

平成 20 年 2 月 21 日

各 位

包括外部監査人 岩崎 和文

包括外部監査（神戸市住宅供給公社の財務に関する事務の執行  
及び経営に係る事業の管理）の結果の概要について

「平成 19 年度包括外部監査の結果報告書」の概要は下記のとおりです。

記

1. 包括外部監査の概要

(1) 包括外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項及び第 4 項並びに神戸市外部監査契約に基づく監査に関する条例  
第 2 条に基づく包括外部監査

(2) 選定した特定の事件

神戸市住宅供給公社の財務に関する事務の執行及び経営に係る事業の管理

(3) 包括外部監査の実施期間

平成 19 年 6 月 26 日より平成 20 年 2 月 5 日まで

なお、監査の実施に先立ち特定の事件選定のための資料収集、各局からのヒアリングを実施しま  
した。また、監査に当たっては補助者 8 名を使用しています。

なお、本報告書においては項目ごとに結果及び意見について記載しております。この概要書にお  
いては、「<結果>」印が報告書中において結果の欄にて記載した部分を、「<意見>」印が報告書  
中において意見の欄にて記載した部分を、それぞれ表しております。

## 2. 包括外部結果報告書の概要

・一般会計（報告書17頁～報告書54頁）

### (1)借入金の返済可能性

<意見>

返済原資年8億円で、平成18年度末借入金の返済に要する期間は約50年です。公社独自で完済できず神戸市民の負担にならないよう安定した賃貸事業によるキャッシュ・フローの確保に努めることが必要です。また、賃貸事業のキャッシュ・フロー、借入金の状況等について市民の理解が得られるよう情報公開の内容を充実する必要があると考えます。

### (2)減損会計の適用

<意見>

#### (オンバランス分)

公社は、「地方住宅公社に係る減損会計処理基準」((社)全国住宅供給公社連合会)に準拠するように全住連の指導による処理手順に従い減損の検討を実施しています。しかし、「固定資産の減損に係る会計基準」(企業会計審議会)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会)に準拠して一般の企業会計と同様に検討すると、賃貸資産のうち、将来の市民負担につながる可能性がある土地資産から生ずる含み損失が発生しています。含み損失額は、減損の兆候として土地の固定資産税評価額を0.7で除した価額が簿価(土地のみ)の50%以上下落したものとした場合665百万円、土地・建物の固定資産税評価額が簿価(土地・建物)の50%以上下落したものとした場合1,810百万円となっています。

減損損失の計算で、変動金利型の借入金調達ウエイトが増加することにより市場金利の予期せぬ上昇で回収可能価額が下落し、今後、新たな減損損失が発生する可能性もあります。

#### (オフバランス分)

特定優良賃貸住宅事業の借上契約による未経過借上期間の損失額が負債性引当金の要件に該当する場合には、借上賃貸住宅資産減損勘定計上額を控除したものを、計画的に借上賃貸住宅損失引当金繰入として計上すべきです。

年間330百万円の借上賃貸住宅の損失は平成16年の資産価額適正化当時の試算額(損と益の純額)であり、平成18年度の実績額は年間394百万円の赤字です。年間損失見込み額の再考が必要です。

### (3)保証債務履行義務の顕在化

#### <意見>

管理受託に対する債務保証引当金計上根拠（総括引当分）が整っていません。

公社の債務保証損失引当金はいわゆる総括引当により計上しています。しかし、例えば平成 19 年 11 月 30 日にオーナー破綻により 1,527 百万円の代位弁済が公社に発生し、同額公社の借入金が増加しています。この代位弁済については、オーナー所有物件に対し、所有権移転仮登記済みであることから、代物弁済されると考えられる不動産の時価（平成 19 年度の固定資産税評価額は 1,026 百万円）との差額について公社に損失が発生することになります。当該損失は、オーナーの財務状況（市税滞納状況等）を平成 19 年 3 月 31 日までに把握し、破綻懸念があると判断されれば、平成 19 年 3 月決算において所要の債務保証損失引当金の計上が必要であったと考えられます。

今後、各期末において状況把握の結果、破綻懸念がある相手に対しては、個別引当により所要の債務保証損失引当金の計上処理を行う必要があります。

### (4)債務保証損失と追加借入金

#### <意見>

地方公共団体は「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」（平成 19 年 6 月 22 日 法律第 94 号）による健全化判断比率の公表（同第 3 条）が平成 20 年度から、財政健全化計画の策定（同第 4 条）が平成 21 年度から義務付けられます。神戸市の健全化判断比率の一つである将来負担比率の算定に備え、損失補償が市の負担見込額にならないように公社の早期の経営健全化が望まれます。

### (5)その他の公社会計基準適用関係

#### ・減価償却計算

#### <意見>

年金法が理論どおり「耐用期間にわたり資本費用が一定となる」ようにするためには、重要な計算前提があります。それは、耐用年数にわたる固定金利で資金調達ができることです。現状では直営特優賃物件（井吹東シティコートなど）で当初公庫の固定金利で資金調達していたものが、その後の借換えで変動金利になっているものがあります。賃貸事業資産と借入金の長期間ひも付き関係が崩れつつあります。この傾向は全国的なものと思われ、平成 16 年度に定額法採用が認められてから、同業他社は相次ぎ年金法から定額法へ会計処理の変更をしております。

（社）全国住宅供給公社連合会加盟団体で、平成 19 年 8 月 1 日現在で平成 18 年度財務内容を公表している公社のうち、財務情報入手可能なものを集計した結果、年金法を採用している住宅公社は全体 11 社中、神戸市を含め 2 社しかありません。

したがって、賃貸事業資産は今後、変動金利型の資金調達に備え、費用収益対応の観点から定額

法を採用すべきです。

・賞与引当金

<結果>

会社の夏季手当（期末手当及び勤勉手当）については、公社会計基準第26「将来の特定の費用又は損失であって、その発生が当期以前の事象に起因し、発生の可能性が高く、かつ、その金額を合理的に見積ることができる場合」という要件に該当することから、当期の費用又は損失として引当金に繰り入れる必要があります。

給与規程によれば、期末手当は算定基礎額に一定割合を乗じて計算されているが、算定割合を決める期間が、基準日以前6月以内の期間における在職期間とされており、また、勤勉手当についても、算定割合を決める期間が、基準日以前6月以内の期間における勤務期間となっていることから、基準日以前6月の期間が実質的に支給対象期間と考えられます。会社の平成19年夏季手当の支給対象期間は、平成18年12月2日から平成19年6月1日であり、決算時には3月31日までの120日分については既に発生していると考えられ、発生金額も合理的に見積もることが可能であることから、支給見込額を引当金として計上しておく必要があります。したがって、平成18年度中に発生している費用120日分について、夏季支給額（神戸市負担分控除後）の日割り分39,760千円を計上する必要があります。

・前期損益修正益について

<結果>

収益計上の期間帰属が誤っております。和解解決金は大部分が過年度の損益修正益です。平成18年度中に52,530千円全額未収金計上し、平成18年度負担の6ヵ月分6,180千円はその他収入に、過年度分46,350千円（45ヵ月/51ヶ月）は平成18年度の特別利益 - 前期損益修正益に計上すべきものです。会社の会計処理の結果、平成18年度の当期純利益は49,530千円過小に表示されています。

・諸税金

<意見>

平成18年度確定申告書の控除対象仕入税額の計算で、マンションの仕掛工事にかかる課税仕入を共通仕入で処理しています。控除税額の計算方法を個別対応方式で選択しているため、当該課税仕入は「共通仕入」ではなく、建物の売却に対応した「課税売上対応仕入」で処理すべきものです。この結果、仕掛工事にかかる仮払消費税額×（1 - 課税売上割合）の仕入税額12,609千円が控除不足（同額の当期純利益過小表示）になっております。

「当該計算に誤りがあったこと」を事由とした更正の請求(国税通則法第 23 条)を国税の法定申告期限から一年以内(平成 20 年 5 月末まで)に提出すべきです。

#### (6)物品の管理状況について

##### <結果>

住宅管理特別会計の執行の内事務費に計上されている有価証券(平成 18 年度 26,429 千円)は J スルーカード等のプリペイドカード、切手という現金等価物を購入時に費用する科目として神戸市の会計処理に準じ計上されているものです。住宅管理特別会計において、費用処理されていますが平成 19 年 8 月 27 日の実査の結果、未使用で保管されていたものが使用相当額で 924,580 円ありました。

平成 19 年 3 月 31 日時点の在庫明細によると、公社(一般会計及び住宅管理特別会計)の有価証券 2,471,330 円が未使用残高となっていました。

受払についてはプリペイドカード使用簿兼近距離旅行命令書により管理されているが、現金等価物であり、未使用額も相当額になるところから、資産計上し管理することも検討する必要があります。

#### ・分譲事業(報告書 55 頁～報告書 62 頁)

#### (1)固定資産管理の状況

##### <意見>

滞留不動産については不動産価格が上昇傾向にある今のうちにできる限り早く販売し、資金効率および資金繰りの改善、借入利息等の保有コストの削減を図って頂きたいと考えます。

#### (2)契約の適正性

##### <意見>

マンション管理受託業務については現在の 1 社集中再委託方式と分離再契約方式とを比較し、分離再契約方式を採用することによって経費の削減額が人件費の増加額を上回るならば、分離再契約方式の導入を検討すべきではないでしょうか。また再委託の契約単位の拡大も再委託金額や公社の経費を削減できるならば検討に値すると思われれます。さらに、委託・請負契約の更新期間については適切な規定を設け、同時に随意契約ではなくできるだけ競争入札を取り入れることによりコスト削減を図ってゆく事が望まれます。

・賃貸管理事業（報告書63頁～報告書75頁）

(1)債権管理の状況

<意見>

未収家賃の内、回収遅延分については、一層の回収努力が必要と思われます。

(2)契約の適正性

<意見>

契約方式としては平成15年度は随意契約、平成16年度から平成18年度まではいわゆる指名業者による見積り合わせ、平成19年度は指名入札方式によっています。平成19年度の契約方式改定は神戸市都市整備公社及び神戸市住宅供給公社並びに神戸市土地開発公社契約規程が平成19年4月1日に全面改正されたことに伴うものです。しかしながら結果として、一貫して同一業者が、継続して委託を受けている状況にあります。この原因はいくつか考えられますが、神戸市の特定優良賃貸住宅管理業務を中央区を境におおぐくりで2分割していることが参入業者を特定の業者に限定する原因になっているのではないかと考えられます。この点で業務を地域別に分割するのではなく機能的に分割するチャンネルタウン方式も検討の余地があると考えます。平成16年度より随意契約を見積り合わせに変更することで大幅に委託料が減額されたことを考えても、契約発注の方式をどうするかは極めて公社の財務内容に影響を及ぼすため十分な検討が必要と考えます。

(3)特定優良賃貸住宅事業の空室率の改善

<意見>

「神戸市住宅供給公社中期経営計画（平成19年度～平成21年度）平成19年3月制定」によれば借上型特優賃事業の空室率を12%に改善するという3ヵ年重点課題を掲げています。制度の制約は存在しますが、特に周辺の比準家賃と乖離が大きい場合には家賃協議等契約家賃の改定を目的とした法的協議を促進する等、抜本的対策が必要であると考えます。

(4)駐車場の管理業務

<意見>

条例の趣旨を考えると駐車場の設置はやむを得ない面もありますが効率性の観点から、2台目利用や周辺開放、相互利用等により空区画活用推進を図ったり、不要区画を廃止するなど駐車場の稼働率を上げる方法を検討する必要があると考えます。

・その他の事業（報告書 76 頁～報告書 78 頁）

監査の結果及び意見はありません。

・住宅管理特別会計（報告書 79 頁～報告書 87 頁）

(1)人件費

<意見>

年齢構成の違いや退職給与金の計上方法の差異等により、単純な比較は難しいもの、民間との比較では、依然高いレベルにあることからより一層の人件費の効率化の努力が望まれます。

市の会計科目に合わせ事務費のその他事務経費に計上されている賃金(アルバイト料)及び人材派遣費については、平成 18 年各々、19,205 千円及び 103,993 千円と金額的にも相当額となっており、毎年度発生しているところから公社決算書上、人件費に計上することが妥当と考えます。

以上