

包括外部監査の結果に関する報告

福岡市住宅供給公社

平成12年3月

(福岡市) 包括外部監査人

包括外部監査の結果報告書

(福岡市住宅供給公社)

目 次		頁
第1 . 外部監査の概要	1
1. 選定した特定の事件 (テーマ)		1
2. テーマを選定した理由		1
3. 外部監査の方法		1
4. 外部監査の種類		1
5. 外部監査の実施期間		2
第2 . 公社の概要	3
1. 設立の経緯		3
2. 設立の目的		3
3. 事業実績		3
4. 公社の会計基準について		3
5. 財政状況について		4
付表1 . 要約比較損益計算書		
付表2 . 要約比較貸借対照表		
付表3 . 公社間比較損益計算書		
付表4 . 公社間比較貸借対照表		
第3 . 外部監査の結果	5
1. 帳簿体系の整備について		5
2. 公社の原価計算の問題点について		7
3. 各種引当金について		13
4. 一般賃貸住宅 (ナイスティ香椎浜) の建設に伴い受け入れた補助金の 会計処理並びに当該資産の減価償却について		20
5. 借上住宅事業について		22
6. 分譲住宅リフォーム事業の収支実態について		24
7. 駐車場管理事業について		26
8. 市営住宅関係検査業務について		27
9. 債権の管理状況について		28
10. 固定資産の管理及び会計処理について		32
11. 分譲用資産等の棚卸資産の状況について		33
第4 . 利害関係	35

第1．外部監査の概要

1．外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項及び福岡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（テーマ）

（1） 外部監査対象

平成10年度の福岡市住宅供給公社（以下、「公社」という。）の事業に係る出納その他の事務の執行について。

（2） 外部監査対象期間

自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日

ただし、必要と認められた範囲において平成9年度以前の各年度分についても一部監査の対象とした。

3．テーマを選定した理由

（1） 公社は、特別法に基づいて設立された地方公社の一つであり、福岡市の都市計画、住宅政策を担っている重要な公社の一つである。

（2） 民間の不動産開発事業・不動産業を行っている会社を監査している専門家の目で、市の住宅供給公社を監査することが有益であると判断される。

4．外部監査の方法

（1） 監査の視点

公社は、特別法である地方住宅供給公社法(昭和40年6月10日制定 最終改正平成5年11月12日 以下「地方住宅供給公社法」という。)に基づいて設立された地方公社であって、法令及び定款に準拠し、その立法趣旨に適った事務等の執行が行われているか。

公社の会計処理は「地方住宅供給公社会計基準」(昭和49年2月13日以下、「公社会計基準」という。)及び「地方住宅供給公社原価計算基準」(昭和49年2月13日 以下、「公社原価計算基準」という。)並びに「福岡市住宅供給公社会計規程」(昭和45年1月6日制定 最終改正平成11年3月25日 以下、「公社会計規程」という。)及び「福岡市住宅供給公社業務方法書」(以下、「業務方法書」という。)に準拠し、各事業年度ごとの損益は適正に計算されているか。

民間ではバブル崩壊後、マンション、宅地の売れ行き不振のため、かなり在庫を抱えたり、市場価格の下落のため含み損をかかえた物件が存する

場合がある。公社の場合、そのような状況は存在していないか。

マンション、宅地の建築造成にかかる原価計算制度が適切に運用されており、適正なコスト管理が行われているといえるか。

公社は市の外郭団体（福岡市の100%出資団体）であり、市営住宅の維持管理業務を市から委託されている。その委託料予算額は市の外郭団体の中では最も多額となっている（平成10年5月1日現在）。委託費の使用状況に問題はないか。

固定資産及び債権等、資産の管理状況に問題はないか。

（2）主な監査手続

理事会議事録の閲覧。

会計処理基準・規程について調査し、実務手続のこれら基準等への準拠性について検討。

総勘定元帳、各補助簿、台帳及び内訳明細表について内容分析し、これら関連項目の照合・突合せ。

支出を裏付ける証憑の整備保管状況の把握並びに関連帳簿記録との突合。

分析的手続（年次比較、他政令指定都市公社間比較）

関係者からの説明聴取及び資料入手

5．外部監査の実施期間

自 平成11年4月1日 至 平成12年2月29日

実地調査期間 …… 平成11年8月2日～9月3日まで

平成11年9月13日～10月15日まで

第2．会社の概要

1．設立の経緯

福岡市住宅供給公社は、地方住宅供給公社法の規定に基づき昭和40年11月1日、福岡市から基本財産10,000千円の全額出資を受けて設立された会社である。

2．設立の目的

福岡市住宅供給公社定款（昭和40年10月25日認可 最終改正平成6年6月16日 以下「定款」という。）第1条によれば、

「住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」

とされている。ここではその目的が「住民の生活の安定と社会福祉の増進」と明記されており、営利を目的としないことが明らかにされている。

3．事業実績

このような設立の経緯・目的を踏まえ、公社は長年にわたり福岡市の街づくりに貢献してきた。最近の実績としては、「シーサイドももち」「西福岡マリナタウン」「野多目台」等の開発、住宅供給が挙げられる。

公社が福岡市の全額出資の外郭団体であるというその性格から、公社は福岡市と連携して住宅政策の一翼を担ってきており、その意味で果たしてきた役割は大きかったと思われる。

4．会社の会計基準について

公社会計基準によれば、地方住宅供給公社の会計は、

「一般に公正妥当と認められた会計の原則並びに地方住宅供給公社法、同施行規則その他法令の定めるところに従い処理されなければならない。」

ものと規定されている。

これを受けて公社会計規程では、第3条（会計の原則）の項において、

- （1）真実性の原則すなわち公社の経営成績及び財政状態に関して真実な内容を明瞭に表示すること。
- （2）正規の簿記の原則すなわちすべての取引について正規の簿記の原則に従って正確な記帳をすること。
- （3）資本取引と損益取引とを明瞭に区別して計理すること。
- （4）会計処理の原則及び手続を毎年度継続して適用し、みだりに変更しないこと。

が定められている。これらは一般の企業会計で用いられる「企業会計原則」(昭和24年7月9日制定 最終改正 昭和57年4月20日)の「第一 一般原則」とほぼ同様の規定である。

しかしその一方で、公社会計規程第2条(適用の範囲)では、

「会社の会計事務については、地方住宅供給公社法、地方住宅供給公社法施行令、地方住宅供給公社法施行規則、その他の法令並びに会社の定款、業務方法書その他別に定めるもののほか、この規程の定めるところによる。」

ものとされており、一般の企業会計の基準という表現は採用されていない。これは一般の事業会社と異なり営利を目的としない公社会計においては、一般の企業会計の基準をそのまま用いることが適当でないためであろう。その意味では、一般的な企業会計の基準を考慮しつつも独自の基準で会計処理を行うという、不安定な会計事務の環境下にある。

このため、公社基準の解釈、あるいは基準そのものの経済環境への不適合等の理由から、会計理論的に首尾一貫性に欠ける処理を行う土壌を有しており、結果として、「第3 . 外部監査の結果」で報告するような状況を引き起こす遠因ともなっている。

5 . 財政状況について

- (1) 付表1 要約比較貸借対照表では、自己資本比率が極端に低く、宅地造成工事、マンション建設にかかる資金は長短借入金その他、引当金及び原価見返勘定等の内部留保に大きく依存していることがうかがえる。
- (2) 付表2 要約比較損益計算書では、平成6年度以降の主な損益項目の推移を示しているが、分譲事業部門では平成7年度を除き、損益はゼロとなっている。なお、当期剰余金も過去5年間ほとんどゼロである。
また、平成6年度以降の補助金収入の累積額は2,950百万円で、多額の公的助成により市街地総合整備が行われ、居住環境の向上が図られてきている。
- (3) これらの特徴的な状況の一部については、他政令指定都市の財政状況を要約した付表3及び4に見られるように、他市他県の住宅供給公社の実情とも似通った面があることがわかる。

要約比較貸借対照表

(単位：百万円)

年 度 科 目	平成6年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度		平 均		備 考 構成比は資産合計または負債・資本合計に対する割合を示す。
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	
流動資産	19,013	47.1%	15,151	45.5%	11,353	42.6%	14,824	48.8%	8,970	41.8%	13,862	45.6%	
現金預金	3,129	7.8%	3,458	10.4%	3,536	13.3%	3,521	11.6%	3,512	16.4%	3,431	11.3%	
分譲資産	2,191	5.4%	2,794	8.4%	2,407	9.0%	7,677	25.3%	4,597	21.4%	3,933	12.9%	
分譲資産等建設工事	12,103	30.0%	8,536	25.6%	4,839	18.1%	3,109	10.2%	538	2.5%	5,825	19.1%	
その他	1,588	3.9%	362	1.1%	569	2.1%	515	1.7%	320	1.5%	671	2.2%	
固定資産	21,330	52.9%	18,158	54.5%	15,326	57.4%	15,541	51.2%	12,493	58.2%	16,570	54.4%	
長期事業資産	20,419	50.6%	17,183	51.6%	14,495	54.3%	14,742	48.5%	11,625	54.2%	15,693	51.6%	
有形固定資産	908	2.3%	973	2.9%	824	3.1%	786	2.6%	795	3.7%	857	2.8%	
その他	2	0.0%	2	0.0%	7	0.0%	12	0.0%	71	0.3%	19	0.1%	
資産合計	40,343	100.0%	33,309	100.0%	26,679	100.0%	30,366	100.0%	21,463	100.0%	30,432	100.0%	
流動負債	33,976	84.2%	27,466	82.5%	21,789	81.7%	26,289	86.6%	18,080	84.2%	25,520	83.9%	
事業未払金	4,082	10.1%	2,674	8.0%	1,213	4.5%	1,996	6.6%	1,328	6.2%	2,259	7.4%	
短期借入金	22,616	56.1%	18,067	54.2%	13,447	50.4%	15,997	52.7%	9,816	45.7%	15,989	52.5%	
引当金	2,191	5.4%	2,244	6.7%	2,197	8.2%	2,123	7.0%	2,059	9.6%	2,163	7.1%	
損害引当金	285	0.7%	285	0.9%	285	1.1%	282	0.9%	280	1.3%	283	0.9%	
空家及び貸倒引当金	1,540	3.8%	1,579	4.7%	1,516	5.7%	1,433	4.7%	1,352	6.3%	1,484	4.9%	
宅地管理引当金	318	0.8%	320	1.0%	319	1.2%	314	1.0%	317	1.5%	318	1.0%	
修繕引当金	46	0.1%	58	0.2%	75	0.3%	91	0.3%	108	0.5%	76	0.2%	
原価見返勘定	3,905	9.7%	4,126	12.4%	4,594	17.2%	4,777	15.7%	4,448	20.7%	4,370	14.4%	
その他の流動負債	1,180	2.9%	353	1.1%	336	1.3%	1,393	4.6%	427	2.0%	738	2.4%	
固定負債	6,356	15.8%	5,832	17.5%	4,880	18.3%	4,067	13.4%	3,372	15.7%	4,901	16.1%	
長期借入金	4,699	11.6%	3,532	10.6%	2,637	9.9%	1,487	4.9%	937	4.4%	2,658	8.7%	
預り保証金	185	0.5%	214	0.6%	287	1.1%	348	1.1%	388	1.8%	284	0.9%	
引当金	1,411	3.5%	2,024	6.1%	1,955	7.3%	2,231	7.3%	2,047	9.5%	1,934	6.4%	
退職給与引当金	194	0.5%	194	0.6%	213	0.8%	209	0.7%	220	1.0%	206	0.7%	
災害復旧引当金	789	2.0%	789	2.4%	789	3.0%	789	2.6%	789	3.7%	789	2.6%	
間接経費引当金	428	1.1%	1,041	3.1%	953	3.6%	1,232	4.1%	1,037	4.8%	938	3.1%	
風呂釜等取替積立金	59	0.1%	60	0.2%		0.0%		0.0%		0.0%	24	0.1%	
流動固定引当金合計	3,602	8.9%	4,269	12.8%	4,152	15.6%	4,354	14.3%	4,106	19.1%	4,097	13.5%	
負債合計	40,332	99.9%	33,299	99.9%	26,669	99.9%	30,356	99.9%	21,453	99.9%	30,422	99.9%	
基本金	10	0.0%	10	0.0%	10	0.0%	10	0.0%	10	0.0%	10	0.0%	
利益剰余金	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	
資本合計	10	0.0%	10	0.0%	10	0.0%	10	0.0%	10	0.0%	10	0.0%	
負債・資本合計	40,343	100.0%	33,309	100.0%	26,679	100.0%	30,366	100.0%	21,463	100.0%	30,432	100.0%	

要約比較損益計算書

(単位：百万円)

年 度 科 目	平成6年度		平成7年度		平成8年度		平成9年度		平成10年度		平 均		備 考 構成比は合計に対する割合を示す。
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	
事業収益	9,346	87.1%	17,539	94.2%	17,203	94.8%	10,577	92.9%	17,378	99.3%	14,409	94.3%	
分譲事業収益	4,170	38.9%	11,861	63.7%	10,842	59.7%	4,231	37.1%	11,196	64.0%	8,460	55.4%	
一般分譲収入	2,221	20.7%	8,182	44.0%	7,003	38.6%	1,917	16.8%	8,149	46.6%	5,494	36.0%	
借上賃貸住宅収入	477	4.4%	802	4.3%		0.0%		0.0%		0.0%	256	1.7%	
分譲宅地収入	1,470	13.7%	832	4.5%	2,016	11.1%	1,738	15.3%		0.0%	1,211	7.9%	
公営用土地収入		0.0%	2,042	11.0%	1,822	10.0%	575	5.0%	3,046	17.4%	1,497	9.8%	
管理事業収益	22	0.2%	271	1.5%	432	2.4%	700	6.1%	847	4.8%	454	3.0%	
一般賃貸住宅管理収入		0.0%		0.0%	9	0.0%	26	0.2%	25	0.1%	12	0.1%	
借上賃貸住宅管理収入	22	0.2%	271	1.5%	422	2.3%	674	5.9%	822	4.7%	442	2.9%	
その他の事業収益	5,153	48.0%	5,406	29.0%	5,929	32.7%	5,646	49.6%	5,334	30.5%	5,494	36.0%	
受託事業収入	5,128	47.8%	5,393	29.0%	5,855	32.3%	5,624	49.4%	5,301	30.3%	5,460	35.7%	
その他の事業収入	24	0.2%	13	0.1%	73	0.4%	21	0.2%	33	0.2%	33	0.2%	
事業外収益	1,381	12.9%	1,072	5.8%	951	5.2%	812	7.1%	124	0.7%	868	5.7%	
受取利息	68	0.6%	68	0.4%	22	0.1%	17	0.1%	19	0.1%	39	0.3%	
補助金収入	1,252	11.7%	433	2.3%	691	3.8%	569	5.0%	5	0.0%	590	3.9%	
雑収入	53	0.5%	570	3.1%	51	0.3%	97	0.9%	69	0.4%	168	1.1%	
固定資産売却益	7	0.1%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	1	0.0%	
空家及び貸倒引当金戻入		0.0%		0.0%	185	1.0%	128	1.1%	28	0.2%	68	0.4%	
合計	10,727	100.0%	18,612	100.0%	18,155	100.0%	11,390	100.0%	17,502	100.0%	15,277	100.0%	
事業原価	9,367	87.3%	17,579	94.4%	17,282	95.2%	10,694	93.9%	17,393	99.4%	14,463	94.7%	
分譲事業原価	4,170	38.9%	11,884	63.9%	10,842	59.7%	4,231	37.1%	11,196	64.0%	8,465	55.4%	
一般分譲住宅原価	2,221	20.7%	8,182	44.0%	7,003	38.6%	1,917	16.8%	8,149	46.6%	5,494	36.0%	
借上賃貸住宅原価	477	4.4%	802	4.3%		0.0%		0.0%		0.0%	256	1.7%	
分譲宅地原価	1,470	13.7%	856	4.6%	2,016	11.1%	1,738	15.3%		0.0%	1,216	8.0%	
公営用土地原価		0.0%	2,042	11.0%	1,822	10.0%	575	5.0%	3,046	17.4%	1,497	9.8%	
管理事業原価	43	0.4%	288	1.5%	511	2.8%	816	7.2%	862	4.9%	504	3.3%	
一般賃貸住宅管理原価		0.0%		0.0%	9	0.0%	26	0.2%	25	0.1%	12	0.1%	
借上賃貸住宅管理原価	43	0.4%	288	1.5%	501	2.8%	790	6.9%	836	4.8%	492	3.2%	
その他の事業原価	5,153	48.0%	5,406	29.0%	5,929	32.7%	5,646	49.6%	5,334	30.5%	5,494	36.0%	
受託事業原価	5,128	47.8%	5,393	29.0%	5,855	32.3%	5,624	49.4%	5,301	30.3%	5,460	35.7%	
その他の事業原価	24	0.2%	13	0.1%	73	0.4%	21	0.2%	33	0.2%	33	0.2%	
事業外費用	1,359	12.7%	1,032	5.5%	872	4.8%	696	6.1%	109	0.6%	814	5.3%	
支払利息	14	0.1%	18	0.1%	69	0.4%	46	0.4%		0.0%	29	0.2%	
事務費	5	0.0%	14	0.1%	211	1.2%	55	0.5%	93	0.5%	76	0.5%	
空家及び貸倒引当金繰入	76	0.7%	33	0.2%		0.0%		0.0%		0.0%	22	0.1%	
雑損失	2	0.0%		0.0%		0.0%	14	0.1%		0.0%	3	0.0%	
その他の事業外費用	1,260	11.7%	966	5.2%	591	3.3%	580	5.1%	15	0.1%	682	4.5%	
当期剰余金	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	
合計	10,727	100.0%	18,612	100.0%	18,155	100.0%	11,390	100.0%	17,502	100.0%	15,277	100.0%	

公社間比較損益計算書（平成10年度）

（単位：百万円）

都 市 科 目	福岡市		川崎市		横浜市		名古屋市		京都市		大阪市		全 体		備 考 構成比は収益の部合計を100%とする。
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	
事業収益	17,378	99.3%	10,616	99.2%	9,786	94.1%	12,503	98.7%	16,504	75.4%	22,137	99.6%	88,924	93.2%	
分譲事業収益	11,196	64.0%	9,775	91.3%	5,412	52.1%	8,243	65.0%	13,114	59.9%	13,214	59.4%	60,954	63.9%	
一般分譲収入	8,149	46.6%	1,512	14.1%	5,412	52.1%	8,240	65.0%	5,268	24.1%	13,214	59.4%	41,795	43.8%	名古屋市：積立分譲事業収入231を含む。
公営用土地収入	3,046	17.4%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	3,046	3.2%	
中高層分譲建物収入		0.0%	1,791	16.7%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	1,791	1.9%	
民有地活用型住宅収入		0.0%	6,471	60.5%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	6,471	6.8%	
分譲施設収入		0.0%		0.0%		0.0%	2	0.0%		0.0%		0.0%	2	0.0%	
土地担保賃貸住宅収入		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	6,364	29.1%		0.0%	6,364	6.7%	
分譲宅地収入		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	1,481	6.8%		0.0%	1,481	1.6%	
管理事業収入	847	4.8%	626	5.8%	2,126	20.5%	2,224	17.5%	2,964	13.5%	7,702	34.6%	16,489	17.3%	
一般賃貸住宅管理収入	25	0.1%		0.0%	760	7.3%	1,441	11.4%	184	0.8%	1,940	8.7%	4,350	4.6%	
借上賃貸住宅管理収入	822	4.7%		0.0%		0.0%	631	5.0%	2,211	10.1%	5,646	25.4%	9,310	9.8%	
一般賃貸店舗管理収入		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	88	0.4%	46	0.2%	134	0.1%	
中高層分譲建物管理収入		0.0%	12	0.1%	520	5.0%		0.0%		0.0%		0.0%	532	0.6%	
駐車場施設管理収入		0.0%		0.0%	211	2.0%		0.0%	11	0.1%		0.0%	222	0.2%	
賃貸宅地管理収入		0.0%	4	0.0%	7	0.1%		0.0%		0.0%		0.0%	11	0.0%	
民間提携住宅管理収入		0.0%		0.0%	627	6.0%		0.0%		0.0%		0.0%	627	0.7%	
民有地活用型住宅管理収入		0.0%	608	5.7%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	608	0.6%	
事務所管理収入		0.0%		0.0%		0.0%	151	1.2%		0.0%		0.0%	151	0.2%	
その他の管理収入		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	468	2.1%	68	0.3%	536	0.6%	
その他の事業収益	5,334	30.5%	214	2.0%	2,246	21.6%	2,035	16.1%	425	1.9%	1,219	5.5%	11,473	12.0%	
受託事業収入	5,301	30.3%	214	2.0%	2,221	21.4%	2,035	16.1%	262	1.2%	741	3.3%	10,774	11.3%	京都市：その他の事業収入のうちモデル住宅事業収入159
その他の事業収入	33	0.2%		0.0%	25	0.2%		0.0%	163	0.7%	478	2.1%	699	0.7%	大阪市：うち特定優良賃貸住宅等推進事業収益442
事業外収益	124	0.7%	86	0.8%	608	5.8%	170	1.3%	5,383	24.6%	97	0.4%	6,468	6.8%	
受取利息	19	0.1%	10	0.1%	13	0.1%	125	1.0%	86	0.4%	32	0.1%	285	0.3%	
事務所管理収入		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	15	0.1%		0.0%	15	0.0%	
補助金収入	5	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	42	0.2%		0.0%	47	0.0%	
雑収入	69	0.4%	4	0.0%	3	0.0%		0.0%	106	0.5%	64	0.3%	246	0.3%	
固定資産売却益	0	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	
空家及び貸倒引当金戻入	28	0.2%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	28	0.0%	
価格調整引当金取崩		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	3,069	14.0%		0.0%	3,069	3.2%	
その他の事業外収益	0	0.0%	71	0.7%	592	5.7%	45	0.4%	2,063	9.4%	0	0.0%	2,771	2.9%	大阪市：有価証券売却益0
合計	17,502	100.0%	10,702	100.0%	10,395	100.0%	12,674	100.0%	21,888	100.0%	22,235	100.0%	95,396	100.0%	
事業原価	17,393	99.4%	10,616	99.2%	9,786	94.1%	12,512	98.7%	19,037	87.0%	22,211	99.9%	91,555	96.0%	
分譲事業原価	11,196	64.0%	9,775	91.3%	5,412	52.1%	8,243	65.0%	15,180	69.4%	13,214	59.4%	63,020	66.1%	
一般分譲住宅原価	8,149	46.6%	1,512	14.1%	5,412	52.1%	8,240	65.0%	7,369	33.7%	13,214	59.4%	43,896	46.0%	名古屋市：その他の分譲事業原価のうち分譲施設原価2
公営用土地原価	3,046	17.4%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	3,046	3.2%	
その他の分譲事業原価		0.0%	8,262	77.2%		0.0%	2	0.0%	7,810	35.7%		0.0%	16,074	16.8%	川崎市：# 民有地活用型住宅原価6,471等
管理事業原価	862	4.9%	626	5.8%	2,126	20.5%	2,234	17.6%	3,384	15.5%	7,776	35.0%	17,008	17.8%	京都市：その他の分譲事業原価のうち土地担保賃貸住宅原価
一般賃貸住宅管理原価	25	0.1%		0.0%	760	7.3%	1,441	11.4%	200	0.9%	1,607	7.2%	4,033	4.2%	6,328、分譲宅地原価1,481
借上賃貸住宅管理原価	836	4.8%		0.0%		0.0%	641	5.1%	2,369	10.8%	6,085	27.4%	9,931	10.4%	
一般賃貸店舗管理原価		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	68	0.3%	46	0.2%	114	0.1%	名古屋市：その他の管理原価のうち事務所管理原価151
その他の管理原価		0.0%	626	5.8%	1,366	13.1%	151	1.2%	746	3.4%	36	0.2%	2,925	3.1%	川崎市：# 民有地活用型住宅管理原価608等
その他の事業原価	5,334	30.5%	214	2.0%	2,246	21.6%	2,035	16.1%	425	1.9%	1,219	5.5%	11,473	12.0%	
受託事業原価	5,301	30.3%	214	2.0%	2,221	21.4%	2,035	16.1%	216	1.0%	741	3.3%	10,728	11.2%	京都市：その他の事業原価のうちモデル住宅事業収入159
その他の事業原価	33	0.2%		0.0%	25	0.2%		0.0%	255	1.2%	478	2.1%	791	0.8%	大阪市：うち特定優良賃貸住宅等推進事業原価442
事業外費用	109	0.6%	85	0.8%	601	5.8%	161	1.3%	2,848	13.0%	22	0.1%	3,826	4.0%	
事務費	93	0.5%		0.0%		0.0%		0.0%	15	0.1%		0.0%	108	0.1%	
事業外支払利息		0.0%	7	0.1%	16	0.2%	124	1.0%	2	0.0%		0.0%	149	0.2%	
価格調整引当金繰入		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	2,670	12.2%		0.0%	2,670	2.8%	
間接経費引当金繰入		0.0%	75	0.7%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	75	0.1%	
固定資産除却損		0.0%		0.0%	1	0.0%		0.0%		0.0%	22	0.1%	23	0.0%	
雑損失		0.0%	2	0.0%	3	0.0%		0.0%	134	0.6%		0.0%	139	0.1%	
その他の事業外費用	15	0.1%		0.0%	579	5.6%	36	0.3%	26	0.1%		0.0%	656	0.7%	川崎市：間接経費引当金繰入75
当期剰余金		0.0%	1	0.0%	7	0.1%		0.0%	2	0.0%	1	0.0%	11	0.0%	

公社間比較貸借対照表（平成10年度）

（単位：百万円）

都 市 科 目	福岡市		川崎市		横浜市		名古屋市		京都市		大阪市		全体		備 考
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	
流動資産	8,970	41.8%	10,707	30.8%	20,404	23.9%	10,842	21.0%	14,103	19.9%	25,261	24.4%	90,287	24.6%	
現金預金	3,512	16.4%	138	0.4%	2,589	3.0%	702	1.4%	4,208	5.9%	2,534	2.4%	13,683	3.7%	
分譲資産及び建設工事	4,597	21.4%	9,291	26.8%	17,112	20.1%	6,427	12.5%	7,250	10.2%	20,980	20.2%	65,657	17.9%	
その他	320	1.5%	1,277	3.7%	703	0.8%	3,712	7.2%	2,645	3.7%	1,747	1.7%	10,947	3.0%	
固定資産	12,493	58.2%	23,952	69.0%	64,778	76.0%	40,737	79.0%	56,771	80.0%	78,382	75.6%	277,113	75.4%	
長期事業資産	11,625	54.2%	23,684	68.2%	64,211	75.4%	38,911	75.4%	46,882	66.1%	76,665	74.0%	261,978	71.3%	
有形固定資産	795	3.7%	175	0.5%	113	0.1%	321	0.6%	7,426	10.5%	580	0.6%	9,410	2.6%	
その他	71	0.3%	92	0.3%	453	0.5%	1,504	2.9%	2,463	3.5%	1,136	1.1%	5,725	1.6%	横浜市は傾斜家賃繰延27百万円あり。
繰延資産		0.0%	71	0.2%	27	0.0%		0.0%	79	0.1%		0.0%		0.0%	
資産合計	21,463	100.0%	34,731	100.0%	85,210	100.0%	51,580	100.0%	70,953	100.0%	103,643	100.0%	367,580	100.0%	京都市は繰延資産79百万円あり。
流動負債	18,080	84.2%	5,950	17.1%	8,623	10.1%	19,760	38.3%	32,081	45.2%	34,706	33.5%	119,200	32.4%	
未払金及び事業未払金	1,328	6.2%	2	0.0%	85	0.1%	3,602	7.0%	1,408	2.0%	23,197	22.4%	29,622	8.1%	
短期借入金	9,816	45.7%	4,184	12.0%	5,655	6.6%	12,160	23.6%	19,628	27.7%	1,419	1.4%	52,862	14.4%	
引当金	2,059	9.6%	67	0.2%	1,187	1.4%	1,821	3.5%	5,076	7.2%	738	0.7%	10,948	3.0%	引当金科目は全科目表示している。
損害引当金	280	1.3%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	280	0.1%	
空家及び貸倒引当金	1,352	6.3%		0.0%	231	0.3%	476	0.9%	112	0.2%		0.0%	2,171	0.6%	
宅地管理引当金	317	1.5%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	317	0.1%	
修繕引当金	108	0.5%	43	0.1%	955	1.1%	933	1.8%	821	1.2%	738	0.7%	3,598	1.0%	
施設管理引当金		0.0%		0.0%		0.0%	73	0.1%	3,978	5.6%		0.0%	4,051	1.1%	
償還引当金		0.0%	24	0.1%		0.0%	338	0.7%	4	0.0%		0.0%	366	0.1%	
原価見返勘定	4,448	20.7%		0.0%	17	0.0%	19	0.0%	3,472	4.9%	99	0.1%	8,055	2.2%	
原価未精算勘定		0.0%	1,126	3.2%		0.0%	501	1.0%	1,017	1.4%	5,614	5.4%	8,258	2.2%	
その他	427	2.0%	569	1.6%	1,592	1.9%	1,656	3.2%	1,478	2.1%	438	0.4%		0.0%	
固定負債	3,372	15.7%	28,641	82.5%	75,456	88.6%	30,904	59.9%	38,338	54.0%	61,368	59.2%	238,079	64.8%	
長期借入金	937	4.4%	21,817	62.8%	62,272	73.1%	24,330	47.2%	32,302	45.5%	52,563	50.7%	194,221	52.8%	
預り保証金	388	1.8%	3	0.0%	1,192	1.4%	522	1.0%	1,300	1.8%	1,934	1.9%	5,339	1.5%	
引当金	2,047	9.5%	6,820	19.6%	11,991	14.1%	5,542	10.7%	4,735	6.7%	6,870	6.6%	38,005	10.3%	
退職給与引当金	220	1.0%	402	1.2%	977	1.1%	982	1.9%	1,041	1.5%	1,072	1.0%	4,694	1.3%	
災害復旧引当金	789	3.7%	711	2.0%	6,801	8.0%		0.0%		0.0%	3,903	3.8%	12,204	3.3%	
間接経費引当金	1,037	4.8%	1,206	3.5%	0	0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	2,243	0.6%	
特別修繕引当金		0.0%	634	1.8%	3,593	4.2%	1,116	2.2%		0.0%	1,893	1.8%	7,236	2.0%	
団地整備引当金		0.0%	1,283	3.7%	319	0.4%	2,170	4.2%		0.0%		0.0%	3,772	1.0%	
損害引当金		0.0%		0.0%		0.0%	1,273	2.5%		0.0%		0.0%	1,273	0.3%	
損失引当金		0.0%	1,022	2.9%		0.0%		0.0%	1,469	2.1%		0.0%	2,491	0.7%	
価格調整引当金		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	2,142	3.0%		0.0%	2,142	0.6%	
事務所整備引当金		0.0%	1,560	4.5%	300	0.4%		0.0%		0.0%		0.0%	1,860	0.5%	
開発引当金		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	81	0.1%		0.0%	81	0.0%	
その他		0.0%		0.0%		0.0%	508	1.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
流動固定引当金合計	4,106	19.1%	6,888	19.8%	13,178	15.5%	7,363	14.3%	9,812	13.8%	7,608	7.3%	48,953	13.3%	
負債合計	21,453	100.0%	34,592	99.6%	84,080	98.7%	50,665	98.2%	70,420	99.2%	96,074	92.7%	357,284	97.2%	
基本金	10	0.0%	10	0.0%	10	0.0%	50	0.1%	10	0.0%	40	0.0%	130	0.0%	資本科目は全科目表示。
資本剰余金建設補助金		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	6,653	6.4%	6,653	1.8%	
その他の資本剰余金		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	3	0.0%	405	0.4%	408	0.1%	
利益剰余金事業準備金		0.0%		0.0%		0.0%	422	0.8%		0.0%		0.0%	422	0.1%	
利益剰余金法定準備金		0.0%	127	0.4%	1,113	1.3%	442	0.9%	516	0.7%	468	0.5%	2,666	0.7%	
利益剰余金当期剰余金		0.0%	1	0.0%	7	0.0%		0.0%	2	0.0%	1	0.0%	11	0.0%	
資本合計	10	0.0%	139	0.4%	1,130	1.3%	915	1.8%	533	0.8%	7,569	7.3%	10,296	2.8%	
負債・資本合計	21,463	100.0%	34,731	100.0%	85,210	100.0%	51,580	100.0%	70,953	100.0%	103,643	100.0%	367,580	100.0%	

第3 . 外部監査の結果

福岡市住宅供給公社の事業に係る出納その他の事務の執行状況について、監査手続を実施した結果、一部について、下記のとおり、不適切な事務の執行が見られた。

これらは、住宅供給公社会計運営の「原価主義」と実態の乖離、マニュアル等の未整備によるところも大きいと考えられる。

かなりの補助金支給、福岡市からの委託業務も行われており、あるべきディスクロージャーについて、設立 35 年を経た今、抜本的な見直しが必要と考える。

1 . 帳簿体系の整備について

現在の公社の帳簿体系は、帳簿上の事業区分と損益計算書上の区分とが直接的につながらず、決算書の作成その他、会計処理を行うにあたり、わかりにくく、徒に労力を要するものとなっている。

公社の損益計算書上、事業は(表1)のとおり分譲事業、管理事業及びその他の事業の三つに区分されている。また、それぞれの事業区分はさらに以下のように区分される。

(表1) 損益計算書上の事業区分

分 譲 事 業	管 理 事 業	そ の 他 の 事 業
一 般 分 譲 住 宅 分 譲 宅 地 公 営 用 土 地	一 般 賃 貸 住 宅 借 上 賃 貸 住 宅	市 営 住 宅 管 理 事 業 香 椎 浜 電 障 対 策 事 業 駐 車 施 設 管 理 事 業 リ フ ォ ー ム 事 業 借 上 企 画 審 査 事 業 借 上 住 宅 供 給 事 業 そ の 他 の 受 託 事 業 割 賦 付 帯 事 業

これに対して、帳簿体系上は(表2)のとおり、試算表ベースで、「分譲事業」、「管理事業」及び「附帯事業」の三つに区分されている。

(表2) 試算表上の事業区分

分 譲 事 業	管 理 事 業	附 帯 事 業
一般分譲住宅 分譲宅地 公営用土地 一般賃貸住宅 借上賃貸住宅 リフォーム事業 借上企画審査事業 借上住宅供給事業 その他の受託事業 割賦付帯事業	市営住宅管理事業 香椎浜電障対策	駐車施設管理事業

試算表のタイトルだけを見ると、一見、それぞれの事業区分ごとに試算表が作成されているように見える。しかし、実際には損益計算書の各事業区分と、試算表上の「事業」の区分は一致していない。すなわち、試算表上の「管理事業」では、損益計算書上「その他の事業」に区分されている市営住宅管理事業及び香椎浜電障対策事業が記帳されており、また、「附帯事業」では駐車施設管理事業が記帳されるのみである。それ以外の事業はすべて「分譲事業」で記帳されている。

このような帳簿体系となっているため、損益計算書と帳簿との間で事業の呼称に一貫性がなく、また、原価計算方法の特殊性もあることから、損益計算書の作成にあたっては事業間の振替処理等の作業を行う必要がある。このため、損益計算の方法が非常に複雑なものとなっている。

このような損益計算書と帳簿体系との不整合は、公社の現在に至る歴史的経緯から生じたものである。すなわち、昭和62年度に福岡市住宅管理公社と合併し、市営住宅の管理事業を始めるにあたり、管理事業部門ではそれまで福岡市住宅管理公社が使用していた帳簿体系をそのまま使用することとした。いわば、公社の一般会計の中に、市営住宅管理と駐車施設管理という一種の特別会計を抱え込む形になったため、このような不整合が生じたものと考えられる。

従来、公社は各事業区分ごとの損益を明らかにし、基本的には各事業の損益がゼロとなるよう会計が行われてきた。特に管理事業では受託事業費を市との間で精算するため、事業区分ごとの損益を正確に計算することが重要となっていた。

しかし、現在の帳簿体系のもとでは余分な作業を実施せざるを得ず、損益計算が複雑なものとなるため、結果的に適正な損益計算が阻害される要因のひとつとなっている。

これらを改善するためには、事業区分ごとの帳簿組織を現状に合わせて、早急に整備する必要がある。すなわち、損益計算書の費用区分ごとに費用を集計し、公社全体の合計残高を把握できるようにシステムを改善すべきである。また、分譲原価については共通経費の配賦計算も行われることから、原価計算サブシステムの運用を図ることも検討していただきたい。

2. 公社の原価計算の問題点について

(1) 執行見込みが明確にされていない原価見返勘定等について

原価差額の把握

イ) 原価見返勘定に係る原価差額

原価見返勘定とは、建設費、間接費等について支出すべき金額が確定しないため、原価計算基準に定める原価要素についてその見積額を計上した場合に、相手勘定として計上される勘定科目である。実際額が確定した場合にはその見積額と相殺し、見積と実際の差として生じた原価差額については、事業外損益に計上することと規定されている。

そこで、原価見返勘定が基準に従い適正に処理され、残高が適正なものであるかどうかを確かめるため、平成10年度末の貸借対照表に計上された原価見返勘定残高について、その発生原因を調べるとともに、実際額の確定の有無を検討した。(次頁 (a)原価見返勘定の主な団地別残高とその推移 (b)原価見返勘定の発生原因の項参照)

ロ) 間接経費引当金勘定に係る原価差額

公社は平成6年度から、間接経費に係る将来発生費用の見積計上額について、原価見返勘定に代えて間接経費引当金勘定を用いている。引当金という勘定名ではあるが、実態は原価見返勘定とほとんど変るところがない。間接経費引当金勘定についても原価見返勘定と同様の問題が発生しているが、間接経費引当金に係る原価差額については、3.各種引当金についての 間接経費引当金の項(17頁)において別途詳述する。

(a) 原価見返勘定の主な団地別残高とその推移

主な団地別の年度別残高（上段）及び執行額（下段）は次のとおりである。

(表 3)

(金額単位：千円)

	団地名	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度	執行見込
分譲	公団地	950,083 43	984,372 82,069	1,018,785 723	1,018,426 359	1,015,709 2,717	542,000
	香椎浜団地 (分譲住宅)	150,196 6,335	143,537 6,659	137,237 6,443	136,341 751	135,251 1,090	50,000
宅地造成	香椎浜団地 (宅地分譲)	425,662 3,449	425,662 -	507,284 -	507,284 -	507,284 -	300,000
	マリタウン2	180,063 -	313,150 -	294,828 37,221	144,248 169,239	143,391 857	76,200
	リ-フタウン香椎南	30,640 17,155	30,463 176	191,107 -	190,774 333	190,416 358	-
	シーサイドももち	193,745 67,491	193,745 -	193,745 -	193,745 -	193,745 -	35,000
	レ-クル-野多目	46,357 879	46,357 -	293,994 -	72,737 221,257	53,730 19,007	47,700
	その他の団地	1,413,402 40,303	1,395,911 17,491	1,388,431 7,480	1,554,904 2,435	1,552,747 2,157	88,541
その他	附帯事業	378,968 3,419	438,839 5,117	441,647 47,146	504,324 -	590,140 -	-
	割掛利息	95,242 -	95,242 -	95,242 -	95,242 -	- 95,242	-
	上記以外	41,172 146	59,474 6,038	32,559 36,487	359,365 1,122	66,480 317,605	461
	計	3,905,537 139,223	4,126,752 117,550	4,594,859 135,500	4,777,390 395,496	4,448,893 439,033	1,139,902

マリナタウン2に係る平成9年度の執行額は、その他団地への統合による振替168百万円を含む。これは平成9年度末時点で将来執行見込みのなくなった残高を、「その他の団地」として勘定上統合したものである。

(b) 原価見返勘定の発生原因

原価見返勘定の平成10年度末残高は、44億4千8百万円である。これらはすべて過去の分譲物件等の原価計算上、原価要素の見積計上により計上されたものである。

原価差額の処理

イ) 原価見返勘定に係る原価差額の執行見込

各残高の将来の執行予定額を質問しその妥当性を検討した結果、将来執行予定が明らかなのは、公社団地 5 億 4 千 2 百万円、香椎浜団地（宅地分譲を含む） 3 億 5 千万円他、約 11 億 4 千万円である。それ以外の残高約 33 億円については、将来の執行予定について明確な回答が得られなかった。

このような将来の執行予定のない見積計上額については、既に実際支出額が確定しているとみるべきであり、事業外収益として認識すべきである。損益計算の結果生じた剰余は、公社法第 33 条により準備金として処理するものとされている。これは将来の損失発生その他に備え、事業活動を継続するうえで必要な内部資金として留保することを求めたものである。

したがって、平成 9 年度に行ったマリナタウン 2 からその他団地への振替については、執行見込みのないことが判明した時点で、事業外収益に計上すべきであったと思われる。

ロ) 他の団地への振替充当について

平成 7 年度の公社団地に係る執行額 82 百万円の内容について質問し、計算資料を閲覧した結果、執行額のなかには野多目台 130 戸の原価計算への振替高 79 百万円が含まれていた。当該振替を行ったことにより、野多目台 130 戸の取得原価は純額で 62 百万円減少している。

公社団地に係る原価見返勘定には、平成 10 年度末現在、将来執行予定のない残高 4 億 7 千 3 百万円が含まれている。一方、野多目台 130 戸については平成 10 年度末現在、1 千 7 百万円の原価見返勘定（表 3）では「上記以外」に含まれている）が残っており、当面、全額を執行する見込みは立っていない。

したがって、当該振替は上述のマリナタウン 2 のケースのような団地統合による単なる振替と異なり、実質的に他団地の原価見返残高の野多目台団地原価への充当であったと言わざるを得ない。

このような処理を行った理由としては、入居募集を開始した後で、当初見積もっていなかった追加原価が発生したため、とのことであった。そうであれば、当初見積よりも実際発生額が多かったのであるから、原価見返勘定のマイナス残高として、事業外損失を認識処理すべきであったと考えられる。

八) 割掛利息原価見返勘定の処理

平成9年度末時点での原価見返勘定残高は47億7千7百万円であった。このなかには、過年度から引き継いできた割掛利息に係る原価見返勘定95,242千円が含まれていた。ここで、割掛利息とは特定の団地開発に直接的に対応しない借入金に係る支払利息をいう。また、割掛利息に係る原価見返勘定とは、そのような支払利息の見積計上額に見合って計上される勘定である。当該残高は平成10年度に取崩し処理を行い、残高ゼロとなっている。

その取崩し処理は、平成10年度に発生した支払利息から直接減額する方法をとっている。このため、平成10年度の支払利息が同額減少し、減少分は割掛利息の配賦計算を通じて、分譲資産原価を減少させている。たとえば、レークヒルズ野多目1番館の場合、9,139千円が配賦され、原価が同額減少している。

取崩しを行った経緯について質問したところ、過年度から引き継いできた残高であり、その発生原因が不明であること、また、将来の執行予定もないことから取崩し処理を行った、とのことであった。

これも上記口)と同様に、いったん事業外収益として認識処理すべきであったと考えられる。

(2) 割掛経費等の負担

一般管理費の各部門負担

「分譲」「管理」「附帯」それぞれに共通的に発生する経費、すなわち、一般管理費は、平成10年度まで「分譲」:「管理」:「附帯」=5:4:1の割合で負担することとしていたが、平成11年度からは45:54:1の割合で負担することとしている。なお、ここでいう「分譲」「管理」「附帯」とは、「1.帳簿体系の整備」で述べた、試算表上の事業区分である。

平成10年度までの負担割合は、公社が(旧)住宅管理公社と合併した際に、公社と(旧)住宅管理公社とで負担割合を1:1と定め、さらに「管理」と「附帯」の負担割合を、4:1と定めたものである。これらの負担割合には、理論的に妥当と認められる根拠はなかった。

そこで、平成11年度からは、各事業担当部署の占有する事務所内部の床面積比によって配賦することとし、その配賦率が45:54:1である。

公社原価計算基準においては、一般管理費の配賦基準として、期末における各事業部門の在籍職員数の比率によって配分することとされている。平成11年度から採用した配賦基準は、一応の計算根拠に基づいてはいるものの、公社原価計算基準で定められた方法とは異なっており、その意味では「基準」に合致した方法とはいえない。

しかしながら、公社原価計算基準の職員数比による配賦基準には次のような問

題がある。

職員の異動、増減等があると当然に配賦割合が変化することになるが、たとえば分譲部門で職員数が減少したとすると、職員数に変化のない他の部門の配賦額は相対的に増加することになる。すなわち、職員数に変化がなく前年と同様の作業を行っていたとしても、他の部門で異動があれば精算額が変わってしまうことになる。

市営住宅管理受託事業においては実費精算を行うのであるが、このような原因による精算額の変化は委託者たる福岡市の側から見れば合理的とは考えにくいであろう。

このように考えると、比較的変動の少ない床面積比を用いることに、まったく合理性がないとは言えない。

本来、適正な原価計算を行うためには、その費用の発生となる原因事実と関連ある物理的な基準を設定し、これによる配分を行うことが求められる。たとえば、減価償却費については、各事業の使用する面積比等、人件費については直接部門の人数比、作業時間比等の根拠により基準がその例である。基準にある配賦基準もこのような考え方から定められている。したがって、「原価計算基準」と異なる基準を採用するのであれば、その根拠を明確にし、規程等に明文化すべきである。また、採用する具体的な配分基準についても会計処理要領等の形で明文化することが望ましい。

計算の妥当性の検証

「分譲」部門の割掛勘定に平成 11 年 3 月に計上された一般管理費について、会計伝票を調査したところ、以下のような結果が得られた。

- イ) 退職給与引当金繰入額は、各事業部門で負担すべきであるが、「分譲」部門だけに計上されていた。
- ロ) 用地部門共通費、造成部門共通費、建築部門共通費、賃貸部門共通費として、あらかじめ特定部門の共通費として把握されていたものが、一般管理費として振替えられており、分譲原価、管理原価等に配賦されていた。
- ハ) リフォーム事業原価の一部が「事業間調整」という名目で振替えられており、割掛の対象となっていた。

配賦計算を行う際には全ての共通経費について重複、脱漏なく、一定の基準にしたがって継続的に処理することが必要である。

割掛経費の各事業単位への配賦方法

部門共通費（割掛経費）は、その年度に発生したそれぞれの事業における直接費の額の比率によって各団地に配賦することとされている。（公社原価計算基準5の（2））

そこで、平成10年度に分譲資産原価及び管理原価の計算における各計算単位への割掛経費配賦基準と配賦額に関する資料を入手し、その内容を検討したところ、以下のとおりであった。

- ・分譲資産等建設工事に係る割掛経費配賦基準：各団地ごとの許容事務費の比
- ・宅地造成工事に係る割掛経費配賦基準：許容事務費の残余额を負担能力の基準で配賦
- ・管理事務費に係る割掛経費配賦基準：管理戸数比
- ・企画審査事務に係る割掛経費配賦基準：各団地の建設工事金額比

ここで、許容事務費とは、原価計算上許容される事務費の限度額である。したがって、分譲資産、宅地造成に係る割掛経費は、原価計算上の事務費予定額に余裕のある団地が負担する形となっている。言い換えれば、原価計算上許容される範囲まで、共通費を負担することになる。

これらもまた、公社原価計算基準と異なる配賦基準を用いているが、上記と同様に、そのような基準を用いる根拠を明確にし、規程等により明文化する必要がある。

（3）福岡住宅サービス㈱に対する賃貸部分の計算除外

本社社屋2階部分は、福岡住宅サービスへの賃貸となっており、当該部分に係る減価償却費、地代、修繕引当金については、賃貸料に転嫁され収入が計上される。したがって、当該部分に係る減価償却費等まで、配賦により市営住宅事業に分配されると、福岡市が本来市営住宅管理に供していない資産設備の費用まで負担することになり好ましくない。今後は、これら賃貸部分を除いた経費を各事業に負担させるべきと考える。

3. 各種引当金について

会社が計上している引当金の種類及び残高の推移は以下のとおりである。

それぞれの引当金について、その設定基準、繰入及び取崩の方法について質問し、必要に応じて関係書類を入手し、会計処理の適正性及び残高の妥当性を検討した。

(1) 引当金の種類

(流動負債)

損害引当金

空家及び貸倒れ引当金(以下、「空家貸倒引当金」という。)

宅地管理引当金

修繕引当金

(固定負債)

退職給与引当金

災害復旧引当金

間接経費引当金

(2) 各引当金残高の推移

各引当金の残高の推移は以下のとおりである。

(表4)

(単位：千円)

	区 分	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度
流動負債	損 害 引 当 金	285,408	285,408	285,408	282,909	280,858
	空家貸倒引当金	1,540,783	1,579,492	1,516,786	1,433,907	1,352,467
	宅地管理引当金	318,471	320,922	319,701	314,399	317,130
	修 繕 引 当 金	46,738	58,422	75,159	91,894	108,630
固定負債	退職給与引当金	94,484	194,068	213,166	209,967	220,562
	災害復旧引当金	789,264	789,264	789,264	789,264	789,264
	間接経費引当金	428,190	1,041,516	953,035	1,232,313	1,037,337
	計	3,603,338	4,269,092	4,152,519	4,354,653	4,106,251

(3) 各引当金の内容

損害引当金

残高の推移を見てわかるように、ほとんど動きが見られない。

計上基準について担当者に質問したが、計上する旨が会計規程上定められているのみで、具体的な計算基準はない、とのことであった。また、ここでいう「損害」の内容についても具体的な基準はない、とのことであった。

したがって、現状では残高について妥当であるか否かを判断する根拠がない。

空家貸倒引当金

空家貸倒引当金は、空家の発生または貸倒れの発生による損失に備えるための引当金であり、業務方法書において、その繰入基準が定められている。

平成 10 年度における繰入額及び取崩額はそれぞれ 68 百万円、149 百万円である。

業務方法書に基づく平成 10 年度の繰入限度額は、分譲資産に係る工事費、事務費、利息の振替合計額 5,952 百万円 \times 1.6% = 95 百万円であるから、繰入額については規定の範囲内である。

しかし、取崩については以下のような問題が発見された。

平成 10 年度における空家貸倒引当金取崩額の内訳は、次のとおりである。

イ) 空家住宅の補修費	1,058 千円
ロ) 頭金猶予金への振替充当	120,390 千円
ハ) 決算に伴う取崩額	28,038 千円
合計	149,487 千円

このうちロ)については、分譲開始後相当期間を経過した物件の購入者に対し、空家となっていた期間、当該物件をモデルルームで使用したこと等による損傷に係る修復費を公社が負担したことによる取崩分である。その負担額の決定に当たっては、それぞれの物件について個別に損傷の程度を調査し、平均的な修復費を見積って負担額を算出している。

ここで、修復費の負担は原則として公社による原状回復工事によることとしているが、実際に工事を依頼するか否かは購入者の任意とされている。工事を依頼しない購入者に対しては実費相当額の支給が行われるが、この実費相当額を頭金猶予金（購入者に対する公社の貸付金）と相殺することがあり、当該相殺分の原資を空家貸倒引当金の取崩により充当したものである。

空家貸倒引当金は空家の発生による損失発生に備えて引当てるものであるが、未入居期間が長期化したことに伴う損失を空家貸倒引当金により充当したもの

と考えられる。

八)については、借上賃貸住宅管理事業収支の支出超過額及び当該引当金戻入額を除いた事業外収支の支出超過額の合計額に相当する取崩である。また、同引当金は、事業目的で設定されており、事業目的以外の事由で生じた営業外損益の赤字補填に使用されることは、一種の目的外取崩であると考えられる。

宅地管理引当金

宅地管理引当金は、公共緑地、公園等の公共施設が市の所管に移されるまでの維持管理費用として引当てられるものである。宅地管理引当金は、宅地の原価計算で計上される土地保全費等の一部として計算される。

平成 10 年度末残高 317 百万円のうち、主な執行予定は、減歩土地に係る清掃等の維持管理費 205 百万円である。

それ以外の残高については将来の執行予定が不明確である。このような将来執行見込みの薄い残高については、準備金として認識すべき部分もあると考えられる。定期的に将来執行予定を見直し、引当金の適正残高を維持するようなルールを確立すべきである。

修繕引当金

修繕引当金は自社保有建物等の修繕に備えて引当てられるものである。平成 2 年度以前は自社保有建物がなかったために、修繕引当金は計上されていなかった。平成 3 年度の公社本部建物の取得に伴い引当てを開始し、自社保有賃貸物件である「ナイスティ香椎浜」が完成した平成 8 年度から繰入額が増加している。

繰入基準は、業務方法書第 15 条に規定されている分譲住宅修繕費等の算出方法を準用している。計算調べの結果、毎年度の繰入額は適正であった。

しかしながら、現行規程上は繰入に関する規定がなされているのみであり、適正な残高の基準は示されていない。また、現状では修繕に係る計画が策定されておらず、今後の執行見込額が不明であるため、修繕引当金の残高が適正なものであるか否かの判断はできない状態にある。今後の執行見込額に基づく適正な残高の基準を明確化することが望ましい。

退職給与引当金

退職給与引当金は、出向者を除いた公社役職員の退職金支給に備えて引当てられるものである。引当基準は毎年度の役職員に対する退職金要支給額を計上している。

平成 10 年度の引当金計上額について計算調べ等を行った結果、計上額は適正であった。ただし、役員に対する退職給与引当金は、平成 10 年度では計上されていない。これは平成 10 年度では専任役員についても市職員として在籍しており、給与等の負担を市が負うこととなっているためである。

また、平成 10 年度末で退職した職員の退職金に係る引当金 25,923 千円の取崩しが行われておらず、引当金残高に含まれたままとなっている。当該金額については引当金の取崩処理を行い、同額を未払金に計上すべきである。

災害復旧引当金

災害復旧引当金は、「公社が管理する団地及び公社が分譲した団地のうち、引渡し後一定期間を超えないものの災害による損害を復旧する」ために引当てられたものである。

残高の推移を見ると、この 5 年間全く動いていない。計上の基準について担当者に質問したが、引当金の計上時点から担当者が替わっていることもあり、現在の残高がどのような計算によって計上されたものが不明とのことであった。

「地方住宅供給公社会計基準及び原価計算基準実施要領」第 1-9 によれば、災害復旧引当金の引当目標額または引当限度額は、以下の二つの方法から公社の実情に応じ、いずれかを選択し定めるものとされている。

第一法：期末における保有土地の価額に一定割合を乗じて得た額を目標として定める方法

第二法：当該年度において分譲宅地または住宅用地に振替えた資産価額に一定割合を乗じて得た額を限度額として定める方法

しかし、現状では資料不足のため、どちらの方法を選択したものが不明である。残高が動いていないことから、引当目標額を定めた第一法を選択しているものとも推測されるが、この場合、保有土地価額の変動に応じて、引当残高も見直すべきである。

したがって、現状では残高の妥当性について判断することはできない。いずれの方法を選択するのか、「一定割合」をどうするのか等を早急に確認する必要がある。

間接経費引当金

公社は平成5年度まで、将来発生する見込のある経費について、一律に原価見返勘定を使用していたが、平成6年度から、将来発生予定の間接経費について、間接経費引当金勘定を用いている。

間接経費引当金は特定引当金のひとつとして設定されている。これは、公社会計基準の第4．貸借対照表原則 9．特定引当金(4)その他 にいう、「特に必要ある場合に引当てるもの」として、また公社会計規程において「将来の経費に当てるために引当てられた額を記載する」と規定されていることに基づくものである。

そこで、間接経費引当金について、その計上基準及び団地別の残高に関する資料の提出を求めるとともに、担当者に質問して、計上基準及び残高の妥当性に関する調査を行った。

調査の結果は以下のとおりである。

イ) 引当金の計上基準について

公社の会計規程上、間接経費引当金に関しては、引当てる旨が規定されているのみであり、繰入金額の基準は規程上明示されていない。また、取崩しについては、取崩しの要件及び基準に関する規定はない。

ロ) 間接経費引当金の会計上の性格

間接経費引当金は分譲資産の原価計算上、諸経費と支払利息の計算について用いられている。原価計算担当者に、計上基準またはそれぞれの計上根拠を質問したところ、将来発生するであろう諸経費及び支払利息の配賦額を、団地ごとに個別に見積もって計上しているとのことであった。

間接経費引当金は、「間接」という字句はあるものの、実際には各団地ごとに個別見積計上せざるを得ないと考えられる。支出額未確定の将来費用の見積計上であれば、その会計上の性格は原価見返勘定とほぼ同じである。

八) 団地別残高とその推移

間接経費引当金の平成 10 年度末残高は、10 億 3 千 7 百万円である。団地別の残高の推移は以下のとおりである。

(表 5)

(単位：千円)

団地名	平成 6 年度	平成 7 年度	平成 8 年度	平成 9 年度	平成 10 年度
公団地	421,700	415,940	415,940	410,622	259,759
借上賃貸	6,849	8,932	8,932	8,932	8,932
マリタウ 2	-	592,448	503,871	788,466	744,353
公営団地	-	24,195	24,193	24,193	24,193
ナイスティ香椎浜	-	-	97	97	97
レー死ル 野多目	-	-	-	-	-
リータウ 下原台	-	-	-	-	-
計	428,129	1,041,516	953,035	1,232,312	1,037,337

二) 将来の執行見込について

間接経費引当金の将来の執行見込額について、公社としての見解を求めたところ、平成 10 年度末残高 10 億 3 千 7 百万円のうち、将来執行見込の確実な金額は 33 百万円とのことであった。また、執行予定の不明確な残り約 10 億円については、将来の売れ残り対策費として使用する予定とのことであった。しかし、売れ残り対策にどれほどの費用を要するのか、現時点では不明である。

将来発生費用の見積計上という引当金の性格からは、このような執行見込み不明額を計上しておく根拠は乏しい。したがって、執行見込みを定期的に見直し、不要と判断された部分については準備金とするなど、何らかの処理を行うべきである。

ホ) 繰入及び取崩

公社の原価計算に関する資料を閲覧したところ、一般管理費に係る割掛経費の計算上、間接経費引当金の繰入及び取崩は行われておらず、また、各部門共通費の割掛経費の計算においても繰入及び取崩は行われていなかった。

また、間接経費引当金の個別団地への繰入計算について、サンプルを抽出し、計算の検証を行ったところ、以下の事項が判明した。

抽出したサンプル：レークヒルズ野多目 1 番館 127 戸
同団地は平成 8 年度から建設を開始し、平成 10 年度に分譲開始している。
平成 8 年度及び平成 9 年度では、同団地について間接経費引当金の残高はない。
平成 10 年度に 121 百万円のマイナスの繰入（取崩）が発生している。

過年度に残高がないにもかかわらず取崩が発生するのは、団地別に見積を行うという、現在の間接経費引当金繰入方法に照らしても明らかに不合理である。また、ここでの取崩は公社団地の残高から行われており、これは一種の目的外取崩と考えざるを得ない。

間接経費引当金が個別団地ごとに設定されておらず、団地以外の何らかの集計単位、たとえば、割掛経費のひとつとして設定されているならば、このような処理も認められる余地があろう。しかし、その場合は繰入についても、割掛経費の配賦計算を通じた原価算入を行う必要があると思われる。

4. 一般賃貸住宅（ナイスティ香椎浜）の建設に伴い受入れた補助金の会計処理並びに当該資産の減価償却について

(1) ナイスティ香椎浜の建設に伴い受入れた補助金の会計処理について

概要

公社は公社保有の一般賃貸住宅「ナイスティ香椎浜」の建設にあたり、福岡市から「特定優良賃貸住宅建設事業費補助金」として 108,850 千円を交付されている。

当該補助金は、当該賃貸住宅が完成した平成 8 年度に、全額が「事業外収益」の補助金等収入として計上されている。これは、分譲資産建設に係る補助金受入れと同様の処理を行ったものである。

結果

当該補助金は、長期的に賃貸運用する長期事業資産の建設事業に係る経費補助として交付されたものである。

ここで、公社会計規程中の「勘定科目表」をみると、資本剰余金及び補助金等収入について、以下のように規定されている。

イ) 資本剰余金

防火帯建築、その他国・地方公共団体等の補助金、助成金及び固定資産の評価益、債務免除益等を記載するものとし、建設補助金、その他資本剰余金に区分して記載する。ただし、補助金または助成金のうち経費補助として交付されたものを除く。

ロ) 補助金等収入

事業助成、経営補助等の補助金等で、資本剰余金に属さないものを記載する。

上記の規定に照し合せれば、「ナイスティ香椎浜」建設に係る補助金は、資本剰余金または補助金等収入のどちらとして取り扱うべきかが問題となる。

受入れた補助金は、公社が保有する資産の取得原価の一部として支出され、資産取得のための拠出資本としての性格を有するものと思われる。一方、分譲資産建設に係る補助金受入れの場合は、いわゆる「原価主義」のもとで、分譲資産原価すなわち分譲価格を直接的に引き下げるための補助金であって、公社自身が保有する資産取得のための補助金とはその性格を異にするといえる。

次に、当該補助金が経費補助として交付されたものであるか、についてである。

勘定科目表の資本剰余金に関する説明ただし書きの、「経費補助として交付されたもの」にいう「経費」とは、期間経費（費用）すなわち、会計上の収益の支出と同義に解すべきであろう。

ところで、当該補助金の交付決定通知書（福建築第 2531 号：平成 8 年 3 月 11 日）を閲覧したところ、当該補助金は補助事業に要する経費の額を基礎として交付決定されていた。字句どおりに解すれば、当該補助金は経費補助として交付されたものと考えられるが、一般に法令用語で言うところの「経費」は会計上のそれと異なり、会計でいうところの資本的支出までも含む全般的な支出一般を指すものと思われる。すなわち、経費の額と会計上の「経費」とは同質のものとはいえない。

このように考えると、当該補助金は収益として損益計算に加えるべき性格のものではなく、経常的に維持すべき資本取引に関わると考えるのが妥当である。したがって、当該補助金は資本剰余金として処理すべき性格のものと思われる。なお、一般賃貸物件に対して補助金交付を受けるのは、当該物件がはじめてのケースであり担当者の認識不足から、分譲物件に係る補助金と同一視してしまったものと思われる。将来も同様の物件が建設される予定とのことなので、処理方法を再確認し、処理を一貫させる必要がある。

（２）一般賃貸住宅（ナイスティ香椎浜）にかかる減価償却について

概要

公社所有資産である一般賃貸住宅「ナイスティ香椎浜」の取得原価は、建物部分 350,313 千円と土地部分 63,098 千円からなり、賃貸事業開始の平成 8 年 10 月より長期事業資産区分の賃貸資産勘定(413,412 千円)に計上されている。

当該資産にかかる減価償却費は、建設資金借入先である住宅金融公庫への毎期の借入金償還元金に相当する額を計上している。平成 9 年度、平成 10 年度のそれぞれの減価償却額は 2,186 千円で、平成 10 年度での減価償却累計額は 4,373 千円である。

結果

イ)ここでは減価償却方法等について、所定の基準に従い適切に計算・表示されているかどうかを検討した。

検討の結果、ナイスティ香椎浜に係る減価償却は、業務方法書第 16 条及び会計規程第 47 条第 2 項の規定に従い、適正に計算されていた。すなわち、住宅金融公庫からの借入金の元本のうち、償還部分相当額を償却している。

また、減価償却にかかる表示に関しては、会計規程に沿った処理がなされていないことが認められた。会計規程 47 条第 4 項によれば、当該資産の減価償却は直接償却法により行なう旨が定められているが、貸借対照表及び財産目録の表示上で

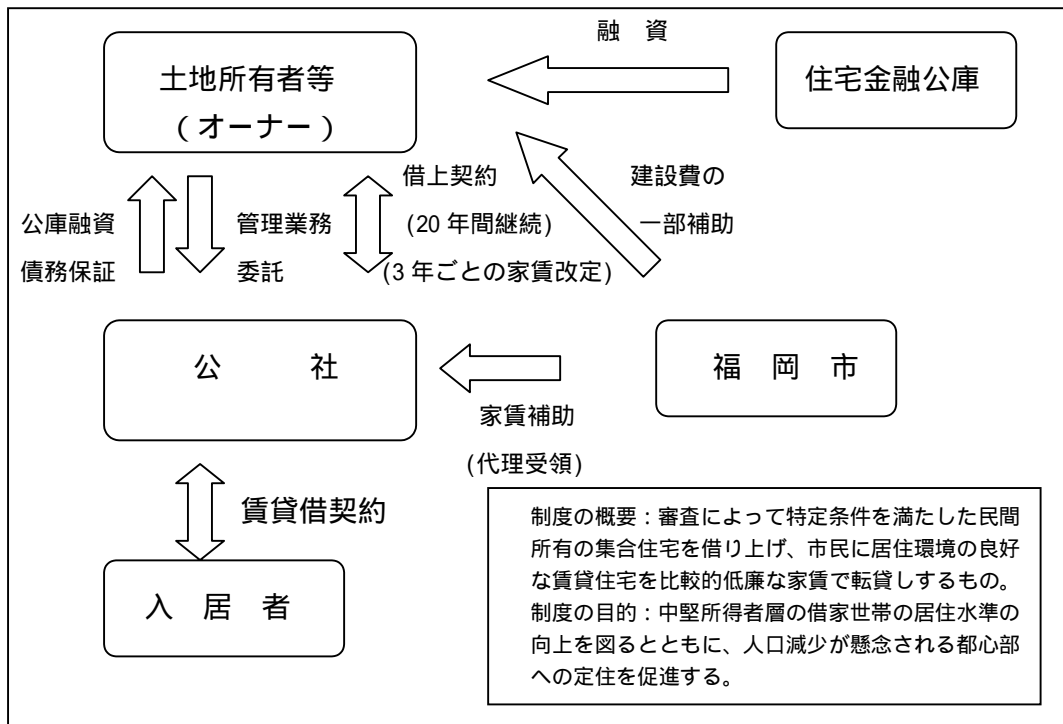
は資産の取得価額から減価累計額を控除計算される形での間接法により記載されている。

5. 借上住宅事業について

(1) 事業の概要

借上賃貸住宅事業は、「特定優良賃貸住宅の促進に関する法律」に基づき福岡市から住宅建設資金及び居住者の家賃を減額する補助金をうけ、平成6年度より開始された事業である。概要は次のとおりである。

(図1)



(2) 事業に伴う会社のリスクについて

上記図1に示す取引形態において、将来生じるおそれがある負担(リスク)は次ページに示した表7の ~ のように想定される。

平成10年度の借上賃貸住宅管理収支は赤字となっている。赤字となった部分については、空家貸倒引当金14,486千円を取崩して充当している。

しかし、事業にかかる収支の状況を損益計算書上に正確に反映させるためには、将来発生するであろう損失(リスク)に備え、これに対する引当金についても当該事業区分の中で引当計上する必要があると考える。

そこで、次に示した と のリスクにかかる未収家賃の回収不能見込額及び翌期に見込まれる空家損失に対して引き当てるとすると、空家貸倒引当金32,059千円の追加的な繰入が必要となり、赤字額は同額拡大することになる。

なお、平成 10 年度末では 21 団地を管理しているが、平成 11 年度以降に新たに契約を行う予定はなく、当該事業は現状維持の方向にある。既存事業での潜在的なリスクは依然残るものの、事業拡大に伴う追加的なリスクはない。

(表 7)

リ ス ク	現 状	備 考
未収家賃の滞納・欠損	平成 10 年度末における未収家賃残高は 15,719 千円(家賃収入に対する割合は 3.1%)。発生後一年超の滞留額は 6,317 千円。	滞納についての状況は「9 . 債権管理の状況」の項にて記述。
未入居による逸失利益	<p>公社は全戸を一括して、20 年間継続して借り上げているため、空き家が生じた場合は公社が損失を被ることになる。平成 10 年度は 3 月に管理開始した物件を除いた全 635 戸中 21 戸(3.3%)が未入居となっている。</p> <p>借上戸数を減らすことにより、入居率の上昇を目指す努力をしているケースもある。しかし一般に、契約の変更は困難である。受け取るべき家賃 780,082 千円に、未入居率を単純に乗じれば、年間 25,742 千円の逸失利益が発生すると試算される。</p> <p>オーナーは開発に当たり収支計画書を作成している。当該計画書では家賃収入が 3 年ごとに 3% ずつアップしていく計画となっている。しかし、現在の不動産市況下では、家賃の逡増は期待できず、公社も値上げに応じられる状況にないため、平成 9、10 年度の改定では、おおむね全物件について据え置きとなっている。しかし家賃据え置きについてはオーナー側から強い抵抗をうけており、今後、これに応じて支払家賃の値上げをすれば、最悪の場合受取家賃と支払家賃の逆転現象が生じるおそれがある。</p>	空家貸倒引当金の執行について「3 . 各種引当金」の項にて記述。
保証に伴う債務の履行請求	住宅金融公庫からオーナーへの建設資金融資に対し保証を行っており連帯債務を負っている。連帯債務の総額は、平成 10 年度末で 4,573 百万円ある。この債務額は決算書上表示されないが、「平成 10 年度決算付属明細書」において「参考」として開示されている。	

(3) 借上住宅の計画修繕について

公社とオーナーとの間で取り交わされる「福岡市借上住宅の供給に係る協定書」では、予め計画を立てて外壁等の住宅部位の修繕を行うこと（計画修繕）を求め、項目ごとに実施すべき年の目処を示している。この修繕はオーナーが費用負担し、公社管理のもとで実施される。

現時点では、公社としての計画修繕に対する特別の対策または方針等は定められていない。通常の管理業務の中で担当者が3カ月に一回程度巡回し、目視により修繕の要否について確認し、オーナーに報告するという対応を行っているに止まっている。

借上住宅事業は平成6年度に開始しているが、修繕時期は最短例で「汚水ポンプ」修繕が「3年～4年」となっており、既に計画修繕が実施されてもいい状況となっている。昨今の公営住宅におけるコンクリート外壁の落下事故の発生例もあることから、公社側で計画的にチェックし、修繕の時期が遅くならないような体制を構築しておくことが望ましい。

6. 分譲住宅リフォーム事業の収支実態について

(1) 決算説明資料の妥当性

平成10年度の決算報告書の基礎となった公社の会計帳簿の収入・経費の数値は次のとおりである。

収入額	40,958
経費	
工事費	37,472
諸経費	3,486
うち福岡住宅サービス(株)への委託手数料	(5,727)
青焼写真料等諸経費	(1,552)
決算事業間調整	(3,793)

上記のとおり、決算調整振替前における当年度のリフォーム事業における収支は実質3,793千円の赤字である。

また、この中には人件費、通信費等の間接経費は含まれておらず、実態としての平成10年度赤字額はさらに増加するものと考えられる。

専従者1名と共通事務者の給与、通信費、本社諸経費等の負担を考慮に入れれば、約15百万程度の損失が発生しているのではないかと思われる。

出資者への報告においては、各種の意志決定に資するため、リフォーム事業収支の実態を開示すべきである。

(2) 会計処理等について

「1. 帳簿体系の整備」で述べたように、現在リフォーム事業に係る帳簿は、分譲事業の一部として作成されており、リフォーム事業に係る間接経費等を集計できる帳簿体系にはなっていない。

また、間接経費等についても、当事業の負担額を明確に把握する基準はない。

リフォーム事業については、分譲事業の顧客に対するアフターサービスとして位置付けられているが、損益計算書上の事業区分は別となっている。リフォーム事業を分譲事業の一環として捉え、分譲事業全体としての収支均衡を図るのであれば、損益計算書の区分を同じ区分とすべきである。また、分譲住宅のリフォームは公社以外の業者が行うケースも多く、特定のリフォーム希望者に対するリフォーム事業から生じた赤字分が、結果として分譲住宅の原価に算入されることは、現在の損益計算の枠組みにおいては望ましくない。

したがって、リフォーム事業の位置付けを明確にし、人件費、減価償却費、通信費等の間接経費を他の事業と区分して経理できる帳簿体系を構築するとともに、適切な間接費の配賦基準を策定して、リフォーム事業の損益を明らかにできるようにすべきである。

(3) 過去10年間の収益状況

リフォーム事業については、受注額の概ね7%（金額規模によって若干異なる）を差し引いて残額が施工業者に支払われる。当該7%相当額が公社の実質的な収益となる。

当該部分の金額の昭和63年からの11年間の平均額は、11,190千円である。当年度の実際経費の支出額を元に推定すれば、間接費を含めた損益計算を行うと11年間実績で赤字体質にあるのではないかと危惧される。しかし、そのような損益計算はこれまで行われていないため、事業の実態が把握できていない。

したがって、先に述べたとおり間接経費まで含めた実際経費の把握を行い、実態としての損益を明確にした上で、損失の生じない経営体制を構築すべきと考える。

7. 駐車場管理事業について

(1) 駐車場利用料、預り保証金の単価について

特定の地区について駐車場利用料、預り保証金の単価等を比較したところ、次のような事例が見受けられた。

同一市営住宅の駐車場であるが賃貸単価が異なるケース
(例：姪浜北 3,570円 と 3,770円)
同一場所の駐車場でかつ同一の賃料であるが、預かり保証金の額が異なるケース
(例：同一場所で賃料3,570円の保証金が10,200円と10,500円)

かかる差異が生じたのは、駐車場の賃貸契約締結の時期により、契約金額が異なっているためとのことであった。市営住宅の駐車場は公共性の高い事業であることから、料金体系については、一定の基準を明確にして単価の設定を行うべきであると考え、当該差異が生じることを認容する明文化された規定等は閲覧できなかった。今後、料金体系について同一場所で単価に差を持たせるような場合については、規定を明確にした上で実行することが望ましい。

次に、預り保証金の額が異なることについては、「駐車場管理規程」上「利用料金の3ヶ月分を徴収し、かつ料金改定の場合は、差額を徴収すること」が明記されている。したがって、規程に従った運用が行われていれば、結果として現在の賃料の3ヶ月分が預り保証金の残高となるはずである。また、駐車場は3ヶ月滞納で強制解約となるため、その時の滞納を担保するため保証金を預かるという性質上3ヶ月分(消費税含む)を徴収することが望まれる。さらに、同一の経済効果を受益しながら各人によって預り保証金の金額が異なることは望ましくない。今後、統一的な運用を期待すると同時に、過去に生じた差異については、「駐車場管理規程」への準拠性を再度確認すべきである。

(2) 駐車場施設管理事業の原価について

当年度における駐車場施設管理事業の収支状況は次のとおりである。

駐車場利用料収入	616,428	千円
地代家賃	396,358	(福岡市からの賃借料)
諸経費	134,253	
原価見返勘定	85,815	

上記の原価見返勘定は原価の見積額と実際発生額との差額を調整するために

設定される科目である。見積が正しく行われている限り、最終的に原価見返勘定残高はゼロとなる。しかし、駐車場収入 616 百万円に対し約 14%、85 百万円の原価見返勘定が生じ、その累計残高が 590 百万円生じていること、また、将来の執行予定も明確にされていないことを考え合わせれば、当初の見積自体に誤りがあったものと判断せざるを得ない。

公社の事業運営は、適正な原価計算に基づいて行われるべきであり、そのためにはより正確な見積を行うことが求められる。あまりに原価見返勘定が累積していくような場合には、原価要素の見直しを考慮すべきである。

また、駐車場敷地のほとんどは福岡市からの賃借物件であり、市営住宅管理事業と密接な関係にある部分もある。したがって、将来的には受託事業全体の枠組みを再考し、たとえば駐車場施設管理事業を市営住宅管理受託事業と一体化させるなどの方策をとることも考えられたい。

8. 市営住宅関係検査業務について

平成 11 年 3 月末において未払金に計上された工事金額が 2,000 千円から 10,000 千円までの請負業務等の検査結果を通査したところ、3 月 31 日付けで検査完了報告書が提出されたものは次のとおりであった。

(表 9)

(単位：千円)

NO	件名	金額	検査員	立会人	完了日	支払日	工事NO
1	板付南外29住宅消防設備保守	7,125	A/B	a	3月31日	4月15日	413
2	板付住宅外12住宅ILP [®] -タ保守	8,262	"	b	3月31日	4月15日	2247
3	ニュー堅粕9住宅外消防設備	2,050	"	a	3月31日	4月15日	417
4	博多千代外18住宅消防設備	4,200	"	a	3月31日	4月15日	416
5	全区消防設備	5,150	"	c	3月31日	4月15日	179
6	福浜住宅排水施設改修外	8,268	"	b	3月25日	4月15日	5327
7	桧原外17住宅ILP [®] -タ保守	9,449	"	b	3月31日	4月15日	2243
8	福重住宅外4住宅設計業務	2,800	A	d	3月30日	5月17日	7819
9	姪ノ浜北外2住宅外設計業務	3,449	A	d	3月30日	6月15日	7818
10	田村住宅污水处理施設受託業務	3,556	A/B	e	3月31日	4月15日	405
11	市営板付南外ILP [®] -タ保守	4,599	"	b	3月31日	4月15日	2240
12	市営美和住宅外ILP [®] -タ保守	2,356	"	b	3月31日	4月15日	2356
13	マイクofilm作成委託	5,100	A	f	3月31日	5月17日	-

(以上のように、当該金額の範囲内においても3月31日付の検査完了報告が

13件もある。)

また、10,000千円を超えるものの中にも数件の同日付けの検査完了報告が見受けられる。それらの検査もA氏及びB氏が行っており、通常実施できる業務の分量を超えていると言わざるを得ない。このため、実際に3月中に検査が完了しているとは考えにくい。

現行の会計規程等において、本来は検査完了の属する年度を支出年度とすべき旨の規定があることから、本来検査完了が4月にずれ込む場合は翌年度に経理すべきと考える。

しかしながら、福岡市役所の予算措置等の問題もあり、決算手続の中で検査完了している場合は、未払に計上しているものと思われる。本来、3月31日が工事完了のものを全て3月31日中に検査完了することは、実務上困難であり、かかる経理処理も全く否定するものではないが、検査完了報告書の日付が実際の日付と異なる日付で提出されることが慣行化されれば、検査自体の信頼性を失うことにもなりかねず、好ましいことではない。

今後、このような決算期に集中する検査業務については、より実態に即した規程を作成し、定められた規程については遵守していく必要があると考える。また、検査が期末に集中しないような方策も検討すべきと考える。

9. 債権の管理状況について

(1) 分譲住宅頭金猶予制度にかかる貸付金について

分譲住宅頭金猶予制度の意義と制度の概要

この制度は、公社の分譲住宅(以下「住宅」という。)を必要とする者に対し、自己資金の一部を猶予する制度で、購入時の自己資金負担を軽減することによって、住宅の購入を容易にすることを目的とした制度である。

この制度の利用にあたっては、利用者の年収、年令等に制限がある他、以下のような条件が付加されている。

- イ) 利用者が公社の指定する保証会社の保証を得られる者であること。
- ロ) 猶予金は1戸につき800万円以内であること。
- ハ) 猶予金は、分譲住宅引渡しの日から10年間猶予すること。(期間満了前の支払は妨げないこと)
- ニ) 猶予期間中は利息を付すること。
- ホ) 利用者は、別に定める債務弁済抵当権設定契約を締結すること。

問題点

この猶予制度の利用に伴う平成 11 年 3 月末残高は 186 戸、901,300 千円であり、当該残高は貸借対照表上、長期事業未収金として計上されている。残高の内容、回収可能性等について調査した結果、以下のような問題点が見受けられた。

イ) 担保の付保状況

公社が全国保証会社と締結した覚書によれば、保証金額は担保価値の範囲内であって、分譲価額の 95%以内とされている。このため、自己資金額が 5%未満であるような場合は、無保証部分が生じており、その金額は 155,954 千円となっている。利用者の任意早期返済の呼びかけが行われているが、今後とも、その推進が必要であるとともに、定期的な残高確認が必要と思われる。

ロ) 長期事業未収金のうち、回収不能と認められる金額

標記残高のうち 100,000 円、未収利息 84,506 円は、本人行方不明であり、回収が滞っている。保証人（以前の制度では、保証会社の保証ではなかった）の経営する会社も倒産ということで、保証人の支払能力もない。また、競売のため、買い戻し特約登記も抹消されていることから、実質的に回収困難と考えられる。

当該事案については稟議報告書も作成され、手続上の問題はないが、かかる債権については、債権の実在性に問題があると考えられる。時効完了まで管理するとしても、会計上は備忘価額まで欠損処理することが妥当であると考えられる。

(2) 分譲住宅諸経費貸付金制度にかかる貸付金について

分譲住宅諸経費貸付金制度の意義と概要

この制度は、公社の分譲住宅を購入する者に対し、諸経費（登記等諸費用預り金、住宅金融公庫及び提携ローンの貸付手数料等）の一部を貸付する制度で、当初の資金負担を軽減し、住宅の購入を容易にするための制度である。

この制度の利用にあたっては、利用者に安定した収入があること、年齢に制限があることその他、以下のような条件が付加されている。

イ) 分譲住宅預金猶予制度を利用していない者。

ロ) 貸付金額は 1 戸 50 万円以上 100 万円以内であること。

ハ) 貸付期間中は利息を付すること。その利息は 10 年間先払いとすること。

問題点

この貸付金制度による貸付金残高は 69,800 千円（平成 11 年 3 月 31 日現在）である。10 年間の買戻特約制度はあるが、保証人制度及び担保はなく、10 年後一括回収となっている。

このように、当該貸付事業には返済までのリスクがある。このため、繰上げ償還を積極的に進めているところである。しかし、貸付金の個別残高に関する台帳が整備されておらず、残高について一元的に管理する帳票がない。少なくとも、台帳による管理及び定期的な残高確認が必要と考える。

(3) 未収家賃等の管理

賃貸住宅及び借上住宅の未収家賃等の管理について

原則自動振込になっており、振替不能の場合には「福岡市借上住宅賃料等滞納事務処理要領」(以下、「事務処理要領」という。)に則って、催告等の事務処理を行い、賃料等の収納事務の適正かつ円滑な執行を図ることとなっている。

しかし、かなりの未収家賃があり、その残高の内訳は次のとおりである。

イ) 平成10年度末未収家賃の発生年度別残高明細

(表10) (単位：千円)

年 度	残 高
平成 7年度	46
平成 8年度	1,388
平成 9年度	4,882
平成 10年度	16,385
合 計	22,703

ロ) 平成10年度末未収家賃のうち、回収が遅延している状況

(表11) (単位：千円)

項 目	残 高
退去済者の滞納家賃(11名)	7,291
係争中の額(1名)	1,300
分割回収予定額(1名)	1,454
合 計	10,045

本来、事務処理要領によれば、「滞納月額3ヶ月以上で明け渡し請求、訴えの提起等」を行うべきところ、手数料や費用の問題もあって、ある程度、月数が経過している状況が見られる。上記のうち、回収不能と認められる額については、備忘価額を残し、欠損処理することが適当である。

未収家賃等管理の効率化

未収家賃の状況については、最新時点ではコンピュータから「未収入者リス

ト」が出力され残高把握ができるが、決算日現在では改めて出力されておらず、手書きで未収者がリストアップされている状況である。

家賃の未収状況を全体的に把握し、会計帳簿上も明らかにするためには、年度末だけ未収入金を調査計上するのではなく、回収遅延分につき月々未収入金計上し、各人別残高の合計（補助簿）と会計帳簿を照合し、管理していく方法も一法かと思われる。

常に、一定時点での残高内訳が明らかになるようなシステムの構築が望まれる。

10. 固定資産の管理及び会計処理について

(1) 固定資産台帳の整備状況について

「会計規程」第42条では、「固定資産の増減異動は、固定資産台帳に記載し、適正な管理をしなければならない。」とされている。そこで、固定資産台帳の作成状況、運用状況について調査を実施した。

勘定科目別の固定資産台帳作成状況は以下のとおりである。

(表12)

科 目	作 成 状 況
土 地	減歩土地については、「公社事業外用地、余剰地現況及び処理方針案」で代用されているが、その他の土地については作成されていない。
建 物	作成されていない。
構 築 物	駐車場舗装路面については、「駐車場設備利用状況表」で代用されているが、その他については作成されていない。
工具器具備品	固定資産台帳は完備されている。また、固定資産に計上されない少額物品のうち、1万円以上の備品については、備品台帳が作成されているが、備品台帳の記入は平成7年7月25日が最終となっており、それ以降全く記入されていない。 ここで、公社でいう「備品」とは、取得価額1万円以上で、除却対象以外のものをいう。また、少額備品については、現在も20万円以下としている。
機 械 装 置	作成されていない。

他の帳票で代用されているもの及び作成されていないものについては、正規の固定資産台帳を作成することが望まれる。

また、固定資産台帳その他の帳簿記録と現況調査による現品との照合手続は行われていない。会計規程第42条にいう「適正な管理」の具体的な手続等を明示する規定はないが、固定資産の管理において帳簿記録と現況を照合して、把

握されていない異動状況を正しく帳簿記録に反映させることは、基本的かつ重要な手続であり、定期的に行うことが望まれる。

なお、現在「福岡市住宅供給公社会計帳簿等の様式要綱」様式第2号の「備品使用票」を用いて、備品台帳の作成が進められている。また、現品の管理については、「備品整理票」を新たに作成し、現品に貼付する作業を今後進めることとしている。「備品整理票」貼付時、同時に棚卸を行い、「備品使用票」の整理を行う予定である。

(2) 有形固定資産の計上科目について

平成10年度に取得したパピヨン駐車場設備（取得原価8,913千円、平成10年度末簿価8,734千円）は、機械装置勘定（機械式駐車設備、耐用年数15年）として計上されている。

当該設備について、見積書（積算額内訳書）及び工事現場写真に拠り工事内容を検討したところ、すべて工具器具備品勘定（耐用年数10年）で処理すべきものと判断された。

したがって、適切な勘定科目に振替処理を行う必要がある。

11. 分譲用資産等の棚卸資産の状況について

(1) 棚卸資産の意義

棚卸資産とは一般に販売用資産など、営業活動のために短期的に費消される資産をいう。商品、製品、原材料、仕掛品などがこれにあたる。これらは通常、流動資産に分類される。

公社の場合、販売用資産として「分譲資産」勘定があり、工事仕掛高として「分譲資産建設工事」勘定がある。また、公社特有の会計処理として、固定資産の長期事業用資産のなかに「宅地造成工事」勘定がある。これは宅地造成工事の仕掛高を記載するものとされているので、ここでの記述対象とする棚卸資産に含めることとする。

一般に、棚卸資産の取得原価には取得対価、付随費用等が含まれるが、取得に要した借入金利息は原価算入されない。しかし、不動産開発事業を行う事業会社にあつては、資産の取得と因果関係が密接な支払利子については、事業遂行のための原価要素として、一定の要件を満たすものに限り、原価算入が認められている。公社の場合もこれと同様に支払利子の原価算入が認められている。ただし、通常の場合利息の原価算入が認められるのは、正常な開発期間の支払利息であり、それが何らかの原因で開発中止されたような正常期間を超えるような場合は原価算入はされないものと考えられる。

昨今、地方自治体の外郭団体が保有する資産に関する含み損の問題が社会問

題として取り上げられている。この問題は、長期間にわたって開発を行うことから生じる過大な利息の原価算入と、販売の見込みが薄く滞留在庫化している物件の存在との二つの側面を有している。

公社の場合、資産の取得をほとんど借入金でまかない、かつ、利息の原価算入も認められていることから、長期間保有する資産について含み損を抱える状況になっていないかどうか検討した。

(2) 棚卸資産の状況

平成10年度末の主な棚卸資産の種類及び金額は以下のとおりである。

(表13 分譲資産の残高)

区分	団地名	分譲時期	募集戸数	10年度残戸数	平成10年度末残高(千円)	12月末残戸数	平成11年12月末残高(千円)
一般分譲住宅	ウエーブコート4番館	7/2	75	2	74,200	-	-
	ウエーブコート2番館	8/3	120	12	391,200	-	-
	ウエーブコート5番館	9/3	64	14	384,100	3	82,307
	ウエーブコート7番館	9/9	138	44	1,180,700	4	107,336
	レクルス野多目2番館	9/10	58	10	245,000	-	-
	レクルス野多目1番館	10/1	127	73	1,783,500	26	635,219
	リフタツ下原台第1期	10/11	14	13	539,110	4	165,880
	計	-	596	168	4,597,810	37	963,306

注：分譲資産の平成11年12月末残高は、平成10年度末の一戸あたり平均価格によっている。

(表14 仕掛高の状況)

区分	団地名	平成10年度末残高(千円)	面積(m ²)	簿価 m ² 単価(円)	時価 m ² 単価(円)	摘要
分譲設 資工 産事	マリタツ共同	24,394	-	-	-	1
	レクルス野多目	386,801	-	-	-	1
	リフタツ下原台建売	115,905	-	-	-	1
	リフタツ下原台売立	123,929	-	-	-	1
宅地 造成 工事	レクルス野多目	3,110,233	31,951	97,343	124,500	1
	マリタツ2 街区	1,025,044	8,075	126,940	155,500	1
	下原団地	1,886,061	17,071	110,483	101,000	2
	田村団地	556,078	3,635	152,978	111,000	3
	千代6丁目団地	2,220,221	10,739	206,743	180,000	4
	原田4丁目団地	538,408	3,032	177,575	145,000	5
	女原団地	38,073	1,987	19,161	112,750	6
	板付団地	2,489	203	12,261	148,500	7
	天神5丁目団地	102,008	176	579,590	729,000	8
	パピヨン団地	836,768	3,312	252,647	306,500	9
	計	10,966,412	79,978	-	-	

注：宅地造成工事と比較した時価は、物件の近傍公示地価の平均によっている。ただし、千代6丁目団地については路線価によっている。なお、ここでいう「時価」はあくまでも目安であって、実際の取引価格を表わすものではない。

摘要の説明

- 1：いずれも現在、開発・分譲継続中の団地である。
- 2：リーフタウン下原台の未分譲地及び市営住宅下原台団地用地の売却残地。売却残地の帰属については現在検討中。
- 3：昭和58年6月取得。平成11年6月に市営住宅用地として売却した残地。平成12年度以降に都市計画道路用地等として市に売却予定。
- 4：平成6年12月取得。平成13年度、14年度に市営住宅用地等として市に売却の予定。
- 5：平成8年11月取得。平成12年3月に市営住宅用地として売却予定。
- 6：平成11年3月取得。平成12年3月に市営住宅用地として売却予定。
- 7：平成元年1月取得。老人福祉施設用地の建設予定地として現在検討中。
- 8：平成11年3月取得。平成14年度以降、市営住宅用地として売却を検討する。現在は市営住宅用駐車場敷地として賃貸中。
- 9：現在、賃貸駐車場用地として活用中。

(3) 結果

分譲用資産の場合、分譲開始から2年以上経過したものを滞留とみなすこととする。これは住宅金融公庫の融資条件で2年（現在は特例で3年）を超えたものを中古住宅扱いし、実際の販売も2年を一応の目安としているためである。

平成11年12月末現在で、分譲開始から2年を経過しているものはない。

次に、分譲資産建設工事については、いずれも現在進行中の分譲物件に係るものであり、計画途中で滞留しているものはない。

宅地造成工事については、下原団地、千代6丁目団地、田村団地、原田4丁目団地でそれぞれ目安となる時価を超えているが、時価が簿価の50%を下回っている団地はなく、また、将来の売却予定もたっていることから、現在のところ特に問題とすべき開発案件は無いものと判断する

第4．利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、私は地方自治法第252条の29の規定により、記載すべき利害関係はない。

以 上