

(4) 補助金の交付額の算定が適切でなかったもの

1件 不当と認める国庫補助金 11,545,000 円

公営住宅の家賃の低廉化に係る事業費の算定が適切でなかったもの

(1件 不当と認める国庫補助金 11,545,000 円)

部 局 等	補助事業者 (事業主体)	補助事業 等	年 度	事 業 費 (国庫補 助対象 事業費)	左に対す る国庫補 助金等交 付額	不当と認 める事業 費 (国庫補 助対象 事業費)	不当と認 める国庫 補助金等 相当額
				千円	千円	千円	千円
(259) 千 葉 県	八 千 代 市	公的賃貸 住宅家賃 対策補助	平成29～ 令和3	52,949 (52,949)	26,473	23,091 (23,091)	11,545

この補助事業は、既存住宅の所有者から借り上げた住戸を転貸して管理している公営住宅(以下「借上公営住宅」という。)計63戸に居住する者に対する家賃の低廉化を八千代市が事業費計52,949,000円(国庫補助金計26,473,000円)で実施したものである。

この借上公営住宅の家賃の低廉化に係る事業費は、公営住宅等家賃対策補助金交付要領(平成8年建設省住備発第87号)等に基づき、借上公営住宅の住宅等ごとに、次のとおり、公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)等の規定に基づき算定した近傍同種の住宅の家賃の額(以下「政令家賃」という。)等を用いるなどして、対象となる額(以下「補助基本額」という。)をそれぞれ算定し、これらの補助基本額を合計するなどした額とすることとなっている。

$$\text{補助基本額} = \left[\text{政令家賃} - \text{入居者負担基準額} \right] \times \text{補助対象月数} \times \text{補助対象戸数}$$

そして、政令家賃は、次のとおり、建物部分の複成価格等を用いて算定することとなっている。

$$\text{政令家賃} = \left[\text{建物部分の複成価格} \times \text{利回り} + \text{土地部分の複成価格} \times \text{利回り} + \text{修繕費等} \right] \div 12$$

建物部分の複成価格については、次のとおり、推定再建築費から経過年数に応じた減価相当額を控除して算定することなどとなっており、推定再建築費は、近傍同種の住宅の建設に要する費用(以下「戸当たり建設費」という。)に国土交通大臣が建築物価の変動を考慮して住宅の地域別に毎年定める率を乗じて算定することとなっている。

$$\text{建物部分の複成価格} = \text{推定再建築費} - \text{年平均減価額} \times \text{経過年数}$$

$$\text{推定再建築費} = \text{戸当たり建設費} \times \text{建築物価の変動を考慮して住宅の地域別に毎年定める率}$$

そして、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」(平成8年建設省住総発第135号。以下「運用通知」という。)等によれば、建設後、相当程度の年数が経過していることなどにより戸当たり建設費の確定が困難な場合等には、国土交通省が公営住宅の建設年度、構造等の別に定めている標準建設費(以下「標準建設費」という。)を参考にして適切な額を設定することとされている。

同市は、補助基本額を合計するなどして、前記のとおり事業費を52,949,000円と算定していた。

しかし、同市は、補助基本額の算定に当たり、建設後、相当程度の年数が経過していることなどにより確定が困難であった戸当たり建設費について、標準建設費を参考にして設定するのではなく、政

令家賃の額が住宅の所有者に同市が支払う家賃の額と同額になるように調整して設定していた。

そこで、運用通知等に基づき、住宅等ごとの建設年度等に応じた標準建設費を用いて適正な戸当たり建設費を算定すると、同市が設定していた戸当たり建設費は、いずれも、適正な戸当たり建設費を上回っていた。このため、同市において、建物部分の複成価格が過大に算定されるなどして補助基本額が過大に算定され、その結果、事業費が過大に算定されていた。

したがって、適正な事業費を算定すると、計29,858,000円となることから、前記の事業費52,949,000円との差額23,091,000円が過大となっていて、これに係る国庫補助金相当額11,545,000円が不当と認められる。

このような事態が生じていたのは、同市において政令家賃等の算定についての理解が十分でなかったこと、千葉県において交付申請書等の審査が十分でなかったことなどによると認められる。