

### 3 株式会社京都すまいづくりセンターとの関係について

#### (1) すまいづくりセンターの概要

ア 設立 平成2年7月27日

イ 資本金 4,000万円（うち住宅供給公社の出資額 2,500万円）

ウ 本店所在地 京都市南区

エ 主たる事業

① 住宅供給公社からの「総合住宅展示場 り・ぶ・ら 北山の管理・運營業務」の受託

（売上比率 38.17%）

② 京都市からの「安心すまいづくり推進事業」の業務受託

（売上比率 37.26%）

③ 特定優良賃貸住宅の建築工事の監理業務・退去修繕業務他

（売上比率 24.57%）

オ 株式保有の経緯

住宅供給公社のすまいづくりセンターにかかる保有株式数は、当初、400株（保有割合 50%）であったが、平成12年に京都市から100株を譲り受け、現在は、500株（保有割合 62.5%）2,500万円の出資となっている。

京都市は、この株式の譲渡の理由として、「ハウ・メッセ京都事業の完了（平成11年3月31日）、会社経営の安定化等に伴い、株式会社京都すまいづくりセンターの自主性、自立性の観点から、本市所有の同社株式を京都市住宅供給公社に譲渡する。」としている。

これにより、すまいづくりセンターは、京都市の外郭団体ではなくなり行政から分離されて、住宅供給公社の系列につながる株式会社に変えることとなった。

#### (2) 不自然な取引

ア すまいづくりセンターの要約決算書

第12期（平成13年4月1日～平成14年3月31日）

（単位：千円）

要約貸借対照表

資産合計	負債合計
442,360	1,461,346
	資本合計
	△1,018,986

要約損益計算書

原価及び販売費及び	売上高
一般管理費 154,529	216,318
経常利益	
61,789	

第13期（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

（単位：千円）

要約貸借対照表

資産合計	負債合計
434,072	1,427,056
	資本合計
	△992,984

要約損益計算書

原価及び販売費及び	売上高
一般管理費 191,752	217,934
経常利益	
26,182	

この要約決算書をみると、すまいづくりセンターは財政的に非常に深刻な事態であることを読み取ることができる。

第1に、第13期末の財産の状況は、負債が資産よりも10億円以上多いことである。これは、10億円の赤字を意味し、誰が、どのようにして、それだけの赤字を作ったのかの原因もさることながら、この赤字は何を財源にして解消するつもりなのかを今後明らかにする必要がある。

第2に、経常利益が売上高に占める割合が異常に高いこと、また経常利益の金額が高額であることである。

第12期では、216,318千円の売上高でその28.6%である61,789千円が経常利益という一般の企業では例をみない優良な成績である。

一般に売上高に占める経常利益の割合が高いということは、その企業には他の企業が簡単に真似ることができないノウハウ等を保持している場合であるが、それにしても10%程度である。

京都市や住宅供給公社からの公的な資金が売上高の大半を占め、それでいて多額の利益が計上できるというのは、18ページの融資にかかる調査業務のように、委託業務の発注側の京都市や住宅供給公社が、すまいづくりセンターにおいて多額の利益を計上できるように配慮をしているからであると推測できる事実が、京都市総合住宅資金融資制度の平成14年度の業務委託決定書の記載にみられる。

そのような法人であり、京都市の外郭団体でなくなったことにより京都市の監査対象団体外となっていることから、今回の監査の過程で問題があると判断したことの中で、すまいづくりセンターで発生している通常の経済的な取引としては到底考えにくい事実を次に列挙した。

イ すまいづくりセンターとの不自然と考えられる取引等の一覧

① 委託契約における通常ありえない配慮

京都市は、業務の実績がない契約について委託料を支払っていた。

（18ページ参照）

② 高額な委託料の支払

京都市と住宅供給公社がすまいづくりセンターに対して支払う委託料は、すまいづくりセンターの売上の75%以上を占めている。

それでいて、多額の経常利益が計上できるということは、京都市と住宅供給公社が不相応に多額な委託料で委託契約を締結していることになる。

(100 ページ参照)

③ すまいづくりセンターへの貸付

住宅供給公社は、平成8年に京都市の第三セクターであったすまいづくりセンターに、赤字補填の意味を持つ16億円の貸付けを行った。

(101 ページ参照)

④ 無利息貸付

上記貸付けは、融資実行以来無利息である。

(101 ページ参照)

⑤ 住宅供給公社の役員の兼職

住宅供給公社の役員が、すまいづくりセンターの役員を兼職している。これは、公社業務の公正な執行を妨げないことを前提としなければならない。

(102 ページ参照)

⑥ 住宅供給公社から多額の無利息貸付けを受けているすまいづくりセンターは、有限会社すまいづくり評価確認センターへ倒産直前に貸付けを行ったり、有価証券で資金運用するなど資金的な余裕をみせている。

(3) 無利息貸付金

住宅供給公社は、金融機関から有利子で借入れた16億円を平成8年度にすまいづくりセンターに無利息で融資していた。すまいづくりセンターからは以後毎年4,000万円の返済を受けているが、平成15年3月31日現在、残額は14億円となっている。

当初の説明では、16億円の貸付目的は、すまいづくりセンターの取り組むべき新規事業など積極的な事業展開による経営強化のための事業資金であるとのことであったが、事実は必ずしもそうではない。

住宅供給公社は他企業に対し融資することについて、「他法人に事業資金を貸し付けることについても、出資団体として他法人の経営に直接参画し、業務の提携を進めて行く中で出資団体はその本来の業務運営に支障を来さない範囲で事業資金を貸し付けることについても、公社法から見て特に問題はないものと認識している。」との見解を示しているものの無利息で貸付けることに関

しては言及していない。

なお、貸付先のすまいづくりセンターは、第13期において39,880千円の有価証券投資と、現在破たんしている有限会社すまいづくり評価確認センターに対し3,000万円の長期融資をするなど、資金的にも余裕をみせており、住宅供給公社がすまいづくりセンターに対して無利息の貸付けを行う合理的な理由は見あたらない。

#### (4) 住宅供給公社の役員の兼職

平成14年6月現在では、住宅供給公社の副理事長がすまいづくりセンターの代表取締役であり、同公社の監事が同センターの監査役であったが、平成15年6月においては、住宅供給公社の専務理事がすまいづくりセンターの代表取締役となり、常務理事がすまいづくりセンターの取締役、監事が監査役にそれぞれ兼職している。

すまいづくりセンターの売上のうち、京都市と住宅供給公社からの受託事業が75%以上を占めている。

さらに、住宅供給公社からは「住宅及び付帯施設のリフォーム」の事業として、賃貸住宅の退去後修繕業務を請負っている。

このように業務の大部分が京都市及び住宅供給公社からの委託・請負事業によって運営され、取引上密接な利害関係を持っている。

平成12年に京都市はすまいづくりセンターの自主性、自立性を生かす目的で保有する全株式の12.5%を住宅供給公社へ譲渡し、その結果50%の株式を保有していた住宅供給公社が、現在62.5%の株式を保有するに至っている。このことはすまいづくりセンターが、民間活力、ノウハウを活用しようとするための目的によっているので、実質的に行政から独立した法人ということができる。

#### ア 地方住宅供給公社法の規定

地方住宅供給公社法（以下「公社法」という。）第15条では、工事の請負等を業とする者で地方公社と取引上密接な利害関係を有する法人の役員は、地方公社の役員になることを禁じている。そして、公社法第16条では、任命権者である長又は理事長は、地方公社の役員がこれらの団体の役員に該当するに至ったときは、その役員を解任しなければならない旨規定している。

(役員欠格条項)

第15条 次の各号の一に該当する者は、役員となることができない。

- 1 物品の製造若しくは販売若しくは工事の請負を業とする者であって地方公社と取引上密接な利害関係を有するもの又はこれらの者が法人であるときはその役員(いかなる名称によるかを問わず、これと同等以上の職権又は支配力を有する者を含む)
- 2 前号に掲げる事業者の団体の役員(いかなる名称によるかを問わず、これと同等以上の職権又は支配力を有する者を含む)

(役員解任)

第16条 設立団体の長又は理事長は、それぞれの任命に係る役員が前条各号の一に該当するに至ったときは、その役員を解任しなければならない。

#### イ 住宅供給公社の定款の一部改正

住宅供給公社は、住宅供給公社定款を「常任の役員及び職員は、任命権者の許可を受けなければ、営利を目的とする団体の役員となり、又はみずから営利事業に従事してはならない。」(第12条)と改正した。この改正について平成8年4月1日付けで建設大臣の許可を得ている。

この改正は、平成6年6月22日付建設省住宅局民間住宅課事務連絡にある下記質疑応答集によるものであるとの説明であった。

(参考) 「地方住宅供給公社法関係質疑応答集」

問 公社の役職員は営利企業等他の団体との兼職はできるか

答 公社事業の複雑化あるいは多様化等に伴い、関連事業、補完事業等を行う他団体との連携も必須となっており、公社役職員の派遣あるいは職務を兼務する等他団体との兼職の必要性が生じてきているところである。

したがって、公社役職員の兼職については、公社業務の遂行に支障がなく、かつ、公社業務の円滑かつ適切な推進に資する等の場合には、公社業務の公正な執行を妨げるものでなければ差し支えないものであろう。

なお、役員については、公社法第15条において、物品の製造若しくは販売若しくは工事の請負を業とするものであって公社と取引上密接な利害関係を有するもの(法人の場合はその役員)等は公社の役員となることができない旨規定されており、この場合においては兼職はできないこととなる。

役職員の兼職を認めるに当たっては、各公社において兼職基準等を策定し、定款においては任命権者の許可を条件とすること等により行うことが望ましい。

#### ウ 公社法と定款との関係

住宅供給公社の定款第 12 条の解釈として、住宅供給公社の役職員は任命権者の許可を受ければ営利を目的とする法人の役員に就任できる。しかし、この法人が「物品の製造若しくは販売若しくは工事の請負を業とする者であって地方公社と取引上密接な利害関係を有する法人」であるときはその役員になることについては公社法第 15 条の欠格条項に抵触するため、任命権者の許可自体が許されない。

役職員の兼職の禁止に関する規定をみると、定款第 12 条は任命権者の許可を受けなければ「営利を目的とする団体の役員となり、又はみずから営利事業に従事してはならない」と規定しており、公社法第 15 条は「物品の製造若しくは販売若しくは工事の請負を業とするものであって地方公社と取引上密接な利害関係を有するもの又はこれらの者が法人であるときはその役員は住宅供給公社の役員となることができない。」と制限的に規定しているので、営利を目的とする法人であっても「物品の製造若しくは販売若しくは工事の請負を業とするものであって地方公社と取引上密接な利害関係」を有しない団体の役員となり、事業に従事することについては、公社法に抵触しないので、定款の規定そのものには問題はない。

以上によって、すまいづくりセンターが「物品の製造若しくは販売もしくは工事の請負を業とするものであって地方公社と取引上密接な利害関係」を有する法人と判断された場合は、京都市長は、住宅供給公社の監事がすまいづくりセンターの監査役になることを許可してはならず、理事長は、専務理事、常務理事がすまいづくりセンターの役員になることを許可してはならないのであり、すまいづくりセンターの役員に固執するときは、住宅供給公社の役員を解任しなければならず解任しないときは公社法第 16 条に抵触することになる。

なお、前述のとおり住宅供給公社においては、すまいづくりセンターの行う修理事業は工事の請負と考えるおらず管理運営に伴って生じるものとしている。工事の請負を業とするとは、営利の目的で同種の行為を継続的、集団的に行うことであって、修理事業が工事の請負に該当すると解され、公社の取引の公正性の担保という法の趣旨からみても抵触するのではないかと考えられる。

#### エ すまいづくりセンターと住宅供給公社の利害関係

京都市は、すまいづくりセンターに良質で京都らしい「すまいづくり」を促進するための広報活動を期待する一方、直接の行政指導・監督から離し、独立した団体としての自立を促している。したがって、すまいづくりセンターの業務は事実上、京都市及び住宅供給公社から委託料を収入として事業を行い、毎年住宅供

給公社に対し、借入金 40,000 千円を返済しており、この借入金は無利息である。

しかし、すまいづくりセンターについては、企業としての形態及び関係当事者の説明を聞いても、京都市及び住宅供給公社とは独立した団体であるとしている。それならばこの無利息の措置については住宅供給公社が、平成 14 年度においても利息相当額年額 20,748,601 円の損害を受けていることになる。

このような事態を生じさせないため、公社法が役員兼職を禁止していると考えられる。言うなれば、役員を兼務して密接な関係を持たなければ、9 億 9,298 万円という多額の債務超過を有する法人に対し、無利息貸付けはできないことであり、またそのような法人に事業を委託すること自体も慎重になるはずである。

加えて、株式の 37.5%は住宅供給公社以外の者が保有しており 100%出資をしていないのであるから、住宅供給公社がすまいづくりセンターの財政支援することは、37.5%保有する他の株主に利益を供与していることにほかならない。

仮に関連事業として公益目的を主にして考えるのであれば、営利企業である株式会社として設立されている存在意義に疑問が残る。

いずれにしても現時点では、すまいづくりセンターは、住宅供給公社とは独立した組織であるので、業務内容と公社法の役員の欠格条項との関連についても再考する必要があると考えられる。

#### <監査意見>

1 住宅供給公社が、すまいづくりセンターへ融資している平成 15 年 3 月末日の残高 14 億円に対する金融機関への支払利息は、年額 20,748,601 円にもなり、これをすまいづくりセンターに請求しないことは、収益事業を対象とする法人税法では、住宅供給公社からすまいづくりセンターに対する「経済的利益の無償の供与」すなわち「寄付金」と認定（法人税法第 37 条第 6 項）されることから考え合わせると、無利息融資が住宅供給公社の適正な経済行為とは認めがたい。この場合、住宅供給公社は法人税等が課税されない団体なので「寄付金認定」という問題が生じないだけである。

なお、法人税法上の繰越欠損金の控除ができなくなった段階で、住宅供給公社が「経済的利益の無償の供与」を行い、すまいづくりセンターが、それによって生じた利益で返済することは、返済した元本が損金にならないので、法人税等を負担することになり、事実上住宅供給公社がさらに財政援助をしなければならない悪循環に陥ることになる。抜本的な見直しをされたい。

2 すまいづくりセンターは、株式会社であるから有限責任とはいえ、多額の債務超過になっており、その経営者の責任は重い。

現在、住宅供給公社の役員がすまいづくりセンターの役員を兼職し、経営責任は事実上、住宅供給公社に及んでいる。この兼職については、地方住宅供給公社

法第 15 条・第 16 条の規定上疑義があり、今後すまいづくりセンターの在り方と合わせ重要な課題として検討されたい。

- 3 住宅供給公社は、すまいづくりセンターの中心的株主として、存続を前提とするならば、すまいづくりセンターに対する委託契約に競争原理を導入し、また有利な貸付けなどの財政的援助をしなくても自立できるための方策を講じるとともに、すまいづくりセンターに対し再建計画を具体的に作成するよう指導されたい。

また、すまいづくりセンターが京都市の第三セクターとして重要な住宅政策を担ってきた経緯からみて、すまいづくりセンターの債務超過は住宅供給公社が関与する以前のものであり、ひとり住宅供給公社のみの責任とは言えず、京都市と今後存続させるかどうかを含めて協議されたい。

#### 4 シニア住宅「ジュネット京都・久我の杜」の運営について

住宅供給公社は、長寿社会に対応するため、平成 10 年 10 月、久我の杜にシニア住宅「ジュネット京都・久我の杜」（以下「ジュネット京都」という。）を開設した。他の高齢者向け優良賃貸住宅と共に注目されているので、その運営について調査することとした。

住宅供給公社の総勘定元帳から、ジュネット京都の平成 13・14 年度の（簡易）損益計算書及び（簡易）資金運用表を作成してみた。

##### (1) 損益計算書

平成 13 年度 （簡易）損益計算書 (単位：千円)

費 用		収 益	
管 理 費 用	57,329	家 賃 収 入 等	97,831
租 税 公 課	4,889	—	—
保 険 料	178	—	—
支 払 利 息	33,654	京都市利子補給	21,712
減 価 償 却 費	29,670	—	—
当 期 損 失	△ 6,177	—	—
合 計	119,543	合 計	119,543

## 平成 14 年度 (簡易) 損益計算書

(単位：千円)

費 用		収 益	
管 理 費 用	40,368	家 賃 収 入 等	94,247
租 税 公 課	4,899	—	—
保 險 料	178	—	—
支 払 利 息	33,332	京都市利子補給	21,504
減 価 償 却 費	29,112	—	—
当 期 利 益	7,862	—	—
合 計	115,751	合 計	115,751

## (2) 資金運用表

## 平成 13 年度 (簡易) 資金運用表

(単位：千円)

支 出		収 入	
管 理 費 用	57,329	家 賃 収 入 等	97,831
租 税 公 課	4,889	—	—
保 險 料	178	—	—
支 払 利 息	33,654	京都市利子補給	21,712
借 入 金 返 済	10,228	—	—
資 金 残 高 (単年度)	13,265	—	—
合 計	119,543	合 計	119,543

## 平成 14 年度 (簡易) 資金運用表

(単位：千円)

支 出		収 入	
管 理 費 用	40,368	家 賃 収 入 等	94,247
租 税 公 課	4,899	—	—
保 險 料	178	—	—
支 払 利 息	33,332	京都市利子補給	21,504
借 入 金 返 済	10,550	—	—
資 金 残 高 (単年度)	26,424	—	—
合 計	115,751	合 計	115,751

このように、資金運用表では資金が、平成 13 年度で 13,265 千円、平成 14 年度では 26,424 千円が余剰となっているものの、損益計算書では減価償却費を経費としているので平成 13・14 年度を通算すれば費用・収益は概ね均衡している。今後も健全な経営と優良な居住環境を維持されることが望まれる。

## 5 京都市住宅供給公社が行う契約について

### (1) 住宅供給公社が行う委託契約

住宅供給公社には、独自の契約に関する規程はなく、経理規程に京都市と同じ方法により行うことと規定されている。

京都市では、一般競争入札が原則的方法とされている（地方自治法第 234 条第 2 項）が、住宅供給公社では、すべてが随意契約で行われ、また随意契約においても、見積合わせが行われたものもほとんどないということであった。

地方自治法における随意契約によることができる場合は、下記の表のとおりである。

#### (地方自治法施行令第 167 条の 2)

調達予定価格が少額なとき。	工事又は製造の請負	250 万円以下
	財産の買入れ	160 万円以下
	物件の借入れ	80 万円以下
	財産の売払い	50 万円以下
	物件の貸付け	30 万円以下
	その他の契約	100 万円以下
その性質又は目的が競争入札に適しないとき。		
緊急の必要により競争入札に付することができないとき。		
競争入札に付することが不利と認められるとき。		
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。		
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。		
落札者が契約を締結しないとき。		

注・「財産」とは、不動産、動産の有体財産及び地上権、特許権等の無体財産等の一切を含む。

・「物件」とは、土地、建物、機械、器具などの有体物をいい、無体財産は除かれる。

随意契約の理由として、「当業者は、当公社の趣旨を熟知しており、指示が徹底し易い」、「急を要したので選定した」、「前回作成の版下を利用できるので選定する」という定型化された理由が目立った。京都市の市民しんぶんの広告作成の委託契約について業者の選定理由として、「急を要したので選定した」という記

載が多いため、なぜ常に急いでいるのか理由を聞いたところ、特定の業者と契約しなければならぬ正当な理由は、「急ぎ」ではなく「その業者の優れた利便性」であった。

<改善を要する事項>

随意契約のそれぞれの要件の判断に当たっては、契約担当者の裁量が認められているのであるが、その判断が恣意的であるなどの誤解を招かないように、その判断理由を定型化して記載するのではなく、明確に事実を記載することが求められる。

また、随意契約において特命で契約するという事は、その業務を行える業者が他に存在しないことが条件であるので、安易に特命随意契約することなく、複数の業者による見積合わせをするなどして契約の適正を保持されたい。

(2) 京都市と住宅供給公社との委託契約について

京都市は、住宅供給公社に対して向島学生センター事業補助金を交付している。供給公社は、その年度の予定収支を添付して交付申請書を京都市に提出し、それに基づいて交付決定が行われている。平成13・14年度の予定収支と交付申請額は、下表のとおりである。

	13年度	14年度
家賃	77,402	76,048
共益費	8,044	8,476
その他	19,868	22,799
収入合計	105,314	107,323
金利	27,895	13,224
損保料	544	704
修繕引当金繰入	25,969	0
空家引当金繰入	1,653	0
減価償却費	66,649	53,296
管理事務費	77,475	81,441
支出合計	200,185	148,665
差し引き金額	△94,871	△41,342
補助金交付申請額	35,000	29,000

注：両年度ともに、交付申請額と決定額は同額である。

この予定収支表をみると、金利に大きな変動がみられる。これは、向島学生センターの建設のための借入金を年度ごとに組み替えているからである。また、引当金の繰入や減価償却費などの現金の支出を伴わない項目の記載があるので、現金の収支だけで表を作成しなおすと下表のとおりとなり、平成14年度は補助金を交付する必要がないことになる。

現金収支による予定収支 (単位：千円)

	13年度	14年度
収入合計	105,314	107,323
金利	27,895	13,224
損保料	544	704
管理事務費	77,475	81,441
支出合計	105,914	95,369
差し引き金額	△600	11,954
補助金交付額	35,000	29,000

減価償却費を借入金の返済財源とすると、支出に減価償却費を含めても良いという考え方も出来るが、向島学生センターの建築資金の約5割相当の12億円は、京都市から無利息で貸し付けられており、それについての返済はされていないのであるから、減価償却ではなく借入金の実際の返済予定額を支出として申請すべきである。

#### <改善を要する事項>

住宅供給公社がその年度ごとに学生センターの建設のための借入金を組み替えると、いつどれだけ返済したかということも恣意的に調整が可能となる。

建設のための借入金は、建設した時点で借入れた資金であり、その都度変更することのないよう指導されたい。

向島学生センターに対する事業補助金については、補助金の金額の算定の根拠はなく、現金収支による実績も検証が行われていないため、交付年度においては余分な資金が住宅供給公社に留保されることになる。適正な現金収支による見積りにより補助金を交付し、実績の収支を検証されたい。