

【特定のテーマ：北海道住宅供給公社及びこれに係る北海道の財務】

改善を要する事項	講じた措置
<p>1 監査結果の総括</p> <p>公社は、土地の右肩上がり神話や従来からの会計処理方法に固執し、地価が下落した後も、費用超過額(=費用-収入)を資産計上し続け、含み損を累増させている。</p> <p>このため、企業会計の物差しでみると、公社は多額の債務超過状態にあり、最近においては、道や関係市町から新たな資金支援を受けて経営しており、自力のみで経営することは困難な状況にある。</p> <p>このような会計処理を続けると、今後さらに、返済財源のない借入金が増え膨らむだけであり、現状でも厳しい民間金融機関からの資金調達は今後極めて困難となる。</p> <p>当面は膨らみ続ける長期保有地等に係る債務の増加を抑制するなどの対応が急務であるが、併せて早急に抜本的な公社事業及び会計処理等の業務のあり方について検討され、さらには存在意義を含めた今後の公社のあり方について再検討されることを提案する。</p>	<p>公社のあり方については、あらゆる角度から抜本的な検討を行うため、平成13年4月に副知事を委員長とする「北海道住宅供給公社のあり方検討委員会」を設置し、委員会における検討結果や議会議論、さらには関係機関等との協議結果などを踏まえ、平成14年2月に「北海道住宅供給公社のあり方」に関する報告書を取りまとめました。</p> <p>この報告書では、継続する建設事業が完了する平成16年度時点で公社のもつ役割は終了することとし、公社が抱える長期保有地等の含み損などの負債については、平成16年度を目途に、関係地方公共団体や金融機関等の関係機関で協議し、処理スキームを確定することとしていましたが、平成14年度決算において、資産の時価評価を行った結果、昨今の経済情勢を反映して資産は減価し大きな債務超過となったほか、一部金融機関から債権の全額繰上償還請求の意向が示されたことから、公社では、経済的破綻を回避し、一般の契約者の方々への影響を避けるため、特定調停を平成15年6月10日に札幌地方裁判所に申し立て、平成16年2月27日に民事調停法第17条の裁判所決定が確定しました。</p> <p>この結果、金融機関による債務免除と長期事業計画(返済計画)により、債務超過状態が解消されることとなりました。</p>

	<p>平成16年度からの公社は、賃貸住宅・割賦債権の管理と残されている分譲資産の処分に業務を特化し、調停で示した事業計画に基づき平成62年度までの47年間で、住宅金融公庫、国、市町及び道に対する債務の返済を行うこととしています。</p> <p>なお、公社の会計処理については、平成14年度に施行された地方住宅供給公社会計基準の改正に併せ、会計規程等を変更しました。</p>
<p>3 長期保有地の含み損</p> <p>北広島市「南の里」は、道のハイメックス計画用地とすることが予定されていたが、平成10年11月に道の政策評価により、この計画が廃止となった後においても公社が保有しているものであり、道の責任で活用方を検討すべき保有地である。</p>	<p>北広島市「南の里」については、「都市近郊の樹林地として道民の利用に供する」ため、緑地保全事業を実施することとし、平成15年度及び16年度の2力年で、道が用地を取得しました。</p>
<p>4 借入金の状況と新規資金の調達</p> <p>平成11年度において、民間金融機関からの協調融資を導入するに際し、従来の無担保による調達ができず、公社保有資産に担保権を設定している。</p> <p>現在の制度上は要求されていないが、公社の経営状況などからみて、担保提供資産の簿価及びこれによって担保された借入金の残高については、財務諸表ないしその附属明細表等に何らかの情報開示を行うことが必要と考えられる。</p>	<p>民間金融機関に係る担保については、特定調停の結果、解除となっています。</p> <p>住宅金融公庫の担保については、財務諸表の注記事項に補足情報として記載することとしました。</p>
<p>5 理事会運営の実態</p> <p>理事会は形骸化しており、公社の現状から判断して役職員の現状認識は不十分で、道への依存体質が強く、管理体制にも問題が多い。現状認識を正しくして、自己責任体制を早急に確立すべきである。特に、金融機関へ公社の多額な優良資産を担保提供</p>	<p>平成16年度から役職員で構成する経営会議を定期的開催することにより、資産処分や賃貸・割賦の収入状況を随時把握しながら、それを踏まえ、定期的に理事会を開催して、経営方針を決定することとしました。</p> <p>平成16年度からの公社は、賃貸住宅</p>

<p>しているにもかかわらず、情報開示していない。</p> <p>また、平成10年度及び11年度には、公社の財務諸表並びに業務報告書に関する監事意見書が添付されており、監事から業務改善等が求められているが、速やかな対応がなされていない。</p> <p>(1) 経営状況の掌握が不十分であり、事業投資に対する資金回収意識が低い。</p>	<p>・割賦債権の管理と残されている分譲資産の処分に業務を特化して経営を継続し、債務の返済を行っていることから、事業計画を確実に履行するため、経営会議において収入状況等を随時把握しながら、適切な経営に努めることとしています。</p>
<p>(2) 販売方法が硬直的で、特に、販売不振な物件について価格改定等の対応が遅い。</p> <p>また、将来的には公社が不利益となる公社割賦制度及び地上権設定方式による販売には問題がある。</p>	<p>販売価格については、毎年、地価公示や不動産鑑定意見を踏まえ、経営会議で検討し、理事会において決定しています。</p> <p>公社割賦制度については個人向けは平成13年度から、自治体向けは平成14年度から廃止しました。</p> <p>地上権設定方式による販売は、現在行っておりません。</p>
<p>(3) 共同聴視施設寄託金の管理が不十分である。</p>	<p>共同聴視施設寄託金については、平成13年9月以降、(財)北海道住宅協会から預金口座を公社名義に変更し、公社の自主管理としました。</p>
<p>(4) 団地を視察したが、集合用地に公社所有地で販売物件を示す看板がない。</p>	<p>販売物件を示す看板については、平成13年度に必要な箇所に設置し、定期的に管理しています。</p>
<p>6 地方住宅供給公社会計基準等への準拠性に欠けた会計処理</p> <p>(1) 造成済の分譲宅地を、分譲資産に振替えないで、借入金利及び公租公課を簿価加算し、含み損を増加させて損失の先送り</p> <p>分譲資産に振り替えられた分譲マンション及び建売住宅については支払利息等の簿価加算は行われていないが、造成が完了した分譲土地については分譲資産勘</p>	<p>分譲宅地への支払利息等の簿価加算処理については、平成13年度決算で、造成済の分譲宅地を分譲資産に振替整理したほか、金利・公租公課等についても簿価加算を取りやめました。</p>

<p>定に振り替えられることなく造成中の土地とともに支払利息等の簿価加算の対象となっている。</p> <p>つまり、同じ分譲資産でありながら分譲建物と分譲土地とでは全く会計処理が異なっており、公社の会計処理は会計規程に照らして不適切となっている。</p>	
<p>(2) 分譲事務費の簿価加算と売却収入を簿価減算する会計処理</p> <p>長期保有地は、簿価が金利等の加算及び全国的な土地価格の下落により市場価額を超える簿価となっているので売却時に、売却面積に見合う正しい原価で売上原価を計上するか、売却収入を上回る原価は特別損失等に振替処理するのが正しい処理であるが、売却収入額を簿価から減算する処理となっており、売却時に損失として処理しなければならない損失が含み損として残る会計処理となっている。</p> <p>売却時の簿価減額の会計処理が正しくないのと、土地を販売するたびに、その売却収入の4%相当額が分譲事務費(広告費等の販売費用相当)として簿価を増加させ、結果として含み損を膨らます不適切な会計処理となっている。</p>	<p>分譲事務費の会計処理については、平成14年度から事務費の簿価加算を取りやめ費用処理としたほか、分譲資産の時価評価を行い、簿価の適正化を図りました。</p>
<p>(4) 地上権分譲方式による底地にかかる利息等を「その他固定資産」に計上し、損失の先送りしているほか、借地権付分譲資産底地(ラポール桑園駅前等の賃貸土地)は、多額の含み損失となっている。</p>	<p>地上権分譲方式による底地に係る利息等については、平成12年度から費用処理としました。</p> <p>また、特定調停を経た公社の決算のあり方と決算基準を定めるため設置された「決算基準検討委員会」の答申を踏まえ、賃貸資産については、平成16年度決算から取得原価により計上することとしました。</p>
<p>(5) 地下鉄操車場屋上にある袋地の変則地</p>	<p>琴似二十四軒団地の地上権について</p>

<p>上権の利用法</p> <p>琴似二十四軒団地の地上権は、「地下鉄操車場」上の地上物件であり、公道に面しない袋地なので取得先の札幌市に買取り要請するなど早急に解決を図るべきである。</p>	<p>は、平成16年度に団地管理組合に売却しました。</p>
<p>(6) 多額の不良債権が未償却</p> <p>多額の不良債権が存在するが、回収可能性の見込みの全くない債権の償却も行われておらず、貸倒引当金の設定も一部を除き行われていない。</p>	<p>直接償却すべきものとして指摘のあった債権については、平成12年度決算で償却しました。</p> <p>貸倒引当金については、「決算基準検討委員会」の答申を踏まえ、平成16年度決算から債権毎に具体的評価を行い、計上額を算定することとしました。</p>
<p>(7) 不良債権の未収利息計上</p> <p>回収不能先に未収利息を不計上とすることは当然のこととして、延滞が継続している先についても未収利息を不計上とする延滞期間(例えば、債務者の状況等に応じて6か月から1年程度)を定めるなど、未収利息不計上の基準の設定とその基準に沿った会計処理を行うことが望まれる。</p>	<p>未収利息に係る基準等については、平成12年度に滞納整理事務処理要領を一部見直し、滞納が継続しているもののうち、競売対象物件や破産物件等の一定の条件を満たしたものは、以降の利息計上を行わないこととしました。</p>
<p>(8) 共同聴視施設寄託金の管理</p> <p>～財団法人北海道住宅協会との関係～</p> <p>現在の会計処理では、寄託金について運用収益が計上されても、補修費が支出されても、「その他の流動資産」及び「修繕引当金」が増減されるのみで、公社の損益計算上収益・費用計上が行われない会計処理となっており、問題がある。</p>	<p>共同聴視施設寄託金の運用収益については、寄託金を公社の自主管理としたため、平成13年度決算から、共同聴視施設管理事業として損益処理することとしました。</p>
<p>公社の資金負担から考えると住宅協会に229,566千円を寄託する必要があるかどうか疑問であり、補修費実績をその都度負担する方法等管理方法を検</p>	<p>共同聴視施設寄託金については、平成13年9月以降、(財)北海道住宅協会への寄託を止め、公社での自主管理とし、必要な費用はその都度負担するこ</p>

<p>討する必要がある。</p>	<p>ととしました。</p>
<p>公社では、住宅協会から年に1度残高証明書を手入しているが、原本ではなくコピーであったことや寄託金の運用益の配当計算書を確認していないこと等管理方法に問題がある。定期的に寄託金について住宅協会立会のもと実査・確認すべきである。</p>	<p>共同聴視施設寄託金については、平成13年9月以降、(財)北海道住宅協会への寄託を止め、公社での自主管理とすることとしました。</p>
<p>住宅協会に管理委託費を支出しているが、委託費積算のための基礎資料を整備する必要があること。</p>	<p>(財)北海道住宅協会への管理委託費の積算については、寄託金を公社の自主管理としたことに伴い、平成13年9月1日に「共同聴視施設維持管理に係る改定契約」を締結し、その際に委託費積算資料を整備しました。</p>
<p>公社とテレビ共同受信組合との間の協定書では、寄託金が不足した場合、公社がさらに維持補修費を支出すべきかどうか明確に定められていない。また、現在、寄託金について組合別の残高把握が行われているが、一括で運用されている。そのため、寄託金が赤残となっている組合の維持補修費が他の寄託金で支出されているため不適切な処理であり、管理方法を再検討すべきである。</p>	<p>寄託金の管理については、団地毎に行っており、平成15年度から施設の所有形態や当初の契約内容を精査したうえで、各管理組合と協議を行い、資金管理の可能な組合から順次移管しているところです。</p>
<p>(9) 不適切なサービス工事等で問題となった2つの分譲マンション ~ラポール桑園駅前及び伏見サントウン~ 平成12年3月末現在における両物件の所有簿価(分譲資産)の状況 両物件は、現在、およそ簿価の1/2程度の含み損を抱えている。買戻により取得した資産については、当初、分譲価格で簿価計上しても、時価で評価換えを実施するのが健全な会計処理で</p>	<p>ラポール桑園駅前及び伏見サントウンに係る買戻資産の簿価については、平成12年度決算で時価評価し、現在は、全て売却しています。</p>

<p>ある。</p> <p>今後も買戻が実施される予定であることから、財務の健全性を損なわないよう買戻資産の評価は買戻し時の時価をもって行うことが正しい処理である。</p>	
<p>分譲資産買戻先に対する債権について</p> <p>残高144,461千円から長期分割払いを続けている3件(平成12年3月末残高6,805千円)を除いた137,656千円について回収不能として償却を実施する必要がある。</p>	<p>買戻先に対する債権については、平成12年度決算で貸倒引当金を計上し、平成14年度に回収不能物件の償却を行いました。</p>
<p>既に買戻を実施した案件以外の元利償還金の滞留状況</p> <p>当該案件の買戻差額に集計される未収金及び立替金は、現在の入居者に対する請求権であり、既に過年度から割賦金等の償還の滞納を重ねていることから、少なくともその1/2程度の引当が必要と判断した。さらに、その他の案件では処分損及び買戻差額のいずれについても、前述と同様な理由で少なくともその1/2程度の引当が必要と判断した。</p>	<p>買戻を実施した案件以外に係る引当については、平成12年度決算で貸倒引当金を計上しました。</p> <p>なお、買戻しに係る不良債権については、現在、解消しています。</p>
<p>現在は約定償還中の先に対し今後見込まれる偶発損失</p> <p>損失率×延滞発生率により、1%割賦利用の案件については、$49.8 \times 74.1 = 36.9\%$の引当「$348,721 \times 36.9\% = 128,678$千円」、一般の割賦利用の案件については、$49.8 \times 42.7 = 21.3\%$の引当「$528,204 \times 21.3\% = 112,507$千円」が少なくともそれぞれ必要と考える。</p>	<p>公社割賦制度利用者に係る引当については、平成12年度決算で貸倒引当金を計上しました。</p> <p>なお、貸倒引当金については、「決算基準検討委員会」の答申を踏まえ、平成16年度決算から、債権毎に具体的評価を行い、計上額を算定することとしました。</p>
<p>(10)その他の不適切な会計処理の事例</p>	<p>自己競落等で取得した担保物件の会</p>

<p>自己競落・任意売買により、取得した担保物件の会計処理</p> <p>ア 賃貸資産の例</p> <p>賃貸資産の資産計上額は取得価額により計上すべきであって、債権額と取得価額の差額は債権の貸倒損失として認識するのが妥当である。取得年度において貸倒損失として損失計上すべき金額が建物として計上され、損失が繰り延べられる結果となっている。</p>	<p>計処理については、平成12年度決算で個別物件毎に債権額と取得価額の差額を貸倒損失として償却しました。</p>
<p>イ 分譲資産の例</p> <p>平成11年度において旭川市ウッドタウン緑が丘(平成2年11月完成)の1戸を自己競落により取得している。本来は落札価額で資産計上すべきところ、当初の分譲価額で資産計上しているため、平成11年度において債権の貸倒損失として損失計上すべき金額が分譲資産として計上され、損失が繰り延べられる結果となっている。</p>	<p>当該物件については、平成12年度決算で費用処理しました。</p>
<p>販売により回収が見込めない用地費などを土地費及び造成費勘定に残す会計処理</p> <p>平成8年度にラポール南麻生の用地費を分譲資産勘定へ振替える時に、本来は面積比で按分するところ、マンションの分譲価額に上乗せできないとの判断から、面積比で按分後の15%相当額を土地費及び造成費勘定に残している。</p>	<p>ラポール南麻生の土地費及び造成費勘定については、平成12年度決算で事業原価修正を行いました。</p>
<p>開発費の会計処理</p> <p>ア シニア住宅供給推進事業</p> <p>平成6年度江別市大麻地区をモデルとする高齢者住宅の事業を補助事</p>	<p>シニア住宅供給推進事業の開発費については、平成12年度決算で一時償却しました。</p>

<p>業として実施したが、事業費15,650千円と補助金10,300千円との差額5,350千円を開発費として処理した。今後事業化の見込みがないため一時償却すべきである。</p>	
<p>繰延資産の会計処理 音更町雄飛が丘分譲宅地にかかる販売損失552,912千円を、平成9年度に371,618千円特別償却し、平成10年度から販売損失181,294千円を繰延資産として4年間で償却している。この損失は、販売時に発生したものを販売損失に計上することなく販売用地が完売されるまで損失を繰り延べたものである。このような処理は、会計規程第97条(1)に該当しない不適切な会計処理であり、一時償却すべきである。</p>	<p>音更町の繰延資産については、平成13年度決算で一時償却しました。</p>
<p>過年度に費用処理すべき仕入消費税仮払消費税46,999千円と未成工事に係わる仮払消費税26,971千円との差額20,028千円は過年度の仕入消費税であり、費用に振替もれであるため資産性はない。</p>	<p>仕入消費税については、平成12年度決算で前期損益修正として処理しました。</p>
<p>過去の訴訟費用の会計処理 既に解決された過年度の訴訟事件に関する予納金・弁護士費用が残置しており不適切な会計処理であり、費用処理すべきである。</p>	<p>解決済みの訴訟費用については、平成12年度決算で前期損益修正として処理しました。</p>
<p>その他の資産の会計処理 会社は、産業労働者住宅建設資金貸付制度融資により9団地23棟(132戸)を昭和28年から昭和29年に建設し、北炭夕張(株)との間で賃貸契約を締結した。(建設費117,675千円 財源内訳：公庫資金75,860千円・事業者資金52,4</p>	<p>更生債権となっていない債権については、平成12年度決算で前期損益修正として処理しました。</p>

<p>25千円)</p> <p>その後昭和56年にガス突出事故が発生し、その影響により昭和57年北炭夕張(株)に対する会社更生法適用が決定された。また、公庫からの借入金については公社が代位弁済した。当該債権については、昭和63年4月に更生計画に基づく最終精算金211千円の交付が行われている。最終精算金を控除した残額46,539千円については連帯保証人である更生会社北海道炭礦汽船に請求していたが、更生債権となっていないため回収可能性がない。</p>	
<p>(11)引当金の会計処理</p> <p>修繕引当金について</p> <p>平成11年度の賃貸住宅にかかる修繕引当金については、現状では竣工年度の古い物件に引当てを増やしているが、34,700千円計上不足となっている。</p> <p>なお、計上基準は毎事業年度の引当額を定められているが、残高基準が定められていないので今後検討の必要がある。</p>	<p>賃貸住宅の修繕については、長期事業計画で所用額を見込んでおり、毎年度の経費として処理することとしました。</p>
<p>租税公課引当金・損害保険引当金について</p> <p>平成11年度から、家賃収入から実際支払額を控除する考え方に変更しているために、引当金残高は不要となる。</p>	<p>租税公課引当金等については、引当が不要となっていることから平成12年度決算で当該勘定を廃止しました。</p>
<p>空家損失引当金及び貸倒引当金について</p> <p>ア 空家損失引当金について</p> <p>公社が自己責任で運営する賃貸住宅について、物件別に空家損失引当金が引き当てられているかどうか確認したところ、全体として引当不足が7,271千円発生している。</p>	<p>空家損失引当金については、地方住宅供給公社会計基準の改正により引当の必要がなくなったことから、平成13年度決算で、当該勘定を廃止しました。</p>

<p>イ 貸倒引当金について</p> <p>内規により計上基準を定めているが、北海道民営住宅割賦債権2,422,769千円に対して、引当てが過少となっていること、さらに過去取崩しの実例がないことなどから、今後検討する必要がある。</p>	<p>北海道民営住宅割賦債権の引当については、平成12年度決算から、割賦債権に対する貸倒引当金を計上しました。</p> <p>なお、貸倒引当金については、「決算基準検討委員会」の答申を踏まえ、平成16年度決算から、債権毎に具体的評価を行い、計上額を算定することとしました。</p>
<p>宅地管理引当金について</p> <p>宅地管理引当金は、保有地の維持管理及び団地の造成により設置した公共の用に供する施設等について、公共団体に引き渡すまでの間の維持、補修その他の管理に要する費用を見積もり計上した引当金である。</p> <p>ア 平成11年度の維持管理業務の実績8,659千円からみて、宅地管理引当金残高112,712千円が必要か検討すべきである。</p>	<p>宅地管理引当金については、地方住宅供給公社会計基準の改正により引当の必要がなくなったことから、平成13年度決算で当該勘定を廃止しました。</p>
<p>イ 造成済の宅地については、引当金の計上が行われないにもかかわらず、維持管理費用が発生した時に宅地管理引当金を取崩し処理を行っていたため、団地別の引当残高が逆残となっていたのを平成11年度に6,956千円の修正を実施したが、今後は、造成済の宅地については、引当金の取崩しを行わずに当該宅地の直接費として処理すべきである。</p>	<p>造成済宅地の維持管理に係る費用については、平成14年度から費用処理としました。</p>
<p>ウ 従来宅地処分完了時に引当金の全額取崩しを行っていたが、南幌町みどり野団地については、事業継続中(宅地処分50%以上進捗)であっても、処分済面積に対応する引当金額を当</p>	<p>宅地管理引当金については、地方住宅供給公社会計基準の改正により引当の必要がなくなったことから、平成13年度決算で当該勘定を廃止しました。</p>

<p>期に取り崩す処理に変更し収益計上を行った。取崩基準を明確に定めることが必要である。</p>	
<p>その他の引当金について 特別修繕引当金・団地整備引当金・災害復旧引当金・損失等引当金は、会計規程第104条2項によると、「将来予定される支出又は損失にあてるため、引当金を計上することができる。」とされているが長期保有地の簿価を抑制するためにも理事会の承認を得て残高を取り崩すことを検討すべきである。</p>	<p>特別修繕引当金等については、平成12年度決算で全額取り崩しを行い、当該勘定を廃止しました。</p>
<p>(12)退職給与引当金の計上不足 会計規程第104条によれば、当期末在職役職員の当期末要支給額から前期末要支給額を差引いた額を引当てることになっている。平成11年度については、残高不足額が1,086,957千円発生している。 役員・職員・嘱託職員別に退職給与引当金を算定していないため、それぞれに区分して残高管理する必要がある。特に、役員の役員退職手当支給規定が平成10年7月10日に改正されたこと及び嘱託職員の任用に関する要領が平成11年3月24日に改正されたことに伴い、今後新たに退職金が発生しないことになった。したがって、役員及び嘱託職員については、期末要支給額が未払退職金に該当することになるため、個人別に残高管理する必要がある。</p>	<p>退職給与引当金については、平成12年度決算で在職職員の退職手当所要額を計上しました。 また、退職給与引当金の管理については、平成12年度決算から個別管理としました。 現在の職員は平成15年度末に退職し、平成16年4月に契約職員として再雇用したため、平成16年度以降は退職金が発生しません。 なお、役員についても退職金は発生しません。</p>
<p>(13)その他 原価未清算勘定の会計処理 過年度の原価を他の販売物件に付替える処理は取得原価主義に反すること、原価を付替えられた物件が販売不</p>	<p>原価未精算勘定については、平成13年度から当該勘定を廃止しました。</p>

振となると原価の回収にも問題があること及び当該事例は長期にわたって原価の回収が行われることから、企業会計上は損失処理すべきものである。

長期借入金の表示

借入金の長期(固定負債)と短期(流動負債)との区分は、地方住宅供給公社会計基準により、「…返済予定期間が1年以内のものは、短期借入金として流動負債に、返済予定期間が1年を超えるものを長期借入金として固定負債に表示する」こととなっている。

当公社も、この会計基準に従い、取引実行時における償還期日の期間により、両者を区分している。しかし、本来は長期及び短期の区分は、貸借対照表日を基準に1年以内に償還を要するものかどうかによって区分すべきであり、翌年度に少なくともどれだけの償還資金が必要であるかの情報を開示することが有用であると考えられる。

平成15年度決算から、次期返済長期借入金を財務諸表に表示することとしました。

未払利息の計上もれ

支払利息については、毎年度末において、支払済で借入れ期間未経過相当額は前払費用に、支払未了で借入れ期間経過相当額は未払費用を計上している。

この手続きのうち、未払利息の計上もれが一部ある。従来から、経過期間の短い(6ヶ月未満)ものと残高に変動が少ないと考えられる借入元本は未払利息算定の対象から除いている。計算対象となる元本の口数が多いことからある程度の基準を設けることは合理的と判断できるが、支払条件が毎月となっていない元本に係る支払利息については未払費用に計上することが望まし

毎月払いとなっていない借入元本に係る支払利息については、平成12年度決算から、未払利息として未払金に計上することとしました。

<p>い。</p>	
<p>7 賃貸事業が不採算のため借入金を増加させている</p> <p>(5) 空家が多い賃貸住宅 空家の解消が必要</p> <p>ア 平成12年7月31日現在、以下の物件の入居率が特に低くなっているため、早急に改善する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公社直轄特定優良賃貸住宅(賃貸住宅名ファインズ)は、全体で5物件249戸のうち空き家数が39戸 ・一般賃貸住宅は、全体で11物件265戸のうち空き家数が53戸 <p>イ 個別物件の状況と今後の対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファインズ真駒内南町1号 家賃を再検討するほか、札幌市の入居基準の緩和が必要とされる。 ・旭川及び釧路5物件 釧路5物件は、築20～25年近く経過しており近年新築物件との価格競争力を失っている。旭川(エイトワン豊岡)とともに釧路5物件についても家賃を再検討する必要がある。 	<p>賃貸事業における空家解消については、公社ホームページ及び市広報誌等による広報活動や管理委託を行っている不動産業者等の活用による入居促進の他、官公庁や企業等への訪問広報活動を図り、空家解消に努めています。</p> <p>ファインズ真駒内南町1号の家賃については、札幌市と協議の上、家賃の入居者負担額増額の抑制を継続的に実施しており、また、特定優良賃貸住宅の入居基準の緩和については、現在、単身者入居などを札幌市に要請しているところです。</p> <p>なお、旭川及び釧路5物件については、平成12年1月に家賃を下げたもの、その後も入居率低下傾向にあったことから、平成14年度から物件の売却をすすめ、現在は1物件(釧路1物件)のみとなっています。</p>
<p>(6) 住宅管理部門に対する支払利息の配賦もれ</p> <p>再計算すると、資産計上されることとなる用地部門及び建設部門の金額と費用計上される長期割賦事業の金額が減少し、同額で費用計上される住宅管理の金額が増加することとなる。公社の賃貸事業収支を正しく掌握するためには、支払利息の配賦について、上記の計算を実施することが必要である。</p>	<p>支払利息については、平成12年度決算から各事業に適正に配賦しています。</p>
<p>8 採算性の低い長期割賦事業も短期資金で運営</p> <p>(2) 平成11年度の長期割賦事業の収支状況</p>	<p>回収の見込めない債権については、平成12年度決算で償却しました。</p> <p>貸倒引当金については、「決算基準</p>

<p>管理費用その他について</p> <p>割賦債権については、地方自治体等公共団体に対する債権で回収リスクがないものを除いては、不良ないし滞留債権が件数的にも金額的にも大量に発生しているのが実情である。本来は、将来の貸倒れ損失に備えるため、一定の計上基準を定めたくて所要の貸倒引当金を設定することが必要である。現状は、回収可能性の全くない債権の償却も行われておらず、貸倒引当金の設定もごく一部を除き行われていない。現実に発生しており、また将来も発生が見込まれる貸倒れに係るコストは、長期割賦事業原価として計上するのが妥当である。</p>	<p>検討委員会」の答申を踏まえ、平成16年度決算から、債権毎に具体的評価を行い、計上額を算定することとしました。</p>
<p>(4) 長期割賦事業の在り方について検討を～長期割賦金の回収不安と回収コストについて～</p> <p>平成11年度末の長期割賦金残高は、未収金勘定へ振り替えたものを加えて381億円に達している。地方自治体等に対する割賦債権を除いて回収遅延等が極めて多く、回収コストも高い。公社割賦制度についての見直しが必要である。</p>	<p>公社割賦制度については個人向けは平成13年度から、自治体向けは平成14年度から廃止しました。</p>
<p>9 多くの売れ残りのある分譲マンション及び建売住宅 ～物件価値が減少～</p> <p>在庫処分が長引くと、上記の維持管理費等の負担が毎年度発生し、また建物部分の劣化が進み在庫価値も下落するため、できる限り早期の販売が必要である。しかし、伏見サントウン以外の物件については、譲渡価額の変更は行われておらず、当初の販売価額が据え置かれたままである。分譲住宅の価額改定に関する内部規程では、住宅金融公庫の新築融資の期間(現在は3年)が終了した物件でないと価額改定ができない</p>	<p>売れ残っていた分譲マンション及び建売住宅は、平成16年12月までに完売しました。</p>

取り決めとなっており、最低でも3年間は値引き販売ができないこととなっている。

これは、民間では考えられない硬直化した販売方式であるが、内部規程で定められた3年間を経過しても速やかに価額改定が行われず、分譲資産が滞貨となっており、速やかな対応が望まれる。

また、会社の過大な借入金を圧縮するためにも、売れ残りによる維持管理費等の負担と値引きによる損失を比較のうえ、市場動向等に応じ弾力的に価額改定し早期完売を図るべきと考えられる。