

平成 14 年 度
包括外部監査の結果報告書に
添えて提出する意見書

(市営住宅の管理・運営に関する事務の執行について)

岐 阜 市 包 括 外 部 監 査 人
阪 井 義 孝

目

次

頁

I	管理資料の整備について	1
II	損益計算書について	4
III	投資の回収計算について	12

I 管理資料の整備について

市営住宅の管理については結果報告書で問題点を指摘した。

そこでは、種々の問題点が示されているが、通常の業務については、ほぼ適正に行われていたと言える。ただ監査の過程において管理資料の整備について改善すべき点が多いとの印象を受けた。

具体的には、（１）管理資料の整理 （２）管理資料の保存 （３）管理資料の確認 である。これ等が不十分な現在の体制では管理業務の効率性、客観性、正確性に問題点があり、早期に改善する必要があるものと考えられた。

（１）管理資料の整理について

- ① 現在の管理資料は通常業務に必要なものが担当者によって個別に作成、保管されているケースが多い。そのため、各種の情報が担当者ごとにバラバラに存在し、問題発生の際に調査に時間がかかる。

これは監査の過程においても調査に時間を要することとなった。

管理資料の引継においても、定型化されていない有効な資料が、担当者の交替によって十分に引き継がれず、時間の経過によって失われることも起こる。

業務の相互連絡が不十分な場合は、同種の管理資料が何箇所にも存在し、非効率な保管ともなりうる。現在強く要請されている効率的な管理運営については、単に法令等に定められた業務を行う為に必要な資料以上のものが必要ともなる。

この様な問題点を改善する為には、管理資料を一元化し、更に定型化しておくことが必要であろう。

- ② 監査の過程で必要と判断された資料（例示）

・家賃の算定の関係

家賃の算定の根拠となる建物に関する根拠資料（見積書、契約書、設計図書等）が不明瞭又は古いものは失われているケースが多かった。

これらの資料は建設当初は使用されるが、その後はあまり使用されることがなく次第に保管が不明瞭になるケースが多いと考えられる。しかし後になって法制度が変更になった場合（例えば平成８年度の家賃算定方法の大改正）などは、基礎資料として必要になった。また、効率性の観点より当初の建築費を調査する場合においても、必要となる。

この様に、これらの資料は通常の管理の基礎資料の１つであり、方法を定めて整理しておく必要がある。なお、建物に限らず、土地のほか、市営住宅のハード全般に関する資料については上記と同様のことが言えよう。

- ・入居者の保管義務の関係

入居者の家族構成が変化した場合や、入居している市営住宅について模様替え・増改築が必要な場合は、届出を行い、市の許可を得ることとなっている。

これらの届出に関する書類は、市営住宅の状況を示す重要な情報であり、効率的な管理の為に必要なものである。しかし現在の保管状況は良好とは言えず、過去の分については失われているケースが多い。

また、定型の書類のほかに、担当者が個別に把握している入居者の状況も、私的な記録や個人の記憶に頼っているものもある。

この様な情報を一元化し、明確化し、さらに定型化することが必要である。

最近増加傾向にある家賃の滞納についても交渉の過程を明確化して具体的な対策の基礎資料とすべきである。著しい滞納等による市営住宅の明渡しについても、その対応過程を明確化することは上記同様に必要であろう。

これらの市営住宅のソフトに関する情報は、今後の管理運営のために速急に整備すべき課題と言えるのではないか。

- ・敷金関係

敷金は、入金時に一般歳入として処理しているため、総額が把握されていない。

敷金の入金、返金、及び運用利益の予算措置の業務を適切に行うためには総額の把握が必要と言える。

これは会計に関する資料全般にいえることであるが、単年度の収支計算を主体とする現在の資料においては、過去から将来に引き継がれる財産についての継続的な把握に弱点があると言える。

(2) 管理資料の保存

管理資料は、市営住宅においては長期間保存が必要なものがある。

十分に整理された管理資料も、有効に保存されなければ活用ができない。

市営住宅のハードに関する情報は一般的に長期間（例えば、物件がなくなるまで）の保存が必要であり、ソフトに関する情報も、その状態が変化するまでは保存しておかなければならない。

これらの管理資料は法令等に定めのある場合であっても、実際に利用する可能性があるうちは所定の期間を超えて保存しておかないと、有効な管理が損なわれる可能性がある。

このことは、大量の資料の保管に繋がる可能性があるが、それを防ぐ為にルールを定め、統一的に一元管理する必要があるだろう。

（３）管理資料の確認について

これは管理資料の作成過程の問題である。

今回の監査においては家賃の算定過程に通常と異なる処理が行われていることが確認されており、早急に修正が行われた。

家賃の算定はコンピュータ処理されているが、業務の一部に担当者以外の第三者が確認する過程がない部分があった。

今回の修正についても、基礎データの入力時に第三者が確認する過程を織り込めば、防止できる可能性が高かったと考えられる。

この例は、業務の一部であり、他の部分についても重要な手続については必ず第三者が確認するという管理体制を作ることが事務処理の正確性向上に繋がるものと言えよう。

市営住宅の管理については、業務の効率性のほかに、運用に関する恣意性の排除や、業務の客観性が求められる。

これ等を第三者に正しく説明する為にも、根拠となる管理資料の整備が必要である。

一部の入居者に対して不平等な取扱いをすることは許されないし、運営に関する問題を、広く市民に説明する場合や監査を受ける場合にも、十分に説明することが求められる。

業務の効率性については、通常の業務管理を超えて採算計算の問題もある。これについては、団地別、市営住宅の種類別の採算性を検討することになるが、この場合は、現在の資料とは多少、別のものが求められることとなる。

具体的な説明は以下に譲るが、今後、採算計算が求められることを考えると、管理資料の整備を行うと同時に、これ等の基礎資料も整備することが効率的であると言えよう。

II 損益計算書について

1. 収支計算書と損益計算書

監査報告書の中で示した市営住宅の収支計算書（４ページ）は市営住宅の運営に係る歳入、歳出を抽出した計算書である。これに対し、企業が決算書として作成している計算書に損益計算書がある。収支計算書は現金主義（現金の入支出時に取引を認識）に基づき作成され、損益計算書は発生主義（現金が動かなくても、事実の発生に基づき取引を認識）に基づき作成される。

損益計算書は利益を計算すると同時に企業活動の経済性を測定することができる。長引く構造不況による税収不足の落ち込みが深刻化する中、コスト意識を持って行政を運営することが求められている。そこで、損益計算書は行政活動の経済性や効率性を判断するうえで重要な情報となる。

市営住宅の運営について損益計算書を作成すると以下ようになる。

2. 損益計算書

（１）損益計算書

（単位：円）

住宅課の損益計算書の推移	平成13年度	平成12年度	平成11年度	平成10年度	平成9年度
管理戸数	3,744	3,761	3,761	3,852	3,846
収入項目					
住宅使用料	745,616,493	752,329,171	771,378,742	753,681,057	868,257,013
駐車場使用料	61,295,300	59,457,100	59,536,400	58,783,900	57,622,000
敷地占用料	1,566,573	1,464,523	993,217	1,006,093	1,047,564
家賃対策補助金	26,343,000	12,240,000	14,426,000	13,303,000	16,698,000
家賃収入補助金	50,768,000	48,684,000	45,537,000	42,291,000	45,458,000
雑収入(退去修繕料等)	8,182,837	8,048,670	9,150,477	7,941,984	10,044,004
収入合計	893,772,203	882,223,464	901,021,836	877,007,034	999,126,581
費用項目					
住宅政策課住宅管理費	362,427,715	366,875,748	347,303,811	359,350,700	400,538,855
税制課住宅管理費	1,321,715	2,500,728	2,511,626	2,507,595	2,669,219
減価償却費	375,454,723	375,454,723	375,454,723	358,586,739	358,586,739
地方債支払利息	174,944,009	187,235,702	203,332,475	216,538,231	229,164,322
費用合計	914,148,162	932,066,901	928,602,635	936,983,265	990,959,135
当年度損益	-20,375,959	-49,843,437	-27,580,799	-59,976,231	8,167,446

（２）収支計算書と損益計算書との結論の相違

監査報告書のなかで示した市営住宅の収支計算書（４ページ）では各年度の収入と支出の差額はプラスで収入超過であった。これに対し損益計算書の最終損益は平成９年度以外はマイナスとなった。民間企業が決算に使用しているツールである損益計算書で決算書を作成すると赤字の決算になった。赤字の決算となった主な理由は住宅使用料の減少及び減価償却費と地方債支払利息の計上の為である。

住宅使用料は平成 8 年度の公営住宅法改正により、平成 10 年度から算定方法が変わったため収入が減少した。これを機に当年度損益はマイナス続きとなる。この収入の減少に加えて支払利息と減価償却費の発生を加味することにより大幅な損益の減少を招き赤字となる。損益計算書ではいずれも、必ず計上する項目である。

地方債の発行、償還は負債の発生、減少項目であり、損益計算書に計上される性質のものではなく支払利息が費用として計上される。減価償却費は建設費を耐用年数にわたって費用化したものである。建物は複数年にわたって使用されるものなので、将来の収益に対応させるため複数年にわたって費用化することになる。

(3) 損益計算書の作成方法

①収入項目

A 住宅使用料、駐車場使用料、敷地占用料、雑収入

歳入予算執行状況から金額を把握した。

B 家賃対策補助金、家賃収入補助金

住宅政策課から入手した。

市債発行による収入は企業会計上の負債に相当し損益ではないので収入項目から除いている。

②費用項目

A 住宅政策課住宅管理費

歳出予算執行状況から金額を把握した。

B 税制課住宅管理費

税制課における住宅使用料の収入事務に係る経費相当額である。

C 減価償却費

昭和 47 年度以降の建設費、国庫補助金の年度別、団地別の金額を住宅政策課から入手し、建設費から国庫補助金を差し引き各団地の取得価額とした。耐用年数を 30 年、残存価額をゼロとし減価償却を定額法で実施することにより、投資年度以降 30 年間で均等に費用配分されるように計算している。

建設費から国庫補助金を差し引いて取得価額とするのは、住宅建設に係る国等からの補助金収入については市の費用負担はないものと考えたことによる。

建設費、国庫補助金は過去の監査資料（住宅政策課が作成し監査室に提出する資料）に基づき、各年度ごとに住宅政策課で集計してもらった。

耐用年数を 30 年とした理由は以下のとおりである。

- ① 公営住宅建替事業の施行について耐用年限の 2 分の 1 を経過していることが要件の 1 つとなっている（公営住宅法第 36 条）。この耐用年限は耐火構造の住宅の場合 70 年とされており、その 2 分の 1 は 35 年となる。
- ② 市営住宅を建設する際には地方債を発行する。岐阜市の地方債の償還年数の主なものは 25 年である。地方債償還の負担を減価償却費で表すには耐用年数を 25 年に近い数値に設定するのが良い。

以上①②を考慮し中位数である 30 年を耐用年数として決定した。

D 地方債支払利息

地方債個別表、償還計算表から算出した。

3. 団地別損益計算書

上記の損益計算書は市営住宅全体の収益性を測る計算書であるが、岐阜市の市営住宅には30もの団地があり、収益性の良いもの悪いものが混在する。そこで、団地別の損益計算書を作成し示すことにより、収益性の悪い団地を明らかにすることができる。

(1) 団地別損益計算書

団地別損益計算書

平成14年3月期

管理戸数は平成14年3月31日現在

単位:円

団地名	ハイツ桜木	長森北団地	長森南団地	三里北団地	三里南団地
管理戸数	133	70	11	44	24
建設年度	H3	S25~27	S25~33	S25~62	S58, 59
収入項目					
住宅使用料	44,534,434	882,255	95,761	12,926,036	8,627,745
駐車場使用料	2,160,115	1,136,903	178,656	714,625	389,795
敷地占用料	55,208	29,057	4,566	18,264	9,962
家賃対策補助金	0	0	0	0	0
家賃収入補助金	0	0	0	801,769	448,991
雑収入(過去修繕料)	97,045	0	0	159,964	217,285
収入合計	46,846,802	2,048,215	278,983	14,620,658	9,693,778
費用項目					
住宅政策課住宅管理費	11,541,272	4,730,109	710,823	2,843,291	1,550,886
税制課住宅管理費	46,579	24,515	3,852	15,410	8,405
減価償却費	85,430,593	0	0	5,199,443	3,284,004
地方債支払利息	27,659,414	0	0	7,765,812	3,515,204
費用合計	124,677,858	4,754,624	714,675	15,823,955	8,358,499
当年度損益	-77,831,056	-2,706,410	-435,692	-1,203,296	1,335,279
共通費の配賦額	75,209	39,584	6,220	24,881	13,572
当年度損益(共通費配賦後)	-77,906,265	-2,745,994	-441,912	-1,228,178	1,321,707

団地別月平均住宅使用料	27,904	1,050	725	24,481	29,957
団地別月平均収入	29,353	2,438	2,114	27,691	33,659

団地別損益計算書

平成14年3月期

管理戸数は平成14年3月31日現在

単位:円

団地名	黒野北団地	リバーサイド管生	北一色団地	岩戸団地	三田洞団地
管理戸数	44	36	32	13	494
建設年度	S26~47	H4	H2, 3, 4	S31~63	S37~46
収入項目					
住宅使用料	1,577,028	16,841,536	10,098,557	4,078,839	51,769,148
駐車場使用料	714,625	584,693	519,727	211,139	8,023,285
敷地占用料	18,264	14,943	13,283	5,396	205,058
家賃対策補助金	0	0	0	0	0
家賃収入補助金	32,071	0	705,557	288,637	1,667,679
雑収入(過去修繕料)	0	291,135	79,582	43,190	489,072
収入合計	2,341,988	17,732,307	11,416,706	4,627,201	62,154,242
費用項目					
住宅政策課住宅管理費	3,013,391	10,402,922	2,370,248	869,988	32,721,751
税制課住宅管理費	15,410	12,608	11,207	4,553	173,007
減価償却費	77,035	17,168,562	10,643,053	1,615,716	0
地方債支払利息	0	10,983,094	3,607,611	1,318,987	171,423
費用合計	3,105,835	38,567,186	16,632,118	3,809,244	33,066,181
当年度損益	-763,847	-20,834,879	-5,215,412	817,957	29,088,061
共通費の配賦額	24,881	20,357	18,095	7,351	279,349
当年度損益(共通費配賦後)	-788,728	-20,855,236	-5,233,508	810,605	28,808,712

団地別月平均住宅使用料	2,987	38,985	26,298	26,146	8,733
団地別月平均収入	4,436	41,047	29,731	29,662	10,485

団地別損益計算書

平成14年3月期

管理戸数は平成14年3月31日現在

単位:円

団地名	加野団地	大洞団地	長良団地	大洞緑団地	黒野南団地
管理戸数	62	510	6	866	9
建設年度	S42,43	S42～50	S29	S47～51	S50～53
収入項目					
住宅使用料	2,570,601	57,324,203	160,006	143,699,486	1,546,724
駐車場使用料	1,006,971	8,283,149	97,449	14,065,111	146,173
敷地占用料	25,736	211,699	2,491	359,473	3,736
家賃対策補助金	0	0	0	0	0
家賃収入補助金	0	7,825,263	0	17,767,196	224,495
雑収入(過去修繕料)	0	703,241	0	2,535,761	0
収入合計	3,603,308	74,347,555	259,945	178,427,028	1,921,129
費用項目					
住宅政策課住宅管理費	4,006,455	74,233,967	387,721	64,215,040	581,582
税制課住宅管理費	21,713	178,610	2,101	303,287	3,152
減価償却費	0	119,148	0	55,573,888	1,808,462
地方債支払利息	0	0	0	78,418	0
費用合計	4,028,169	74,531,724	389,823	120,170,633	2,393,197
当年度損益	-424,861	-184,170	-129,877	58,256,395	-472,068
共通費の配賦額	35,060	288,397	3,393	489,709	5,089
当年度損益(共通費配賦後)	-459,921	-472,566	-133,270	57,766,686	-477,157

団地別月平均住宅使用料	3,455	9,367	2,222	13,828	14,322
団地別月平均収入	4,843	12,148	3,610	17,170	17,788

団地別損益計算書

平成14年3月期

管理戸数は平成14年3月31日現在

単位:円

団地名	早田団地	折立団地	早田北団地	上加納	岩田坂団地
管理戸数	2	32	6	188	119
建設年度	S54	S58、59	S57	S47～60	S30～H7
収入項目					
住宅使用料	453,350	8,412,434	1,767,338	38,095,003	29,304,120
駐車場使用料	32,483	519,727	97,449	3,053,396	1,932,735
敷地占用料	830	13,283	2,491	78,038	49,396
家賃対策補助金	0	0	0	0	0
家賃収入補助金	64,142	801,769	64,142	673,486	1,603,538
雑収入(過去修繕料)	0	0	60,939	879,500	453,461
収入合計	550,805	9,747,213	1,992,358	42,779,423	33,343,250
費用項目					
住宅政策課住宅管理費	129,240	2,067,848	387,721	6,036,424	7,689,809
税制課住宅管理費	700	11,207	2,101	65,841	41,676
減価償却費	161,047	3,809,168	733,945	13,209,370	22,260,535
地方債支払利息	0	3,515,204	0	5,734,121	9,649,411
費用合計	290,988	9,403,427	1,123,768	25,045,755	39,641,430
当年度損益	259,817	343,786	868,591	17,733,667	-6,298,180
共通費の配賦額	1,131	18,095	3,393	106,311	67,293
当年度損益(共通費配賦後)	258,686	325,691	865,198	17,627,356	-6,365,472

団地別月平均住宅使用料	18,890	21,907	24,546	16,886	20,521
団地別月平均収入	22,950	25,383	27,672	18,963	23,350

団地別損益計算書

平成14年3月期

管理戸数は平成14年3月31日現在

単位:円

団地名	松籟団地	青柳コーポ	本郷ハイツ	ハイツ島	正木コーポ
管理戸数	146	17	48	59	29
建設年度	S32～H3	H9～10	H11～12	H5	H8
収入項目					
住宅使用料	22,293,304	4,957,457	18,778,577	23,496,177	7,189,005
駐車場使用料	2,371,254	276,105	779,590	958,247	471,003
敷地占用料	60,604	7,057	19,925	24,491	12,038
家賃対策補助金	0	6,297,696	14,395,602	624,707	5,024,995
家賃収入補助金	769,698	0	0	1,058,335	865,910
雑収入(過去修繕料)	132,637	41,857	0	0	42,524
収入合計	25,627,498	11,580,172	33,973,694	26,161,956	13,605,474
費用項目					
住宅政策課住宅管理費	9,434,556	1,098,544	3,617,742	4,805,978	2,578,327
税制課住宅管理費	51,132	5,954	16,810	20,663	10,156
減価償却費	9,750,286	5,412,033	16,867,984	24,343,362	9,237,408
地方債支払利息	4,797,709	2,496,500	5,387,343	19,991,516	4,318,001
費用合計	24,033,681	9,013,031	25,889,879	49,161,519	16,143,893
当年度損益	1,593,816	2,567,141	8,083,816	-22,999,562	-2,538,419
共通費の配賦額	82,561	9,613	27,143	33,364	16,399
当年度損益(共通費配賦後)	1,511,256	2,557,528	8,056,672	-23,032,926	-2,554,818

団地別月平均住宅使用料	12,724	24,301	32,602	33,187	20,658
団地別月平均収入	14,628	56,766	58,982	36,952	39,096

団地別損益計算書

平成14年3月期

管理戸数は平成14年3月31日現在

単位:円

団地名	茜荘	黒野コーポ	ハイツ宇佐1～3号	ハイツ早田	ふれあいハウス白山	合計
管理戸数	72	162	408	112	20	3,774
建設年度	S34～36	S52～56	S52～55	S61	H2	
収入項目						
住宅使用料	8,635,826	41,457,754	138,721,826	41,090,945	4,231,016	745,616,493
駐車場使用料	1,169,386	2,631,118	6,626,519	1,819,044	324,829	61,295,300
敷地占用料	29,887	67,246	169,359	46,491	8,302	1,566,573
家賃対策補助金	0	0	0	0	0	26,343,000
家賃収入補助金	0	3,078,792	9,332,589	2,693,943	0	50,768,000
雑収入(過去修繕料)	0	454,204	1,189,641	268,607	43,190	8,182,837
収入合計	9,835,099	47,689,114	156,039,934	45,919,030	4,607,338	893,772,203
費用項目						
住宅政策課住宅管理費	17,672,658	16,086,452	30,424,328	44,209,612	2,009,030	362,427,715
税制課住宅管理費	25,216	56,735	142,888	39,224	7,004	1,321,715
減価償却費	70,173	13,932,156	51,010,901	18,230,400	5,506,053	375,454,723
地方債支払利息	0	21,916,097	21,916,097	15,382,049	2,605,866	172,809,875
費用合計	17,768,046	51,991,439	103,494,213	77,861,285	10,127,953	912,014,028
当年度損益	-7,932,948	-4,302,325	52,545,721	-31,942,255	-5,520,615	-18,241,825
共通費の配賦額	40,715	91,608	230,717	63,334	11,310	2,134,134
当年度損益(共通費配賦後)	-7,973,662	-4,393,934	52,315,004	-32,005,589	-5,531,925	-20,375,959

団地別月平均住宅使用料	9,995	21,326	28,334	30,574	17,629	16,464
団地別月平均収入	11,383	24,531	31,871	34,166	19,197	19,735

(注) 今回作成した損益計算書、団地別損益計算書は住宅政策課から提出された資料を基に作成している。住宅政策課に備えられている各種資料は日常の業務を遂行するうえで必要となる資料であるため、今回のような企業会計で作成されている損益計算書を作成するために必要な資料が必ずしも存在するわけではない。損益計算書を作成するにあたり、歳入予算執行状況、歳出予算執行状況、整理簿等の報告資料以外に、損益計算書を作成するうえで臨時に作成してもらった資料を参考にしているため、法的に作成根拠のある帳票ではないものをベースにしている。そのため、損益計算書の正確性については担保されていない。

(2) 団地別損益計算書の作成方法

①収入項目

A 住宅使用料

住宅政策課より団地別住宅使用料の金額を入手した。

歳入予算整理簿の住宅使用料の調定金額はすべての団地分が一括して記載されており、その金額を団地別に把握することは困難なシステムになっている。今現在動いているシステムから、入居者別の1月当たり家賃を調べこれに12ヶ月を乗じ1年分の家賃を算定する。

これを団地別に集計することにより、団地別の住宅使用料を算定することとした。

B 駐車場使用料、敷地占用料

歳入予算執行状況から総金額を把握し、管理戸数で団地別に按分した。

C 雑収入

住宅政策課より団地別雑収入の金額を入手した。

D 家賃対策補助金、家賃収入補助金

住宅政策課より団地別金額を入手した。

②費用項目

A 住宅政策課住宅管理費

住宅政策課住宅管理費は人件費、旅費、需用費、委託料、工事請負費、原材料費等からなるが、団地別に把握できる費目は団地別に分類し、団地別に把握できない費目は管理戸数で按分した。

B 税制課住宅管理費

管理戸数で按分した。

C 減価償却費

昭和47年度以降の建設費、国庫補助金を団地別、年度別の金額を住宅政策課から入手し、建設費から国庫補助金を差し引き各団地の取得価額とした。耐用年数を30年、残存価額をゼロとみなし減価償却を定額法で実施した。

D 地方債支払利息

地方債個別表、償還計算表から団地別に算出した。

地方債個別表から住宅政策課に関連する地方債を把握し、その支払利息を市営住宅関連の市債の発行と認定した。各市債には借入年月日の記載があるので建設年度に発行された市債は当該建設のための市債の発行とみなして関連付けをした。

(3) 団地別損益計算書の結果作成した20団地のうち、当年度利益の団地は12、当年度損失の団地は18で、全体で当年度損失となった。特に損失の大きな団地は、ハイツ桜木(建設年度H3)▲77,906千円、リバーサイド菅生(建設年度H4)▲20,856千円、ハイツ島(建設年度H5)▲23,032千円、ハイツ早田(建設年度S61)▲32,005千円である。

III 投資の回収計算について

現在の厳しい地方財政のもとにおいて、市営住宅の目的を実現するためには効率性が求められる。市営住宅を新規に建設する場合、建設費がどのくらいの期間で回収できるかの予想を行うことは重要なことである。この建設という投資の、回収期間が異常に長い場合は、いくら目的実現のためとはいえ、やや現実性に欠ける計画の可能性が高いと言えよう。

一度市営住宅を建設すると、その影響は長期に及び、金額的な負担も重要なものとなる。従って、事前に十分な検討をすることが必要であり、他の市営住宅の計画とのバランスを検討する材料にもなる。建設後に経費の節約を考えることも大切ではあるが、計画の段階から予想した方が効率的であろう。

投資の回収計算を事前に行えば、その計画が、どこまで現実性のある計画かの判断ができる。今、現実動いている他の団地との比較を行えば、さらに詳細な様子が把握できよう。過去に建てた計画の現実とのズレを把握する道具にもなる。

この他、最近注目されている政策についての実現性の検討にも有効な道具となる。高齢化等に対応する為の市営住宅を建設する場合には、一般の場合に比べ、バリアフリー等の分だけ建設費が高額になる。グレードの高い市営住宅を建設する場合や、太陽光発電等の環境対策の新しい設備を導入する場合にも高額になることが多い。これらの建設費を、どこまで負担できるかについて事前に十分検討する必要がある。あまりに高額な場合は投資の回収期間が長期になり、いずれ起こる大修繕や、建替え等の再投資の時期までに十分な回収ができないことになる。

もちろん、民間のアパート経営と市営住宅の運営は目的が異なる。だからと言って採算を無視することは、財政に負担を伴う事になり、事前に十分な検討が必要と言える。それによって、どこまで負担できるのか、どこまでの設備を取り付けるのかを決定しておかなければならない。

以上、投資の回収計算の必要性を述べた。

現在管理している市営住宅について団地別に投資の回収計算を行ってみた。以下はその結果である。

前提条件

- A 取得価額は建設費から建設補助金を控除している。
- B 収入合計は団地別損益計算書の収入合計で住宅利用料、駐車場使用料、敷地占有料、家賃対策補助金、家賃収入補助金、雑収入からなる。
- C 計算方法は確立されたものがないので独自の方法となった。詳細な計算を行うには収入合計より控除されるべき各種の費用があるが、ここでは無視した簡略な計算を行っている。本来であれば費用の分だけ収入合計が減り、投資の回収期間はより長期になる。各種の会計データが未整備の現在の段階では、このような計算を行うにも困難が伴う事になるため、今後は会計データの蓄積が必要と言えよう。

また建設年度が古く建設費のデータが把握できない団地については、取得価額及び投資回収年数を0と表示している。

1. 投資回収計算

団地別投資回収計算

(単位:円)

団地名	ハイツ桜木	長森北団地	長森南団地	三里北団地	三里南団地
建設年度	H3	S25～27	S25～33	S25～62	S58、59
管理戸数	133	70	11	44	24
取得価額	2,562,917,789	0	0	155,983,277	98,520,128
収入合計	46,846,802	2,048,215	278,983	14,620,658	9,693,778
投資回収年数	55	0	0	11	10
戸当り建築費	19,270,059	0	0	3,545,074	4,105,005
戸当り月平均収入合計	29,353	2,438	2,114	27,691	33,659
団地名	黒野北団地	リバーサイド管生	北一色団地	岩戸団地	三田洞団地
建設年度	S26～47	H4	H2、3、4	S31～63	S37～46
管理戸数	44	36	32	13	494
取得価額	2,311,039	515,056,850	319,291,582	48,471,490	0
収入合計	2,341,988	17,732,307	11,416,706	4,627,201	62,154,242
投資回収年数	1	29	28	10	0
戸当り建築費	52,524	14,307,135	9,977,862	3,728,576	0
戸当り月平均収入合計	4,436	41,047	29,731	29,662	10,485
団地名	加野団地	大洞団地	長良団地	大洞緑団地	黒野南団地
建設年度	S42,43	S42～50	S29	S47～51	S50～53
管理戸数	62	510	6	866	9
取得価額	0	3,574,426	0	1,667,216,638	54,253,874
収入合計	3,603,308	74,347,555	259,945	178,427,028	1,921,129
投資回収年数	0	0	0	9	28
戸当り建築費	0	7,009	0	1,925,192	6,028,208
戸当り月平均収入合計	4,843	12,148	3,610	17,170	17,788
団地名	早田団地	折立団地	早田北団地	上加納	岩田坂団地
建設年度	S54	S58、59	S57	S47～60	S30～H7
管理戸数	2	32	6	188	119
取得価額	4,831,417	114,275,037	22,018,348	65,574,358	667,816,040
収入合計	550,805	9,747,213	1,992,358	42,779,423	33,343,250
投資回収年数	9	12	11	2	20
戸当り建築費	2,415,709	3,571,095	3,669,725	348,800	5,611,899
戸当り月平均収入合計	22,950	25,383	27,672	18,963	23,350
団地名	松籟団地	青柳コーポ	本郷ハイツ	ハイツ島	正木コーポ
建設年度	S32～H3	H9～10	H11～12	H5	H8
管理戸数	146	17	48	59	29
取得価額	38,325,700	162,361,000	506,039,515	730,300,860	277,122,246
収入合計	25,627,498	11,580,172	33,973,694	26,161,956	13,605,474
投資回収年数	1	14	15	28	20
戸当り建築費	262,505	9,550,647	10,542,490	12,377,981	9,555,940
戸当り月平均収入合計	14,628	56,766	58,982	36,952	39,096
団地名	茜荘	黒野コーポ	ハイツ宇佐1～3号	ハイツ早田	ふれあいハウス白山
建設年度	S34～36	S52～56	S52～55	S61	H2
管理戸数	72	162	408	112	20
取得価額	2,105,198	417,964,673	1,530,327,028	546,912,000	165,181,576
収入合計	9,835,099	47,689,114	156,039,934	45,919,030	4,607,338
投資回収年数	0	9	10	12	36
戸当り建築費	29,239	2,580,029	3,750,802	4,883,143	8,259,079
戸当り月平均収入合計	11,383	24,531	31,871	34,166	19,197

2. 投資回収計算の分析

投資回収年数の長いものから上位 10 団地を順に並べてみると以下の様になる。

団地名	投資回収年数（年）	建設年度	一戸当り建設費	平均家賃等	
ハイツ桜木	5 5	H 3	19,270 (千円)	29,353 (円)	
ふれあいハウス白山	3 6	H 2	8,259	19,197	注 1
リバーサイド菅生	2 9	H 4	14,307	41,047	注 2
ハイツ島	2 8	H 5	12,377	36,952	
黒野南団地	2 8	S 5 0～5 3	6,028	17,788	
北一色団地	2 8	H 2～4	9,977	29,731	
正木コーポ	2 0	H 8	9,555	39,096	
岩田坂団地	2 0	S 3 0～H 7	5,611	23,350	
本郷ハイツ	1 5	H 1 2	10,542	58,982	
青柳コーポ	1 4	H 1 0	9,550	56,766	

注 1 福祉施設と合わせて建築

注 2 特別市営住宅(中間所得者向けのグレードの高い住宅)

投資回収計算の計算過程より、投資回収年数が長くなる原因は取得価額が高いか、収入合計が少ないかになる。取得価額が高いとは、すなわち建設費が高額になることであり、収入合計が少ないとは、家賃収入が低額ということになる。

家賃収入は、本来、入居者の収入水準に応じて決定されることになっており、市側としては自己管理できない。市側として自己管理できるものは建設費を合理的に圧縮することである。

建設費については、建築単価と面積で構成されるが、建築単価は一般の賃貸住宅の金額が把握できないので、現在の一般の賃貸住宅の一戸当り面積と、上記団地で、最近建設された内、特別な用途を持たない 5 団地の一戸当り面積を比較してみた。

	一戸あたり面積(タイプ別平均)	平均家賃等	
ハイツ桜木	86.56 m ²	29,353 円	} 5 団地の平均 44,229 円
ハイツ 島	92.18	36,952	
正木コーポ	65.50	39,096	
本郷ハイツ	89.63	58,982	
青柳コーポ	79.30	56,766	
長森北団地	84.94	(平成 1 4 年度より建築)	

一般の賃貸住宅・新築	62.59	70,900
一般の賃貸住宅・中古	57.30	67,900
一般の賃貸住宅・平均	57.96	68,300

(賃貸情報誌 2003 年 1 月 3 日 岐阜市分 45 m²以上の物件 112 件を集計した。)

比較の結果言えることは、一般の賃貸住宅に比べ、最近の市営住宅は面積的にやや大きい傾向が見受けられる。今後の市営住宅の建設においては、一戸当たり面積も十分検討する必要があるのではないか。

仮に、平成14年度より建築される長森北団地について投資回収計算を行うと以下のとおりとなる。

管理戸数	105 戸
取得価額（税込み）	830,320,000 円
収入合計	$44,229 \times 105 \text{ 戸} \times 12 \text{ ヶ月} = 55,728,540 \text{ 円}$
投資回収年数	$830,320,000 \text{ 円} \div 55,728,540 \text{ 円} \quad 15 \text{ 年}$
戸当り建築費	$830,320,000 \text{ 円} \div 105 \text{ 戸} \quad 7,908,000 \text{ 円}$
戸当り収入合計	44,229 円／月

取得価額…消費税込みの建築費合計より補助金を控除して計算した。

収入合計…推定することになるが、仮に最近建築された5つの団地の平均家賃等を採用した。

また、市営住宅の中には、通常の目的とは異なる目的のために建設されたものがある。

このうち、入居率に問題があるのは特定公共賃貸住宅（ハイツ島9戸、本郷ハイツ6戸）、特別市営住宅（リバーサイド営生36戸）である。

これらは JR 岐阜駅に比較的近く、本来であれば抽選住宅として 100%入居が見込める物件である。

建設の目的は、公営住宅の中心となる低所得者層より一段上の所得階層をターゲットに作られた。従ってグレードの高い作りとなっているにもかかわらず、平成14年度3月末でハイツ島は9戸中7戸が空室、リバーサイド営生は36戸中、15戸が空室となっている。本郷ハイツは建設年度が最も新しく、空室はない。

この様なグレードの高い物件が空室となることは、建設費が十分に生かされていないことであり、投資回収計算にも不利に働く。

今後、特別な目的をもつ市営住宅を建設する場合は、効率性を良く検討する必要が求められよう。

3. 市営住宅の建設場所

現在の団地を、岐阜市の交通の要所であるＪＲ岐阜駅からの距離の近い順に並べてみた。

平成１４年３月３１日

種別 団地名		建設年度	管理戸数	ＪＲ岐阜駅から の直線距離	抽選住宅：○ 無抽選住宅：×
1	ハイツ桜木	H.03	133	2 km未満	○
2	本郷ハイツ	H.11－H.12	48	2	○ 注3
3	三里北団地	S.25－S.62	44	2	○
4	三里南団地	S.58, S.59	24	2	○
5	ふれあいハウス白山	H.02	20	2	○
6	青柳コーポ	H.09－H.10	17	3	○
7	茜荘	S.34－S.36	72	3	○
8	ハイツ宇佐	S.52－S.55	408	3	○
9	ハイツ上加納	S.50	120	3	○
10	上加納荘	S.47, S.48	50	3	○
11	リバーサイド菅生	H.04	36	3	注2
12	梅林団地	S.59, S.60	18	3	○
13	北一色団地	H.02－H.04	32	4	○
14	ハイツ島	H.05	59	4	○ 注3
15	早田団地	S.54	2	4	×
16	早田北団地	S.57	6	4	×
17	正木コーポ	H.08	29	4	○
18	岩戸団地	S.31－S.63	13	4	○
19	ハイツ早田	S.61	112	4	○
20	長森北団地	S.25－S.27	70	5	注1
21	長森南団地	S.25－S.33	11	5	注1
22	長良団地	S.29	6	5	注1
23	松籟団地	S.32－H.03	146	6	○ ×
24	折立団地	S.58, S.59	32	7	○
25	岩田坂団地	S.30－H.07	119	8	×
26	黒野コーポ	S.52－S.56	162	8	○
27	黒野南団地	S.50－S.53	9	8	×
28	黒野北団地	S.26－S.47	44	8	注1 ×
29	加野団地	S.42－S.43	62	9	注1
30	三田洞団地	S.37－S.46	494	9	×
31	大洞緑団地	S.47－S.51	866	12	×
32	大洞団地	S.42－S.50	510	12	×
合 計			3,774		

注1：入居の募集を停止している。

注2：特別市営住宅

注3：一部特定公共賃貸住宅を含む。

抽選住宅：入居に当り、応募者が多く条件を満たしても抽選に当らなければ入居できない。

無抽選住宅：入居に当り、応募者が少なく条件を満たせば即、入居できる。

表より確認される傾向は、ＪＲ岐阜駅からの距離が遠くなるに連れて無抽選住宅が多くなることである。これは、市営住宅の様に長期にわたり使用されるものは（特に最近の建物は中高層の耐火建築が多いため、公営住宅法に定める耐用年限は７０年となっている）、古くなるにつれ空室率が増加してくるので、効率性を失わないように配慮する必要があり、立地条件を充分考慮する必要性を示していると考えられる。

７番の茜荘は建築年度が昭和３４～３６年と、かなり古い方であるが、ＪＲ岐阜駅からの距離が３km未満と立地条件が良好な為、現在でも抽選住宅となっている。

立地条件のあまり良くない場所に建設する場合には、新築の内は入居率が確保されようが、古くなると人気がなくなって入居率が低くなり、運用の効率性を下げる可能性が考えられる。

特別な目的を持った場合は別にして、通常の目的の市営住宅については建設に当たり立地条件も重大な判断材料と言えよう。

ちなみに、平成１４年度より建設の長森北団地はＪＲ岐阜駅への距離（直線距離で５km以内）も近く、立地条件には恵まれている。

市営住宅の中心の目的は、住宅に困窮する者に、低廉な家賃で住宅の提供を行うことにある。

現在、岐阜市の人口は約４０万人を長期にわたって維持しており、人口の増加による住宅の不足が問題となる状況ではない。しかし、長引く不況による住宅困窮者の増加は充分に予想され、同時に地方財政も厳しさを増している状況にある。

このような状況では、市営住宅の中心の目的を実現するためには、今までとは違った行動が求められよう。

好景気の頃に建設された団地には投資回収に長期間を要する非効率な状況のものもあり、今後の建設においては効率性の向上が求められている。特定公共賃貸住宅等については、家賃の大幅変更や、目的の変更も手段の一つとして存在する。

建物が古くなると修繕費が増加する傾向にあるが、家賃は逆に減額される方式になっている。今の収支状況は家賃収入で修繕費をまかなっているが将来的には収支が逆転して支出超過となる可能性もある。これについては、損益計算書等の活用も検討されてよいだろう。

高齢者や身体障害者等に配慮した市営住宅の建築・募集は必要なことであるが、維持管理が容易な（修繕費も少額となる）、建設コストの安い市営住宅を、入居者が長期的に見込める地域に建設していく事が効率性の向上に繋がることになる。

最近は大規模改修が注目されているが、これについても長期的な効率性の観点より、新築との比較を行うことが大切と考えられる。

以　上