基本的要素から構成される。

- 業務の有効性及び効率性とは、事業活動の目的の達成のため、業務の有効性及び効率性を高めることをいう。
- 財務報告の信頼性とは、財務諸表及び財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性のある情報の信頼性を確保することをいう。
- 事業活動に関わる法令等の遵守とは、事業活動に関わる法令その他の規範の遵守を促進することをいう。
- 資産の保全とは、資産の取得、使用及び処分が正当な手続及び承認の下に行われるよう、資産の保全を図ることをいう。

○ 全社的な内部統制の評価

経営者は、全社的な内部統制の整備及び運用状況、並びに、その状況が業務プロセスに係る内部統制に及ぼす影響の程度を評価する。その際、経営者は、組織の内外で発生するリスク等を十分に評価するとともに、財務報告全体に重要な影響を及ぼす事項を十分に検討する。例えば、全社的な会計方針及び財務方針、組織の構築及び運用等に関する経営判断、経営レベルにおける意思決定のプロセス等がこれに該当する。

○ 業務プロセスに係る内部統制の評価  
経営者は、全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、評価対象となる内部統制の範囲内にある業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点（以下「統制上の要点」という。）を選定し、当該統制上の要点について内部統制の基本的要素が機能しているかを評価する。

イ 監査の結果

【分析 意見4-1-1に関するもの】財務に関連する指標のPDCAサイクルについて

「JK 東京アクトンプラン」に提示されているCS指標、採算性指標、安定性指標、効率性指標は、毎月開催される幹部会に「主要事業に関する月次指標」として報告され、PDCAサイクルを回している。しかし、これらの指標のうち、財務に関連する指標についてはのみ、幹部会ではなく、非公式に開催される「役員ミーティング」（毎週月曜日開催）に「財務状況報告」として報告されている。

なお、「財務状況報告」には、自己資本比率月次推移、売上高経常利益率月次推移、一般会計分の月次貸借対照表及び損益関連月次推移、借入金残高月次推移、都借入金償還・社債の償還などが含まれている。

（意見4-1-1）財務指標のモニタリングについて

「経営改革プラン」では、目標指標として、事業活動によるキャッシュ・フローを毎期200億円以上という財務指標が定められている。

現状としては、キャッシュ・フローに関連する住宅供給公社内での報告としては、中間決算におけるキャッシュ・フロー計算書の作成、「資金取扱事務に関する細則」により調査及び分析することが定められている「一般会計 現預金残高報告書」の月次作成及び報告、非定期で償還される借入金及び社債発行による資金調達時の今後の資金予想がある。

まず、中間決算によるキャッシュ・フロー計算書及び借入金償還・社債発行による資金調達時の資金予想では、月次のモニタリングが十分に行えず、PDCAサイクルを有効に機能させることは困難である。また、「一般会計 現預金残高報告書」は現預金残高という「ストック情報」の報告に過ぎず、「フロー情報」としてのキャッシュ・フロー管理という面では不十分である。

したがって、現状では、事業活動に係るキャッシュ・フローの状況を月次ベースでモニタリングする仕組みがなく、「経営改革プラン」の目標値について

PDCA サイクルの観点から、タイムリーに管理した上でモニタリングする仕組みが十分とは言えない状況にある。

一般的に、キャッシュ・フロー計算書の作成方法としては、直接法と間接法がある。直接法は、主要な取引ごとにキャッシュ・フローを総額表示する方法のことであり、間接法は、税金等調整前当期純利益に非資金損益項目、営業活動に係る資産及び負債の増減等を加減して表示する方法であるが、間接法は、2期間の貸借対照表及び当該期間の損益計算書があれば作成することが可能であることから、直接法と比較すると作成が簡易であると言われている。

住宅供給公社では、キャッシュ・フロー計算書の作成方法として直接法によっていることなどから、月次キャッシュ・フローの作成が困難な面が想定されるものの、月次ベースでの簡易キャッシュ・フロー計算書の作成などにより、キャッシュ・フローに係る管理指標達成のための PDCA サイクルを回す仕組みの構築と運用を検討されたい。

〔分析 意見 4-1-2 に関するもの〕 住宅供給公社の内部統制体制の構築状況について

地方住宅供給公社法では、地方自治法の規定を準用している条文はなく、住宅供給公社に、地方自治法第 150 条による内部統制体制構築義務の規定は適用されない。

しかし、地方自治法の規定や一般社団法人及び一般財団法人に関する法律が、公的団体に内部統制体制の構築を求めている一般的な社会情勢にあることや、東京都政策連携団体である住宅供給公社の位置付けなどを考慮し、住宅供給公社は自主的に業務の適正化等を図るための施策を進めている。

住宅供給公社では、全ての業務活動の原点を社会的な信頼に置き、「信頼される公社」として、コンプライアンスを経営上の最重要事項と位置付け、内部統制の柱としている。そのため、毎年、「コンプライアンス計画」、「コンプライアンスの取組について」などを策定している。

また、令和 2 年度において、公営住宅管理部に係る業務フローの見直しについて、コンサルティング会社にアドバイサリー業務を外部委託している。当該外部委託の趣旨としては、業務ミスの軽減、業務効率化、働き方改革への貢献などである。

（意見 4-1-2）内部統制制度の体系的構築の必要性について

住宅供給公社では、既に年度ごとに策定する経営指針や東京都住宅供給公社情報セキュリティ規程に基づく情報セキュリティマネジメントシステムの構

築、維持及び運用のように内部統制に取り組んでいるが、今後、全社的な内部統制の視点からより一層求められる。

そのため、既存の各種規程や制度及び個別業務フローの見直しなどを、内部統制の視点から再度総括的に整理し、体系付ける必要がある。具体的には、内部統制の基本的指針、内部統制体制の構築などを検討すること、統制環境の識別、全社的リスク評価・対応などの視点から検討し、内部統制を強化することに努められたい。

（5）事故の発生について

〔分析 指針 4-1-1 に関するもの〕 複数回にわたる事故の発生状況について 都営住宅入居者の個人情報記載した書類の紛失等の事実が複数回発生している。以下、平成 29 年度以降に発生したものを列挙する。

平成 30 年 3 月 5 日（月）午後、巡回管理人が都営権の内三丁目アパート（杉並区）を定期訪問時に持参していた「定期訪問世帯リスト兼進行管理表」（A4 版）1 枚が突風により飛ばされ、紛失した。
令和 2 年度の都営住宅使用料を算定する収入認定業務において、入居者から預かった書類一式が、令和元年 11 月 14 日（木）の時点で住宅供給公社の執務室内で所在不明となっていることが判明した。その後、住宅供給公社が継続して書類の捜索を行ってきたが、見つからず、令和 2 年 2 月 10 日（月）、都に対して報告があった。
なお、書類に記載されている個人情報について、外部に漏えいした事実が確認されていない。
対象世帯の住宅使用料減免に係る申請書類を、令和 2 年 4 月 27 日（月）に、郵送により受け付けた。6 月 25 日（木）17 時 20 分頃、手続の進捗について問合せがあり、書類を確認しようとしたところ見当たらず捜索したが、6 月 29 日（月）時点で住宅供給公社の執務室内で申請書類を紛失していることが判明した。
なお、書類に記載されている個人情報について、外部に漏えいした事実が確認されていない。
令和 2 年 10 月 30 日（金）に、お客様から簡易書留で郵送された入居審査に係る書類 1 通を受取したが、11 月 9 日（月）に、住宅供給公社執務室内で所在不明となっていることが判明した。
現在も執務室内を捜索中であるか発見に至っていない。

（注） 包括外部監査実施時点

( 指 摘 4-1 ) 複数回におたる紛失事案の発生防止について  
 入居者の個人情報に記載した書類の紛失等の事案が複数回生じることに対しては、何らかの対応が必要である。現在、住宅供給公社では、自主事業である公社住宅事業と、都営住宅等の管理をはじめとした受託事業においてこのような事案が発生した場合に、都の定める事故報告書を作成し、都に対して、事故発生から7日以内(即時報告)及び組織内での検証が終了次第(検証後報告)報告することになっている。また、都は、当該報告書を確認の上、今後の対応策について住宅供給公社に伝えている。

このような状況にもかかわらず、複数回事故が発生することは、検証がその後には活かされていない可能性が高い。人的なミスは避けることができない面もあるが、今後、人的なミスが生じないシステムの構築の検討など、更なる事故防止に向け対策を講じらねばならない。

また、都としても、このような状況が続く場合には、今以上にモニタリングの強化を検討されたい。

### 3 東京都住宅供給公社の財務事務

#### (1) 東京都住宅供給公社の契約事務

##### ア 事業の概要

##### (ア) 住宅供給公社の契約に関する規程

住宅供給公社が締結する売買、貸借、請負、委託その他の契約に関する事務について必要な事項は、東京都住宅供給公社契約規程に定められている。契約規程第3条により、住宅供給公社が締結する契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約の方法により行い、指名競争入札、随意契約は、次の場合に認められるとしている。

指名競争入札に付しうる場合 (東京都住宅供給公社契約規程第24条)

- ① 工事又は製造その他についての請負、物件の売買その他の契約で、その性質又は目的が一般競争入札に適さないとき。
- ② その性質又は目的により競争に加わるべき者の数が一般競争入札に付する必要があると認められる程度に少数である契約をするとき。
- ③ 一般競争入札に付することが不利と認められるとき。
- ④ 前各号に定めるもののほか、理事長が特に必要と認めるとき。

随意契約によることができる場合 (東京都住宅供給公社契約規程第29条)

- ① 不動産及び物品の売買、貸借、その他の契約でその性質又は目的が競争入札に適さないとき。
- ② 緊急の必要により競争入札に付することができないとき。
- ③ 競争入札に付することが不利と認められるとき。
- ④ 時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき。
- ⑤ 競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき。
- ⑥ 落札者が契約を締結しないとき。
- ⑦ 国、地方公共団体その他の公法人と契約を締結するとき。
- ⑧ 予定価格が250万円未満の工事請負契約若しくは委託契約又は80万円未満の物件の購入若しくは役務の提供をさせるとき。
- ⑨ 前各号に定めるもののほか、理事長が特に必要と認めるとき。

##### (イ) 令和元年度の住宅供給公社の契約状況

住宅供給公社が締結している令和元年度の契約のうち、予定価格が250万円以上の契約のデータを調査した。データによると、住宅供給公社の令和元年度

の予定価格 250 万円以上の契約は 896 件で、その内訳は次表のとおりである。

表 E-3-1 住宅供給公社が締結している予定価格 250 万円以上の契約の内訳

契約方式	指名競争入札	随意契約	特命随意契約	合計
契約件数	688 件	54 件	174 件	896 件
件数割合	74.6%	6.0%	19.4%	100.0%

住宅供給公社提供資料より監重人作成

契約規程第 29 条第 1 項第 8 号により、予定価格が 250 万円未満の工事請負契約若しくは委託契約は随意契約にすることができることとされていることから、250 万円以上の工事契約、委託契約は競争入札が原則となる。

令和元年度の予定価格 250 万円以上の契約は、指名競争入札によるものが 74.6%、随意契約が 6.0%、特命随意契約が 19.4%である。

(ウ) 希望制指名競争入札

契約規程第 25 条第 1 項ただし書きにより、住宅供給公社は申込資格等を事前に公表し、入札参加希望者のうち当該申込資格等を満たす者を入札参加者として指名する希望制指名競争入札を採用している。

住宅供給公社は、希望制指名競争入札実施要綱（以下「実施要綱」という。）を定めており、実施要綱第 2 条により、希望制指名競争入札は、予定価格が 250 万円を超えるもので、公表により指定したものが対象となるとしている。令和元年度に、住宅供給公社は 688 件の指名競争入札を行っているが、住宅供給公社によると、これらは全件、希望制指名競争入札のことである。

(エ) 随意契約

表 E-3-1 より、令和元年度において住宅供給公社は、予定価格 250 万円以上の契約 896 件のうち 54 件を随意契約によっている。

次表は、この 54 件について、契約規程第 29 条のどの規定を適用しているかを示したものである。

表 E-3-2 住宅供給公社が締結している予定価格 250 万円以上の契約の内訳

東京都住宅供給公社契約規程	第 29 条第 1 号	第 29 条第 3 号	第 29 条第 5 号	合計
契約件数	36 件	6 件	12 件	54 件

(オ) 特命随意契約

契約規程第 30 条により、随意契約の方法による場合は、原則として 2 人以上の者から見積書を徴するとしているが、次に掲げる場合は、この限りではないとしている。これは、特定の事業者を指定して契約を締結する随意契約で、一般に特命随意契約（以下「特命随契」という。）と呼ばれている。

特命随契によることができる場合（東京都住宅供給公社契約規程第 30 条）

- ① 工事店と契約規程第 29 条第 1 項第 2 号の規定により工事の請負契約を締結するとき、又は同条第 1 項第 8 号の規定により、次に掲げる工事請負契約又は委託契約を締結するとき。
  - ア 工事店に発注する小口修繕発注限度額 150 万円（消費税相当額を除く工事金額）未満で復旧できる工事
  - イ 工事店に発注する小額の修繕発注限度額 250 万円（消費税相当額を含む工事金額）未満で復旧できる工事
  - ウ 建設事業に係る電波障害で緊急を要する 100 万円以下の委託調査及び関連工事
- ② 価格の定められた物件を買入れるとき。
- ③ 公社が受託する業務について、当該業務の委託者から理由等を記載した書面をもって指定された者と契約を締結するとき。
- ④ 契約規程第 29 条第 1 項第 8 号の規定により、予定価格が 30 万円未満の契約を締結するとき。
- ⑤ 理事長が、その必要がないと認めるとき。

上記⑤の「理事長が、その必要がないと認めるとき。」を適用する場合は、理事長決定を得ることとしているが、特命随契の理由が明確かつ定型的名ものについては、理事長決定を個別に得る必要はないとしている。住宅供給公社は、個別に理事長決定を得る必要のない案件を一括協議済み案件と呼称し、総務部長通知（「特命随意契約に係る『理事長への一括協議済み案件』の再整理について」）で具体例を明示している。

イ 監査の結果

(指摘 4-2) 希望制指名競争入札の取扱いについて

住宅供給公社の希望制指名競争入札は、公社によれば、指名競争入札の一類型として、希望制指名競争入札実施要綱に基づき実施していることとあり、この希望制指名競争入札実施要綱は、東京都住宅供給公社契約規程第 25 条第 1 項ただし書きに基づき制定されているものである。

しかしながら、東京都住宅供給公社契約規程第 24 条に指名競争入札に付し

得る場合が規定されているが、住宅供給公社が実施している希望制指名競争入札と当該規定との関係が不明確となっている。当該規定は、指名競争入札に付することができる場合を、①工事又は製造その他についての請負、物件の売買その他の契約で、その性質又は目的が一般競争入札に適さないとき、②その性質又は目的により競争に加わるべき者の数が一般競争入札に付する必要があると認められる程度に少数である契約をするとき、③一般競争入札に付することが不利と認められるとき、④前各号に定めるもののほか、理事長が特に必要と認めたときと規定している。

住宅供給公社は、指名競争入札に付しうる場合をこれら 4 項目に限定していることから、希望制指名競争入札も、これら 4 項目のいずれかに該当している必要がある。

このうち、「④前各号に定めるもののほか、理事長が特に必要と認めたとき。」という規定があるが、理事長が特に必要と認めるものが何なのかは具体的に定められていない。

住宅供給公社においては、希望制指名競争入札の透明性をより高める観点から、東京都住宅供給公社契約規程第24条第4項に定めるものを例示するなど、東京都住宅供給公社契約規程第24条の適用について明確化されたい。

（意見 4－1 3） 特命随意契約への対応について

住宅供給公社は、株式会社フジエーカイブズと外部書庫文書管理業務委託契約（単価契約）を締結している。契約期間は令和元年6月1日から令和4年5月31日まで、三年間で想定される契約金額は128,212千円（税込み）である。

本契約は特命随意契約によっているが、その理由は次のとおりである。

株式会社フジエーカイブズは、現在履行中の外部書庫文書管理業務委託の受託者である。現在、29,000箱超の文書を保存委託しており、同社のシステムにより、月平均延500箱余りの入出庫対応が実施されている。受託者変更により保存文庫の移設を実施することとなった場合、膨大な移設経費がかかることに加え、一か月近くの移設期間が生じることに伴う業務停滞リスク、書類の移設や管理体制変更による個人情報を含む重要書類の紛失可能性が懸念される。また現時点で、当該業務委託による個人情報を含む重要書類の紛失可能性が懸念される。また現時点で、当該業務委託に最も適切な委託先であると判断される諸条件が認められる（倉庫業界において唯一の ISO22201 事業継続マネジメントシステム [BCMS：地震や災害時の対応に係る国際規格] 認定業者であり、併せてフジエーカイブズや ISO27001 [情報セキュリティ] を取得しているとともに、保管倉庫の安全対策や管理体制が整備されていることに加え、地震災害等の被害を最小限

に抑える強固な地盤に保管倉庫が立地している。）ことから、これまでの実績も踏まえ、株式会社フジエーカイブズを特命随意契約の相手先とする。

外部書庫文書管理業務について、業務内容を見る限りでは、必ずしも現在の委託先に限定されるものではなく、他の倉庫業者でも対応可能と思われる。一方、短期間で委託先を変更することが適切とも言い難く、同一事業者に長期間委託することの合理性は認められるが、特命随意契約とすることについては、その根拠をより精緻化しておく必要がある。

たとえば、特命随意契約の理由として膨大な移設経費を挙げているが、実際にどの程度に移設経費がかかるのかについて詳細な検討を行う必要がある。また、移設経費がかかったとしても、その後の業務に係る委託料が現行の事業者の委託料を下回るのであれば、移設経費は将来的に回収される可能性があり、その可能性についても検討しておく必要がある。さらに、保管倉庫の安全対策や管理体制の整備、地震災害等の被害を最小限に抑える強固な地盤に保管倉庫が立地していることについても、他の倉庫業者との違いをより明確化しておく必要がある。

特命随意契約とする理由について、より具体的に説明されたい。

〔分析 意見 4－1 4、意見 4－1 5 に関するもの〕 電子入札の実施状況について

住宅供給公社より、平成27年度から令和元年度までの5年間に電子入札を行った案件のデータを入手し、入札事務を分析した。

5年間の電子入札の実施件数は次表のとおりであり、3,865件の電子入札が行われている。

表E-3-3 電子入札実施件数の推移

年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
電子入札実施件数	835件	882件	834件	689件	625件	3,865件

（ア） 指名者数の状況

表E-3-4は、電子入札案件3,865件を実施年度別、指名者数別に示したもので、表E-3-5は、この割合の推移を示したものである。また、表E-3-6は、実施年度別、指名者数別に落札率の平均値を示したものである。6者以上を指名している案件が60%前後を占めている一方、1者のみ指名の案件が8%前後発生している。落札率を見ると、6者以上を指名している案件は90%弱で推移しているが、1者のみ指名の案件は95%前後で推移している

など、指名者数が少ないほど落札率が高くなる傾向がある。  
表E-3-7は、電子入札案件3,865件の指名者数別の落札率の内訳を示したものである。

8.2%に当たる315件が入札参加希望者1者で、その1者を指名した1者落札となっている。この315件は、59件が落札率100%、85件が99%以上100%未満となっており、144件が99%以上の落札率となっている。一方、6者以上が指名された案件(2,308件)では、落札率100%が26件、99%以上100%未満が42件で、合算すると68件が99%以上の落札率となっている。

表E-3-4 電子入札における指名者数別入札案件の推移

指名者数	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
1者	55件	71件	72件	63件	54件	315件
2者	55件	92件	89件	55件	55件	346件
3者	67件	73件	72件	56件	72件	340件
4者	56件	77件	67件	37件	40件	277件
5者	48件	70件	62件	58件	41件	279件
6者以上	554件	499件	472件	420件	363件	2,308件
合計	835件	882件	834件	689件	625件	3,865件

表E-3-5 電子入札における指名者数別入札案件の割合の推移

指名者数	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
1者	6.6%	8.0%	8.6%	9.1%	8.6%	8.2%
2者	6.6%	10.4%	10.7%	8.0%	8.8%	9.0%
3者	8.0%	8.3%	8.6%	8.1%	11.5%	8.8%
4者	6.7%	8.7%	8.0%	5.4%	6.4%	7.2%
5者	5.7%	7.9%	7.4%	8.4%	6.6%	7.2%
6者以上	66.3%	56.6%	56.6%	61.0%	58.1%	59.7%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

表E-3-6 電子入札における指名者数別落札率の平均値の推移

指名者数	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
1者	91.8%	96.3%	95.3%	94.2%	92.9%	94.3%
2者	93.2%	92.9%	92.3%	88.7%	93.5%	92.2%
3者	90.0%	89.6%	89.4%	87.0%	90.4%	89.4%
4者	88.9%	90.8%	91.5%	85.7%	91.6%	90.0%
5者	88.2%	90.4%	89.1%	88.1%	89.5%	89.1%
6者以上	87.9%	88.6%	88.9%	87.5%	86.9%	88.0%
合計	88.8%	90.1%	90.1%	88.1%	88.9%	89.2%

表E-3-7 電子入札における指名者数別落札率の内訳

指名者数	100%	99%以上 100%未満	97%以上 99%未満	95%以上 97%未満	90%以上 95%未満	90%未満	計
1者	59件 18.7%	85件 27.0%	30件 9.6%	31件 9.8%	53件 16.8%	57件 18.1%	315件 8.2%
2者	31件 9.0%	64件 18.5%	40件 11.6%	29件 8.4%	90件 26.0%	92件 26.6%	346件 9.0%
3者	22件 6.5%	40件 11.8%	24件 7.1%	24件 7.1%	97件 28.5%	133件 39.1%	340件 8.8%
4者	10件 3.6%	30件 10.8%	25件 9.0%	12件 4.3%	99件 35.7%	101件 36.5%	277件 7.2%
5者	9件 3.2%	20件 7.2%	20件 7.2%	12件 4.3%	86件 30.8%	132件 47.3%	279件 7.2%
6者以上	26件 1.1%	42件 1.8%	29件 1.3%	29件 1.3%	1,071件 46.4%	1,111件 48.1%	2,308件 59.7%
合計	157件 4.1%	281件 7.3%	188件 4.3%	137件 3.5%	1,496件 38.7%	1,626件 42.1%	3,865件

(イ) 応札者数の状況

表E-3-8は、電子入札案件3,865件を実施年度別、応札者数別に示したもので、表E-3-9は、これの割合の推移を示したものである。また、表E-3-130は、実施年度別、応札者数別に落札率の平均値を示したものである。なお応札者数は、入札者数と、入札に参加したが失格となっている失格者数を合算したものである。

6者以上応札している案件が50%前後を占めている一方、1者応札の案件が20%前後発生している。落札率を見ると、6者以上応札している案件は87%前後で推移しているが、1者応札案件は95%前後で推移しているなど、応札者数が少ないほど落札率は高くなる傾向がある。

表E-3-11は、電子入札案件3,865件の応札者数別の落札率の内訳を示したものである。

18.3%に当たる707件が1者応札となっている。この707件は、121件が落札率100%、167件が99%以上100%未満となっており、288件が99%以上の落札率となっている。一方、6者以上が応札した案件(1,819件)では、落札率100%が10件、99%以上100%未満が11件で、合算すると21件が99%以上の落札率となっている。

表E-3-8 電子入札における応札者数別入札案件の推移

応札者数	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
1者	131件	163件	168件	118件	127件	707件
2者	84件	120件	117件	94件	80件	495件
3者	60件	89件	84件	62件	60件	355件
4者	53件	73件	56件	54件	39件	275件
5者	45件	37件	52件	43件	37件	214件
6者以上	462件	400件	357件	318件	292件	1,819件
合計	835件	892件	834件	689件	625件	3,865件

表E-3-9 電子入札における応札者数別入札案件の割合の推移

応札者数	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
1者	15.7%	18.5%	20.1%	17.1%	20.3%	18.3%
2者	10.1%	13.6%	14.0%	13.6%	12.8%	12.8%
3者	7.2%	10.1%	10.1%	9.0%	9.6%	9.2%
4者	6.3%	8.3%	6.7%	7.6%	6.2%	7.1%
5者	5.4%	4.2%	6.2%	6.2%	5.9%	5.5%
6者以上	55.3%	45.4%	42.8%	46.2%	45.1%	47.1%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

表E-3-10 電子入札における応札者数別落札率の平均値の推移

応札者数	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
1者	94.4%	96.0%	95.1%	93.8%	94.3%	94.8%
2者	89.6%	92.2%	91.6%	87.8%	92.9%	90.9%
3者	88.2%	87.9%	87.7%	86.8%	86.6%	87.5%
4者	86.1%	89.4%	88.8%	85.0%	86.2%	87.3%
5者	86.9%	88.4%	88.6%	86.2%	87.4%	87.5%
6者以上	87.6%	87.8%	87.1%	87.1%	86.4%	87.5%
合計	88.8%	90.1%	90.1%	88.1%	88.9%	89.2%

表E-3-11 電子入札における応札者数別落札率の内訳

応札者数	100%	99%以上 100%未満	97%以上 99%未満	95%以上 97%未満	90%以上 95%未満	90%未満	計
1者	121件	167件	82件	63件	158件	116件	707件
2者	17件	23件	11件	8件	22件	16件	183件
3者	3件	56件	46件	33件	163件	180件	495件
4者	6件	11件	9件	6件	32件	36件	128件
5者	1件	16件	19件	10件	133件	171件	355件
6者以上	10件	45件	54件	28件	37件	48件	275件
合計	157件	269件	169件	131件	1,461件	1,678件	3,865件

(意見4-1-4) 入札参加希望者が1者の1者応札について

住宅供給公社が平成27年度から令和元年度までに行った電子入札案件3,865件を分析した結果、8.2%に当たる315件が入札参加希望者1者で、その1者を指名した1者応札となっている。

この315件は、59件(18.7%)が落札率100%、85件(27.0%)が落札率99%以上100%未満となっており、合算すると半数に近い144件(45.7%)が99%以上の落札率となっている。6者以上が指名された案件(2,308件)では、落札率100%が26件(1.1%)、99%以上100%未満が42件(1.8%)で、これと比較すると指名者数1者の場合の落札率の高さが顕著である。

住宅供給公社は予定価格の事前公表を行っていることから、応札参加しようとする者が当該案件は競争性が低いと判断すれば、100%若しくはこれに近い金額で入札する可能性が考えられる。

現状では、指名者数が多いほど落札率は低くなるという常職的な傾向が見てとれ、入札を実施するに当たっては、入札参加希望者を複数確保することが重要である。

住宅供給公社においては、不調が継続的に発生する案件について、その要因分析と発注規模見直しなどの対策を講じていることであるが、入札参加希望者1者で、その1者を指名した1者応札案件についても、その理由を分析し、その後行われる同種の入札において競争性が確保されるよう努めていく必要がある。

どの対応が必要である。いずれにしても、住宅供給公社は競争性の確保に十分に留意されたい。

(意見 4-15) 入札参加希望者が複数の1者応札について

住宅供給公社が平成27年度から令和元年度までに行った電子入札案件3,865件を分析した結果、18.3%に当たる707件が1者応札となっている。この707件は、121件(17.1%)が落札率100%、167件(23.6%)が落札率99%以上100%未満となっており、合算すると288件(40.7%)が99%以上の落札率となっている。

3,865件の47.1%に当たる1,819件は6者以上が応札している。この1,819件は、落札率100%が10件(0.5%)、99%以上100%未満が11件(0.6%)で、これと比較すると1者応札の落札率の高さが顕著である。

住宅供給公社の入札事案については、複数者が入札参加を希望しても入札を辞退するなどして、結果として1者応札となる事案が多数生じている。入札参加希望者が1者のため1者応札となった案件は315件であったが、1者応札案件の総数は707件であり、差引392件がこのような案件に相当する。

住宅供給公社によると、入札案件の詳細は、入札参加希望者のみに伝えるため、入札参加を希望したが、実際の業務内容の詳細を確認した後、実施不可能と判断して入札を辞退するケースが多いと考えられることである。

入札不参加は入札参加希望者の事情によるものとは思われるが、1者応札が電子入札案件の20%弱を占めている現状は、改善に向けて対応を図っていく必要がある。住宅供給公社としてはまず、1者応札となった案件について、その理由を分析するなどして現状分析に努め、その結果を踏まえ、1者応札案件を減らすための対応を図られたい。

4 公社住宅事業

(1) 公社住宅管理事業総論

ア 事業の概要

公社住宅管理事業は、主に中堅所得者層に対して賃貸住宅等を供給することにより、安全・安心で良質な住まいとサービスを提供するものである。

公社住宅は、公社賃貸住宅、ケア付き高齢者住宅、サービス付き高齢者向け住宅に大別される。

公社賃貸住宅は、一般賃貸住宅、公社施行型都民住宅及び民間活用型都民住宅に区分される。一般賃貸住宅は、住宅供給公社が建設・管理する中堅所得者世帯向けの賃貸住宅である。都民住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」及び「東京都都民住宅制度要綱」に基づき、広さ・設備など一定の基準を満たして建設された、同居親族のある中堅所得者世帯向けの良質な賃貸住宅である。都民住宅のうち公社施行型は、住宅供給公社が自ら建設し、又は市街地再開発事業の保留床等を購入して供給する住宅であり、民間活用型は、東京都知事の認定を受けた民間の土地所有者等が建設し、住宅供給公社が借り上げて供給する住宅である。

ケア付き高齢者住宅は、高齢者の身体・生活特性に配慮したバリアフリー仕様・緊急通報システム等の設備・仕様を備えた住宅に、介護サービスを始めとする各種サービスを組み合わせた利用権方式の高齢者向け住宅である。

サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者が適切な負担で入居でき、サービススタッフによる生活相談や緊急時対応・安否確認等の生活支援サービスが提供され、必要な場合に併設施設等の介護サービスや在宅医療などを利用できる高齢者向け賃貸住宅である。

(ア) 管理戸数等

令和元年度末時点の管理戸数等は、次表のとおりである。

表E-4-1 公社住宅管理事業における管理戸数等

種別	団地数	戸数等	備考	
			新規管理開始団地	203戸
一般賃貸住宅	210 団地	67,561 戸	コモンバナム中野フロント	203 戸
公社施行型都民住宅	21 団地	3,526 戸		対前年比△5 団地、△723 戸
民間活用型都民住宅	18 団地	732 戸		
計	249 団地	71,819 戸		

種別	団地数	戸数等	備考
ケア付き高齢者住宅	1 団地	370 戸	
カーブス付き高齢者向け住宅	※ (4 団地)	224 戸	
合計	250 団地	72,413 戸	

種別	規模	378 施設
賃貸施設	52 団地	
駐車場	205 団地	23,493 区画

住宅供給公社事業概要 令和元年版

(※) カーブス付き高齢者向け住宅は一般賃貸住宅の団地内にあるため、重算する4団地を団地数の合計から除いている。

(注1) 一般賃貸住宅と公社施行型都民住宅の住戸が混在する住宅は、団地数を公社施行型都民住宅に計上している。

(注2) 賃貸施設は、住宅の利便施設として設置し、賃貸している店舗・事務所である。

(注3) 駐車場は、住宅等の利便施設として設置し、賃貸している駐車場である。

(イ) 決算額の推移

公社住宅管理事業に係る事業収益と事業原価は、住宅供給公社の損益計算書では賃貸管理事業収益に計上されている。

次表は、賃貸管理事業の事業収益と事業原価の、平成27年度から令和元年度までの推移を示したものである。

賃貸管理事業収益は、一般賃貸住宅管理事業収益が大きな割合を占めており、都民住宅管理事業収益がそれに次いでいる。一般賃貸住宅管理事業収益は年々増加しているが、都民住宅管理事業収益は年々減少している。ほか、借上賃貸住宅管理事業収益も年々減少している。

事業収益から事業原価を控除した事業利益も一般賃貸住宅管理事業に係る事業利益が大きな割合を占めている。都民住宅管理事業は、平成27年度に916,720千円の事業損失を計上していたが、年々改善傾向を示しており、平成29年度以降は事業利益が発生している。借上賃貸住宅管理事業は毎年2億円前後、賃貸施設等管理事業も毎年7億円前後の事業利益が発生しており、比較的堅調であるが、ケア付き高齢者住宅管理事業は毎年3億円前後の事業損失が発生しており、改善傾向も見られない状況である。

事業利益率は、賃貸施設等管理事業が60%前後で推移しており、非常に高い利益率を上げており、一般賃貸住宅管理事業も20%前後の利益率を上げて

いるが、近年は下落傾向にある。ケア付き高齢者住宅管理事業の利益率は25%前後のマイナスで推移している。

表E-4-2 公社住宅管理事業の損益計算書の推移

事業原価	事業利益				
	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
一般賃貸住宅管理事業	47,663,551	49,503,736	51,224,521	53,216,760	55,886,536
都民住宅管理事業	13,292,356	10,926,655	9,456,505	6,979,680	5,438,532
借上賃貸住宅管理事業	6,066,680	4,742,153	3,392,208	2,308,697	1,562,811
ケア付き高齢者向け住宅管理事業	1,264,161	1,273,405	1,318,707	1,255,922	1,291,024
カーブス付き高齢者向け住宅管理事業	278,756	273,660	354,838	392,892	391,733
賃貸施設等管理事業	1,145,494	1,102,273	1,090,453	1,072,087	1,072,267
合計	69,711,001	67,821,884	66,827,234	65,226,040	65,643,025
一般賃貸住宅管理事業	34,979,866	38,034,596	42,517,081	45,095,076	45,689,366
都民住宅管理事業	14,209,077	10,969,283	9,409,649	6,614,858	5,208,255
借上賃貸住宅管理事業	5,879,862	4,524,453	3,189,635	2,155,013	1,486,834
ケア付き高齢者向け住宅管理事業	1,498,814	1,531,701	1,629,590	1,598,289	1,606,489
カーブス付き高齢者向け住宅管理事業	245,990	264,997	363,204	361,242	351,767
賃貸施設等管理事業	438,085	620,526	511,078	414,901	396,885
合計	57,251,696	55,945,559	57,620,239	56,239,381	54,739,608
一般賃貸住宅管理事業	12,683,685	11,469,139	8,707,440	8,121,683	10,197,289
都民住宅管理事業	△1916,720	△42,628	46,855	364,821	230,276
借上賃貸住宅管理事業	186,818	217,699	202,572	153,684	75,977
ケア付き高齢者向け住宅管理事業	△234,653	△258,296	△310,883	△342,366	△315,465
カーブス付き高齢者向け住宅管理事業	32,766	8,662	△8,365	31,649	39,966
賃貸施設等管理事業	707,408	481,746	569,375	657,186	675,371
合計	12,459,305	11,876,324	9,206,995	8,986,658	10,903,416
一般賃貸住宅管理事業	26.0%	23.2%	17.0%	15.3%	18.2%
都民住宅管理事業	△6.9%	△0.4%	0.5%	5.2%	4.2%
借上賃貸住宅管理事業	3.1%	4.0%	6.0%	6.7%	4.9%
ケア付き高齢者向け住宅管理事業	△18.0%	△20.3%	△23.6%	△27.3%	△24.4%
カーブス付き高齢者向け住宅管理事業	11.8%	3.2%	△2.4%	8.1%	10.2%
賃貸施設等管理事業	61.8%	43.7%	52.7%	61.3%	63.0%
合計	17.9%	17.5%	13.8%	13.8%	16.0%

住宅供給公社決算書より監査人作成

(単位：千円)

イ 監査の結果

〔分析 意見4-16、意見4-17に関するもの〕 ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」について  
 ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」（所在地：八王子市）は、集合住宅に介護サービスなどを組み合わせた利用権方式の介護付き有料老人ホーム（一般型特定施設入居者生活介護）である。  
 中堅所得層の高齢者が健康で豊かな高齢期を安心して過ごすことを目的として、平成8年6月に開設されている。  
 物件の概要は次のとおりである。

表E-4-3 ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の物件概要

項目	一般棟	介護棟	合計
事業開始年度	平成4年度	平成15年度	—
入居開始日	平成8年6月1日	平成17年8月1日	—
敷地面積	—	—	25,327.62㎡
建築面積	6,125.51㎡	1,895.93㎡	8,021.44㎡
延べ床面積	28,199.99㎡	3,564.18㎡	31,764.17㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 （一部鉄筋コンクリート造）	鉄筋コンクリート造	—
規模	地上10階/地下1階建て	地上2階建て	—
居室占有面積	37.22～57.24㎡	20.48㎡	—
戸数	320戸	50戸	370戸

住宅供給公社事業概要 令和元年版

また、損益の状況は表E-4-4のとおりである。  
 この表のように、ケア付き高齢者住宅事業は、いずれの年度も事業利益がマイナスで減価償却費を上回っており、事業によるキャッシュアウトが継続する見通しである。

表E-4-4 ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の損益の状況

項目	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度 (千割)	令和3年度 (千割)	令和4年度 (千割)
	事業収入	423,295	449,807	476,456	462,888	507,720
管理費等収入	467,163	480,541	477,521	457,596	457,596	457,596
介護費等収入	392,525	299,027	313,076	319,353	319,353	319,353
その他収入	35,763	26,547	23,971	22,525	20,297	23,232
合計(A)	1,318,707	1,255,922	1,291,024	1,262,361	1,304,986	1,347,745
減価償却費	251,756	248,014	248,137	240,689	241,659	255,435
計画修繕	100,312	69,722	68,934	76,963	79,541	75,830
計画修繕引当金繰入	65,968	69,722	68,934	76,963	79,541	75,830
修繕費	34,344	0	0	—	—	—
管理経費	169,539	173,702	186,779	177,045	177,045	177,045
管理事務費	1,107,994	1,106,882	1,102,640	1,089,412	1,089,412	1,089,412
合計(B)	1,629,591	1,598,289	1,606,489	1,584,109	1,587,657	1,597,722
差引利益 (C=A-B)	△310,883	△342,367	△315,465	△321,748	△282,670	△249,977
一般管理費 (D)	14,218	12,535	12,116	10,420	10,420	10,420
事業利益 (C-D)	△325,102	△354,901	△327,581	△332,168	△293,110	△260,397

住宅供給公社提供資料により監査人作成

〔注〕 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

次に、令和2年3月末の有形固定資産の取得価額及び帳簿価額は次のとおりである。

表E-4-5 ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の有形固定資産の状況

(単位：百万円)

区分	取得価額	帳簿価額
土地	1,727	1,727
建物	9,400	5,398
建物附属設備	859	169
構築物	285	36
備品	174	20
合計	12,447	7,351

住宅供給公社から入手した資料に基づき監査人作成

(意見4-1-6) ケア付き高齢者住宅事業に関する減損の要否の検討について  
 ケア付き高齢者住宅事業で使用されている有形固定資産について、減損の要  
 否の検討が行われた。減損に関する資料は、令和2年度以降の損益計画に基づ  
 いて作成され、減損は不要と判断されている。しかし、令和元年度の終盤から  
 新型コロナウイルス感染症の影響が懸念され、今後は損益が予想より悪化した  
 場合は減損が必要となる恐れがある。収益予測については新型コロナウイルス  
 感染症の影響を含め、未達成のリスクを考慮し、慎重に減損の可否を検討され  
 たい。

(意見4-1-7) 「明日見らいふ南大沢」に関する委託契約について

ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」は、平成8年6月の開設以来、  
 同一事業者(社会福祉法人聖徳福祉事業団)に管理運営業務を毎年度継続して  
 委託している。契約は、東京都住宅供給公社契約規程第29条第1項第1号に  
 よる特命随意契約である。同事業者と、特命随意契約により契約する理由は次  
 のとおりである。

- 信頼関係に基づく適切な入居者サービスの提供
- 介護・医療分野における高度な専門性及び事業実績
- 入居者の状況変化を踏まえたケアサービスの提供への取組

平成30年度から令和2年度までの3年間における明日見らいふ南大沢の管  
 理運営業務委託の方針決定に添付されている、特命随意契約により同事業者を  
 選定する理由は同一であった。開設当初は委託先の事業者は少なかったが、昨  
 今、同事業者以外にも委託可能な事業者が全く存在しないと言いつけること  
 できない。したがって、提供するサービス水準や入居者の信頼を損ねないよう  
 に配慮しながら、同事業者以外の委託先を検討されたい。

〔分析 意見4-1-8、意見4-1-9に関するもの〕 サービス付き高齢者向け  
 住宅について

平成23年3月に策定された「少子高齢対策事業の方針」に基づいて、コー  
 シヤハイム向原、コーシヤハイム千歳島山、コーシヤハイム平尾及びコーシヤ  
 ハイム千歳船橋フロントのサービス付き高齢者向け住宅が整備されている。サ  
 ービス付き高齢者向け住宅の整備に当たっては、高齢者居宅生活支援施設、保  
 育所、地域交流施設及び店舗等を併設し、高齢者や子育て世帯が安心して暮ら  
 せる住環境を提供している。サービス付き高齢者向け住宅の運営は、住宅供給

公社と建物賃貸借契約を締結した運営事業者が行い、住宅供給公社は、建物や  
 施設の計画修繕等を実施している。  
 サービス付き高齢者向け住宅の概要は次のとおりである。

表E-4-6 サービス付き高齢者向け住宅の概要

施設名	所在地	戸数	入居開始年月	運営事業者
コーシヤハイム向原	板橋区	50戸	平成26年4月	(仕組) こうほうえん
コーシヤハイム千歳島山	世田谷区	86戸	平成26年4月	東京建物ユニテラライオフサポート(株)
コーシヤハイム平尾	稲城市	65戸	平成29年5月	東京建物ユニテラライオフサポート(株)
コーシヤハイム千歳船橋 フロント	世田谷区	23戸	平成29年10月	(仕組) 正吉福祉会

住宅供給公社事業概要 令和元年版

また、サービス付き高齢者向け住宅の損益の状況は次のとおりである。

表E-4-7 サービス付き高齢者向け住宅の損益の状況

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度 (予算)
事業収益(A)	354,839	392,892	391,734	390,910
家賃収入	327,447	367,511	365,950	365,677
繰延建設補助金収入	17,272	17,535	17,523	17,412
駐車場使用料収入	6,446	6,720	6,720	6,718
その他の収入	3,673	1,126	1,540	1,103
事業原価(B)	363,204	361,243	351,767	359,656
減価償却費	232,040	240,442	239,846	237,545
支払利息	820	820	821	819
計画修繕	21,789	22,273	22,396	22,391
計画修繕引当金繰入	21,789	22,273	22,396	22,391
管理経費	32,634	43,846	41,881	53,003
管理事務費	75,921	53,861	46,823	45,898
差引利益 (C=A-B)	△8,365	31,650	39,967	31,254
一般管理費 (D)	6,730	7,295	6,589	6,508
事業利益 (C-D)	△15,095	24,354	33,377	24,746

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。  
 住宅供給公社から入手した資料に基づき監理人作成

(意見4-18) コーシヤハイム平尾とコーシヤハイム千歳船橋フロンツの事業計画について

4つのサービスタビリティ付き高齢者住宅の全体事業損益は黒字となっているが、「コーシヤハイム平尾」と「コーシヤハイム千歳船橋フロンツ」については、事業利益が平成29年度から令和元年度までマイナス（事業損失）の状況が続いている。両施設の損益の状況については固定資産の償却が進むことにより減価償却費が減少し、赤字は解消される見込みと判断している。しかし、両施設の固定資産台帳によると、令和2年度以降、おおむね10年間は、令和元年度とほぼ同額の減価償却費が毎年発生する。令和2年度の予算では、事業利益は両施設ともにマイナスなので、今後おおむね10年間は、両施設の事業利益のマイナスが解消されないと予想される。両施設については、収支が少しでも早く改善されるよう努力されたい。

(意見4-19) コーシヤハイム千歳鳥山及びコーシヤハイム平尾の運営事業について

サービスタビリティ付き高齢者向け住宅「コーシヤハイム千歳鳥山」及び「コーシヤハイム平尾」の運営事業者は、当初、東証上場会社であった東京建物不動産販売（株）（現在は東京建物（株）の完全子会社）であったが、東京建物（株）グループの事業再編により、平成27年10月から東京建物シニアライフサポート（株）がその地位を承継した。これに伴い、住宅供給公社は、東京建物不動産販売（株）、東京建物シニアライフサポート（株）、東京建物（株）と事業承継に関する確認書を取り交わした。

この結果、住宅供給公社は東京建物（株）から、本事業における契約関係はないが、東京建物不動産販売（株）及び東京建物シニアライフサポート（株）の親会社として、事業承継に関して問題が生じた場合は、東京建物（株）も誠意をもって対応する旨の了解を得た。また、令和2年9月30日付の東京建物（株）とSOMPOケア（株）との株式譲渡契約により、東京建物シニアライフサポート（株）の全株式が、令和2年12月1日付でSOMPOケア（株）に譲渡され、現在はSOMPOケアシニアライフサポート（株）となった。ところで、株式譲渡前の東京建物シニアライフサポート（株）の財政状態は、平成28年12月期以降債務超過であり、今後も引き続き注視するなど、コーシヤハイム千歳鳥山及びコーシヤハイム平尾の運営に留意されたい。

(2) 公社賃貸住宅利用率  
ア 事業の概要

住宅供給公社は、公社住宅管理事業の中で公社住宅等の管理業務として、安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、暮集広告活動の充実により入居促進を図り、高い水準の賃貸住宅利用率を維持することに努めている。

イ 監査の結果

〔分析 意見4-20に関するもの〕 公社賃貸住宅利用率について  
過去3年間の公社賃貸住宅の年間利用率の目標と実績は、次表のとおりである。

表E-4-8 過去3年間の公社賃貸住宅の年間利用率

種別	平成29年度	平成30年度	令和元年度	
	目標	95.5%以上	95.5%以上	96%以上
一般賃貸住宅 (公社施行型都民住宅を含む)	実績	96.4%	96.5%	96.4%
民間活用型都民住宅	目標	85.5%以上	85.5%	90%
	実績	85.8%	89.5%	94.3%

住宅供給公社提供資料より監査人作成

また、公社賃貸住宅のエリア別に区分した年間利用率は、次表のとおりである。

表E-4-9 過去3年間のエリア別の公社賃貸住宅の年間利用率

種別	エリア			
	平成29年度	平成30年度	令和元年度	
一般賃貸住宅 (公社施行型都民住宅を含む)	全体	96.4%	96.5%	96.4%
	区部	97.2%	97.6%	97.4%
	市部	94.5%	94.1%	94.3%
民間活用型都民住宅	全体	85.8%	89.5%	94.3%

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上表から、一般賃貸住宅の利用率が高水準で推移しており、実績は目標を上回っている。エリア別では、区部の方が市部に比して高くなっている。民間活用型都民住宅では、20年の管理期間が終了した物件は順次オーナーへ返還しており、近年は比較的空き住戸の少ない区部の住宅を中心に管理していることから、利用率が年々上昇している。

一方、公社賃貸住宅の年間利用率の算定については、家賃収入に基づいて行

われている。すなわち、管理住宅の家賃総額を分母に、入居中住戸の家賃額等を分子として計算している。分子には居住中の家賃のほかにも、建替後住宅での戻り入居者の家賃減額(本来家賃と減額後家賃の差額)や家賃改定に伴う家賃減額なども含むため、この減収入分相当額の家賃総額に対する比率が空家減収率となっている。令和元年度決算では、次表のとおりである。

表E-4-10 令和元年度決算での公社賃貸住宅の利用率・空家減収率の状況 (単位:円)

計算区分	項目	一般賃貸住宅 (公社施行型都民 住宅を含む)	民間活用型都民住宅	合計
(分母)	家賃総額	60,827,167,130	1,549,181,300	62,376,348,430
	家賃収入等	58,661,238,180	1,461,622,460	60,122,860,640
	うち家賃収入	55,768,357,670	1,441,251,170	57,209,608,840
	うち家賃補助金	20,883,600	11,910,270	32,793,870
	うち建替家賃減額	1,320,798,020	0	1,320,798,020
(分子)	うち建替事業用住戸	846,464,750	0	846,464,750
	うち家賃改定減額	278,970,010	0	278,970,010
	その他	425,764,130	8,461,020	434,225,150
	空家減収額	2,165,928,950	87,558,840	2,253,487,790
	利用率	96.4%	94.3%	96.4%
	空家減収率	3.6%	5.7%	3.6%

(意見4-20) 公社賃貸住宅利用率の算定方法について

公社賃貸住宅の年間利用率は、家賃収入に基づき算定されており、全て入居した場合のあるべき家賃収入を分母に、実際の家賃収入額を分子にしている。これは、住宅供給公社の管理戸数を全て利用した家賃収入からどれだけ減額されたかを見る比率であり、経営に与える収入の影響を考慮した金額を重視した算定方法である。

この方法の長所は、収受すべき家賃収入をベースにしているため、空き家による減収額を利用度で反映できることになる。短所は、賃貸住宅の稼働状況を空き家の数では見られないということである。これは、空き家の数が多くても高い家賃の賃貸住宅の入居率が高いと、賃貸住宅の入居件数が少なくても、見かけ上の利用率が高くなることを意味する。

公社賃貸住宅の年間利用率を稼働件数で見ると、家賃収入で見るとの間に開き取り等による調査をしたところ、戸数ベースで算出しているところと、金額ベースで算出しているところがあった。

このように、地方住宅供給公社の賃貸住宅の年間利用率について統一した算

定方法があるわけではない。各地方住宅供給公社が合理的と判断する考え方で根拠に基づき、算定することになる。住宅供給公社が金額ベースで賃貸住宅の年間利用率を算定する考え方と根拠について確認したところ、公社住宅の戸当たり家賃が2万円台から20万円を超えるものまで幅広いという特徴があることと、年度末時点の戸数ベースよりも年間を通じた金額ベースの方が年度の目標としてふさわしいとの判断によることである。

これに対しては、少なくとも空き家を減らして賃貸住宅の稼働率を上げることとに異論を挟む余地は少ないと考える。なぜなら、空き家を減らして賃貸住宅の稼働率を上げることが、賃貸住宅の家賃収入を増加させることになるからである。

住宅供給公社は、月末時点の住宅別の戸数ベースの空家比率を別途算定しており、各四半期末の住宅種別ごとの戸数利用率をホームページにおいて公表している。令和2年3月末時点の一般賃貸住宅の空家率は3.9%であるが、空家減収率3.6%との差異内容については把握分析していない。賃貸住宅の稼働率と空家減収率との差異を分析することにより、どのタイプやグレードの賃貸住宅の中でこのような差異が生じるのかの要因をデータから把握することで、実態を浮き彫りにして、空き家対策を効果的に実施できる可能性がある。

この点、住宅供給公社は毎月、空き家戸数をベースとした稼働率を各住宅で算出し、稼働率が低い住宅や1年前と比べ空き家増加が著しい住宅を選定して、住宅ごとの増加要因を調査の上で、各種対策を講じているとのことである。

しかしながら、こうした対応は公表されておらず、金額ベースで把握されている空き家情報を戸数ベースの稼働率でどのように分析し、その分析に基づいた空き家対策を実施しているかがわかりにくい。住宅供給公社は金額による空家減収率だけでなく、戸数ベースによる空家率での分析により補完することともに、利用率向上に向けた取組状況や全体の空家戸数を公表するなど、より丁寧な説明を検討されたい。

(3) 公社賃貸住宅の空家リニューアル工事

ア 事業の概要

住宅供給公社は、賃貸住宅利用率が低い住宅の空家対策を講じている。築年数が経過した空家ストックを有効活用して、住宅確保要配慮者の経済的な負担を軽減する割引制度や募集キャンペーンを実施している。また、年間の平均空家率がおおむね5%を超えている住宅や平均空家月数が6か月を超えている住宅等について、周辺物件と比較して間取りや設備のグレードが低い住

宅では、商品価値の向上を目的にリニューアルを実施して、利用率の向上を図っている。

イ 監査の結果

[分析 意見 4-2-1 に関するもの] 空家リニューアル工事費用について

住宅供給公社は、空家リニューアルの実施に際しては、設備や間取りの陳腐化など、団地の状況、地域の賃貸住宅市場の動向等を踏まえて判断するとともに、改修内容を決定している。そして、主に空家対策を目的とする場合の実施基準と、価値向上を目的とする場合の実施基準を設定しており、その内容は次のとおりである。

(ア) 空家対策を目的としたリニューアル

(対象住宅)

- ・1年間の平均空家率がおおむね5%を超えていること
- ・平均空家月数がおおむね6か月を超えていること

(判断指標)

- ・リニューアル費用の回収期間が平均空家期間を上回らないこと
- ・家賃値上げによるリニューアル費用の回収率が建設年度等に応じて一定率以上であること

※賃貸住宅の仕様等により、15%、30%、50%を設定

(イ) 価値向上を目的としたリニューアル

(対象住宅)

- ・周辺物件と比して間取りや設備のグレードが低く、リニューアルにより家賃値上げが見込めること

(判断指標)

- ・リニューアル費用の回収期間が36か月(3年)を上回らないこと
- ・家賃値上げでリニューアル費用を回収できること

なお、令和2年度以降は、入居率の改善と家賃値上げによりリニューアル費用の回収を同時に行う必要性を勘案し、空家対策と価値向上を共通の指標に統合する見直しを行う予定である。

令和元年度の空家リニューアル実施状況と投資回収の指標は次のとおりである。B住宅など、一部で回収月数が所定の基準をクリアしていない案件もあるが、おおむね投資回収の指標は達成している。

表E-4-1-1 令和元年度の空家リニューアル実施状況と投資回収の指標

分類 住宅名 (平均)	実績					指標(標準)		回収 基準		
	従前家賃 (平均)	値上げ後家賃 (平均)	戸当たり工事 費総額(A)	空家補修単 相当額(B)	リニューアル 工事費 (C=A-B)	回収 月数	平均 投資 回収率			
A	56,532円	60,567円	4,033円	4,043,797円	1,900,000円	2,143,797円	35	36	61.0%	15%
B	95,600円	102,350円	6,750円	4,659,825円	1,000,000円	3,659,825円	36	34	90.7%	50%
C	64,550円	67,750円	3,200円	2,536,215円	1,200,000円	1,336,215円	20	42	97.7%	30%
D	159,539円	175,587円	16,039円	7,083,633円	2,600,000円	4,483,633円	26		206.0%	>
E	217,280円	245,000円	27,720円	8,199,400円	2,700,000円	5,499,400円	22		284.3%	>
F	170,970円	189,480円	18,510円	7,885,900円	1,600,000円	6,285,900円	33	36	159.0%	110%
G	103,250円	109,700円	6,450円	2,312,063円	1,000,000円	1,312,063円	12		324.5%	>
H	59,300円	64,400円	5,100円	3,357,000円	2,500,000円	857,000円	13		164.2%	>

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上記の空家リニューアル実施状況のうち、空家対策ではC住宅、価値向上ではF住宅の戸別の状況を見ると、次表のとおりである。

各団地でリニューアルした住戸について、リニューアル工事費は各住戸の工事費総額から空家補修費相当額を差引きして算定しており、それぞれ各住戸の平均値を出している。例えば、C住宅では4戸のリニューアルを行い、個別の住戸に要した費用の平均値を出して、指標を算定している。

表E-4-1-2 C住宅、F住宅の戸別の実施状況

区分 住居名	棟数(棟)											
	基本費 戸数	付帯費 戸数	付帯費 (平均)	付帯費 (平均)	戸当り工事 費(円)	空家維持費 (円)	リニュー- アル 工事費 (円)	取壊費 5	平均 空家日数	取壊率 > 取壊率		
C住宅	4戸	4戸	64,500円	67,700円	3,000円	2,562,257円	1,200,000円	1,200,000円	20	42	97.7%	10%
	1戸	1戸	62,000円	66,200円	3,400円	3,000,000円	1,200,000円	1,200,000円	29	74%	74%	
	1戸	1戸	62,000円	63,000円	3,000円	2,194,000円	1,200,000円	994,000円	15	42	124%	2%
	1戸	1戸	63,000円	69,000円	3,000円	2,422,000円	1,200,000円	1,212,000円	17	42	114%	2%
	1戸	1戸	63,000円	69,000円	3,000円	2,447,000円	1,200,000円	1,247,000円	18		104%	
	1戸	10戸	172,500円	198,400円	16,500円	7,865,000円	1,200,000円	6,265,000円	33	38	193%	11%
	1戸	1戸	169,000円	183,200円	16,800円	8,321,500円	1,200,000円	6,721,500円	36		164%	
	1戸	1戸	169,000円	183,200円	16,800円	8,321,500円	1,200,000円	6,721,500円	36		164%	
	1戸	1戸	173,000円	199,000円	15,200円	7,865,200円	1,200,000円	6,265,200円	31		167%	
	1戸	1戸	173,000円	199,000円	15,200円	7,865,200円	1,200,000円	6,265,200円	31		167%	
F住宅	1戸	1戸	173,000円	199,000円	15,200円	8,321,500円	1,200,000円	6,721,500円	35	36	154%	10%
	1戸	1戸	173,000円	199,000円	15,200円	7,865,200円	1,200,000円	6,265,200円	31		167%	
	1戸	1戸	173,000円	199,000円	15,200円	8,321,500円	1,200,000円	6,721,500円	35		154%	
	1戸	1戸	180,000円	194,000円	16,800円	7,164,200円	1,200,000円	5,864,200円	32		164%	
	1戸	1戸	180,000円	194,000円	16,800円	7,164,200円	1,200,000円	5,864,200円	32		164%	
	1戸	1戸	180,000円	194,000円	16,800円	7,164,200円	1,200,000円	5,864,200円	32		164%	
	1戸	1戸	180,000円	194,000円	16,800円	7,164,200円	1,200,000円	5,864,200円	32		164%	
	1戸	1戸	180,000円	194,000円	16,800円	7,164,200円	1,200,000円	5,864,200円	32		164%	
	1戸	1戸	180,000円	194,000円	16,800円	7,164,200円	1,200,000円	5,864,200円	32		164%	
	1戸	1戸	180,000円	194,000円	16,800円	7,164,200円	1,200,000円	5,864,200円	32		164%	

住宅供給公社提供資料より監査人作成

住宅供給公社がリニュー-アル工事費を直接把握するのではなく、戸当たり工事費総額から空家補修費相当額を差し引きするのは、リニュー-アルしなくても空家を原状回復する費用が発生するからであり、リニュー-アル工事費の中に空家補修費相当額が含まれていることによる。また、各住戸の平均値に基づき算定する理由は次のとおりである。

- 1) 空家補修費は、入居期間が長期になるほど高額になる傾向があるなど、住戸ごとに状態が異なるため、住戸別に空家補修費とリニュー-アル費を個別に積算すると、同じ仕様のリニュー-アルでも住戸ごとに事業性が全く異なる結果となり、リニュー-アルを実施できる住戸が限定される(又は実施可能なリニュー-アル内容が異なる。)ことになる。
- 2) 空家解消や価値向上を目的として、特定の団地や形式を対象に継続的にリニュー-アル工事に取り組むことを前提にすれば、住戸ごとに事業性を判断するのではなく、対象団地や形式の住戸の平均的な空家補修費を用いてリニュー-アル費用を算出し、総体として事業性を確保することが合理的である。

これを上記のC住宅、F住宅の事例で見ると、次のとおりである。

- 1) C住宅では、退去時の状態の悪い住戸を空家リニュー-アルの対象とし、居住期間が10年以上の住戸を対象に工事を実施していることから、居住期間10年未満を除外した補修実績の平均を用いて空家補修費相当額を算定している。
- 2) F住宅では、全住戸を対象に空家リニュー-アルを計画しているため、全ての住戸の補修実績の平均を用いて空家補修費相当額を算定している。

(意見4-2-1) 空家リニュー-アル工事費の算定方法と投資回収の指標について

公社賃貸住宅における空家対策として、賃貸住宅の商品価値の向上を目的にリニュー-アルを実施して利用率を図る取組の成果は、投資回収できるかどうかが重視される。その意味で、住宅供給公社が空家対策や価値向上を図る実施基準を設定し、指標による評価をすることは適切と考える。

ここでのリニュー-アル工事とは、空家住戸の価値を高め、より快適な住戸を提供するために行う工事であり、入居者が退去した後当該住戸の機能を維持し原状を回復する空家補修工事とは異なるものである。具体的には、従来の住宅の間取り・設備仕様のライオンススタイルの変化に忠じたLDK化、パントリー化など、比較的大きな工事をはじめ、オートバスマシンの採用など、設備機器のグレードアップなどがある。

住宅供給公社では、「東京都住宅供給公社賃貸住宅営繕工事実施基準」において、空家補修を「空家となった住宅をその設備、内装、住居性能について使用に支障のない状態に回復させる修繕をいう。」とし、「公社賃貸住宅空家取扱要綱」において具体的な内容を規定している。これにより、リニューアル工事と空家補修工事とは明確に区分されていると考えられ、住宅供給公社は、リニューアル工事における空家対策を目的とする場合の実施基準、価値向上を目的とする場合の実施基準により、判断指標を算定することとなる。

そこで、リニューアル工事の投資判断の適切性を担保するには、それぞれの判断指標を正確かつ適切に算定しなければならぬ。そのためには、空き家の状況を適切に把握した上で、リニューアル工事費用と空家補修費用を明確に区分して、当該金額を正確に算定する必要がある。そうでないとい、投資判断の是非を測るリスクが高くなるからである。

しかしながら、住宅供給公社は、リニューアル工事費用と空家補修費用をそれぞれ積算するのではなく、リニューアル工事費を工事費総額から空家補修費相当額の平均を差し引きする方法で算定している。この方法が妥当とするには、工事費総額からリニューアル工事費用と空家補修を区分することが困難であり、空き家の状況を踏まえて、空家補修が相当額発生する状況にあることが求められる。

この点、空家補修費は、入居期間の長さに応じて高額になる傾向があるとのことであるが、実際の事例を見ると、必ずしもそうとは言いきれない状況にある。ある住宅では、経過年数20年3か月の住戸で1,439千円、経過年数12年9か月の住戸で1,264千円、経過年数17年0か月の住戸で1,216千円である。また、別の住宅では、経過年数4年8か月の住戸で1,340千円、経過年数22年11か月の住戸で1,592千円、経過年数23年4か月の住戸で1,606千円である。

このように、空き家の入居期間の長さや空家補修費との相関関係は必ずしも明確な対応をしているとは言えず、むしろ個々の賃貸住宅の使用状況などの影響があると考えられる。

また、前述一ツ目の住宅では、リニューアル工事の対象を居住期間が10年以上の住戸としているが、長期間居住の空き家の場合、当初の賃貸住宅の環境と現在では空家補修の手法等の状況について相当な隔たりがあり、現状維持又は原状回復工事にとどまるというのは無理がある。むしろ、工事の多くが社会変化に見合う水準向上を目的とした修繕は、資本的支出に相当するものに該当し、リニューアルの対象工事とするのが空き家の実態に近いものと考えられる。そうであれば、現状維持又は原状回復のための空家補修工事をするのではな

く、住戸の価値を上げるリニューアル工事を行うのが投資を行う際の合理的な行動であり、かつ、現実的な対応になると考えられる。現に、住宅供給公社では「公社賃貸住宅空家取扱要綱」、「一般賃貸住宅公社施行型都民住宅原状回復に係る費用負担基準」、「空家補修工事取り扱い要領補修基準」において、空家補修費の具体的な区分を規定しており、空家補修やリニューアル工事における発注・見積りについても、当該規定に基づき、空家補修費と空家リニューアル工事費の区分が可能ではないかと考えられる。

よって、空家リニューアル工事の投資判断を行う際には、空き家の居住期間年数や劣化状況などを勘案し、最も効果的な空家リニューアル工事及び補修工事の内容を十分に吟味すべきである。その上で、原則として、空き家の実態に近いリニューアル工事費用及び補修工事費用の積上げ計算をするなど、より精緻な算定根拠に基づき判断指標を算定して、投資判断の是非を検討される。

ただし、空家補修費と空家リニューアル工事費の区分が実務上、明らかに困難な場合は、原則的な方法ではなく一定の要件を満たした上で、費用対効果を勘案して簡便な方法を適用するのも考慮の余地があるが、その場合には、それが認められる要件整備が必要となる。

(4) 公社賃貸住宅の家賃収納率  
事業の概要

公社賃貸住宅の家賃収納率について、住宅供給公社は目標値を98%以上と設定している。直近3年間の実績は次のとおりであり、いずれも目標達成している。

・平成29年度末	98.67%	(58,294,118千円 / 59,077,523千円)
・平成30年度末	98.69%	(57,665,777千円 / 58,428,535千円)
・令和元年度末	98.74%	(57,196,806千円 / 57,926,465千円)

イ 監査の結果

〔分析 意見 4-2-2 に関するもの〕 家賃の口座振替手続について

家賃収納率の向上について、主たる方策として住宅供給公社には、口座振替、生活保護受給者の自治体による代理納付、滞納者に対する督促や債権回収委任などがある。このうち、通常の収納では口座振替を推奨しており、入居契約時の口座振替手続の完了確認を行うとともに、入居2か月後、4か月後の未手続

者に口座振替の案内を送付している。さらに、次のとおり、広報紙（ジョイリフ）に口座振替の記事を掲載して周知をしている。

図E-4-1 住宅供給公社広報紙（ジョイリフ）口座振替の記事



こうした方策の結果、口座振替利用率について直近3年間の実績は次のとおりであるが、口座振替を利用しない入居者も8%程度存在する。

・ 平成29年度末	91.66%	(64,004件/69,829件)
・ 平成30年度末	91.94%	(63,478件/69,042件)
・ 令和元年度末	92.14%	(62,650件/67,992件)

(意見4-2-2) 家賃の口座振替率の更なる向上について

入居者の家賃の口座振替率を上げるとは、住宅供給公社にとって家賃収納率アップにつながるのとは言うまでもなく、収納コストを抑える効果がある点でのメリットも大きいと思われる。現状では、口座振替を利用せず現金払又は振込手続をする入居者も8%程度存在することから、更なる口座振替率向上に向けた対策を行うことが求められる。

この点、住宅供給公社は、口座振替を推奨する手法への取組は行っているが、更なる手法として、入居者へのメリットや口座振替手続の負担軽減を強調する周知方法が考えられる。広報紙（ジョイリフ）には、家賃の現金払にかかる入居者の事務手続の煩雑

さを示しているが、それと併せて、口座振替手数料負担がないことを周知することも効果が期待できると考える。このことは入居契約時、入居2か月後、4か月後の未手続者に対しても同様であるため、口座振替率の更なる向上について検討されたい。

(5) 公社賃貸住宅の機関保証制度

ア 事業の概要

住宅供給公社は、通常、賃貸住宅の入居時に連帯保証人を求めている。これは、入居者が家賃を滞納したときに収納できない場合の担保として、入居契約時に入居者に求めるものである。

だが、入居者が連帯保証人を立てることができない場合もあるため、その際に保証会社が連帯保証人に代わって、入居者の家賃等の債務を保証する機関保証制度を導入している。

導入当初の昭和62年に住宅供給公社が指定した保証会社は1社のみであったが、入居者のサービス向上の観点から、平成20年6月からは保証会社を2社体制としている。

イ 監査の結果

[分析 意見4-2-3に関するもの] 住宅供給公社の保証会社について

現在、2社が保証会社となっており、サービス概要と保証利用件数等は次表のとおりである。住宅供給公社は、保証会社との関係では、保証会社と賃借人との保証委託契約の申込受付や保証料の徴収等について受託しており、その事務手数料を保証会社に請求している。

表E-4-1-13 住宅供給公社の保証会社のサービス概要

保証会社	一般財団法人東京公社住宅サービス	株式会社オリエントコーポレーション
保証料	家賃及び共益費の合計月額額の1.2% (毎月払)	家賃及び共益費の合計月額額の12% (年払)
保証料の上限・下限	・家賃及び共益費の合計月額保証料を一律560円 ・家賃及び共益費の合計月額が166,700円以上の場合月額保証料を一律2,000円	保証料の上限・下限なし
保証料の比較	家賃及び共益費の合計月額が10万円の場合、年額では14,400円	家賃及び共益費の合計月額が10万円の場合、年額では12,000円