

で除した数値をいう。65㎡より広い場合は、家賃算定基礎と比較して家賃が高くなる。

エ. 経過年数経係数

経過年数係数とは、住戸の古さを示す係数であり、建設時からの経過年数に応じて1以下の数値で定めたものをいう。経過年数が大きいほど、数値は低くなる。

オ. 利便性係数

利便性係数とは、県営住宅が建っている場所及びその周辺地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して0.5¹1.3又は、市町村立地係数の上限1.6を市町村立地係数で除した数値のうち小さい方までの範囲内で設定する数値をいう。平成8年8月30日建設省住総発第135号住宅局長通知では、「当該数値の設定に当たっては、不動産鑑定評価基準に定める土地及び建物に関する個別的要因を参考とするものとし、地域の実情等を適切に反映した数値が設定されるよう十分配慮すること。」とされている。

山梨県では、不動産鑑定士により構成される山梨県利便性係数検討委員会を組織して検討を行い、当該委員会の報告書を参考に決定している。利便性係数は平成20年の見直し後、10年経過した平成30年に見直しが行われた。平成30年に見直しが行われた係数は、平成31年4月1日の家賃設定に反映されている。山梨県の利便性係数に関する評価項目及び利便性係数は、下記のとおりである。

条件	評価項目
交通接近条件	甲府駅、最寄駅、小中学校、最寄商店街、役場までの距離等
周辺環境条件	街並み、嫌悪施設、接道等
団地施設条件	水洗化、集会室、児童遊園、駐車場

(出典：平成30年12月3日 利便性係数に関する山梨県利便性係数検討委員会報告書からの抜粋)

団地施設条件の評価項目である水洗化は、汲み取り式の場合に減点される方式を採用しているが、全団地で下水道への接続又は浄化槽の設置が済んでいるため評価に差はない。

駐車場は、平成31年4月1日時点で募集を行っている団地の内、建替え又は修繕時に整備とした貢川団地と玉川団地以外の団地及び駐車場がない富士見団地以外の団地は、駐車場の整備が終了しており団地ごとの利便性の差は、ほとんどない。団地施設条件は、おおむね集会室と児童遊園の有無により差がつかず結果となっている。

順位	団地名	所在地	利便性係数
1	塩山団地	甲州市	0.987
2～45	省略		
46	西桂団地	西桂町	0.919
47～91	省略		
92	高根南団地	北杜市	0.822

(出典：平成30年12月3日 利便性係数に関する山梨県利便性係数検討委員会報告書からの抜粋)

団地単位で評価を実施しているため各団地に対して利便性係数が設定される。

例えば平成31年4月1日時点に所定の控除計算を行った後の世帯合計の合計所得120万円の世帯が伊勢団地に入居する場合の家賃は下記のように決定される。

算定因子	金額又は係数	備考
ア 家賃算定基礎額	34,400円	月額10万より分位1
イ 市町村立地係数	0.9	甲府市
ウ 規模係数	0.9646	62.7㎡÷65㎡
エ 経過年数係数	0.7606	7号棟 昭和58年
オ 利便性係数	0.9850	伊勢団地係数
家賃(ア～オの掛け算)	22,300円	十円単位切捨て

・ 問題点及び改善事項

県営団地は、昭和40年整備が行われており老朽化している団地が多い。山梨県は、長寿命化計画に基づき毎年建替えや修繕を実施している。団地には、複数の棟が立っており、最大の貢川団地は40棟以上が存在している。

その結果、同一の団地の中でもエレベーターがある棟や給湯設備の有無、エアコンの通風孔の有無等、設備の状況が異なる棟が混在している。今後、建替えや修繕が進むに従って多くの団地で異なる設備の棟が混在することが想定される。

今後の利便性係数の改訂に当たっては、県営住宅全体の建替えや修繕の進捗度を考慮し棟別の評価に変更の是非を検討していただきたい。評価単位を棟とすることでより実態を反映した利便性係数の設定が可能と考える。

利便性係数の設定に住宅の設備を評価項目としている他県事例を参考として記載する。

参考 大分県 「～2019年度版～県営住宅入居者のしおり」

■家賃制度 (応能応益家賃)

入居者の申告に基づき、近傍同種の住宅の家賃以下で、入居者の収入及び立地条件、規模等住宅の便益に応じた家賃を決定する。つまり、入居者の収入(応能)と入居者が住宅の設備や立地などから受ける便益(応益)により家賃が決まる。

応能部分	応益部分
入居者の負担能力 (収入に応じた家賃算定 基礎額)	立地条件 (市町村立地係数) 住宅の便益 ア 広さ(規模係数) イ 建設からの経過年数(経過年数係数) ウ 便所の水洗化、浴槽・風呂釜の有無、 給湯設備の有無など(利便性係数)

(出典：大分県 「～2019年度版～県営住宅入居者のしおり」より抜粋)

(7) 保守点検業務①・全般的事項

- ・ 実施した監査手続
 - 県及び住宅公社の職員に対する質問
 - 関係資料の閲覧及び証拠突合
- ・ 指摘事項

意見事項 2-7-1 【各種実績報告書の記載内容の不備について：住宅公社】

山梨県営住宅等管理業務仕様書(以下「仕様書」という。)では、住宅公社に対して、協定で定める期日までに各種管理業務実績報告書を県に提出することを求めている。この点に関して県営住宅の老朽化の問題を勘案すると、保守点検及び修繕の結果に関する記述が重要であると考えられるため、その報告書の内容に保守点検及び修繕の結果を含まれるよう要望する。

- ・ 現状

仕様書は、次の施設の維持管理業務(保守点検及び修繕)項目について、維持管理業務計画書及び業務仕様書を定めることを住宅公社に求めている。

- ア) 給水設備清掃等業務
- イ) 浄化槽維持管理業務
- ウ) 昇降機設備保守点検業務
- エ) 緊急通報システム維持管理業務
- オ) 消防用設備等維持管理点検業務
- カ) 遊具施設保守点検業務
- キ) 放置自動車調査点検業務
- ク) 植栽点検業務
- ケ) 建築基準法第12条に基づく防火管理業務
- コ) 消防法に基づく防火管理業務
- サ) その他必要となる保守点検業務

さらに仕様書は、上記保守点検業務の手順を次のように定めており、協定で定める期日までに各種管理業務実績報告書を県に提出することを求めている。

- 1) 各種施設設備等の保守点検実施箇所を現地調査する。
- 2) 保守点検業務の実施（仕様書の作成、積算、発注、業務監理、完了検査、積算）については、刊行物もしくは市場取引価格等を参考に適正な価格を採用する。
- 3) 各種保守管理業務実績報告書を協定で定める期日までに提出する。
- 4) 次年度の実施計画案を提出する。

・ 問題点及び改善事項

仕様書は、住宅公社に対して、協定で定める期日までに各種管理業務実績報告書を県に提出することを求めている。

県が住宅公社と締結している山梨県住宅及び山梨県特定公共賃貸住宅の管理に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）第22条により住宅公社は、毎年度終了後2月以内に、次に掲げる事項を記載した管理業務実績報告書を県に提出する必要がある。

- 1) 管理業務の実施状況
- 2) 入退去の状況
- 3) 家賃等の収納及び家賃納入指導の実績
- 4) 要望・苦情等の受付及び処理の実績
- 5) 維持修繕の実施状況
- 6) 管理業務に係る収支決算
- 7) その他甲が必要と認める事項

この定めを受けて住宅公社は、平成31年4月26日付で県に管理業務実績報告書（平成30年度 山梨県営住宅の管理業務実績報告書）（以下「実績報告書」という。）を提出している。実績報告書には県営住宅の共同施設の維持管理業務に関する記載があるが、維持管理業務（放置自転車処分状況を含む。）と防火管理者業務の執行状況、事故・災害等の状況の記載欄があるが、「問題ない」との判断からいずれも空欄となっている。これに関して、住宅公社は、仕様書に示されている保守点検及び修繕業務を外部者に委託しており、それぞれの委託者から業務報告書を入手している。今回の包括外部監査では、これら業務報告書より、仕様書に示されている保守点検及び修繕業務が実施されていることは確認できた。

老朽化が進む県営住宅については、保守点検の必要性は年々高まっていくものと考えられる。そのような状況において住宅公社としては、管理代行者として、求められている業務を適切に実施し、責任を果たしていることを明確にしておくためにも、保守点検

及び修繕の実施状況を明確に記録・報告しておく必要がある。また、県においても、県営住宅の保守点検及び修繕が適切に行われていることについて県民への説明責任を果たすためにも、住宅公社が実施した保守点検及び修繕の実績を正確に把握しておく必要がある。

保守点検及び修繕の業務報告が適切に行われるためには、基本協定書第22条で定められている管理業務実績報告書の記載項目に現状の様式では記載欄のない保守管理の実施状況を加えておくことも一つの方法である。あるいは、毎年度締結している山梨県営住宅の管理に関する協定書に、保守管理の実施状況についての報告が必要なことを明記しておくことも考えられる。

現状、点検日もしくは点検期間、実施者、点検結果を受けての今後の対応の概略など点検の実施状況そのものが管理業務実績報告書に記載されていないので、実績報告書における保守点検の実施状況の記載内容は、点検日もしくは点検期間、実施者、点検結果を受けての今後の対応の概略などを記載しておく必要があると考える。いずれにしても保守点検及び修繕についての実績報告のあり方について、県と住宅公社との間で十分に協議しておく必要がある。

(8) 保守点検業務②・給水設備清掃等業務

- ・ 実施した監査手続
 - 県及び住宅公社の職員に対する質問
 - 関係資料の閲覧及び証憑突合

・ 指摘事項

指摘事項 2-8-1 【入札契約の簡便処理について：住宅公社】

予定価格が100万円を超える設備点検業務の外部委託にあたり、本来は入札を実施して契約の相手方を決定すべきところ、相手方が2者に限定されるため、事務手続きの簡便性を理由に2者から見積もりを徴取して随意契約により契約を締結していた。事業者が2者であっても規定に基づき入札を行われたい。

意見事項 2-8-2 【点検結果のフォローについて：住宅対策室】

住宅公社から報告された水質検査結果のうち、衛生上問題が生じるおそれがあり、早期改善を要する事項等については、優先的にリスクとして評価し、適切な対応を行うよう要望する。

・ 現状

給水設備清掃等業務は、県営住宅等団地内に設置された受水槽の清掃等、次の業務を行うものである。

- 1) 清掃作業
- 2) 消毒作業
- 3) 点検業務
- 4) 簡易専用水道の検査
- 5) 水質検査
- 6) 使用開始

・ 問題点及び改善事項

ア. 県営住宅簡易専用水道法定施設設備点検業務の契約方法

住宅公社は、県営住宅簡易専用水道法定施設設備点検業務を外部に委託している。委託契約は、2者から見積もりを徴取して随意契約により契約を締結しているが、本来は入札により契約の相手方を決める必要がある。

住宅公社財務規程第90条第1項より、委託業務については、予定価格が100万円以下であれば随意契約によることができるとしているが、本業務の予定価格は2,529,360円（税込）で、随意契約によることができる金額を超えている。

本業務は、簡易専用水道検査機関に登録されている事業者でなければ行うことができず、山梨県内には登録業者が2者のみのため、事務手続きの簡便性を考慮して、入札よりも簡便的な手続である見積り合わせによる随意契約を行ったとのことである。しかしながら、簡便的な手続が可能であることは、住宅公社財務規程等には明記されておらず、本来は住宅公社財務規程に従って入札を行う必要がある。

本業務は毎年度実施されるものであり、今後は入札によって受託者を決定する必要がある。

表 35 山梨県住宅供給公社が随意契約によることができる範囲

項目	住宅公社財務規程
工事又は製造の請負	250万円
財産の買入れ	160万円
物件の借入れ	80万円
財産の売払い	50万円
物件の貸付け	30万円
前各号に掲げるもの以外	100万円

(出典：山梨県住宅供給公社 財務規程 第90条 (1))

イ. 県営住宅簡易専用水道法定施設設備点検業務の点検結果の取り扱い

県営住宅簡易専用水道法定施設設備点検業務について住宅公社は、受託者から「簡易専用水道検査報告書」(以下「報告書」という。)を入手している。

報告書では、平成30年度に実施した106施設の簡易専用水道検査の結果から、今後、衛生上問題になるおそれがあり、修理の必要性が高い団地を選定し、早期改善が必要と思われる団地をまとめている。

改善が必要とされた団地の取り扱いについて住宅公社は、受託者からの報告を県に伝

えているが、その報告を受けて県がいつ、どのような対応を行ったかを把握できる仕組みが整っていない。
県が対応を図るべきものについては、いつ、どのような対応を図ったのかが明確となるよう、その後のフォローの仕組みを県と住宅公社の間で整えておく必要がある。

(9) 保守点検業務③・遊具施設保守点検業務

- ・ 実施した監査手続
- 県及び住宅公社の職員に対する質問
- 関係資料の閲覧及び証憑突合

・ 指摘事項

意見事項 2-9-1 【特命随意契約の締結について：住宅公社】

遊具施設保守点検業務の外部委託にあたり、本来は入札を実施して契約の相手方を決定すべきところ、特命随意契約により契約を締結している。県内業者が1者であり、実績を有することがその理由とされている。しかし、県外業者も指名して競争入札を行うよう要望する。

・ 現状

遊具施設保守点検業務は、県営住宅等団地内に設置された遊具施設を対象とし、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」(以下「指針」という。))及び「同(解説版)」の定めに従い実施するもので、その業務内容は次のとおりである。

- 指針 3-3の維持管理段階の項に基づき確実な安全点検を実施すること(点検業務)。
- 緊急的な事故等が発生した場合には、速やかに原因調査をし、使用禁止等必要な措置を講ずること(緊急時対応業務)。
- 点検業務から緊急時対応業務の遂行に当たり保全上必要と認められる場合は、修理を行うこと(修理等)。
- 将来的に効率的に維持管理ができるよう、遊具の点検記録書を作成すること(付随業務)

指針はその対象を、都市公園法施行令第5条に規定する遊戯施設のうち、主として子ども利用に供することを目的として、地面に固定されているもの(以下「遊具」という。)と定義しており、ぶらんこ、すべり台、シーソー、ジャングルジム、ラダー(雲梯)、複合遊具、その他これらに類するものを遊具の例として示している。

県営住宅団地の中には砂場が設置されているものがある。砂場は、都市公園法施行令第5条第3項では遊戯施設とされているが、指針が対象としている遊具施設には含まれ

<p>ない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 問題点及び改善事項 <p>住宅公社は、遊具施設保守点検業務を外部に委託している。</p> <p>同業務は、下記の随意契約理由から特命随意契約により契約しているが、予定価格は1,748,520円(税込み)で100万円を超えており、本来は入札により契約の相手方を決める必要があった。</p> <p>特命随意契約としたのは、本事業の対応が可能な業者が県内に一者のためとこのことである。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>当業務は、県営住宅に設置されている遊具施設の安全点検を行う業務であり、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針(改訂版)」(平成20年8月)に、専門技術者による定期的な安全点検及び補修等が規定されている。</p> <p>この専門技術者については、(社)日本公園施設業協会が認定している「公園施設製品安全管理士」及び「公園施設製品整備技士」の資格があり、これを取得した者が点検を行う事で安全性の確保や、統一された安全点検の結果を得られる指標となっている。</p> <p>県内で、この資格を有する業者は東京体器株式会社のみであり、かつ、県下の公園及び学校施設等の遊具の点検及び整備にも実績があるので、住宅公社財務規程第90条第1項(2)により東京体器株式会社と随意契約としたい。</p> <p>(出典：随意契約理由より抜粋)</p> <p>しかしながら、そうであるならば県内事業者に限定するのではなく、県外事業者も含め入札を行う必要があると考える。</p> <p>本業務については、県外事業者も対象として入札を行う必要がある。</p> </div>	<p>(10) 保守点検業務④・建築基準法第12条に基づく定期点検業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 実施した監査手続 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 県及び住宅公社の職員に対する質問 ➢ 関係資料の閲覧及び証憑突合 ・ 指摘事項 <p>意見事項2-10-1 [定期点検業務について：住宅公社]</p> <hr/> <p>県営住宅の定期点検業務については、確認された異常等について誰がどのように対応すべきかわかるように業務受託者からの報告内容を改める必要がある。また、その報告を受けた後のフローの仕組みについて県と住宅公社との間で整えておくことを要望する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現状 <p>建築基準法第12条に基づく定期点検業務(以下「定期点検業務」という。)は、県営住宅で床面積100㎡を超えるものを対象とし、「建築基準法第12条(報告、検査等)」の項に従い実施するものである。</p> <p>業務内容は、建築基準法に基づく定期点検と、付随業務として点検内容を所定様式にまとめるものである。また、必要と認められる場合は速やかに修繕を行い、適正適法の状態にすることも業務内容に含まれている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 問題点及び改善事項 <p>住宅公社は、定期点検業務を外部に委託している。</p> <p>受託者が作成し住宅公社に提出している「点検票 別紙」には、異常の内容、気づいた点及び今後の対応が場所別に記載されている。今後の対応は3段階の評価となっており、Aが「軽微な対応を要するまたは引き続き観察を続ける」、Bが「精密検査を要する」、Cが「補修、修繕を要する」となっており、受託者が判断して記入している。</p> <p>「点検票 別紙」を確認するとC判定が散見されるが、このC判定について、早急に補修、修繕を要するのか、将来的に補修、修繕を要するものなのかを把握することが困</p>
---	--

難となっている。また、点検は住居内も行っており、ガラス割れや浴槽割れによるC判定も見受けられるが、これらについては居住者が原状回復義務を負うものである。現状では住宅公社もしくは県が対応を図るべきもの、居住者が負担するべきものが混在している。また、早急に補修、修繕を要するものか、将来的に補修、修繕を要するもののかも不明確となっている。

また、報告結果を受けて住宅公社もしくは県が改善を図ったのか、図った場合にはどのように対応したのかも不明確となっている。

定期点検業務については、県、住宅公社、居住者の誰が対応を図るべきものなのか、対応を図るべきものについては、早急に補修、修繕を要するものか、あるいは早急な補修、修繕は必要ないのか、そのことが把握できるように、受託者からの報告を改める必要がある。また、その報告を受けて、誰がいつ、どのような対応を図ったのかが明確となるよう、報告を受けた後のフォローの仕組みについても、県と山梨県住宅公社の間で整えておく必要がある。

(1) 1) 保守点検業務⑤・消防法に基づく防火管理業務

- ・ 実施した監査手続
 - 県及び住宅公社の職員に対する質問
 - 関係資料の閲覧及び証拠突合
- ・ 指摘事項

意見事項 2-11-1 [住宅公社指定の防火管理者の消防本部への不届けについて：住宅公社]

防火管理者が設置されていない団地については、住宅公社だけではなく県も含め消防本部との話し合いは行っているとのことであるが、今後も事案の解決に向けて対応を図っていくことを要望する。

- ・ 現状

消防法に基づく防火管理業務は、原則として県営住宅等団地で1棟の収容人数が50人以上の建物を対象とし、消防法の定めに基づき防火管理者を定め団地の火災予防に努めるもので、業務内容は次のとおりである。

- 1) 消防法に基づく防火管理者の職務
 - ㉞防火管理者を選任し、県に報告すること
 - ㉟団地ごとに消防計画を作成し、自主防災組織の育成指導を行うこと
 - ㊱計画内容を所定様式にまとめ、所管する消防署へ提出すること
 - ㊲消防計画に基づき避難訓練の実施の指導及び団地住民へ内容の周知徹底を行うこと
- 2) 付随業務
 - ㊳入居者への防災教育、火器の使用取扱いに関する指導を行うこと

消防法は、建築物など火災予防行政の主たる対象となるものを「防火対象物」と定義し、そのうち消防法施行令別表第一に掲げる防火対象物については、防火管理者を定め、防火管理を実施するために必要な事項を「防火管理に係る消防計画」として作成させ、この計画に基づいて防火管理に必要な業務を行わせなければならないとしている。

50人以上を収容する共同住宅は、消防法施行令別表第一に掲げる防火対象物に含まれ、この条件を満たす山梨県営住宅（以下「県営住宅」という。）は防火管理者を定めて

おく必要がある。
 県営住宅の防火管理者は団地ごとに定めておく必要があるが、現状では、次の表に示すとおり防火管理者を定めていない団地がある。

表 36 防火管理者が定められていない団地

団地名	住 所	消防本部
白根団地	南アルプス市有野2723-4	南アルプス市消防本部
福祉村団地	南アルプス市有野3299	南アルプス市消防本部
神の木団地	南アルプス市川上263-2	南アルプス市消防本部
八田団地	南アルプス市徳永1690	南アルプス市消防本部
豊団地	南アルプス市吉田891	南アルプス市消防本部
南美合団地	南アルプス市百々2075-39	南アルプス市消防本部
八田第二団地	南アルプス市榎原479	南アルプス市消防本部
八田第三団地	南アルプス市野島312-1	南アルプス市消防本部
下高砂団地	南アルプス市下高砂字宮東100-1	南アルプス市消防本部
楡形小笠原団地	南アルプス市小笠原1096-1	南アルプス市消防本部
若草下今井団地	南アルプス市下今井字寺後161-1	南アルプス市消防本部
御坂団地	笛吹市御坂町二之宮2650	笛吹市消防本部
石和団地	笛吹市石和町上平井421	笛吹市消防本部
大坪団地	笛吹市麓川村大坪111-3	笛吹市消防本部
八代団地	笛吹市八代町南1615-4	笛吹市消防本部
一宮団地	笛吹市一宮町塩田590-1	笛吹市消防本部
久那土団地	南巨摩郡身延町車田995	南巨摩郡身延町消防組合消防本部
岩間平団地	西八代郡市川三郷町岩間1455	南巨摩郡身延町消防組合消防本部
増穂団地	南巨摩郡富士川町大櫛142	南巨摩郡身延町消防組合消防本部
青柳団地	南巨摩郡富士川町青柳町1271	南巨摩郡身延町消防組合消防本部
中富団地	南巨摩郡身延町坂富2251	南巨摩郡身延町消防組合消防本部
鯨沢北部団地	南巨摩郡富士川町鯨沢105	南巨摩郡身延町消防組合消防本部
青柳第二団地	南巨摩郡富士川町青柳町840-2	南巨摩郡身延町消防組合消防本部
下田原団地	南巨摩郡身延町下田原1910-1	南巨摩郡身延町消防組合消防本部
増穂天神団地	南巨摩郡富士川町天神中条727-1	南巨摩郡身延町消防組合消防本部
身延第二団地	南巨摩郡身延町波木井1200-2	南巨摩郡身延町消防組合消防本部
南光平団地	南巨摩郡南都町大和554-1	南巨摩郡南都町消防組合消防本部
富沢団地	南巨摩郡南都町富士2850-1	南巨摩郡南都町消防組合消防本部

防火管理者は、防火対象物の管理について権限を有する者が、一定の資格を有する者から定める必要がある。防火対象物の管理について権限を有する者とは、防火対象物の所有者や借受人、事業所の代表者など、管理行為を当然に行うべき者をいう。県営住宅は、住宅公社が管理についての権限を有しているため、住宅公社が防火管理者を定める必要がある。

消防法により、防火対象物の管理について権限を有する者が防火管理者を定めたとき

は、遅滞なくその旨を所轄消防長又は消防署長に届け出なければならぬ。また、消防長又は消防署長は、防火管理者が定められていないと認める場合には、管理の権限を有する者に対し、防火管理者を定めるべきことを命ずることができるとされている。表36に記載した団地について住宅公社は、それぞれの団地ごとに防火管理者を定め、それを所管する消防本部と協議を行ったが、住宅公社職員が防火管理者となることが認められず防火管理者の届出に至っていない。

・ 問題点及び改善事項

表36に記載していない団地(51団地)については、住宅公社職員が防火管理者を務めている。

防火管理者の資格(防火管理者に選任されるための要件)

- 1 防火管理業務を適切に遂行することができる「管理的、監督的地位」にあること
- 2 防火管理に必要な「知識・技能」を有していること
 (防火管理講習修了者、学識経験者等)
 (出典：一般財団法人日本防火・防災協会ホームページ)

消防法施行令第3条第2項では、公営住宅を含む共同住宅においては、管理的又は監督的地位にある者のいずれもが遠隔の地に勤務していること等の理由により、防火管理に必要な業務を適切に遂行することができないと消防署長が認めた場合は、防火管理に必要な権限が与えられている等の一定条件を満たす者を防火管理者として定めることができるとしている。表11に記載した消防本部が住宅公社職員を防火管理者として認めていないのは、通常、甲府市内にある住宅公社本社に勤務する住宅公社職員は、遠隔の地に勤務していることから、「防火管理に必要な業務を適切に遂行することができない」と回答されている。一方、住宅公社も住宅公社職員以外(例えば入居者)を防火管理者に選任することは困難と考え、当面は現状のまま推移する見込みが高い。防火対象物の管理について権限を有する者は、防火管理者に消防計画を作成させ、次のような防火管理に必要な業務を行わせなければならない。

- 消火訓練、通報訓練及び避難訓練の実施
- 消防用設備等の点検及び整備
- 火気の使用又は取扱いに関する監督
- 避難又は防火上必要な構造及び設備の維持管理
- 収容人員の管理
- その他防火管理に必要な業務

表 36 に記載した団地も、住宅公社が上記の業務を行っており、消防法が求めている防火管理活動の水準は満たしているとのことである。しかしながら、実際に火災など発生した場合において、必要不可欠でかつ重要な責務を担うのは、防火管理者であると思われる。特に高齢者が多く居住する住宅においては、実効性の伴う防火管理者の存在は生命にかかわる重要事項と考えられるため、また、防火管理活動の責任者を明確にしておくためにも防火管理者を定めておく必要がある。

表 36 に記載した団地の防火管理者については、住宅公社だけではなく県も含め消防本部との話し合いは行っているとのことであるが、今後も事案の解決に向けて対応を図っていく必要がある。

(12) 貢川団地駐車スペースの利用状況

- ・ 実施した監査手続
- 県及び住宅公社の職員に対する質問
- 関係資料の閲覧及び証拠突合
- 現地視察

- ・ 指摘事項

意見事項 2-12-1 【共有スペースの利用について：住宅公社】

貢川団地には、駐車場が整備されておらず共有スペースを駐車スペースとして利用している。共有スペースの管理は自治会にゆだねられており、住宅公社及び県は、共有スペース管理の実態を把握していない。共有スペースを特定の入居者が占有する状況となっており、駐車場利用者、利用しない人も含め、共有スペースの利用が、平等性に配慮したものとなっているか現状を把握し、課題の解決に努めるよう要望する。

- ・ 現状

県営住宅の駐車場は、山梨県営住宅設置及び管理条例により使用方法が定められている。ほとんどの県営団地には、住戸1戸あたり1台の駐車バスが整備され、車を使用する入居者は、条例に基づき駐車場の賃借契約を締結し賃賃料を納付している。原則として住戸1戸に対して1区画の駐車場が貸与される。

山梨県営住宅設置及び管理条例
第55条 駐車場（省令第一条第六号の駐車場をいう。以下この章において同じ。）を使用しようとする者は、知事の許可を受けなければならない。

（出典：山梨県営住宅設置及び管理条例）

駐車料金は、山梨県営住宅設置及び管理条例により駐車場の整備費用や近傍同種の賃料を勘案して知事が定めることとなっており、市町村ごとに駐車場料金が設定されている。

平成27年4月改訂の駐車料金

項番	地区	金額
1	甲府市 (最高金額)	月額 2,900 円
2	富士吉田市	月額 2,100 円
3	中央市	月額 2,000 円
4	身延町 (最安金額)	月額 1,000 円

(出典：県営住宅駐車場使用料の改定について (通知) より抜粋)

駐車場に関する条例は、平成21年に制定され平成22年4月1日から駐車場の整備を終えた団地から順次課金が開始された。これ以前は、駐車スペースは無料であった。駐車場の整備は、県営住宅駐車場の整備方針に従って平成21年から平成27年までに実施されている。

県営住宅駐車場の整備方針 駐車場の整備、駐車料金徴収の考え方

- ・ 駐車場整備済みの46団地(原則、1戸1台確保、アスファルト舗装により区画割済み)について、H24.4.1から駐車料金を徴収
- ・ 残りのうち33団地(建替え予定団地及び用途廃止団地を除く)については、計画的に駐車場を整備(H22～H24の3年間)し、順次、駐車料金を徴収
- ・ 山梨県営住宅ストック総合活用計画において、H27までに建替えに着手することとした6団地については、二重投資を避けるため、建替えの際に駐車場を整備し、順次、駐車料金を徴収

(出典：山梨県県土整備部住宅対策室資料からの抜粋)

貢川団地は、山梨県公営住宅ストック総合活用計画において、平成27年までに建替えに着手することとした6団地に該当するため、建替えの際に駐車場を整備し、順次、駐車料金を徴収することとなっている。

<貢川団地概要>

団地棟数 41棟(1棟につき15室～32室)
 竣工時期 昭和43年～平成4年
 入居者数 834世帯(平成31年3月末時点)
 駐車スペース 各棟に数台程度共有の駐車スペースが存在



図12 貢川団地敷地図

(出典：県土整備部より提供)

貢川団地の駐車スペースは誰でも駐車できるスペースとして建設時に設置された駐車スペースが全体の約4割戸数分程度存在する。山梨県営住宅設置及び管理条例の対象となる駐車場ではなく、共有スペースであるため個別の駐車場契約は不要、駐車料金は無料である。これだけでは、駐車スペースが不足するため棟の入り口付近のアスファルトの空きスペースや1階南面の砂利、芝生スペースといった共有スペースを駐車スペースとして使用している。これらの共有スペースに誰が駐車するかといった管理は、自治会が行っている。一義的には、山梨県営住宅の管理に関する基本協定に従って住宅公社が管理にあたるが、共有スペースの管理は、自治会にゆだねられているのが現状である。住宅公社と自治会との間で委託契約といった契約行為があるわけではなく、住宅公社が管理を行うようになった当初から共有スペースの管理は自治会が行うという慣習が続いてきた。貢川団地の自治会は、4つのエリアに区分された上、それぞれの棟ごとに館長が設置されている。

貢川団地の共有スペースの使用状況



団地前スペースの利用



団地脇の車両の通行路

・ 問題点及び改善事項

ア 他団地との平等性

貢川団地には整備された駐車場は存在していないので駐車料が課金されていないことは、県の方針のとおりであり、整備したら課金するという応益原則の観点からも問題はない。

現在 36 号館の大規模修繕が行われており、修繕の完了により 30 室の戸数に対して 23 ヲスの駐車マスが舗装され整備される。団地単位で住戸の数分の駐車マスの数がそろったところで駐車料金を課金する方法では、貢川団地全体の建替え計画が完了するには 20 年以上はかかると思われる。ほぼ永久的に課金がなされない可能性はある。この点、県土整備部では、団地を一定のエリアに分けて課金を開始するといった方法を検討しているとのことであった。整備後の駐車場の使用に際しては、適切な時期の課金ができるように計画を立て、早期に住民への周知を行う必要がある。

イ 平等な利用の確保

共有スペースの駐車場利用について自治会にゆだねられているとのことであり、県及び住宅公社は、駐車場利用の状況をほとんど把握していない。

そのため、共有スペースが、入居者に対して平等性に配慮し合理的な方法で割りつけられているかは分からない状況にある。また、車を使用しない入居者にとっては、共有スペースに駐車車両があるために本来占有できる可能性がある敷地を確保できていない可能性がある。

住宅公社は、管理者として共有スペースの平等な利用を確保するためにも現状を把握し、管理方法に問題があればこれを指導する必要がある。

ウ 安全性の確認

団地各建物の南側の共有スペースを使用する場合、貢川団地の共有スペースの使用状況写真右のように団地の東西の細いスペースを進入路として利用している。元来、車両の通行を目的に作られていないため車両が通過するには狭いスペースであり、見通しもよくない。

入居者との接触や出会いがしらの車の接触も想定される。これまで事故などの報告は、県及び住宅公社に寄せられていないとのことであるが、共用スペースの安全対策の必要性について確認する必要がある。

(13) 団地巡視業務

- ・ 実施した監査手続
- 県及び住宅公社及び職員に対する質問
- 関係資料の閲覧及び証拠突合

・ 指摘事項

指摘事項 2-13-1 【巡視管理者の未配置と住宅環境調査の実施について：住宅公社】

県営住宅等管理業務仕様書に定めのある「巡視管理者」を配置していない。これにより、県営住宅等管理業務仕様書 13 団地巡視業務①ウの団地内外の住居環境調査が、すべての団地を網羅するカタチで実施されていない。

・ 現状

住宅公社は、県営団地の管理に当たり理地を巡視する業務を請け負っている。

13 団地巡視業務

- ① 巡視管理者を配置し次の巡回管理を行う。
 - ア) 収入申告書未提出世帯に対する指導
 - イ) 県営住宅の修繕申込に係る相談及び取次ぎ
 - ウ) 団地内外の住居環境調査
- 無断駐車、不法投棄、不適正事例、敷地等利用状況調査及び施設等外観点検、公園遊具等の点検等の管理上必要な事項について調査する。
- ② 調査の結果、修繕等を要する事項を発見したときは、速やかに修繕等を実施する。
- ③ 巡回管理業務の実績を県に報告する。

(出典：県営住宅等管理業務仕様書より抜粋)

巡視管理者の肩書を持つ職員を任命指定はしていないが、ア) の収入申告に対する指導は住宅管理課管理担当、イ) の修繕対応は同課維持担当により実施されている。この

他、家賃の滞納の対応で収納課の職員が団地を訪問することがある。ウ)の住居環境調査は、ア) イ) 又は滞納対応などで団地を訪れた際に担当者の判断により実施されているのが現状である。なお、住居環境調査としては、平成28年、平成29年において団地を選択して巡回行っており、当該報告書では植栽の繁茂、ごみの散乱、使用不能な遊具等を検出している。

また、毎月定例のミーティングを開催しているが巡回管理業務の実績としての報告は実施していない。

日常の団地の環境維持は、管理人が必要な注意を払い対応すべきものとなっている。住宅公社は、管理人への説明を行い、随時報告を受けることで住環境の維持管理の実施を担保していく内容となっている。

1.2 管理人に関する事項

- (1) 管理人の選定
 - ① 団地に管理人を配置し、入居者の中から100戸に1名の割合で管理人を選任する。選任に当たっては、現管理人及び管理員が辞職する場合に推薦があったものを優先的に先行する。
 - ② 省略
 - (2) 管理人との連絡調整
 - ① 省略
 - ② 年度当初に管理人会議を開催し、管理人に対して職務内容の周知を図り、随時報告を求める。
 - ③ 省略

(出典：山梨県営住宅等業務管理仕様書より抜粋)

(県営住宅及び共同施設の管理)

第2条 管理人は、県営住宅管理員の指示に従い、県営住宅及び共同施設の状況を把握して維持管理に必要な注意を払い、その環境を常に良好な状態に維持するよう努めなければならない。

2 共同施設等のカギは、管理人が保管しなければならない。

(出典：山梨県営住宅管理規程より抜粋)

現地視察を行った際に福祉村団地にナンバーなしの廃車となったと思われる自動車が、放置されていた。所有者は、駐車場前の住戸の入居者であり、平成29年9月に転

出した同居人所有のものとのことであった。同居人は、駐車場契約をしておらず無許可での駐車であった。



福祉村団地放置車両

・ 問題点及び改善事項

福祉村で検出された放置車両は、管理人が、発見し住宅公社に連絡するほか、住宅公社が実施する団地内外の住居環境調査の中で発見され対応が図られるべき事案である。今後は、巡視管理者を定め住宅公社が定期的、能動的に団地内外の住居環境調査を行うことが必要である。少ない人員で業務を運営している実情を踏まえ、別件での訪問時に住居環境の調査を実施する等して、毎年すべての団地の状況を少なくとも1回は確認できるようにすべきである。また、すべての団地について確認した状況を一覧表にまとめるなどして網羅的に住環境の確認調査が行われていることを担保すべきである。巡視管理者は、確認調査の結果を確認するとともに必要な対応をとり、適切な住環境が維持されていることに努めるべきである。

また、団地の環境の維持管理には管理人の対応が重要であり、年1回の管理人会議以外にも個別にコミュニケーションをとり状況を共有することが必要である。

なお、今回、福祉村団地で発見された放置車両は、監査後、住宅公社によって適正に処理されたことをここに報告しておく。

(14) 現地視察

- ・実施した手続
 - 令和元年8月16日に住宅公社が管理する下記の物件につき現地視察の対象とし、住環境の確認、室内の内覧を実施した。内覧は、退去等により空室の場合に限られる。

項番	種類	名称	所在地	竣工
1	県営住宅	塩部第一団地1号館	甲府市塩部1-3	平成10年
2	県営住宅	塩部第二団地J号館1号館	甲府市塩部4-11	昭和60年 平成13年
3	県営住宅	千塚北団地5号館	甲府市湯村1-7	昭和62年
4	県営住宅	湯村団地1号館	甲府市湯村3-23	平成2年
5	県営住宅	双葉・響が丘団地1号館	甲斐市竜地2848-1	平成15年
6	県営住宅	福祉村団地 全般	南アフルズ市有野3299	昭和52年 ～55年
7	県営住宅	八田団地 全般	南アフルズ市徳永1090	昭和51年 ～昭和53年
8	県営住宅	貫川団地 28,29,36号館を中心した一帯	甲府市下河原3	昭和43年 ～4年
9	賃貸物件	山宮南団地1号館	甲府市山宮町858	昭和46年
10	賃貸物件	双葉・響が丘事業用定期借地くろがねや、オギノ等に賃貸している土地	甲斐市竜地3622他	平成14年 ～
11	賃貸物件	パレス51	甲斐市竜王新町51	平成10年

・ 指摘事項

指摘事項2-14-1 [共有スペースの不適切な占有等について：住宅公社]

共有スペースの占有や駐輪場への自転車、原付バイクの長期間にわたると判断される放置があった。管理人への指導、住宅公社の団地巡視業務による確認、退去時の所有物撤去の確認を徹底すべきである。

・ 現状

ア 塩部第一団地
平成10年に旧団地を建替えた物件。1階の各戸の前にスペースがあることから自転車等による占有があったが、植栽やごみといった環境整備の状況は良好であった。



塩部第一団地1号館外観

共有スペースの占有1

共有スペースの占有2

イ 塩部第二団地

昭和60年竣工、近年、外壁の修繕を終えた物件。視察がお盆期間であったためか駐車禁止場所への駐車があった。駐輪場には、長期使用してはいけないと思われる自転車が数台存在した。視察中、管理人より住宅公社に対して新規入居者についての日程連絡の不備、来客用駐車場の確保が難しいという訴えがあった。環境整備の状況は良好であった。



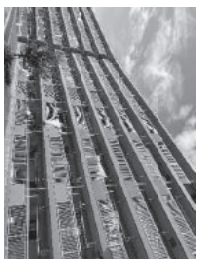
塩部第二団地K号館外観

駐車禁止場所への駐車

長期放置と思われる自転車

ウ 千塚北団地

写真は平成20年に建替えを実施した1号館。昭和62年竣工の5号館の退去修繕後の空き部屋を内覧した。壁紙や水回り等、清潔な状態となっていた。共有スペースの遊具について点検ツールが貼付されていることを確認した。環境整備の状況は良好であった。



千塚北 1 号館外観



遊具の検査済証



5 号館内覧

エ 湯村団地

平成 2 年竣工の 1 号館 5 階の退去修繕後の空き部屋を内覧した。エレベーターがないため募集には不利な条件となるが、部屋からの眺めは甲府盆地を一望できる。壁紙や水回り等、清潔な状態となっていた。駐車場へのタイヤの放置があったが、環境整備の状況は良好であった。



湯村団地 1 号館外観



共有スペースの占有



1 号館内覧

オ 双葉・響が丘団地

双葉・響が丘の分譲地に隣接する県営住宅であり、病院、商業施設、公園等に隣接する好立地の物件。共有スペースへの自転車の持ち込みや私物の保管があったが、環境整備の状況は良好であった。



双葉・響が丘 1 号館外観



共有スペースの占有



共有スペースの占有

カ 福祉村団地

昭和 52 年～55 年竣工、黒川紀章設計の物件。外観や共有地の使用について他の団地と比較して効率性よりもデザイン性が重視された印象を受けた。わかば養護学校、北病

院に隣接しており、心身障害者むけの住宅が 6 戸ある。順次修繕が行われているが未修繕の棟は壁の変色等の劣化が進んでいる。築 40 年を経過しており外壁の変色があったが順次補修が行われている。駐車場に転出者の所有物である車が放置されていた。



福祉村団地



外壁の変色



転出者の車の放置

キ 八田団地

昭和 53 年竣工の八田団地 3 号館は、平成 28 年に山梨県の長寿命化計画に基づく大規模修繕によりエレベーターの新設、階段の新設、間取りの変更、外壁、屋根の修繕が実施された。写真中央の 3 号館と写真右の 1 号館と比較するとわかりやすい。1 号館の間取りは 3DK であり、収納が少なかったため 3 量のユーティリティスペースがある他、各部屋はふすまで区切られている。1 号館は全室同じ間取りである。3 号館は、エレベーター、渡り廊下の増設、DK～3DKの間取りに改修、リビングスペースを広くとるなど近年の人気の間取りを考慮している。建替え工事と比較して低いコストで耐用年数の長期化を図ることができている。



3 号館のエレベーター増設



3 号館 (修繕後)



2 号館 (修繕なし)

ク 真川団地

昭和 43 年から整備がはじまり現在 41 棟がならぶ団地群である。長期間入居している住民が多く高齢化している。竣工当時はマイカーが現在ほど普及していなかったことから占有可能な駐車場は整備されておらず、共有の駐車枠が各棟に割り当てられている。共有の駐車枠は、十分な数がないため団地内の空きスペースを駐車場等に利用している。利用方法に関しては自治会で調整がなされているとのことであった。



貴川団地外観



緑地の駐車場化



緑地利用

ケ 山宮南団地

昭和47年に住宅公社の負担により7棟を整備した団地である。写真は、令和元年10月より取り壊し工事を行う予定のA号館、B号館、C号館の3棟である。視察時点では住民の退室は完了していた。3棟で143,566,000円の取り壊し費用を資産除去債務の計算基礎として見込んでいたが、入札次第では大幅に減額される可能性がある。



山宮南団地入り口



山宮南団地外観1



山宮南団地外観2

コ パレス51

ファミリー賃貸事業により債務保証を行っていた物件を自己競落して取得した賃貸物件である。近年は営業努力により高い入居率を維持しており、年間11,000,000円程度の収入がある。計画修繕引当金を外壁、屋根修繕に対して計上している。



パレス51外観



空室ダイニング内観



空室リビング内観

・ 問題点及び改善事項

団地巡視業務の項に記載した内容と同様である。団地巡視業務の実施、管理人とのコミュニケーションの強化により、県営住宅の住環境の維持を図るべきである。

(15) 滞納整理事務について

- ・ 実施した監査手続
 - ▶ 県及び住宅公社の職員に対する質問
 - ▶ 関係資料の閲覧及び証憑突合

・ 指摘事項

意見事項 2-15-1 「滞納整理カードの不適切な運用について：住宅公社」

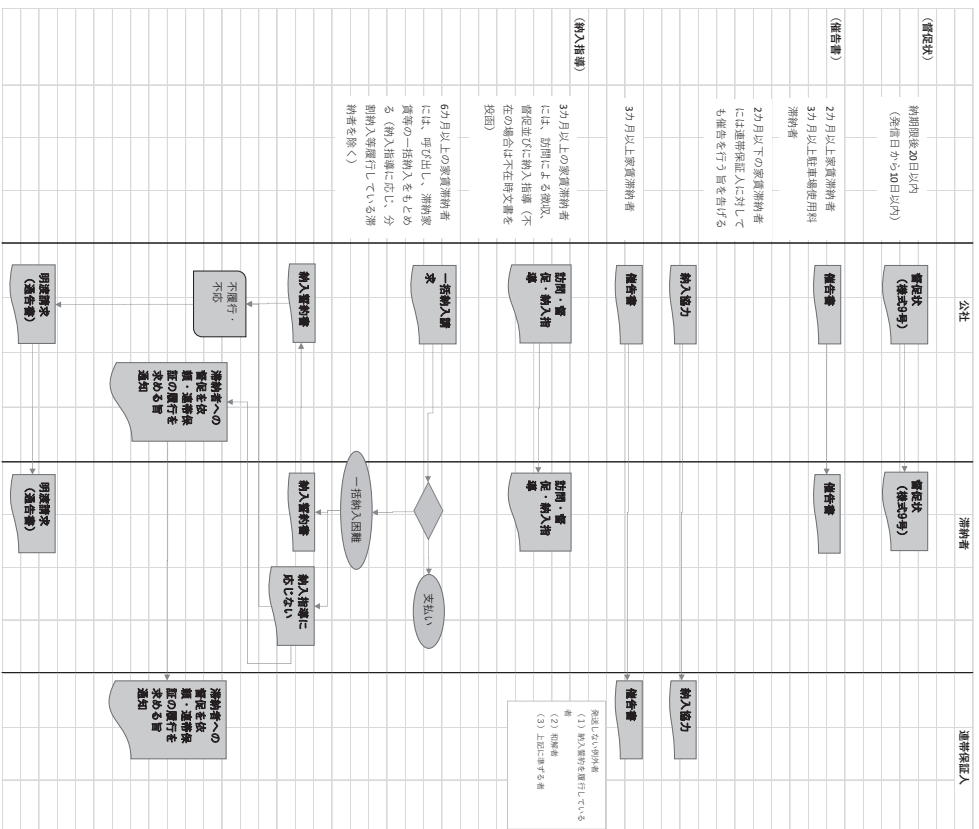
県営住宅の家賃について、3カ月以上の滞納者については、住宅公社独自の様式「滞納整理カード」にて、督促状況等の記録が手書きでなされている。現状は、アットホームというソフトにこれらの督促状況等の記録もインプットすることができるが、手書きで「滞納整理カード」に書いた内容のうち、県に報告する重要なものについてのみ、ソフトにデータ入力している。また、中には、手書きで記載した情報をアットホーム端末でないパソコンにデータ入力後、紙で出力して管理している例も見受けられた。業務の効率化、情報漏洩のリスクヘッジの観点から、アットホーム入力端末を増設し、対応できるようにすることを要望する。

・ 現状

「山梨県営住宅使用料等滞納整理事務処理要領」によると県営住宅等の家賃に関する滞納整理事務フロー（明渡請求事務前まで）は、以下のとおりである。

住宅公社の家賃収納担当者、3カ月以上6カ月未満の家賃滞納者について納入指導等を行い、家賃の滞納を未然に防げべく、滞納事務を遂行している。収納担当者は、「滞納整理カード」（住宅公社独自の様式）に「使用料滞納状況」や「督促状況等記録」を事細かに手書きで記録していくことになる。この「督促状況等記録」のうち、重要と判断されるものに関してアットホームというソフトの「メモ台帳」に記録する。アットホームは、県の住宅対策室の端末でも閲覧することができ、適時に滞納者の督促状況等を確認できることになる。また、中には、「滞納整理カード」の手書き情報をあえてパソコンに入力しそれを記録としてアットホームしている例も見受けられた。

表 37 滞納整理事務フロー



(出典：山梨県営住宅使用料等滞納整理事務処理要領より作成)

・ 問題点及び改善事項

住宅公社の家賃収納担当者は、3か月以上6か月未満の家賃滞納者について納入指導等を行い、その際、収納担当者は、「滞納整理カード」に「使用料滞納状況」や「督促状況等記録」を事細かに手書きで記録していくことになるが、この「督促状況等記録」のうち、重要と判断されるものに関するみアットホームの「メモ台帳」に記録している。この手書きの「督促状況等記録」と、アットホームの「メモ台帳」へのデータ入力は、業務が重複し非効率である。業務の効率性から考えてアットホームのソフトのみにデータ入力すべきものと考えられる。収納担当者の数がアットホームのデータ入力端末よりも多いためこのような作業をしていることだが、県の担当部署である住宅対策室と情報を適時に共有するためにも入力端末の増設を求める。また、収納担当者によっては、「督促状況等記録」をアットホーム端末ではないパソコンに入力してそれを印刷して「督促状況等記録」としているものも見受けられたが、情報漏洩のリスクヘッジとして、アットホームソフト端末以外のパソコンへの情報入力は避けるべきと思われる。

(16) 滞納家賃等の回収管理

- ・ 実施した監査手続
 - 県及び住宅公社の職員に対する質問
 - 関係資料の閲覧及び証憑突合
- ・ 指摘事項

意見事項 2-16-1 [収納率の目標管理について：住宅対策室]

県では収納率を算出しているが、その指標をどの程度とすべきかについてのベンチマークがなく、業務の効率性、効果を検証できない。そのため、収納率のターゲットを設定するよう要望する。

意見事項 2-16-2 [滞納者情報の分析と活用について：住宅対策室]

滞納者に関する情報は、属性（生活保護、高齢者等の区分）、地域等によって滞納者の発生率等を分析し、その分析結果を住宅公社運営に活用することによる、事務の効率化を要望する。

意見事項 2-16-3 [連帯保証人不払いリスク移転策について：住宅対策室]

現在、入居者の信用保証としては連帯保証人による保証のみとなっているが、代理納付の促進、賃貸保証会社の活用等を行い、家賃滞納を事前防止することによって日常業務の効率化を図ることを要望する。

・ 現状

意見事項 2-16-1 [収納率の目標管理について：住宅対策室]

県/住宅公社では家賃の「収納率」についてはエクセルを用いて算定しているが、その指標をどの程度とすべきかについて目指すべき数値目標（ベンチマーク）等は設定されておらず、効率的な運営に向けた動機付けがない。

意見事項 2-16-2 [滞納者情報の分析と活用について：住宅対策室]

住宅公社においては、入居者に関する属性のデータを継続的に更新しており、2019年9月時点では、県営住宅全体で、生活保護受給世帯数が478、単身高齢世帯数が1,343、外国人世帯数が490、そして母子・父子世帯数が1,684、であることが示された。また、住宅公社の滞納整理事務では、滞納者に関する属性について、回収担当者レベルでの属人的な情報の蓄積（特定の団地で、どのような属性の居住者が延滞しがちであるか等の情報）はあることが判明した。しかし、このような情報については、データとしての蓄積、分析、及び運営への活用は行われていない。

意見事項 2-16-3 [連帯保証人不払いリスク移転策について：住宅対策室]

現在、県営住宅の家賃滞納への対策としては連帯保証人を要求することによる、事後的な債権の保全が中心となっている。ただし、生活保護者として県営住宅に入居している478世帯のうち、357世帯については代理納付を活用し、生活保護が本人に給付される前の段階で、家賃が控除されている。代理納付とは、福祉事務所等が、生活保護受給者に代わって、家主に直接、住宅扶助費等を納付することである。生活保護受給者に支給される住宅扶助費等は家賃支払いに的確に充てられるべきものであるが、これを他用途に費消して、家賃等を滞納する事例もある。このため、生活保護法第37条の2及び生活保護法施行令第3条の規定により「福祉事務所等が、生活保護受給者に代わって、家主に直接、住宅扶助費等を納付することが可能」とされている。

賃貸保証会社は、第三者による賃貸保証として保証料を支払うことにより、家賃滞納等が生じた場合に、被保証人と連帯して債務の支払いを行い、連帯保証人の補充、もし

くは代替の機能を果たす民間企業であるが、山梨県の県営住宅ではこれまで利用されていない。

- ・ 問題点及び改善事項

意見事項 2-16-1 「収納率の目標管理について：住宅対策室」

県/住宅公社の債権管理プロセスにおける家賃の「収納率」については、2つの問題がある。

1つ目は「収納率」の定義そのものについてであり、県/住宅公社ではこの用語を2つの意味で用いている。すなわち、①単年度の「家賃回収額/家賃請求額」、②単年度の「滞納家賃回収額/過年度の滞納家賃総額」の意味がある。いずれについても、「収納率」として算定しており、同じ単語で2つの定義をすることは、分析、及び対応策の検討をする上で混乱を招く可能性があることから、別の用語を用いることが望ましい。

2つ目は、「収納率」のベンチマークであり、上記いずれの定義の収納率についても、どの程度の水準とすべきか、についてこれまで検討されていない。このような状況は、業務の効率性・効果性を測ることができない上に、職員にとっても目標達成に向けたモチベーションが生じにくい。そこで、家賃の「収納率」については、適切な定義をした上で、どの程度の収納率が期待されるかについて、目標を設定することが望まれる。

意見事項 2-16-2 「滞納者情報の分析と活用について：住宅対策室」

現在の滞納債権管理方法では、そのデータを活用した運営改善につながっておらず、滞納者については発生ベースで対応し、職員の暗黙知として個人に蓄積されているのみであるが、その属性を分析し、形式知化することによって、運営を効率化できる可能性があると考えられる。

具体的に、滞納債権が生じた場合には、その属性情報をデータとして蓄積し、分析することにより、特定の属性・地域について滞納率が高いことが明らかとなれば、当該属性に含まれる新規居住者に対し、山梨県営住宅設置及び管理条例第36条の規定により、県営住宅への入居に関し入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告の求める手続を厳格に実施する等の対応を図り得る。その結果、将来的な滞納リスクを予防（回避）できる可能性がある。このよう

な予防は、現在の業務における、少数の滞納者管理のために職員が長時間の労務を投じることが回避し、効率的な事務となることが期待される。

意見事項 2-16-3 「連帯保証人不払いリスク移転策について：住宅対策室」

債権管理については、現在の連帯保証人の要求を含む事後的な管理プロセスでは、退去者への督促、連帯保証人が連絡を取れない場合の対応等において限界が生じる場合があるため、その管理に長時間を要し、また、債権が必ずしも回収されない、という問題がある。しかし、代理納付の促進、賃貸保証会社の活用等を行うことにより、家賃滞納を事前防止し、日常業務の効率化を図ることが可能となることから、これらの制度の導入を促進することが望まれる。

【財務に関する指摘事項及び意見事項】

(17) 現金管理

- ・ 実施した監査手続
- 県及び住宅公社の職員に対する質問
- 関係資料の閲覧及び証憑突合

・ 指摘事項

指摘事項 2-17-1 【釣銭用手許現金の管理について：住宅公社】

窓口で家賃等、現金を收受した際の両替に職員親睦会の現金（住宅公社の管理責任の下にはない現金）を使用している。住宅公社の管理責任のもとにある現金に基づき釣銭準備金を用意して対応すべきである。

指摘事項 2-17-2 【窓口収納家賃の会計処理について：住宅公社】

期末期において窓口で家賃等、現金を收受した際には、会計処理（貸借対照表への計上）を行っていないのが現状である。適正な会計処理を行うためには、現金の収納処理と預り金処理を行う仕訳を財務会計上、実施されたい。

・ 現状

住宅公社の現金の取り扱いについては、次のとおり財務規程により定めがある。

（金銭の支払）
第 21 条 金銭の支払いは、原則として小切手又は銀行振り込みの方法により行う。
（手許現金）
第 22 条 手許現金は、釣り銭として準備する現金を言い、必要最低限度の額とする。
（現金及び預金残高の照合）
第 29 条 会計責任者は、手許現金残高と金銭出納簿残高とを毎日照合しなければならぬ。

（出典：住宅公社財務規程より抜粋）

住宅公社は、現金管理上のリスクを排除するため、現金の使用を可能な限り制限している。現金を使用するケースは限られる。また、財務規程が定める手許現金や釣銭準備金は運用していない。

現金收受は、住宅公社の窓口において家賃等の支払いを受ける時のみである。收受した現金は、家賃授受管理簿に記録し、複数の職員が入金額を確認し現金を金庫に保管する。金庫の中の現金は数日以内に山梨県に預け入れを行い、家賃授受管理簿に入金日付を記載している。收受した現金は、短期間のうちに山梨県に納付することから仕訳伝票の起票を行っていない。

窓口での現金收受の際に手許現金が必要な場合があるが、住宅公社は釣銭準備金を保有していないので住宅公社としては両替ができない。両替は、住宅公社の職員親睦会が保有している現金を使用して対応している。職員親睦会の現金は、毎月職員の給与から一定額を天引きし職員の互助活動に使用する現金である。

支払は、原則的に銀行振込で行うため現金支払いを行わない。取引業者への支払いはもちろん、住宅公社職員の出張旅費も振込で行う。例外として高速道路の使用など緊急時の支払いは、一旦、職員が立替払いを行い、後日領収書金額を銀行口座から引き出して現金支払を行っている。

・ 問題点及び改善事項

指摘事項 2-17-1 【釣銭用手許現金の管理について：住宅公社】

住宅公社では、かつては自社にて釣銭準備金を用意していた。また、少額の支払いは、手許に小口現金を用意してこれを使用していた。時期や経緯は不明であるが、現金の不

一致や紛失を回避するために現在の方法になったとのことであった。

現状の方法は、住宅公社の業務を行う際に職員親睦会の現金を使用しており、住宅公社の現金と職員親睦会の現金を混同するリスクがある。現時点での現金の確認は、毎朝夕に確認され問題は発生していないが、将来的に誤りが生じないとは言えない。公社の財務規程では、手許現金や約款準備金の使用を認めている。約款準備金は、住宅公社の現金で用意し、毎日、金種別に現金残高の照合を実施し日計表の作成等により約款用手許現金の適正な管理を実施すべきである。

指摘事項 2-17-2 「窓口収納家賃の会計処理について：住宅公社」

家賃等の收受により決算日である 3 月 31 日時点において金庫に現金が存在する場合は、これを貸借対照表に計上すべきである。また、県へは支払義務があるため、預り金等として計上すべきである。少額ではあるが、資産、負債の計上漏れが発生しているため、適正に是正すべきである。

(18) 退去者負担の修繕預り金

- ・ 実施した監査手続
- 県及び住宅公社の職員に対する質問
- 関係資料の閲覧及び証拠突合

・ 指摘事項

指摘事項 2-18-1 「修繕対象がなくなった修繕預り金の保留分の取扱いについて：住宅公社・建築住宅課・住宅対策室」

貸借対照表上の預り金のうち、平成 20 年 3 月までの退去者負担の修繕預り金の処理に関して、県営住宅の退去修繕については、過去からの慣習により退去者から修繕費を預かり、かつ、修繕後から次の入居者が決まるまでの間の劣化による再修繕を避けるため、入居者が決定するまで修繕を実施しなかった。その間に対象物件が取り壊しとなり、入居募集中止となったりすることで修繕の実施ができなくなったものがある。修繕費として預かった金額は、預り金として計上したままとなっていたため、住宅公社は、修繕を実施しないことが確定した場合の預り金の処置を県と協議のうえで適正に決め、その決定に従った会計処理を実施された。

指摘事項 2-18-2 「退去者負担修繕の未収金について：住宅公社」

県営住宅の退去修繕について業務仕様書に基づかず退去者から修繕費が支払われる前に住宅公社が立替をおこない修繕を実施したが、代金の回収ができなかった債権がある。この債権の回収及び事実内容を確認の上、欠損処理等適正な会計処理を実施された。

・ 現状

住宅公社が山梨県と締結している「山梨県営住宅の管理に関する基本協定書」の「県営住宅等管理業務仕様書」において県営住宅を退去する際の修繕について下記の定めと

している。

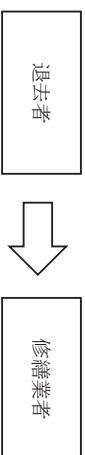
- 1 1 施設の維持管理業務（保守点検及び修繕）
 (4) 退去修繕
 II. 業務の手順
 ① 退去修繕の実施（負担区分の確定、積算、発注、完了検査）
 ・発注に際しては、既に決定した負担区分に従い、退去者は修繕業者と直接契約することとし、可能な限り退去者も同一業者で発注する

（出典：県営住宅等管理業務仕様書より抜粋）

県営住宅の退去者は、退去に当たり量の張替えやふすまの張替え、入居者の責任による破損などの修繕を行わなければならない。退去時に住宅公社が手配した登録業者が立ち合いのもと修繕見積もりを実施し負担区分を決定し、退去者は直接修繕業者と契約することを定めている。

これに対し、住宅公社は平成 20 年 3 月末まで退去者から「県営住宅退去に伴う住居内修繕工事申し込み及び支払い誓約書」を入手し、修繕について住宅公社が直接依頼を受けている。修繕代金については、敷金等と相殺したうえで差額を受領している。

<県営住宅等管理業務仕様書の想定するフロー>



<平成 20 年 3 月以前において住宅公社が行っていた退去修繕フロー>



退去修繕は、次の入居者が決定後に住宅公社から修繕業者に指示を行い実施するため、次の入居者が決まらない場合は、退去者から受領した修繕代金につき住宅公社が保管する。次の入居者が決まらないまま、県営住宅が取り壊されたり、県が政策的に募集を取りやめた場合には修繕代金は未使用のまま長期にわたり住宅公社が保管している。当該退去修繕は、修繕預り金として計上されている。

表 38 平成 31 年 3 月末時点の県営住宅に関する修繕費預り金残高

項番	内 訳	金 額
1	県営住宅の取り壊しなどで住宅が存在しないもの	4,184,250 円
2	新規の募集を停止している住宅に対するもの	2,353,015 円
3	用途変更により県が修繕を実施したもの	6,823,650 円
4	長期に新規申し込みがないため修繕を保留しているもの	6,318,309 円
	合 計	19,679,224 円

項番 1～3 の修繕の実施は、不可能となっている。合計金額 13,360,915 円。当該業務フローは、平成 19 年度に実施された山梨県監査委員の指摘をきっかけに、下記の業務フローに変更となったため、平成 20 年度以降については、退去修繕費の預り金は発生していない。

平成 20 年当時から現在に至るまで 13,360,915 円が、本来の用途を失ったまま預り金となっている。この点について住宅公社は、県に対して問題提起を行い、協議を重ねてきているが解消には至っていない。

平成 20 年 4 月以降は、業務フローを変更している。住宅公社は、退去者から退去修繕費を受領していない。退去者は、登録業者又は退去者指定の業者等に直接修繕を依頼し、代金の支払いを行う。住宅公社は、登録業者から発行された領収書を退去時に確認することで、登録業者以外の場合には現地確認を行うことで退去修繕義務が果たされたものとして退去を認めている。

一方で平成 20 年 3 月以前は入居者が決まっておらず早期に退去修繕を実施しなければならぬ場合は、退去者からの入金前に修繕業者に発注を行い、後日代金を回収することも行われていた。この場合、退去者に対して退去修繕代の立替をすることから未収金として計上している。当該未収金は発生から 10 年以上が経過し回収の見込みがないため全額に対して貸倒引当金を計上している。

表 39 平成 31 年 3 月末時点の県営住宅に関する修繕費立替金（未収金）残高

項 番	内 訳	金 額
1	平成 17 年～平成 20 年 122 者に対する修繕費の立替金	13,368,096 円
	合 計	13,368,096 円

- ・ 問題点及び改善事項

指摘事項 2-18-1 [修繕対象がなくなった修繕預り金の保留分の取扱いについて：住宅公社・住宅対策室]

平成 20 年 3 月以前における退去修繕業務は、過去の慣習で執行され県営住宅管理業務仕様書による業務執行となっていなかった。平成 20 年 4 月以降に改善が図られているが、改善後の業務フローにおいても登録業者に預り金が保管されており、県営住宅管理業務仕様書の意図する業務となっていない。平成 20 年 4 月以降の業務フローにおける問題点は (3) 退去修繕手続において記載するので、ここでは、平成 20 年 3 月以前に発生した預り金の問題について論ずる。

修繕の実施が不可能となった項番 1～3 の預り金 13,360,915 円について住宅公社は、県に対して問題提起を行い、解決策を求めているが、県側の対応は検討してはいるものの具体的な結論に至っていないままである。

ここで、退去者から收受する退去修繕費の法的性質について検討すると、退去修繕費は、賃借人は賃貸人に対して、善良な管理者の注意をもって目的物を保管する義務（善管注意義務。民法第 400 条）を負っているところ、これに違反し、賃借人の故意過失によって賃借物を毀損したことによる債務不履行（民法第 415 条）に基づく毀損部分の損害賠償責任の履行と考えることができる。

そして、損害とは、その不法行為（債務不履行）がなかったら存在したであろう利益状態と、その不法行為（債務不履行）の結果として、現実存在している利益状態との差であると理解する場合（いわゆる差額説）、退去者から收受した退去修繕費によって、県営住宅の価値の減耗分が、補填されたとみることができる。

そうだとすると、退去修繕費は、県営住宅の所有者である県が、入居者による価値減耗分を收受することにより、その資産価値を一定に保つための費用と考えることができる。

したがって、退去修繕費を收受する権利のある者は県であり、他方、入居者は、退去時の原状回復に係る修繕費を負担する義務があり、修繕を行わなかったことを理由に退去者に返金する必要はない。

そして、管理代行を行っている立場である住宅公社が、退去修繕費を退去者から受領した場合は、「委任事務を処理するに当たって受け取った金銭」（民法第 646 条）として、受任者である県に引き渡すべきことになる。

よって、県は、住宅公社からの問題提起に対してしかるべき手続をとり退去預り金を收受すべきであった。

県の財政規模からすれば少額ではあるが、財政が厳しい県にとって貴重な収入であることには変わりない。迅速な対応を望む。

指摘事項 2-18-2 [退去者負担修繕の未収金回収不能について：住宅公社]

また、未収金 13,368,096 円については、県営住宅管理業務仕様書に基づき業務を行っているれば発生しなかった未収金である。住宅公社としては、退去後すぐに入居希望があった場合に代金回収を後回しにしても早期に修繕を行うことで入居希望者のニーズに答えようとしたものである。しかしながら、多額の損失が発生する結果となっている。

(19) 退去修繕手続

- ・ 実施した監査手続
 - 県及び住宅公社の職員に対する質問
 - 関係資料の閲覧及び証憑突合

・ 指摘事項

指摘事項 2-19-1 [退去者負担修繕について：住宅対策室]

貸借対照表上の預り金処理をしていないものうち、平成20年4月以降の退去者負担の修繕預り金の処理に関して、県営住宅における退去者負担修繕の時期等については、山梨県営住宅等管理業務仕様書（平成31年4月）（住宅対策室）に明確に規定されていないため、修繕の処理が統一的ルールのもとにはなされていない。したがって、住宅対策室は、退去者負担修繕の時期等に関して、実情に合った形で仕様書を変更するよう指導されたい。

指摘事項 2-19-2 [簿外処理預け金の管理方法について：住宅公社・住宅対策室]

退去者負担修繕費に関して簿外処理されている預け金が、約87,000,000円存在（平成31年3月31日現在）し、民間の修繕工事指定業者に預けられたままになっている。本来は、住宅公社が県営住宅の管理責任を負っていることから、住宅公社は、当該預け金の存在を顕在化させ、自らの貸借対照表にオンバランス化（財務会計上正式に会計処理し、財務諸表にも表示すること）されたい。

また、最終的には、当該預け金の取扱いについて、県の財産として県で管理するか（意見事項 2-19-1 参照）、もしくは住宅公社に管理委託するか、いずれかを検討し財産の所有権と管理責任を明確にされたい。

指摘事項 2-19-3 [全面改修工事が行われる住戸に対する退去者負担修繕について：住宅公社・住宅対策室]

住宅公社は、〇〇団地〇号棟の県営住宅に関して全面建替等廃棄することが明白であるにもかかわらず、退去者負担修繕を取壊し前に、あえて実施している事案があった。経済的にも無駄な修繕を実施することのないよう改善されたい。

・ 現状

県営住宅退去修繕手続のフローは以下のとおりである。

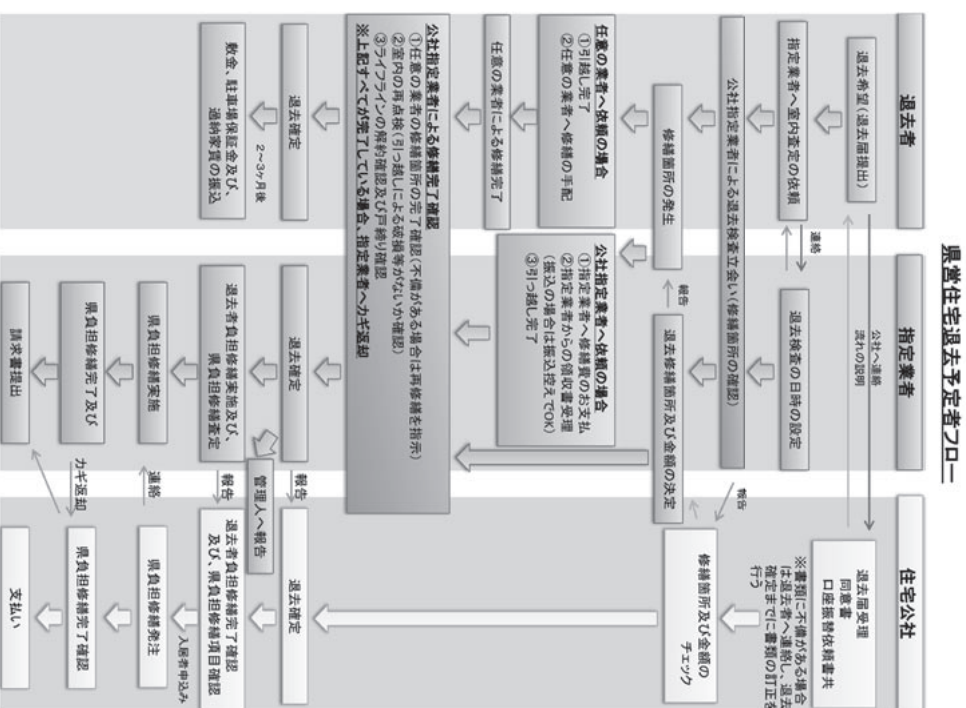


図 13 県営住宅退去予定者フロー

(出典：住宅供給公社「県営住宅退去予定者フロー」)

県営住宅利用者が退去した後、すぐに入居申込人がいる場合や入居待ちの補充登録者がいる場合には、退去者が負担すべき修繕を速やかに行うことになる。しかし、入居予定者が決まらない場合等長期間空室が予想される場合には、退去者負担の修繕を実施してしまうと、新規の入居予定者が入居する際に、経年劣化等でもった修繕等が必要になってしまうことになる。そこで、住宅公社では、入居予定者が決定するまでは、修繕の発注を行わないこととしている。こうした退去済み入居未定の住戸に関しては、退去者が退去者負担修繕費用見積額を住宅公社指定業者（以下「指定業者」という。）に支払った事実確認により、「県営住宅退去完了報告書」と「領収書」等を入力し、退去完了としている。これにより、退去者が指定業者に支払った退去者負担修繕見積額が、新規入居者が決定されるまでは、指定業者にプールされることとなる。

平成31年3月31日現在で、指定業者に預けられた退去者負担修繕見積額の合計金額は、87,794,139円、733件にもつぼり、古いものでは平成21年に発生したものが存在する。住宅公社は、退去者負担修繕費用に関しては、「退去者は修繕業者と直接契約すること」とし、管理業務仕様書となっているので、指定業者に預けられた退去者負担修繕費用は、住宅公社の業務外事業費であり、公社の会計に関係するものではないとしている。指定業者に預けられた退去者負担修繕費用の年度別、指定業者別及び団地別一覧は以下のとおりである。

表 40 退去者負担修繕費用の年度別一覧

発生年度	退去者負担修繕費 相当額預け金 (円)
H21年度	¥122,100
H22年度	¥122,100
H23年度	¥402,100
H24年度	¥1,590,290
H25年度	¥1,111,400
H26年度	¥4,396,770
H27年度	¥10,325,789
H28年度	¥11,933,340
H29年度	¥20,822,922
H30年度	¥36,967,328
総計	¥87,794,139

(資料：退去修繕未実施一覧H31.3.31)

表 41 退去者負担修繕費用の指定業者別一覧

民間の修繕工事指 定業者	工事件 数(件)	退去者負担修繕費 相当額(円)
A	51	6,856,460
B	51	5,928,595
C	50	5,874,750
D	38	4,861,960
E	36	4,851,340
F	35	4,728,686
G	38	3,955,740
H	31	3,481,300
I	37	3,295,500
J	23	2,724,430
K	24	2,711,800
L	20	2,640,240
M	22	2,545,450
N	20	2,530,950
O	22	2,477,900
P	20	2,303,060
Q	17	2,101,640
R	21	2,080,150
S	13	1,692,100
T	12	1,546,520
U	10	1,522,008
V	10	1,310,900
W	9	1,166,680
X	9	1,147,280
Y	8	1,073,600
Z	7	1,041,560
その他20者	99	11,343,540
合計	733	87,794,139

(資料：退去修繕未実施一覧H31.3.31)

表 42 退去者負担修繕費用の団地別一覧

団地名	退去者負担修繕費相当額(円)
田島団地 集計	¥1,350,200
千塚西団地 集計	¥146,100
日野春団地 集計	¥224,680
富士尻団地 集計	¥27,600
双葉団地 集計	¥832,840
ぶどうの里団地 集計	¥811,400
御坂団地 集計	¥445,100
旭団地 集計	¥1,659,886
粟生野団地 集計	¥1,041,420
伊勢団地 集計	¥2,834,150
一宮団地 集計	¥1,397,870
塩山熊野団地 集計	¥182,400
塩山団地 集計	¥220,000
塩部第一団地 集計	¥142,600
塩部第二団地 集計	¥1,351,360
下高砂団地 集計	¥698,340
下田原団地 集計	¥631,900
下部団地 集計	¥316,100
河口湖小立団地 集計	¥282,400
河口湖団地 集計	¥414,300
鯉沢北部団地 集計	¥1,212,000
岩間平団地 集計	¥1,848,620
久那土団地 集計	¥1,874,000
玉川団地 集計	¥5,617,100
構形小笠原団地 集計	¥839,088
熊井戸団地 集計	¥1,585,240
権現原団地 集計	¥290,795
實川団地 集計	¥9,626,650
高根団地 集計	¥1,170,600
高根南団地 集計	¥900,600
三珠団地 集計	¥1,505,200
山王団地 集計	¥1,584,450
奏団地 集計	¥2,806,520

勝沼下岩崎団地 集計	¥1,318,490
小瀬団地 集計	¥3,255,800
小倉山団地 集計	¥1,070,600
小淵沢団地 集計	¥1,355,530
上井原団地 集計	¥756,070
常永団地 集計	¥1,661,200
新屋団地 集計	¥544,200
神ノ木団地 集計	¥846,000
身延第二団地 集計	¥513,200
身延団地 集計	¥561,100
西桂団地 集計	¥129,200
青柳第二団地 集計	¥1,227,900
青柳団地 集計	¥724,100
石動団地 集計	¥707,240
石和団地 集計	¥1,541,680
千塚南団地 集計	¥257,200
千塚北団地 集計	¥273,800
蒼竜峽団地 集計	¥731,290
増穂団地 集計	¥1,467,440
増穂天神団地 集計	¥450,100
大坪団地 集計	¥859,340
谷村団地 集計	¥27,600
中富団地 集計	¥533,500
田野倉団地 集計	¥1,327,928
東花輪団地 集計	¥425,800
東山梨ぬくもり団地 集計	¥1,137,700
東山梨団地 集計	¥1,958,340
湯村団地 集計	¥995,010
南美台団地 集計	¥958,200
南都南光平団地 集計	¥1,281,800
韭崎団地 集計	¥2,408,360
韭崎穂坂団地 集計	¥1,241,057
白州団地 集計	¥649,370
八代団地 集計	¥609,000
八田第三団地 集計	¥1,176,700

八田第二団地 集計	¥405,100
八田団地 集計	¥1,061,200
富沢団地 集計	¥190,200
富浜団地 集計	¥1,125,385
武川団地 集計	¥441,600
福祉村団地 集計	¥458,200
豊団地 集計	¥115,400
牧原団地 集計	¥785,840
明野つづじヶ丘団地 集計	¥1,584,540
和戸団地 集計	¥773,320
総 計	¥87,794,139

(資料：退去修繕未実施一覧H31.3.31)

(出典：表40～42 住宅公社からの資料により監査人作成)

・ 問題点及び改善事項

指摘事項 2-19-1【退去者負担修繕について：住宅対策室】

上記のように、指定業者による修繕完了確認の書面「県営住宅退去完了報告書」及び「領収書」等を入手して退去が確定する。退去した後、すぐに次の入居者がいる場合には、退去者負担修繕とともに県負担修繕が実施されることとなる。しかし、すぐに新規の入居者が確定しない場合もあり、現実には修繕は新規入居者が確定するまでは、退去者負担修繕及び県負担修繕は実施されないことになる(退去者が指定する任意の業者により修繕を完了した場合を除く)。このような処理は、先の説明のように退去後すぐに新規入居者が決定しない場合においては、退去者が修繕したとしても、後に新規入居者が決定した際に経年劣化等により再度修繕が必要となり無駄に修繕費用が発生することを防ぐためなされている。管理業務仕様書においては、退去修繕の時期が「退去後遅滞なく」と明確に規定されているわけではないので、上記のような処理に関しては容認されるとは考えられるが、多くの問題が生じるものと考ええる。

第一に、退去後新規入居者が未定な住戸において、(多くはこのような処理をしているが)結果として、退去者負担修繕費相当額は、指定業者に預けられたままになり、指定業者の倒産等が発生した場合には、修繕を受けられないままになる。

第二に、長期空家である住戸に関しては、退去者負担修繕を実施しているものも見受

けられ、処理の統一性が保たれない。

第三に、県営住宅の中には、計画修繕等により全面建替工事等が実施されるケースもあり、退去者修繕相当額が指定業者に預けられたまま修繕されることなく取壊されることも考えられる。

第四に、退去者から修繕の名目で指定業者に支払った修繕費相当額が修繕されることのない場合には、退去者に対して指定業者の返還義務が生じることとなり、県及び住宅公社は、その管理責任の責めを負う可能性も生じる。

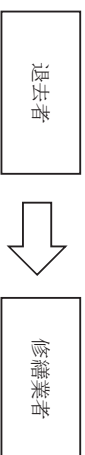
そこで、住宅対策室は、管理業務仕様書をこれらの諸問題に対応すべく変更すべきものとする。例えば、退去者修繕に関して、ア修繕の時期の明確化（長期空家である場合、修繕の時期の決定）、イ退去者修繕相当額の管理方法の取決め（県の予算に入れるのか、住宅公社の会計処理としてオンバランス化するかなど）、管理主体（県なのか住宅公社なのか、指定業者なのか）を明確化することなどが考えられる。

なお、退去者負担修繕時期に関しては、新規入居予定者が確定するまでは、退去者負担修繕及び県負担修繕は実施しないことに関して、一定の経済合理性があるため当該方法を改める必要はないと考えられるが、実際どれくらいの費用が節約されるか、これに伴う管理コストとの兼ね合いで再度意思決定されるように要望する。

指摘事項 2-19-2 【簿外処理預け金の管理方法について：住宅公社・住宅対策室】

退去後新規入居者が未定な住戸（退去者が指定する任意の業者ににより修繕を完了した場合を除く）においては、退去者負担修繕費相当額8,700万円が、指定業者に預けられたままになっている。もともと、平成20年3月31日以前においては、このような退去者負担修繕費相当額のうち領収分については、住宅公社の貸借対照表の「預り金」に計上されていたが、支払われていない未収分については、平成19年度に実施された山梨県監査委員による監査において「多額の未収金が確認され、帳簿外で処理されていた」と指摘された。この指摘をきっかけに、公社は退去者負担分の修繕を自己修繕とする業務フローに変更し、オンバランス（貸借対照表に計上されないこと）となった経緯がある（下図<再掲>）。

<県営住宅等管理業務仕様書の想定するフロー>



<平成20年3月以前において住宅公社が行っていた退去修繕フロー>



住宅公社と山梨県との「山梨県営住宅の管理に関する協定書」（以下「基本協定書」という。）第2条V項によると、県営住宅の管理責任は、住宅公社がその責めを負うこととなる。

山梨県営住宅等管理業務仕様書 IIの11(4) 退去修繕Ⅱ業務の手順
①退去修繕業務の実施（負担区分の確定、積算、発注、完了検査）
・負担区分の確定については、退去者を現地と同席させ、お互いの負担区分を確認する。
・積算は、退去修繕に関わる標準単価を作成し、適正な価格で積算する。
・発注に際しては、既に決定した負担区分に従い、退去者は修繕業者と直接契約することとし、可能な限り県負担部分も同一業者に発注する。

では、当該退去者負担修繕費相当額は、だれがその管理責任を負うのか。

当該退去者負担修繕費相当額は、退去者と指定業者との間の契約であるから、県の財産でも住宅公社の財産でもない、県は主張する。しかし、県が退去者の退去の確定を指定業者への支払いをもってすることを認めていること、県の事情で退去と同時に修繕を行っていないこと、退去後、指定業者に対して修繕の指示を出すのは、退去者でなく県であることなどを勘案すると、安易に県とは関係ないとは言えない。

問題なのは、退去者から修繕費の名目で預けられた、多額の退去者負担修繕費用相当額が指定業者に預けられたままになっていることである。

また、その内訳をみると（P185～189表40～42参照）、発生時期もかなり古いものもあり、また、指定業者ごとの明細を参照しても分かることおり、1者当たり200万円以上にものぼる指定業者が18者存在する。また、このことは、修繕費相当を預かっている指定業者が、倒産等支払い能力不能となった場合には、退去者負担修繕費用預け金は、指定業者から回収できないリスクが存在することを意味する。加えて、県営住宅の住棟によっては、大規模修繕等により取壊されるケースもあり、結果的に修繕が行われないことも考えられ、その場合には、指定業者に預けられた退去者負担修繕費相当額は、浮いてしまうことになる。

退去者から收受する退去修繕費の法的性質は、前述のように、賃借人が賃借人に対して迫っている善管注意義務（民法第400条）の違反による債務不履行（民法第415条）に基づく損害賠償責任と考えられるが、退去者から收受した退去修繕費によって、県営

住宅の価値の減耗分が補填されたとみることができると、退去修繕費は、県営住宅の所有者である県が、入居者による価値減耗分を収受することにより、その資産価値を一定に保つための費用であるから、退去修繕費を収受する権利のある者は県であり、県から受託を受けた住宅公社が退去修繕費を退去者から受領した場合は、「委任事務を処理するに当たって受け取った金銭」(民法646条)として、受任者である県に引き渡すべきことになる。(再掲)

以上を勘案すると、退去者負担修繕費用預け金は、指定業者に預けおくべきものではなく、県の所有となるべき金銭である。

その場合、現状、簿外処理されている退去者負担修繕費用相当額は、県の一般会計の歳入として収受するなど顕在化される形で管理されるか、その管理業務を住宅公社に委託した上で、住宅公社の資産として計上されることとなる。

最終的には、当該退去者負担修繕費用相当額の取扱いについて、県の財産として県で管理するか、もしくは住宅公社に管理委託するか検討し財産の所有権と管理責任を明確にされたい。

さて、その退去者負担修繕費に関する管理状況であるが、以下のとおり適正な処理がなされないケースがあった。

表 43 退去者負担修繕費に関する管理状況

N0	団地名	号館	号室	退去者負担修繕費相当額預け金	空家発生日	政策空家	備考	摘要
①	〇〇〇〇 団地	〇	〇		2013/4	政策空家		平成30年〇月〇日に退去者修繕を行っている。118,800円。平成25年〇月〇日に退去して、それ以降空き家。長期空き家ということで、修繕を実施した。この明確なルールはない。
②	〇〇〇〇 団地	〇	〇	¥120,100	2015/2	政策空家	〇号館全面改善工事による政策空	発注しなければいけなかったが、発注していないもの

						家(H29.3)	〇号館全面改善工事が発注されていないもの
③	〇〇〇〇 団地	〇	〇	¥120,100	2015/4	政策空家(H29.3)	〇号館全面改善工事が発注されていないもの
④	〇〇〇〇 団地	〇	〇	¥71,100	2017/3	政策空家(H29.3)	〇号館全面改善工事が発注されていないもの
⑤	〇〇〇〇 団地	〇	〇	¥227,600			住宅公社の処理忘れ修繕工事は終了(平成30年〇月〇日新規入居者契約)
⑥	〇〇〇〇 団地	〇	〇	¥127,160			住宅公社の処理忘れ修繕工事は終了(平成31年〇月〇日新規入居者契約)

(資料：退去修繕未実施一覧H31.3.31・空家一覧H31.3.31)

①に関しては、平成25年4月から空き家となっているが、それ以降長期間にわたり空家ということで修繕を実施したケースである。このように明確な処理基準はないが、長期的な空家に関しては、退去者負担修繕を実施するケースもあるようで、画一的に処理がなされているわけではない。この点に関しても処理規程の整備が必要と思われる(指摘事項2-19-1)。

②～④に関しては、当該住棟が平成29年3月に政策空家ということで、本来その時に退去者負担修繕を指定業者に発注しなければならなかったものであるが、未発注のものである。

⑤～⑥に関しては、平成31年3月31日現在においては、もうすでに新規の入居者が存在しているにもかかわらず、退去者負担修繕費相当額が、管理簿上残っていることとなっているものである。

以上のように、退去者負担修繕費相当額預け金の実在性に関して適時に検証がなされるよう改善指導するよう要望する。

指摘事項 2-19-3 [全面改修工事が行われる住戸に対する退去者負担修繕について：住宅公社・住宅対策室]

退去者負担修繕について住棟の全面改修工事等で取り壊されることが明白な住戸に対する修繕をあえて取壊し前に実施している事案が存在した。

表 44 全面改修工事が行われる住戸に対する退去者修繕一覧

団地名	住棟	住戸	退去日	退去者負担修繕費相当額 (円)	指定業者
〇〇団地	〇号棟	A号	H28年9月	92,500	A社
〇〇団地	〇号棟	B号	H22年12月	101,700	A社
〇〇団地	〇号棟	C号	H26年5月	85,200	A社
				279,400	

(資料：退去修繕未実施一覧H31.3.31・空家一覧H31.3.31)

これは、前述のとおり、退去者負担修繕費相当預け金は、新規入居者が決定されるまでは、指定業者に預けられたままになるが、こうした住戸のある住棟に関して全面改修等取壊しが発生する際に発生している。ただし、住宅対策室長から「全面的改善事業に伴う果営住宅募集停止住戸の設定について(依頼)」が発出された後は、退去者負担修繕費相当は、徴収しないこととなっている。

〇〇団地〇号棟もこのように全面改修工事が行われる住棟で、このうち、3戸に関しては、退去者負担修繕費相当預け金が以下のように存在した。当該住棟の「全面的改善事業に伴う果営住宅募集停止住戸の設定について(依頼)」の発令は、平成28年12月12日で、それ以前でかつ未入居のものに対するものである。当該団地では、3件について、全面改修と分かっていて散えて退去者負担修繕が実施されたこととなっている。住宅公社としては、退去者から修繕費として預かっていることで、仕方なくその目的物が滅失する前に指定業者に対してその履行を指示したということである。取壊しを実施するのを前提に、当該住戸を修繕することは、経済的にも無駄な修繕を退去者に負担させていることとなり、改善されたい。

加えて、上記3件に関しては、同一の指定業者が修繕を実施して住宅公社に対して修繕完了の報告を行っているが、これを閲覧したところC号室の報告しか存在しなかった。

3戸とも修繕を実施したので3戸分の報告又は写真を提出確認すべきである。特に、このケースでは、3戸同指定業者に工事を依頼しているので、1戸しか修繕完了の確認できないとなると他の2戸に関して工事が完了したという確認を得ることが難しい。この住棟のようなケースはほかにもあると考えられるため、ルール決めた上で適切な処理を実施されたい。

(20) その他預り金

- ・ 実施した監査手続
 - 県及び住宅公社の職員に対する質問
 - 関係資料の閲覧及び証拠突合

・ 指摘事項

指摘事項 2-20-1 [長期滞留のその他預り金の処理について：住宅公社]

その他預り金に計上されている2,934,667円につき業者への照会、法的な権利を確認した上で収益計上の処理をされたい。平成9年頃白根桃の丘にて分譲事業を行っている中で展示場、水道加入金の保証金として預り金が発生した。長期にわたり預り金のまま放置されているので内容を確認した上で適切な会計処理を行う必要があった。

意見事項 2-20-2 [その他預り金の不明差異の処理について：住宅公社]

また、その他預り金の明細と帳簿残高に1,079円の内容が不明な差額ある。内容を調査した上で適切な処理をされたい。

・ 現状

住宅公社は、平成2年8月から白根桃の丘地域（住所）の分譲事業を開始した。住宅公社が県立白根高校西側の用地を取得し、宅地造成等を実施して県民に販売する事業である。

＜白根桃の丘分譲事業の概要＞

戸数 286戸
分譲期間 平成4年7月～平成21年全戸完売

分譲事業としては、双葉・響が丘に次ぐ大規模な事業である。分譲期間中にパンフレットが崩壊しており、販売が順調に進まない可能性が高くなっていた。そのため、住宅マーカ

ーに分譲地を貸与して展示場（モデルハウス）を建設させ販売促進を図った。その他預り金はそうした中で平成13年頃に受領したものである。他の分譲地では、展示場の建設といった販売促進を行っておらず、類似例からも推測もできない。その他預り金明細のうち、表45項番1と項番3の残高がこれに該当する。合計金額は、2,934,667円である。住宅公社の帳簿には、社名が記載されており誰から受領したかは判明している。過去に各社に問い合わせを実施したが、内容は判明しなかったためその他預り金として現在まで残っている。

表 45 平成31年3月末時点のその他の預り金残高

項番	内 訳	金 額
1	白根桃の丘分譲事業 展示場保証金 (2業者)	2,623,667円
2	ファミリー賃貸事業償還金	409,429円
3	白根桃の丘分譲事業 水道加入金 (3業者)	311,000円
4	平成30年度共済掛金	269,880円
5	パレス51保証委託料	37,680円
6	不明残高	1,079円
	合 計	3,652,735円

(出典：住宅公社提供資料より監査人作成)

・ 問題点及び改善事項

指摘事項 2-20-1 [長期滞留のその他預り金の処理について：住宅公社]

白根桃の丘分譲事業に関する預り金は、内容の解明が不可能になっているため収益計上する必要がある。

意見事項 2-20-2 [その他預り金の不明差異の処理について：住宅公社]

住宅公社の決算は、貸借対照表の勘定科目ごとに明細が作成されており、各残高の確認がされているが、預り金については、相手先別や発生要因別の明細が存在しなかった。不明残高については、監査人が元帳をもとにヒアリング実施し、明細を作成し帳簿残高

との差額を検出した。監査後の住宅公社の調査によって不明であった差額は判明し、適正に処理された。今後は、預り金の細目については明細を作成し残高が適切か否かについて確認されたい。

(21) 計画修繕引当金

- ・ 実施した監査手続
 - ▶ 県及び住宅公社の職員に対する質問
 - ▶ 関係資料の閲覧及び証憑突合

- ・ 指摘事項

意見事項 2-21-1 【計画修繕引当金の適正な見積もりについて：住宅公社】

住宅公社の自己所有物件であるパレス 51 外壁塗装、屋根改修の見積金額について内部的な積算によるものであった。修繕工事は、入札による発注となるので計画修繕引当金の算定にあたり、より合理的に落札率を加味して決定するよう要望する。

- ・ 現状

パレス 51 は、平成 10 年にファミリー賃貸事業により建設された賃貸マンションである。オーナーから償還金の入金が遅ったため、住宅公社は住宅金融支援機構に借入金を一括返済し、第 1 抵当権者となり物件を差し押さえ、競売を実施した。住宅公社の希望する金額での応札者が現れなかったため自己競落し物件を平成 27 年に取得、以後、賃貸収入を得ている。築 20 年以上経過しているが、元のオーナーは外壁や屋根の修繕を実施していないため、住宅公社は令和 4 年に外壁塗装、令和 5 年に屋根改修を実施する計画を立てている。

外装塗装及び屋根改修にかかる費用の見積もりは、一般的な賃貸住宅の平米単価を参考に住宅公社職員の概算で積算した金額にて計上している。

同様のスキームで平成 27 年 11 月にパークハイム里吉を取得したが、平成 28 年に売却しており、住宅公社が所有する賃貸物件は、パレス 51 と山宮南団地のみである。山宮南団地は、廃止を決定しており修繕の予定はない。また、パレス 51 については、将来的に住宅公社の解散が予定されていることからいずれは売却する方針である。

＜パレス51の概要＞
 築年月数 平成10年6月
 構造 鉄骨造4階建て
 戸数 14戸
 取得時期 平成27年9月
 取得金額 130,457,229円

表 46 平成31年3月末時点の計画修繕引当金の内訳

項番	内 訳	金 額
1	外壁塗装	11,600,000円
2	屋根改修	3,530,000円
	合 計	15,130,000円

- ・ 問題点及び改善事項

意見事項 2-21-1 【計画修繕引当金の適正な見積もりについて：住宅公社】

計画修繕引当金の算定において住宅公社外部の施工業者などからの見積を入手して検討する必要がある。住宅公社職員による算定は、恣意性が介在する可能性が高く見積金額が過大又は、過少となっている可能性がある。また、計算に当たっては、見積金額の満額を計上するのではなく、入札により減額となる金額を織り込んで設定すべきである。築20年以上を経過し、一般的な大規模修繕の時期を経過しつつあるので計画実施期間を含め、慎重に検討することを期待する。

(22) 資産除去債務

- ・ 実施した監査手続
 - 県及び住宅公社の職員に対する質問
 - 関係資料の閲覧及び証拠突合

- ・ 指摘事項

意見事項 2-22-1 【資産除去債務の適正な算定について：住宅公社】

住宅公社が保有している山宮南団地7棟の解体に対する資産除去債務の算定において、落札率を考慮しないで見積額を算定している。入札の結果次第では、資産除去債務が過大計上となる可能性があるため、競争性を加味した資産除去債務の見積もりを実施するよう要望する。

意見事項 2-22-2 【資産除去債務の別掲表示について：住宅公社】

資産除去債務が貸借対照表上、その他の固定負債と表示されているが、金額的に重要性があるため、財務諸表の表示はその他固定負債ではなく資産除去債務として別掲するよう要望する。

- ・ 現状

住宅公社が自己の資産として保有する山宮南団地は、平成31年8月1日時点で全入居者の退去が終了し、令和元年11月～令和3年度にかけて解体工事を実施する予定である。山宮南団地が建っている土地は、50年間の複数の借地権契約により使用しているものであり令和2年～令和4年にかけて、順次、契約期間が満了するためである。

住宅公社は、解体費用につき資産除去債務を計上し、貸借対照表においてその他固定負債として表示している。

表 47 平成 31 年 3 月 31 日時点の資産除去債務残高の内訳

山宮南団地対象物件	解体費用の見積り額	解体時期
A B C号館	143,566,000 円	令和 2 年度
D E F G号館	222,839,000 円	令和 3 年度
合 計	366,405,000 円	

(出典：住宅公社資産除去債務計算資料より)

解体費用の見積り額は、住宅公社職員が作業項目ごとに山梨県の予算単価に数量を乗じて積算している。資産除去債務は、当該積算額に時間価値を加味し、将来キャッシュ・フローを計算し計上している。

- ・ 問題点及び改善事項

意見事項 2-22-1 【資産除去債務の適正な算定について：住宅公社】

現在計上されている資産除去債務は、県が予算を設定する際の金額であり、実際に発生する金額はこれを下回る可能性が高い。解体工事の実施に当たって落札率を加味する必要がある。住宅公社職員へのヒアリングにおいては、解体工事では通常の修繕工事と比較して落札率は低下すると予想していることであった。

山宮 A B C号館については令和元年内に入札が終わり着工となる予定である。この結果を参考に令和元年度の決算において D E F G号館の資産除去債務の見積額を見直す必要がある。

意見事項 2-22-2 【資産除去債務の別掲表示について：住宅公社】

資産除去債務について金額的に重要性がある項目にもかかわらず、貸借対照表上その他固定負債として表示されているので、令和元年度の決算においては資産除去債務として別掲する必要がある。

3. 山梨県道路公社について

(1) 未収金

- ・ 実施した監査手続
 - 総勘定元帳の閲覧
 - 未収金内訳書、滞留状況がわかる管理簿の閲覧
 - 道路公社の職員へ未収金の管理状況、滞留債権の有無について質問
 - 滞留債権がある場合、当該滞留債権の状況及び貸倒引当金の設定状況について質問
 - 関連する規程等の閲覧

- ・ 指摘事項

意見事項 3-1-1 【滞留未収金の回収事務手続に係る規則等の策定について：道路公社】

小井川駐車場の駐車料金のうち、納入期限を経過している未収金の回収事務手続について、その詳細を定めた規則等を設ける必要がある。また、実際の回収事務手続についても一部見直しが必要である。

指摘事項 3-1-2 【滞納未収金に対する貸倒引当金の設定について：道路公社】

当該滞留未収金について、貸倒引当金の計上要否の検討がなされておらず、実際に貸倒引当金の計上が必要であると認められる一部の滞留未収金が存在する。

指摘事項 3-1-3 【督促行為の適時性の確保について：道路公社】

納入期限を過ぎた駐車料金の未納者に対しては、年に 1 回連絡をとった後に初めて文

書による督促を行うのではなく、速やかに文書による督促状を發出して、納期限を明示し全額の納付を促す行為を実施されたい。その速やかな督促行為がない場合、債務者が債務を認識する客観的な証拠が残らず、いたずらに時効の経過を放置するリスクが存在する。また、遅延損害金の計算の始期が確定されないこととなり、債権の確保ができていないこととなる。

指摘事項 3-1-4 [適正な時効管理等について：道路公社]

未収債権の時効管理を適正に行うためにも、債務者別の個別管理表を作成し、期別未収金の督促及び催告記録を適時適切に記載し、時効の中断等に該当する債務の承認が口頭でもあった場合は、その旨の記載を適切に行われたい。また、所在不明や連絡が長年とれない債務者に対しては、一定の条件の下で債権回収手続を中断する例外的な要件を規則等に明記することも検討されたい。

- ・ 現状

駐車料金を含めた未収金について、未収金管理簿により入金/滞留管理を行っており、小井川駐車場に係る駐車料金未収金のうち、納入期限を超過しているものが平成31年3月末現在 201,000 円ある。「山梨県道路公社会計規程」第 21 条及び「山梨県道路公社会計規程実施細則」第 33 条において、「理事長は納入期限までに納付しない債務者に対し、督促状により督促を行う。ただし、口頭により請求をする場合はこの限りではない」と定めており、現状において、納入期限を超過した駐車料金について、年 1 回（直近では 6 月）利用者による連絡をとり納入依頼連絡を行っている。電話連絡に応じない債務者に対しては、文書による督促を実施している。滞留未収金に係る当該回収事務手続について、督促についての一定の言及はあるものの、詳細を定めた規則等は設けられていない。また、特に長期滞留未収金について貸倒引当金の計上要否の検討がなされていない。

- ・ 問題点及び改善事項

意見事項 3-1-1 [滞留未収金の回収事務手続について：道路公社]

指摘事項 3-1-3 [督促行為の適時性の確保について：道路公社]

指摘事項 3-1-4 [適正な時効管理等について：道路公社]

現状では、未納入となっている駐車料金について、「山梨県道路公社会計規程」第 21 条及び「山梨県道路公社会計規程実施細則」第 33 条に基づき、年 1 回、駐車場利用者に納入依頼連絡を行っていることである。しかし、未納入となつてから時間が経過するにつれ、利用者への連絡が困難になるなど回収可能性が低下するのみでなく、契約が継続していれば未回収額がその後増加していくこととなり、最終的に回収できなくなつた場合に、道路公社に与える損失が増加してしまうこととなる。

そのため、現状年 1 回のみ連絡ということであるが、納期限を超過した未収金に対しては、まず文書により督促行為を行うことを原則としなければならぬ。仮に口頭による督促を認めるとしても、未納入となつた未収金が発生した都度納入依頼の連絡を行い、以降も未納入となつている未収金について定期的（例えば 1 カ月ごとなど）に利用者へ納入依頼の連絡を行うなど、未納入となつている未収金が極力発生しないように回収事務手続を見直すべきであり、その回収事務手続についてその詳細まで定めた規則等を設ける事を要望する。

指摘事項 3-1-2 [滞納未収金に対する貸倒引当金の設定について：道路公社]

小井川駐車場利用料について未納入となつている未収金（平成 31 年 3 月末時点）は、滞留期間に応じて以下のとおりである。

表 48 経過期間別の滞納未収金の状況

区分	納入期限からの経過月数				合計
	～3カ月	3カ月超 6カ月以内	6カ月超 1年以内	1年超	
件数	9件	5件	2件	3件	
金額	81,000円	33,000円	36,000円	51,000円	201,000円

(出典：未収金整理簿より外部監査人集計)

注：上記表の未収金のうち、平成31年4月1日以降9月2日までに57,000円(内訳：～3カ月分：42,000円、3カ月超6カ月以内分：15,000円)は回収されている。

上記表のうち、納入期間から1年超となっている未収金については、平成28年9月から平成29年8月までの駐車場利用料36,000円であり、現状駐車場利用契約(書面)はなく、また利用者(債務者)とも連絡がとれない状況となっている。当該状況から、回収可能性が極めて低いものと認められるため当該未収金について全額貸倒引当金を計上すべきである。

なお、その他の未納入となっている未収金に対する貸倒引当金の計上要否については、表48に記載のとおり、一部回収実績があることから個別の各未収金について、回収可能性を判断した上で貸倒引当金を計上すべきであり、例えば以下の要素を総合的に勘案して検討すべきものと考ええる。

- ・支払の意思が認められるか(支払能力も含む)
- ・滞留期間の長短(一般的に、長期間滞留している債権について、回収可能性は低いと考えられる)

上記のような回収可能性を検討した貸倒引当金の計上処理について、会計処理の継続性や客観性を担保するために、貸倒引当金規程等を整備運用する必要があるものと考ええる。

(2) 貯蔵品

- ・実施した監査手続
 - 受払管理簿の入手・閲覧
 - 現物カウンント棚卸を実施している状況を把握できる関連資料の閲覧
 - 上記ア及びイについて道路公社の職員への質問
 - 関連する規程等の閲覧

- ・指摘事項

指摘事項 3-2-1 【未販売回数券の資産計上について：道路公社】

本社、富士山有料道路管理事務所及び雁坂トンネル管理事務所に未販売の回数券が保管されているが、貯蔵品計上されていない。貸借対照表上の資産として貯蔵品計上されたい。

指摘事項 3-2-2 【金券類の適正な受払管理について：道路公社】

本社及び富士山有料道路管理事務所保管分の郵便切手等貯蔵品の受払管理簿において、期末に保管切手の現物について現物カウンントを行い、上長の確認を得ているとのことであるが、当該手続の結果を示す証拠が残されていない。当該手続の結果を示す証拠を残されたい。

- ・現状

本社及び2つの有料道路管理事務所において未使用の回数券在庫があるが、貯蔵品として棚卸資産計上がなされていない。

本社、富士山有料道路管理事務所及び雁坂トンネル管理事務所において、郵便切手等を保管管理しており、「山梨県道路公社会計規程実施細則」別表第2第9号様式(貯蔵品出納簿)に準じた形で、受払及び残高について受払簿にて継続記録・管理を行っている。期末日(3月31日)時点の切手等の残高について、現物カウンントを行い、受払管理

簿の残高との一致を確認し、さらにその現物カウント結果について、上長の確認を得ている。なお、棚卸については、「山梨県道路公社会計規程実施細則」第85条(1)において、資産の棚卸を実施する旨を記載しているのみで、詳細について定めた規程等はない。雁坂トンネル管理事務所にて管理されている切手等の受払管理簿においては、当該現物カウント結果及び上長の確認を受けていることの証跡を明瞭に記録されているが、本社及び富士山有料道路管理事務所保管分の切手については、現物カウントの結果及び上長の確認を実施したことを示す証跡が残されていないかった。

- ・ 問題点及び改善事項

指摘事項 3-2-1 [未販売回数券の資産計上について：道路公社]

回数券については、業者より納品を受けた際に一括費用処理されており、期末時点で未使用となっている回数券について、その原価相当額分を貯蔵品として計上すべきである。貯蔵品の計上に係る単価については、例えば直近の業者からの印刷費等の請求実績(平成31年3月納品 1,230冊 1,145,890円)などから算定し、貯蔵品残高を算定する方法が考えられる。

指摘事項 3-2-2 [金券類の適正な受払管理について：道路公社]

切手等の金券類は換金が容易であり、横領等の不正リスクも認められることから、現物管理は極めて重要である。当法人の3拠点において、切手等の受払管理簿を閲覧した結果、適切に作成運用されているものと認められ、また切手等の現物カウント及びその結果の上長の確認も行われていることである。しかし、本社及び富士山有料道路管理事務所においては、受払管理簿にて管理されている切手等の現物の実在性を確認している実物カウント結果を示す証跡が残されていないかった。各拠点の受払管理簿を、現物カウント欄及び上長の承認欄を設けた統一フォーマットにより管理運用するなど、上記の現物管理手続及びその手続結果の記載が漏れないようにすることも有用であると考えられる。

(3) 有形固定資産

- ・ 実施した監査手続
 - 固定資産台帳等の閲覧
 - 固定資産の帳簿価額について、固定資産台帳と決算書を突合
 - 遊休資産の有無について道路公社の職員に質問
 - 現物管理の実施状況が分かる関連資料の閲覧及び職員への質問

- ・ 指摘事項

指摘事項 3-3-1 [適正な減価償却計算について：道路公社]

雁坂トンネル有料道路設備のうち「携帯無線電話装置」(平成17年9月30日取得 取得価額:455,700円)の平成31年3月末帳簿価額が、本来13,673円であるべきところ、1円となっており過少計上となっている。「携帯無線電話装置」の適正な減価償却計算を実施されたい。

指摘事項 3-3-2 [固定資産管理資料の整合性の確保について：道路公社]

会社作成の固定資産一覧表の合計額と決算書の固定資産の帳簿価額合計額とが不一致となっており、結果的に決算書の修正は不要であるが、決算書に計上されている固定資産金額の正確性及び網羅性の検証がなされていない。固定資産の内部管理資料等の整合性を確保し、適正に検証する牽制組織を構築されたい。

指摘事項 3-3-3 [固定資産(備品)の現物管理(実在性、使用可能性の確認)について：道路公社]

過年度の監査での指摘により、備品管理のために備品シールを貼付しており、加えて、現物の実在性や使用可能性の検証を定期的に行うべきところ、現物確認及び報告の手続を定めておらず、また実施していない。備品の現物確認及び使用可能性の評価を適正に

実施されたい。

- ・ 現状

道路公社では、個々の固定資産ごとに「取得価額」、「当該年度減価償却額」、「減価償却累計額」、「帳簿価額」を記載した固定資産一覧表及び個々の固定資産の償却計算を行っている固定資産管理台帳（償却台帳）を作成管理している。なお、ともにエクセルにより作成されている。

固定資産の減価償却計上の仕訳は、固定資産一覧表における「当該年度減価償却額」記載額に基づき計上している。しかし、「当該年度減価償却額」記載額は金額（数値）の直接入力となっており、個々の固定資産の償却計算を行っている固定資産管理台帳の償却額とリンクさせていない。また、固定資産一覧表については、減価償却計上仕訳時に使用するのみで、固定資産の残高ベースでの検証資料として使用していない。

過年度の監査において、備品については、個々の備品を特定するために備品シールを貼付すると同時に現物の確認をする必要がある旨の指摘を受け、シール貼付と現物の特定を行ったが、現物確認の実施を定める規程等がなく、個々の備品が使用可能か否かを含めた現物確認及びその実施結果の報告が定期的になされていない。

- ・ 問題点及び改善事項

指摘事項 3-3-1 「適正な減価償却計算について：道路公社」

個々の固定資産管理台帳と固定資産一覧表における記載額とを突合した結果、雁坂トンネル有料道路設備の「携帯無線電話装置」（平成 17 年 9 月 30 日取得 取得価額：455,700 円）の平成 31 年 3 月末帳簿価額について、固定資産管理台帳では 13,673 円となっており、固定資産一覧表では 1 円となっており、結果として過少計上となっており、結果として過少計上となっている。

これは、決算仕訳の根拠資料となっている固定資産一覧表の「当該年度減価償却額」が金額の直接入力となっており、減価償却計算を行っている固定資産管理台帳とリンクしていない（リンクしていないことも適切に転記されているかの検証がなされていなかった）ことに起因するものと考えられる。当該運用となっているのは、会社は固定資産の減価償却方法に定額法を採用しており、基本的に毎期の減価償却計上額が不変であり、

結果として固定資産一覧表の減価償却額金額を每期修正する必要がなかったからと推定できる。しかし、今回帳簿価額が不一致となっており、平成 19 年 3 月 31 日以前に取得した、いわゆる旧定額法による減価償却がなされる資産であり、途中年度より減価償却額が変わったにもかかわらず、固定資産一覧表の当該年度減価償却額を修正するのを失念し、結果としてあるべき帳簿価額と差が発生したものと考えられる。よって、適切な減価償却額が計上されるように、固定資産一覧表と個々の固定資産管理台帳の金額をリンクさせることや、適切に転記されていることを検証するなどの手続が必要であると考えられる。

指摘事項 3-3-2 「固定資産管理資料の整合性の確保について：道路公社」

固定資産一覧表の取得価額及び帳簿価額について、決算書記載額と 10,173,600 円相違していた。原因としては、平成 31 年 3 月に取得計上した 2 つの固定資産が固定資産一覧表に漏れていたことによるものであるが、当社は減価償却費の計上は取得月の翌月より行っていることから、減価償却費の計上漏れ等の誤りは発生していない。結果として、会計処理の誤りはなかったが、固定資産一覧表と決算書の一致の確認手続、すなわち残高ベース（ヌトックベース）での確認手続は、固定資産の計上額の正確性や網羅性を担保する重要な手続であり、実施すべきであると考えられる。

指摘事項 3-3-3 「固定資産（備品）の現物管理（実在性、使用可能性の確認）について：道路公社」

過年度の監査指摘により、個々の備品にシールを貼付し現物の特定作業は実施したが、その後において個々の備品が使用可能か否かを含めた現物確認及びその実施結果の報告が定期的になされていない。定期的に現物確認を行い、現物はあるか、使用しているか（遊休となっているか）、使用不能となっているかを確認し、その結果を本社の適切な管理者に報告を行う必要がある。仮に、現物がない、使用しておらず遊休状態である、故障等により使用不能状態であるなどが判明した場合、固定資産の除却処理や減損損失の計上など決算処理が必要となり、適切な財務報告の点からも必要な手続であるといえる。また、当該適切な財務報告のためのみならず、資産横領等の不正行為へのけん制機能も期待できることから、現物確認の実施方法、頻度及び報告内容等について規定化など適切にルーティン化し運用されるようにする必要がある。

(4) 賞与引当金

- ・ 実施した監査手続
 - 総勘定元帳の閲覧
 - 賞与引当金の計上について、道路公社職員への質問
- ・ 指摘事項

指摘事項 3-4-1 【賞与引当金の適正な表示について：道路公社】

平成30年度より、賞与引当金 6,754,700 円を計上しているが、計上科目を「預り納付金」としており、「賞与引当金」科目により適正に表示されたい。

- ・ 現状
 - 監査での指摘により平成30年度から賞与引当金 6,754,700 円を計上しているが、「賞与引当金」科目ではなく「預り納付金」科目を使用している。
- ・ 問題点及び改善事項

現在の財務会計上、登録された科目として適切な科目がない場合については、適切な科目を登録する必要がある。ここでは、「賞与引当金」という科目を登録し、使用する必要がある。

(5) 有料道路料金収入

- ・ 実施した監査手続
 - 通行料金等について会計システムへの仕訳入力までの業務の流れについて、道路公社職員への質問実施
 - 任意抽出した特定の日に係る通行料金について、委託業者からの実績報告額、総勘定元帳記帳額及び実入金額との一致を検証するためオーナーシステム実施
- ・ 指摘事項

指摘事項 3-5-1 【業務委託実績報告書の適正な検査について：道路公社】

有料道路料金収入については、委託業者からの報告書により計上を行っているが、その報告内容に関して適正性の検証が行われていないため、当該報告書の内容の正確性を検証する手続を実施されたい。

意見事項 3-5-2 【回数券販売収益の計上時期の見直しについて：道路公社】

回数券についてはその販売時に一括収入計上としているが、原則は役務が提供された時、すなわち回数券使用時に収入計上すべきであり、原則処理への変更要否を検討するよう要望する。

意見事項 3-5-3 【回数券の払戻要件の明記について：道路公社】

他県の道路公社と同様に、「回数券約款」に払戻しの条件として「利用者に廃車、車種の変更、勤務地若しくは住所の変更、死亡又はこれらに類する事由が生じたことにより回数通行券が不要になったとき」を追加することを要望する。

・ 現状

有料道路の料金収受業務については、外部業者に委託しており、各料金所での料金収入及び回数券販売収入（以下「料金収入等」という。）については銀行により適時に集金され、後に本社の預金口座に入金されている（※集金及び入金タイミングについては下記のとおり。）。

本社は日々の料金収入等が適切に入金されていることを預金通帳により確認するとともに、月次で委託業者より提出される通行台数・料金実績報告書と入金額を突合し、一致を検証確認している。

※集金及び入金タイミング
（富士山有料道路管理事務所）

月、火、水、木曜日 の料金収入等	→	翌日、本社の口座へ入金
金、土、日曜日 の料金収入等	→	翌月曜日に、本社の口座へ入金 （雁坂トンネル有料道路管理事務所）
月、火、水、木曜日 の料金収入等	→	金曜日に、本社の口座へ入金
金、土、日曜日 の料金収入等	→	翌月曜日に、本社の口座へ入金

回数券販売収入については、回数券の販売収入額も、通常の通行料金に含まれて本社の口座に入金されていることから、結果として回数券の使用時に関係なく販売時に収入計上されている。

なお、当該回数券の収入計上基準（回数券の収益計上基準）について、財務に関する規程等への記載がない。

「山梨県道路公社回数券約款」の第7条に、回数券は原則として払戻しは行わないとしつつも、以下の3つのいずれかに該当するときは払戻しを行うと定めている。

- ・ 有料道路の料金の徴収期間が満了したとき
 - ・ 当該回数券が廃止されたとき及び法令等により券面表示の車種に属する車両の通行が禁止されたとき
 - ・ その他公社が、回数券の払戻しの必要があると認められたとき
- 実際に、過去において有料道路を無料開放した際に未使用の回数券の払戻しを実施しているが、原則として払戻しは認めていないことである。

・ 問題点及び改善事項

指摘事項 3-5-1 [業務委託実績報告書の適正な検査について：道路公社]

現状、委託業者から報告される料金実績額等については、実際の入金額等との一致は確認しているが、そもそもの委託業者からの通行台数・料金実績報告データが適切か否かの検証が一切行われていない。各料金所に監視カメラを設置し、通行料金の着服等の不正行為を防止するための一定の牽制はなされているが、前述のように通行料金等が正しいか否かという発見機能を有する統制手続は行われていない。当該統制手続があることは委託業者への牽制機能も有することになるため、適正な料金収入の収受という点からは重要な手続であると考えられる。

委託業者からの実績データが正確であるかを検証するために、例えば、当社側で独自に通行台数データを取得できれば、当該通行台数データと委託業者からの実績データとを突合することが考えられる。

富士山有料道路にはないが、雁坂トンネル有料道路には赤外線センサーがあり通行台数を把握することができることであるので、例えば任意で複数の日を抽出し、抽出された特定の日について、通行台数のデータ検証を行うなど実務的に過度に負荷がかからない程度に実施するなどの工夫が必要であると考ええる。

また、委託業者の実績データが適正であることに関する業者内部の牽制手続を求めたり、その結果報告を求めたりすることも検討に値する。

意見事項 3-5-2 [回数券販売収益の実現基準について：道路公社]

現状では回数券の販売収入については、実際の使用時期とは関係なく、回数券の販売時に収入計上されている。これは、回数券については使用期限の定めがなく、一部の例外的な理由（無料開放されることとなった場合など）を除いて、返金することは認められていないことから、販売時に収入計上がなされたものと推察される。しかし、当該回数券販売収入も含まれるいわゆる「売上」については、原則として役務が提供された時点で売上計上すべきものとされている。よって、回数券を販売したことによる販売収入は、将来の通行料金、つまり将来役務提供することとなる有料道路通行の対価の前受けであることから、回数券の販売時点では販売収入の計上を行うのではなく、前受金として繰延処理を行い、実際に回数券を使用した時に収入計上すべきものと考ええる。

ここで、回数券については通し番号が付けられているものの、例えば個々の回数券の通し番号ごとにその販売時期及び使用時期等が即座に把握できるような電子的なデータ管理は行われていないとすることである。回数券の使用状況等を把握するデータ管理ができるようなシステム投資を行う場合を除くと、現実的な対応及び検討としては以下の対応が考えられる。

i) 路線及び回数券の種類ごとに、特定の一定期間に販売された回数券がいつ使用されたかを集計し、当該サンプリング結果に基づき、回数券が販売されてから実際に使用されるまでの期間（以下「未使用期間」という。）を推定する。

ii) i) の推定された未使用期間に基づき、期末日（3月31日）において未使用となっている回数券残高の推定値を算出する。

iii) i) の結果、回数券の販売時から使用時までの期間がごく短期であった場合（例えば1カ月以内など）には、実務上の便宜を鑑みて現状の回数券販売時において収入計上する処理も是認されるものと判断する。

iv) ii) の結果、期末日において未使用となっている回数券残高推定値の金額的重要性が認められない場合、iii) の判断と同様に、現状の回数券販売時において収入計上する処理も是認されるものと判断する。

v) iii) 及びiv) のいずれも該当しない場合、一定レベル以上の精度のある期末日時点の未使用回数券残高を算定し、回数券販売収入を減額することを検討する。

上記の検討結果を踏まえ、現状の回数券の収益計上基準の妥当性について見直しの要否検討を行う必要があるものと判断した。

意見事項 3-5-3 【回数券の払戻要件の明記について：道路公社】

他県の道路公社における回数券の払戻し条件をホームページ等により確認すると、当公社の回数券約款に定める払戻しの条件に加え、『利用者には廃車、車種の変更、勤務地若しくは住所の変更、死亡又はこれらに類する事由が生じたことにより回数通行券が不要になったとき』を定めている他県の道路公社が散見された。現状の回数券約款において定めている、払戻しの条件は、利用者（回数券保有者）の責任に帰すことのできない、言わば利用者にとって不可抗力の事象となった場合に限定している。しかし、他県の公社の実例として、廃車や住所（勤務地）変更により回数券を使用しなくなった場合にも払戻しを認めているケースもあることから、利用者の利便性の向上、延いては回数券の販売及び利用者の増加も期待できるものと考えられる。なお、払戻しを行う際には、廃車や車種変更、住所又は勤務地の変更、死亡等の事実を確認できる資料を提示（ないしは写しの添付）してもらふことにより、払戻しの濫用も防止できるものと考えられる。

4. 山梨県土地開発公社について

(1) 保有資産について

- ・ 実施した監査手続
- 決算数値の根拠資料の閲覧
- 山梨県土地開発公社改革プランの閲覧
- 職員への上記改革プランについての質問

・ 指摘事項

意見事項 4-1-1 【山梨ビジネスパーク関連破産更生債権の再評価について：土地開発公社】

抵当権が設定されている不動産の処分見込額及び処分可能性を再評価し、山梨ビジネスパーク関連破産更正債権の再評価実施を検討すべきである。

意見事項 4-1-2 【太陽光発電施設用地の減損評価について：土地開発公社】

太陽光発電施設用地として賃貸している土地の減損処理の要否検討を行うべきである。

・ 現状

土地開発公社は、平成22年から直近の平成29年までに、3回の改訂を含む「山梨県土地開発公社改革プラン」を策定しており、平成49年度（令和19年度）を目的に解散することが決定している。解散までに、当社が保有する資産を処分若しくは引継ぎを行うことが考えられるが、現状では明確な方針はないことである。

当社には、以下の保有資産がある。

ア 山梨ビジネスパーク売却代未収金 511, 178, 450 円

山梨ビジネスパークにおいて、平成 13 年度及び平成 14 年度に売却した 2 区画の売却相手先が破産したことにより当該土地代金が長期未収金となっており、破産更生債権として計上されている。当社も売却時に当該土地に対して抵当権を設定しているが、破産手続の中で、営業譲渡された別会社の所有となっている。

会計処理上においては、平成 30 年度決算にて、当該破産更生債権の回収見込額を 25, 128, 000 円と見積もっており、この結果貸倒引当金を 486, 050, 450 円計上している。なお、当該回収見込額については、平成 23 年度の競売申立時の土地鑑定評価に対し、各決算期の固定資産税評価額を参考に時点修正を行い、回収見込額としている。ただし、これまで他の債権者からの競売申立や所有会社との任意売却の協議等を行ってきたが、未だ債権の回収には至っていない。

イ 太陽光発電施設用地としての貸地 帳簿価額 512, 651, 201 円

当該貸地は市川三郷町大塚地区工業団地の未分譲地であった区画であり、隣接する分譲地において、通常の造成工事では混入されない大量の転石や廃棄物等が発見されたため、当該土地においても同様に転石や廃棄物等が発見される可能性が高いとの判断から、工業団地としての販売を断念し、太陽光発電施設用地として県内の事業者に賃貸することとした。

なお、当該事業者との間で事業用定期借地権設定契約を締結しており、賃貸借期間は平成 26 年 6 月 1 日から令和 17 年 5 月 31 日、貸付料は年額 17, 800, 000 円となっている。

表 49 対象地の平成 31 年度の固定資産税評価額等

貸付面積	固定資産税評価額	固定資産税評価額 ÷ 0.7
24, 698. 10 m ²	243, 770, 246 円	348, 243, 208 円

・ 問題点及び改善事項

意見事項 4-1-1 [山梨ビジネスパーク関連破産更生債権の再評価について：土地開発公社]

現状で記載したとおり、平成 23 年度の競売申立時の土地評価を基準とし、各決算期の固定資産税評価額に基づき時点修正を行い、回収見込額としている。このように、不動産時価の変動状況について、一定の会計的手当てはなされているものの、平成 23 年度以降競売の実績等はなく、当時とは県内の不動産を取り巻く経済情勢も大きく異なっていることから現状の回収見込額が時価評価額として適切であることの検証が必要であり、必要に応じて不動産鑑定評価を取得する事も検討すべきである。

また、不動産処分による回収見込額の算定を行う際には、処分の実現可能性についても織り込んで回収見込額の算定を行うべきものと考ええる。例えば、これまで他の債権者からの競売申立や所有会社との任意売却の協議等を行ってきたが、未だ債権の回収には至っていないという経緯から、今後当該状況の変化は見込めず処分の実現可能性は極めて低いという判断した場合、回収可能額はゼロという評価結果もあり得る。

意見事項 4-1-2 [太陽光発電施設用地の減損評価について：土地開発公社]

帳簿価額 (512, 651 千円) と固定資産税評価額により簡便的に算定した時価評価額 (348, 243 千円) を比較すると、時価評価額は帳簿価額を 164, 408 千円下回っている。ここで、減損損失の認識の判定を平成 31 年 3 月 31 日時点で、簡便的に行うと以下のとおりである。

(将来キャッシュ・フローの算定)

- (i) 貸付料収入：287, 766 千円 (～令和 17 年 5 月 年額 17, 800 千円)
- (ii) 貸付期間終了時 (公社解散時) の土地処分見込額

(i) + (ii) > 帳簿価額となれば減損損失会計基準に照らすと減損処理は不要であると判断できる。上記のとおり、貸付期間満了までの貸付料総額では当該貸地の帳簿価額は回収できないため、土地の処分価額を含めた上で、将来キャッシュ・フローが帳簿価額を上回るかの判断を行うこととなるが、土地の処分見込額 (時価) については以下のとおり慎重に検討すべき点があるものと考えられる。

現状に記載のとおり、固定資産税評価額に基づき評価額は 348,243 千円となっており、単純に貸付料総額と合算すると帳簿価額を上回っているが、実際に工場用地等の用途で売却できるかを検討した場合、上記のとおり、造成に適さない転石や廃棄物等が見られる可能性が高く、実際に分譲された隣地（当該貸地と同程度の面積）での撤去に約 6.5 億円要したことを考えると、同程度、廃棄物等の撤去コストがかかるものと考えられ、工場用地等の用途での売却によるキャッシュ・フローはゼロ若しくはマイナスとも考えられる。

他方、現状及び近隣の同規模の土地の利用状況から、引続き太陽光発電用地としての利用を前提として考えた場合、将来的な太陽光ビジネスの懸念等から、現状で想定される価格での処分ができない、つまり簿価を大幅に下回った価格でしか処分できないことも懸念され、結果として帳簿価額を上回るキャッシュ・フローが見込めない事も考えられる。

このように土地の処分価額（時価）の見積については非常に困難であると考えられる事から、必要に応じて不動産鑑定評価を取得し、当該鑑定評価結果を使用し、減損評価を実施する事を検討すべきものと判断する。

第4部 利害関係について

包括外部監査の対象としての特定の事件につき地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

参考資料 1) 「山梨県の概況」

山梨県の概況

I 自然環境・土地利用状況..... 1

II 人口と世帯..... 2

(1) 人口・世帯の状況..... 2

(2) 世帯構成の動向..... 8

III 住宅事情..... 13

(1) 住宅の状況..... 13

(2) 居住水準..... 17

(3) 住宅市場..... 18

(4) 任意識..... 20

I 自然環境・土地利用状況

本県の県土面積は約 4,500km²と全国の都道府県の中では比較的狭小である。県土のうち、森林面積が約 78%を占め、全国 3 番目に高く、自然公園面積が 27.1%と全国でも比較的高い。一方で、可住地や耕地の占める割合が全国で 4 番目に少ない特徴を持っている。

平成 26 年の年間日照時間は県庁所在市において比較すると全国 3 位の長さとなっており、快晴日数も比較的多い。それに対して、降水量は全国で 3 番目に少なく、降水日数は全国で最も少ない特徴を持っている。

表 自然環境・土地利用状況

項目名	単位	年次	山梨県	
			指標値	順位
総面積	km ²	H26	4,465	32
森林面積割合 (対総面積)	%	H24	77.9	3
自然公園面積割合 (対総面積)	%	H26	27.1	7
可住地面積割合 (対総面積)	%	H26	21.3	44
宅地面積	km ²	H25	170	38
耕地率 (対総面積)	%	H27	5.4	44
年平均気温 ※	℃	H26	14.7	34
年平均相対湿度 ※	%	H26	62	45
日照時間 (年間) ※	時間	H26	2,335	3
降水量 (年間) ※	mm	H26	1,190	45
快晴日数 (年間) ※	日	H26	36	13
降水日数 (年間) ※	日	H26	82	47
雪日数 (年間) ※	日	H26	16	27

※ 県庁所在市におけるデータ
資料：社会生活統計指標 (都道府県の指標 2016)、耕地面積 (農林水産省) 他
(表中の順位は各項目における指標値を大きい数値から並べた場合の全国順位 (以降の表も同様))

Ⅱ 人口と世帯

(1) 人口・世帯の状況

本県における総人口・世帯数は、全国の中で比較的少なく、人口増加率、世帯増加率とも比較的低い。

一方、他市区町村へ通勤している比率が比較的高いことや、外国人人口比率、核家族世帯率は比較的高い特徴を持っている。

表 人口・世帯状況

項目名	単位	年次	山梨県	
			指標値	順位
総人口	万人	H27	83	41
人口増加率	%	H22～H27	-3.3	37
人口密度(総面積1k㎡当たり)	人	H27	187	32
人口密度(可住地面積1k㎡当たり)	人	H27	877	19
世帯数	万世帯	H27	33.1	41
世帯増加率	%	H22～H27	1.0	36
平均世帯人員	人	H27	2.5	23
年少人口割合 [15歳未満] (対総人口)	%	H27	12.4	33
老年人口割合 [65歳以上] (対総人口)	%	H27	28.4	26
自然増加率(出生数-死亡数/総人口)	%	H26	-0.44	33
社会増加率(転入者数-転出者数/総人口)	%	H26	-0.30	43
合計物産出生率	-	H26	1.43	32
平均寿命 [男]	年	H22	79.54	25
平均寿命 [女]	年	H22	86.65	13
他市区町村からの通勤者比率 (対就業者)	%	H22	39.3	13
身体障害者手帳交付数 (人口千人当たり)	人	H25	47.0	24
外国人人口 (人口10万人当たり)	人	H27	1,331.2	16
核家族世帯の割合 (対一般世帯数)	%	H27	57.8	15
単独世帯の割合 (対一般世帯数)	%	H27	29.5	30
65歳以上世帯員のいる世帯割合(対一般世帯数)	%	H27	46.1	20
高齢夫婦のみの世帯割合 (対一般世帯数)	%	H27	12.5	21
高齢単身世帯の割合 (対一般世帯数)	%	H27	11.3	21
共働き世帯割合 (対一般世帯数)	%	H22	30.08	13

資料：国勢調査、人口動態統計、都道府県生命表、人口推計、社会生活統計指標(都道府県の指標2016)他

《山梨県全域》

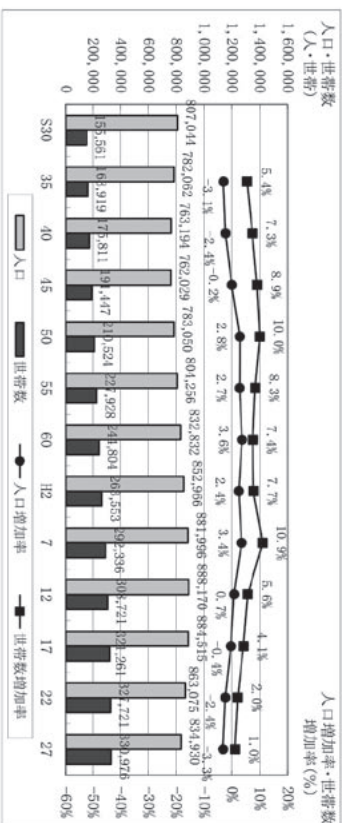
① 人口・世帯数

平成27年の人口は834,930人であり、平成12年をピークに減少傾向となり、平成22年から平成27年の5年間で28,145人減少している。

平成27年世帯数(総世帯数)は330,976世帯であり、平成22年に比較して3,255世帯の増加となったものの、これまでよりもゆるやかな増加である。

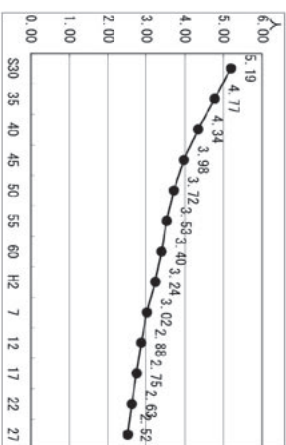
世帯当たり人員は昭和30年には5.19人であったが、核家族化の進行等により、平成27年には2.52人まで減少している。

図 人口・世帯数の推移



資料：国勢調査

図 世帯当たり人員の推移



資料：国勢調査

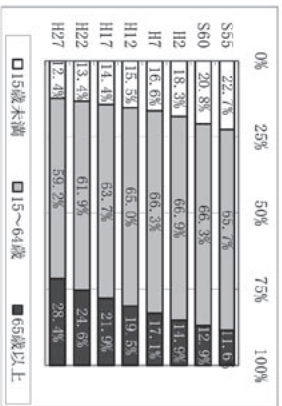
表 人口・世帯数の推移

年	人口	世帯数	世帯当たり人員	増加率
S 30	807,044	155,561	5.19	-
35	782,062	163,919	4.77	-3.1%
40	763,194	175,811	4.34	-2.4%
45	762,029	191,447	3.98	-0.2%
50	783,050	210,524	3.72	2.8%
55	804,255	227,928	3.53	2.7%
60	832,832	244,804	3.40	3.6%
H 2	852,965	263,553	3.24	2.4%
7	881,995	292,336	3.02	3.4%
12	888,170	308,721	2.89	0.7%
17	884,515	321,261	2.75	-0.4%
22	863,075	327,721	2.63	-2.4%
27	834,930	330,976	2.52	-3.3%

資料：国勢調査

② 年齢3区分別人口
 年齢3区分別人口をみると、15歳未満人口が減少し、65歳以上人口が増加する、少子・高齢化の進行がみられる。平成27年では15歳未満人口が12.4%、65歳以上人口は28.4%となっている。

図 年齢3区分別人口構成比の推移



注 構成比は年齢不詳を除く
 資料：国勢調査

表 年齢3区分別人口の推移

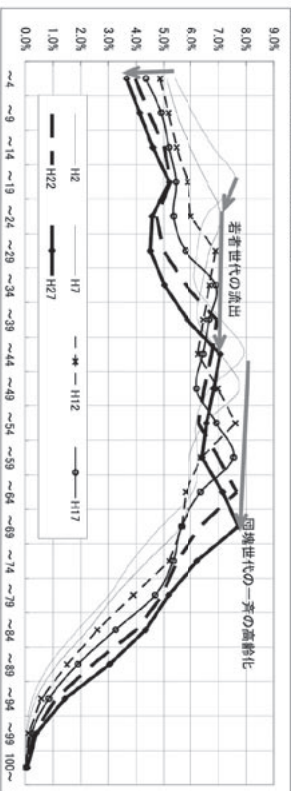
年	15歳未満	15～64歳	65歳以上	不詳	計
S55	189,166	529,571	90,308	181	604,556
60	172,975	552,259	107,690	8	832,932
H2	155,849	569,805	126,583	729	852,966
H7	146,048	584,800	151,148	0	881,996
H12	137,594	576,767	173,580	229	888,170
H17	127,627	562,495	193,580	813	884,515
H22	115,337	531,455	211,581	4,702	863,075
H27	102,270	488,846	234,544	9,271	834,930

資料：国勢調査

③ 年齢5歳階層別人口

年齢5歳階層別人口構成比は、平成27年では団塊世代の65～69歳が最も多くなっている。平成2年から平成27年の推移をみると、団塊世代は平成2年に40～44歳で7.9%を占めていたが、ほぼそのままの比率で平成27年に15～19歳で7.7%を占めている。一方、団塊ジュニア世代は平成2年に15～19歳で7.6%を占めていたが、平成27年には7.1%へと減少し、平成27年には40～44歳となり7.1%となっている。また、少子化により、0～4歳の人口が、平成2年の5.4%から平成27年では3.7%へと減少している。

図 年齢5歳階層別人口構成比の推移

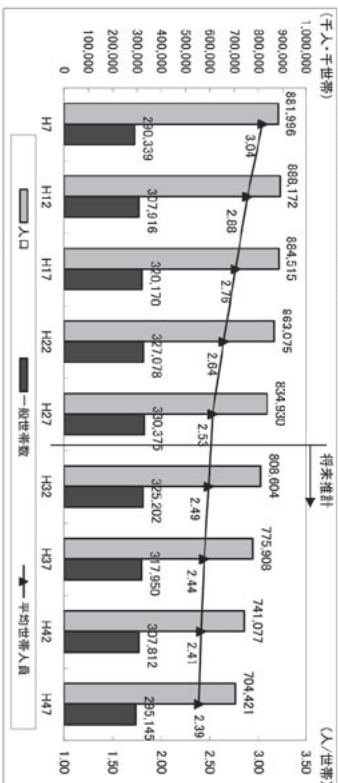


注 構成比は年齢不詳を除く

資料：国勢調査

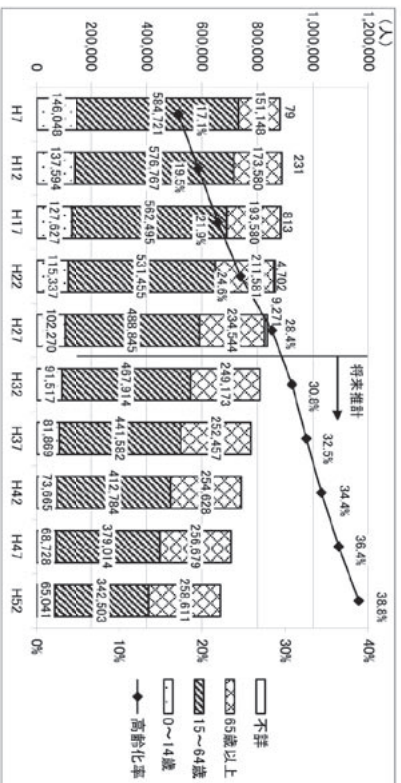
④ 人口・一般世帯数の将来推計
 人口は、減少傾向となっており、平成37年には、77万6千人へと減少するとみられている。一般世帯数については、平成27年は33万世帯であるが、今後減少に転じ、平成37年には31万8千世帯へと減少すると推計されている。

図 人口・一般世帯数の推移及び将来推計



資料：国勢調査
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(平成25年3月推計)、「日本の世帯数の将来推計」(都道府県別推計) (平成26年4月推計)

図 年齢別人口と高齢化率の推移及び将来推計



注 高齢化率は年齢不詳を除く人口に占める65歳以上の構成比
 資料：国勢調査
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(平成25年3月推計)、「日本の世帯数の将来推計」(都道府県別推計) (平成26年4月推計)

《地域別》

① 人口・世帯数

人口は全ての地域で減少傾向となっており、平成27年にはこれまでより一層人口減少が加速している。

世帯数は、峡南地域では以前より減少傾向が強まり、峡北地域においても減少に転じている。世帯当たり人員は全ての地域で減少しており、平成27年では最も多い峡東地域で2.69人、最も少ない峡中地域で2.42人となっている。

図 人口の推移

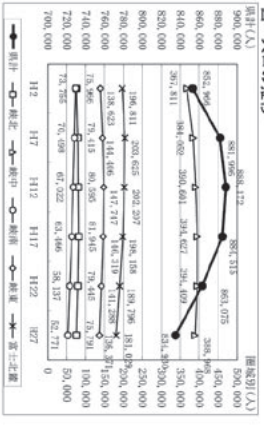


表 人口増加率の推移

地域	H12→H17	H17→H22	H22→H27
県計	3.4%	0.7%	-2.4%
峡北	4.5%	1.7%	-1.4%
峡中	4.4%	1.0%	-1.4%
峡南	-1.4%	-4.9%	-8.4%
峡東	4.2%	2.3%	-3.4%
富士北麓	3.5%	-0.7%	-4.2%

資料: 国勢調査

図 世帯数の推移

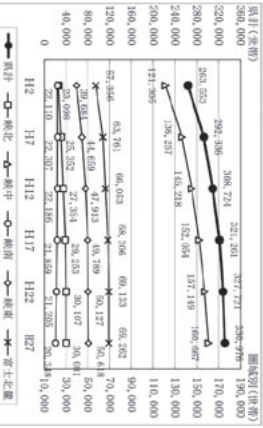
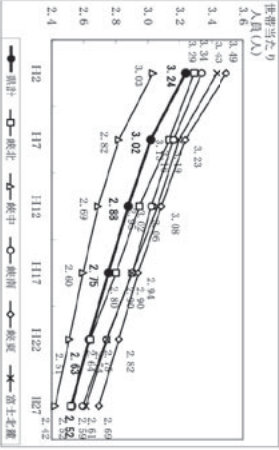


表 世帯数増加率の推移

地域	H12→H17	H17→H22	H22→H27
県計	10.9%	5.0%	4.1%
峡北	9.8%	7.9%	6.9%
峡中	12.3%	6.6%	4.7%
峡南	0.9%	-0.5%	-1.5%
峡東	12.5%	7.3%	3.9%
富士北麓	11.2%	3.6%	3.4%

資料: 国勢調査

図 世帯当たり人員の推移



資料: 国勢調査

② 年齢3区分別人口

年齢3区分別人口をみると、全ての地域で15歳未満人口が減少し、65歳以上人口の増加がみられる。中でも峡南地域は平成27年の65歳以上人口構成比が37.1%と他の地域に比べて高くなっている。

図 年齢3区分別人口構成比の推移

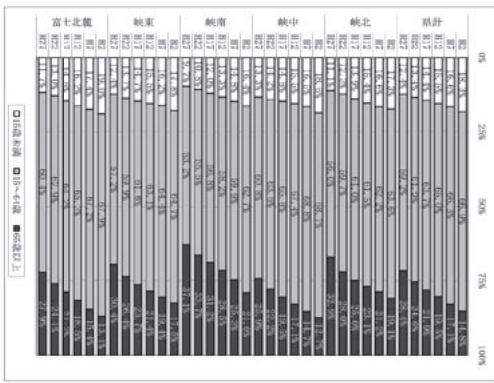


表 年齢3区分別人口の推移

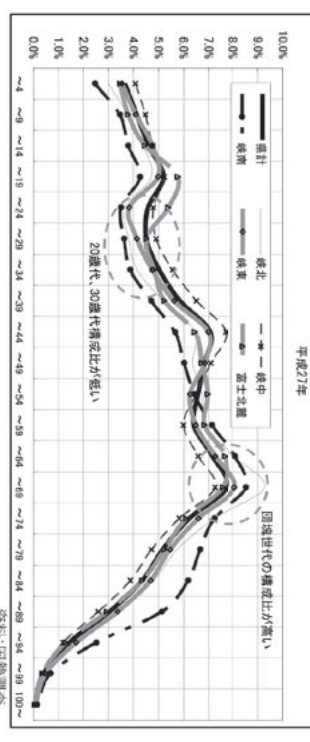
地域	区	H12	H17	H22	H27
県計	0歳～14歳	152,800	147,500	142,000	137,000
	15歳～64歳	495,000	490,000	485,000	480,000
	65歳以上	240,000	250,000	260,000	270,000
峡北	0歳～14歳	70,000	68,000	66,000	64,000
	15歳～64歳	210,000	208,000	206,000	204,000
	65歳以上	100,000	110,000	120,000	130,000
峡中	0歳～14歳	120,000	118,000	116,000	114,000
	15歳～64歳	360,000	358,000	356,000	354,000
	65歳以上	180,000	190,000	200,000	210,000
峡南	0歳～14歳	60,000	58,000	56,000	54,000
	15歳～64歳	180,000	178,000	176,000	174,000
	65歳以上	90,000	100,000	110,000	120,000
富士北麓	0歳～14歳	44,639	44,639	44,639	44,639
	15歳～64歳	133,712	133,712	133,712	133,712
	65歳以上	65,449	65,449	65,449	65,449

資料: 国勢調査

③ 年齢5段階層別人口

平成27年の年齢5段階層別人口比率は峡中地域を除いて団塊世代の65～69歳が最も多く、峡中地域では団塊ジュニア世代の40～44歳が最も多い。20歳代、30歳代については、比較的少ない。特に峡南地域では80歳代人口比率が他地域よりも高くなっている。

図 年齢5段階層別人口構成比の比較



資料: 国勢調査