

公表監第9号  
平成27年11月27日  
(2015年)

西宮市監査委員	亀井健
同	鈴木雅一
同	河崎はじめ

平成27年9月29日付西監収第36号及び同日付西監収第37号で受理しました西宮市職員措置請求の監査結果については、地方自治法第242条第4項の規定に基づき、別紙のとおり公表します。

西 監 発 第 82 号  
平成 27 年 11 月 27 日  
(2015 年)

請 求 人 様

西宮市監査委員 亀 井 健  
同 鈴木 雅 一  
同 河 崎 はじめ

「西宮市職員措置請求」の監査結果について（通知）

地方自治法（以下「法」という。）第 242 条第 1 項の規定により平成 27 年 9 月 29 日付で提出されま  
した住民監査請求について、その結果を次のとおり通知します。

記

第 1 監査の請求

1 請求人

（略）

2 請求書の提出

平成 27 年 9 月 29 日

3 請求の内容

本件職員措置請求書の記述及び請求人の陳述内容等から、請求の要旨を次のとおり解しました。

市は、ルネシティ西宮津門 2 号棟住宅（以下「本件住宅」という。）について、平成 9 年 5 月  
28 日に独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。ただし、平成 9 年当時においては住宅・  
都市整備公団をいう。以下同じ。）と「借上公営に関する協定書」（以下「本件協定書」という。）  
を交わした。

本件協定書には「【住戸借上】」と表示されており、第 4 条（借上住宅の賃貸借期間）には、「借

上住宅の賃貸借期間は、借上住宅の使用開始日から5年間とし、甲（引用者注：UR。以下同じ。）乙（引用者注：市。以下同じ。）又はその一方から申し出のない限り、同一条件で以降1年毎の自動更新とする。ただし、賃貸借期間は、20年を限度とする。」と記載されている。

市は、本件協定書に基づき本件住宅について、平成9年11月5日にURと「借上住宅賃貸借契約書」（以下「本件賃貸借契約書」という。）を交わした。

本件賃貸借契約書には「【住戸・住棟単位】」と表示されており、第3条（借上期間）には、「この契約の期間は、使用開始可能日から平成14年（西暦2002年）11月30日までとする。」と記載され、同条第2項には「前項の借上満了日の14日前までに、甲乙又はその一方からなんらの申出がないときは、この契約は、借上料を除き同一条件で1年間更新されるものとする。ただし、借上期間は20年を限度とする。」と記載されている。

#### (1) 第一請求

ア 市は、平成23年1月1日より本件住宅の公募を停止した。

イ 市は、本件住宅について、平成27年1月30日にURと「西宮市借上住宅の返還条件等に関する合意書」（以下「本件合意書」という。）を交わした。

ウ 市は、平成23年1月1日時点において、本件住宅について、本件賃貸借契約書に記載の【住戸・住棟単位】及び第3条第2項の規定に基づく契約解除を申し出て、URへ空き部屋の返還をすべきであったのにそれを怠り、URとの本件合意書を交わした平成27年1月30日まで継続して4年1箇月にわたりURへの空き部屋の返還を怠り続けた。

この間に発生したURへ支払った空き部屋の賃料と共益費の総額は、次のとおりである。

賃料 68,247,200 円、共益費 4,671,240 円、合計 72,918,440 円

エ 以上により、市は本件賃貸借契約書に基づく契約解除を行い、空き部屋を返還しておれば、上記の公金を支出する必要はなく、支出してはいけない公金を支出し損害を被った。

よって、請求人は、現市長及び前市長に、本件賃貸借契約書の履行を懈怠することによって行われた公金の支出 72,918,440 円について返還を求める。

#### (2) 第二請求

ア 市は、本件住宅について、平成27年1月30日にURと本件合意書を交わした。

本件合意書の第2条（返還条件）の第6項には、「乙は、返還住戸1戸毎について、借上期間の満了日前の返還に伴う補償金として、返還日の翌日から平成29年11月30日まで、1か月当たり、返還日における月額賃料の25%相当額を甲に支払うものとする。ただし、前

項第2号に規定する死亡事故等住戸の返還においては、返還日の翌日から12か月を経過する日まで、1か月当たり、返還日における月額賃料の50%相当額を加算し、甲に支払うものとする。(ただし、返還日の翌日から12か月を経過する日が平成29年11月30日を超える場合は、その終期を平成29年11月30日までとする。)」と記載されている。

イ 本件協定書に記載の【住戸借上】の表示と使用開始日から5年経過後の甲乙又は一方からの申し出のない限りの1年毎の自動更新及び本件賃貸借契約書に記載の【住戸・住棟単位】の表示と平成14年11月30日以降の甲乙又は一方からの申し出がないときの1年間更新等の規定に従えば、本件合意書第2条(返還条件)第6項記載の返還日の翌日から平成29年11月30日まで、1箇月当たり、返還日における月額賃料の25%相当額をURに支払うという規定と、死亡事故等住戸の返還においては、返還日の翌日から12箇月を経過する日まで、1箇月当たり、返還日における月額賃料の50%相当額を加算し、URに支払うものとするという規定は全く不当と言わざるを得ず、空き部屋については当初の契約書記載の「住戸単位」の文言どおりURに契約解除を申し入れ返還すべきである。

ウ 以上の理由により、請求人は市長に平成27年1月30日にURと締結した本件合意書を破棄することと、すでに支払った返還済み住宅の割増賃料16,414,975円の返還を求める。

法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え必要な措置を請求する。

(事実を証明する書面)

- (1) 本件協定書 平成9年5月28日
- (2) 本件賃貸借契約書 平成9年11月5日
- (3) 本件合意書 平成27年1月30日
- (4) 本件住宅入居状況 平成23年1月1日～平成27年1月31日
- (5) 共益費改訂通知書 平成25年4月1日改定
- (6) 賃料、共益費計算書 平成23年1月分～平成27年1月分 49箇月分
- (7) 本件住宅返還住戸補償金明細書

## 第2 監査の実施

### 1 請求の受理及び監査委員の除斥

本件職員措置請求は、所要の法定要件を具備していると認められたので、平成27年10月2日、請求を受理することに決定しました。

なお、法第199条の2の規定の趣旨により、杉山たかのり監査委員は、審理に参加していません。

### 2 監査の対象事項

請求人が求める次の請求が認められるか否かを監査の対象としました。

- (1) 現市長及び前市長に対し、本件賃貸借契約書の履行を懈怠することによって、URへ支払われた空き住戸の賃料(平成23年1月分から平成27年1月分まで)68,247,200円及び共益費(同)4,671,240円の合計額72,918,440円の支出について、市に返還することを求めるという請求(第一請求)
- (2) 市長に対し、平成27年1月30日にURと締結した本件合意書を破棄すること、及びすでに支払った返還済み住宅に係る補償金16,414,975円の支出について市に返還することを求めるという請求(第二請求)

### 3 監査対象部局

西宮市都市局

### 4 請求人の陳述及び新たな証拠の提出

法第242条第6項の規定に基づき、証拠の提出及び陳述の機会を付与した結果、平成27年10月21日、請求人が出席し、監査委員に対して陳述を行いました。

### 5 関係部局に対する調査

法第199条第8項の規定に基づき、あらかじめ、請求人の指摘事項に対する市当局の反論を文書により求めるとともに、関係職員として、都市局職員の出席を求め、平成27年11月2日、事情聴取を行いました。その要旨は、別紙のとおりです。

### 第3 監査の結果

#### 1 監査によって確認した事実

本件住宅は、市が平成7年に発生した阪神・淡路大震災における被災者の住宅確保のため、UR（当時においては住宅・都市整備公団）から5棟447戸を20年の期間で借り上げ、災害公営住宅として供給したものの1棟です。5棟のうち、1棟は平成27年9月末に、本件住宅を含む残4棟は平成29年度に借上期限を迎えます。

本件住宅は、西宮市津門大筒町に位置し、鉄筋コンクリート造・12階、110戸であり、共用部の管理は、同一敷地内に存在するUR賃貸住宅とともに、URが行っています。

市のURからの本件住宅の借上げについては、まず、平成9年5月28日に借上公営に関する協定が締結され、これに基づき、同年11月5日に本件住宅の賃貸借契約が締結され、同年12月1日に入居が開始されました。

本件協定書の表題上部には、「住戸借上」との記載があり、本件賃貸借契約書の表題には「住戸・住棟単位」との付記がありました。また、本件賃貸借契約書第3条及び第14条第1項は、次のように規定されています。

第3条 この契約の期間（以下「借上期間」という。）は、使用開始可能日から平成14年（西暦2002年）11月30日までとする。

2 前項の借上満了日の14日前までに、甲乙又はその一方からなんらの申出がないときは、この契約は、借上料を除き同一条件で1年間更新されるものとする。ただし、借上期間は20年を限度とする。

第14条 乙は、借上満了日をもって、この契約を解除しようとするとき、又は借上市営住宅としての用途を廃止することにより借上満了日前に、この契約を解除しようとするときは、14日以上予告期間をもって甲の定める契約解除届けを甲に提出するものとし、この契約解除届けに記載された日をもって、この契約は解除されるものとする。

市は、平成22年時において、URに対し、空き住戸の戸別返還について協議をしましたが、URは、これに応じられないと回答していました。

当初の市の主張は、他の4棟の協定書及び契約書には記載のない「【住戸借上】」及び「【住戸・住棟単位】」との記載が本件協定書及び本件賃貸借契約書には各々記載があることから、本件住

宅は住戸借りであり、団地貸し（団地を全て賃貸）又は住棟貸し（団地内の1棟を全て賃貸）ではないというものでした。

一方、URは、市に賃貸している団地は、本件住宅が住棟貸し、他の4棟が団地貸しであり、住棟貸しにおいては、住棟全体で賃貸しており、本件賃貸借契約書には、1棟全てを契約解除する規定は、第14条第1項（「この契約を解除しようとするとき」）にあるが、住戸単位で契約を解除する規定はないというものでした。

その後、市からの要望を受け、平成26年7月にはURから「共用部をURが管理している住宅に限り、神戸市の借上げ市営住宅における戸別返還の条件を参考にした方策などを、市が検討してくれるのであれば、住戸ごとの戸別返還について検討する。」という見解が示され、これにより戸別返還に関する条件について協議が行われ、市がURに対して、一定の補償金を支払うことを条件に戸別返還を可能とする内容の合意が平成27年1月30日になされました。

本件合意書による返還条件の内容及び各条件の合意に至る市の説明は、次のとおりです。

ア 初回の返還日は、平成27年2月28日とする。（本件合意書第2条第1項）

URから平成27年3月31日を初回の返還日と打診されたが、市の要望により上記日程となった。

イ 1回あたりの返還戸数の上限は、毎月4戸とする。（同第2条第2項）

本件住宅における1箇月での賃貸募集の可能戸数が4戸程度であるというURの要望、協議時点での空き住戸の状況及び市営住宅の入居者への影響等を考慮した。

ウ 市は、補償金として、返還日の翌日から借上期限（平成29年11月30日。エにおいて同じ。）までの残期間に月額賃料の25%相当額を乗じた額を返還日から1箇月以内にURに支払う。（同第2条第6項本文及び第7項）

神戸市（戸別住戸借り（新たに建設した団地において、住棟内の一部を一括契約で賃貸）だが、契約期間が当初から20年間であるもの）では、借上期限までの残期間の月額賃料25%相当額に、返還後2箇月間は75%の月額賃料相当額を加えることが条件となっていたが、本市の場合は、URとの協議により、残期間の月額賃料25%相当額のみとなった。

エ 住宅内で死亡事故等が発生した住宅（以下「事故住宅」という。）の場合の補償金は、ウ記載の額に加えて、月額賃料12箇月分の50%相当額（ただし、返還日の翌日から借上期限までの残期間が12箇月に満たない場合は、その月数分）を市は支払う。（同第2条第6項ただし書）

URが事故住宅をUR賃貸として募集する際には、12箇月分の家賃を50%とすることから、その補償のための規定。戸別返還に関する条件について協議を始めた当初、URからの事故住宅の返還条件は、一旦、別の入居者を入居させてからの返還であったが、そのような措置を行うことは現実的ではないため、補償金を支払うことによる解決とした。

本件合意書に基づき、市は、住戸の返還に伴う補償金として、URに対し、平成27年3月31日から平成27年9月18日までに計16,414,975円を支払いました。

## 2 監査委員の判断

- (1) 現市長及び前市長に対し、本件賃貸借契約書の履行を懈怠することによって、URへ支払われた空き住戸の賃料(平成23年1月分から平成27年1月分まで)68,247,200円及び共益費(同)4,671,240円の合計額72,918,440円の支出について、市に返還することを求めるという請求(第一請求)について

本件賃貸借契約書の規定において住戸単位の解除が可能であったか否かについては、1で述べたとおり、契約当事者間において疑義があり、少なくとも戸別の住戸について返還が可能であることが契約上、一義的に明確であったとはいえない状況であったことが認められます。そして、当該賃料及び共益費に係る支出負担行為又は支出命令を行った時点においては、市は、URに対し、実際に空き住戸の返還を行っていなかったことから、空き住戸を含めた賃料及び共益費について支出負担行為及び支出命令を行ったことが財務会計法規上の義務に違反していたとはいえません。

なお、請求人の主張は、市が空き住戸の賃借を継続していたこと(住戸ごとに契約を解除しなかったこと)が、財産管理を怠っていたことに該当し、このことにより、市に損害を被らせたとの主張と解されますが、この点については、前記のとおり本件賃貸借契約書の規定の趣旨が一義的に明確でなかった状況において、請求人が問題とする本件住宅の公募停止前から、市は、空き住戸の返還についてURと協議を行っていた経緯があり、市が違法不当に財産管理を怠っていたとはいえません。

したがって、本件請求には理由がないものと判断します。



(2) 市長に対し、平成27年1月30日にURと締結した本件合意書を破棄すること、及びすでに支払った返還済み住宅に係る補償金16,414,975円の支出について市に返還することを求めるという請求（第二請求）

請求人は、本件合意書を破棄することを求めています。本件合意書は、市とURが締結した契約であり、当該合意に無効又は取り消しうべき事由がない限り、市が一方向的に失効させることはできません。

請求人は、補償金を定めた規定は、「全く不当」と主張しますが、本件協定書及び本件賃貸借契約書に基づく賃貸借契約が、個々の住戸の解約申し入れの権利を賃借人（市）に認めるものであるか、賃借人からの解約申し入れができるのは当該賃貸借契約全体であって、個々の住戸の返還については市とURの合意が必要であったかについては、一義的に明確な規定がありませんでした。したがって、空き住戸について、賃料及び共益費満額を支払っていた状況に鑑みれば、市がURとの交渉により、本件合意書を締結し、一定の基準により、空き住戸を返還し、URへの支出額の軽減を図ったことが市にとって合理的でなかったとはいえません。また、住戸の返還に伴う補償等の基準も、交渉の結果として合理性を欠くとはいえ、他市の例に比し、市に明らかに不利なものとも認められません。

以上のことから、本件合意書が違法無効であり、又は市が取り消しうべき事由があるとはいえないため、市が本件合意書を破棄することを求めることには、理由がないといわざるを得ません。また、本件合意書に基づく補償金の支出も違法不当とはいえ、市長にその返還（補填）を求めることにも理由がないと判断します。

したがって、第一請求及び第二請求の何れも理由がないと判断します。

(西宮市職員措置請求に対する市当局の反論等)

(1) 借上住宅の概要

西宮市では、平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災で被災し、仮設住宅などで暮らす方々のために、災害公営住宅を短期間に大量に確保する必要があったため、現在の独立行政法人都市再生機構（UR）より、5棟447戸を20年間借上げ供給した。

うち1棟（シティハイツ西宮北口）は平成27年9月末に、残り4棟は平成29年度中に借上期限を迎えることから、URに返還することを基本方針としている。

阪神・淡路大震災が発生した平成7年当時の公営住宅法では、公営住宅は自治体自らが建設し、供給するものしか認められていなかったが、改正（平成8年5月31日法律第55号）により、買取、借上の制度が確立された。

なお、この改正公営住宅法の施行日において、「特定借上・買取賃貸住宅制度要綱」（平成7年4月1日建設省住備発第10号）により、現に借上げている住宅（本市では、シティハイツ西宮北口が該当）については、公営住宅法平成8年附則第5項に「新法の規定に基づき供給された公営住宅とみなして新法の規定を適用する。」とある。

ルネシティ西宮津門（2号棟）は、西宮市津門大箇町に位置する、鉄筋コンクリート造・12階 110戸の住宅である。URが住宅市街地総合整備事業の手法を用い建設したが、西宮市が公営住宅法により借上げをし、また公営住宅法による家賃補助を受けており、入居当初から公営住宅として管理している。

住戸タイプは1DK、1LDKが混在している。

同一敷地にUR賃貸住宅が存在し、その内の2号棟を西宮市が借上げており、共用部管理はURが行っている。

契約期間は、使用開始可能日（平成9年12月1日）から5年間で、申出がなければ借上料を除き同一条件で1年間更新するが、借上期間は20年を限度とするとなっている。

市営住宅の管理戸数

管理戸数	阪神・淡路大震災による増加
阪神・淡路大震災前 約7,800戸	災害公営住宅： 15団地 1,873戸 再開発系市営住宅：7団地 779戸 計 2,652戸供給（内、UR借上市住：447戸）

(2) 入居世帯数と借上期限

平成27年10月1日現在

住宅名	借上期限	当初借上戸数	現在戸数	入居戸数	当初戸数 入居率
①シティハイツ西宮北口	平成27年9月30日	124戸	5戸	5戸	4.0%
②ルネシティ西宮津門2号棟	平成29年11月30日	110戸	78戸	60戸	54.5%
③ルゼフィール南甲子園	平成29年12月17日	59戸		33戸	55.9%
④ルゼフィール武庫川第2五番街	平成30年3月17日	102戸		38戸	37.3%
⑤ルゼフィール西宮丸橋町	平成30年3月19日	52戸		33戸	63.5%
合計	—	447戸	296戸	169戸	37.8%

(3) 借上げから戸別返還開始まで

平成7年1月17日 阪神・淡路大震災 発生

平成9年5月28日	「ルネシティ西宮津門 借上公営に関する協定」を締結
平成9年11月5日	「ルネシティ西宮津門 借上住宅賃貸借契約」を締結
平成9年12月1日	ルネシティ西宮津門 入居開始
平成23年1月1日	借り上げ住宅の政策空家としての公募停止
平成24年2月13日	「UR借り上げ住宅の返還に向けた取り組みについて」市長決裁 《返還方針の決定》
平成24年9月	シティハイツ西宮北口を対象とした市営住宅のあっせん開始
平成25年6月	シティハイツ西宮北口以外の4団地（ルネシティ西宮津門を含む）も対象とした市営住宅のあっせん開始
平成27年1月30日	「西宮市借上住宅の返還条件等に関する合意書（ルネシティ西宮津門）」を締結
平成27年2月28日	第1回空家返還（4戸） ※以後毎月末に4戸ずつ返還継続中

#### (4) 返還交渉経緯

平成23年1月1日の公募停止以前にも、空家住戸の戸別返還についてURと協議をしていた経緯があるが、URからは「団地または棟全体での返還が原則であるため、全5棟すべてにおいて、住戸ごとの戸別返還には応じられない。」という回答があった。(H22. 11. 30)

その後も折に触れ、住戸ごとの戸別返還に関する要望は行ってきたが、前述の理由により応じてもらえない状況が続いていた。(H24. 6. 13) (H25. 12. 20) (H26. 5. 15)

こうした交渉経緯の中で、「共用部をURが管理している住宅に限り、神戸市の借上げ市営住宅における戸別返還の条件を参考にした方策などを、市が検討してくれるのであれば、住戸ごとの戸別返還について検討する。」という見解が示され、市・UR双方で戸別返還に関する条件について協議を行った。(H26. 7. 16) (H26. 10. 23) (H26. 11. 11)

その結果、市がURに対して、一定の補償金を支払うことで住戸ごとの返還が可能となる「西宮市借上住宅の返還条件等に関する合意書（ルネシティ西宮津門）」を平成27年1月30日に締結した。

なお、ルネシティ西宮津門の住戸ごとの戸別返還に関する、市とURそれぞれの当初の主張は以下のとおり。

##### (西宮市の主張)

ルネシティ西宮津門の協定書には【住戸借上】、契約書には【住戸・住棟単位】と記載されている。また、本市が借上げた他の4棟の協定書・契約書には、【住戸・住棟単位】等の記載はないことからルネシティ西宮津門は2号棟100%の住戸借りであり、団地貸し・住棟貸しではない。

##### (URの主張)

借上住宅の借上げ形式と契約満了日前における住戸単位の返還の考え方は、

- ① 団地貸し（団地を全て賃貸している団地）⇒返還不可
- ② 住棟貸し（団地内の1棟を全て賃貸している団地）⇒返還不可
- ③ 新規団地における住戸貸し（新たに建設した団地において、住棟内の一部を一括契約で賃貸している団地）⇒返還可能（返還条件あり）
- ④ 既存団地における住戸貸し（元々あった団地において、住棟内の一部を個別契約で賃貸している団地）⇒返還可能（返還条件なし）

西宮市に賃貸している団地は、「ルネシティ西宮津門」が②、その他は①となる。また、②について、URが住戸ごとの返還を不可としている理由は、

- ・上記②のとおり、住棟全体で賃貸している。
- ・契約書には、1棟全てを契約解除する規定（「この契約を解除」）はあるが、住戸単位で契約を解除する規定はない。

なお、③については、他の自治体（兵庫県、神戸市）と返還条件に関する合意書を締結の上、数年前から返還を受け付けている。

(5) 返還等に関する条件

① 初回の返還日：平成27年2月28日

市とURとの協議により、返還の条件等が平成27年1月に整い、URからは平成27年3月31日を初回の返還日と打診されたが、市の要望により上記日付とした。

② 1回あたりの返還戸数：毎月4戸を上限

ルネシティ西宮津門における1ヶ月での賃貸募集の可能戸数が4戸程度であるというUR側の要望と、協議時点での空き住戸の状況（40戸程度）及び市営住宅の入居者への影響等も考慮したもの。

③ 補償金：返還後の残期間の月額賃料25%相当額

〔借上期限までの残期間 × 【(月額賃料×25%) 相当額】〕

神戸市（借上げ形式は戸別住戸借り（上記④③）だが、契約期間が当初から20年間であるもの）では、借上期限までの残期間の月額賃料25%相当額に、返還後2ヶ月間は75%の月額賃料相当額を加えることが条件となっていたが、本市の場合は、URとの協議により、残期間の月額賃料25%相当額のみで、2ヶ月の75%月額賃料相当額部分は不要となった。

④ 事故住宅（死亡住宅）の場合の補償金：上記③に加えて、月額賃料12ヶ月分の50%相当額（ただし、返還日から借上期限までの残期間が12か月に満たない場合はその月数分）

<借上期限までの残期間 × 【(月額賃料×25%) 相当額】>

+ <12ヶ月 × 【(月額賃料×50%) 相当額】>

URが事故住宅をUR賃貸として募集する際には、12ヶ月分の家賃を50%とすることから、その補償のための規定。

戸別返還に関する条件について協議を始めた当初、URからの事故住宅の返還条件は、一旦、別の入居者を入居させてからの返還であった。本市としてそのような措置を行うことは現実的ではないため、補償金を支払うことによる解決とした。なお、事故住宅を借上期限時に補償金無しで返還するより、月額賃料12ヶ月分の50%相当額を支払ってでも早期に返還したほうが市にとって財政的メリットがある。

(市・UR双方のメリット・デメリット)

	メリット	デメリット
市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・早期返還によるトータルコストの減(約98,000千円)</li> <li>・空家戸数の減による空家管理のリスクや防犯上のリスクの軽減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単年度で見れば、補償金の支払いによる支出増</li> </ul>
UR	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単年度で見れば、補償金の収入による収入増</li> <li>・空家戸数の減による共用部管理のリスクや防犯上リスクの軽減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期限満了まで市に賃貸することに比べ家賃収入の減</li> <li>・返還住戸に新たな入居者が入らなければ家賃収入の減</li> <li>・空家管理リスクの増</li> </ul>

<参 考> 神戸市の借上市営住宅における戸別返還の条件

- ・民間オーナーの場合：家賃相当額を、残期間の倍の期間の25%+当初2ヶ月間75%
- ・URの場合：家賃相当額を、残期間の25%+当初2ヶ月間75%（契約条件：借上げ形式は戸別住戸借り（上記④③）だが、契約期間が当初から20年間であるもの）

(6) 西宮市職員措置請求書に対する反論

- ・前述(4)のとおり、市としては、住戸ごとの戸別返還を当該賃貸借契約の相手方であるURに対して要求してきたものの、URが受け入れる返還の条件が、棟全体での一括返還のみであったため、住戸ごとの戸別返還ができなかったものである。
- ・事実、賃貸借契約書には1棟の一括借上なのか、戸別住戸の一括借上なのかの明確な規定・記載はなく、住戸ごとの戸別返還が可能なのかは、双方で疑義が生じていた。
- ・賃貸借契約書第18条(補則)「この契約に疑義が生じた事項又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。」の規定に従い、双方による協議を行い、返還条件等に関する合意書を締結したものである。
- ・URにとって、住戸ごとの戸別返還を受け入れることは、UR自らが空家を管理することにより、賃貸料が入ってこないリスクが生じることに繋がるため、市が一定の補償金を支払うことによる住戸ごとの戸別返還という条件が、市に一方的に不利で不当とは考えていない。
- ・そのため、当該合意書を破棄することも、請求書に記載のある割増賃料の返還についても、その必要性が無いものとする。
- ・さらに、当該合意書を破棄すれば、URは住戸ごとの戸別返還に応じなくなり、空家部分の賃借料(借上料)を借上期限満了まで支払い続ける必要がある。
- ・同様に、公募停止からの空家の賃借料(借上料)について、理由なく公金を支出したとも、市に損害を与えたとも考えておらず、返還する必要性はないと考える。
- ・当該合意書による住戸ごとの戸別返還が可能になったことにより、戸別返還を行っていない場合に比べ、次のとおり、明らかに支出削減が行える見込みであることから、市に損害を与えたという指摘はあたらないと考える。

[住戸ごとの戸別返還による支出削減根拠(想定空家戸数 70戸)]

平成27年2～9月返還による残期間支出額(実績)

・賃貸料不要額(32戸)	67,717,900円	
・共益費不要額(32戸)	4,436,800円	
計	72,154,700円	・・・①
・補償金(32戸)	16,929,475円	
・補償金(内事故住宅:3戸)	1,260,000円	
計	18,189,475円	・・・②

平成27年10月～平成29年11月による残期間支出額(予測) ※賃貸料は全戸平均を採用

・賃貸料不要額(38戸)	56,288,425円	
・共益費不要額(38戸)	3,689,500円	
計	59,977,925円	・・・③
・補償金(38戸)	14,072,106円	
・補償金(内事故住宅:5戸)	2,151,150円	
計	16,223,256円	・・・④

削減額 ①-② + ③-④ = 97,719,894円

上記のとおり、借上期限までに約97,700千円の削減を見込んでいる。