

統一的な基準による財務書類を活用した 事業別行政コストの政令指定都市比較・分析【市営住宅事業】

令和6年（2024年）7月
札幌市財政局財政部

1. 目的

本報告書は、人口減少社会や公共施設の更新時期平準化に対応するべく、統一的な基準による財務書類（地方公会計）を活用し、事業費や施設総量等について政令指定都市間で比較・分析を行い、札幌市の適切な事業規模や施設規模を検証していくことを目的とする。なお、本報告書における比較・分析対象は市営住宅事業とする。

セグメント別（事業別・施設別等）の行政コスト等の比較については、総務省も「地方公会計の活用に関する研究会報告書」（平成30年3月）や「地方公会計の推進に関する研究会（令和元年度）報告書」（令和2年3月）などを通じて各都市の取組みを推奨している。

本報告書では、総務省から示されているセグメント別（事業別・施設別等）の行政コスト等の都市間比較の手法を参考として、市営住宅事業にかかる行政コスト等について試行的に比較・分析するものである。なお、比較・分析に際しては、札幌市が市営住宅事業のより一層の改善につなげるという目的を重視し、セグメント別財務書類の作成を目指すのではなく、行政コスト及び固定資産台帳に関する情報の検討を行うものとする。

2. 統一的な基準による財務書類について

従来の官庁会計における単式簿記・現金収支会計は、発生主義の複式簿記を採用する企業会計と比べて、過去から積み上げた資産や負債などの状況を把握できず、また減価償却や引当金といった見えないコストが捉えられないという問題があった。

そこで、地方自治体においても、総務省方式やその改訂モデルや総務省基準モデルなどを経て、平成28年度決算から企業会計方式を参考に複式簿記・発生主義会計を基礎とする方法（統一的な基準）によって、財務書類を補足的に作成・活用することが求められるようになった。

企業会計方式で用いられている発生主義会計では、費用や収益の発生を経済事象に着目して認識する。つまり、減価償却費や退職給付引当金繰入額といった過去の現金支出や将来の現金支出であるコストを認識することとなり、その年度の現金支出ではない「見えないコスト」を認識し、行政サービス等のフルコストを把握できる。

現金主義会計と発生主義会計

現金主義会計 現金の収支に着目した会計処理原則（官庁会計）

- 現金の収支という客観的な情報に基づくため、公金の適正な出納管理に資する
- × 現金支出を伴わないコスト（減価償却費、退職手当引当金等）の把握ができない

発生主義会計 経済事象の発生に着目した会計処理原則（企業会計）

- 現金支出を伴わないコスト（減価償却費、退職手当引当金等）の把握ができる
- × 投資損失引当金といった主観的な見積りによる会計処理が含まれる

→ 「現金主義会計」に加えて「発生主義会計」を採用入れることで、減価償却費、退職手当引当金等のコスト情報が「見える化」

3. 比較・分析の手法

以下の条件により比較・分析を行った。

- 各政令指定都市の統一的な基準による財務書類（公会計）に基づき、市営住宅事業に係る事業別行政コストを含む収支及び固定資産の比較・分析を行う。
- そのほか、各政令指定都市の人口、市営住宅団地数、入居率など事業環境に関する情報を用いて比較・分析を行う。
- 比較・分析の対象年度は令和3年度決算とし、各政令指定都市の数値の収集に際しては、各政令指定都市に対して情報の照会を行った。

具体的な分析の観点等は以下のとおりである。

区分①	区分②	観点
概括的 比較・分析	事業環境	事業別行政コスト等の比較・分析の前提理解として事業環境を比較・分析する。 【比較・分析の内容】 ①人口、②市の総世帯数、③人口に占める市営住宅居住者数割合、④総世帯に占める市営住宅居住者世帯数割合
	市営住宅事業にかかる行政コスト等の収支	各政令指定都市の家賃収入及び行政コストを比較・分析する。 【比較・分析の内容】 ①家賃収入、②1戸当たり家賃収入、③行政コスト、④1戸当たり行政コスト、⑤行政コストの内訳、⑥1戸当たり行政コストの内訳
	固定資産の状況	各政令指定都市の固定資産台帳に関し、取得原価や減価償却の進捗度合い等について比較・分析する。 【比較・分析の内容】 ①取得原価、②有形固定資産老朽化比率、③延べ床面積、④1㎡当たり取得原価、⑤団地数、⑥1団地当たり取得原価、⑦棟数、⑧1棟当たり取得原価、⑨住宅戸数（管理総戸数）、⑩1戸当たり取得原価（管理総戸数）、⑪住宅戸数（入居済み戸数）、⑫1戸当たり取得原価（入居済み戸数）
個別的 比較・分析	入居済み戸数と1戸当たり委託料	入居済み戸数と1戸当たり委託料の関係について比較・分析する。
	入居済み戸数と1戸当たり減価償却費	入居済み戸数と1戸当たり減価償却費の関係について比較・分析する。
	有形固定資産減価償却率と1戸当たり維持補修費	有形固定資産減価償却率と1戸当たり維持補修費の関係について比較・分析する。

統一的な基準による財務書類を活用した 事業別行政コストの政令指定都市比較・分析【市営住宅事業】

令和6年（2024年）7月
札幌市財政局財政部

4. 概括的比較・分析

- 札幌市の事業環境として人口及び総世帯数は、政令指定都市の中央値、平均値のいずれよりも多いが、人口に占める市営住宅居住者数割合、総世帯に占める市営住宅居住者世帯数割合は、中央値をやや上回り、平均値とほぼ同水準にある。
- 1戸当たり家賃収入及び1戸当たりの行政コストは、いずれも政令指定都市の中央値と同水準にある。ただし、札幌市の行政コストは年間100億円を超えることから、より効果的・効率的な市営住宅事業の推進は重要と言える。
- 行政コストの内訳を見ると、札幌市の減価償却費及び人件費は政令指定都市の中央値より高い。
- 固定資産の老朽化も一定程度進行しており、老朽化対策がますます必要になる。市営住宅の老朽化対策のほか、1団地や1棟当たりの整備費のさらなる低減、そして、現状の入居状況（入居率：87.3%）を踏まえた1団地当たり戸数、1戸当たり面積といった市営住宅の適正規模の検討が必要になってくると考えられる。

5-① 個別的比較・分析～行政コスト等の相関

行政コストの増減要因について相関関係を分析した結果、以下のとおりであった。

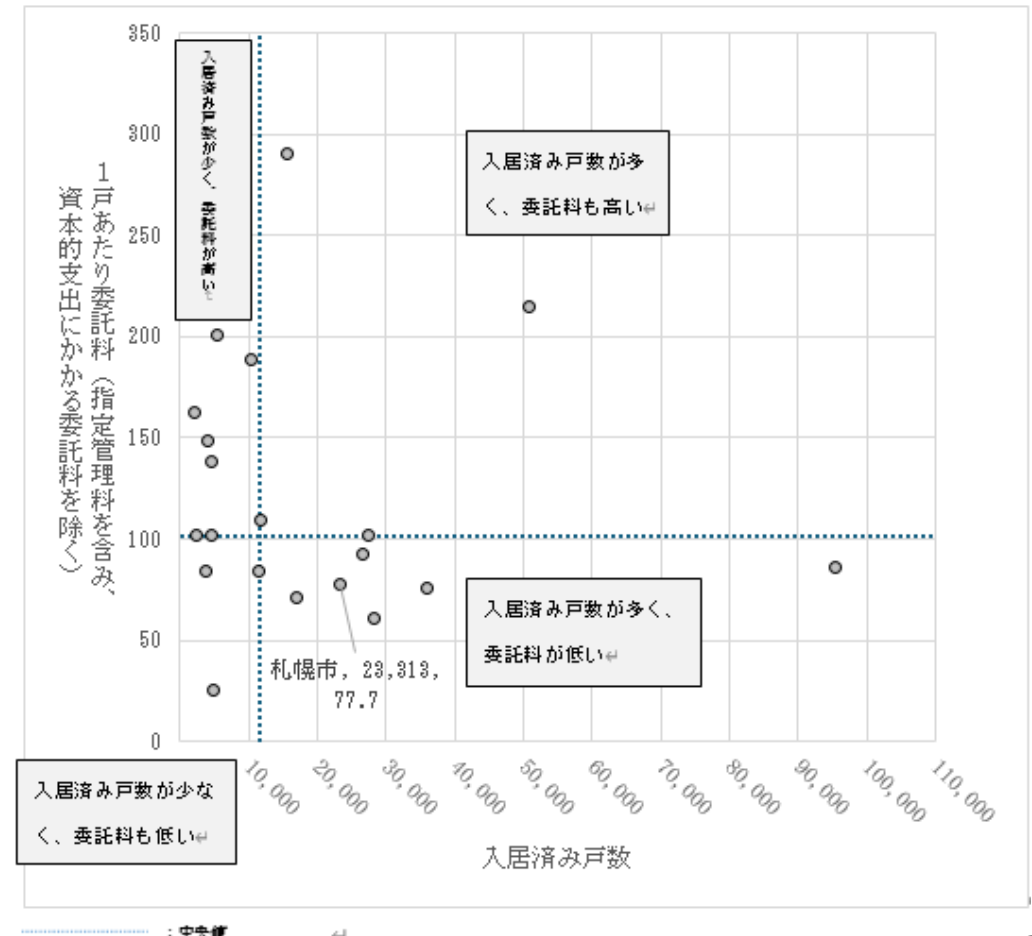
- ① 行政コストのほとんどは、減価償却費の大小によって決まる（建築コスト（固定資産計上額）に依存）。
- ② 減価償却費を除くと、行政コストは委託料の大小に強く左右される（指定管理料を含む）。
- ③ 減価償却費と市営住宅の団地数、棟数は弱い相関に留まる。したがって、管理戸数よりも団地数、棟数が行政コストに影響するが、市営住宅の規模が大きくならざるを得なくても効率的な建築は可能と思われる。
- ④ 行政コストのうち、減価償却費を除いたものは市営住宅の団地数、棟数、住宅戸数が多くなるほど高くなる。また、団地数及び棟数よりも住宅戸数の大小の方が行政コスト増加の要因になる。
- ⑤ 固定資産の経年によって、維持補修がやや上昇する傾向にある。
- ⑥ 減価償却費と維持補修費は弱い逆の相関関係がある。つまり、減価償却費が大きくなると維持補修費が小さくなる関係にある（その逆も同様）。なお、この要因については、官庁会計（歳入歳出）のうち、修繕料（需用費）や工事請負費のうち、地方公会計上の固定資産に計上する支出の範囲が異なると、その裏返しとして地方公会計上の維持補修費に計上する範囲が異なるという関係によると考えられる。したがって、固定資産と維持補修費は互いに影響していると言える。

5-② 個別的比較・分析～委託料

以下に、入居済み戸数と委託料の比較・分析を示した。政令指定都市の中央値を破線で示し、2つの軸それぞれの中央値で区切った4象限を示している（以下、同様）。

- 札幌市は、入居済み戸数が多く、また、1戸当たり委託料が低い。
- 今後の委託方法の検討のため、委託料が札幌市より低い都市にその要因について追加的に照会した結果、指定管理者制度にかかる公募の方法及び仕様書の内容について、①修繕にかかる事項や②指定管理者の創意工夫を引き出す取組み（インセンティブ）、③経費削減に関する事項に工夫を凝らし、委託料の効率化を図っている例が見受けられた。

【入居済み戸数と1戸当たり委託料（単位：戸、千円）】



統一的な基準による財務書類を活用した 事業別行政コストの政令指定都市比較・分析【市営住宅事業】

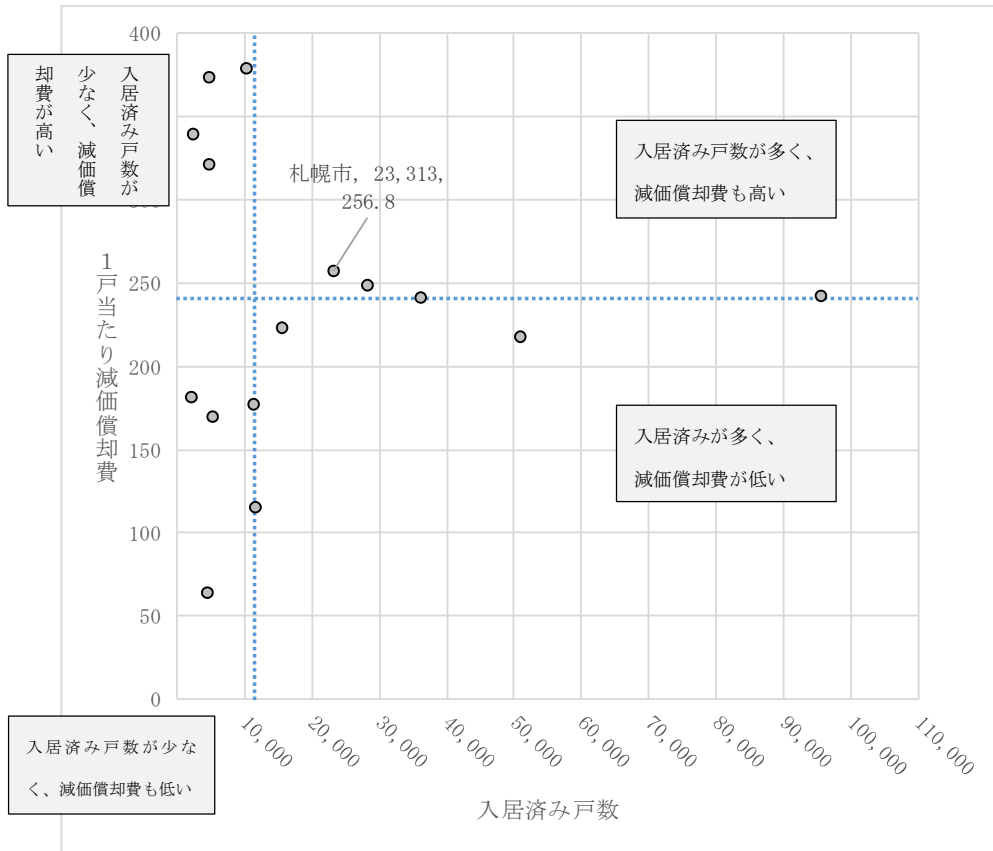
令和6年（2024年）7月
札幌市財政局財政部

5-③ 個別的比較・分析～固定資産と維持補修費

以下に、入居済み戸数と減価償却費の比較・分析を示した。

- 札幌市は、入居済み戸数が多く、1戸当たり減価償却費が高い。

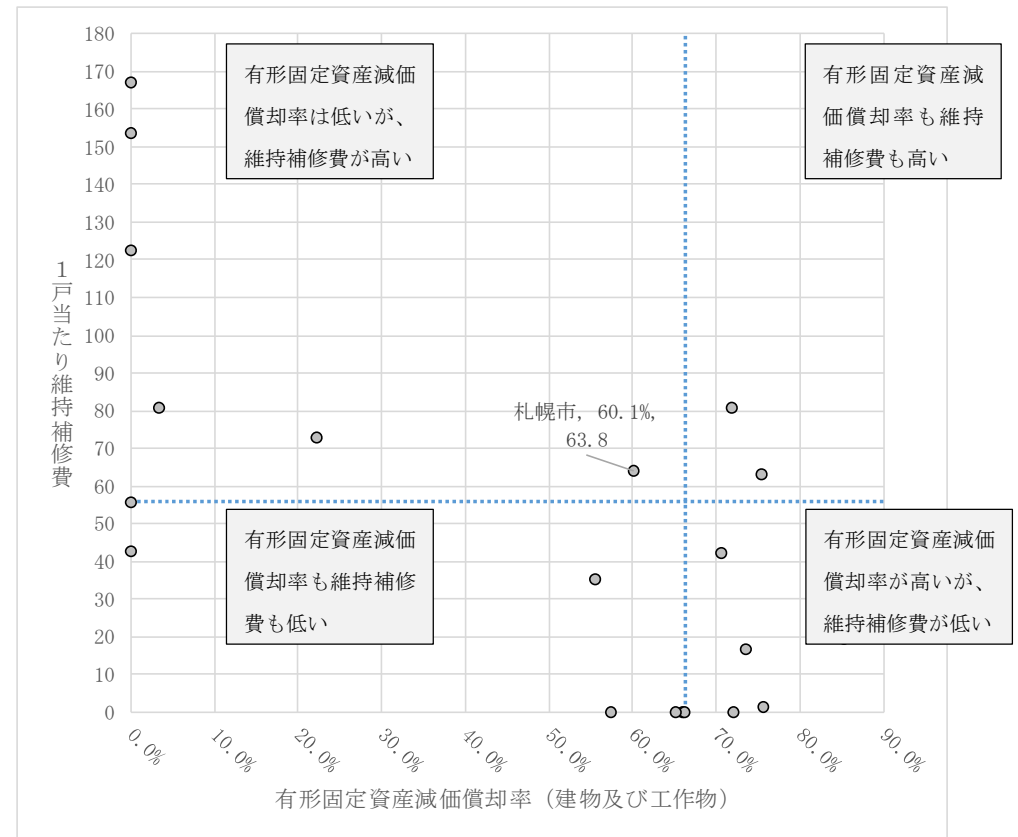
【入居済み戸数と1戸当たり減価償却費（単位：戸、千円）】



以下に、有形固定資産減価償却率と維持補修費の比較・分析を示した（1戸当たり）

- 札幌市は、有形固定資産減価償却率は政令指定都市の標準より低い一方で、1戸当たり維持補修費が高い。

【有形固定資産減価償却率と1戸当たり維持補修費（単位：％、千円）】



管理戸数が多く（1万戸以上）、1戸当たり減価償却費が札幌市より一定程度低い（150千円／戸～250千円／戸）都市、又は、有形固定資産減価償却率が札幌市より高い（60%以上）が、1戸当たり維持補修費が一定程度低い（15千円／戸～63千円／戸）都市にその要因について追加的に照会した結果、以下の事項が明らかになった。

- 固定資産整備及び維持補修費に関する分析検討については、市営住宅の総量に関する定量的な目標を設定し、その達成方法にかかる方針が定められている例が見受けられた。
- 固定資産台帳の整備・更新方法に関する事項として、各都市の固定資産台帳の整備ルールの照会を行ったが、各都市において固定資産の計上基準が異なり、その裏返しとして維持補修費の計上基準も異なっている状況が分かった。

統一的な基準による財務書類を活用した
事業別行政コストの政令指定都市比較・分析【市営住宅事業】

令和6年（2024年）7月
札幌市財政局財政部

6. まとめ

本報告書による比較・分析の結果のまとめは以下のとおりである。

【概括的比較・分析の結果】

- 札幌市の1戸当たり家賃収入及び1戸当たりの行政コストは、いずれも政令指定都市の中央値と同水準にあるが、総額は年間100億円を超えることが分かった。
》より効果的・効率的な市営住宅事業の推進は重要と言える。
- 行政コストの内訳を見ると、特に札幌市の減価償却費及び人件費は政令指定都市の中央値より高いことが分かった。
- 固定資産の老朽化も一定程度進行しており、老朽化対策がますます必要になる。そのほか、1団地や1棟当たりの整備費のさらなる低減、そして、現状の入居状況（入居率：87.3%）を踏まえた1団地当たり戸数、1戸当たり面積といった市営住宅の適正規模の検討が必要になってくると考えられる。

【個別的比較・分析の結果】

- 個別的比較・分析において行政コストの総額と内訳等について相関分析を行い、①行政コストのほとんどは、減価償却費の大小によって決まること（建築コスト（固定資産計上額）に依存）や、②減価償却費を除くと、行政コストは委託料の大小に強く左右されること（指定管理料を含む）などが分かった。
》つまり、行政コスト低減に向けては、減価償却費と委託料の効率化が重要になる。
- 委託料については、指定管理者制度にかかる公募の方法及び仕様書の内容に工夫を凝らし、委託料の効率化を図っている例が見受けられた。
- 固定資産整備及び維持補修費に関する分析検討については、市営住宅の総量に関する定量的な目標を設定し、その達成方法について方針が定められている例が見受けられた。
- 固定資産台帳の整備・更新方法に関する事項として、各都市の固定資産台帳の整備ルールの照会を行ったが、各都市において固定資産の計上基準が異なり、その裏返しとして維持補修費の計上基準も異なっている状況が分かった。
》行政コストの大小に強く影響する減価償却費は、その基礎になる固定資産の計上基準が異なることによって他都市比較の支障になった。このような比較上の支障については公会計制度としての今後の課題と言える。

【参考：行政コストの内訳（総額）（単位：千円）】

都市名	職員に係る給料・手当・共済費等	賞与等引当金繰入額	退職手当引当金繰入額	フルタイム会計年度任用職員に係る給料・手当・共済費等	パートタイム会計年度任用職員に係る給料・手当・共済費等	市職員の時間外勤務等	指定管理料	指定管理料及び資本的支出を除く委託料	光熱水費	維持補修費	移転補償費	支払利息	減価償却費	行政コスト
札幌市	394,929	33,161	28,782	-	5,380	13,207	1,650,338	161,352	-	1,488,039	26,272	380,686	5,986,560	10,168,706
中央値	192,333	14,736	25,767	13,920	7,942	11,326	1,058,657	165,112	1,788	388,742	26,272	106,338	2,010,754	4,844,773
平均値	332,647	28,366	39,744	19,735	12,284	17,139	2,041,675	632,700	14,676	934,397	82,030	251,285	4,826,970	8,189,871

【参考：1戸当たり行政コストの内訳（単位：千円）】

都市名	職員に係る給料・手当・共済費等	賞与等引当金繰入額	退職手当引当金繰入額	フルタイム会計年度任用職員に係る給料・手当・共済費等	パートタイム会計年度任用職員に係る給料・手当・共済費等	市職員の時間外勤務等	指定管理料	指定管理料及び資本的支出を除く委託料	光熱水費	維持補修費	移転補償費	支払利息	減価償却費	1戸当たり行政コスト
札幌市	16.9	1.4	1.2	-	0.2	0.6	70.8	6.9	-	63.8	1.1	16.3	256.8	436.2
中央値	15.8	1.4	1.6	0.4	0.2	0.6	71.6	16.7	0.3	55.9	1.1	13.2	241.0	436.2
平均値	21.4	1.8	4.8	1.3	1.6	1.3	80.5	54.7	1.4	62.6	4.1	12.5	236.7	431.1