

## 第12 独立行政法人都市再生機構

本院の指摘に基づき当局において改善の処置を講じた事項

- (1) 高額賃貸住宅のサブリース契約を締結するに当たり、民間事業者に支払う業務費について、給湯器等の交換費用を重複して計上しないこととすることなどにより、その算定が適切なものとなるよう改善させたもの

科 目	(都市再生勘定) (項) 賃貸住宅業務費
部 局 等	独立行政法人都市再生機構本社、東日本賃貸住宅本部
機構におけるサブリース契約の概要	機構が、民間事業者に対して賃貸住宅の用に供することを目的として高額賃貸住宅を賃貸するとともに団地全体の運営を委ねて、その対価としてリース料収入を得る一方で業務費を支払うこととする契約
上記の契約において民間事業者が支払う業務費の概要	対象団地において、民間事業者が機構契約住戸において経常的に行う修繕、維持管理業務等に要する費用に相当する運営経費相当額及び民間事業者が原状有姿で引き渡された空家において行う空家修繕に要する費用に相当する空家修繕工事費相当額
上記契約の件数及び対象となる団地数	12件 24団地
上記の団地に係る業務費の支払額	75億 0154 万余円(平成 27 年度～令和元年度)
上記のうち空家修繕工事費相当額	28億 2567 万余円
過大になっていた空家修繕工事費相当額	1億 3290 万円(平成 27 年度～令和元年度)

### 1 高額賃貸住宅におけるサブリース契約の概要等

#### (1) 高額賃貸住宅におけるサブリース契約の概要

独立行政法人都市再生機構(以下「機構」という。)は、独立行政法人都市再生機構法(平成 15 年法律第 100 号)に基づき、賃貸住宅等の管理等に関する業務等を行っており、機構が管理等する賃貸住宅は令和 2 年 3 月末時点において約 72 万戸となっている。

機構の賃貸住宅団地の中には平均家賃が月額 15 万円を超える高額賃貸住宅があり、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」(平成 25 年 12 月閣議決定)において、東京都心部の高額賃貸住宅(約 13,000 戸)については、平成 26 年度から順次、サブリース契約により民間事業者へ運営を委ねることとされた。機構は、この閣議決定を受けて、民間の創意工夫とノウハウを最大限に活用することで、機構の収益が向上し、サブリース契約の対象となる団地(以下「対象団地」という。)がこれまで以上に良好な居住環境を備えた賃貸住宅として運営されるよう、サブリース契約により、対象団地における賃貸住宅事業の全般を民間事業者へ委ねることとしている。

機構が民間事業者と締結したサブリース契約によれば、契約期間は10年間とされ、機構は、対象団地の運営を民間事業者が開始する日に空家となっている住戸を民間事業者に引き渡して貸し付けること、その後は空家となる都度、空家となった住戸を民間事業者に引き渡して貸し付けることとされている(以下、機構が民間事業者に引き渡して貸し付けた住戸を「引渡済住戸」という。)。また、民間事業者は、引渡済住戸だけでなく機構が引き渡していない住戸(以下「機構契約住戸」という。)等も含めた対象団地に係る一切の修繕、維持管理業務等を実施することとされている。そして、機構は、サブリース契約において、引渡済住戸を貸し付ける対価としてリース料収入を得る一方で、機構契約住戸における修繕、維持管理業務等に要する費用として業務費を支払うこととしており、リース料について一般競争入札を実施して契約相手方となる民間事業者を選定している。

サブリース契約は、東日本賃貸住宅本部(以下「本部」という。)が行っており、本部は、26年度から令和元年度までの間に、前記東京都心部の高額賃貸住宅(約13,000戸)のうち9,598戸に係る24団地においてサブリース契約(契約件数12件、リース料に係る契約額計1261億3727万余円)を締結している。

## (2) 民間事業者に支払う業務費の概要

### ア 業務費の概要

機構がサブリース契約に基づいて民間事業者に支払う業務費は、次のとおり、運営経費相当額と空家修繕工事費相当額の合計額とされている。このうち、運営経費相当額は、民間事業者が機構契約住戸において経常的に行う修繕(以下「経常修繕」という。)、維持管理業務等に要する費用に相当する額となっている。また、空家修繕工事費相当額は、民間事業者が原状有姿で引き渡された空家において行う空家修繕に要する費用に相当する額となっている。

$$\boxed{\text{業務費}} = \boxed{\text{運営経費相当額}} + \boxed{\text{空家修繕工事費相当額}}$$

### イ 運営経費相当額の算定方法

運営経費相当額は、機構本社が平成27年10月に定めた「都心高額賃貸住宅運営事業者募集実施要領」(以下「要領」という。)等に基づき、対象団地ごとに、次のとおり、サブリース契約締結前の直近3年間に要した経常修繕、維持管理業務等の実績額等の年平均(以下「運営経費等平均額」という。)及び契約期間に実施することが見込まれる経常修繕に要する費用の年額(以下「見積修繕費」という。)の合計額を対象団地の全住戸等の収入機会額<sup>(注1)</sup>で除して経費率を算出し、これに機構契約住戸等の収入機会額を乗じて算定されている。

$$\boxed{\text{経費率}} = \frac{\boxed{\text{当該対象団地の運営経費等平均額}} + \boxed{\text{当該対象団地の見積修繕費}}}{\boxed{\text{当該対象団地の全住戸等の収入機会額}}}$$

$$\boxed{\text{運営経費相当額}} = \boxed{\text{当該対象団地の機構契約住戸等の収入機会額}} \times \boxed{\text{経費率}}$$

そして、機構は、経常修繕の内容に応じて経常修繕に要する費用を運営経費等平均額又は見積修繕費のどちらに計上するかを判断している。

(注1) 収入機会額 住戸の戸数等にサブリース契約締結前に本部が定めた家賃の年額等を乗じて算定された収入額

#### ウ 空家修繕工事費相当額の算定方法

空家修繕工事費相当額は、要領等に基づき、対象団地ごとに、次のとおり、サブリース契約締結前の直近3年間の空家修繕工事費(以下「直近空家修繕費」という。)を同期間に空家修繕を行った戸数で除して住戸の専有面積区分に応じた単価(以下「空家修繕単価」という。)を設定し、これに機構契約住戸のうちサブリース契約締結後に初めて空家となり引き渡した戸数(以下「契約後空家戸数」という。)を乗じて算定されている。

$$\text{空家修繕単価} = \frac{\text{当該対象団地の直近空家修繕費}}{\text{当該対象団地において直近3年間に空家修繕を行った戸数}}$$

$$\text{空家修繕工事費相当額} = \text{当該対象団地の契約後空家戸数} \times \text{空家修繕単価}$$

イ及びウのうち、経費率及び空家修繕単価については、原則として本部が算出して入札時に民間事業者を示したものが契約期間中にわたって適用されるものとなっている。一方、機構契約住戸等の収入機会額及び契約後空家戸数については、対象団地ごとに空家の実績に応じて決まるものとなっている。そして、本部は、これらに基づき算定した運営経費相当額及び空家修繕工事費相当額を民間事業者に対して支払うこととなっている。

### (3) 給湯器等の交換費用

機構は、賃貸住宅の各住戸に、給湯器、給湯暖房機等(以下「給湯器等」という。)を設置しており、給湯器等の故障、劣化等による交換を、原則として機構の負担で経常修繕又は空家修繕として行うこととしている。そして、サブリース契約では、前記のとおり民間事業者が対象団地に係る一切の修繕、維持管理業務等を実施することとなっていることから、機構が支払う業務費には、民間事業者が実施する給湯器等の交換に要する費用に相当する額も含まれている。

## 2 検査の結果

### (検査の観点、着眼点、対象及び方法)

本院は、経済性等の観点から、民間事業者に支払う業務費の算定は適切に行われているかなどに着眼して、26年度から令和元年度までに締結した24団地に係る12件のサブリース契約(平成27年度から令和元年度までの業務費の支払額計75億0154万余円、うち運営経費相当額46億7587万余円、空家修繕工事費相当額28億2567万余円)を対象に、機構本社及び本部において、対象団地の運営に関する協定書、積算根拠資料等の関係資料を確認するなどして会計実地検査を行った。

### (検査の結果)

前記のとおり、運営経費相当額の算定に当たり、機構は、経常修繕の内容に応じて経常修繕に要する費用を運営経費等平均額又は見積修繕費のどちらかに計上することとしている。そして、各住戸に設置されている給湯器等は、各団地の建設時に一斉に設置され特定の時期

に交換が集中する傾向があるため、給湯器等の交換費用を運営経費等平均額に計上する場合、交換実績が皆無となるなどして、契約期間中に必要と見込まれる給湯器等の交換費用との間に過不足が生ずるおそれがある。このことから、本部は、24 団地のうち 22 団地については、給湯器等の製造者が定めた設計上の標準使用期間<sup>(注2)</sup>を踏まえるなどして、契約期間中に必要と見込まれる給湯器等の交換費用に相当する額の年額を見積修繕費に計上して経費率を算出し、これに基づくなどして算定した運営経費相当額を民間事業者に支払っていた。

(注2) 設計上の標準使用期間 日本産業規格で設定された標準的な使用条件の下で、適切な取扱いで使用し、適切な維持管理が行われた場合に、安全上支障なく使用することができる標準的な期間として設計上設定される期間

しかし、上記 22 団地のうち 17 団地については、給湯器等の交換がサブリース契約締結前の直近 3 年間に空家修繕として行われており、本部の空家修繕を担当する部署はその交換費用を計上した直近空家修繕費を本部のサブリース契約の積算を担当する部署に報告し、当該積算担当部署は、上記の交換費用が含まれた直近空家修繕費をそのまま用いて空家修繕単価を算出していた。そして、本部は、その空家修繕単価に基づくなどして算定した空家修繕工事費相当額を民間事業者に支払っていた。

したがって、上記の 17 団地については、前記のとおり、契約期間中において必要と見込まれる給湯器等の交換費用に相当する額の年額を見積修繕費に計上して運営経費相当額が算定されているため、更に直近空家修繕費にも給湯器等の交換費用を計上して空家修繕工事費相当額を算定し民間事業者に支払う必要はなかった。

このように、業務費の算定に当たり、給湯器等の交換費用を重複して計上し、これに基づき業務費を支払っていた事態は適切ではなく、改善の必要があると認められた。

#### (過大になっていた空家修繕工事費相当額の支払額)

前記 17 団地のうち、住戸の専有面積区分の誤りにより空家修繕単価が過小となっていた 1 団地を除く 16 団地において平成 28 年 2 月から令和 2 年 3 月までの間に支払われていた空家修繕工事費相当額計 22 億 2423 万余円について、直近空家修繕費に含まれる給湯器等の交換費用を控除するなどして修正計算すると計 20 億 9132 万余円となり、計 1 億 3290 万余円が過大に支払われていた。

#### (発生原因)

このような事態が生じていたのは、本部において業務費の算定に関する理解が十分でなかったことなどにもよるが、機構本社において業務費の算定に当たり運営経費相当額及び空家修繕工事費相当額における給湯器等の交換費用の具体的な計上方法を定めていなかったことなどによると認められた。

### 3 当局が講じた改善の処置

上記についての本院の指摘に基づき、機構本社は、業務費の算定において給湯器等の交換費用が重複して計上されないよう、2 年 8 月に要領を改定し、契約期間中に必要と見込まれる給湯器等の交換費用に相当する額の年額を見積修繕費に計上することとして直近空家修繕費には含めないこととする取扱いを明記するとともに、同月以降新たに締結するサブリース契約については改定した要領を適用するよう、本部に対して事務連絡を発して周知するなどの処置を講じた。

(2) 団地管理業務の委託に当たり、賃貸住宅の居住者等に対する共益費に係る収支状況表等の郵送について割引制度等の適用を受けることとすることなどにより、郵送に係る費用の節減を図るよう改善させたもの

科 目	(都市再生勘定) (項)賃貸住宅業務費
部 局 等	独立行政法人都市再生機構本社、東日本賃貸住宅本部、中部支社等3支社
契 約 名	住宅管理センター等における団地管理業務
契 約 の 概 要	独立行政法人都市再生機構が管理する賃貸住宅等における居住者等の入退去に関する業務、家賃の収納業務、共益費の運営に関する業務、共益費に係る収支状況表等の郵送等に関する業務等を行うもの
契 約 の 相 手 方	株式会社 UR コミュニティ
契 約	平成30年6月～令和5年5月 随意契約
検査の対象とした収支状況表等を封入した郵便物の差出通数	144万余通(平成30、令和元両年度)
上記郵便物の郵送に係る支払額	1億2021万円(背景金額)(平成30、令和元両年度)
節減できた支払額	1761万円(平成30、令和元両年度)

1 団地管理業務に係る委託契約の概要等

(1) 団地管理業務に係る委託契約の概要

独立行政法人都市再生機構(以下「機構」という。)は、令和元年度末において約72万戸の賃貸住宅を管理等している。そして、平成30年1月に、同年6月から令和5年5月までを契約期間として、機構が管理する賃貸住宅等の管理運営に関する業務(以下「団地管理業務」という。)を行うことを目的として、株式会社URコミュニティ(以下「URコミュニティ」という。)との間で団地管理業務に係る委託契約を締結している。

URコミュニティは、団地管理業務に係る委託契約において、機構が管理する賃貸住宅等の居住者等の入退去に関する業務、家賃の収納業務、共益費の運営に関する業務等を行うこととなっている。

(2) 賃貸住宅に係る共益費等の概要等

ア 賃貸住宅に係る共益費等の概要

機構は、「独立行政法人都市再生機構賃貸住宅団地管理規程」(平成16年規程第54号)等に基づき、賃貸住宅団地における清掃費等の共用部分の維持等に必要な経費に充当するために、居住者等から共益費を徴している。そして、機構の東日本賃貸住宅本部(以下「本部」という。)及び中部、西日本、九州各支社(以下、当該3支社と本部を合わせて「4支社等」という。)は、それぞれ、団地ごとに共益費の収支を管理し、前年度の収支内容を記した資料(以下「収支状況表」という。)及び当年度の共益費の運営計画を記した資料(以下「運営計画表」といい、収支状況表と運営計画表を合わせて「収支状況表等」という。)を作成し、居住者等に対して公表している。

## イ 収支状況表等の公表方法等

機構は、居住者等に対する収支状況表等の公表について、UR コミュニティに団地管理業務の中で実施させており、その方法については、機構において収支状況表等は信書に該当すると考えていること、居住者等の大多数が各住戸への配布を求めていること、居住者等に確実に配布する必要があることなどから、平成30年度から郵送により行っている。そして、UR コミュニティは、4支社等の指示を受け、全国各地に設置している住まいセンターごとに、収支状況表等を毎年度おおよそ8月に居住者等に郵送しており、機構は、UR コミュニティに対して郵便料金の実費に相当する額を委託費として支払っている。

### (3) 郵便料金の割引制度等の概要

日本郵便株式会社は、郵便料金について、同社の定めた内国郵便約款(以下「郵便約款」という。)により、割引制度等として、区分郵便物の割引制度(以下「区分郵便割引制度」という。)及び郵便区内特別郵便物の特別料金制度(以下「特別料金制度」という。)を次のように設けている。

#### ア 区分郵便割引制度

区分郵便割引制度は、郵便物の形状、重量等が同一で、差出人が、受取人の住所又は居所の郵便区番号<sup>(注1)</sup>ごとに区分して、これらを同時に2,000通以上差し出すなどした場合に適用を受けることができるものであり、基本割引と特別割引とがある。そして、基本割引の割引率は、差出通数が2,000通以上10,000通未満の場合は3%、10,000通以上50,000通未満の場合は4%等となっている。また、特別割引は、基本割引に加算<sup>(注2)</sup>して受けられる割引であり、その割引率は、差出人が、郵便約款に定められている送達日数<sup>(注2)</sup>に加えて送達に3日程度の余裕の承諾(以下、この承諾を「3日余裕の承諾」という。)をした場合、4%等となっている。

(注1) 郵便区番号 郵便局における郵便物の配達区域を示す番号。郵便番号7桁のうち前から3桁又は5桁の番号

(注2) 送達日数 原則として、差し出された日の翌日から起算して3日以内(ただし、日曜日、休日等は除く。)とされている。

#### イ 特別料金制度

特別料金制度は、郵便物の形状、重量等が同一で、差出人が、同一の郵便区内のみにて配達が行われる郵便物を当該郵便区内の配達を行う郵便局に同時に100通以上差し出すなどした場合に適用を受けることができるものである。そして、重量25g以内の基本料金1通82円(令和元年10月以降は84円)の定形郵便物について、差出通数が1,000通未満であるなどの場合の特別料金は72円(割引率12.2%)(同73円(割引率13.1%))、差出通数が1,000通以上であって、差出人が3日余裕の承諾をするなどした場合の特別料金は56円(割引率31.7%)(同57円(割引率32.1%))等となっている。また、特別料金制度は、区分郵便割引制度と併用して適用を受けることはできないこととなっている。

## 2 検査の結果

### (検査の観点、着眼点、対象及び方法)

本院は、経済性等の観点から、団地管理業務の委託に当たり、収支状況表等の郵送につい

て割引制度等を適切に活用することにより郵送に係る費用の節減が図られているかなどに着目して検査した。

検査に当たっては、平成30、令和元両年度に4支社等がURコミュニティに郵送させた収支状況表等を封入した郵便物のうち、住まいセンターごとに形状、重量等が同一で同時に2,000通以上差し出されていた郵便物計144万余通の郵送に係る郵便料金相当の支払額計1億2021万余円(平成30年度6824万余円、令和元年度5196万余円)を対象として、機構本社及び4支社等において、収支状況表等の郵送に関する関係書類により、割引制度等の適用状況、収支状況表等の郵送状況等を確認するなどして会計実地検査を行った。

**(検査の結果)**

検査したところ、次のような事態が見受けられた。

**(1) 適用可能な割引制度等の適用を受けていなかった事態**

平成30年度に4支社等の郵便物の郵送を担当した24住まいセンター及び令和元年度に4支社等の郵便物の郵送を担当した26住まいセンターが差し出した前記144万余通の郵便物に係る割引制度等の適用状況について確認したところ、平成30年度は21住まいセンター、令和元年度は22住まいセンターにおいて、全ての郵便物について割引制度等の適用を受けていなかった。また、平成30年度は3住まいセンター、令和元年度は4住まいセンターにおいて、割引制度等の適用を受けていなかったり、割引制度等の適用を受けていても、その適用が区分郵便割引制度の基本割引のみであったりなどしていた。

しかし、これらの住まいセンターは、それぞれ、形状、重量等が同一の郵便物を同時に2,000通以上差し出しており、また、収支状況表等の公表には期限が設けられておらず、送達にある程度の日数の余裕をみても支障がないことから、3日余裕の承諾が可能であった。このようなことなどから、住まいセンターが差し出した上記144万余通の郵便物全てについて、少なくとも区分郵便割引制度の基本割引及び特別割引の適用を受けることなどが可能であったと認められた。

また、住まいセンターごとの差出通数は50,000通未満であり、差出通数が50,000通未満で、区分郵便割引制度及び特別料金制度のどちらも適用を受けることが可能である場合には、特別料金制度の適用を受ける方が安価に郵送することができることとなる。そこで、平成30、令和元両年度に郵送した郵便物の郵送先についての情報が保存されていなかったため、特別料金制度の適用を受けることが可能であった郵便物の通数を把握することはできなかったが、2年3月時点の居住者等の情報を基に郵便物を郵送すると仮定した場合に特別料金制度が適用可能かを機構に調査させたところ、特別料金制度の適用を受けることが可能な郵便物が62万余通のうち少なくとも9万余通あるとのことであった。そして、平成30年度及び令和元年度の郵送時点での団地数及び居住者数は、上記の調査時点と比べて大きな変動がないことなどから、上記郵便物144万余通の中には、少なくとも上記と同程度の割合で特別料金制度の適用を受けることが可能である郵便物があったと認められた。

**(2) 収支状況表と運営計画表を一通にまとめて郵送していなかった事態**

平成30、令和元両年度における収支状況表と運営計画表の郵送状況について確認したところ、本部の郵便物の郵送を担当した2住まいセンターは、収支状況表と運営計画表を別々に郵送しており、その通数は計19万余通となっていた。

しかし、「共益費の運営について」(平成16年理事通達84-36)によれば、収支状況表と運営計画表について、原則として同時に公表することとされており、別々に郵送することは求められていないこと、また、他の住まいセンターでは1通にまとめて郵送しても支障が生じていないことから、上記の2住まいセンターは、収支状況表と運営計画表を1通にまとめて郵送することにより、郵便物の通数を9万余通削減することが可能であったと認められた。

このように、区分郵便割引制度又は特別料金制度の適用を受けていなかったり、収支状況表と運営計画表を1通にまとめて郵送していなかったりしたことなどにより、団地管理業務の委託における郵送に係る費用の節減が図られていなかった事態は適切ではなく、改善の必要があると認められた。

#### (節減できた郵送に係る支払額)

団地管理業務の委託に当たり、4支社等において、URコミュニティに、前記のとおり適用できる郵便物の通数を把握することができなかった特別料金制度の適用は考慮せず、少なくとも適用を受けることが可能であった区分郵便割引制度の基本割引及び特別割引の適用を受けさせるなどしたり、本部において、収支状況表と運営計画表を1通にまとめて郵送させたりしたとすれば、郵送に係る支払額を平成30年度984万余円、令和元年度776万余円、計1761万余円節減できたと認められた。

#### (発生原因)

このような事態が生じていたのは、4支社等においてURコミュニティに区分郵便割引制度又は特別料金制度の適用を受けさせることについての理解が十分でなかったり、本部において収支状況表と運営計画表を1通にまとめて郵送することについてのURコミュニティへの指示が十分でなかったりしたこと、機構本社において、区分郵便割引制度又は特別料金制度の適用を受けたり、収支状況表と運営計画表を1通にまとめて郵送したりすることについての周知が十分でなかったことなどによると認められた。

### 3 当局が講じた改善の処置

上記についての本院の指摘に基づき、機構は、2年6月に、4支社等に対して事務連絡を発して、団地管理業務の委託に当たり、2年度以降の収支状況表等の郵送について、特別料金制度の適用を受けることが可能である場合には特別料金制度の適用を受け、そうでない場合には区分郵便割引制度の適用を受けたり、収支状況表と運営計画表を1通にまとめて郵送したりすることとして、郵送に係る費用の節減を図るよう周知するなどの処置を講じた。