

—独立行政法人住宅金融支援機構—

独立行政法人住宅金融支援機構が旧住宅金融公庫から承継した賃貸住宅融資において、借受者が礼金を受領しているなど賃貸条件の制限に違反

22件 不当金額(収入支出以外) 16億6507万円

1 賃貸住宅融資の概要

独立行政法人住宅金融支援機構は、平成19年4月、独立行政法人住宅金融支援機構法に基づき、住宅金融公庫(以下「旧公庫」)の権利及び義務を承継して設立された。旧公庫は、同年3月まで住宅金融公庫法に基づき、国民が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設等に必要な資金で一般の金融機関で対応が困難なものを融通することなどを目的として、住宅を建設して賃貸する事業を行う者に対して35年等の長期資金の貸付け(以下「賃貸住宅融資」)を行っていた。

賃貸住宅融資については、借入人の保護を図ることなどの目的から、借受者は、賃貸住宅融資により建設された賃貸住宅(以下「賃貸住宅」)の賃貸に当たって、家賃の3か月分等を超えない額の敷金を除き、借入人から礼金、更新料等の受領を賃貸の条件としてはならないこととされていた。また、借受者は、解約申入れ期限を1か月よりも前とした取決めをするなど、借入人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならないこととされていた。

本院が21年次に上記賃貸条件の制限について検査したところ、借受者等において賃貸条件の制限があることについての認識が欠如していたり、機構において、賃貸住宅の実態調査(以下「実態調査」)について本店から支店へ明確な指示をしていなかったりなどしたため、借受者が借入人から礼金を受領しているなど賃貸条件の制限に違反している事態が見受けられた。そこで、機構において、借受者等に賃貸条件の制限が遵守されるよう周知を図り、実態調査を毎年確実に実施するなどの処置を講ずるよう、機構に対して21年10月に、会計検査院法第34条の規定により是正の処置を要求し及び是正改善の処置を求めた。

機構は、上記本院の指摘を受けて、賃貸条件の制限に関する周知については、同年11月以降、機構のホームページに掲載するなどし、毎年の実態調査の実施については、23年3月に実態調査の実施方法等を定めた調査要領を策定の上、同年4月から実態調査を開始し、毎年確実に実施することとした。

2 検査の結果

本店首都圏広域事業本部及び3支店の各管内の賃貸住宅融資22件(令和元年度末貸付金残高計16億6507万円)において、借受者が借入人から礼金を受領しているなど賃貸条件の制限に違反している事態が見受けられた。そして、この22件の違反内容についてみると、敷金を過大に受領していたものが1件(同1億2472万円)、礼金を受領していたものが15件(同計10億3061万円)、更新料を受領する取決めをしていたものが4件(同計3億1318万円)、敷引きを設定していたものが3件(同計2億7171万円)、退去月の家賃について、日割計算を行わない取決めをしているなど借入人の不当な負担となることを賃貸の条件としていたものが13件(同計10億6898万円)となっていた(一つの物件で複数の賃貸条件の制限に違反しているものがあるため、件数及び貸付金残高の計は一致しない。)

本院の指摘を受けて機構が講じた処置のその後の状況についてみると、賃貸条件の制限に関する周知については、ホームページに掲載していたものの、平成27年度以降は借入人や借受者等が容易に確認できる状況となっていないなど、賃貸条件の制限が遵守されるように借受者等に対して周知を行うという本院の指摘の趣旨に必ずしも沿ったものとはなっていなかった。また、毎年の実態調査の実施については、賃貸住宅融資に関する事業の担当部署は、本院の指摘を受けて、全ての賃貸住宅融資について賃貸条件の制限違反の有無を調べるために借受者に調査票を送付し、これに返信がなかった者(以下「未返信者」)を優先して調査することとして、23年度から開始した。その後、担当部署は、27年度に未返信者を対象とする実態調査が完了したことから、実態調査を同年度をもっ

て終了して、28年度以降は全く実施していなかった。しかし、27年度の実態調査において、その対象とした賃貸住宅融資のうち25件が賃貸条件の制限に違反しているという状況となっていたことから、機構は引き続き、未返信者以外の借受者の賃貸住宅融資についても実態調査を行う必要があったと認められる。そして、担当部署が実態調査を終了したことについて、担当部署から機構内の経営に関する会議等に対して報告されないなど、機構内部において、実態調査に係る統制が十分に機能していなかったことから、本院の指摘を受けて講じた処置の一部が履行されなくなっていた。

このように、本院が是正改善の処置を求め、機構において、これを受けて実態調査を毎年確実に実施することとするなどの処置を講じたにもかかわらず、その一部が履行されなくなるなどしていたため、賃貸住宅融資について賃貸条件の制限に違反していた事態が生じていたことは適切とは認められず、賃貸住宅融資22件に係る貸付金残高16億6507万円が不当と認められる。

(注1) 3支店 近畿、中国、九州各支店

(注2) 敷引き 賃貸借契約書において、あらかじめ敷金の一定額を退出時に返還しないと定めること

部局等	貸付先	貸付年月	当初貸付金額	令和元年度末 貸付金残高	不当と認める 貸付金残高
		平成	円	円	円
本店	賃貸住宅事業を行う個人	10. 10	5400万	2827万	2827万
同	賃貸住宅事業を行う法人	14. 7	2億4930万	1億5429万	1億5429万
近畿支店	賃貸住宅事業を行う個人	8. 7	1億9830万	9185万	9185万
同	同	9. 8	7230万	3496万	3496万
同	同	11. 4	4億0110万	1億9224万	1億9224万
同	賃貸住宅事業を行う法人	12. 8	1億0590万	5717万	5717万
同	賃貸住宅事業を行う個人	13. 6	3630万	1719万	1719万
同	同	15. 12	6210万	2846万	2846万
同	同	16. 9	1億7650万	9911万	9911万
中国支店	賃貸住宅事業を行う法人	13. 3	1億1590万	5155万	5155万
同	同	16. 3	1億2690万	8112万	8112万
九州支店	賃貸住宅事業を行う個人	10. 5	1億5150万	7738万	7738万
同	同	12. 4	2億3500万	1億2472万	1億2472万
同	同	12. 6	6200万	3323万	3323万
同	同	12. 6	2億2100万	1億1635万	1億1635万
同	同	15. 2	1億8590万	1億1662万	1億1662万
同	同	15. 12	7490万	2503万	2503万
同	同	16. 6	8710万	5606万	5606万
同	同	17. 4	1億0000万	6960万	6960万
同	同	17. 5	8280万	3799万	3799万
同	同	18. 3	1億6800万	1億1984万	1億1984万
同	同	(注) 19. 6	6880万	5193万	5193万
計	22貸付先		30億3560万	16億6507万	16億6507万

(注) 平成18年度以前に申込みがあった賃貸住宅融資については、19年度以降に機構が貸し付けた場合も賃貸条件の制限を受けることとなっている。