

V 京都市住宅供給公社による住宅の供給

1 特定優良賃貸住宅供給促進制度及び高齢者向け優良賃貸住宅制度について

(1) 制度の概要

ア 特定優良賃貸住宅供給促進制度

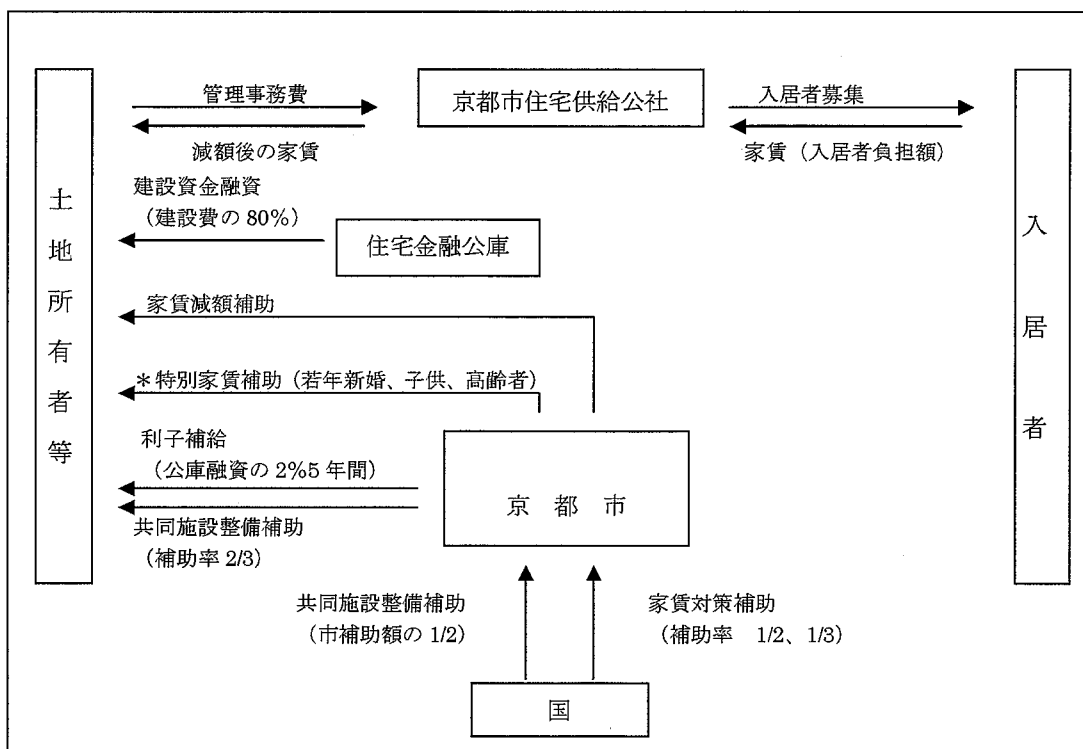
中堅ファミリー向けの優良な賃貸住宅の供給を促進するため、民間の土地所有者等が一定基準の優良な賃貸住宅を建設する場合、建設費に対する補助や家賃の減額に対する補助を行うとともに、これらの賃貸住宅を住宅供給公社等が一定期間責任を持って管理することにより、公的賃貸住宅として供給する制度である。

イ 高齢者向け優良賃貸住宅制度

高齢者の居住の安定を図るため、民間の土地所有者等がバリアフリー構造や緊急通報システム等を備えた優良な賃貸住宅を整備する場合、整備費に対する補助や家賃の減額に対する補助を行うとともに、これらの賃貸住宅を住宅供給公社が一定期間責任を持って管理することにより、公的賃貸住宅として供給する制度である。

① 両制度の概要図

特定優良賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅制度 概要図



注：* 特別家賃補助は、特定優良賃貸住宅制度に適用される。

以下「特定優良賃貸住宅」を特優賃と「高齢者向け優良賃貸住宅」を高優賃として

省略して表示する場合がある。

② 制度の比較

施策対象者

特優賃	<p>中堅所得者（収入分位 25～80%）世帯又は次の 2 つの要件をいずれも満たす世帯（平成 11 年 10 月以後）</p> <p>①所得が 178,000 円以上 200,000 円未満であること（収入分位 20%～25%）。</p> <p>②世帯のうち、最も所得の高い者の年齢が入居申込時点で 35 歳未満であること。</p>
高優賃	60 歳以上の高齢者で、単身又は同居者が配偶者若しくは親族であること。

住宅の条件

特優賃	<p>ア 建設基準 京都市特定優良賃貸住宅建設基準その他関係法令等</p> <p>イ 敷地面積 原則 300 m²以上</p> <p>ウ 戸 数 10 戸以上、原則 50 戸以下</p> <p>エ 構 造 耐火構造の共同住宅</p> <p>オ 住宅規模 55 m²～125 m²</p>
高優賃	<p>ア 建設基準 京都市高齢者向け優良賃貸住宅整備基準その他関係法令等</p> <p>イ 敷地面積 原則 300 m²以上</p> <p>ウ 戸 数 5 戸以上、原則 50 戸以下</p> <p>エ 構 造 耐火構造の共同住宅</p> <p>オ 住宅規模 原則 33 m²以上</p>

家賃減額補助金の仕組み

特優賃	<p>ア 契約家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないものとする。</p> <p>イ 入居者は、原則として契約家賃から家賃補助額を差し引いた額である入居者負担額を負担する。入居者負担額は、入居者世帯の所得、住戸面積、住宅の立地等を勘案して定められる。平成 13 年度以降に供給計画を認定する団地からは、従来の傾斜型家賃対策方式とフラット型家賃対策方式のどちらかを選ぶことができる。</p> <p>傾斜型家賃対策方式の場合、入居者負担額は、原則として契約家賃にすりつくまで毎年 3.5%引き上げられる。フラット型家賃対策方式の場合、入居者負担額は傾斜型方式の当初入居者負担額と契約家賃の中間となり、家賃の改定がない限り定額となる。</p> <p>ウ 都心 4 区の特定優良賃貸住宅の入居者には、通常の家賃補助に加え、京都市独自の特別家賃補助制度を実施している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若年新婚世帯 20,000 円／月（夫婦とも 40 歳未満、3 年間限度） ・子供のいる世帯 5,000 円／人・月（18 歳未満、5 年間限度） ・高齢者のいる世帯 10,000 円／人・月（60 歳未満、5 年間限度）
-----	--

高優賃	<p>ア 契約家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないものとする。</p> <p>イ 原則として、収入分位 25%（地方公共団体の裁量により 40%）以下の世帯に対し、契約家賃と入居者負担基準額の差額について補助を行う。入居者負担基準額は、入居者の所得、住宅の規模により算定される。</p>
-----	---

(2) 制度の経過等

ア 特定優良賃貸住宅供給促進制度

- ① 公営住宅制度を補完しつつ、地域における多様な賃貸住宅需要に対応し、居住水準の向上を図ることを目的に、公共部門による管理を原則的な条件として、中堅ファミリー向けの優良な賃貸住宅に対して、建設費及び家賃の補助を行う地域特別賃貸住宅制度が、昭和 61 年に創設された。
- ② 京都市では、昭和 62 年 5 月に要綱を策定し、地域特別賃貸住宅として 3 団地 28 戸の供給を行った。
- ③ この地域特別賃貸住宅制度を更に拡充するため、平成 5 年 7 月に「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が施行され、新制度に移行した。
- ④ 京都市では、平成 5 年 10 月に要綱を策定し、特に、都心居住を促進するための京都市独自の制度として、都心 4 区（上京区、中京区、東山区及び下京区）の特定優良賃貸住宅については、特別家賃補助（若年新婚世帯、子供のいる世帯、高齢者のいる世帯を対象とするもの）を行っている。
- ⑤ 平成 15 年 4 月 1 日現在の認定戸数は 145 団地 3,060 戸、管理戸数は 128 団地 2,633 戸である。
- ⑥ 京都市は、住宅供給公社にこの制度の促進業務委託を行っている。

イ 高齢者向け優良賃貸住宅制度

- ① 高齢者の安全で安定した居住を確保するため、民間の土地所有者が一定基準の優良な賃貸住宅を整備する場合、建設又は改良に要する費用の一部に対する補助や家賃の減額に対する補助を行う高齢者向け優良賃貸住宅制度が、平成 10 年に建設省において創設された。
- ② 京都市では、平成 12 年 8 月に要綱を策定し、モデル実施として 1 団地 18 戸の計画を平成 13 年 3 月に認定した。
- ③ この高齢者向け優良賃貸住宅制度は、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録及び終身建物賃貸借の創設と合わせて、平成 13 年 10 月に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度として位置付けられた。
- ④ 平成 15 年 4 月 1 日現在の認定戸数は 5 団地 112 戸、管理戸数は 1 団地 18 戸である。
- ⑤ 京都市は、住宅供給公社にこの制度の促進業務委託を行っている。

(3) 制度における問題点

ア 特定優良賃貸住宅供給促進制度

① 空き家損金の増加について

住宅供給公社が土地所有者から団地の管理を受託する方法は、次の三とおりである。

- 住宅供給公社が土地所有者から一定期間団地を借り上げる手法
- 住宅供給公社が団地の管理のみを受託する手法
- 上記の折衷手法

住宅供給公社が団地を借り上げる方法では、空き室が発生した場合でも土地所有者に対し契約で決められた借り上げ料を支払うため、空き室となり家賃が得られない室の家賃相当額は、住宅供給公社の損失となる。

住宅供給公社の管理課において団地ごとの空き率一覧表という資料が作成されており、その資料をもとに行政区別の「空き家損金の金額表」を作成した。この表における用語の定義は下記のとおりとする。

管理日数	団地の戸数 × 365 日
空き日数	団地全体の空室の日数
空き率	空き日数 ÷ 管理日数
日額借上料	団地の一ヶ月契約家賃 ÷ 戸数 ÷ 30 日
空き家損金	日額借上料 × 空き日数

空き家損金の一覧表 (空き家損金額 単位：千円)

区	13 年度			14 年度		
	管理戸数	空き率	空き家損金	管理戸数	空き率	空き家損金
北区	104	2.80%	4,485	104	5.85%	9,657
左京区	263	3.12%	13,519	263	5.31%	21,945
上京区	226	1.81%	6,699	255	3.39%	14,339
中京区	295	2.58%	11,862	295	2.94%	14,809
下京区	405	1.98%	11,801	423	2.26%	15,547
東山区	16	0%	0	16	6.76%	1,818
南区	58	4.98%	4,147	58	7.25%	6,098
伏見区	270	24.53%	80,655	270	27.76%	93,930
山科区	170	9.28%	25,059	170	17.25%	46,073
右京区	298	15.47%	64,963	298	17.84%	76,228
西京区	283	10.98%	44,275	283	24.60%	99,510
合計	2,388	8.17%	267,465	2,483	11.50%	399,954

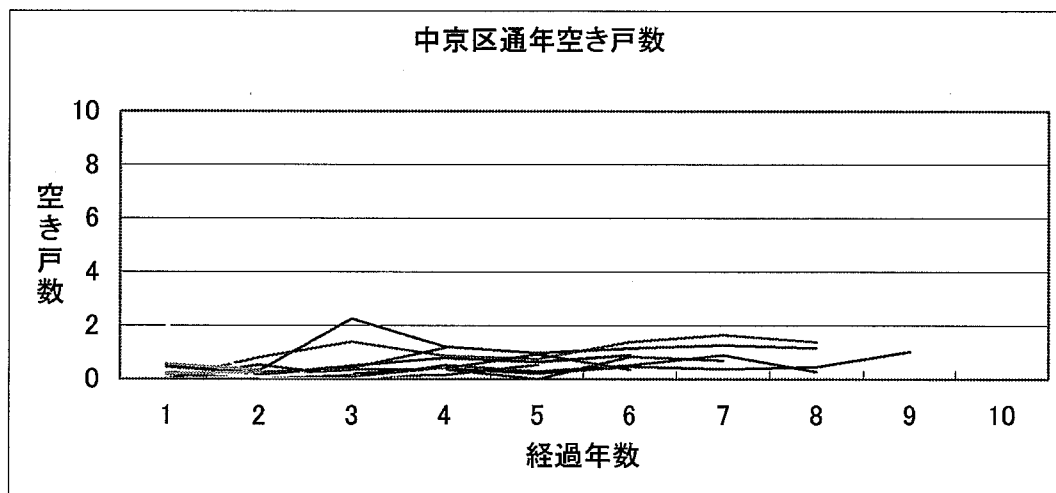
(注) 網掛けの区は、京都市が特別家賃補助を行っている区。

管理戸数には、管理のみ受託型及び住宅供給公社所有物件を除く。

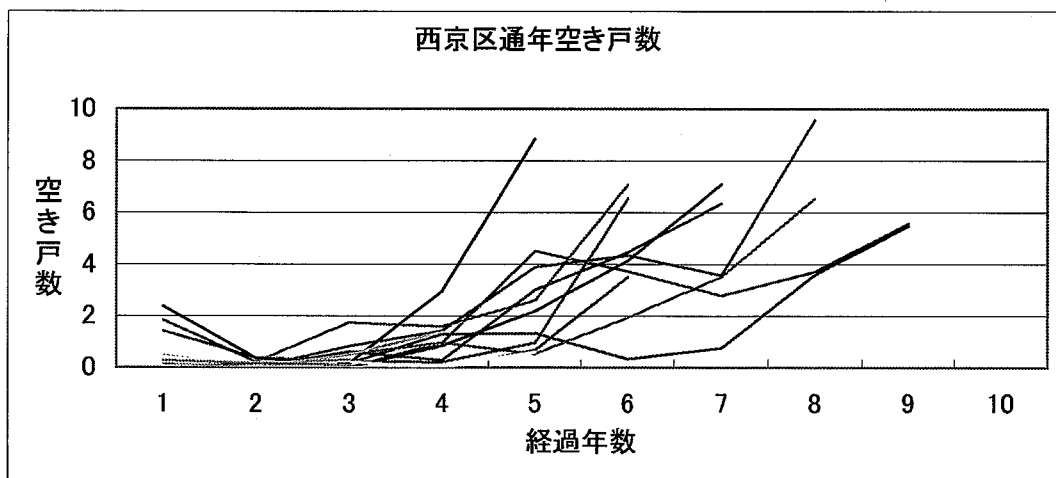
② 平成 14 年度における団地ごとの通年の空き戸数の増加について

住宅供給公社が団地を管理してからの経過年数と空き戸数との関係を下記のグラフにて表示した。グラフにおける空き戸数とは、管理戸数に空き率を乗じたものである。特別家賃補助がある区とない区のなかから、それぞれ管理開始が平成 6 年以前でかつ平成 14 年度の空き家損金の額が最も大きい中京区と西京区を選定しており、グラフ中の線は、1 線が 1 団地を表している。経過年数は、住宅供給公社がその団地を管理を開始してからの経過した年数である。

中京区（特別家賃補助を行っている区）の通年の空き家戸数



西京区（特別家賃補助を行っていない区）の通年の空き家戸数



この表にみられるとおり、経過年数と空き戸数について西京区においては相関関係がみられる。中京区ではその相関関係はみられず、経過年数が長くなっても空き室が増えないという住宅供給公社にとって良好な状況が維持されている。特別家賃補助の効果があらわれているのか、その地域に優良な賃貸住宅が少ないためなのかその理由は不明であるが、家賃補助がされている地域の方が、空き家戸

数が少ないことがわかる。

これらのグラフは、行政区を特定して表示しているが、他の行政区においても程度に若干の差はあれ、特別家賃補助の有無により上記と同じような傾向がみられる。

③ 表やグラフより分析できること

借上げ期間中は、住宅供給公社が徴収する家賃の金額にかかわらず土地所有者に対して契約上の借り上げ料を支払うため、空き室となった場合には、入居者からの家賃も国・京都市からの家賃補助も受けられなくなり、住宅供給公社はその分の損失を空き家損金として負担することになる。

90 ページの表によると、空き家になったことによる損失が、平成 13 年度で約 267,465 千円、平成 14 年度で約 399,954 千円発生したことになる。

住宅供給公社が、平成 14 年度に民間のコンサルティング会社に作成を依頼した『住宅供給公社の経営改善及び中長期の事業展開方策』によると、「現在の事業収支の損失累積額は 5 億円にとどまっているが、根本的な空き家対策を行わずに計画中の物件を含めこのまま事業を続けていくと（新規計画なし、最大管理戸数 3,800 戸）、空き家上昇率を 2.0%/年、契約家賃を現状レベルで維持した場合には、20 年後の特優賃事業による損失累計額は 106 億円、5 年後でも 19 億円に膨らむこととなる。約 20 億円に膨らむまで空き家対策を実施しないことは現実的にはあり得ないが、根本的な空き家対策を何も実施せずに空き家を放置した場合、特優賃事業の損失が公社の経営を揺るがすものになることは十分に理解できるものと考えられる。」との記載もあり、土地所有者との借り上げの契約を中止することができない以上、公社が空き家対策を現在または今後どのようにすすめていくかが供給公社の存続に大きく影響することになる。

④ 現在までにすすめられてきた空き家対策

(ア) 契約家賃の減額について

契約家賃の改定は、いままで 2 件行われている。その内容は下表のとおりである。

団地名	管理開始	当初家賃	改定年月日	改定家賃
A 団地	H5. 8. 1	2,200 円/㎡	H9. 8. 1	2,000 円/㎡
B 団地	H6. 11. 1	2,610 円/㎡	H10. 11. 1	2,570 円/㎡

借上げにかかる賃貸人甲（オーナー）と賃借人乙（住宅供給公社）との契約において定められている家賃の変更についての条項は下記のとおりである。

(家賃の変更)

第 12 条 乙は、次の各号の一に該当するときは、甲及び京都市と協議のうえ家賃の額を変更することができるものとする。

- (1) 物価その他経済事情の変動に伴い、必要があると乙が認めるとき
- (2) 近隣の賃貸住宅相互の間における家賃の均衡上必要があると乙が認めるとき
- (3) 物件に改良を施したとき

この条項は、状況により契約期間中において、家賃を減額することもありうることを示唆した内容であるにもかかわらず、オーナーとの契約家賃の減額変更は2件しか行われていない。

また、長期的に空き家の状況が継続している場合であっても、家賃を減額することなしに募集を行っているが、状況判断して空き家の家賃を減額して募集をする方法を採用しないと、そのような方法をとっている民間との競争で住宅供給公社は負けてしまうこととなる。

(イ) 家賃滞納者への措置

土地所有者との借上げ契約においては、借入者の家賃の滞納も住宅供給公社に負担をかける原因となる。公社では、家賃の滞納が発生した場合には、「家賃等の滞納に係る事務処理要綱」にもとづき事務処理が行われているが、保証人への催促が行われていない場合があるという、京都市の公営住宅における滞納処理と同じ現象がみられる。

⑤ 平成15年度以降（監査対象年度以降）に行われている空き家対策

(ア) 新規入居者の負担額を当初入居者負担額まで低減するリセット方式を平成12年度に2団地、平成13年度に6団地、合わせて8団地において適用した。

(イ) 平成15年4月1以降に管理を始めた住宅は、借上げ方式による管理はやめ、すべて管理方式による受託とした。

(ウ) 平成15年10月から200戸限定で一定の新婚家庭に公社独自の家賃補助の実施している。

⑥ その他の問題点

管理課において作成されている空き率一覧表は、住宅を管理することが目的であり、その金額の算定については90ページ中段に記載した方法によるので、実際に発生した損失とは、若干ながら差異が生ずる。サンプルとして抽出した団地について損失額の実額を計算したところ、空き率一覧表との誤差は数万円であったので、空き率一覧表は、おおよその損失を判断するための資料としては、優れた資料といえる。

その一方、総務課に同様の損失額を聞いたところ、その金額は、平成13年度が259,654,200円で平成14年度が373,862,210円という回答であり、管理課の把握する平成14年度分の損失額399,954千円とは約26,092千円の誤差が生じている。

この数字が異なる理由を、総務課と管理課双方に質問をしたが、差額の内容について明確な回答が得られなかった。

民間コンサルティング会社に『住宅供給公社の経営改善及び中長期の事業展開方策』の作成を依頼した際は、公社は空き家損金の金額については、管理課の資料を提供している。

イ 高齢者向け優良賃貸住宅制度

① 家賃の入居者負担額

家賃の入居者負担額は、収入区分により異なる。収入区分は、下記のとおり7段階に区分され、1から6までの区分に該当する場合に、それぞれの区分に応じた家賃補助を受けることができる。

区分	世帯の月額所得	4	178,000円超～200,000円以下
1	0円～123,000円以下	5	200,000円超～238,000円以下
2	123,000円超～153,000円以下	6	238,000円超～268,000円以下
3	153,000円超～178,000円以下	7	268,000円超

世帯の月額所得の金額は、所得税法上という課税総所得金額とおおむね同一であるため、非課税所得である遺族年金や入居者が保有する動産、不動産については全く考慮されていない。また、特優賃とは異なり、月額所得の下限がないため、0であっても収入区分1として入居資格が得られることとなる。

家賃補助の期間は、住宅の管理開始日から20年間であり、入居世帯の所得に基づく収入区分に応じて適正な家賃補助がなされるよう毎年一回住宅供給公社が定める期間に入居世帯の所得調査が実施されている。

所得調査の結果、平成14年3月1日に管理を開始したシャリテ壬生については、18戸中17戸が収入区分1で1戸が収入区分2に該当した。

家賃補助額を決定する基準となる収入区分について、月額所得だけを基礎とするのではなく、所得税法上非課税とされている遺族年金や入居者の保有する財産も考慮に入れて家賃を負担する力があるかどうかを測ることにより、入居者負担額を公平に決定できる方法を将来的に検討することが望ましい。

② 家賃の滞納について

入居者が、家賃を滞納した場合、未回収の家賃は建物所有者の負担となるが、京都市は滞納者に対しても公的資金を家賃補助として負担しなければならない。

それゆえに、滞納家賃の回収については、建物の管理を京都市から受託する住宅供給公社は、建物所有者と同じレベルで取り組む必要がある。

特定優良賃貸住宅で発生した家賃の滞納については、「家賃等の滞納に係る事務処理要綱」が存在するにもかかわらず、前ページに記載したとおり保証人への催促が、かならずしも要綱どおりに行われておらず、早急に改善する必要がある。

高齢者向け優良賃貸住宅で家賃の滞納が発生した場合においては、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により、滞納家賃を高齢者居住支援センターに6箇月間債務を保証させることが出来るとしている。しかしながら、それ以上の滞納が続いた場合にあっては、入居者の年齢を考慮すると強制的な明渡しは執行できるとは考えられない。

現行の入居資格では、家賃等の支払能力のあることが条件となっているにもかかわらず、実際の運用ではそれを正確に把握し得る仕組みが整備されていない。

入居者が高齢者であるが故に、滞納が発生した場合には家賃の回収や、法的な措置が困難であることを考慮し、入居要件を見直すことが必要である。

<改善を要する事項>

特定優良賃貸住宅の空き家損金を減らすための方策については、住宅供給公社が平成 15 年から採用しているすべてを管理方式にする方法により今後の新たな発生を止めることができ、また住宅供給公社独自の家賃補助やリセット方式を行うことにより、現在発生中の損金額の増加を抑制できると考えられる。

しかしながら、それらの方策だけでなく、団地ごとの㎡あたりの家賃額を維持せずに、空き室が発生した都度その室の家賃を変えていくなどの方法や、オーナーと家賃の減額交渉を行うことを徹底して行う方法、また家賃滞納については、金銭債権執行や保証人に対する請求など公営住宅に係る滞納対策と同旨の方法を採用することにより空き家損金を減らす努力をされたい。

<監査意見>

- 1 住宅供給公社の経営に重大な影響を及ぼす可能性がある空き家損金の金額について、部署によってその把握している額が異なるということは、今後、必要とする対策についての判断を誤らせることになる。

住宅供給公社としてその原因を究明し、総務課と管理課とで数値の整合性を検証して、部署によって差異が生じることをないよう是正されたい。

- 2 空き家が生じる原因の一つとして、住宅の供給過剰を考える必要がある。

京都市第七期住宅建設五箇年計画では、2,500 戸の特定優良賃貸住宅の建設を計画し、建設実績は 1,867 戸であった。平成 13 年度から始まった第八期住宅建設五箇年計画では、1,500 戸の建設を計画している。

京都市南区と向日市にまたがる 22 ヘクタールの麒麟ビール京都工場跡地の開発構想については、その跡地を 4 つの街区に区画割りし、商業・住宅・教育・医療などの複合的な都市機能が導入され、事業が平成 16 年に着手され、街開きは 19 年の予定である。

このような大企業より手放された広大な土地に、民間企業が大規模な住宅開発を行うなど、計画当初には予定されなかった事象もあり得るので、今後、公的資金が住宅の供給過剰を後押しすることのないように時宜に応じた特定優良賃貸住宅の建設計画をたてられたい。

- 3 京都市以外の地域において、特定優良賃貸住宅の借り上げ賃料の引き下げを求める訴訟が提起されている。原告は住宅供給公社で被告は特定優良賃貸住宅

のオーナーである。空き家損金の増加に歯止めをかけるためのやむを得ない措置とは思えるが、今後は、そのような訴訟は増加することと思われる。

この制度は、民間の土地所有者等による優良な賃貸住宅の供給を促進することが、住宅施策上有効であり適切であると考えてスタートした制度であるが、施策の協力者同士が争わなくてはならなくなっている。京都市は、今後できるだけそのような手段をとらずに空き家損金を減らすような対応策を検討しておく必要がある。

- 4 京都市の住宅総数の4%程度を占める市営住宅についても、高度経済成長期に大量に建設された既存ストックが更新時期を迎えているので、その建替えや改善に当たっては、平成13年度から「京都市公営住宅ストック総合活用計画」に基づき高齢者向けの住宅に改善がされるなどの施策が行われている。

公的住宅政策は、住宅困窮者の居住を保障するセーフティネットとして存在するのであるから、高齢者向け優良賃貸住宅制度により民間の新たな住宅建設を促すだけでなく、市営住宅のストックをバリアフリー化など高齢者向け仕様への改善を行うことにより、高齢者向け優良賃貸住宅の足りない戸数を補うような配慮が望まれる。

2 「京都すまいづくりプラザ 北山」の管理状況について

(1) 事業の概要

京都市は、平成4年に市民の篤志家から、「市の健康都市構想のために」との目的で、京都市左京区下鴨北野々神町20番外の3,547.36㎡の土地の寄付を受けた。

しかしながら、京都市は財政事情等で当該土地を本来の目的には利用できず、暫定的に地下鉄工事の資材置場として利用していたが、平成10年3月に、京都市住宅マスタープランに基づく京都市住情報センター及び総合住宅展示場「京都すまいづくりプラザ 北山（愛称『り・ぶ・ら北山』）」（以下「展示場等」という。）として利用することとなった。

展示場等の開設及び管理運営は、京都市、住宅供給公社及び株式会社京都すまいづくりセンター（以下「すまいづくりセンター」という。）が行うことになっており、「京都市住情報センター及び総合住宅展示場管理運営協定書」が締結されている。

展示場等は、当初は平成15年8月末日をもって計画期間が終了することになっていたが、平成15年7月7日に、この土地利用について「社会福祉施設を建設することとし、今後3年間をその計画期間とする。その間暫定的に従来どおり住宅展示場として使用する。」という京都市の方針が示された。

(2) 賃貸料の決定方法

京都市は当該土地を住宅供給公社に賃貸し、賃貸料は当初に決められていたが、近傍類似の固定資産税評価額の変動に基づき見直しされており、その推移は次表のとおりである。

(単位：円)

年 度	当初契約賃貸料	備 考
10 年度	8,610,749	311 日分
11 年度	10,105,864	年 額
12 年度	10,105,864	年 額
13 年度	7,737,952	年 額
14 年度	7,737,952	年 額

平成 14 年度の当初契約賃貸料 7,737,952 円は、近傍類似の固定資産税評価額の変動に基づき 6,806,064 円に変更され、931,888 円が減額された。

なお、賃貸料の具体的な算出根拠は、平成 14 年度分は次のとおりである。

(賃貸料算出根拠)

[変更前]

$$\begin{aligned} \text{基本貸付料} &= \text{近傍類似地の平成 12 年固定資産評価単価} \times \text{使用面積} \times \text{算定率} \\ &= 309,356 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 3,547.36 \text{ m}^2 \times 35/1,000 \\ &= 38,408,898 \text{ (1 円未満切り捨て)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{減額貸付料} &= \text{近傍類似地の平成 12 年固定資産評価単価} \times \text{貸付算定対象面積} \times \text{算定率} \times \text{減免率} \\ &= 309,356 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 1,429.32 \text{ m}^2 \times 35/1,000 \times 1/2 \\ &= 7,737,952 \text{ (1 円未満切り捨て)} \end{aligned}$$

[変更後]

$$\begin{aligned} \text{基本貸付料} &= \text{近傍類似地の平成 13 年固定資産評価単価} \times \text{使用面積} \times \text{算定率} \\ &= 272,100 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 3,547.36 \text{ m}^2 \times 35/1,000 \\ &= 33,783,282 \text{ (1 円未満切り捨て)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{減額貸付料} &= \text{近傍類似地の平成 13 年固定資産評価単価} \times \text{貸付算定対象面積} \times \text{算定率} \times \text{減免率} \\ &= 272,100 \text{ 円}/\text{m}^2 \times 1,429.32 \text{ m}^2 \times 35/1,000 \times 1/2 \\ &= 6,806,064 \text{ (1 円未満切り捨て)} \end{aligned}$$

(3) 住宅供給公社とすまいづくりセンターとの契約

住宅供給公社は京都市から当該土地を借地し、展示場等の開設及び管理運営を行っているのであるが、住宅供給公社は、すまいづくりセンターとの「管理運営業務委託契約書」によって、管理運営の大部分をすまいづくりセンターに委託しており、展示場の出展業者からは出展料を収入している。

平成 13・14 年度につき出展料と委託費の関連は次表のようになっている。

(単位：円)

年 度	出展料収入予定額 (A)	借地料等 (B)	委託費 (A) - (B)
13 年度	128,520,000	30,310,000	98,210,000
14 年度	109,620,000	(当初) 29,020,000	80,600,000
		(変更後) 28,140,000	81,480,000

毎年度の委託費の算定は次によって計算されている。

委託費 = (A) 当年度の収入予定額 - (B) (借地料 + 施設整備費 + 公社事務費 + 貸倒引当金 + 公社立替金)

また、住宅供給公社とすまいづくりセンターとの管理運營業務委託契約書によれば、委託費の変更について次のように定めている。

(委託費の変更)

第 5 条 甲は、次の各号に該当する場合、第 3 条の委託費を変更することができる。

- (1) 甲と出展業者との展示場出展契約が解除されたとき。
- (2) 展示場敷地の借地料が増額されたとき。
- (3) その他、不測の事態等が発生したとき。

(注) 甲：住宅供給公社

平成 14 年度の委託費を 880,000 円 (81,480,000 円 - 80,600,000 円) 増額しているが、これは平成 14 年度の借地料が 931,888 円減額となった分委託費を増額したものと考えられる。

しかし委託費の算定に当たっては、このような算定方式によって積算されるのではなく、委託業務内容に応じて適正に決定されるべきである。

<監査意見>

住宅供給公社の展示場等の管理運營業務の委託については、今後は、委託業務内容を具体的に決定し、その内容に見合った委託料を算定するように改めるべきである。