

2. 監査結果及び意見

《経営管理関係》

監査結果（指摘事項）

(1) 中長期経営計画が策定されていないことについて

公社では、これまで中長期事業計画が策定されることがなかった。今般、その必要性を認識し、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、経営上のツールとして利用すべきである。

（現状及び問題点）

公社では、これまで中長期の事業計画は策定されて来なかったが、平成20年4月に外部委員も入れて、経営計画策定委員会を組織して、中長期事業計画の策定を開始した。平成21年9月まで4回にわたり、同委員会が開催されてはいるものの、中長期事業計画は未だに策定されていない。「中長期事業計画・経営計画タイムスケジュール」には、委員会の開催予定が2年間にわたり記載されているものの、中長期事業計画自体の完成時期が明示されておらず、1年半以上もかけて、3～5年の中長期計画が策定されていない状況は、当初から、本気で経営に活かすために中長期計画を策定しようとしていたのかどうか疑問であり、期限の定めのないタスクはビジネスとしては、通常ありえないものである。

（改善策）

公社のあるべき姿・将来ビジョンと、現実とのギャップを認識、測定し、そのギャップを埋めるための方向づけ、戦略、戦術として立案される、中長期事業計画・経営計画を速やかに策定し、経営上のツールとして、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。

（現状及び問題点）

公社では、県に準じて平成19年度は1%、平成20年度は2%の地域手当を支給することとし、平成19年度分は平成20年3月31日現在の在職者を支給対象者として年間総額2,875,990円を未払計上し、平成20年度分からは毎月支給することとした。これは、平成20年5月1日決裁の回議書（常務理事専決決裁）に基づく支給であるが、公社職員給与規程の改正を伴っていない。結果として、公社職員給与規程に定められてい

ない手当が支給されている状況にあった。

(改善策)

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。

(現状及び問題点)

(仮称)元総社団地の用地の先行取得及び造成工事については、県からの要請文書（平成6年10月28日付住第299号）に基づき、住宅供給公社は本事業を実施している。この要請文書の内容は、1. 団地名；(仮称)元総社団地、2. 所在；前橋市元総社町字弥勒1,213番2他、3. 目的；県営住宅用地、4. 実施年度；平成6年度以降、5. 用地面積；16,292.08㎡、6. 用地取得価格；65,000円/㎡以下、7. 所有者；高木建設株式会社、8. その他であり、添付資料として土地価格の評価についての明細、買収予定地一覧表、公図の写し、位置図、付近見取り図、土地利用計画図等があるのみで、民間であれば、開発を先行実施する以上、開発後の売渡し価格、条件等の取り決めが文書化、契約書化されていて当然であるが、本件においては、県と住宅供給公社間では、このような契約書、文書が取り交わされていない。このことが、現在、本件において、県への売渡し等が決まらない原因の一つである。

(改善策)

県、住宅供給公社間での取引が、なれあいの実施されることなく、民間と同等レベルで、取引条件を決定し、契約書等の文書を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。

(現状及び問題点)

住宅供給公社が、住宅金融公庫及び群馬県からの融資を受けて建設した賃貸住宅（以下、「公社賃貸住宅」という）の管理は、法令その他別に定めるものほかに、「群馬県住宅供給

公社賃貸住宅管理規程」(以下、「管理規程」という)の定めにより運営管理されることになっている。「管理規程」第9条では、敷金として家賃の3カ月相当分を払い込ませるものとしている。しかしながら、桐生市レスポワール錦については、敷金が家賃の2カ月相当分になっている。

(改善策)

規程違反であり、3カ月分の敷金を払い込ませるか、「規程」の改正を、所定の手続きをとって実施すべきである。

(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。

(現状及び問題点)

公社賃貸住宅の連帯保証人の資格について、親族であるか否かにかかわらず規程上は県内在住としている(「群馬県住宅供給公社賃貸住宅管理規程第7条」)。しかし、県外在住の連帯保証人がおり、規程に違反していた。

(改善策)

規定に従い、適正に処理すべきである。

ただし、連帯保証能力が確保されるのであれば、連帯保証人を県内在住に限定する必要はないと考えられる。県営住宅の連帯保証人については親族に限り県外在住を認めているので、公社賃貸住宅の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公社・県とも正しい理解がされ ていなかったことにより、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。建築住宅課、公社とも組合員資格を再確認し、再発防止に努めるべきである。

(現状及び問題点)

地方公務員等共済組合法では、地方住宅供給公社法第一条に規定する地方住宅公社から

給与を受ける者のうち役員、常時勤務に服することを要しない者及び臨時に使用される者以外の者は、職員とみなして、この法律の規定を適用すること及びこの場合の職員は、地方職員共済組合の組合員となるものとされている。また、県は組合員である公社職員については事務費及び長期給付に要する費用の一部を負担することとされている。

常時勤務する職員は任期付き職員であっても、組合員とすべきことが公社、建築住宅課とも認識されていなかったため、40数名の任期付き職員の組合加入が遅れる事態が生じていた。それが判明した平成21年1月末において、在職する任期付き職員については平成21年度から組合員として扱うことに共済組合との協議により決着させたが、在職中の任期付き職員については組合への加入が遅れ、不利な扱いとなってしまった。

(改善策)

建築住宅課、公社とも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。

(現状及び問題点)

地方職員共済組合の組合員である公社職員についての県の負担金が平成20年度予算額3,295千円に対して決算額4,220千円となり、予算オーバーする事態が生じた。その原因は任期付き職員から正規職員に採用された者が数名いたため、組合員の増加があったにもかかわらず公社から建築住宅課への報告等がなかったことによる。

(改善策)

公社職員の採用計画、職員定数等の情報を県建築住宅課に対して文書を作成のうえ事前協議することとして、県建築住宅課が負担金の適正な予算計上を図れるように協調することが必要である。

(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。

(現状及び問題点)

住宅供給公社では、設計事務所や建設会社等で実務を経験した中堅職員の採用や、中堅職員の部署換え等により、業務全般の知識・技術の向上に努めている。

一方、平成 6 年以降は新人の採用がなく、若手職員の中途採用もわずかな状況である。長期的視野で職員構成を見据えた場合、公社の将来の人材不足が危惧される。

(改善策)

財政との両立の中で、長期的には新人・若手職員の採用も検討していくことが望ましい。

(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。

(現状及び問題点)

群馬県住宅供給公社は、県営住宅、高崎市営住宅、太田市営住宅の管理代行業務を、また、桐生市営住宅に関しては指定管理者として管理業務を実施している。

各契約により自治体から住宅供給公社が得ている報酬を比較したのが下表である。しかしながら、この「管理収益」の中には、住宅に対する維持管理費用が含まれるため、各年度ごとの計上額に大きなばらつきが生じるので、実際に各契約単位での単純な管理代行料を比較する観点からは、「管理事務収益」(人件費収入+事務費収入)で比較するのが有効であり、この数値も下表に掲載している。

下表によると、県営住宅の1戸当たりの「管理事務収益」は、例えば管理戸数が高崎市営住宅の3倍以上あるが15,218円であり、高崎市営住宅の15,148円とほぼ同額である。

同様の業務を実施しているのであれば、一般論としても、管理戸数の多い県営住宅の「管理事務収益」の方がスケールメリットにより、1戸当りで考えれば高崎市よりも低額になるのと考えられるのに、そのような価格設定になっていない。

〈平成 20 年度実績〉

(金額；消費税抜き。単位；円)

	管理代行	管理代行	管理代行	指定管理者
	県営住宅	高崎市営住宅	太田市営住宅	桐生市営住宅
管理収益	1,109,070,478	237,858,096	142,960,000	144,773,336
うち管理事務収益	158,612,147	50,745,241	62,131,408	51,061,880
管理戸数(戸)	10,423	3,350	3,303	2,824
1戸当り管理収益	106,406	71,002	43,282	51,265
うち1戸当り管理事務収益	15,218	15,148	18,811	18,081

(改善策)

住宅供給公社の価格設定方法、原価計算の仕組みを解明し、価格根拠を明確にし、わかりやすく県民に説明できるようにすべきである。

(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

住宅供給公社は県の管理代行者として、県営住宅の管理業務を実施しており、そのうちの重要業務として、「単身入居要件の調査、市町村への意見の徴求（公営住宅法施行令第6条第3項）」業務があり、実際実施しているにも関わらず、「県営住宅管理業務等仕様書別表」に明示されていない。重要業務であり、独立明示することが望ましい。

(現状及び問題点)

住宅供給公社は県の管理代行者として、県営住宅の管理業務を実施している。そのうちの重要業務である「単身入居要件の調査、市町村への意見の徴求（公営住宅法施行令 2, 3項）」も、実際実施しているが、「県営住宅管理業務等仕様書別表」に明示されていない。

(改善策)

「不明事項についての問い合わせ確認」業務に含まれるとのことであるが、重要業務であり、「県営住宅管理業務等仕様書別表」に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。

(現状及び問題点)

現公社ビル（前橋市紅雲町）の使用状況は下表のとおりとなっている。

〈公社ビル 入居団体名簿 平成21年4月1日現在〉

階数	団体名	面積 (㎡)	当初入居年月日	契約期間	
				始	終
1階	群馬県住宅供給公社 (管理グループ)	194.30	S57・4・1	—	—
	ぐんま住まいの相談センター	120.00	H14・11・30	—	—
	1階合計	314.30			

2階	群馬県住宅供給公社（総務・企画開発グループ）	388.40	S57・4・1	—	—
	群馬県土地開発公社（執務室）	32.31	H20・4・1	H21・4・1	H21・9・30
	NPO法人 被害者支援センター すてっぷぐんま	60.00	H18・7・1	H20・4・1	H23・3・31
	2階合計	481.71			
3階	（社）群馬県不動産鑑定士協会	120.00	H12・12・15	H20・4・1	H23・3・31
	健康保険組合連合会群馬連合会	60.00	H13・4・1	H20・4・1	H23・3・31
	（社）群馬県配合飼料価格安定基金協会	62.75	h14・12・1	H20・4・1	H23・3・31
	群馬県食品製造厚生年金基金	60.00	H15・7・7	H20・4・1	H23・3・31
	（社）群馬県冷凍設備保全協会	25.16	H15・4・1	H20・4・1	H23・3・31
	3階合計	327.91			
4階	（社）群馬県木造住宅産業協会	45.05	H12・4・1	H20・4・1	H23・3・31
	（社）群馬県生活衛生営業指導センター	82.75	H12・4・29	H20・4・1	H23・3・31
	群馬県年金受給者協会	60.00	H12・12・1	H20・4・1	H23・3・31
	（財）群馬県社会保険協会	60.00	H13・1・1	H20・4・1	H23・3・31
	群馬県フロン回収事業協会	40.00	H14・4・1	H20・4・1	H23・3・31
	社会保険 群馬総合病院（施設課兼システム管理室）	120.00	H13・4・1	H21・4・1	H22・3・31
	群馬県作業療法士会	25.16	H17・4・1	H20・4・1	H23・3・31
	4階合計	432.96			
	公社ビル総計	1,556.88			

公社が使用しているのは、1階及び2階の一部であり、他は関係団体への貸出となっている。

入居団体からは当然のこととして家賃を収受しているが、一律㎡あたり、月1,210円の価格設定となっており、この単価は平成12年度より据置となっている。

（改善案）

公社ビルには入居に資格要件（①入居者について事前に県と協議する事、②県事業の補完法人であること）があり、単純に民間との比較は出来ないが、現在、近隣の民間相場は、1,600円との試算もあり、適時・適切な家賃の見直しも必要と考える。

(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毎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。

(現状及び問題点)

県営住宅は1977年をピークにその前後10年に集中して毎年度300戸～450戸の建物が建設されてきた。それから30余年を経過した現在、外部スチール手摺の塗り替え、外壁の補修等、安全確保が必要とされる建物が一部存在している。

具体的には、①外部手摺については、1977年以降は一部供用階段の手摺を除き、バルコニー等の手摺はアルミ製の手摺の設置、②外壁のモルタル等の剥離落下の危険性の伴う建物については、取り壊しを予定している簡易耐火(平屋建及び2階建 全体棟数の7%)等を除き、全てエポキシ樹脂ピンニング工法を併用した外壁補修の実施、③外壁についても、1977年以降は一部を除きコンクリート打ち放し仕上げでの施工等、危険建物に対しての対応は行われているが、依然、取り壊し予定建物等一部の建物について危険な建物が存在している状況にある。

このような実情に対して、県営住宅修繕履歴表に基づき、年度毎の修繕計画が半年程前に優先順位を検討し作成されているが、修繕工事の必要な物件が単年度でこなすには多過ぎるため、取り壊し予定の建物でモルタル等の剥離落下の危険性が潜んでいる建物が放置されたままになっているものがあるのが実情である。

例えば、11月9日(月)に視察した足仲県営住宅67-M棟の外壁部に、モルタルの浮き、開口部廻りには亀裂等があり、階段踊り場とバルコニーのスチール手摺に錆びが随所にみられた。このまま放置した場合モルタルの剥離、錆びによる腐食等でそれらの落下による事故の危険性が潜んでいると考えられる。





(改善策)

1977 年前後の県営住宅の建設のピークから 30 余年を経た現在、修繕を必要とされている建物が存在しているが、毎年度の予算では対応しきれない。しかし住民や通行人が危険にさらされている建物については優先して早急な対応が必要である。

毎年度固定化した修繕計画を見直し、柔軟な修繕計画の検討を行うとともに、単年度毎でなく 5 年程度の中長期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。

(現状及び問題点)

必要書類入手のチェックリストは、必要書類の網羅性を確保し、上長承認または監査時のチェックにも明瞭に対応することができ、内部統制上は有効な書類である。県営住宅の申込時には必要書類入手のチェックリストを用いているが、公社賃貸住宅申込時及び審査時にはこのようなチェックリストは無かった。

(改善策)

県営住宅の申込時同様に、公社賃貸住宅の申込時にもチェックリストを作成すべきである。

(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」の提出は求めている。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。

(現状及び問題点)

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。これに対し、特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅申込時は、県営住宅の申込時と同様な個人情報を入手しているが、県営住宅の申込時に入手しているような個人情報についての「同意書」の提出は求めている。

(改善策)

特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅申込時においても、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、①初回（初年度）負担額の書面による通知書が発行されずに、「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、②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。

(現状及び問題点)

特定優良賃貸住宅の入居者負担額（家賃）は、毎年に入居者の所得の状態等により見直されることになっている。この入居者負担額の変更（2回目以降）は、入居者に通知文書をもって金額、適用期間が明示されているが、当初契約時（初回）は、通知文書等は手交されず、入居の手続きに必要な書類が記載されている「特定優良賃貸住宅ご入居の手引き」に金額のみが記載されているだけであり、適用期間の記載もなく、入居者負担額という重要情報の通知という意味では、不十分であるといわざるを得ない。

(改善策)

当初契約時（初回）も、入居者負担額（家賃）とその適用期間については、別途、通知文書等を作成し、明示するのが望ましい。

(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。

（現状及び問題点）

特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅の滞納者一覧を閲覧の結果、滞納月数が6カ月以上の滞納者は以下のとおりであった。

〈特定優良賃貸住宅(平成21年3月31日現在入居戸数267戸、6カ月以上滞納者数16人)〉

（平成21年3月分 「滞納情報」より総滞納月数6カ月以上を抽出）

総滞納月数	総滞納金額	備考
9	778,500	催告書送付。毎月TELにて交渉。
13	943,000	催告書送付。毎月TELにて交渉。
19	1,276,800	催告書送付。元夫からの振込。
37	2,528,100	分納予定。
7	455,000	催告書送付。個別対応する。
16	1,088,000	催告書送付。個別対応する。
64	5,852,500	法的措置（退去済）
13	1,300,000	催告書送付。毎月TELにて交渉。
27	2,799,050	J A管理
7	503,300	催告書送付。個別対応する。
20	1,416,770	訴訟（毎月1万）
16	1,198,926	強制退去（H20.11.28）
7	406,000	催告書送付。個別対応する。
9	516,500	催告書送付。毎月TELにて交渉。
28	2,623,975	和解（退去済）
9	611,000	公正証書済。
合計	24,297,421	

〈公社賃貸住宅(平成21年3月31日現在入居戸数220戸、6カ月以上滞納者数7人)〉

（平成21年3月18日現在「滞納者一覧1」より総滞納月数6カ月以上を抽出）

総滞納月数	総滞納金額	備考
9	254,400	
38	1,228,300	当月+¥7,100
22	733,500	公証済入金有
18	553,200	生保代理納付 当月+1万円
52	1,988,500	公証済入金無 執行対象
24	926,400	当月+0.5カ月
21	1,575,000	当月+0.5カ月
合計	7,259,300	

滞納者一覧は公社内で回覧され、長期滞納者に対して督促状・催告書を送付している。しかし、滞納者に対して、督促状・催告書の送付に加え、滞納解消のために具体的にどのように対応すべきかについての検討が十分とはいえない状況にある。特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅の入居者は経済的に家賃を支払える能力を有していることが前提であり、上記のように、長期間の滞納者が多数発生したのは、公社の徴収管理の不十分性が主な要因と考えられる。

(改善策)

一般に債権を滞納させないポイントは、滞納額が多額になる前に行動を起こし、早期徴収を図ることとされている。県営住宅とは異なり、特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅について弱者救済目的は無いので、入居者に対して家賃徴収についてその意味での配慮は少なくてもよい。経済状況が急変した入居者については、県営住宅を紹介する等の方策もある。滞納者に対しては、公社として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。

(現状及び問題点)

「県営住宅の(連帯)保証人に対する請求について(H17年11月22日課長決裁)」において、(連帯)保証人から(連帯)保証人を「降りたい」との申し出があった場合、滞納金額の納入をもって、保証人の地位を解除し「(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。

(改善策)

(連帯)保証人に対して、(連帯)保証を解除した旨を明確に伝えるため、(連帯)保証解除時は、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

会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。

(現状及び問題点)

会社が収集している個人情報は、氏名、住所、生年月日だけでなく戸籍や所得といった情報も含まれており、単に個人情報保護法に準拠すれば足りるのでなく、情報漏洩に対して堅固なセキュリティが求められる。公社の担当者に質問の結果、セキュリティの重要性に関して十分に理解している心証を得た。コンピュータ・システムのハード面、ソフト面でも対応しており、職員向けに「個人情報保護法遵守について」を作成し、個人情報の重要性を周知させているが、具体的なマニュアルはなく文書化が十分ではない。

(改善策)

具体的場面においてセキュリティ管理者及び全職員の行動規範となることを念頭に置いたマニュアルを作成することが必要である。また、これを全職員に対して周知徹底させるために研修等を実施しその研修記録を文書化しておく必要がある。

(14)個人情報のセキュリティ・レベルの明確化について

会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・レベルを明確に文書化する必要がある。

(現状及び問題点)

会社は様々な個人情報を入手保管し、コンピュータ・システムにおいては職員ごとにアクセス制限を行っているが、これらのデータごとにアクセスできる者を明確に定めた規程がない。

(改善策)

個人情報について、個々のデータの種類及び用途を分類し、データごとにアクセス制限を明確に定める必要がある。規程は、磁気データに限らず、申込書やコンピュータ・システムからの出力帳票等の紙面でデータを含めるべきである。コンピュータ・システムでのアクセス制限だけでなく保管、施錠また廃棄方法をも明確にすることが必要である。さら

に、個人情報に限らず、公社の保管している情報すべてに対して種類及び用途を分類し、セキュリティ・レベルを明確化し、アクセス制限を行うことが望まれる。

(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

公社が公表している「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。

（現状及び問題点）

公社が公表している「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。公社の扱う個人情報は、単に、氏名や住所に限らず戸籍や所得を含むものであり、管理人や営繕業者が業務を行う上で必要ない情報もある。

（改善策）

公社内で、管理人や業務委託先に対して提供する情報の範囲、また、提供方法を規定する必要がある。

(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。

（現状及び問題点）

公社の住宅管理は1万件以上であり、毎月同数の銀行引落しデータを作成している。住宅管理システムへの入力誤りは入居者の銀行引落しに直接関連してしまう。しかし、これだけの大量の引落しデータを月次作成時に個別チェックすることは困難であり、住宅管理システムの正確性に依存している。ゆえに、住宅管理システムへの契約時の初期登録または変更登録の正確性、網羅性が重要な内部統制となる。各入力担当者もその重要性については十分に理解しており、入力時は入力担当者以外の画面チェック、翌日印刷される日計表を再度個別チェックしている。しかし、入力担当者以外の画面チェックは記録されず、チェックすべき項目も担当者まかせとなっている。データ入力時の内部統制は単に正確性、網羅性の確保だけでなく、マニュアルの策定及びチェック記録の文書化により入力担当者の責任解除をも含むべきである。

（改善策）

データ入力作業は、内部統制上は重要な作業であり、入力担当者の個人差が生じないようにマニュアルを作成し、チェックすべき範囲項目および方法を定める必要がある。さらに、上長のモニタリング時または監査時にも確認できるように、チェック記録を残し入力担当者の責任解除を図る必要がある。

(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3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。

(現状及び問題点)

住宅管理システムは毎月1万件以上の引落データを作成し、個人の所得等の情報も扱っている。ゆえに、コンピュータ・システムの信頼性および機密性は高度なものが必要である。しかし、公社はコンピュータ・システムの信頼性の評価を実施していない。

(改善策)

住宅管理システムの信頼性および機密性は高度な水準が要求されているので、公社内または第3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。具体的な評価方法は、民間会社で実施されている金融商品取引法に基づく「財務報告に係る内部統制の評価及び監査」（通称「日本版SOX法」）の中でのIT内部統制の評価方法を参考にすれば良いであろう。

(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。

(現状及び問題点)

公社は住宅管理について、コンピュータ・システムの依存度が高いといえるが、現時点では災害対策プランはない。災害対策プランの策定が必要である。

(改善策)

コンピュータ・システム関連の災害対策プランは、リスク低減のための費用対効果を考慮して作成する必要がある。そのためには、災害時における復旧の危機管理対策を立て、最悪の事態が生じた際に、どのくらい復旧に時間がかかるか、事業にどのくらい損失は出のかなどを算出することが大切である。また、特に以下の点については留意が必要である。

- ・ 災害時復旧手順
- ・ 遠隔地へのバックアップ・データ保管の必要性の検討

- ・バックアップ・データの復旧テストの必要性
- また、コンピュータ・システムだけでなく、全社的な災害対策プランの策定が望まれる。

《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、減損損失を計上すべきである。

（現状及び問題点）

公社は平成 20 年度末において、「事業用土地資産」（平成 6 年 11 月取得）として所在；前橋市元総社 1，213 番地 2 他、用地面積；16,292.08 m²を取得原価；1,319,596,235 円で計上している。

ちなみに、「事業用土地資産」という勘定科目は、

取得に当たっての土地が、いまだ特定の事業目的に供される事が確定していない場合に計上されるもので、当該土地について特定の事業目的に供される事が確定したときは、分譲事業資産、賃貸事業資産といった当該特定の事業資産として区分する。

とされている。（「会計基準注解 9」）

このような「事業用土地資産」という中途半端な状態が 15 年余りにわたって継続した経緯を簡単に述べると下記のとおりである。

まず、当該土地は、公社が独自に取得したものではなく、県営住宅の用地として県からの要請に基づき公社が先・代行取得したものである。

県営住宅建設のための県債の起債が土地取得の時ではなく、建物建設の時にならないと出来ないという県側の事情によるものである。

その後、老朽化の進んだ既設住宅の建替えを優先したいという県の方針、及び買戻し契約等の不整備（「指摘事項；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」参照）といった諸事情により、県が買戻さないまま公社の保有財産とされているものである。

このことは、平成 20 年 2 月新聞紙上で「塩漬け用地」として取り上げられ、また取得経緯の不透明性が県議会で問題化されている。

これを、会計的側面から見ると次のような問題がある。

公社会計において、保有資産を適正に評価するという目的のため下記のような会計基準

等が作成された。

ア. 「資産価額の適正化の実施方針」の制定（平成 16 年 11 月 1 日実施）

公社の資産価値を適正に反映した財務状態の開示と減損会計の円滑な導入を図ることを目的として、財務諸表における資産価額が、現在の経済環境における資産価値と著しい乖離がある資産について、適正な資産価値を表す価額とする「資産価額の適正化」を公社会計基準の臨時的かつ特別措置として実施した。

さらに、ア. を恒久化するものとして、

イ. 「減損会計処理基準及び注解」の制定（平成 17 年 4 月 1 日施行）

企業会計において平成 17 年 4 月「固定資産の減損に係る会計基準」が導入されたことに合わせて、公社会計にも導入されたものである。すなわち、

減損会計は、その資産価値を収益性の観点から検証して、損失を将来に繰り延べずに処理し、財政状態の健全性の向上を図るものである。公社は、公的サービスを安定的・継続的に提供していくことを責務とする公的機関であり、利害関係者に対して公社の経営状況や財政状態について適切な情報提供を行うことが重要であることから、企業会計の動向に合わせて減損会計の導入を図った。

以下「減損会計」の適用の必要性について検討する。

「減損会計基準」においては固定資産（事業用土地資産を含む）について、

①（減損の兆候）

資産が使用されている範囲又は方法について、当該資産又は資産の回収可能額を著しく低下させる変化が生じたか、あるいは、生じる見込みであること。（資産又は資産が遊休状態になり、将来の用途が定まっていないこと等のケース）または資産の市場価額が著しく下落したこと。により減損の兆候を把握し、

②（減損損失の認識）

減損の兆候が認められる場合には資産から得られる割引前将来キャッシュフローの総額と帳簿価額を比較することによって、前者が後者を下回る場合には減損損失を認識する。

③（減損損失の測定）

さらに、減損損失が認識された場合、資産の回収可能額を算定し、帳簿価額が回収可能額を上回る場合には、帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失として当期の損失とする。なお、回収可能額とは、当該資産の使用価値と正味売却価額の何れか高い方の額をいうとされている。

これを、本件に照らしてみるに、

- ① 現在の元総社の土地は将来の用途が定まっておらず、遊休状態となっており、また後に明示するように市場価格が著しく下落（市場価額が帳簿価額から概ね 50%以上下落した

場合) しているために減損の兆候があると判断される。

- ② また将来の用途が定まっていない現在、割引前将来キャッシュフローはゼロとなり、減損損失を認識することが必要になる。
- ③ よって資産の回収可能額を算出して帳簿価額との差額を測定し、減損損失として当期の損失としなければならない。

なお、この問題は単に会計上の問題だけではないと考える。公社は県に対して引き取り要請を行っており、第三者委員会（法的検討委員会）も県の簿価での引き取り義務を認定する答申を行っている。また包括外部監査（平成12年度）においても含み損のある不良滞留土地である旨の監査結果が出されていることから、早急に解決を図るべきものとする。

〈土地事業原価（元総社）内訳〉

（単位；円）

種別	金額	面積(m ²)	取得年月日	単価
土地取得原価				
土地代金	1,058,985,200	16,292.08	H6・11・4	65,000
市道取得	10,012,500	221.00	H9・7・16	45,305
道・水路取得	14,669,036	335.88	H10・3・2	43,673
①小計	1,083,666,736			
②測量・管理費（除草等）	16,356,176		H6～H20	
③固定資産税・都市計画税	58,404,500		H7～H20	
公社事務費				
土地取得事務費	10,836,667			
鑑定費用等	14,155			
工事事務費	896,439			
④小計	11,747,261			
⑤支払利息	164,012,834		H6～H20	
⑥線下補償費・賃貸料（収入）	14,591,272		H9～H20	
①+②+③+④+⑤－⑥合計	1,319,596,235			

〈不動産鑑定評価額〉

（単位；円）

場所	面積 (m ²)	単価	金額
右岸	6,195.82	38,704	239,800,000
左岸	10,659.14	27,498	293,100,000
合計			532,900,000

(改善案)

事業用土地原価 1,319,596,235 円と不動産鑑定評価額 532,900,000 円との差額 786,696,235 円を減損損失として計上すべきである。

修正仕訳 1

監査人による修正額 (P/L) 786,696,235 / 事業用土地資産(B/S) 786,696,235 円

(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、それを超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。

(現状及び問題点)

当指摘は、上記「(1)事業用土地資産の減損処理について」で記載の元総社の土地に関するものである。

支払利息の原価算入について住宅供給公社財務諸表、[注記事項 1. 重要な会計方針 6. 建設期間中の支払利息等の原価算入方法 (2) 事業用土地資産]において

事業用土地取得に関連する借入金の利息で、当該土地の開発計画策定期間内又は造成工事期間等のうち正常な開発期間内のものは、原価に算入している。

としている。

公社は、各年度ごとの元総社の土地を取得するための借入金利息（下表参照）を全て事業用土地資産の原価に算入している。

〈支払利息年度別内訳〉

(単位 ; 円)

年度	金額	年度	金額
H6	9,734,340	H14	8,891,629
H7	20,735,793	H15	35,519
H8	15,833,902	H16	5,241,170
H9	16,091,415	H17	5,585,965
H10	16,721,720	H18	6,120,618
H11	14,245,830	H19	9,724,926
H12	14,254,786	H20	6,462,457
H13	14,332,764	合計	164,012,834

しかしながら、支払利息の原価算入が認められるのは、上記の注記事項における記載で明らかのように正常な開発期間内のものに限られる。

上記「**(1)事業用土地資産の減損処理について**」で記載のとおり、元総社の土地に関しては、明らかに正常な開発期間を超過して遊休となっており、正常開発期間以降の支払利息は原価算入することなく、期間費用化すべきであったと考えられる。

これによれば、正常な開発期間以降の各年度の事業用土地資産並びに当期純利益はその分過大に計上されていたことになる。

(改善案)

適正な金額に訂正すべきである。具体的には、県に対しては部分引渡しを想定していたため、正常開発期間を見積もり、各年度の利益に与える影響額を算出する方法での修正は、実務上困難であるため、修正処理は上記「修正仕訳1」における仕訳の中で一括して行うことになる。

(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。

(現状及び問題点)

公社の総資産**9,630**百万円のうち固定資産の占める割合は**63.94%**、その中でも賃貸事業資産は**27.82%**を占めており、これは、上記「**(1)事業用土地資産の減損処理について**」で対象となっている事業用土地資産の**13.70%**を上回る重要性の高い資産である。この賃貸事業資産に減損損失が発生した場合の影響が公社決算、財政状態に与える影響は極めて大きいものと言える。

〈要約貸借対照表(平成 21 年 3 月 31 日)〉

(単位；千円・%)

勘定科目		金額	構成比	勘定科目	金額	構成比
流動資産		3,473,048	36.06	流動負債	2,706,339	28.10
固定資産		6,157,716	63.94	固定負債	3,853,868	40.02
	賃貸事業 資産	2,678,927	27.82			
	事業用土 地資産	1,319,596	13.70			
	その他・・・	2,159,193	22.42	資本合計	3,070,557	31.88
資産合計		9,630,764	100.00	負債及び資 本合計	9,630,764	100.0

賃貸事業資産の減損損失は、当該事業用資産の回収可能額である事業キャッシュフローや損益の悪化もしくは資産自体の市場価額の下落によって発生するが、賃貸事業資産の収益の状況は以下のとおりであり、既に賃貸店舗事業では差引損益の段階で損失が発生しており、個別の事業資産グループ単位では回収可能額の著しい低下を生じているものが発生している可能性も否定できない状況にあるものと思われる。

〈賃貸管理事業損益(平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日) (単位;円)

	一般賃貸住宅管 理	賃貸店舗	賃貸宅地
事業収益	93,295,418	11,158,932	17,464,262
事業原価	90,422,441	12,161,301	8,215,059
差引損益	2,872,977	1,002,369	9,249,203
一般管理費	637,643	69,008	118,695
事業損益	2,235,334	1,071,377	9,130,508

また、時価の下落による評価損の発生している資産物件（グループ）も主なものだけで以下のとおりの状況になっている。

・一般賃貸住宅・店舗賃貸物件

(単位；千円)

物件名	所在地	構造	床面積	取得価額	期末簿価	市場価格	評価損
レスポワ ール錦	桐生市錦 3丁目	鉄筋コン クリート 陸屋根 6 階建	1,699.27 m ²	225,773	180,037	161,390	18,467

・定期借地物件

(単位；千円)

物件(団地)名	所在地	地目	取得価額	平成16年 資産価格 適正化後	市場価格	評価損
下細井	前橋市下細井町	宅地	609,314	624,287	551,702	72,585
東長岡	太田市東長岡町	宅地	295,667	280,302	233,062	47,240

(市場価格は、近傍路線価を **0.8** で、固定資産税評価額を **0.7** で割り戻して算出している。)

このような状況にありながら、平成 **21** 年 **3** 月末現在では、公社は減損損失を把握するための体制、即ち、各資産単位のグルーピング、グループ単位別のキャッシュフロー・事業損益の認識・測定体制、取得価額と時価との比較評価のできる体制を整えていない。

(改善案)

公社は、減損対象資産のグルーピングを実施し、その単位で、キャッシュフローや事業損益が把握でき、簿価と時価の比較もできる体制を整備し、減損損失の兆候を把握し、減損損失を認識測定した場合には、直ちに財務諸表に計上できるような体制を整備しておかなければならない。

〈参考〉

賃貸事業資産賃貸管理事業の対象となる賃貸事業資産の期末簿価と時価（固定資産税評価額・近傍路線価による。）を比較する[1]賃貸建物簿価・時価比較一覧表（平成 **21** 年 **3** 月末現在）[2]賃貸土地簿価・時価比較一覧表（平成 **21** 年 **3** 月末現在）を作成した。同表は、今般の外部監査指摘によって作成されたものであり、平成 **21** 年 **3** 月末では作成されていない。

[1]賃貸建物簿価・時価比較一覧表(平成21年3月31日現在)									
名称等	用途	屋番号・符	種類	構造	床面積(㎡)	取得原価	期末簿価	固定資産評価額	差引損益
広瀬団地	公社賃貸	27番の1	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	2,093.15	109,378,688	47,651,210	54,450,606	
	(付属建物)	1	ポンプ室	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	7.04				
	"	2	物置	ブロック造陸屋根平屋建	26.40				
	"	3	物置	ブロック造陸屋根平屋建	26.40				
	"	4	物置	ブロック造陸屋根平屋建	26.40				
	公社賃貸	27番の2	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	1,548.05	75,545,410	27,481,352	41,035,669	
	(付属建物)	1	物置	ブロック造陸屋根平屋建	25.30				
	"	2	物置	ブロック造陸屋根平屋建	25.30				
	"	3	物置	ブロック造陸屋根平屋建	25.30				
	公社賃貸	27番の3	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	928.26	168,707,938	87,768,952	26,060,899	
	(付属建物)	1	ポンプ室	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	7.70				
	"	2	物置	ブロック造陸屋根平屋建	14.90				
	"	3	物置	ブロック造陸屋根平屋建	14.90				
	"	4	物置	ブロック造陸屋根平屋建	14.90				
	公社賃貸	27番の4	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	1,237.20	168,707,938	87,768,952	35,786,010	
	(付属建物)	1	ポンプ室	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	7.70				
	"	2	物置	ブロック造陸屋根平屋建	14.90				
	"	3	物置	ブロック造陸屋根平屋建	14.90				
	"	4	物置	ブロック造陸屋根平屋建	14.90				
	合計						353,632,036	162,901,514	158,233,933
大利根団地	公社賃貸	14番2の1	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	1,034.75	80,842,424	31,213,668	31,058,385	
	(付属建物)	1	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	20.00				
	"	2	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	20.00				
	公社賃貸	14番2の2	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	827.40	80,842,424	31,213,668	25,204,450	
	(付属建物)	1	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	16.00				
	"	2	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	16.00				
	"	3	ポンプ室	コンクリートブロック造陸屋根平屋建	9.10			70,237	
	公社賃貸	14番3	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	1,241.08	50,340,627	30,084,047	33,705,534	
	(付属建物)	1	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	16.90				
	"	2	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	16.90				
	"	3	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	16.90				
	"	4	ポンプ室	コンクリートブロック造陸屋根平屋建	6.76			44,248	
	公社賃貸	14番4	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	1,552.10	78,117,000	31,927,697	42,561,521	
	(付属建物)	1	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	20.00				
	"	2	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	20.00				
	"	3	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	20.00				
合計					209,300,051	93,225,412	133,435,427	40,210,015	
南橋団地	公社賃貸	1番15	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	1,027.87	36,024,000	20,765,269	26,159,303	5,394,034
(付属建物)	1	物置	コンクリートブロック造陸屋根平屋建	40.00					
西善団地	公社賃貸	250番10	居宅	木造瓦葺2階建	126.69	19,960,586	11,230,299	4,984,517	-6,245,782
井野団地	公社賃貸	62番1	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	822.52	32,419,042	18,849,706	16,373,362	
	(付属建物)	1	物置	軽量鉄骨増亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	32.80				
"	"	2	ポンプ室	コンクリートブロック造陸屋根平屋建	6.75			48,054	
合計						32,419,042	18,849,706	16,373,362	-2,476,344
東金井団地	公社賃貸	190番4の	事務所	鉄筋コンクリート1	633.50	77,987,367	40,345,486	43,291,003	2,945,517
レスポール館	公社賃貸	1299番3	共同住宅・事務	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	1,699.27	225,773,909	180,037,435	112,973,245	
(付属建物)	1	電気室	鉄骨造陸屋根平屋建	17.15					
合計						225,773,909	180,037,435	112,973,245	-67,064,190
広瀬団地	公社賃貸	24番の1	店舗	鉄筋コンクリート1	74.58	873,334	829,337	2,941,584	2,112,247
計						955,970,325	528,184,458	498,392,374	-29,792,084

[2]賃貸土地簿価・時価比較一覧表(平成21年3月末現在)					
団地名称等	用途	所在	取得価額(円)	近傍路線価	差引損益
広瀬団地	賃貸店舗用地	前橋市広瀬町二丁目	123,054,174	192,181,180	
	公社賃貸用地	前橋市広瀬町二丁目	395,637,283	497,277,270	
合計			518,691,457	689,458,450	170,766,993
大利根団地	公社賃貸用地	前橋市大利根町一丁目		14,289,520	
	公社賃貸用地	前橋市大利根町一丁目	146,248,820	158,188,800	
	公社賃貸用地	前橋市大利根町一丁目	85,580,132	102,471,600	
	公社賃貸用地	前橋市大利根町一丁目	108,511,795	126,487,760	
合計		340,340,747	401,437,680	61,096,933	
南橋団地	公社賃貸用地	前橋市南橋町		6,898,080	
	公社賃貸用地	前橋市南橋町		47,624,160	
	公社賃貸用地	前橋市南橋町	74,344,804	208,800	
合計		74,344,804	54,731,040	19,613,764	
西善団地	公社賃貸用地	前橋市西善町	16,160,251	11,109,120	5,051,131
井野団地	幼児遊園	高崎市井野町字石畑			
	幼児遊園	高崎市井野町字石畑	1	10,700,688	
	公社賃貸用地	高崎市井野町字石畑	92,575,258	86,246,000	
合計		92,575,259	96,946,688	4,371,429	
宿横手	賃貸土地(ガス基地)	高崎市宿横手町字野銭場		1,537,000	
	賃貸土地(ガス基地)	高崎市宿横手町字野銭場	1	86,323	
合計		1	1,623,323	1,623,322	
レスポール錦	公社賃貸用地	桐生市錦町三丁目		19,342,260	
	公社賃貸用地	桐生市錦町三丁目		19,836,960	
	公社賃貸用地	桐生市錦町三丁目	73,750,481	22,627,170	
合計		73,750,481	61,806,390	11,944,091	
浜町	賃貸土地(駐車場)	太田市浜町	1	42,914,000	42,913,999
本郷団地	賃貸土地(ガス基地)	藤岡市本郷字山根	1	2,728,000	2,727,999
下細井団地	事業用借地	前橋市下細井町字称搦	46,860,000	33,066,500	
下細井団地	定期借地	前橋市下細井町字称搦		16,294,500	
下細井団地	定期借地	前橋市下細井町字西砂子日	79,092,056	16,252,500	
.....	
下細井団地	事業用借地	前橋市下細井町字称搦	191,240,000	24,949,000	
下細井団地	事業用借地	前橋市下細井町字称搦		84,965,500	
下細井団地	事業用借地	前橋市下細井町字称搦		24,661,000	
下細井団地	定期借地	前橋市下細井町字称搦	284,064,442	14,256,500	
.....	
下細井団地	定期借地	前橋市下細井町字称搦		11,343,000	
下細井団地	定期借地	前橋市下細井町	23,031,488	15,479,500	
合計			624,287,986	441,362,000	182,925,986
東長岡団地	定期借地	太田市東長岡町	13,799,977	7,590,960	
東長岡団地	定期借地	太田市東長岡町		7,345,080	
東長岡団地	定期借地	太田市東長岡町		8,089,920	
東長岡団地	定期借地	太田市東長岡町	41,210,870	7,473,960	
東長岡団地	定期借地	太田市東長岡町	87,806,003	12,680,280	
.....	
東長岡団地	定期借地	太田市東長岡町		7,558,920	
東長岡団地	定期借地	太田市東長岡町	14,858,312	7,565,760	
東長岡団地	定期借地	太田市東長岡町	14,652,768	7,450,560	
東長岡団地	定期借地	太田市東長岡町	15,636,240	7,818,120	
東長岡団地	定期借地	太田市東長岡町	8,830,000	7,563,960	
合計			280,302,862	186,450,480	93,852,382
総計			2,020,453,850	1,990,567,171	29,886,679

(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。

(現状及び問題点)

分譲事業収益に対する、分譲事業原価の算出方法として、「地方住宅供給公社会計基準」第 23 は、分譲事業資産の計上基準として、「分譲事業資産及び賃貸事業資産等の事業資産については、原則として購入代価又は適正に算定した製造原価若しくは工事原価に引取費用等の附随費用を加算した価額をもって取得原価とする。」とされており、当然のこととして、当該計上基準に従って計上された取得原価の振替価額が分譲事業原価として計上されることになる。

しかしながら、当社は振替にあたってこれによらず、「近傍同種の価額」すなわち売価で分譲事業原価を算出している。

理由として、平成 14 年 3 月の「地方住宅供給公社法施行規則」の改正が契機になったとの説明を受けた。すなわち、売価決定における「原価主義」の廃止に関するものである。

従来の規則では、分譲住宅・宅地の「譲渡の対価」及び賃貸住宅の「家賃」について「原価構成要素」によるものと定めていたものを、これを廃止しそれぞれ、「近傍同種の価額又は家賃」に改められた。

しかしながら、これはあくまでも譲渡対価に係わるもので、譲渡原価に関するものではなく、この部分を曲解したものと考えられ、現在の規則及び会計基準はそのような考え方に依っていない。

上記「規則」改定以降すなわち、平成 14 年 3 月以降の分譲事業原価の振替誤りにより、同月を含む以降の各損益計算書の分譲事業利益は全て誤っている事になる。

説明によれば、実際に分譲対価は常に分譲事業原価として振替えられた近傍同種の価額を上回っていたとのことであり、したがって各事業年度の分譲事業原価が過大に振り替えられたことにより、分譲事業利益、分譲事業資産はそれぞれ過少に計上されていたことが推測される。

〈平成 20 年度末分譲保有地価額(取得原価主義に基づくあるべき原価)〉 (単位 ; 円)

団地名称等	用 途	所 在	地 番	地 目	地積 (㎡)	原 価
みずき野団地	分譲住宅用地	前橋市下大島町	1055-22 他	宅地	15,532.85	829,621,600
相生町	分譲住宅用地	桐生市相生町	641-5 他	宅地	499.86	21,815,300
東長岡団地	分譲住宅用地	太田市東長岡町	1584-26 他	宅地	418.72	15,180,500
計					16,451.43	866,617,400

適正原価額	866,617,400 円
分譲事業資産誤計上額（近傍価額）	145,496,262 円
差引	721,121,138 円

（改善案）

会計基準に則り、原価主義による分譲譲渡原価の算出をすべきである。

なお、修正にあたっては、全ての分譲事業原価を算出しなおして各年度の分譲事業利益を訂正するのは、実務上困難であるため、平成 20 年度末の分譲事業資産を、取得原価主義に基づく、適正原価に置き換えることにより、平成 14 年度から 20 年度にいたる分譲利益総額の修正を一括して行うべきである。

修正仕訳 2

分譲事業資産(B/S) 721,121,138 / 監査人による修正額 (P/L) 721,121,138 円

(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。

（現状及び問題点）

住宅供給公社財務諸表の〔注記事項 1.重要な会計方針 3 引当金の計上基準 (2) 貸倒引当金〕では、

賃貸管理事業未収入金の一般債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上している。

とされているが、実際には、下表のとおり、賃貸管理事業未収入金を事業ごとに区分し、一定の計上率を乗じて残高を算出している。

また、この計上率は過去の経験値等による概算値で、個別回収可能性の検討が厳密になされていない。

〈貸倒引当金〉

(単位；円)

No	区分	未収金	計上率	計算値	計上額
1	一般賃貸住宅	12,710,609	0.50	6,355,305	6,355,000
2	特定優良賃貸（借上）	495,600	0.50	247,800	279,000
3	賃貸店舗等	7,632,066	0.50	3,816,033	4,104,000
4	賃貸宅地	1,734,858	0.50	867,429	867,000
5	賃貸展示場	0		0	

6	特定優良賃貸（管理）	5,016,538	1.00	5,016,538	5,016,000
7	県営駐車場	39,722,989		0	
	うち過年未収分	21,254,804	1.00	21,254,804	21,254,000
8	その他事業	7,889,603		4,434,415	4,434,415
	その他	2,829,871			
	計（貸借対照表数値）	78,032,134		41,992,324	42,309,415

（改善策）

貸倒引当金の設定にあたっては、重要な会計方針に記載のとおり、原則として債務者の収入状況、当該未収金の発生年度、事後の入金状況等をもとに、個別にその回収可能性を検討して計上すべきである。

また、便法として、過去の不納欠損処理から過年度貸倒実績率を算出し、当該実績率によって貸倒引当金を計上することも一つの方法と考えられるが、その際には会計方針を変更する必要がある。

（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。

（現状及び問題点）

「公社会計基準」によれば、

退職給付引当金は、一定期間にわたり労働を提供した事等の事由に基づいて、役職員の退職時に見込まれる退職給付の総額のうち、期末までに発生していると認められる額を一定の割引率及び予想される退職時から現在までの期間に基づき割り引いて計算された退職給付債務を基礎として計上しなければならない。

なお、重要性が乏しい場合は、期末の退職給付の要支給額を用いた見積計算を行う等簡便な方法を用いて退職給付費用を計算することができる。

とある。

公社は後段の簡便法により、計上している。

すなわち、住宅供給公社財務諸表、【注記事項 1.重要な会計方針 3 引当金の計上基準】として、

（1）退職給付引当金については「役職員の退職給付に備えるため、当期末の公社都合退職による期末要支給額の全額を計上している。」とされている。

ちなみに、平成 21 年 10 月 1 日現在公社の役職員在籍数は合計 102 名で、簡便法適用可能要件の対象人員 300 名以下の要件を満たしている。

ところで、平成 21 年 3 月末の計上内訳は、正規職員分 318,812,497 円任期付職員分

18,408,000 円合計 337,220,497 円である。

しかしながら、任期付職員については、就業に関する規則中「退職金は支給しない」ととされている。よって任期付職員分として計上されている金額は不要であり、過大計上されていることになる。

なお、実際の支給について、任期付職員については、過去退職金を支給したことは無く、役員については、過去一時支給したこともあったが、県からの指摘もあり、ここ数年は支給していないとの説明を受けた。

(改善策)

任期付職員に対する退職給付引当金は計上過大であり、取崩すべきである。

修正仕訳 3

退職給付引当金(B/S) 18,408,000 / 監査人による修正額 (P/L) 18,408,000 円

(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。

① 賃貸住宅計画修繕引当金の計上不足について

(現状及び問題点)

住宅供給公社財務諸表、[注記事項 1.重要な会計方針 3 引当金の計上基準]として、

(1) 計画修繕引当金については「賃貸住宅資産の経年劣化等に対処するために、将来の一定期間内に実施する修繕工事に要する費用の総額（計画総額）を基礎として計上する。毎期、計画総額と計画修繕引当金の期末残高の差額を、当該一定期間内に均等配分した額を繰入れている。

とされている。

具体的には下表のとおり、工事内容ごとに計画総額①と修繕実施サイクル年数②を見積もり、前者を後者で除して単年度の計上額を算出し、最終改修実施からの経過年数③を乗じてあるべき計画修繕引当金の残高を算出（①÷②×③）している。

しかしながら、本来計上すべき残高と現状の残高に大幅な計上不足が生じている。

理由としては、従来修繕に対する、計画そのものが存在しなかった事、平成20年度において、修繕計画が策定されたものの、当該計画によると、多額の引当不足を招来し、多額の単年度欠損が生じるため、結果として計上不足となったとの事情が推察される。

〈賃貸住宅計画修繕引当金計上不足額〉

(単位；円)

工事対象	計画総額	単年度引当 金計上額	要引当額
			H21年3月末
南橘	78,357,379	2,465,776	64,407,826
井野	70,809,141	2,204,763	58,408,834
大利根C	105,628,206	3,263,018	84,970,508
大利根D	72,195,018	2,363,428	60,086,042
大利根E	89,179,692	2,887,329	74,504,082
大利根F	134,094,775	4,295,217	106,215,619
広瀬G	132,392,079	4,082,380	93,765,573
広瀬H	175,717,335	5,396,739	126,602,791
広瀬I	108,211,806	3,366,362	76,354,016
広瀬J	81,404,732	2,545,272	58,916,412
レスポワール	65,161,556	2,661,384	41,352,690
計画修繕計	1,113,151,719	35,531,668	845,584,393
H21年3月末計上額			475,304,874
差引計上不足額			▲370,279,519

参考までに上記の工事対象中、南橘を例にとると、下記のように算出される。

〈賃貸住宅引当金計上方法（例；南橘）〉

(単位；円)

工事内容	サイクル 年数	計画総額	単年度引当金 計上額	経過年数	要引当額
				H21年3月末	H21年3月末
外壁改修	25	16,000,000	640,000	18	11,520,000
屋根防水	25	2,388,000	95,520	24	2,292,480
給水改修	30	0	0		0
駐車場改修	30	3,850,000	128,333	19	2,438,333
テレビ共聴		300,000	0		0
量水器	8	2,759,379	344,922	7	2,414,457
電灯幹線	40	15,000,000	375,000	35	13,125,000
アルミサッシ	45	16,800,000	373,333	40	14,933,333
流し台	30	3,260,000	108,667	19	2,064,667
ガス管	45	9,440,000	209,778	40	8,391,111
配水管	45	8,560,000	190,222	38	7,228,444
計画修繕計		78,357,379	2,465,776		64,407,826

例；上記外壁改修 16,000,000 ÷ 25 × 18 = 11,520,000 円

(改善策)

修繕計画に基づき、あるべき残高まで計上すべきである。

修正仕訳 4

監査人による修正額 (P/L) **370,279,519** / 賃貸住宅計画修繕引当金(B/S)**370,279,519** 円

② 賃貸施設計画修繕引当金の計上過大について

(現状及び問題点)

賃貸施設計画修繕引当金については、計画額に対して、実際の計上額が過大になっている。

〈賃貸施設計画修繕引当金計上過大額〉 (単位；円)

工事対象	計画総額	単年度引 当金計上 額	要引当額
			H21年3月末
東金井	7,550,000	322,111	836,622
広瀬	2,385,000	88,222	1,576,222
レスポワール	5,125,000	182,028	3,216,611
計画修繕計	15,060,000	592,361	5,629,455
H21年3月末計上額			11,832,700
差引計上過大額			6,203,245

(改善策)

計画額にくらべて、計上額が過大となっており、計画額までの差額を取り崩すべきである。

修正仕訳 5

賃貸施設計画修繕引当金(B/S)**6,203,245** / 監査人による修正額 (P/L) **6,203,245** 円

③ 借上賃貸住宅計画修繕引当金の適正な計上について

(現状及び問題点)

同上の引当金については、平成 14 年度の残高がそのまま残っている状態である。

当時、賃料に対する管理事務費（12%）の 2%を計上したまま、稼働後に空室が多数発生したこともあり、損益のさらなる悪化を防ぐために積み増し等を行わなかったようである。

（改善策）

現状借上賃貸住宅にかかわる修繕計画が立てられていないので、影響額は不明であるが、修繕計画を立て、それに基づいた適正な引当金計上を行うべきである。

④ 県営駐車場計画修繕引当金の計上不足について

（現状及び問題点）

県営駐車場計画修繕引当金についても下表に見られるとおり、本来計上すべき残高と現状の残高に計上不足が生じている。

（県営駐車場計画修繕引当金）

（単位；円）

工事内容	サイクル年数	計画総額	単年度引当金 計上額	経過年数	要引当額
				H21年3月末	H21年3月末
改修工事（諸口）	30	66,772,125	2,225,738	20	44,514,750
合計		66,772,125	2,225,738		44,514,750
H21年3月末計上額					9,636,838
差引計上不足額					▲34,877,912

（改善策）

修繕計画に基づき、あるべき残高まで計上すべきである。

修正仕訳 6

監査人による修正額（P/L）34,877,912/県営駐車場計画修繕引当金(B/S)34,877,912 円

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状況である。

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トビリティの解除（説明責任の履行）が果たせると考えられる。

（現状及び問題点）

利益を追求する経済的組織体である、一般企業の財務報告の目的が資本・利益計算を中心とした財務報告及び配当可能利益の算出であるのに対し、より公共性が高く利益処分も禁じられている公社の財務報告の目的は、公社法の目的に沿って実施された諸事業の成果、そうしたサービス提供業務を継続的に実施しうる能力（財務基盤の安定性）等について利害関係者に対して財務諸表を通じて適切に開示し、その説明責任を果たすことにある。

その意味で、監査人が指摘事項として既に上記で指摘した・減損損失の未認識、・計画修繕引当金の計上不足等を前提とした現在の財務諸表は、公社の真の姿を表しているとは言い難い。

今後、さらに利益水準が厳しくなる事が予想される今日、公社は将来発生する費用を適切に見積もって（「健全性の原則」）財務諸表によって開示し、それを織り込んだところの中長期事業計画を策定し、それに向けて財務基盤に安定化を図っていくことこそ、利害関係者にとって真に有用な情報提供であると考えられる。

監査人が指摘事項として修正を求めた額をまとめた表と、修正仕訳を織り込んだ修正貸借対照表及び修正損益計算書を以下に記載する。

過年度分の修正を平成 20 年度に一括して計上した影響もあり、損益計算書では 14 百万円の黒字として計上されていた当期純利益が 446 百万円減少し、431 百万円の赤字に転落、貸借対照表上の利益剰余金も 446 百万円減少する結果となる。この修正貸借対照表及び修正損益計算書により情報開示を行う事が、県民に対する真のアカウントビリティの解除（説明責任の履行）であると考えられる。

修正仕訳一覧

（単位；円）

No	借方	金額	貸方	金額
1	監査人による修正額 (P/L)	786, 696, 235	事業用土地資産 (B/S)	786, 696, 235
2	分譲事業資産 (B/S)	721, 121, 138	監査人による修正額 (P/L)	721, 121, 138
3	退職給付引当金 (B/S)	18, 408, 000	監査人による修正額 (P/L)	18, 408, 000
4	監査人による修正額 (P/L)	370, 279, 519	賃貸住宅計画修繕引当金 (B/S)	370, 279, 519
5	賃貸施設計画修繕引当金 (B/S)	6, 203, 245	監査人による修正額 (P/L)	6, 203, 245
6	監査人による修正額 (P/L)	34, 877, 912	県営駐車場計画修繕引当金 (B/S)	34, 877, 912

監査人による修正額 (P/L) 合計 (借方残) ▲446, 121, 283 同額利益剰余金 (B/S) のマイナス

修正決算書

貸借対照表(総括)

平成21年3月31日現在 (単位 ; 円)

勘定科目	公社計上額	要修正額	修正後
流動資産	3,473,048,432		4,194,169,570
現金預金	1,969,839,529		1,969,839,529
未収金	96,579,718		96,579,718
分譲事業資産	152,956,262	721,121,138	874,077,400
その他事業資産	1,284,876,365		1,284,876,365
前払金	920,510		920,510
その他流動資産	10,185,463		10,185,463
貸倒引当金	-42,309,415		-42,309,415
固定資産	6,157,716,171		5,371,019,936
賃貸事業資産	2,678,927,189		2,678,927,189
事業用土地資産	1,319,596,235	-786,696,235	532,900,000
その他事業資産	1,937,504,237		1,937,504,237
有形固定資産	43,236,811		43,236,811
無形固定資産	28,418,099		28,418,099
その他の固定資産	150,033,600		150,033,600
資産合計	9,630,764,603		9,565,189,506
流動負債	2,706,339,256		2,706,339,256
短期借入金	1,600,000,000		1,600,000,000
次期返済長期借入金	41,376,477		41,376,477
未払金	296,516,340		296,516,340
前受金	704,016,150		704,016,150
預り金	21,718,508		21,718,508
その他の流動負債	42,711,781		42,711,781
固定負債	3,853,868,075		4,234,414,261
長期借入金	2,329,115,541		2,329,115,541
預り保証金	169,221,025		169,221,025
退職給付引当金	337,220,497	-18,408,000	318,812,497
賃貸住宅計画修繕引当金	539,985,674	370,279,519	910,265,193
賃貸施設計画修繕引当金	11,832,700	-6,203,245	5,629,455
借上賃貸住宅引当金	3,214,885		3,214,885
県営駐車場引当金	9,636,838	34,877,912	44,514,750
特定優良賃貸住宅債務保証損失引当金	313,600,000		313,600,000
借上賃貸住宅損失引当金	120,825,400		120,825,400
その他の固定負債	19,215,515		19,215,515
負債合計	6,560,207,331		6,940,753,517
資本金	39,800,000		39,800,000
剰余金	3,030,757,272		2,584,635,989
資本剰余金	769,608,149		769,608,149
利益剰余金	1,496,603,744	-446,121,283	1,050,482,461
住宅宅地分譲積立金	472,814,148		472,814,148
賃貸住宅管理事業積立金	291,731,231		291,731,231
資本合計	3,070,557,272		2,624,435,989
負債及び資本合計	9,630,764,603		9,565,189,506

修正決算書

損益計算書(総括)

平成20年4月1日～平成21年3月31日 (単位; 円)

勘定科目	公社計上額	要修正額	修正後
事業収益	3,484,759,288		3,484,759,288
分譲事業収益	1,321,368,718		1,321,368,718
賃貸管理事業収益	428,458,959		428,458,959
管理受託集宅管理事業収益	1,649,526,796		1,649,526,796
その他事業収益	61,754,803		61,754,803
公社ビル管理事業収益	23,650,012		23,650,012
事業原価	3,456,927,107		3,456,927,107
分譲事業原価	1,300,917,589		1,300,917,589
賃貸管理事業原価	409,787,841		409,787,841
管理受託集宅管理事業原価	1,658,648,630		1,658,648,630
その他事業原価	63,965,737		63,965,737
公社ビル管理事業原価	23,607,310		23,607,310
一般管理費	22,156,487		22,156,487
事業利益	5,675,694		5,675,694
その他経常利益	24,612,337		24,612,337
その他経常費用	-39,663,932		-39,663,932
経常利益	-9,375,901		-9,375,901
特別利益	23,503,200		23,503,200
特別損失			
監査人による修正額(注)		-446,121,283	-446,121,283
当期純利益	14,127,299		-431,993,984

(注) P/Lの修正額は便宜上全て監査人による修正額に集約している。

(改善案)

公社は、会計基準等に対する一層の理解を深め、より適正な財務諸表を作成することが不可欠である。適正な財務諸表により、真の財政状態及び経営成績を把握し、①県民及び利害関係者に対するアカウントビリティの解除(説明責任の履行)を実践するとともに、②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。

県は現在の公社他関係団体等の貸借対照表を前提として「群馬県のバランスシート」を公開している。

すなわち、総務省の全国統一基準に則り、①群馬県の全会計(普通会計、公営事業会計等)に②群馬県の関与・財政支援のもとで県事業と密接な関与・財政支援のもとで県事業と密接な関連のある業務を実施している関係団体(20数団体)を連結の範囲(公社は②に含まれる。)として貸借対照表を作成し、それを基に県民1人あたりの資産、負債額等を算定している。

県の事業額からすれば、公社等関係団体の金額的影響額は少ないが、連結の基となる個別財務諸表の適正性に問題のあるまま、それを合算した連結財務諸表を公表するのは、県民に誤解を生じさせる懸念がある。

県も関係団体の決算書について、従来以上に必要なチェックを行い、適切な修正を行ったうえで連結数値を公開することにより、県民に対する真のアカウンタビリティの解除（説明責任の履行）が果たせたことになると考える。

(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。

(現状及び問題点)

〈総括〉

群馬県住宅供給公社は、公社別貸借対照表に見られるように、資本の部が欠損状態、即ち債務超過になっている他県の公社がある中、資本の部として、利益剰余金

1,496百万円、特定目的積立金（利益留保性）764百万円を平成20年度末で計上し、自己資本比率も全国平均の17.46%を大きく上回る31.88%であることから、（監査人による修正前）過去からの積上げである内部留保は比較的良好に推移してきたと判断される。

一方、公社別損益計算書で明らかのように、事業収益合計に対する、当期純利益の比率は、0.41%であり、全国平均が3.82%であることを考えると必ずしも高いと言えない水準にある。当期純利益はここ3年間趨勢的に下落してきており、今後の利益水準についても、下記のとおり厳しく推移していくことが予想される。

(注) 公社別貸借対照表・公社別損益計算書の数値については、「(社)全国住宅供給公社等連合会監修 平成20年度末地方住宅供給公社業務実績資料集」による。

平成21年3月31日現在 (単位:千円) 公社別貸借対照表(総括)

勘定科目	全国平均		群馬県		東京都		神奈川県		千葉県		埼玉県		茨城県		栃木県	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
流動資産	6,213,000	12.37%	3,473,048	36.08%	72,577,868	5.32%	11,697,234	5.49%	18,939,833	43.02%	4,756,516	15.63%	18,081,620	85.85%	3,232,157	38.71%
現金預金			1,969,840	20.45%	42,232,769	3.09%	2,599,537	1.22%	2,068,902	4.70%	3,861,739	12.69%	980,795	4.66%	1,097,981	13.15%
有価証券				0.00%	19,921,083	1.46%	6,299,652	2.96%	3,225,602	7.33%		0.00%		0.00%		0.00%
未収入金			96,560	1.00%	8,897,196	0.65%	1,289,748	0.61%	342,946	0.78%	543,409	1.79%	932,223	4.42%	6,168	0.07%
分譲事業資産			152,956	1.59%		0.00%	1,874,923	0.88%	13,338,131	30.30%		0.00%	14,017,050	66.55%	2,081,968	24.93%
その他事業資産			1,284,876	13.34%	742,642	0.05%		0.00%		0.00%		0.00%	3,035,119	14.41%	47,085	0.56%
前払金			920	0.01%	750,178	0.05%	15,890	0.01%	6,924	0.02%	13,895	0.04%	8,365	0.04%		0.00%
その流動資産			10,185	0.11%	37,764	0.00%	32,076	0.02%	15,843	0.04%	412,666	1.36%	78	0.00%	3,000	0.04%
貸倒引当金			-42,309	-0.44%	-3,784	0.00%	-414,592	-0.19%	-58,515	-0.13%	-75,133	-0.23%	-892,010	-4.23%	-4,045	-0.05%
固定資産	44,029,000	87.63%	6,157,716	63.94%	1,292,420,760	94.68%	201,239,395	94.51%	25,082,041	56.98%	25,679,850	84.37%	2,981,374	14.15%	5,118,259	61.29%
貸付事業資産			2,678,927	27.82%	1,252,832,466	91.78%	188,803,809	88.67%	14,588,479	33.13%	15,339,793	50.40%	2,434,200	11.56%	3,903,855	46.75%
事業用土地資産			1,319,596	13.70%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	381,266	4.57%
その他事業資産			1,937,504	20.12%	24,292,619	1.78%	11,414,235	5.36%	6,845,376	15.55%	7,466,872	24.53%	288,831	1.37%	27,639	0.33%
有形固定資産			43,237	0.45%	596,989	0.04%	518,980	0.24%	15,229	0.03%	269,413	0.89%	256,921	1.22%	29,128	0.35%
無形固定資産			28,418	0.30%	2,600,757	0.19%	249,170	0.12%	29,968	0.07%	52,802	0.17%	1,422	0.01%		0.00%
その他固定資産			150,034	1.56%	12,229,130	0.90%	622,155	0.29%	3,527,169	8.01%	3,235,643	10.63%		0.00%	776,371	9.30%
貸倒引当金				0.00%	-131,201	-0.01%	-368,954	-0.17%	-20,780	-0.05%	-684,673	-2.25%		0.00%		0.00%
資産合計	50,242,000	100.00%	9,630,764	100.00%	1,364,998,618	100.00%	212,936,629	100.00%	44,021,874	100.00%	30,436,366	100.00%	21,062,994	100.00%	8,350,418	100.00%
流動負債	7,814,000	15.55%	2,706,339	28.10%	40,442,108	2.96%	29,302,070	13.76%	1,921,136	4.36%	6,196,296	20.36%	40,627,661	192.89%	299,788	3.59%
短期借入金			1,600,000	16.61%		0.00%		0.00%	1,403,299	3.19%		0.00%	35,335,000	167.76%		0.00%
次期返済長期借入金			41,376	0.43%	9,834,077	0.72%	25,928,869	12.18%		0.00%	1,663,252	5.46%	5,131,760	24.36%		0.00%
次期借入金				0.00%	4,204,391	0.31%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
未払金			296,516	3.08%	21,487,241	1.57%	2,291,780	1.08%	225,857	0.51%	1,869,858	6.14%	42,381	0.20%	289,917	3.47%
前受金			704,016	7.31%	926,805	0.07%		0.00%	23,586	0.05%	32,388	0.11%	115,424	0.56%	3,229	0.04%
預り金			21,719	0.23%	3,989,594	0.29%	1,017,613	0.48%	256,350	0.58%	2,469,711	8.11%	3,096	0.01%	366	0.00%
その他流動負債			42,712	0.44%		0.00%	63,808	0.03%	12,044	0.03%	161,087	0.53%		0.00%	6,256	0.07%
固定負債	33,656,000	66.99%	3,853,868	40.02%	999,111,564	73.20%	146,930,200	69.00%	47,516,929	107.94%	12,213,302	40.13%	22,333,256	106.03%	1,145,372	13.72%
社債				0.00%	124,095,609	9.09%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
長期借入金			2,329,115	24.18%	715,302,524	52.40%	113,603,740	53.35%	43,403,519	98.60%	7,242,216	23.79%	21,585,404	102.48%		0.00%
短期借入金				0.00%	4,947,761	0.35%	11,797,923	5.54%		0.00%		0.00%	328,312	1.56%		0.00%
預り保証金			169,221	1.76%	16,943,302	1.24%	4,461,464	2.10%	1,058,828	2.41%	1,048,790	3.45%	63,949	0.30%	84,778	1.02%
繰延建設補助金				0.00%	60,770,765	4.45%	6,027,156	2.83%	858,156	1.95%	222,372	0.73%		0.00%	608,007	7.28%
借上賃貸住宅資産減損勘定			1,336,316	13.88%	69,359,913	5.08%	9,521,768	4.47%	2,165,988	4.92%	3,399,423	11.17%	308,441	1.46%	428,833	5.14%
引当金			19,216	0.20%	42,638	0.00%	30,989	0.01%	30,438	0.07%	56,148	0.18%	47,150	0.22%	23,754	0.28%
その他固定負債				0.00%	0	0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
特定準備金				0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
住宅宅地分譲事業準備金				0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
賃貸住宅管理事業準備金				0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
負債合計	41,470,000	82.54%	6,560,207	68.12%	1,039,553,672	76.16%	176,232,270	82.76%	49,438,065	112.30%	18,409,598	60.49%	62,960,917	298.92%	1,445,160	17.31%
資本金			37,000	0.07%	39,800	0.41%	105,000	0.01%	30,000	0.02%	40,000	0.13%	10,000	0.05%	2,000	0.02%
剰余金	8,734,000	17.38%	3,030,757	31.47%	325,339,946	23.83%	36,674,959	17.22%	-5,426,191	-12.33%	11,986,769	39.33%	-41,907,923	-198.96%	6,903,256	82.67%
資本剰余金	6,148,000	12.24%	769,608	7.99%	277,426,407	20.32%	22,456,758	10.55%	14,217,601	32.28%	238,387	0.78%		0.00%		0.00%
利益剰余金	1,413,000	2.81%	1,496,604	15.54%	15,861,163	1.16%	14,217,601	6.68%	-5,426,191	-12.33%	11,748,382	38.60%	-41,907,922	-198.96%	3,442,334	41.22%
特定目的積立金	1,173,000	2.33%	764,545	7.94%	32,052,376	2.35%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	3,460,922	41.45%
資本合計	8,771,000	17.46%	3,070,557	31.88%	325,444,946	23.84%	36,704,959	17.24%	-5,416,191	-12.30%	12,026,769	39.51%	-41,897,923	-198.92%	6,905,256	82.69%
負債及び資本合計	50,242,000	100.00%	9,630,764	100.00%	1,364,998,618	100.00%	212,936,629	100.00%	44,021,874	100.00%	30,436,367	100.00%	21,062,994	100.00%	8,350,418	100.00%

(注) 比率は資産合計 (=負債及び資本合計) に対するものである。

平成20年4月1日～平成21年3月31日 (単位：千円)

公社別損益計算書 (総括)

勘定科目	全国平均		群馬県		東京都		神奈川県		千葉		埼玉		茨城		栃木	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
事業収益	6,884,000	100.00%	3,484,757	100.00%	128,512,148	100.00%	20,090,386	100.00%	7,101,346	100.00%	8,932,880	100.00%	2,592,781	100.00%	417,620	100.00%
分譲事業収益			1,321,368	37.92%		0.00%	2,049,000	10.20%	793,740	11.18%		0.00%		0.00%	272,001	65.13%
賃貸管理事業収益			428,458	12.30%	114,004,428	88.71%	16,672,737	82.99%	3,959,575	55.76%	7,936,813	88.85%		0.00%	142,576	34.14%
管理受託業名管理事業収益			1,649,526	47.34%	1,796,355	1.40%	930,404	4.63%	1,911,319	26.91%	835,043	9.35%		0.00%		0.00%
その他事業収益			85,405	2.45%	12,711,365	9.89%	439,245	2.18%	436,712	6.15%	161,024	1.80%		0.00%	3,043	0.73%
事業原価	6,184,000	89.83%	3,456,927	99.20%	114,896,674	89.41%	14,563,098	72.49%	6,866,342	96.69%	8,018,138	89.76%	3,002,506	115.80%	447,327	107.11%
分譲事業原価			1,300,918	37.33%		0.00%	35,951	0.18%	739,332	10.41%		0.00%		0.00%	327,278	78.37%
賃貸管理事業原価			409,788	11.76%	100,868,038	78.49%	13,429,048	66.84%	3,958,721	55.75%	7,324,515	82.00%		0.00%	119,639	28.65%
管理受託業名管理事業原価			1,658,648	47.60%	1,772,755	1.38%	837,091	4.17%	1,887,455	26.58%	618,955	6.93%		0.00%		0.00%
その他事業原価			87,573	2.51%	12,255,881	9.54%	261,008	1.30%	280,834	3.95%	74,658	0.84%		0.00%	410	0.10%
一般管理費	177,000	2.57%	22,156	0.64%	1,310,670	1.02%	525,047	2.61%	167,017	2.35%	448,687	5.02%	73,184	2.82%	103,507	24.78%
事業利益	523,000	7.60%	5,674	0.16%	12,304,804	9.57%	5,002,241	24.90%	67,987	0.96%	466,055	5.22%	-482,909	-18.63%	-133,214	-31.90%
その他経常利益	191,000	2.77%	24,612	0.71%	1,982,099	1.54%	185,545	0.92%	159,703	2.25%	69,664	0.78%	6,409,416	247.20%		0.00%
その他経常費用	289,000	4.20%	39,664	1.14%	2,831,302	2.20%	775,640	3.86%	241,601	3.40%	129,089	1.45%	3,627,205	139.90%		0.00%
経常利益	425,000	6.17%	-9,378	-0.27%	11,455,601	8.91%	4,412,146	21.96%	-13,911	-0.20%	406,630	4.55%	2,299,302	88.68%	-133,214	-31.90%
特別利益	248,000	3.60%	23,503	0.67%	1,462,636	1.14%	263,151	1.31%	533,464	7.51%	50,171	0.56%	1,199,053	46.25%		0.00%
特別損失	410,000	5.96%		0.00%	278,611	0.22%	2,458,666	12.24%	506,910	7.14%	148,249	1.66%	4,692,086	180.97%		0.00%
当期純利益	263,000	3.82%	14,125	0.41%	12,639,626	9.84%	2,216,631	11.03%	12,643	0.18%	308,552	3.45%	-1,193,731	-46.04%	-133,214	-31.90%

(注) 比率は事業収益合計に対するものである。

損益計算書(総括)5期比較表

単位：千円

勘定科目	平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
分譲事業										
分譲事業収益	340,537	17.94%	1,230,489	36.39%	1,390,304	42.20%	850,931	28.89%	1,321,368	37.92%
分譲事業原価	354,449	18.67%	1,262,213	37.32%	1,358,463	41.24%	805,023	27.33%	1,300,917	37.33%
分譲事業利益	-13,912	-0.73%	-31,724	-0.94%	31,841	0.97%	45,908	1.56%	20,451	0.59%
賃貸管理事業										
賃貸管理事業収益	142,024	7.48%	175,793	5.20%	148,831	4.52%	143,602	4.88%	428,458	12.30%
賃貸管理事業原価	68,945	3.63%	112,463	3.33%	112,516	3.42%	124,241	4.22%	409,787	11.76%
賃貸管理事業利益	73,079	3.85%	63,330	1.87%	36,315	1.10%	19,361	0.66%	18,671	0.54%
管理受託住宅事業										
管理受託住宅事業収益	1,315,144	69.28%	1,324,977	39.18%	1,669,908	50.69%	1,867,688	63.42%	1,649,526	47.34%
管理受託住宅事業原価	1,244,385	65.55%	1,274,887	37.70%	1,612,997	48.96%	1,824,609	61.95%	1,658,648	47.60%
管理受託住宅事業利益	70,759	3.73%	50,090	1.48%	56,911	1.73%	43,079	1.46%	-9,122	-0.26%
その他事業										
その他事業収益	80,584	4.24%	630,018	18.63%	64,504	1.96%	64,285	2.18%	61,754	1.77%
その他事業原価	95,008	5.00%	621,762	18.39%	60,685	1.84%	64,877	2.20%	63,965	1.84%
その他事業利益	-14,424	-0.76%	8,256	0.24%	3,819	0.12%	-592	-0.02%	-2,211	-0.06%
公社ビル事業(特別会計)										
公社ビル管理事業収益	20,124	1.06%	20,504	0.61%	20,846	0.63%	18,662	0.63%	23,650	0.68%
公社ビル管理事業原価	12,756	0.67%	19,516	0.58%	20,368	0.62%	18,842	0.64%	23,607	0.68%
公社ビル管理事業利益	7,368	0.39%	988	0.03%	478	0.01%	-180	-0.01%	43	0.00%
事業収益合計	1,898,413	100.00%	3,381,781	100.00%	3,294,393	100.00%	2,945,168	100.00%	3,484,756	100.00%
事業原価合計	1,775,543	93.53%	3,290,841	97.31%	3,165,029	96.07%	2,837,592	96.35%	3,456,924	99.20%
一般管理費	69,116	3.64%	56,037	1.66%	53,753	1.63%	52,528	1.78%	22,156	0.64%
事業利益	53,754	2.83%	34,903	1.03%	75,611	2.30%	55,048	1.87%	5,676	0.16%
その他経常利益	17,509	0.92%	14,618	0.43%	25,173	0.76%	24,727	0.84%	24,612	0.71%
その他経常費用	24,116	1.27%	8,552	0.25%	27,845	0.85%	25,352	0.86%	39,664	1.14%
経常利益	47,147	2.48%	40,969	1.21%	72,939	2.21%	54,423	1.85%	-9,376	-0.27%
特別利益	200	0.01%		0.00%	5,300	0.16%	22,147	0.75%	23,503	0.67%
特別損失		0.00%	1,500	0.04%		0.00%	29,889	1.01%		0.00%
特定準備金取崩	29,896	1.57%	36,674	1.08%		0.00%		0.00%		0.00%
特定準備金繰入	34,008	1.79%	31,080	0.92%		0.00%		0.00%		0.00%
当期純利益	43,235	2.28%	45,063	1.33%	78,239	2.37%	46,681	1.59%	14,127	0.41%

(注) 比率は事業収益合計に対するものである。

〈事業別各論〉

〈事業別損益計算書(平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日)〉

科 目	金 額	事 業 内 訳			
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託住宅 管理事業	その他事業
事業収益 [a]	3,461,109,276	1,321,368,718	428,458,959	1,649,526,796	61,754,803
分譲事業収益	1,321,368,718	1,321,368,718	-	-	-
賃貸管理事業収益	428,458,959	-	428,458,959	-	-
管理受託住宅管理事業収益	1,649,526,796	-	-	1,649,526,796	-
その他事業収益	61,754,803	-	-	-	61,754,803
事業原価 [b]	3,433,319,797	1,300,917,589	409,787,841	1,658,648,630	63,965,737
分譲事業原価	1,300,917,589	1,300,917,589	-	-	-
賃貸管理事業原価	409,787,841	-	409,787,841	-	-
管理受託住宅管理事業原価	1,658,648,630	-	-	1,658,648,630	-
その他事業原価	63,965,737	-	-	-	63,965,737
一般管理費 [c]	22,156,487	893,112	5,638,154	13,872,069	1,753,152
事業損益 [d=a-b-c]	5,632,992	19,558,017	13,032,964	22,993,903	3,964,086
その他経常収益 [e]	24,391,754				
受取利息収入	22,934,343				
雑収入	1,457,411				
その他経常費用 [f]	39,562,012				
支払利息	10,189,308				
債務保証損失引当金繰入	25,700,000				
雑損失	3,672,704				
経常損益 [g=d+e-f]	9,537,266				
特別利益 [h]	23,503,200				
借上賃貸住宅損失引当金戻入	23,503,200				
特別損失 [i]	0				
当期純損益 [j=g+h-i]	13,965,934				
特定目的積立金取崩 [k]	0				
特定目的積立金繰入 [l]	0				
当期総損益 [m=j+k-l]	13,965,934				

事業別には、一般会計 4 事業中、管理受託住宅管理事業とその他事業の 2 事業で事業損失が発生している状況にある。以下、各事業別に検討する。

① 分譲事業

分譲事業は、「損益計算書(総括) 5 期比較表」から明らかなおとおり、平成 16 年度、17 年度は分譲事業利益が赤字となっているが、「指摘(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」で述べたとおり、分譲原価の振替過大 (=利益の過小計上) が原因と考えられ、平成 20 年度末で、過去に計上されるべきであった利益の総額

が721百万円あることを考えると、これまでの公社の経営に大きく寄与してきた事業と判断される。

しかしながら、平成16年度実施した県の「新住宅政策プロジェクト」の答申(県は新規の住宅団地の造成は行わず、基本的には、市場の競争原理に基づく民間による宅地供給に委ねるべきである)を受けて公社は、郊外の大規模な分譲住宅から撤退し住宅供給業務を縮小する方針を決め、現在保有する分譲事業資産、ロイヤルタウンみずき野及び相生町(平成21年度賃貸資産へ振替)等の分譲が終了する数年後には、当事業による収益獲得機会が減少することが予想される。

② 賃貸管理事業

賃貸管理事業の平成20年度の内訳は下表のとおりである。

賃貸管理事業内容別損益(平成20年4月1日～平成21年3月31日) (単位;千円)

	一般賃貸住宅	借上賃貸住宅	賃貸店舗	賃貸宅地	県営住宅駐車場	合計
事業収益	93,295	15,747	11,159	17,464	290,793	428,458
事業原価	90,422	39,879	12,161	8,215	259,109	409,787
差引損益	2,873	-24,132	-1,002	9,249	31,684	18,671
一般管理費	638	155	69	119	4658	5,639
事業損益	2,235	-24,287	-1,071	9,130	27,026	13,032

県営駐車場賃貸管理事業が安定した収益を上げているにも係わらず、賃貸管理全体では、ここ数年急速に利益水準が低下している(「損益計算書(総括)5期比較表」参照)。

さらに、「指摘(7)計画修繕引当金」で引当不足について述べたように今後毎年約38百万円の修繕引当金を計上することが必要となり、かなり事業利益の獲得が厳しいものとなることが予想される。

賃貸管理事業の収益悪化の原因となっているのが、借上賃貸住宅管理事業である。一般管理費配賦後の事業損益の過去5期分は下表のとおりである。

〈借上賃貸住宅管理事業損益 5期比較〉 (単位;千円)

	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
事業収益	5,756	42,772	21,495	19,810	15,747
事業原価	6,839	42,410	41,398	42,127	39,879
管理経費	739	33,470	37,180	37,738	35,982
管理事業費	6,100	8,940	4,218	4,389	3,897

差引損益	▲1,083	362	▲19,903	▲22,317	▲24,132
一般管理費	1,395	372	567	354	155
事業損益	▲2,478	▲10	▲20,470	▲22,671	▲24,287

事業収益の減少に起因して、平成18年度以降の損失が20百万円を超過したまま推移している。収益の減少の歯止めがかからないまま、管理経費・管理事業費の削減が進まない状況で推移している。早急な対策が望まれる。

借上賃貸住宅管理事業は、下記の2物件によって行われており、その過去3期の個別損益は下表のとおりである。

物件A(平成24年11月まで借上げ)

(単位:円)

	種別	H18	H19	H20	合計
収益	家賃	8,254,000	7,327,000	8,170,000	23,751,000
	補助金	2,309,400	2,300,700	1,240,800	5,850,900
	計	10,563,400	9,627,700	9,410,800	29,601,900
費用	借上料	18,720,000	18,720,000	18,720,000	56,160,000
差引損益		8,156,600	9,092,300	9,309,200	26,558,100

物件B(平成26年2月まで借上げ)

(単位:円)

	種別	H18	H19	H20	合計
収益	家賃	7,786,590	7,137,547	4,187,945	19,112,082
	補助金	2,902,400	2,832,500	1,906,400	7,641,300
	計	10,688,990	9,970,047	6,094,345	26,753,382
費用	借上料	30,000,000	30,000,000	30,000,000	90,000,000
差引損益		19,311,010	20,029,953	23,905,655	63,246,618

(引当金計算用資料から抽出)

上記2物件について、今後の予想損失見積額及び、それに対する引当金の計上の過不足を検討してみる。(予想損失見積額の算出にあたっては、3年間の損失合計を36ヶ月で割ることによって、単月の損失額を求め、それに契約満了までの月数をかけることにより算出している。)

・物件A(平成24年11月まで借上げ)

予想損失見積額	26,558,100	÷ 36ヶ月 =	737	千円
	737千円	× 44ヶ月 =	32,428	千円
借上賃貸住宅損失引当金			39,068	千円
差引余裕額			6,640	千円

・物件 B(平成 26 年 2 月まで借上げ)

予想損失見積額	63,246,618	÷36 ヶ月＝	1,756	千円
	1,756 千円	×59 ヶ月＝	103,604	千円
借上賃貸住宅損失引当金			81,757	千円
差引不足額			21,847	千円

現在、借上げ年度終了までの見込み損失が、それに対する填補の意味を持つ、借上賃貸住宅損失引当金について、物件 A は余裕があるが、物件 B については、不足している状態である。

今後さらに空家の増加といった要因が発生すると、損失が顕在化する可能性もある。

いずれにしても、借上契約期間終了時点で再契約を行う際には、再度多額の借上賃貸住宅損失引当金の計上が必要で、撤退も視野に入れた判断が必要となる。

③ 管理受託住宅管理事業

管理受託住宅管理事業のうち、最も大きな部分を占める（収益ベースで 6.7%）県営住宅管理受託事業の過去 5 期分の事業損益は、下表のとおりである。

〈県営住宅管理受託事業損益 5 期比較〉（単位；千円）

	16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度
事業収益	1,023,215	1,027,460	1,141,703	1,048,348	1,109,070
事業原価	1,055,253	1,032,728	1,141,840	1,050,041	1,108,958
管理経費	887,904	886,851	992,712	895,307	950,458
管理事業費	167,349	145,877	149,128	154,734	158,500
差引損益	▲32,038	▲5,268	▲137	▲1,693	112
一般管理費	35,368	1,545	22,334	3,687	5,033
事業損益	▲67,406	▲6,813	▲22,471	▲5,380	▲4,921

収益の大部分を占める県からの受託管理損益が継続的に赤字でとなっている。公社は独立の事業体で、あくまで自立経営を目指すべきであるが、今後、県からの受託料の大幅な増加が見込めない状況の中で、一層の自助努力によるコスト削減等の方策を講ずる必要があると考える。

④ その他事業

その他の事業の過去 5 期の事業損益は下表のとおりである。

〈その他の事業損益 5期比較〉

(単位；千円)

	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度
事業収益	80,584	630,018	64,504	64,285	61,754
事業原価	95,008	621,762	60,685	64,877	63,965
支払利息	31,910	33,407	27,917	23,591	22,800
管理経費	8,498	527,732	840	3,260	4,934
管理事業費	54,600	60,623	31,928	38,026	36,231
差引損益	▲14,423	8,256	3,819	▲592	▲2,211
一般管理費	12,303	8,776	7,110	3,124	1,753
事業損益	▲26,726	▲20	▲3,291	▲3,716	▲3,964

その他の事業は、建設工事監理、住宅関連情報提供等、公社が独自の意志をもって行っている、いわば、自主事業と考えられる。このような事業が、一般管理費配賦後とはいえ、事業損益が継続的に赤字となっている。

事業廃止も視野に入れた事業見直しが必要と考える。

⑤ 今後の事業展開

今後、公社の収益獲得の柱となる可能性のある事業の一つとして期待されるのが、分譲事業にかかわる公共団体との提携工事建設事業である。

現に進行中の桐生市との提携事業について簡単に述べれば次のとおりである。

公社は桐生市が進める地域活性化促進事業に協力し、市営住宅2棟120戸の再生及び都市公園施設等を平成17年度から23年度の7年で建設し、土地建物を一括して桐生市に35年の長期割賦方式により譲渡するというものである。

【事業費概要】

(単位；千円)

建設費	2,314,929	
事務費	150,471	6.5%
利息	189,365	建設利率1.0%、経過利率2.8%
事業費計	2,654,765	A
交付金	765,837	B
差引元金	1,888,928	c = A - B
元金の元利合計	2,975,506	D(35年、2.8%元利金等)
事業総額	3,741,343	B + D

事業費の総額は上記のとおり、3,741,343千円であり、このうち、公社の利益となるのは、建設費の6.5%の事務費部分である。

当然、事務費として実際の費用がかかるが、事務の合理化を図り、収益を拡大化することも可能であり、比率自体を上げることもありうる。

今後、県はもとより他市町村等からも公営住宅老朽化に伴う建替え需要が多くなる事が予想される。幸い公社は県単一出資法人ではなく、桐生市をはじめ高崎市、大田市からも出資を受け、現実にそれらの公営住宅の管理を行っている。

今後、県も含め、それらの市等からの建替え需要をうまく取り込んで行くことができれば、将来的には公社の収益獲得源になるものと思われる。

(改善案)

上記で見たとおり、現行の事業だけでは、今後の利益水準は厳しく推移していくことが予想されるが、公共団体連携事業のように、有望なものもある。

公社は事業について取捨選択を行い、今後の事業展開を明確化する必要がある。

なお、これについては、単に公社だけで解決できるものではなく、県の関与も必要とならざるを得ないとする。

独立した企業体である公社が自助努力をするのは当然の事として、主たる出資者である県とも協議のうえ、早急に中長期計画を策定のうえ、適正な利益水準の確保と財務基盤の安定化を図るべきとする。

(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する。

(現状及び問題点)

公社は群馬県と下記のような取引を行っているが、財務諸表において注記等による開示を行っていない。

平成 20 年度における公社と群馬県との取引 (単位 ; 円)

	事業名等	金額	摘要
収入	県営住宅管理事業	1,164,524,000	業務受託料
〃	住宅関連情報提供事業	18,349,000	〃
〃	コレクティブハウジング調査研究	987,000	〃
	合計	1,183,860,000	

費用	県営住宅駐車場土地使用料	144,017,649
----	--------------	-------------

	事業名等	金額	利率	支払利息
借入	短期借入（注）	1,908,000,000	0.009375	17,838,492

（注）県は基本的に単年度予算のため、期末残高はゼロ。期中の増加及び減少額（期中実質借入額）

公社は、地方住宅供給公社法に基づき、設立された独立の法人であるが、同時に高い公共性が求められている。

その意味では、「公社会計基準」に加えて、「公益法人会計基準」を勘案することも必要と考えられる。

後者によれば、いわゆる関連当事者との取引内容について注記することが求められている。

特に群馬県住宅供給公社の場合、関連当事者の一類型である、出資者が群馬県のみならず、下表のとおり市町村を含めて多岐にわたっており、

出資金（関連当事者）明細 単位；円

出資者	金額	出資者	金額
群馬県	30,000,000	渋川市	500,000
前橋市	2,000,000	藤岡市	500,000
高崎市	2,000,000	富岡市	500,000
桐生市	1,500,000	安中市	500,000
伊勢崎市	500,000	大泉町	300,000
太田市	1,000,000	合計	39,800,000
館林市	500,000		

この中には、群馬県県営住宅管理事業の他にも、高崎市、桐生市、太田市など市営住宅の管理事業を受託しており、業務受託収益の発生など取引が発生しているため、関連当事者との取引等は、重要な開示情報と考えられる。

（改善策）

県との取引内容について、一部については、財務諸表附属明細表、事業別損益計算書の中で、④管理受託住宅管理事業の内訳として、県営住宅の項目が設けられているが、他はその他事業収益の中に含まれており、必ずしも明確なものとなっていない。

現行制度において問題はないものの、「公益法人会計基準」の趣旨に則り、公社経営の透明性を高める観点からも県等関連当事者との取引内容を注記等によってわかりやすく開示することが望まれる。

(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。

(現状及び問題点)

「公社会計基準」第 12 章区分経理第 40 によれば、

公社は、公社法第 30 条第一項の規程に従い、住宅の積立分譲に関する契約に基づく受入金に係わる会計（積立分譲受入金会計）については、他の一般の会計と区分して経理しなければならない。

なお、必要がある場合は、一般の会計をさらに区分して経理することができる。

とされている。

当公社においては、上記に基づき、特別会計として自主的に「公社ビル管理会計」を設けている。（積立分譲は事業として行っていないため、特別会計とされているのは、上記「公社ビル管理会計」のみである。）

しかしながら、特別会計「公社ビル管理会計」として計上されている内容は、前橋市紅雲町の「住宅公社ビル」に係わる家賃及び管理収入とその原価で、事業収益で見ると、わずかに 0.6%（23,650 千円 ÷ 3,484,759 千円 損益計算書参照）を占めるに過ぎない。

これでは、あえて特別会計として明示する意義が少ないものと思われる。

(改善案)

公社利用者あるいは、広く県民といった視点からのディスクロージャー体制を充実させるために、特別会計として妥当なものがあれば、他県も参考にして見直しも必要と考えられる。

なお、参考までに、近県等で特別会計を持っているところの特別会計項目は下表のとおりである。

他近県等特別会計項目

都道府県名	特別会計項目
東京都	都営住宅等管理会計
神奈川県	高齢者住宅事業会計
千葉県	積立弁済基金会計

(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。

(現状及び問題点)

公社は、平成 20 年度より地方住宅供給公社会計基準の改訂（平成 20 年 3 月 14 日）により、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、原則として、通常の売買取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。ただし、個々のリース資産に重要性が乏しいと認められる場合には、通常の賃貸取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。同公社は、上記の「個々のリース資産に重要性が乏しいと認められる場合」をリース契約 1 件当たりのリース料総額 300 万円以下としている。これは同会計基準注解 18 の 5 に準拠したものである。同会計基準注解 18 の 5 では、「個々のリース資産に重要性が乏しいと認められる場合」を次のように規定している。

- (1) 重要性が乏しい減価償却資産について、購入時に費用処理する方法が採用されている場合（同公社場合 10 万円）で、リース料総額が当該基準以下のリース取引
- (2) リース期間が 1 年以内のリース取引
- (3) 所有権移転外ファイナンス・リース取引にあつては、事業内容に照らして重要性が乏しいリース取引で、リース契約 1 件当たりのリース総額 300 万円以下のリース取引

同公社は、上記(3)により 300 万円以下を重要性が乏しいと判断している。

しかし、この区分によると、以下のような問題点がある。

即ち、平成 19 年度までは、所有権移転外ファイナンス・リース取引の公社の会計処理は、契約金額の多少に係わらず、注記として開示していた。しかし、平成 20 年度以降は 300 万円以下の所有権移転外ファイナンス・リースについて、注記として開示もされず、また、売買取引として資産計上されないこととなり、開示情報としては後退することになる。

(改善策)

現在、公社の採用している、「個々のリース資産に重要性が乏しいと認められる場合」を「リース契約 1 件当たりのリース総額 300 万円以下のリース取引」とすることは、会計基準に準拠している。しかし、上記の問題点を鑑み、「個々のリース資産に重要性が乏しいと認められる場合」とは、「重要性が乏しい減価償却資産について、購入時に費用処理する方法が採用されている場合（同公社の場合 10 万円）で、リース料総額が当該基準以下のリース取引」とし、300 万円以下でも売買取引として資産計上することを検討する余地があると思われる。

(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。

(現状及び問題点)

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。

(改善策)

住宅管理システムと財務システムの残高の整合性を定期的に確認する必要がある。

(参考)

公社会計及びその変遷について

現行の公社会計は、「地方住宅供給公社会計基準」平成20年3月14日最終改定（以下「会計基準」という。）及び「地方住宅供給公社会計基準注解」（以下「会計基準注解」という。）によっている。すなわち、「会計基準」第一において

(会計基準への準拠性)

この会計基準は、地方住宅供給公社法により設立された地方住宅供給公社がその会計を処理するに当たって、従わなければならない基準である。

と定められている。

以下に述べるように、現行の「会計基準」は一般の営利目的事業体のそれと大きく変わるところは無いと考えられるが、過去においては、公的事业主体ということから、独特な会計処理が容認されていた。

(1) 旧会計基準

昭和49年に(社)全国住宅供給公社連合会により制定されたもので、次のような特徴を持っていた。

すなわち、公社は地方行政における住宅政策を補完する役割を担う公的事业主体であり、その設立目的は民間企業とは異なり利益の追求にはなく、また、その事業資金は全額が住宅金融公庫及び設立地方公共団体からの融資によって実施されていたことから、「原価調整」や「利益留保性の引当金」などの存在により、「収益＝原価」といった収支均衡型の会計処理が行われていた。具体的には以下のようなものである。

① 原価による売価決定

分譲住宅の譲渡対価及び、賃貸事業の家賃について市場価格ではなく、原価により決定することにより、これらの事業につき「収益＝原価」という収支均衡を実現していた。

② 全体損益の均衡

公社は利益を追求する事業体ではないとの基本的な考え方のもとに、各種の固定負債引当金（利益留保性）が設置され、当期に利益又は損失が生じた場合、当該引当金の繰入

れまたは取崩しといった会計処理を行うことにより、全体損益が調整され、損益が均衡する決算（当期純利益ゼロ）を行っていた。

③ その他特有害な処理

賃貸資産の減価償却については、当該資産の取得・建設に係る借入金の償還元金をもって「減価償却」する。土地資産に係る償還元金を費用化することを容認する。

(2) 旧会計基準の改定

平成 11 年度から始まった包括外部監査による指摘及び、公社の財政状態及び経営成績を明確にするための公社財務諸表を一般的なルールに従ってわかりやすいものにするといった社会的要請から随時改定が行われてきた。その主なものは次のとおりである。

- ① 売価決定における原価主義の廃止（平成 14 年 3 月改定）
- ② 資産価額の適正化の実施方針の制定（平成 16 年 11 月 1 日実施）
- ③ 減損会計処理基準及び注解の制定（平成 17 年 4 月 1 日施行）
- ④ 販売用不動産の強制評価現に関する規定（平成 17 年 3 月 15 日改定）
- ⑤ 賃貸事業資産に係る減価償却の算定において「定額法」を追加（平成 17 年 3 月 15 日改定）
- ⑥ 特定準備金の廃止（平成 18 年 3 月 15 日改定）
- ⑦ リース取引に関する会計処理の改正（平成 20 年 3 月 14 日改定）
- ⑧ 四半期等決算に関する実務指針の制定（平成 20 年 4 月 1 日施行）

以上のような改定により、現行の公社会計は

- ① 企業会計の「純資産の部」に対し、「資本の部」とされている。
- ② 公社法の「利益処分の制限」（過去の留保利益からの配当といった利益処分は出来ない）を踏まえ、「株主資本変動計算書」に代えて「剰余金計算書」となっているといったことが、特徴的に残っているだけで、上場会社に求められる開示情報の多様性等の点を除けば、その趣旨において一般営利企業のそれと大きく変わるものではないと考えられる。

(3) 公社の公表する財務諸表

「会計基準」第九（財務諸表の体系）により以下のものの作成が義務付けられている。

- ・ 貸借対照表
- ・ 損益計算書
- ・ 剰余金計算書
- ・ キャッシュフロー計算書
- ・ 附属明細表
- ・ 財産目録

《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。

(現状及び問題点)

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。消防関連及び設計業務は県下一円をカバーするそれぞれの業界の協同組合が契約先であり、エレベーター保守は建物建設時の取扱業者が契約先として継続している。

消防関連は「群馬県住宅供給公社財務規程(以下、「公社財務規程」という)第47条第1項第2号(競争入札に適しない)又は第4号(競争入札に付することが不利)該当とされ、設計業務は同じく第4号該当とされている。また、エレベーター保守は第2号該当とされている。第2号該当の場合にもっとも当てはまるのは「特定の技術又は特殊な物品、若しくは特別の目的のために契約の相手方が一人しかいないとき」があり、第4号該当の場合は「競争入札に付することにより不信用又は不誠実な者が競争に参加して損害を及ぼすおそれがあり、相当の経歴と信用を有する者と契約をする必要があるとき」が該当事例として考えられる。

しかし、どの業務をとっても契約の相手方が一人きりとは考え難いし、相当の経歴と信用を有する者はほかにもいるものと考えられる。随意契約かつ一者見積もりによる契約の結果、これらの契約の落札率は、極めて高い水準が継続している。エレベーター保守については、契約額が固定する傾向もある。

〈県営住宅消防関連施設工事・設備点検業務委託〉

(千円・%)

年度	工事名	業者	契約金額	落札率
H20	避難ハッチ取替工事	(協)D 消防センター	5,046	95.96
	消防設備等点検		14,175	99.04
H19	火災警報器取付工事		34,860	99.34
	消防設備等点検		14,280	99.70
H18	火災警報器取付工事(第1期)		69,825	97.69
	火災警報器取付工事(第2期)		77,490	99.94
	火災警報器取付工事変更(第2期)		73,668	95.01
	消防設備等点検		25,725	98.51

〈県営住宅等改修工事設計業務委託〉

年度	工事名	業者	契約金額	落札率
H20	改修工事設計業務委託	(協)A 設計センター	5,046	99.64
H19	防水他設計業務委託		11,550	99.45
H18	防水他設計業務委託		6,300	94.78

〈県営住宅エレベーター保守点検業務委託〉

年度	工事名	業者	契約金額	落札率
H20	相生第一エレベーター保守点検	E 社	3,301	98.86
H19			3,301	95.56
H18			2,242	99.81
H20	上佐野エレベーター保守点検	F 社	8,820	98.82
H19			8,820	99.76
H18			8,820	99.76
H20	広瀬第一エレベーター保守点検	G 社	8,473	98.65
H19			8,782	98.98
H18			8,782	97.93
H20	東金井エレベーター保守点検	H 社	15,926	98.81
H19			15,926	99.13
H18			15,928	97.87
H20	中尾エレベーター保守点検	I 社	4,536	95.23(注)
H19			4,536	95.23
H18			4,158	95.23

(注)95.23%は、消費税込価額と消費税抜き価額との割合。

(改善策)

公社財務規程第47条(随意契約の範囲)に該当しない契約については競争入札を実施すべきである。該当したとしても、可能な限り三者以上から見積もりを徴求すべきである。

(参考) 公社財務規程

第47条 (随意契約の範囲)

契約担当者は、契約が次の各号の一に該当する場合には、第 28 条及び第 44 条の規定にかかわらず随意契約の方法によることができる。

- (1) 売買、貸借、請負その他の契約でその予定価格(貸借の契約にあたっては、予定賃貸借料の年額又は総額)が次条に掲げる契約の種類に応じた限度額を超えないとき。
- (2) 契約の性質又は目的が競争入札に適しないとき。
- (3) 災害の応急復旧等緊急を要する場合で、競争入札に付する暇がないとき。
- (4) 競争入札に付することが不利と認められるとき。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 前各号に規定するもののほか、公社の事業運営上特に必要があると認められるとき。

第 48 条 (随意契約によることができる場合の限度額)

随意契約によることができる場合の限度額は、次の各号に掲げる契約の種類に応じ、当該各号に掲げる額とする。

(1) 工事又は製造の請負	250 万円
(2) 財産の買入れ	160 万円
(3) 物件の借入れ	80 万円
(4) 財産の売払い	50 万円
(5) 物件の貸付け	30 万円
(6) 前各号に掲げるもの以外のもの	100 万円

(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。

(現状及び問題点)

県営住宅エレベーター保守点検業務委託については随意契約かつ一者見積りにより、契約されているが、予定価格決定にあたり、参考にされるべき積算価格が高止まりしたままの状態にある。予定価格／積算価格の比率を見ると相生第一県営住宅他 3 団地については 70.0%、広瀬第一県営住宅他 3 団地は 80.0%前後、上佐野県営住宅他 8 団地は 18、19 年度が 81.5%、20 年度が 87.0%、東金井県営住宅他 11 団地の 20 年度は 90.0%となっている。

予定価格は結果として、毎年の委託業者からの見積り額の近似値となっており、積算

価格の存在意義が乏しい結果となっている。積算にあたり使用している価格資料が現在価格を反映していないものと推察される。取引の実例価格、需給の状況、履行の難易、数量の多寡、履行期間の長短、市場価格等の多くの情報を考慮して積算価格が作成され、そのうえで予定価格が決定されるべきであるが、現状は適正な積算価格を求める努力が不足しているものと判断される。

(改善策)

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。

(参考)

【落札率一覧表】

	平成 18 年度		平成 19 年度		平成 20 年度	
	件数	平均落札率	件数	平均落札率	件数	平均落札率
一般競争入札	44	83.40%	43	94.56%	44	94.50%
工事希望型競争入札	—	—	—	—		
指名競争入札	34	90.57%	38	87.13%	40	87.48%
随意契約	50	97.07%	38	97.30%	39	97.11%

【落札率内訳表】

一般競争入札

区分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
70%以上 80%未満	12		
80%以上 90%未満	23	8	9
90%以上 95%未満	9	6	14
95%以上 100%未満		27	21
100%		2	
合計	44	43	44
平均落札率	83.40%	94.56%	94.50%

指名競争入札

区分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
60%以上 70%未満			3
70%以上 80%未満	4	9	6
80%以上 90%未満	10	11	6
90%以上 95%未満	4	8	9
95%以上 100%未満	12	9	16
100%	4	1	
合計	34	38	40
平均落札率	90.57%	87.13%	87.48%

随意契約(見積り合わせ金額以上)

区分	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
60%以上 70%未満		2	
70%以上 80%未満			
80%以上 90%未満		3	5
90%以上 95%未満	12	4	9
95%以上 100%未満	33	26	23
100%	5	3	2
合計	50	38	39
平均落札率	97.07%	97.30%	97.11%