

平成 21 年度 包括外部監査の結果報告書の要約

(群馬県包括外部監査人)

第 1 包括外部監査の概要

1. 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項に基づく包括外部監査

2. 外部監査の対象とした特定の事件(テーマ)

(1) 監査テーマ

群馬県の住宅政策について

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

住宅供給公社の経営管理について

企業局の実施する住宅団地・ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

(2) 監査対象機関

群馬県県土整備部建築住宅課

群馬県住宅供給公社

群馬県企業局総務課・財務管理課・団地課・団地総合事務所

3. 監査対象期間

主として、平成 20 年度(自平成 20 年 4 月 1 日 至平成 21 年 3 月 31 日) ただし、必要に応じて過年度分及び平成 21 年度分についても監査対象とした。

4. 特定の事件(テーマ)選定の理由

(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

群馬県は平成 7 年度に「群馬県住宅マスタープラン(計画期間:平成 8 年度から平成 17 年度)」を策定し、非成長・成熟社会において、限られた資源を、貴重な財源を有効に活用し、良質な住宅ストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策を展開してきたが、住宅及び住環境の「質」については未だ十分な水準にあるとはいえない状況にある。また、少子高齢化の急速な進行や社会情勢の変化に伴い生活弱者・住宅困窮者が増大する一方、耐震偽装問題・悪質な住宅リフォーム詐欺・相次ぐ自然災害と大地震発生リスクの増大等に伴い住宅の安全性に対する信頼も揺らいでいる状況にある。

このような状況の中、新たな課題への対応を目指して、平成 7 年度版「群馬県住宅マスタープラン」の見直し・改訂版として、平成 18 年度に「群馬県住宅マスタープラン(2006)(群馬県住生活基本計画)」を策定した。この新プランは、安全で安心な住

まい・まちづくり、豊かでゆとりある住まいづくり、地域特性に応じた住まい・まちづくりを基本目標に掲げている。

住宅は県民の単なる私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を構成する上で重要な要素として、また、活力・魅力ある地域の礎として位置づけられるものであり、住宅政策の充実が県民にとって重大な関心事の一つとなっており、その傾向は強くなっているものと認識される。

このような環境下、住宅政策が関係法規に則り適正に運営され、かつ、時代のニーズを反映し、経済性・効率性・有効性を十分に追及された上で執行されているかどうかについて監査することは、県民の福祉の充実の観点からも、意義のあることと判断した。

(2) 住宅供給公社の経営管理について

群馬県住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律124号）に基づき群馬県と県内10市1町の出資により設立された法人であり、これまで県内各所での住宅の分譲、県営住宅の維持管理、住宅相談窓口の設置、住情報の提供、市町村営公営住宅の建設支援等、多岐にわたる業務を展開している。

平成21年3月末における累計住宅供給戸数は6,429戸、住宅管理戸数は20,543戸となっている。

また、群馬県住宅供給公社は、平成20年度で、群馬県から19億円を借り入れているほか、4百万円の共済負担金を受け、県営住宅等10,423戸の管理を行う等、群馬県と資金・事業の両面で密接な関係にある。

このように、群馬県住宅供給公社の経営及び実施事業は、群馬県の財政と県民の生活とに与える影響も大きいことから、その経営が、関係法規に則り適正に運営され、経済性・効率性・有効性を十分に追及した上で事業が執行されているかどうかについて監査することは、県民の福祉の充実の観点からも、意義のあることと判断した。

(3) 企業局の実施する住宅団地・ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

群馬県企業局は、県民の住環境の整備を目的として住宅団地の造成を行っているが、近年は、「自然と文化と快適性」のコンセプトのもと、21世紀に向けて「県土の均衡ある発展」と「活力ある地域社会の形成」を図ることを目的とした、板倉ニュータウン事業も展開している。

群馬県企業局は、社会経済情勢の変化を受けて、平成17年には、新規住宅団地の造成からは撤退したものの、「ふれあいタウンちよだ」や「板倉ニュータウン」事業は、いまだ開発途上の段階にあり、平成20年3月末において、ニュータウン事業に関しては、累積投資額752億円、単年度334百万円の損失を計上する状況にある。団地造成事業、ニュータウン事業には、これまでも巨額の資金が投入されてきており、平成20年3月末における累計造成面積802.6ha、分譲面積408.1ha、分譲区画数は11,940

戸にのぼり、その収支状況についての検証の必要性があることに加えて、今後も多額の起債が予定されており、その償還の方法等も注視することが必要になっている。

群馬県企業局の実施する住宅団地造成事業とニュータウン事業は、住環境の整備を目的として展開された事業であり、その事業の管理と財務事務が関係法規に則り適正に運営され、かつ、時代のニーズを反映し、経済性・効率性・有効性を十分に追及された上で執行されているかどうかについて監査することは、県民の福祉の充実の観点からも、意義のあることと判断した。

5. 外部監査の視点

- (1) 群馬県の住宅政策が、公的部門の政策として、一貫して、公共の福祉に貢献し、公平性・中立性・経済性を考慮したものとなっているか。
- (2) 群馬県の住宅政策が、その時々を経済情勢等を反映したものとなっているか。特に現下においては、少子高齢化・経済弱者増大、環境・防災対応等が考慮されているか。
- (3) 各政策・事業は、関連法規に則り適正に、無駄なく執行されているか。
- (4) 公営住宅の供給、維持管理計画が合理的なものか。財政負担との最小化を考慮しているか。
- (5) 県営住宅の管理を群馬県住宅供給公社に一括管理代行させることに合理性があるか。
- (6) 県営住宅の管理システムは、効率的かつ個人情報保護等の諸法令遵守のもとで、適正に運用されているか。
- (7) 公営住宅の入居条件・滞納等の管理が適正に行われているか。
- (8) 委託事業者等との契約手続きが関連法規に則り適正に行われているか。
- (9) プロジェクト別・団地別の原価計算・投資採算計算が適正に実施される等、採算性管理、経済性が考慮されているか。
- (10) 群馬県住宅供給公社は健全に経営管理されているか。
- (11) その他

6. 外部監査の実施期間

- ・平成 21 年 6 月 4 日～平成 22 年 3 月 12 日
- ・監査対象機関の主たる往査期間

県土整備部建築住宅課	平成 21 年 7 月 10 日、9 月 7 日・11 日・30 日、 10 月 2 日、11 月 9 日
群馬県住宅供給公社	平成 21 年 9 月 14 日、10 月 14 日・16 日、11 月 6 日、 平成 22 年 1 月 6 日
企業局団地課・財務管理課	平成 21 年 7 月 27 日、11 月 20 日

企業局団地総合事務所

平成 21 年 11 月 10 日・11 日

7. 包括外部監査人及び補助者

(1) 包括外部監査人

公認会計士 田中 誠

(2) 補助者

公認会計士 永井 乙彦
 公認会計士 松井 理
 公認会計士 鈴木 祥浩
 公認会計士 廣瀬 信二
 公認会計士 猿渡 良太郎
 公認会計士 松岡 光弘
 公認会計士 赤尾 敬一郎
 公認会計士 福田 秀幸
 一級建築士 小池 純司

第 2 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. 監査対象の概要**

(1) 住宅政策の概況

群馬県が展開する平成 20 年度、21 年度の住宅政策に関する事業を、予算別に俯瞰すると下表のとおりであり、両年度とも総額の 3/4 以上を「住宅供給公社助成事業」と「県営住宅維持管理事業」の 2 事業で占めている。平成 21 年度予算で 県営住宅維持管理費 1,235,091 千円の中の 92%を占める 1,136,617 千円は、住宅供給公社に支払われる県営住宅の管理代行料であり、「住宅供給公社助成事業」1,522,556 千円と合わせて、総額 2,659,173 千円が住宅供給公社に支払われることになるが、これは上記住宅関連予算の 74%に該当する。

このことから、群馬県の住宅政策は、予算面からは、そのほとんどが、住宅供給公社を介した政策であり、県営住宅に対する政策であるといえる。

(ホ - ム[°] -ジ[°] 開示ベース・単位；千円)

事業名	区分	21 年度予算額	20 年度予算額	概要
県有施設整備事業	県営住宅建設	604,012	349,077	
	既設県営住宅改善	104,390	428,345	地デジ障害の除去等
地域住宅交付金指導監督事業	地域住宅交付金指導監督	13,794	9,524	市町村営住宅の設計・監理等

住宅供給公社助成事業	住宅供給公社助成	1,522,556	1,923,000	特定優良賃貸住宅建設資金貸付等
住宅生産合理化推進事業	住宅生産合理化推進	21,050	26,450	住宅相談業務、住環境調査委託等
市街地再開発事業	まちなか居住再生等支援	32,730	86,300	まちなか居住再生を促進する民間事業者支援
県営住宅維持管理事業	県営住宅維持管理	1,235,091	1,241,633	県営住宅の維持管理(住宅供給公社が代行)
高齢者向け優良賃貸住宅建設費補助事業	高齢者向け優良賃貸住宅建設費補助	38,500	0	
合計		3,572,213	4,064,329	

(2) 県営住宅の状況

県営住宅の戸数・種類

群馬県営住宅の管理戸数は、平成21年4月1日現在県内12市3町に所在し、106団地560棟、10,423戸となっている。また、群馬県内には市町村営住宅も24,261戸あり公営住宅の合計は34,684戸、総世帯数に対する公営住宅の割合は、4.6%と全国平均の4.1%を上回っている。また、群馬県の県営住宅と市町村営住宅の比率は30:70である。全国平均は42:58であり、県営住宅の割合が低いのが群馬県の特徴といえる。

また、新たな住宅団地の建設は実施していない。

県営住宅の種類は下表のとおりである。

住宅の種類	摘要
1. 家族向住宅	2人以上世帯・3人以上世帯の区分あり
2. 単身入居可能住宅	自活可能な単身者・2人以上世帯も可
3. 車イス住宅	車イス障害者のいる単身・2人以上・3人以上世帯あり
4. 大家族向住宅	5人以上世帯
5. 高齢者・障害者向住宅(単身可)	60歳以上、重度障害者
6. 高齢者・障害者向住宅	60歳以上、重度障害者(単身不可)
7. 特殊住宅	過去において入居者事故あり住宅
8. 子育て支援住宅(期限付住宅)	小中学校近接住宅、10年以内の期間

県営住宅の募集戸数と応募状況

県営住宅の入居者の募集は、年4回(4月、7月、10月、1月)の定期募集抽選方式が基本で、萱野(前橋市)、城山(高崎市)、城ノ岡(桐生市)、烏山(太田市)の4団地は

随時募集を行っている。また、緊急経済対策対応として、雇用先からの解雇等に伴い、現に入居している住居からの退去を余儀なくされている者の受け入れもこの4団地で平成20年10月から実施している。平成20年度の累計募集戸数は1,326戸、平均倍率は1.98倍であるが、単身者、高齢者・障害者、子育て支援住宅に関しては、3倍を超える倍率となっている。

また、募集に当たっては、社会的弱者層等(高齢・障害・5回以上落選等)に入選しやすい仕組みである優遇抽選の特例を設けている。

入居者の状況

平成15年9月～平成21年4月までの推移の状況を見ると、世帯別には、一般世帯の減少(17.3%)と一人親世帯・高齢世帯の増加(各々(8.0%)(6.7%))及び、入居者の急速な高齢化(60歳以上の増加5.3%、39歳以下の減少8.2%)が目立つ。入居期間については、入居5年未満の層が15.8%減少し32.5%に、一方で期間26年以上の層が、4.2%増加し、11.6%となっており、短期入居者の入替の促進と長期入居者の長期化が同時進行している。

入居者の所得の状況は、所得の低い10%階層に属する収入分位1の入居者が全体の2/3弱を占めている。

2. 監査結果及び意見

《住宅政策関係》

監査結果(指摘事項)

(1)住宅供給公社への貸付目的について

平成20年度に貸付限度契約された公社貸付金のうち、限度額898百万円相当分は条例で定める用途の範囲外で利用されているものと判断せざるを得ない。条例を改正する等根拠を明確にすべきである。

(2)住宅供給公社への貸付金対象の元総社物件について

平成20年度の公社貸付金のうち、655百万円は平成6年11月に公社が買収した元総社の県営住宅建設用地原価の50%分に相当するが、建設事業の進捗がないため公社では長期滞留土地であるとともに、県では返済の見込みがたたない実質的には長期滞留の貸付金となっている。県と住宅供給公社との協議により、早期に解消しなければならない。

(3)住宅関連情報提供事業の業務委託料について

住宅供給公社への住宅関連情報提供事業の業務委託料については、人件費部分が委託料の半分ほどを占めている。検証困難と考えられる不適切な積算方法が採用される等したまま、翌年度の積算が行われていた。各従事職員の業務日報などを入手し、実働日数の予算・実績比較を実施して次年度の積算に活かすべきである。

(4)住宅新築資金等貸付助成事業における助成要件である財政力指数について市町村からの報告が不正確であった事例について

住宅新築資金等貸付助成事業においては助成要件に財政力指数が設けられているが、市町村からの補助金申請に記載してある財政力指数が適用すべき指数と合致していない事例があった。助成要件とされる数値の正確性の検証を十分に行うべきである。

意見

(1)住宅供給公社職員の共済組合加入について

地方公務員等共済組合法における組合員資格についての理解不足により、採用時より組合員であるべき任期付き職員の加入が遅れ、不利な取り扱いとなる事態が生じた。組合員資格を再確認し、再発防止に努めるべきである。

(2)県と公社間の人員計画に関する情報連絡の不備について

採用計画・実績の公社から県への報告がなかったため、地方職員共済組合に係る県の負担金が予算を超過した事例があった。両者間での情報が漏れなく伝達されるような仕組みをつくり、適正な金額の予算計上につなげる必要がある。

(3)住宅関連情報提供事業の業務委託契約書について

住宅関連情報提供事業の業務委託契約書には「契約変更の条項」及び「仕様書により実施すべきことが明記された条項」が不足している。この二つの条項を設けることが望ましい。

(4)住宅新築資金等貸付助成事業における助成要件について

住宅新築資金等貸付助成事業で助成対象となる市町村の要件として同和関係人口比率が設けられているが、この比率がいつの時点のものが対象となるのか要綱の記載を見ても分からない。適用に当たって曖昧にならないように明瞭な要件設定が望まれる。

〈県営住宅関係〉

監査結果（指摘事項）

(1)(仮称)元総社団地の用地の先行取得及び造成工事着手要請について、完成後の引き取り等に関する契約書が作成されていないことについて

(仮称)元総社団地の先行取得土地については、開発後の買い戻し等条件を取り決めた契約書等の文書が作成されていなかった。民間であれば、当然取り交わされるレベルの文書、契約書は住宅供給公社と県との間でも、必ず取り交わしておくことが必要である。

(2)耐震診断未実施住戸の退居について

除却予定が明確であることから、新耐震基準を充足するかどうかを確認するための耐震

診断を実施する予定のない住戸が 80 棟、430 戸ある。入居者のいる住宅については、引き続き住み替え等を促進するとともに、人命尊重の観点から、耐震安全上支障があると判断された住宅については、居住者の速やかな移転を計画すべきである。

(3) 個人情報扱うことになる外部の業者に対する情報セキュリティの定期的な確認作業について

群馬県情報セキュリティポリシーでは個人情報を取り扱う外部委託先に対する定期的な確認を要請しているが、外部委託先に対して定期的な確認作業が行われていない。定期的に確認を実施すべきである。

意見

(1) 小規模団地の廃止と物件売却の推進について

耐用年数が経過しているが、建替え・事業主体変更及び用途廃止もされず募集停止状態の住宅団地が 11 団地あり、そのうち 10 団地が戸数 2 戸～28 戸までの小規模団地である。これら小規模団地については、敷地も狭小なため周囲の住宅等との関係から、高層化等が難しい状況にあること、及び比較的立地条件の良い場所にあること等を考慮して、居住者の理解を得たうえで、居住者の近隣団地への転居と物件の売却を推進すべきである。

立地条件が比較的良好な 7 団地について、路線価での売却を仮定した場合、約 5.3 億円のキャッシュイン・フローが得られるが、これは県営住宅として利用されていることから得られているキャッシュイン・フローの 4,779 年分に該当する。

(2) 用途廃止物件の処理の迅速化について

平成 13 年の用途廃止等の方針から長期間を経たまま、実行に移っていない物件がある。実行までのロードマップを作成し、実行していくことが必要である。住宅の管理及び居住する住民の要望等への細やかで迅速な対応という観点からは、より身近な市町村が所有し管理していくのが望ましい。したがって、事業主体の変更については、より一層取り組みを強化すべきである。

(3) 団地別の採算状況について

団地別の採算（損益状況）を過去 3 期にわたって試算した結果、平成 18 年度が 226 百万円、平成 19 年度が 108 百万円、平成 20 年が 182 百万円の赤字の状況にあった。

県営団地別収支表合計

(単位；千円)

項目 \ 年度	平成 18 年	平成 19 年	平成 20 年
1 . 収入	2,719,388	2,769,271	2,752,279
2 . コスト	2,945,515	2,877,981	2,935,132
3 . 採算 (1 - 2)	226,127	108,710	182,853

県営住宅は営利目的ではないため、必ずしも採算が取れていなければならないということはないが、採算が取れている団地があることなどから考えると、県が負担すべきコストとして1戸当たり10万円を超えるような採算の悪い団地があるという状況には疑問を感じる。既存の県営住宅のうち採算の悪化している団地については、採算の悪化している原因を分析するとともに、改善に向けて努力することが望まれる。

1戸当たりの採算が 100千円以上の団地の状況 (単位：千円、%)

団地名	1戸当たり採算	1戸当たり収入	1戸当たり維持コスト	1戸当たりの減価償却費	1戸当たりその他経費	入居率
金井淵	404	316	99	613	11	96.4%
宝泉	193	178	278	89	6	91.3%
鼻高	165	259	286	132	8	90.3%
足仲	123	123	198	45	3	82.9%
羽黒	110	118	40	185	3	64.6%

(4) 県営団地事業のキャッシュフローの状況について

団地別のキャッシュベースの収支状況は、平成18年度は1,433百万円、平成19年度は1,558百万円、平成20年度は1,499百万円の収入超過となっているが、団地建設のために発行した県債の元利償還による支出を加味すると平成18年度は766百万円、平成19年度は631百万円、平成20年度は658百万円の支出超過となっている。

採算の状況と同様に、公益目的の事業でもあることから必ずしも収支バランスが取れている必要は無いが、収支の内容を分析することなどにより収支バランスを改善できる点が無いかどうか検討されたい。

(5) 火災保険・地震保険の付保が不十分であることについて

県営住宅のうち、火災保険が付保されているのは木造・準耐火物件(5.2%)のみであり、その他の物件は無保険の状態にある。地震保険については、全物件無保険である。県有財産の保全の観点から、最低火災保険は全物件付保する等効率的な保全方法の検討が望まれる。

(6) 管理代行制度による住宅供給公社の管理について

県営住宅の管理業務については、群馬県住宅供給公社を管理代行者とする「管理代行制度」の方法により行っている。この方式による「指定管理者制度」と比べてのメリットは、委託管理業務の範囲が広い点等であるが、民間も含む各種団体への公募の方式がとられないため、民間のノウハウの活用、コスト低減等の点が不十分になる等のデメリットが懸念される。これらの点を十分認識したうえで、「管理代行制度」を運用することが必要である。

県営住宅管理代行料推移

	業務受託		管理代行制度		
	H17.3	H18.3	H19.3	H20.3	H21.3
管理事務費(千円)	135,311	140,618	148,990	153,041	158,612
管理戸数(戸)	10,527	10,477	10,399	10,456	10,423
1戸当り管理事務費(円)	12,854	13,422	14,327	14,637	15,218

(7)群馬県住宅供給公社への管理代行料について

群馬県住宅供給公社へ支払っている管理代行料を、高崎市が支払っている管理代行料と比較すると、不合理と推測される点がある。管理代行料の価格設定を検討することが必要である。

(8)住宅供給公社との管理代行制度での委託業務のうちの一部重要業務が仕様書別表に明示されていないことについて

県の管理代行者として、住宅供給公社に県営住宅の管理業務を実施させている。そのうちの一部の重要業務について、「県営住宅管理業務等仕様書 別表」に当該業務が明示されていない。重要業務であり、独立明示することが望ましい。

(9)県営住宅への申込に関する情報の管理について

県営住宅への申込者の情報は住宅管理システムに登録されるが、その内容や保管期間について明確な規程が設けられていない。個人情報を取り扱うという観点からは規程を設ける等の適切な対応が望まれる。

(10)高額所得者の退去について

「高額所得者の家賃」が適用になる入居者には、期限を定めて住宅の明渡しを請求することになっている。請求後も、居住を継続している者もあり、明け渡しが確実に実行される方策を考えるべきである。

(11)家賃滞納者に対する取扱いについて

「管理条例」では3か月以上家賃を滞納した場合、県営住宅の明渡しの請求ができる旨が定められており、「県営住宅入居者募集案内(以下、「募集案内」という)」、「県営住宅すまいのしおり(以下、「しおり」という)」にもその旨が記載され、入居者にも周知されている。しかし、「事務処理要領」では、4か月分家賃滞納者に送付する再々督促状に明渡請求する旨が記載されている。「事務処理要領」でも「管理条例」に規定する3か月分の家賃滞納者に明渡請求することに変更することが望まれる。

(12)入居後の連帯保証人の能力調査について

連帯保証人・身元引受人の能力の確認は、入居時に行われるだけで、その後は連帯保証人・身元引受人の調査が行われていないため、連帯保証人・身元引受人が、現時点においても能力を有しているかどうかは不明である。入居後においても連帯保証人・身元引受人の能力を調査する必要がある。

(13)県営住宅の保証責任の解除について

(連帯)保証人の解除時の対応について、入居者と関係が希薄な場合は、滞納金額の連帯保証人は1/2、保証人は1/4を納入すれば解除できるとしている。滞納家賃の回収の向上および保証責任を満額支払った(連帯)保証人との平等性を鑑み、現在の対応方法を検討する余地がある。

(14)保証人等に対する支払請求の早期化について

「事務処理要領」には、保証人等に対して納入協力の依頼をする場合及び保証人等に対して支払請求をする場合を定めている。回収を効果的に行うために、保証人等に対して請求する時期を早める必要がある。

(15)明渡し請求事項となる連帯保証人の変更事実の具体的な記載について

連帯保証人が死亡、所在不明となった場合には、連帯保証人を変更しなければならず、代替りの保証人を見つけられない場合は、明渡し請求事項となる。これらに該当する具体的な事実について、「募集案内」、「しおり」には、明示されていないので、明示することが望まれる。

(16)管理人・団地自治会の協働について

団地によっては自治会が組織されているところもある。自治会と管理人が協力関係を築けるようにし、団地について多くの情報が入手できるようにすることが望まれる。

(17)広報活動について

市町村に県営住宅の募集案内を広報に掲載することを依頼しているが、実際にどのような頻度で掲載されているか等の掲載状況の確認ができていない。実際の掲載状況を把握しておく必要がある。

《契約関係》**監査結果(指摘事項)****(1)随意契約の際の見積合せについて**

3者以上からの見積書を徴収しなければならないにもかかわらず、1者から見積書を徴収しただけで随意契約をしている事例(平成20年度足仲県営住宅設計業務委託等)があった。財務規則に則り手続を実施すべきである。

意見

(1) 随意契約の理由が不十分な業務委託契約について

過去3年間の設計業務委託については、いずれも随意契約となっているが、随意契約の理由が不十分であり、競争入札により契約手続を行うことが望ましい。

(2) 随意契約の理由が不十分な工事契約について

随意契約の理由が不十分でありながら随意契約とされている事例(平成18年度川内県営住宅(HC棟)屋外附帯工事)があった。競争入札により契約手続を行うことが望ましい。

(3) 契約方法(総合評価方式・自動落札方式)の選択が適切でない事例について

平成20年度足仲県営住宅(HA棟)建築工事の入札は、業者決定の公平性をより重視するためにも総合評価方式を適用すべきであったと思われる。緊急経済対策による早期発注と契約手続における公正性・適正性確保は、可能な限り両立させる必要がある。

(4) 県営住宅の設計内容の経済性、合理性について

県営住宅の設計管理にあたっては、過去の設計パターン等にとらわれずに、物件所在地の環境等に応じて、経済性、合理性を重視した態度で臨むべきである。

(5) 県営住宅建築工事の積算数量・見積金額のチェックについて

県建築住宅課は、県営住宅建築工事の積算業務を外注し、外注先から提出される調書をチェックしているが、そのチェック機能が不十分な事例があった。職員の積算業務のレベルアップが必要である。

(6) 家賃設定に当たって集計された工事費の正確性について

近傍同種家賃の設定に当たって集計すべき工事費の一部が集計洩れとなっていた。今後は十分にチェックされ洩れの無いように算定する必要がある。

第3 群馬県住宅供給公社の経営管理について

1. 監査対象の概要

地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする勤労者に対し、住環境の良好な住宅

及びその用に供する宅地を供給し、住民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを設立目的としている。沿革は、昭和 29 年 4 月財団法人群馬県住宅供給公社として発足、昭和 40 年 6 月地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）制定に伴い、同年 11 月 30 日に群馬県住宅供給公社となり、その後、平成 20 年 4 月 1 日群馬県土地開発公社の総務部門の統合、平成 21 年 3 月 31 日同公社の業務を停止したことに伴う職員の受け入れ等を経て現在に至っている。

主な事業は、分譲事業（累計供給戸数 6,429 戸）、公営住宅等の管理事業（住宅管理戸数 20,543 戸）等。県及び県内 10 市 1 町が出資している。役職員数 92 人。総資産 96 億円、事業収益 35 億円・当期純利益 14 百万円。

（注）数値はいずれも平成 21 年 3 月末現在

2. 監査結果及び意見

〈経営管理関係〉

監査結果（指摘事項）

(1) 中長期事業計画が策定されていないことについて

中長期計画の必要性を認識し、今般、経営計画策定委員会を立ち上げたが、2 年弱を経過しても、中長期事業計画が策定されないでいる。早期に完成させ、経営上の指針として利用すべきである。

(2) 地域手当の支給根拠について

平成 19 年度分から支給開始された地域手当は公社職員給与規程に定めのない手当である。早急に、公社職員給与規程の第 2 条（職員の給与）等を改正し、給与規程と支給実態の整合を図らなければならない。

(3) (仮称)元総社団地の用地の先行取得及び造成工事着手要請について、完成後の引き取り等に関する契約書が作成されていないことについて

(仮称)元総社団地の先行取得土地については、開発後の買取り等条件を取り決めた契約書等の文書が作成されていなかった。民間であれば、当然取り交わされるレベルの文書、契約書は住宅供給公社と県との間でも、必ず取り交わすべきである。

(4) 敷金規程の違反物件について

公社賃貸管理規程第 9 条で定めている 3 カ月相当分の敷金を徴していない物件がある。規程どおりの敷金を徴収すべきである。

(5) 公社賃貸住宅の連帯保証人について

公社賃貸住宅の連帯保証人の資格について、現在の規程では県内在住としているが、規程に違反して県外の連帯保証人がいた。規定に従い、適正に処理すべきである。ただし、保証の目的等を勘案して連帯保証人資格の規程の変更を検討する余地がある。

意見

(1)住宅供給公社職員の共済組合加入について

地方公務員等共済組合法における組合員資格についての理解不足により、採用時より組合員であるべき任期付き職員の加入が遅れ、不利な取り扱いとなる事態が生じた。組合員資格を再確認し、再発防止に努めるべきである。

(2)県と公社間の人員計画に関する情報連絡の不備について

採用計画・実績の公社から県への報告がなかったため、地方職員共済組合に係る県の負担金が予算を超過した事例があった。両者間での情報が漏れなく伝達されるような仕組みをつくり、適正な金額の予算計上につなげる必要がある。

(3)公社職員の年齢構成について

公社職員の高年齢化が進んでいる。財政との両立の中で、若年層の雇用等による年齢構成の見直しを検討することが望ましい。

(4)公営住宅の管理料収入単価の差異について

住宅供給公社が行っている県営住宅、高崎市営住宅、桐生市営住宅、太田市営住宅の管理業務に対する報酬を比較すると、その差異の原因について不明な点がある。価格設定の過程を県民に分かりやすく説明することが望まれる。

(5)県との管理代行制度での受託業務のうちの一部重要業務が仕様書別表に明示されていないことについて

県の管理代行者として、住宅供給公社に県営住宅の管理業務を実施させている。そのうちの一部の重要業務について、「県営住宅管理業務等仕様書 別表」に当該業務が明示されていない。重要業務であり、独立明示することが望ましい。

(6)公社ビルの受取家賃の見直しについて

現在使用されている公社ビルは、公社が独自で使用する他、県関連団体も入居しているが、平成12年度より家賃の見直しがなされていない。

入居者が限定される等の特殊事情もあるが、適時の家賃の見直しも必要と思われる。

(7)県営住宅の修繕計画について

公社は県営住宅修繕履歴表に基づき年度毎に修繕計画を検討作成しているが、今後はより現場に則した緻密な修繕計画の検討が急務であり、又複数年度にわたる修繕計画を検討すべきである。

(8) 公社賃貸住宅申込 / 審査時のチェックリストの作成について

公社賃貸住宅申込時に入手すべき必要書類の網羅性を確保するためのチェックリストがなかった。県営住宅申込時同様にチェックリストの作成が必要である。

(9) 特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅申込時の個人情報の「同意書」について

県営住宅の申込時は、個人情報についての「同意書」の提出を求めているが、特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅申込時は「同意書」の提出は求めていない。県営住宅申込時と同様に「同意書」の提出を求めるべきである。

(10) 特定優良賃貸住宅における入居者負担額の通知方法の改善について

特定優良賃貸住宅の入居者負担額（家賃）の通知方法に、初回（初年度）負担額の書面による通知書が発行されず、「特定優良賃貸住宅ご入居の手引き」のみによってなされている、適用期間が明示されていない、という2つの問題がある。更改時と同様通知文書を、発送もしくは手交することが望まれる。

(11) 特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅の長期滞納者について

特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅について長期滞納者があり、群馬県住宅供給公社の徴収管理は十分とはいえない。滞納者に対しては、督促状・催告書の発送に加え、速やかに具体的な行動計画を作成し実行する必要がある。

(12) 県営住宅の保証責任の解除時の辞任決定の通知について

県営住宅の（連帯）保証人の解除時に、「（連帯）保証人退任届」を受領しているが、辞任決定の通知は行っていない。辞任決定の通知を行うのが望ましい。

(13) 個人情報関連のマニュアルの策定について

公社が保有する個人情報に関して「群馬県住宅供給公社個人情報保護規程」を制定しているが、公社内での個人情報保護についての取扱マニュアル等の文書化が不十分である。個人情報関連のマニュアルの策定が必要である。

(14) 個人情報のセキュリティ・レベルの明確化について

公社は磁気データ及び書類で様々な個人情報を入手保管しているが、個々の個人情報についてアクセスできる者を明確にする等を規定した文書がない。個人情報のセキュリティ

イ・レベルを明確に文書化する必要がある。

(15) 管理人や業務委託先の事業者（営繕業者など）へ提供する個人情報の範囲について

会社が公表している「個人情報の利用目的等」において管理人や業務委託先の事業者（営繕業者など）へ提供する旨の記載があるが、提供する個人情報の範囲が明確化されていない。管理人や業務委託先の事業者（営繕業者など）へ提供する個人情報の範囲を明確にして文書化する必要がある。

(16) データ入力時の正確性確保の文書化について

賃貸物件管理システムに入力されるデータの正確性、網羅性を維持するために、また、入力担当者の責任解除のためにさらなる文書化が必要である。

(17) コンピュータ・システムの信頼性の評価について

コンピュータ・システムについて信頼性の評価を行っていない。公社内または第三者によるコンピュータ・システムの信頼性の評価を行う必要がある。

(18) 災害対策プランの策定について

災害対策プラン（コンティンジェンシー・プラン）は現在ない。災害対策プランの策定が必要である。

《経営実態の開示関係》

監査結果（指摘事項）

(1) 事業用土地資産の減損処理の必要性について

事業用土地資産は現在取得原価のままで計上されているが、事業用土地原価 1,320 百万円と不動産鑑定評価額 533 百万円との差額 787 百万円を減損損失として計上すべきである。

(2) 支払利息の事業用土地資産への過大原価算入並びに当期純利益の過大計上について

支払利息の原価算入は、本来正常開発期間内のものに限られるが、それを越えた期間についても原価算入されているため、事業用土地資産及び当期純利益が過大に計上されている。

(3) 賃貸物件に係る減損損失計上のための体制の不備について

公社は、減損対象資産グループ単位別に個別事業損益を明らかにしておく等減損損失を把握・計上するための体制を常に整備しておく必要があるが、重要性の高い賃貸事業資産についても、平成 21 年 3 月期においては、その把握・計上体制の整備が十分ではなかった。

減損損失の把握・計上を適時に行える体制を整備しておかなければならない。

(4)分譲事業原価の過大計上並びに分譲事業資産の過小計上について

分譲事業原価の振替額が原価でなく売価となっており、過大計上されていた。結果として、分譲事業資産が721百万円過小に計上されている。基準に従って正しく計上すべきである。

(5)貸倒引当金計上の会計方針と実際計上方法との相違について

貸倒引当金の計上方法が厳密でない。重要な会計方針の記載に則った厳密な計上を行うべきである。

(6)退職給付引当金の計上過大について

退職給付引当金の一部過大(18百万円)となっている。任期付職員分については、取崩すべきである。

(7)計画修繕引当金の計上過不足について

計画修繕引当金の個々の項目で過不足が生じており、計画修繕引当金全体として大幅な引当不足(399百万円)が生じている。適切な修繕計画に基づき、過不足なく引当計上すべきである。

意見

(1)真の会社の経営実態の開示について

減損損失の計上及び計画修繕引当金の適正な計上等、将来会社の財政に不利な影響を及ぼす可能性のある費用等を適切に見積っていない現在の財務諸表は会社の真の財政状態及び経営成績を表しているとは言い難い(監査人よる修正額;446百万円の利益剰余金の減)。適正な財務諸表を作成し、それを織り込んだ事業計画を策定し、経営基盤の安定化を図る事が求められる。

一方、公社等の財務諸表に基づいて、連結貸借対照表を開示している県も、従来以上にチェックを行い、連結対象事業体の適正な財務諸表を基に情報開示を行う事により、県民に対するアカウンタビリティの解除(説明責任の履行)が果たせると考えられる。

(2)公社の利益水準及び今後の動向について

公社の今後の利益水準については、かなり厳しいものが予想される。早急に中長期の事業計画を作成して今後の事業展開を明確にし、適正利益の確保を図り安定した運営を図ることが望まれる。

(3)注記情報の充実について

関連当事者との取引等の注記の面で、改善の望まれる点がある。現行の「会計基準」からは問題はないものの、情報開示の観点から、より以上に注記情報を充実する必要があると考える。

(4)特別会計の設定について

現在、一般会計の他に特別会計として設定されているのは「公社ビル管理会計」のみであるが、金額、内容からみて、あえて特別会計とする必然性が乏しいと思われる。「公社会計基準」の趣旨に則り、見直しも必要と考える。

(5)リース取引の金額的重要性について

所有権移転外ファイナンス・リース取引について、リース契約 1 件当たりのリース料総額 300 万円以下のリース取引を重要性が乏しいとして、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。しかし、重要性の乏しいとする金額基準を検討する余地がある。

(6)住宅管理システムと経理残高の整合性のチェックについて

公社は住宅管理システムにて家賃収入、未収入金を管理し、その結果を財務システムに登録しているが、両システム間の残高の整合性を定期的に検証していない。両システム間の残高の整合性を定期的に確認する必要がある。

〈契約関係〉**意見****(1)随意契約理由の妥当性について**

県営住宅消防関連施設工事・設備点検業務委託、県営住宅等改修工事設計業務委託、県営住宅エレベーター保守点検業務委託はすべて随意契約かつ一者見積もりとされている。

しかし、随意契約理由は必ずしも適切とは判断できないため、長年にわたる随意契約かつ一者見積もりの契約方式は見直すべきである。

(2)予定価格と積算価格の乖離について

県営住宅エレベーター保守点検業務委託における積算価格は予定価格と乖離している状況にあり、予定価格決定に資する資料としての存在意義に乏しい。

積算にあたり使用する価格資料をできる限り最新のものとし、適正な積算価格を追及するよう努めるべきである。

第4 企業局の実施する住宅団地・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. 監査対象の概要

企業局における住宅事業は、企業局の実施する5事業（電気事業・工業用水道事業・水道事業・団地造成事業・駐車場事業）のうち、団地造成事業として実施されている。団地造成事業は、土地造成事業・（板倉）ニュータウン事業・格納庫事業・賃貸ビル事業・ゴルフ場事業を併せ持っているが、今回の監査対象である住宅事業は、土地造成事業の一部と（板倉）ニュータウン事業として実施されている。

群馬県企業局は、社会経済情勢の変化を受けて、平成17年には、新規住宅団地の造成からは撤退したものの、「板倉ニュータウン」事業や「ふれあいタウンちよだ」は、いまだ開発途上の段階にある。

2. 監査結果及び意見

〈管理共通関係〉

監査結果（指摘事項）

(1) 原価見返勘定の見積方法および精算時期について

平成20年度土地造成事業の特別利益に計上された「その他特別利益」275,518千円は富岡藤木地区工業団地の原価見返勘定の精算によるが、これは過年度に分譲及び予定経費の執行が全て完了していたにもかかわらず、利益精算されずに滞留していたものであった。原価見返勘定の精算時期について期間帰属のズレを排除するとともに、当初見積額の余裕部分として滞留する金額は利益計上すべきである。

(2) 原価差額調整勘定について

平成20年度団地造成事業貸借対照表に固定負債として計上されている原価差額調整勘定18,045,217千円は、本来、過年度にて特別利益に精算計上されているべき原価見返勘定の集積したものであった。

早急に、特別利益に一括計上することにより解消すべきである。

意見

(1) 現地案内所の日報（業務日誌）の様式の統一について

ふれあいタウンちよだと板倉ニュータウンの現地事務所で作成されている日報の様式が統一されていない。業務の効率化及びレベルの標準化の観点から、両者の長所を採用した統一の日報が作成されるのが望ましい。

〈板倉ニュータウン関係〉

監査結果（指摘事項）

(1) 事業計画と事業実績の比較分析の徹底について

板倉ニュータウン関連の全体事業計画は、1,560 億円とされている。このような巨大なプロジェクトであるにもかかわらず、企業局として各事業年度の事業計画と事業実績との比較分析や、計画未達成等の場合の問題に対する対応策等の検討が不十分である。今後、事業計画と事業実績との比較分析を適時、的確に実施し、事業計画の管理を徹底すべきである。

意見

(1) 板倉ニュータウンの投資採算について

板倉ニュータウン事業は平成 2 年 12 月に政策決定され平成 3 年から平成 12 年までの複数年にわたる事業として計画された（板倉ニュータウン開発基本計画）にもかかわらず、時間価値を考慮した採算計画が策定されていない。平成 21 年 3 月における投資額と回収額の差額、即ち未回収額は 340 億円。在庫の計画通りの完売を見込んだとしても 315 億円であるが、時間価値を考慮した監査人の試算によれば、在庫の計画通りの完売を見込んだとしても、さらに 80 億円増加する。また、累計の投資利益率は 57.7% であり、投下した資金に対する回収額は 50% 以下にとどまっている。

事業全体における投資利益率

（単位：千円）

事業区分	投資額	回収額	差引キャッシュフロー	投資利益率（注）
事業全体	68,435,790	28,916,067	39,519,722	57.7%

板倉ニュータウン事業は、現在も、事業中ではあるが、今後の事業の在り方については、ニュータウン住民の心情にも配慮して、まちとしての機能や景観が損なわれない範囲で、事業規模の縮小・転換等が検討されるべきである。

(2) 企業債の償還について

板倉ニュータウン事業に関しては平成 20 年度末において 2,652,000 千円の未償還企業債残高を有しているが、今後も赤字が見込まれる中、償還のための返済財源を確保する必要がある。

(3) 板倉ニュータウンの分譲用土地（在庫）の価格について

分譲用土地の分譲価格（時価）は造成原価を大きく下回っている（ 11 億円）。販売計画

を策定し期日管理を中心として目標管理を徹底し早期の資金回収が望まれる。

(4)販売不振に伴う計画変更について

板倉ニュータウン事業は、計画当初からの経済情勢、社会情勢の変化に伴い、平成 21 年 8 月に一部用途変更を含む大きな計画変更を行った。今後の事業展開については、ニュータウン住民の心情にも配慮してまちとしての機能や景観が損なわれない範囲で、事業規模の縮小・転換等が検討されるべきである。

(5)板倉ニュータウンでのアンケート登録時の「個人情報の利用目的」について

販売センター来場時及び申込時、また、わたらせ倶楽部ではホームページで、顧客に個人情報を含むアンケートを登録してもらっているが、「個人情報の利用目的」が明記されていない。個人情報を含むアンケートには「個人情報の利用目的」を明記する必要がある。

(6)板倉ニュータウンでの個人情報の情報セキュリティについて

アンケート等により個人情報を収集しており、個人情報保護条例や群馬県情報セキュリティポリシーに基づき管理しているが、具体的な場面での対応策が文書化されていない。具体的な場面ごとの対応策を文書化し、関係職員に周知徹底させる必要がある。

(7)板倉ニュータウンでのアンケート等の顧客情報の収集及び結果のフォローについて

販売センター来場時、また、申込時にアンケート活動を行っているが、その活動の範囲は不十分といえる。また、アンケート結果に対しての行動計画が策定されていない。適宜、行動計画を作成し実行することが必要である。

(8)板倉ニュータウンでの営業活動の結果のフォローについて

営業活動の結果のフォローが不十分である。営業活動の結果を次回の営業活動に活かすことが必要である。

〈ふれあいタウンちよだ関係〉

監査結果（指摘事項）

(1)ふれあいタウンちよだの販売計画の未作成及び在庫の販売について

ふれあいタウンちよだの分譲販売計画が作成されていない。現状分析に基づいた、現実的な販売計画を作成し、収益の獲得に全力を注ぐべきである。大型商業施設の進出が決まったとはいえ、住宅地に当初分譲区画の 60%以上の在庫を抱えていることから、早期に在庫を一掃するための戦略、販売計画を策定し、期日管理を中心とした目標管理を徹底すべきである。

意見

(1)ふれあいタウンちよだの採算性について

ふれあいタウンちよだ事業は、不採算事業となっている。赤字原因の十分な検証と、それに基づく、赤字軽減策の実施が望まれる。

(単位；千円)

	.....	H20 単年度	H14~20 累計
分譲収益	.....	44,024	744,685
分譲総費用	.....	51,112	795,386
分譲事業損益	.....	7,087	50,701

(2) ふれあいタウンちよだの販売価格について

平成 14 年分譲（販売）開始時から、販売価格の見直しが行われなままになっている。近年成約率が低下傾向にあるが、販売価格戦略も含めた、経済環境等に柔軟に対応した分譲推進策を検討する必要があるものと思われる。

(3)ふれあいタウンちよだのプロジェクト別損益管理について

ふれあいタウンちよだの収支（損益）は、企業局の事業損益計算書上、区分経理されておらず、同事業に関する収支が正確に把握できない状況にある。重要な事業については、その損益が明確に把握できるような事業別原価計算を実施すべきである。

(4)ふれあいタウンちよだ苦情等の報告の文書化について

ふれあいタウンちよだの現地案内所の運営を、西邑楽土地開発公社に委託し、苦情等の報告も現地や西邑楽土地開発公社を通して受けているとのことであるが、苦情等の報告方法についての定めが協定書上、文書化されていない。重要事項でもあり、また、実態に合わせる観点からも、協定書に記載しておく必要がある。

〈契約関係〉

監査結果（指摘事項）

(1) 予定価格の定めのない契約について

契約の際に定める必要がある予定価格の記載のない契約があったが、必ず予定価格を定める必要がある。

(2) 予定価格の積算根拠が明確でない契約について

予定価格を定める際にはその積算を行う必要があるが、積算価格が明確でない契約があ

った。適切な積算価格に基づいて予定価格を定める必要がある。

意見

(1)一者随意契約の理由が不十分な契約について

一者随意契約の理由が不十分な契約があった。競争入札により入札手続きを行うことが望ましい。

(2)契約金額と同額で再委託されている契約について

企業局との契約金額と同額で再委託されている契約があった。契約担当者は、再委託の内容を適切に把握し、不明瞭な再委託は無くすべきである。

第5 監査結果（指摘事項）及び意見の件数

今回の包括外部監査の監査結果（指摘事項）及び意見の件数は、下表のとおりである。

区分		結果(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	住宅政策関係	4	4	8
	県営住宅関係	3	17	20
	契約関係	1	6	7
	小計	8	27	35
群馬県住宅供給公社の経 営管理について	経営管理関係	5	18	23
	経営実態の開示関係	7	6	13
	契約関係		2	2
	小計	12	26	38
企業局の実施する住宅団 地・ニュータウン事業の管 理及び財務事務の執行に ついて	管理共通関係	2	1	3
	板倉ニュータウン関係	1	8	9
	ふれあいタウンちよだ関係	1	4	5
	契約関係	2	2	4
	小計	6	15	21
合計		26	68	94

以上