

Title	地方住宅供給公社の動向とガバナンスに関する実証分 析
Author(s)	金坂,成通
Citation	大阪大学経済学. 2009, 59(3), p. 223-235
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/26580
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

https://ir.library.osaka-u.ac.jp/

The University of Osaka

地方住宅供給公社の動向とガバナンスに関する実証分析* 金 坂 成 通†

要 約

全国の地方住宅供給公社(以下、公社と略)は、解散もしくは民営化される方向で地方公共団体において議論が進められている。近い将来の解散・民営化が確実であることから、それに備えた財務の健全性を確保することが各公社の急務となっている。

財務の健全性の確保を行う過程において、ガバナンスの違いによる影響があれば、解散·民営化する 時点で自治体住民の負担が大きくなる。公社の効率的な運営を妨げるガバナンス要因が存在するかどう かを検証することが重要である。

このような問題意識に基づき、本稿では公表されている近年のデータを整理し、公社の財務動向に違いがあることを示した。更に、公社の財務動向に地方公共団体の議会を中心とするガバナンス体制が影響を与えたかどうかを、全国の県の公社データを用いて実証的に分析した。分析の結果、議会のチェック機能、職員削減や出向の状態、地価の下落が公社の財務動向に影響を与えた可能性があることがわかった。今後、公社の処理活用を進めていくなかで、ガバナンス構造を再構築し公社運営を行うことが、将来の健全な財政運営を行うために必要である。

1. はじめに

平成20年4月1日に施行された財政健全化法の,財政の健全性を判断する4番目の指標である将来負担比率においては,各自治体が保有する公社や第三セクターの外郭団体における財務状況がその比率に反映される。このような状況を踏まえ,全国の地方自治体において財務状況の健全化およびガバナンスの強化が行われ始め

* 本稿は日本財政学会第65回大会(京都大学)の報告を改定したものである。報告に際し、討論者の西川雅史先生(青山学院大学),山下耕治先生(長崎大学)から貴重なご指摘を多数いただいた。また深澤映司先生(国立国会図書館)、座長の赤井伸郎先生(大阪大学)にも多くの有益なコメントをいただいた。また、齊藤愼先生(大阪大学)とゼミ生の方々にも多くの助言を頂いた。ここに記して感謝の意を表したい。なお、本文中の誤りは全て筆者の責任に帰するものである。本稿は執筆者個人の責任で発表するものであり、PHP総合研究所としての見解を示すものではない。

[†] PHP総合研究所 研究員 〒102-8331 東京都千代田 区一番町21番地 一番町東急ビル12F

e-mail:s-kanasaka@php.co.jp

ているが、その取り組みにおいては自治体間に 格差がある。

また、全国で住宅公社の解散・廃止に向けた 議論が進んでいるが、その取り組みにおいても 格差がある。先進的な例では、神奈川県住宅 供給公社が2005年から民営化の検討を開始し、 2009年7月からは民間人出身理事長を据え、団 地の統廃合や経営改善を進め平成29年度までの 民営化を目指している。

こういった動きには理由がある。2006年度末の情報では、第三セクターなどに対する自治体による損失補償は、全国で604法人に対して行われている。その損失補償債務残高の合計は3兆円に達するが、そのうち7千億円(約23%)が全国24の住宅供給公社に対してのものであり、損失補償の観点からは地方住宅供給公社の割合が大きく、また一公社あたりの負担額が非常に大きく、今後、公社の経営が大きく母体自治体の財務に影響を与える可能性があるから

である。

しかしながら、住宅供給公社の経営や財務について、今後の自治体経営と公共サービスの提供という観点から重要な問題であるにもかかわらず、実証的な分析は全くなされていない。第三セクターや土地開発公社、地方道路公社に関してはデータを用いた実証研究の蓄積があるが、地方3公社のうち地方住宅公社(以下、「公社」と略)の経営状態とガバナンスについて分析した研究は少なく、また、経営努力に与えるガバナンスの効果に関する実証的な分析については未だ存在しない。

そこで、本稿では、最新の総務省調査により、 近年の公社の動向を詳細なデータに基づき分析 するとともに、既にはじまった解散・廃止期に おける住宅供給公社の経営改善に、どのような 制度的な要因が影響を与えているのかを実証的 に検討する。

本稿は以下のように構成されている。第2節では、近年の制度改革を把握した後、2002年度末から2006年度末の公社データより近年の動向を把握する。第3節では、第2節で把握された財務の動向に影響を与えるガバナンス要因を実証的に解明する。第4節では本稿で得られた結論と課題についてまとめる。

2. 近年の会計指標に関する議論と、公社の実 態の把握

2.1 近年の会計指標に関する議論

地方住宅供給公社は、国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体としての役割を果たすために、地方住宅供給公社法(昭和40年6月公布・施行)1に基づき設立された法人であり2. 住宅の不足の著しい地域において.

住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としている。1965年にそのほとんどが設立され、47都道府県及び公社法施行令で指定した10市3において、57公社が設立されている。

近年,公社の経営と財務が問題となり,所管する国土交通省でもたびたび以下のように財務 実態の把握と会計指標に関して議論されている。

- H14 (2002). 2 地方住宅供給公社検討委員会を設置(3回開催)
- H14 (2002). 3 地方住宅供給公社会計基準 連合会作成:著しく下落した(30-50%が 目安)販売用不動産の時価評価を提案
- H14 (2002). 3 「地方住宅供給公社法施行規 則の一部を改正する省令」
- H14年度(2003). 3 販売用不動産の時価評価導入
- H15 (2003). 9 社会資本整備審議会住宅宅 地分科会より建議⁴ (今後の公社のあり方に 言及)
- H16年度国会で、「地方住宅供給公社法」改正 により公社の解散規定を創設
- H16 (2004). 3 住宅供給公社連合会主催の 地方住宅供給公社会計基準検討委員会(9/10

¹ 地方住宅供給公社法(昭和40年6月) http://www.houko.com/00/01/S40/124.HTM

² 公社の実態と経緯の詳細は赤井・金坂 (2008), 赤井 (2008) を参照。

³ 公社法施行令第一条 地方住宅供給公社法第八条 の 政令で指定する人口五十万以上の市は,大阪市,名 古屋市,京都市,横浜市,神戸市,北九州市,札幌市, 川崎市,福岡市,広島市,仙台市,千葉市及び堺市 とする。

⁴「公社の業務について、積立分譲を中心とする住宅や宅地の供給から、公営住宅等の広域的、一体的な管理など全国的に住宅政策上必要な業務を中心に、地方の実情に応じた業務を行えるよう、公共賃貸住宅制度の見直しと併せて検討する。また、公社経営の自己責任性、透明性確保のため、第三者による事業評価や会計監査人の監査等を整備するとともに、設立、運営、解散等に地方公共団体の自由な意思が反映されるようにし、国の関与は設立認可等最小限にするよう検討する。

開催)で、賃貸用不動産への時価評価導入へ 向けた議論

 H17年度(2006). 3 賃貸用不動産,事業用 不動産も時価評価導入

この平成17年度からの更なる会計基準の変更によって、公社の厳しい財務実態が明らかとなっている。以下ではこれらの制度変化の効果も含めた近年の動きを把握するため、2006年度末時点での実態と、2002年からの変化を概観する⁵。

2.2 公社の概要: 当期利益・資産・負債・正 味財産

まず、2006年度のフローの当期利益は、全国合計で約34億円の赤字であり、全国平均で6100万円の赤字である。特に黒字で大きいのは東京都の約48億円であるが、赤字では大阪府の189億円が突出している。57公社のうち、24公社が赤字であり、経営の厳しさがわかる。

また、2006年度末ストックは以下のようになる。

資産合計は、全国合計では約3兆円、平均して528億円である。資産が突出して多いのは東京で、約1兆3848億円である。負債合計は、全国合計で約2兆5千億円であり、平均は445億円である。負債に関しても東京都が突出しており、約1兆780億円の負債がある。資本合計(正味財産)は、黒字は47公社、赤字は10公社であるが、全国合計で約4717億円、平均して約83億円である。黒字が大きいのは東京都であり約3067億円であり、赤字が大きいのは茨城県の約426億円である。

経営の安定性を測る指標として,「資本/総 資産」などの指標が民間企業の分析で用いられ るが,公社の最終的な経営責任は母体自治体に ある。よって,公社の資本(正味財産)をそれ ぞれの母体自治体の標準財政規模で割ることで、公社間の経営の安定性の比較をすることができる。全国平均では0.7%となるが、特にマイナスが大きいのは-7.6%の茨城県、プラスは東京都の7.8%であった。

また、2002年度末からの変化を図示したものが図1である。資本合計(正味財産)を標準財政規模で除したものの変化は、全国平均では0.4%とやや増加しているが、個別に見ると茨城県が-7.7%、大阪府が-3.0%と減少が大きいところもある。

2.3 自治体との関係:出資,補助金,受託(委託費)収入,損失補償債務残高

次に、2006年度の出資、補助金、受託(委託 費)収入、損失補償債務残高を整理する。

自治体による出資は、全国合計で21億円超であり、平均して約3800万円出資がある。また補助金は、全国合計で220億円超であり、平均して約3億8千万円補助金収入がある。

受託(委託費)収入は全体で1430億超となり、 全国平均で約25億となっている。

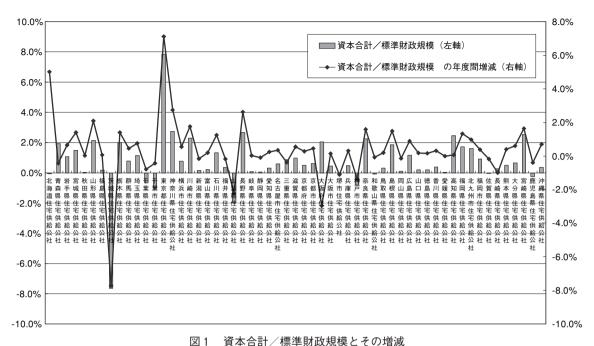
全体の傾向を見ると、補助金より受託(委託費)収入が多い公社が多いことがわかるが、補助金と受託(委託費)収入をほぼ同額受けている公社や、補助金はあるが、受託(委託費)収入は0であったり、両方とも0である公社も存在する。

損失補償債務残高⁶は、まったく無い公社と、それ以外の公社で2極化している。全国合計は7千億円、平均して約123億円である。これは自治体の責任となるが、その額が標準財政規模に占める割合を見ると、茨城、大阪で9%を超えていることがわかる。

2002年度末からの変化を図示したものが図2である。損失補償債務残高は全国合計で約1488億円増加しており、平均して26億円増加し

⁵ 住宅供給公社の経営実態,財務,情報公開の詳細については,赤井(2008)を参照。

⁶ 損失補償と債務保証の違いについては、出井(2002) を参照。



出所:総務省(2007)および総務省(2004)より筆者作成。

ている。特に増加しているのは兵庫県の約493 億円,神奈川県の約441億円などである。ただ し,標準財政規模に占める割合で見ると,全国 平均では0.2%の増加であるが、宮城県,大阪府, 兵庫県が5%超の増加となっており、注意が必 要である。

2.4 公社の役員・職員構成

次に、実際に公社の経営や運営に携わっている役員・職員構成を以下で概観する。

役員総数は、全国合計で528人、平均して9人であるが、人数に地域性はないようである。また、役員に占める公退職者や公出向者の割合はそれぞれ全国平均で17%と48%であり、公出向者の割合のほうが多い公社がほとんどであるが、公出向者が0人の公社もある。

職員総数で見ると、全国合計で3553人、平均は62人である。役員数以上にばらつきが大きく、職員に占める公退職者の割合は、全国平均で2%と0人が多いが、大阪市では40%を超えている。また、公出向者の割合は、全国平均で20%

と公退職者より全体として高いが、特に石川県が100%、奈良県が86%、福岡市が88%と高い。

役員数と職員数の割合を見てみると、全国平均では42%と、概ね役員4人に対し職員10人程度の割合であるが、堺市は、役員9人に対し、職員は8人と職員数よりも役員数が多く、その他では秋田県、鳥取県、香川県、徳島県、愛媛県で100%以上となっている。

次に、図 3より、公社の役員・職員構成の動向を見てみよう。

役員数は、全国合計で27人の減少となっているが、横浜市のように4名増加と増えているところもある。また、職員数は全国合計で940人の減少、平均して16人減少となっているが、大阪府のように172人増加させているところもある。

また、役員と職員の割合を2002年度末とくらべると、全国合計で12%もその割合が増加しており、全体として職員を減少させた結果、全従業員に占める役員割合が上昇している事がわかる。

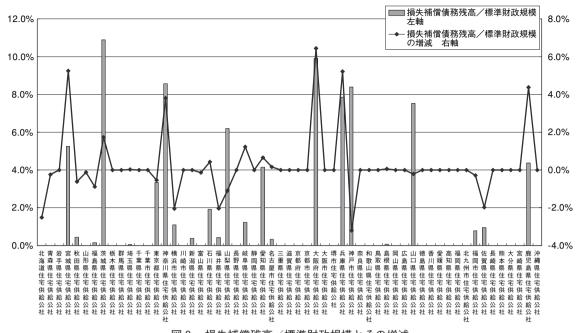


図2 損失補償残高/標準財政規模とその増減

出所:総務省(2007) および総務省(2004) より筆者作成。

2.5 公社の評価体制・情報公開

点検・評価体制は整備されていない公社がまだまだ多く、2006年度末時点において24公社で点検・評価体制がない。また、整備されている公社においても民間委員を活用している公社は半分弱である。

また、情報公開の状況をみてみると、情報公開は進んではいるが完全ではない。財務諸表は全公社で公開されており、役職員数はほぼ全公社で公開されているが、出資団体による財政支援の状況については約7割の公社で情報を公開しているにとどまり、役員報酬や職員給与の状況、点検・評価の結果などについては約半数の公社でしか自主的に公開する体制となっていない。

2002年度末から比べると、点検・評価委員会の数は20公社から33公社に増えている。また、民間委員の活用についても、点検・評価委員に占める民間委員の割合は全国平均で43%から51%と上昇し、評価における民間委員の占める割

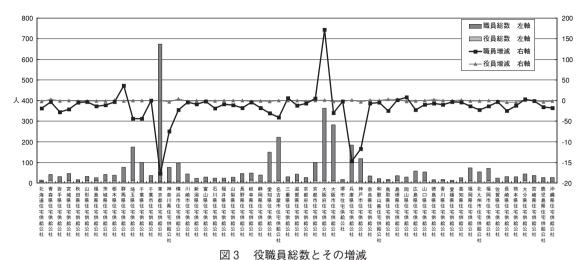
合が全体として上昇している。ただし、民間委員100%が15公社、0%が14公社であり民間委員の活用状況については2極化している。

3. ガバナンスに関する実証分析

国土交通省住宅局(2007), 谷ほか(2003) で指摘されているように,基本的に公社は解散・整理される方向で議論されている。近い将来の民営化,解散や母体自治体の公営住宅事業への統合など,様々なかたちで公社の処理が考えられている⁷が,最終的に母体自治体の負担とならないような方向で経営を改善していく事が求められている。

他の地方3公社や第三セクターに関する研究 は蓄積されつつある⁸が住宅供給公社の財務状

⁷ 公社の経営や今後のあり方について、神奈川県では住 宅供給公社の経営研究会(2005)、千葉県では千葉県 都市部住宅課(2004)など、各自治体でそれぞれに 検討委員会での議論があり、報告書が多数存在する。



出所:総務省(2007)および総務省(2004)より筆者作成。

況や経営実態について, データを用いて比較分析した研究は少ない。

近年のものでは、神奈川県の住宅供給公社の経営研究会(2005)において、民営化が可能かどうかを検討する過程で「経常利益/総資産」や「株主資本/総資産」といった指標を用いて、民営事業者と公社の比較を試みている。また、山梨県住宅公社検討委員会(2004)では地価の変化や人口・世帯数の変化など外部環境の変化を指摘しつつ、財務状況の変化について検討している。

特に後者は全国と山梨県の空家率を併記する など詳細なデータを用いて公社の現状を検討し ているが、両者とも個別の公社に関する事例研 究にとどまり、全国の公社データを用いて実証 分析を行っていない。

以上をふまえ,ここでは近年の公社の経営努力や事業の効率性にガバナンスが影響を与えたかどうか,全国の県の公社データを用いて横断的に実証的に分析する。本稿では特に,近い将

来の解散・民営化が確実であることから、それに備えた財務の健全性を確保することが各公社の急務であり、経営努力を最も反映すると考え2節でも議論した資本合計(正味財産)の変化を被説明変数とし、その動向に影響を与える要因を検討する。

3.1 要因仮説

本節では、各自治体のガバナンスが近年の公社の経営改善を通じた財務健全化にいかなる影響を及ぼしたのかについての分析を行う。被説明変数は2節でも議論した資本合計(正味財産)の動向を母体自治体の標準財政規模で除した値であり、「公社の住民負担」や「自治体別の公社の健全性」の動向の指標とする。

公社に与える影響に関しては、以下の仮説が 考えられる。

- 1. 地価下落が大きいほど、公社の財務にはより悪い影響がある。
- 2. 議会のチェック機能が健全に働くのであれば、公社の財務の財務健全化が進む。
- 3. 職員削減に代表される人件費の抑制で財務が健全化する。
- 4. 地方公共団体からの出向職員により公社の

^{*} 地方3公社の実態について実証的に分析したものに、 道路公社については倉本宜史・赤井伸郎(2008),土 地開発公社については金坂・赤井(2005)がある。よ り広く、地方公共団体の出資が一定以上の企業に対 する分析としては、第三セクターの破たん処理に関 して田中(2008)、深澤(2008)などがある。

財務健全化が阻害されている。 また、その他の仮説として

- 5. 点検·評価体制や外部監査,情報公開が充 実している公社ほど健全化する。
- 6. 人口の増減や、生活保護などが公社に影響を与える。

それぞれの仮説は、以下の様に解釈すること ができる。

- 1. 近年の時価評価の導入などで、地価の下落 率が大きい自治体ほど損害が大きいはずであ る。よって、地価下落率が大きい自治体ほど、 影響度が大きい。
- 2. 公社に対しては、議会にそのチェック機能があると言われる。よって、公社財務の健全化に関しては議会の性質に左右される。議会の集中的な権力構造によって、議会の大数が与党に占められているならば、問題先送りの意見が通りやすくなり、財務の健全化が進まない可能性がある。
- 3.経常的な費用にしめる人件費の割合は高い。 財務の健全化のためには人件費の抑制と職員 数の削減は財務の健全化に不可欠な要素であり、それが良い影響を与えている可能性がある。
- 4. 公社の職員には自治体からの出向者が多い。 出向者が多いほど、母体の自治体と一体化し ている体質であるといえる。また、専門的な 知識をもった職員が少ないともいえる。よっ て出向職員が多いほど財務の健全化は進まな い可能性がある。
- 5. 点検・評価体制や外部監査,情報公開などの充実は,事後的なチェック機能となり公社の役職員にたいし経営努力を引き出すインセンティブとなる。よって事後的なチェック制度の充実は財務の健全化を進める。
- 6. 公社は、住宅の充実など福祉施策にも配慮 していると説明される。よって母体自治体内 の生活保護の状況などにも影響を受け、住宅

困窮者が多い生活保護率が高い自治体ほど財務の健全化を進めにくい状況にある可能性がある。また、人口の減少傾向にある自治体ほどその傾向にある可能性がある。

3.2 実証モデル

本節では、都道府県別のクロスセクションモデルを用いて、最小二乗法により公社の2002年度末から2006年度末への資本増減の要因分析を行う。相対的な資本の大きさを議論するため、被説明変数には、資本の増減を標準財政規模で除した数値を用いる。実証モデルは以下である。

$$Y_i = \alpha_0 + X\beta + \varepsilon_i$$

ここで、添え字iは、都道府県を表す。また、Yは公社の(財政規模で測った)資本合計の増減であり、Xは、公社の制度的要因と各地域での人口構造などの制度外的外生要因を表す変数のベクターである。最後に、 ε_i は誤差項を表す変数でありi.i.d.を仮定する。 β は本稿で想定する要因に関わる係数ベクターであり、 α_0 は定数項の係数スカラーである。

3.3 データ

本節の推計で用いるデータは、以下の通りである。(データの定義は表5, 記述統計は表6を参照。)まず、被説明変数には第2節でも議論した、公社の資本合計の増減を標準財政規模で割った値を自治体別の相対的な財務の健全化指標として用いる。

説明変数としては以下のデータを用いた。

地価変化率は住宅地の前年に対する地価変動率 (平成15年から平成18年の平均値)を用いた。この値が大きいほど地価が高くなったことを示している。データは国土交通省土地・水資源局地価調査課「都道府県地価調査」より用いた。

議会のチェック機能については2003年から 2006年の自民党議員数/総数を用いた。この数 値が高いほど議会にしめる自民党議員の影響力

表5 変数の定義

変数名	単位	定 義	出 所
資本合計の増減	%	2006年度末資本合計 - 2002年度末資本 合計/母体自治体の標準財政規模	『第三セクター等の状況に関する調査結果』 総務省 (2007) 『第三セクター等の状況に関する調査結果の 概要』総務省 (2004) 『地方財政統計年報』総務省
地価変化率	%	住宅地の前年に対する地価変動率 (平成15年から平成18年の平均値)	国土交通省土地·水資源局地価調査課「都 道府県地価調査」
議会①	指数	自民党議員数/総数(2003年)	総務省『地方公共団体の議会の議員及び長 の所属党派別人員調』
議会②	指数	自民党議員数/総数(2004年)	総務省『地方公共団体の議会の議員及び長 の所属党派別人員調』
議会③	指数	自民党議員数/総数(2005年)	総務省『地方公共団体の議会の議員及び長 の所属党派別人員調』
議会④	指数	自民党議員数/総数 (2003から2005年の平均値)	総務省『地方公共団体の議会の議員及び長 の所属党派別人員調』
職員総数の増減	人	2006年度末の公社職員総数-2002年度 末公社職員総数	『第三セクター等の状況に関する調査結果』 総務省 (2007) 『第三セクター等の状況に関する調査結果の 概要』総務省 (2004)
出向割合	指数	地方公共団体からの出向職員数/職員 総数 (2002年度末)	『第三セクター等の状況に関する調査結果の 概要』総務省(2004)
点検・評価体制	ダミー	点検・評価体制の有無 (有り=1) 2002年度末	同上
外部監査	ダミー	外部監査の有無(有り=1) 2002年度末	同上
情報公開	ダミー	情報公開の有無(有り=1) 2002年度末	同上
人口増減率	%	平成12から平成17年の人口増減率の平 均値	総務省統計局『国勢調査報告』
生活保護	人	人口千人あたりの生活保護住宅扶助人 員(2005年度)	総務省『社会生活統計指標 – 都道府県の指標 – 2008』

が大きいことを示す。データは総務省『地方公 共団体の議会の議員及び長の所属党派別人員 調』の2003年から2006年より入手した。

職員総数の増減については、2006年度末の公 社職員総数から2002年度末公社職員総数を減じ た数値を作成し用いた。データは『第三セク ター等の状況に関する調査結果』総務省(2007) と『第三セクター等の状況に関する調査結果の 概要』総務省(2004)より入手した。

出向割合は2002年度末における各公社の地方 公共団体からの出向職員数を職員総数で除した 値を作成し用いた。データは『第三セクター等 の状況に関する調査結果の概要』総務省(2004) より入手した。

表6 変数の記述統計量

変数名	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
資本合計の増減	47	0.004	0.020	-0.077	0.071
地価変化率	47	-3.876	1.346	-5.950	-0.775
議会①	47	0.506	0.137	0.103	0.750
議会②	47	0.510	0.145	0.103	0.741
議会③	47	0.502	0.146	0.103	0.811
議会④	47	0.506	0.141	0.103	0.767
職員総数の増減	47	-14.702	44.415	-177.000	172.000
出向割合	47	0.177	0.195	0.000	1.000
点検・評価体制	47	0.298	0.462	0.000	1.000
外部監査	47	0.936	0.247	0.000	1.000
情報公開	47	0.915	0.282	0.000	1.000
人口増減率	47	-0.443	1.808	-3.700	4.200
生活保護	47	7.429	4.661	1.280	21.330

点検・評価体制,外部監査,情報公開については2002年度末の各公社において実施されている場合を1とするダミーを作成し用いた。データは『第三セクター等の状況に関する調査結果の概要』総務省(2004)より入手した。

生活保護については、2005年における人口 千人あたりの生活保護住宅扶助人員を用いた。 データは総務省『社会生活統計指標 - 都道府県 の指標 - 2008』による。また、人口増減率は平 成12から平成17年の人口増減率の平均値を用 い、データは総務省統計局『国勢調査報告』よ り入手した。

3.4 推計結果と解釈

推計結果は表7に示されている。推計より、以下の結果が観察される。各変数が及ぼすであろう効果は、仮説ですでに述べているが、ほぼ仮説どおりの符号が有意に得られている。3.1の要因仮説で、その背後にある論理は説明しているため、以下では、結果のみを紹介する事にする。(ただし、仮説とは異なる結果が得られている変数に関しては、その理由を明記する。)

地価変化率に関しては、すべての推計式にお

いて、有意にプラスの符号が得られており、自 己資本を増加させる要因となったことがわか る。議会のチェックに関しては、2003年の変数 においてのみマイナスに有意である。過去の議 会において自民党率が高いほど健全化が進まな かった事を意味し、これは経営健全化をはじめ る当初に議会のチェック機能が働いていた自治 体ほど健全化が進んでいると解釈できる。職員 総数の増減についても全ての推計式において有 意にマイナスの符合が得られており、 職員数の 削減が財務の健全化を促進していることが確認 された。また、出向割合は想定した符合と逆の 効果が得られているが、2002年度末の出向割合 高いほど資本合計が増えているという結果が得 られた。これは、出向が財務の健全化を阻害し た効果よりも、出向割合が高い公社に対して母 体自治体が補助金などで収支を改善し. 財務を 補強する傾向があったといえる。

次に,近年公社の運営を検討する過程で議論にあがる,その他の要因を考慮した分析を行った。結果は表8に示されている。本稿では,5つの変数を用いた分析を追加的に行った。順にその結果を見ていこう。まず,点検・評価体制,外部監査,情報公開の変数で事後的なチェック機能の効果を検証した。情報公開は若干p値が

表 7 推計結果①

	(1)	(2)	(3)	(4)
地価変化率	0.0062	0.0061	0.0061	0.0061
	0.014 **	0.015 **	0.016 **	0.015 **
議会①	-0.0315			
	0.085 *			
議会②		-0.0252		
		0.116		
議会③			-0.0263	
			0.13	
議会④				-0.0282
				0.108
職員総数の増減	-0.0002	-0.0002	-0.0002	-0.0002
	0.004 ***	0.003 ***	0.003 ***	0.003 ***
出向割合	0.0154	0.0154	0.0153	0.0155
	0.051 *	0.057 *	0.053 *	0.052 *
定数項	0.0390	0.0354	0.0359	0.0370
	0.016 **	0.017 **	0.021 **	0.018 **
R2	0.392	0.379	0.383	0.385

注:係数の下付き数値はp値。Whiteの一致性を持つ標準誤差を用いている。 ***は1%, **は5%, *は10%水準で有意。

表 8 推計結果②

	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
地価変化率	0.0062	0.0067	0.0062	0.0065	0.0063	0.0059
	0.014 **	0.017 **	0.018 **	0.018 **	0.014 **	0.017 **
議会①	-0.0315	-0.0341	-0.0313	-0.0347	0.0301	-0.0280
	0.085 *	0.068 *	0.09 *	0.089 *	0.109	0.14
職員総数の増減	-0.0002	-0.0002	-0.0002	-0.0002	-0.0002	-0.0002
	0.004 ***	0.013 **	0.004 ***	0.004 ***	0.006 ***	0.007 ***
出向割合	0.0154	0.0140	0.0159	0.0138	0.0156	0.0143
	0.051 *	0.083 *	0.061 *	0.059 *	0.06 *	0.121
点検・評価体制		-0.0066				
		0.406				
外部監査			-0.0022			
			0.636			
情報公開				0.0075		
				0.224		
人口増減率					0.0009	
					0.365	
生活保護						0.0003
						0.676
定数項	0.0390	0.0446	0.0412	0.0490	0.0392	0.0340
	0.016 **	0.021 **	0.028 **	0.036 **	0.017 **	0.046 **
R2	0.392	0.414	0.393	0.402	0.398	0.396

注:係数の下付き数値はp値。Whiteの一致性を持つ標準誤差を用いている。 ***は1%, **は5%, *は10%水準で有意。

低いものの、全体的に有意な影響を与えたという結果は得られていない。また、生活保護に関しても有意な影響を与えたという結果は得られていない。公社の現状維持の根拠として貧困世帯への住宅福祉施策という根拠が過去にはあったが、本稿の分析においてはそういった機能が財務の健全化に影響を与えている、言い換えれば生活保護世帯への配慮があるため財務の健全化が遅れるという結果は得られなかった。

最後に、以上で得られた結果は以下のように まとめる事ができる。

公社の財務健全化に対して、

- ①地価の変化が影響を与えた可能性があること
- ②議会のチェック機能がはたらいた可能性があること
- ③職員削減が効果をあげたこと
- ④出向公社の維持目的で公社財務の健全性が維持されている可能性があること が確認された。

4. 結論と今後の課題

地方住宅公社の実態と動向に関しては、これまでにもいくつかの指摘がなされてきたが、それらは事例紹介などが中心であり、データを用いた実証分析はない。個別の事例から実態を見極める事は重要であるが、それらがどのようなガバナンス構造でもたらされたのか、また実際にガバナンスが影響を及ぼしているのかを、正確なデータに基づいて把握する事も重要である。

この観点から本稿では、以下の検討を行った。 第一に、近年の制度改革を把握した後、2002 年度末から2006年度末の公社データより近年の 動向を把握した。第二に、財務の動向に影響を 与えるガバナンス要因を実証的に検討した。

以上により、公社については自治体別の負担 に格差があり、今後の自治体の財政運営に大き な支障をきたす自治体もある可能性が明らかとなった。役割の終わった公社に関しては、自治体の財政運営にも配慮しながら、一刻も早くその負の資産を処理し、将来の財政運営に支障をきたすことがないように、適切な対策を行っていくべきである。

現在公社は処理される過程にあるが、処理過程においてガバナンスによる悪影響があれば、最終処理する時点で自治体住民の負担が大きくなりかねない。言い換えればガバナンスの中に、公社の効率的な運営を妨げる要因が存在するかどうかを検証することは重要である。

本稿では、このような問題意識に基づき,都 道府県別の近年の公社財務データと経済財政 データを用いて、地価の下落,議会のチェック 機能,職員削減や出向の状態が公社の財務動向 に影響を与えた可能性があることを実証した。

公社の経営実態や便益を公表財務データだけで論じることができるのかといった問題があるが、本稿の結果は、これらのガバナンスの違いが地価の下落という外生要因がないとしても、内生的に今後も公社に影響を与える可能性があることを示している。今後、公社の処理活用を進めていくなかで、よりガバナンスを意識し公社運営を行うことが、将来の健全な自治体財政運営を行うために重要である。

参考文献

赤井伸郎 (2006)『行政組織とガバナンスの経 済学』有斐閣。

赤井伸郎(2008)「地方3公社の財務動向とガバナンスの課題-(2)住宅供給公社」『経営戦略研究』2008年秋季号、VOL.19。

赤井伸郎・金坂成通 (2008)「住宅供給公社の 経緯と実態」『地方自治職員研修』Vol.41, No.6 (2008/6) (通号573) pp. 32-35 公職 研。

赤川彰彦(2005) 「提言:21世紀における地方

- 住宅供給公社のあり方」『地方財務』2005 年2月号p2-30。
- 礒崎陽輔(1997)「地方三公社」,山下茂『新地方自治法講座10 特別地方公共団体と地方公社・第三セクター・NPO』ぎょうせい9章。
- 出井信夫(2002)「6章 第3セクター方式の 概念と第3セクター方式の展開」『都市・ 地域政策と公民連携・協働』地域計画研究 所。
- 倉本宜史・赤井伸郎 (2008) 「地方道路公社の 保有する有料道路の効率性と政策コストの 要因分析 | 地方財政学会報告論文。
- 住田昌二 (1998)「住宅供給公社の組織と事業 の展望」『住宅』1998.3
- 住宅供給公社の経営研究会 (2005)『報告書(神 奈川県住宅供給公社の民営化の可能性につ いて)』平成17年3月。
- 田中宏樹(2008)「第三セクターの破綻処理効率性とガバナンス―法的整理を申請した法人別データに基づく実証分析」『会計検査研究』No.37。
- 谷隆徳・森晋也・河野俊(2003)「地方3公社 の経営実態|日経地域情報No.429。
- 千葉県都市部住宅課(2004)『千葉県公営住宅

- のあり方検討委員会報告書』平成16年3月。 深澤映司(2008)「第三セクターの破綻処理と 地方財政」『レファレンス』689号。
- 山梨県住宅公社検討委員会(2004)『山梨県住宅供給公社検討委員会報告書』平成16年3月26日。

参考資料

- 『住宅供給公社などの長期分譲住宅の維持管理 に関する調査報告書』(2001)マンション 管理センター 平成13年3月
- 『地方住宅供給公社の概要及び最近の状況』 (2007)国土交通省住宅局,2007年9月5日。
- 『第三セクター等の状況に関する調査結果の概要』 総務省 (2004)
- http://www.soumu.go.jp/s-news/2004/040325_ 1 . html 平成16年 3 月25日
- 『第三セクター等の状況に関する調査結果』総 務省(2007)
- http://www.soumu.go.jp/s-news/2007/071227_ 5 . html 平成19年12月27日
- 『平成18年度 都道府県決算状況調』(総務省) 『平成18年度 市町村別決算状況調』(総務省)

Governance and Housing Supply Public Corporation

Shigemichi Kanasaka

Although the social concern with the deficit and bankruptcy of Public Corporation has been growing in Japan, there has been no study that tried to analyze the Housing Supply Public Corporation (HSPC) empirically.

In this paper, by using the change rate of financial data of the HSPC, we show that differences exist of financial rebuilding among the HSPC. In addition, by using detailed data we showed that governance structures have influenced the financial change of the HSPC.

JEL Classification: R59, H83

Keyword: Housing Supply Public Corporation (JYUUTAKUKYOUKYUU-KOUSHA), Governance, Political Structures, Disclosure of Information