

一独立行政法人住宅金融支援機構一

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

17件 不当金額(収入支出以外) 12億9079万円
(前年度 22件 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、賃借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、賃借人から礼金、更新料等を受領す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。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、賃借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、借受者が賃借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、21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。

その後、本院は、令和2年次の検査において、賃貸住宅融資に係る賃貸条件の制限が本院の指摘を受けて適切に遵守されているかなどに着眼して検査したところ、検査した賃貸住宅融資25件のうち22件について、借受者が賃借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。また、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年度以降は賃借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、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いなど、毎年の実態調査の実施については、28年度以降は全く実施していなかったりしていた。そして、担当部署が実態調査を終了したことについて、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。そこで、本院は、これらの事態について令和元年度決算検査報告に不当事項として掲記した。

2 検査の結果

2年次の検査において把握した賃貸条件が入居募集広告に掲載されていて賃貸条件の制限に違反している可能性があり、2年次までに検査を完了するに至らなかった賃貸住宅融資のうち、機構本店首都圏広域事業本部及び6支店^(注1)の各管内の賃貸住宅融資17件(元年度末貸付金残高計12億9079万円)において、借受者が賃借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17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4件(同計4億6423万円)、礼金を受領していたものが12件(同計9億9651万円)、更新料を受領する取決めをしていたものが4件(同計2億2005万円)、敷引きを設定していたものが3件(同計1億7050万円)、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賃借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8件(同計6億6212万円)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。)

したがって、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17件に係る貸付金残高12億9079万円が不当と認められる。

(注1) 6支店 北海道、東北、東海、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
本店	賃貸住宅事業を行う個人	平成 7. 12	円 2億6290万	円 1億1950万	円 1億1950万
同	同	13. 4	6060万	1297万	1297万
同	同	14. 3	5億4180万	1億7603万	1億7603万
同	同	17. 5	2億7420万	1億1305万	1億1305万
北海道支店	同	15. 9	5500万	3465万	3465万
東北支店	同	11. 11	8290万	1772万	1772万
東海支店	同	7. 4	1億5140万	6407万	6407万
同	同	14. 9	9120万	5671万	5671万
近畿支店	同	11. 2	9480万	3748万	3748万
同	賃貸住宅事業を行う法人	13. 4	7040万	4099万	4099万
中国支店	同	12. 2	1億5560万	8041万	8041万
同	同	12. 7	2億5670万	1億4180万	1億4180万
同	賃貸住宅事業を行う個人	13. 10	4700万	1976万	1976万
同	賃貸住宅事業を行う法人	14. 4	3億9050万	2億3830万	2億3830万
九州支店	賃貸住宅事業を行う個人	9. 6	1億4920万	4971万	4971万
同	同	11. 10	7440万	2908万	2908万
同	同	12. 12	1億2830万	5847万	5847万
計	17貸付先		28億8690万	12億9079万	12億9079万