

第6章 横浜市住宅供給公社報告書

目 次

	<u>頁</u>
1．横浜市住宅供給公社の概要	141
2．収支および財政状況	146
3．経営管理	149
4．建設・分譲事業	161
5．賃貸管理事業	170
6．資産管理	186
7．事業の課題	191

1 . 横浜市住宅供給公社の概要

(1) 概要 (平成 16 年 3 月 31 日現在)

名称	横浜市住宅供給公社	
所在地	横浜市神奈川区栄町 8 番地 1 ヨコハマポートサイドビル 6 階	
設立年月日	昭和 41 年 12 月 1 日	
資本金	10,000,000 円、うち横浜市 10,000,000 円 (100%)	
設立目的	住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により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、もって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する。	
事業内容	建設・分譲事業 一般分譲住宅事業、分譲宅地事業、分譲施設事業 賃貸管理事業 賃貸住宅管理、賃貸施設管理、住宅管理受託 その他の事業 リフォーム、民間提携住宅業務受託等	
理事会	理事	9 名 (常勤理事 4 名を含む)
参与会	参与	13 名
役員および職員	理事長	1 名
	専務理事	1 名
	常務理事	2 名
	理事	5 名
	監事	2 名
	職員	126 名 (固有職員 94 人、市派遣職員 7 人、非常勤嘱託員 25 名)
	計	137 名
横浜市からの財政支援等 (平成 15 年度実績)	補助金	83,965 千円
	年度末損失補償限度額	21,799,848 千円
	年度末借入金残高	2,279,426 千円

(2) 沿革

横浜市住宅供給公社 (以下、「供給公社」という。) は、昭和 40 年に施行された地方住宅供給公社法に基づいて、昭和 41 年 12 月 1 日、横浜市が基本金を全額出資して設立されました。

地方住宅供給公社法第 1 条ではその目的を次のように示しています。

第 1 条 (目的)

地方住宅供給公社は、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、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、もって住民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

供給公社は、横浜市の住宅政策の一環として居住水準の向上をめざし、積立分譲住宅および一般分譲住宅の建設、分譲、賃貸住宅などの企画、建設、管理を行っています。設立当初より、市内の急激な人口増加による膨大な住宅需要に対し、県、市、日本住宅公団(現、独立行政法人都市再生機構)、神奈川県住宅供給公社とも協力して、野庭団地(横浜市港南区)をはじめとする大規模開発住宅を建設してきました。

また、市民の住まいに対する要望が多様化し、住宅の質的充実が求められることから、一戸建て分譲住宅や高層住宅の供給にも努め、昭和60年からは民間提携賃貸住宅事業「ヨコハマ・りびいん」にも取り組み、昭和63年には都市再開発や区画整理事業などにも参加し、住宅を取り巻く環境の整備事業にも注力しています。

(3) 事業内容

建設・分譲事業

表 6-1 建設・分譲事業の事業内容

事業区分	事業実績
分譲住宅事業	良好な環境の住宅を建設し、これらの分譲を行っています。分譲住宅には、購入者に住宅金融公庫資金以外の自己負担金を一定期間積み立てる「積立分譲住宅」と、「一般分譲住宅」の2種類があります。このうち、今後新たに土地を取得して実施する一般的な分譲住宅事業については、平成15年の「公的住宅供給等のあり方検討委員会」を受け、今後実施しないこととなりました。なお、現在土地取得済みのもの、事業継続中のものについては、早期に事業を推進・完了していきます。再開発事業や区画整理事業といったまちづくり整備と連動した住宅を分譲しています。
分譲宅地事業	分譲宅地の建設を行っています。
分譲施設事業	横浜市より委託された区民文化センター等の施設の整備を行っています。
賃貸住宅事業	中堅所得者層の賃貸住宅への居住を容易にするため、地域の特性に応じて適切な規模、性能、設備を備えたリーズナブルな公社賃貸住宅を建設しています。

賃貸管理事業

表 6-2 賃貸管理事業の事業内容

事業区分		事業内容
賃貸住宅管理	一般賃貸住宅	供給公社自ら集合住宅（マンション）を建設、不動産賃貸業務を行っています。
	特優良住宅	公社施工型特定優良賃貸住宅団地の不動産賃貸業務を行っています。
賃貸施設管理	賃貸店舗	供給公社が建設した大規模団地内で、店舗、診療所などの利便施設を建設し、これらの管理、賃貸経営を行っています。
	駐車場施設	供給公社が建設した大規模団地内で、駐車場の管理、賃貸経営を行っています。
	賃貸宅地	賃貸宅地の管理業務を行っています。
住宅管理受託	横浜市営住宅	横浜市からの委託により市営住宅の募集、入退去に関する業務、建物の維持管理などの業務を行っています。
	民間住宅	民間提携住宅の募集、入退去に関する業務、建物の維持管理などの業務を受託しています。

その他の事業

表 6-3 その他の事業の事業内容

事業区分		事業内容
受託事業	リフォーム	老朽化した設備や外壁などの修繕を行っています。
	その他の建設工事	土地区画整理事業を行っています。
	民間提携住宅業務	ファミリー向け賃貸住宅をより多く提供するために、国が定めた「特定優良賃貸住宅供給促進法」に基づく「ヨコハマ・りぶいん」に積極的に取り組んでいます。この制度では、供給公社が民間の土地所有者と提携して良質な賃貸住宅を建設し、建設費と家賃に対して横浜市や国の助成制度が利用できます。 また、「高齢者居住法」に基づき単身者や少世帯の高齢者を対象とした「高齢者向け優良賃貸住宅」も行っています。
	総合管理	住宅や賃貸施設の管理、地区の緑化や清掃、入居者サービスなど地区全体の総合管理を行っています。また、「森の台地区」において、公社分譲住宅の総合管理業務を行っています。
長期割賦販売事業		分譲住宅および民間提携住宅建設に伴う長期割賦販売業務

(4) 平成15年度の事業実績

建設・分譲事業

表6-4 建設・分譲事業の事業実績

事業区分	事業実績
分譲住宅事業	<p><一般分譲住宅> 「森の台ウイステリアランド」1団地 218戸の事業を引き続き推進しています。</p> <p><再開発事業に伴う分譲住宅> 「横浜ヘリオスタワー」、「ヨコハマ・シーナリータワー」、「ザ・ステーションタワー東神奈川」の3団地 640戸を推進し、このうち「横浜ヘリオスタワー」、「ザ・ステーションタワー東神奈川」の2団地 382戸を完了しています。</p>
分譲宅地事業	「アワーズタウン・デュオ弥生台」1地区 5区画の事業に着手しています。また、「アワーズタウン・デュオ弥生台」1地区 41区画の事業を引き続き推進しています。
分譲施設事業	「東神奈川駅前地区優良建築物等整備事業」に関連して、前年度より横浜市より受託している「横浜市神奈川区民文化センター」の整備を推進しています。

賃貸管理事業

表6-5 賃貸管理事業の事業実績

事業区分	事業実績
賃貸住宅管理	一般賃貸住宅 「シーブリーズ金沢(1)」他7団地 559戸を管理しています。
	特優良住宅 「レ・シェーナ」他2団地を管理しています。
賃貸施設管理	賃貸店舗 店舗・事務所「根岸駅前ビル」他5施設 17,512㎡を管理しています。
	駐車場施設 駐車場「子安共同ビル」他5施設1,753区画を管理しています。
	賃貸宅地 「森の台」の定期借地権付戸建住宅34区画 6,957㎡を管理しています。
住宅管理受託	横浜市営住宅 「野庭住宅」他227団地 29,289戸を管理しています。
	民間住宅 「クレッシェンド21」他366団地 7,404戸を管理しています。

その他の事業

表 6-6 その他の事業の事業実績

事業区分		事業実績
受託事業	リフォーム	「ゆめおおおが特別修繕」のうち冷温水発生機修繕工事等を完了しています。 また、「さざなみ団地」他1件の事業を完了しています。
	その他の建設工事	「新橋順礼坂地区」1地区 2.8haの小規模土地区画整理事業を完了しています。 「東神奈川駅前地区優良建築物等整備事業」および再開発組合から事務受託している「新杉田駅前地区第一種市街地再開発事業」の2地区を推進し、このうち「東神奈川駅前地区優良建築物等整備事業」は完了しています。 また、参加組合員として参画した「上大岡B地区第一種市街地再開発事業」も完了しています。
	民間提携住宅業務	< 特定優良賃貸住宅 > 「(仮称)鈴木重雄マンション」他1団地 48戸の事業を新規に推進しています。また、「アイネスト23」他14団地 375戸の建設を引き続き推進し、このうち「プライムステージ21」他8団地 176戸は竣工しています。 < 高齢者向け優良賃貸住宅 > 「(仮称)有村山商事マンション」他4団地 159戸の事業を新規に推進しています。また、「ルミエール綱島」1団地 23戸の建設を引き続き推進しています。 < 借上型市営住宅の建設受託 > 「(仮称)鈴木正男マンション」他18団地 526戸の事業を新規に推進しています。また、「テラスハウス西大口」他31団地 811戸の建設を引き続き推進し、このうち「シャインヴィラ妙蓮寺」他16団地 480戸は竣工しています。
	総合管理	「ヨコハマポートサイド地区」、「上大岡地区」、「森の台地区」、「東神奈川地区」の4地区 121,302㎡を管理しています。
長期割賦販売事業		平成15年度では新たな長期割賦販売は行っていません。

2. 収支および財政状況

(1) 過去5年間の主要な経営指標

表6-7 主要な経営指標の推移

区分	単位	平成 11年度	平成 12年度	平成 13年度	平成 14年度	平成 15年度
事業収入	百万円	22,498	19,870	22,122	15,814	28,030
住宅・施設販売数	戸	335	319	211	231	391
販売金額	百万円	14,306	12,395	14,767	8,660	19,704
賃貸施設数・住宅	戸	535	559	559	559	559
賃貸施設数・店舗	m ²	17,512	17,512	17,512	17,512	17,512
賃貸施設数・駐車場	台	1,753	1,753	1,753	1,753	1,753
賃貸施設数・宅地	m ²	6,957	6,957	6,957	6,957	6,957
住宅・施設賃貸料	百万円	1,535	1,465	1,456	1,435	1,413
横浜市補助金収入	百万円	120	111	102	93	83
横浜市委託料	百万円	3,122	3,063	3,104	2,977	3,175
人件費	百万円	1,309	1,260	1,337	1,440	1,393
役員・職員数	人	150	151	145	136	137
現金預金	百万円	2,365	6,523	4,907	3,698	5,876
横浜市借入金	百万円	3,613	3,770	3,944	2,114	2,279
金融機関借入金	百万円	27,698	39,426	31,603	29,432	25,439
当期利益	百万円	0	0	8	284	225
純資産	百万円	1,130	1,131	4,990	5,111	5,238

(注) 1. 横浜市補助金収入は、ポートサイドビル移転助成費、ポートサイドレイナ・ファンテの借入にかかる利子補給からなります。

2. 平成13年度以降の純資産には、会計基準変更に伴い創設された特定準備金の金額も含まれています。

平成15年度に事業収入が77%増加したのは、「横浜ヘリオスタワー」、「ザ・ステーションタワー東神奈川」の2団地の完成引渡しなどのマンション販売を実施したことによります。

また、平成13年度まで当期利益がほとんど発生していない理由は、従前までは利益が生じた場合に修繕引当金繰入等に当該利益相当分を充当することにより収支が均衡するよう会計処理をしていたためです。しかし、平成14年度からの会計基準変更により、引当金や準備金の計上・取崩基準が明確化され、引当金等を収支均衡の調整科目として利用できなくなったため当期利益が発生しています。

(2) 過去3ヶ年の経営成績

表6-8 損益計算書の推移

区分	平成13年度		平成14年度		平成15年度	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
事業収益	22,122	100.0	15,814	100.0	28,030	100.0
分譲事業収益	14,837	67.1	8,859	56.0	21,167	75.5
賃貸管理事業収益	5,173	23.4	5,130	32.5	5,269	18.8
その他事業収益	2,111	9.5	1,823	11.5	1,594	5.7
事業原価	22,122	100.0	15,243	96.4	27,629	98.6
分譲事業原価	14,837	67.1	8,886	56.2	21,217	75.7
賃貸管理事業原価	5,173	23.4	4,598	29.1	4,741	16.9
その他事業原価	2,111	9.5	1,757	11.1	1,670	6.0
一般管理費	-	-	315	2.0	290	1.0
事業利益	0	0.0	255	1.6	110	0.4
その他経常収益	6,824	30.8	101	0.6	87	0.3
受取利息	3	0.0	4	0.0	2	0.0
補助金等収入	54	0.2	54	0.3	54	0.2
雑収入	3	0.0	42	0.3	30	0.1
その他の事業外収益	6,763	30.6				
その他経常費用	6,816	30.8	234	1.5	33	0.1
支払利息	20	0.0	171	1.1	24	0.1
雑損失	-	-	62	0.4	9	0.0
その他の事業外費用	6,796	30.8				
経常利益	8	0.0	122	0.7	165	0.6
特別利益	-	-	-	-	0	-
特別損失	-	-	0	0.0	38	0.1
特定準備金計上前利益	8	0.0	121	0.7	126	0.5
住宅宅地分譲事業 準備金取崩)	-	-	268	1.7	259	0.9
賃貸住宅管理事業 準備金繰入)	-	-	106	0.7	160	0.6
当期利益	8	0.0	284	1.7	225	0.8

- ・平成14年度から会計基準の変更が行われ、平成13年度まで一般会計と市営住宅管理会計に分かれていたため、市営住宅管理会計分は賃貸管理事業収益・原価に含めています。
- ・平成13年度は経常損益および特別損益項目をまとめて事業外損益として処理していたため、これらをすべて経常損益の部に含めています。
- ・平成14年度および平成15年度において、賃貸住宅管理事業は特定準備金計上前利益を計上しているために準備金繰入がなされ、また、住宅宅地分譲事業は特定準備金計上前損失となったために準備金取崩がなされています。

(3) 過去3ヶ年の財政状況

表 6-9 貸借対照表の推移

区分	平成 13 年度		平成 14 年度		平成 15 年度	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
流動資産	20,393	40.3	22,415	45.2	19,858	42.3
現金預金	4,907	9.7	3,698	7.5	5,876	12.5
未収金	1,848	3.7	2,503	5.1	3,692	7.9
分譲事業資産	7,124	14.1	8,183	16.5	9,601	20.4
その他事業資産	46	0.1	59	0.1	601	1.3
その他流動資産	6,465	12.7	7,970	16.0	87	0.2
固定資産	30,253	59.7	27,145	54.8	27,134	57.7
賃貸事業資産	19,041	37.6	18,834	38.0	18,693	39.8
事業用土地資産	6,852	13.5	4,337	8.8	4,419	9.4
その他事業資産	3,793	7.5	3,426	6.9	3,386	7.2
有形固定資産	52	0.1	46	0.1	140	0.3
無形固定資産	-	-	-	-	106	0.2
その他の固定資産	514	1.0	500	1.0	388	0.8
資産合計	50,647	100.0	49,560	100.0	46,993	100.0
流動負債	7,790	15.4	14,364	29.0	16,332	34.8
短期借入金	2,042	4.0	3,370	6.8	3,180	6.8
一年内返済長期借入金	2,715	5.4	5,152	10.4	7,770	16.5
未払金	1,455	2.9	706	1.4	2,732	5.8
前受金	797	1.6	4,024	8.1	1,479	3.2
預り金	774	1.5	1,107	2.3	1,165	2.5
その他の流動負債	4	0.0	2	0.0	3	0.0
固定負債	37,867	74.7	30,084	60.7	25,422	54.1
長期借入金	34,923	68.9	27,068	54.6	22,353	47.6
預り保証金	990	1.9	933	1.9	909	1.9
引当金	1,918	3.8	2,032	4.1	2,111	4.5
その他固定負債	33	0.1	50	0.1	47	0.1
特定準備金	3,643	7.2	3,481	7.0	3,383	7.2
住宅宅地分譲事業準備金	1,453	2.9	1,185	2.4	925	2.0
賃貸住宅管理事業準備金	2,190	4.3	2,296	4.6	2,457	5.2
負債合計	49,301	97.3	47,930	96.7	45,138	96.1
資本金	10	0.0	10	0.0	10	0.0
剰余金	1,336	2.7	1,620	3.3	1,845	3.9
資本合計	1,346	2.7	1,630	3.3	1,855	3.9
負債及び資本合計	50,647	100.0	49,560	100.0	46,993	100.0

- ・平成 13 年度は、新会計基準適用により科目振替処理を行っています。
- ・平成 15 年度に現金預金が前年度比 2,177 百万円増加していますが、これは年度末に引渡しを行った分譲住宅の購入者からの譲渡代金であります。
- ・平成 15 年度は、対前年度比で借入金が純額で 2,287 百万円減少していますが、その主な理由は、分譲事業の完了による収入を借入金の返済に充てたことによるものです。

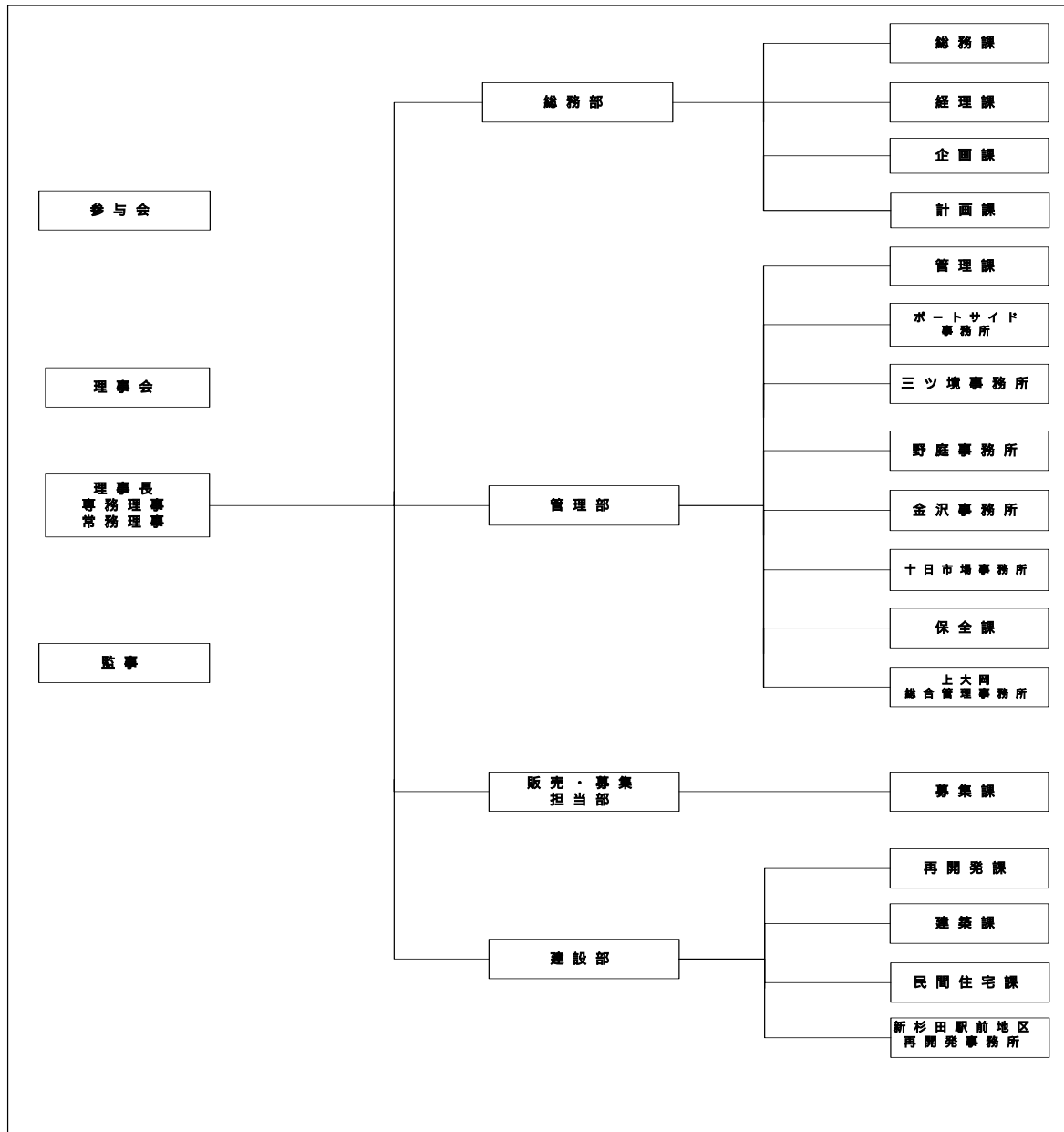
3 . 経営管理

(1) 経営管理組織

経営機構

平成 16 年 3 月 31 日現在における供給公社の経営機構図は以下のとおりです。この経営機構は「横浜市住宅供給公社処務規程」第 4 条に基づいて設置されています。なお、平成 16 年 4 月に総務部、管理部、建設部の組織を一部改変しています。

図 6-1 機構図



理事会および参与会

供給公社の理事会は9名の理事により構成されています。理事会は、定款第13条の規定により設置され、過去2年間に4回（書面決議なし）以下のように開催されています。

表 6-10 理事会の開催状況

開催年月日	15/3/28	15/6/27	16/3/29	16/6/29
出席理事	9名中7名	9名中8名	9名中9名	9名中8名
（うち書面決議）	（-）	（-）	（-）	（-）
出席監事	2名中1名	全員2名	2名中1名	全員2名
議題				
1 決議事項				
・事業報告				
・決算承認				
・次年度予算 財務諸表の承認				
・規程の一部改正				
2 その他				

理事会の開催は定款第14条により、理事長が必要と認めるとき、理事または監事の要求があったときに開催することとされています。理事会の決議事項は第15条にて規定されています。

参与会は13名の参与により構成されています。参与会とは、供給公社の業務の円滑な推進を図るため、処務規程第3条第3項により設置される供給公社の意見を聴取する諮問機関です。理事会と同様に4回（書面決議なし）以下のように開催されています。

表 6-11 参与会の開催状況

開催年月日	15/3/28	15/6/27	16/3/29	16/6/29
出席参与	13名中8名	13名中9名	13名中10名	13名中11名
（うち書面決議）	（-）	（-）	（-）	（-）
議題				
1 審議決議事項				
・事業報告				
・決算				
・次年度予算 財務諸表				
・規程の一部改正				
2 その他				

理事および監事（役員）

理事 9 名のうち 4 名の常勤理事を除く 5 名は全て横浜市の主要な部局の長が歴代これを務めています。理事および監事の役職名、氏名、所属または職業は以下のとおりです。

表 6-12 役員名簿

（平成 16 年 3 月 31 日現在）

役職名	氏名	所属または職業
理事長	田島 秀一	
専務理事	藤川 文彦	
常務理事	渡邊 直人	
常務理事	小島 賢治	
理事	本多 常高	副市長
理事	大谷 幸二郎	総務局長
理事	深川 邦昭	財政局長
理事	金子 宣治	都市計画局長
理事	木下 眞男	建築局長
監事	菊地 庄藏	㈱横浜スタジアム代表取締役副社長
監事	高野 伊久男	公認会計士 税理士

参与

参与 13 名の役職名、氏名、所属または職業は以下のとおりです。

表 6-13 参与会名簿

（平成 16 年 3 月 31 日現在）

役職名	氏名	所属または職業
参与	屋代 昭治	横浜市総務局行政部長
参与	萩原 博	横浜市総務局総務課長
参与	柏崎 誠	横浜市財政局財政部長
参与	鈴木 和宏	横浜市財政局財政課長
参与	池田 宏	横浜市都市計画局総務部長
参与	牧野 孝一	横浜市都市計画局総務課長
参与	内山 繁	横浜市建築局総務部長
参与	柏原 正昭	横浜市建築局住宅部長
参与	吉田 一弘	横浜市建築局建築指導部長
参与	井上 憲二	横浜市建築局宅地指導部長
参与	大久保 拳志	横浜市建築局総務課長
参与	平野 寿幸	横浜市建築局住宅政策課長
参与	寺岡 洋志	横浜市建築局住宅部民間住宅課長

人員配置

平成 16 年 3 月 31 日現在の職員数の内訳は以下のとおりです。

表 6-14 職員の内訳

(単位：人)

区分	固有職員	横浜市関連		嘱託職員	合計
		横浜市退職者	横浜市派遣		
部長	2	-	1	-	3
課長	13	-	3	-	16
係長	31	-	1	-	32
係員	48	-	2	25	75
計	94	-	7	25	126
割合	75%	-	5%	20%	100%

上記の表のとおり、供給公社の職員のうち、横浜市関連の人員は職員 126 人中 7 人とわずか 5 % の比率であり、そのほとんどが供給公社固有の職員であることが分かります。

次に、平成 16 年 3 月 31 日現在の職員の平均勤続年数および平均年齢を示すと以下の表のようになります。

表 6-15 職員の平均勤続年数と平均年齢

区分	固有職員	横浜市関連		嘱託職員	合計
		横浜市退職者	市派遣		
平均勤続年数	17.6 年	-	1.2 年	-	16.4 年
平均年齢	41.0 才	-	51.2 才	-	41.7 才

職員のほとんどが供給公社固有の職員であることから、他の公社と比較した場合にその平均勤続年数は比較的長く、平均年齢は低い水準となっています（例えば、保全公社平均勤続年数 3 年・平均年齢 51 才）。

派遣者

供給公社は、横浜市からの派遣職員を受け入れています。外郭団体等が自治体職員の派遣を受け入れる場合には、「公益法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律」に定める職員の派遣に関する取扱いによることとされており、その検討結果は次のとおりです。

表 6-16 市職員派遣に関する調査結果

項目	検討結果
派遣前の職について	下記に該当する職員の派遣はありません。 臨時的に任用される職員その他の法律により任期を定めて任用される職員 定年退職すべき日以降も引き続き勤務している職員 休職している職員、停職している職員、職務に専念する義務を免除されている職員
派遣職員の同意について	派遣職員には、下記の取決めの内容を記載した書面を本人に提示し、同意書の提出を受けています。 報酬その他の勤務条件 従事すべき業務 派遣の期間 職務への復帰に関する事項 福利厚生に関する事項 業務の従事の連絡に関する事項
従事すべき業務について	派遣職員の従事すべき業務は、横浜市の事務又は事業と密接な関連を有すると認められる業務を主たる業務としています。 派遣職員は、派遣期間中、派遣される前に就いていた職務に従事していません。
派遣期間について	3年を超える職員はいません。
給与について	派遣職員には、派遣期間中、横浜市から給与の支給はありません。

横浜市からの派遣職員について、「公益法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律」が定める禁止事項に該当する者はいないと認められました。

業務分担

供給公社の組織は総務部、管理部、販売・募集担当部、建設部からなり、業務分担は以下のとおりです。

表 6-17 業務分担

部名	課名	分担業務	主な事務
総務部	総務課	庶務、労務	理事会、その他会議に関すること 職員の福利厚生に関すること 公印の管守に関すること 人事、給与及び文書に関すること 関係官公庁及び諸団体との連絡調整に関すること 諸規程の制定及び改廃に関することなど
	経理課	経理	金銭および有価証券の出納および保管に関すること 資金の調達および運用に関すること 予算の管理に関することなど

部名	課名	分担業務	主な事務
	企画課	総合計画、事業計画の策定 予算統制	総合計画の策定等に関する事 総合計画の推進に関する事 事業計画および資金計画の策定に関する事 予算および事業費の決定に関する事 予算要求に関する事 事業の調整および執行管理に関する事 事業費の精算に関する事 事業報告書の作成に関する事 事業にかかわる情報の収集、整理、および調査・分析に関する事 住宅金融公庫にかかわる手続きに関する事 横浜市その他関係機関との連絡調整に関する事 経営委員会の事務に関する事など
	計画課	宅地および分譲住宅再開発事業等の基本計画	新規事業等の基本計画の策定等に関する事 上記に伴う調査および情報の収集に関する事 地方供給公社法第28条に関する事
管理部	管理課	管理事業資産の管理に関する事	管理事業資産の管理に関する事 管理事業に伴う収納業務に関する事 譲受人および賃借人ならびに管理組合に関する事 民間提携住宅の管理に関する事 市営住宅に関わる使用料の収納、収入調査、減免および入居者の異動、退去ならびに土地建物などの管理に関する事
	ポートサイド事務所	共用部分の管理	共用部分の総合管理受託事業に関する事 管理組合の管理者業務に関する事 事業にかかる事業費の算定、管理および精算に関する事など
	三ツ境事務所、野庭事務所、金沢事務所、十日市場事務所	各事務所管轄住宅の管理・運営	供給公社住宅および民間提携住宅等の管理・運営に関する事 市営住宅および駐車場等の管理・運営に関する事 各事務所の公印の管守に関する事 各事務所の庶務に関する事など
	保全課	住宅等の修繕	供給公社住宅等の修繕に関する事 電波障害施設の管理に関する事 民間提携住宅および市営住宅の修繕工事に関する事 課の庶務に関する事など
	上大岡総合管理事務所	総合受託管理事業	総合管理受託事業に関する事
販売・募集担当部	募集課	管理物件の募集	住宅、土地および利便施設の募集などに関する事 横浜市などから受託する専有部分の管理事業に関する事 管理組合の管理者業務に関する事 事業にかかる事業費の算定、管理および精算に関する事など
建設部	再開発課	再開発事業等の実施	再開発事業等（受託を含む）の実施に関する事

部名	課名	分担業務	主な事務
	建築課	建設事業	住宅などの建設に関すること 民間提携住宅建設に関すること 建替え工事の実施に関すること 課の庶務に関することなど
	民間住宅課	民間提携住宅	民間提携住宅事業に関すること 建設助成などの申請および積算などに関すること 施工にかかる関係機関との協議および諸手続きに関することなど
	新杉田駅前地区再開発事務所	新杉田駅前再開発事業	新杉田駅前再開発事業に関すること 事務所の庶務に関することなど

(2) 諸規程の整備

表 6-18 規程の整備状況

あるべき規程の種別	供給会社の規程	コメント
通 則		
定款または寄附行為	定款	
理事会・評議員会	理事会会議規則	
基本業務	業務方法書	
組 織・処 務		
処務	処務規程	
	処務規定実施要綱	
	処務規定実施要綱細則	
職務権限	職務権限要綱	
情報公開	保有する情報の公開に関する規程	
	保有する情報の公開に関する要綱	
個人情報保護	保有する個人情報の保護に関する要綱	
文書管理	文書管理要綱	
	文書管理取扱要領	
公印管理	なし	処務規程に含む
人 事		
就業規則	就業規則	
職員き章	職員き章規程	
職員証	職員証に関する要綱	
職員表彰	職員の表彰に関する内規	
非常勤嘱託員	非常勤嘱託員就業要綱	
育児休業及び介護休暇	育児休業及び育児短時間勤務に関する要綱	
給 与		
給与	給与規程	
役員報酬	なし	横浜市の「外郭団体役員及び職員の人事及び給与の基準に関する要綱」による。
退職金	なし	給与規定に含まれ、横浜市条例を準用
旅費	旅費規程	
財 務		
経理	経理規程	
資産管理	車両運営要綱	
契約	契約規程	
指名業者等選定委員会	指名業者等選定委員会要綱	

(3) 業務のコンピュータ化

システムの構成

表 6-19 供給公社のシステム構成

区分	分譲・賃貸事業	管理事業	給与	会計
業務規模	13,000 契約	約 1,500 契約	約 150 名	伝票 30 枚/日
システム名	管理システム	管理組合会計システム等 4 システム	給与システム	会計システム
機器構成	サーバ 3 台 (会計システムと共用)	パソコン型サーバ 3 台	ワークステーション型サーバ 2 台	管理システムと同じ
利用者数	管理第 1 課等 約 60 名	管理事業部 7 名	総務課 2 名	経理課 4 名
導入時期	平成 15 年	平成 6 年～16 年	平成 3 年	平成 14 年
機器保守と費用	A 社 2,525 千円/年 (管理、会計、給与の合計)	なし	管理システムに含む	管理システムに含む
プログラム保守と費用	A 社 8,820 千円/年 (管理、会計、給与の合計)	なし	管理システムに含む	管理システムに含む
運用委託と費用	A 社 40,320 千円/年 (管理、会計の合計)	なし	なし	管理システムに含む
重大な事故	なし	なし	なし	なし
データバックアップ	毎日	毎月	毎月 2 回、期末	毎日
今後の計画、課題	会計システム連動システム更改中	ハードウェア更改	ハードウェア更改	管理システム連動システム更改中 新公益法人会計対応

システム化の概要

供給公社は役職員合計 137 名により各種事業を運営しています。分譲・賃貸事業および会計業務にかかるシステムは、4 公社全体の中では最大の規模です。供給公社のシステムの特徴としては、管理システムと会計システムの自動連携を実現しようとしていることがあげられます。他の公社では、システム間の自動連携が行われている業務はありません。

開発、保守、運用を A 社に委託しており、特に運用委託費用は年間 40 百万を超える額になっています。また、供給公社の主要システムは、全てを A 社に委託していることから、競争原理が働く機会は少なく、委託業者間の牽制等はほとんどないと思われます。

主要システムである管理システムは、コンピュータの被災に備えて、バックアップデータを外部に保管（埼玉県）しています。

なお、建設事業、まちづくり事業は、表計算プログラムなどによる進捗管理等が行われており、システムを導入すべき事由はありません。

システム化の再構築

供給公社の管理システムおよび会計システムは、A社に再構築を委託し、平成14年度から両システムを稼働させる予定でした。このうち会計システムは平成14年度から計画どおりに稼働していますが、管理システムはその本格稼働（全機能の利用開始）を平成17年5月に延長しています。計画と比較して約3年の延長が発生しており、この対応として契約延長、延長期間中に発生した制度変更等の追加対応等を行ってきました。契約延長にあたっては、原因、延長期間、コスト、業務への影響等を検討および評価しているとの説明を受けていますが、その記録を保存していないことから、検討および評価を適切に行ったことの証明が困難になっています。一般的に考えて、約3年の延長は長いと思われまますので、特に今回のケースは、検討および評価の経緯を記録し保存することが必要と考えます。また、再構築の評価を行って、今後のシステムの再構築に経験を活かすことが肝要です。

<意見>「管理システム再構築の遅延についての評価と記録を求めるもの」

管理システムの再構築は遅延していますが、これらの原因、影響等を書面により明確にできていません。本格稼働への遅れの原因、影響、損失、対策、再スケジュール等を正式に明確にしておく必要があると考えます。また、再発防止策を検討して、これらを記録し、将来のシステム導入・再構築等にあたっての信頼性向上に努めることが望まれます。（供給公社）

（4）会計管理制度

予算統制および月次決算

予算を月次に展開していないだけでなく、月次決算についても平成15年度に関して、実施していません。

平成16年度において、月次決算は実施中ですが、予算の月次への展開は行われていません。予算を月次に展開した上で、月次で予実分析等を行うことが経営管理上必要です。

原価計算

供給公社の原価計算は、「地方住宅供給公社会計基準」に準拠することが求められています。また、この基準の第25条にて「この基準に定めのない原価計算に関する事項については、一般に公正妥当と認められる原価計算の方法による。」とされています。

会計方針

表 6-20 重要な会計方針

項目	会計方針	備考
分譲事業資産の評価基準及び評価方法	個別法による原価法	多額の含み損を抱えているため、低価法の適用を検討すべきです。
固定資産の減価償却の方法	賃貸事業資産 賃貸住宅資産 年金法 賃貸施設資産 定額法 有形固定資産 定額法 無形固定資産 定額法	
引当金の計上基準	計画修繕引当金 賃貸住宅資産の経年劣化等に対処するために、将来の一定期間内に計画的に実施する修繕工事に要する費用の総額を基礎として計上しています。 貸倒引当金 債権の貸倒の損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、また、貸倒懸念債権等の特定の債権については個別に回収可能性を検討して、回収可能見込額を計上しています。 退職給付引当金 従業員の退職給与に備えるため、当期末の自己都合退職による期末要支給額の全額を計上しています。	
特定準備金の計上基準	住宅宅地分譲事業準備金 分譲事業において生じた特定準備金計上前利益のうち、中堅勤労者を対象とする分譲住宅事業及び分譲宅地事業に係る金額を繰入れ、当該事業において特定準備金計上前損失が生じた場合に、当該金額を取崩すものとしています。 賃貸住宅管理事業準備金 賃貸管理事業において生じた特定準備金計上前利益のうち、中堅勤労者を対象とする一般賃貸住宅管理事業及び特定優良賃貸住宅管理事業に係る当該金額を繰入れ、事業において特定準備金計上前損失が生じた場合に、当該金額を取崩すものとしています。	
収益及び費用の計上基準	分譲事業収益及び費用 収益 物件の引渡しをもって計上しています。 費用 発生の事実に基づいて計上しています。 賃貸管理事業収益及び費用 収益 期間または契約等により定められた役務の給付をもって計上しています。 費用 発生の事実に基づいて計上しています。	
建設期間中の支払利息等の原価算入方法	分譲資産建設工事及び賃貸資産建設工事 分譲資産及び賃貸資産の建設工事に関連する借入金の利息及び特定の販売管理費用で、当該建設工事完了までのうち正常な期間内のものは原価に算入しています。	

項目	会計方針	備考
	事業用土地資産 事業用土地取得に関連する借入金利息で、当該土地の開発計画期間、又は造成工事期間等のうち正常な開発期間内のものは原価算入しています。	
リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借手に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理を行っています。	
消費税等の会計処理方法	消費税および地方消費税の会計処理は税込方式によっています。	

税務決算

消費税対応の税務決算のみが行われています。

会計監査

監事2名による監事監査が行われており、監事の監査報告書が提出されています。なお、会計監査については、公認会計士による任意監査を受けています。

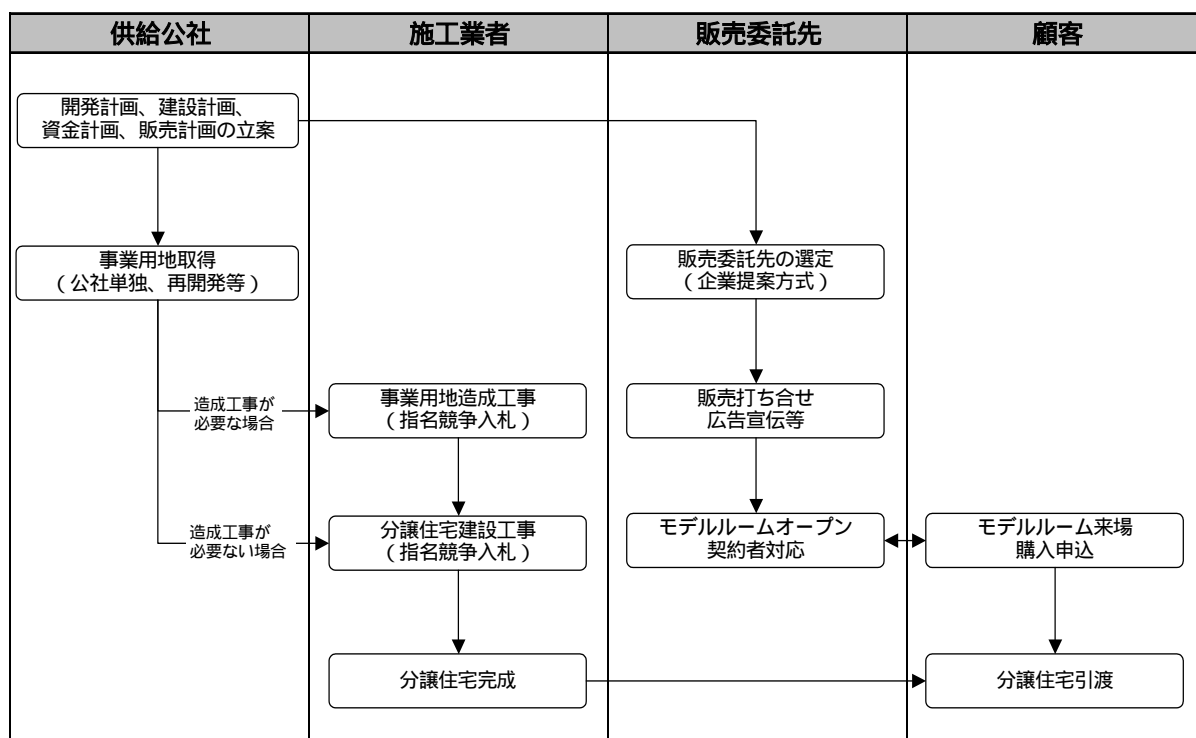
4 . 建設・分譲事業

(1) 事業の概要

建設・分譲事業は、用地を取得し、良好な環境の住宅を建設して、これを分譲することを業務とし、横浜市内ですでに一万戸を超える分譲住宅を供給してきました。この分譲住宅には、購入者に住宅金融公庫資金以外の自己負担金を一定期間積み立てる「積立分譲住宅」と、契約時に自己負担金を一時払いする「一般分譲住宅」の2種類があります。このほか定期借地権を活用するなどしてより負担の少ない分譲方法を行っています。

ただし、平成 15 年 2 月に公表された横浜市の「公的住宅供給等のあり方検討委員会」では、分譲住宅事業の方向性として、民間住宅市場の成熟を考慮し、今後新たに土地を取得して建設する一般的な分譲住宅事業は行わないとともに、既存の事業継続中のものについては、早期に事業を完了させることとなりました。

図 6-2 分譲住宅の開発、分譲、引渡までの一連の流れ



(2) 建設・分譲販売の推移

過去 5 年間の建設・分譲住宅事業にかかる販売戸数および事業収入は次のとおりです。

表 6-21 過去 5 年間の建設・分譲販売の推移

(単位：百万円)

区 分		平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度
一般分譲住宅	販売戸数	335 戸	319 戸	205 戸	231 戸	381 戸
	販売金額	14,306	12,395	8,135	8,660	16,871
分譲施設	販売戸数	-	-	6 戸	-	10 戸
	販売金額	-	-	6,631	-	2,832
合計	販売戸数	335 戸	319 戸	211 戸	231 戸	391 戸
	販売金額	14,306	12,395	14,767	8,660	19,704

一般分譲住宅については、平成 11 年度および平成 12 年度は 300 戸強、平成 13 年度および平成 14 年度は 200 戸強の販売で推移してきましたが、平成 15 年度は「横浜ヘリオスタワー」、「ザ・ステーションタワー東神奈川」の 2 団地の完成引渡しがあり、過去 5 年間のなかで販売戸数、販売金額とも最多となりました。なお、今後新たに土地を取得して実施する一般的な分譲住宅事業は行わないこととし、事業継続中のものについては、平成 19 年度までに終了する予定です。

分譲施設については、平成 13 年度の販売実績の主なものとしては、横浜にぎわい座の完成引渡しあげられます。また、平成 15 年度の販売実績の主なものは神奈川区民文化センター他 2 施設の完成引渡しあげられます。

(3) 平成 15 年度の建設・分譲事業の収支状況

平成 15 年度の建設・分譲事業の収支状況は次のとおりです。

表 6-22 建設・分譲事業の収支状況

(単位：千円)

項 目	建設・分譲事業			
	一般分譲住宅	分譲宅地	分譲施設	合計
事業収益	17,340,268	911,400	2,915,643	21,167,311
事業原価	17,361,939	1,100,113	2,755,082	21,217,136
一般管理費	74,762	3,472	8,060	86,294
事業損益	96,433	192,186	152,501	136,118
その他の経常収益	35,905	704	1,622	38,232
その他の経常費用	4,179	-	-	4,179
経常損益	64,707	191,482	154,123	102,066
特別利益	111	7	16	134
特別損失	2,787	176	406	3,370
特定準備金計上損益	67,383	191,651	153,732	105,302
特定準備金取崩	67,383	191,651	-	259,035
当期利益	-	-	153,732	153,732

平成 15 年度において、一般分譲住宅は「横浜ヘリオスタワー（港南区）」と「ザ・ステーションタワー東神奈川（神奈川区）」の 2 団地が竣工し、引渡しとなったことにより、事業収益は大幅な増加となり、また、分譲施設は神奈川区民文化センター他 2 施設の完成引渡しが行われ、事業収益の増加の一因となっています。

特定準備金対象事業である住宅宅地分譲事業については 259 百万円の特定準備金計上前損失の計上となっており、この損失を補填するために住宅宅地分譲事業準備金の取崩を行っています。この結果、住宅宅地分譲事業準備金の平成 15 年度末残高は 925 百万円となっています。

（４）契約手付金

分譲住宅の販売業務に関して最も重要なことは、売れ残り物件を生じさせないこと、および回収不能の販売債権の発生を防止することです。

供給公社では、需要予測、商品企画および広告宣伝等について販売委託会社と綿密な打ち合わせを行って物件の完売を目指すとともに、契約締結前に手付金を入金させ、鍵渡し時に残金の入金を確認することにより債権の確実な回収を図っています。このような業務処理を確実にしていることから、平成 15 年度末時点で完成物件のうち売却が困難なものはなく、また、回収困難となる債権も発生していません。

契約時における手付金については、原則として販売金額の 10%としています、「顧客の状況によっては最低 100 万円とする。」としています。現実には、この例外的な処理が認められる顧客の状況についての具体的な基準は定められておらず、担当者の判断で契約処理が行われています。事故発生の予防的見地からは、手付金の例外処理に関する社内のルールを定めておくことが必要です。

<結果>「手付金の扱いに関する具体的な基準の設定を求めるもの」

手付金を受け入れる理由は、顧客に販売した物件のキャンセルを抑止させること、および販売代金の回収の確実にすることにあります。

できる限り原則的な処理により契約締結を行うことが望まれますが、個々の事情に応じて例外処理が必要な場合もあります。そのため、事故発生の予防的見地から、例外処理に関して、担当者の個々の判断でなく、社内で意思決定のルールを明確に定めておくことが必要です。（供給公社）

(5) 建設・分譲事業における入札

神奈川区民文化センター建設工事における入札

東神奈川駅前地区優良建築物等整備事業において、供給公社により施設建築物中間層に神奈川区民文化センターが建設され、平成16年3月に市に譲渡されています。

この建設工事における施工業者の選定に当たり、供給公社は工事を内容に応じて7つに区分し、建築工事以外の6つの内装工事につき、平成14年10月に指名競争入札を実施しました。そのてん末は下表のとおりです。

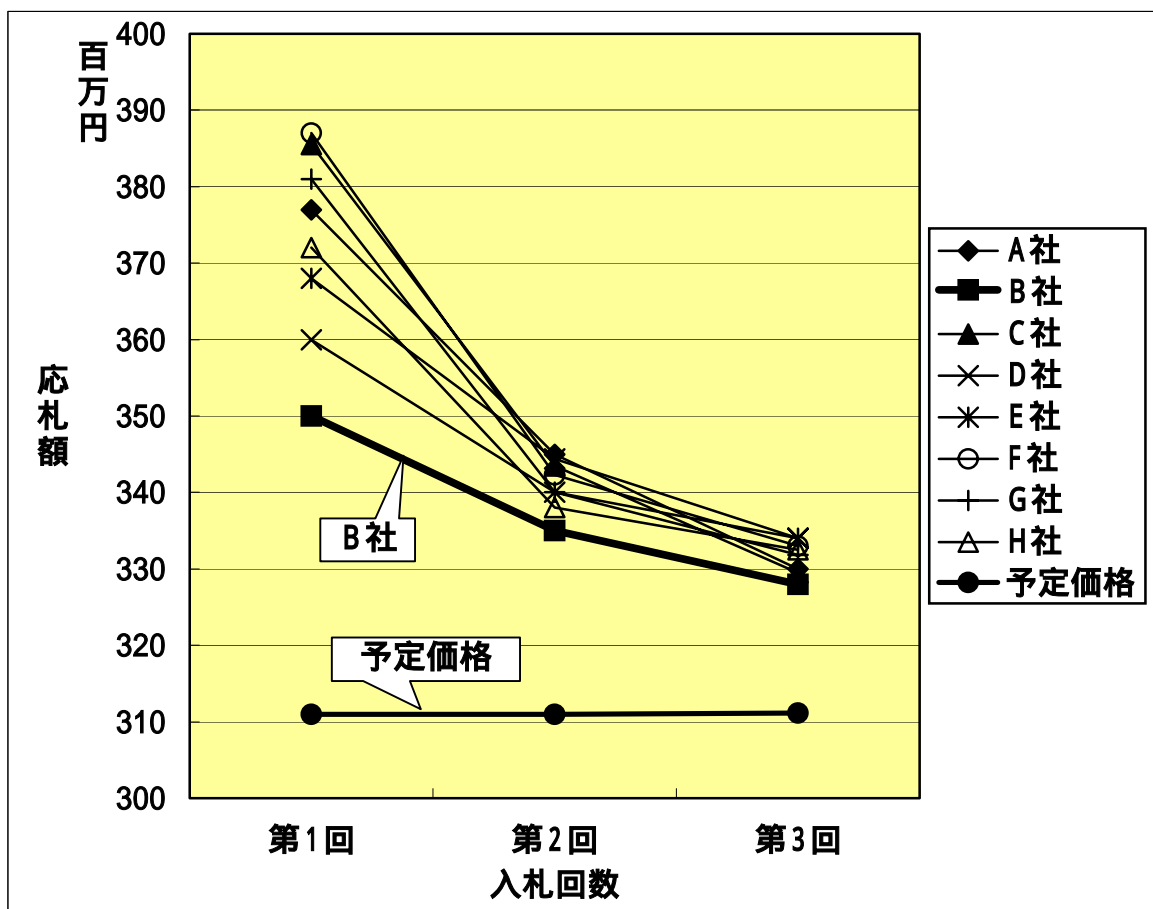
表 6-23 指名競争入札てん末 (単位：円)

工事種別	建築工事 (随意契約)	空調・衛生 設備工事	電気設備 工事	昇降機 設備工事	舞台機構 工事	舞台音響 設備工事	舞台照明 設備工事	
予定価格	595,585,800	310,931,100	171,393,300	65,112,300	178,936,000	141,005,000	52,748,000	
入札参加業者数	1	8	8	6	5	4	3	
第1回	最低入札者	a	B	c	d	e	f	g
	最低入札額	700,000,000	350,000,000	195,500,000	68,000,000	174,000,000	117,000,000	38,682,000
第2回	最低入札者	a	B	c	d	-	-	-
	最低入札額	695,000,000	335,000,000	193,000,000	67,000,000	-	-	-
第3回	最低入札者	a	B	c	d	-	-	-
	最低入札額	595,500,000	328,000,000	190,000,000	66,000,000	-	-	-
てん末	契約形態	随意契約	随意契約	随意契約	随意契約	落札	落札	落札
	契約者	a	B	c	d	e	f	g
	契約額	595,500,000	310,000,000	171,000,000	65,000,000	174,000,000	117,000,000	38,682,000
	落札率	99.99%	99.70%	99.77%	99.83%	97.24%	82.98%	73.33%
備考	施設建築物 建設業者							

なお、「横浜市住宅供給公社契約規程」第16条において、指名競争入札に付し入札者がいないとき、または再度の入札に付し落札者がいないときは随意契約の方法によることができるとされていることから、供給公社では3回の入札を実施し落札者がいない場合は最低価格入札者と随意契約を行っています。

この表のうち、空調・衛生設備工事にかかる入札の経緯をグラフにすると次のようになり、3回の入札のいずれもB社が最低価格で応札しているものの予定価格を上回っていることがわかります。

グラフ 6-1 空調・衛生設備工事の指名競争入札てん末



上表によると、舞台機構工事、舞台音響設備工事および舞台照明設備工事の3種類の工事にかかる入札では、1回目の入札で予定価格を下回る入札額があったため、その時点で落札者が確定しています。他方、空調・衛生設備工事、電気設備工事および昇降機設備工事の3種類の工事にかかる入札では、6～8社が参加し、1回目および2回目の入札で予定価格を下回る入札額がなく3回目の入札が行われていますが、そのいずれでも同一の業者が3回連続して最低価格で入札しています。しかし、その入札額が予定価格を上回っていたために落札とはならず、供給会社の規程に従い第3回入札の最低価格応札者である当該同一の業者が供給会社と単独交渉する権利を得て、その結果、予定価格を下回る金額で随意契約しています。これらの落札率はほぼ100%であり、1回目で落札された工事にかかる入札の落札率より高くなっています。

このような同一業者が3回とも最低入札額であり随意契約者となる経緯の指名競争入札結果は、今回の入札工事6件中3件になり、これだけを見ると5割が同様の経緯でのてん末であり、かつ、高い落札率となっています。ここに公正な競争を促すために何らかの入札制度改革の必要性が認められます。

入札制度改革

横浜市では平成 16 年 4 月より、談合等の不正行為の防止、入札における競争性・透明性の向上や工事の質の確保などを目的として、公共工事の入札制度改革を実施しました。その目玉は、「条件付き一般競争入札」を新たに導入したことです。

「条件付き一般競争入札」とは、「横浜市内に本社を持つ企業」など一定の条件を満たせば、どの業者も入札に参加できる制度であり、発注者が入札参加者をあらかじめ選ぶ指名競争入札に比べ、参加者の増加により談合防止に効果があるとされています。横浜市は、それまで工事金額の大きい限られた案件を対象に一般競争入札を実施し、それ以外には指名競争入札を適用していましたが、一般競争入札の範囲を拡大したことにより大幅に対象工事が広がりました。この入札改革の影響で、結果的に平成 16 年 9 月末までの平均落札率（市の想定上限価格に対する落札価格の割合）は 87.0% となり、前年度に比べ約 8 ポイントも下がっています。

なお、横浜市では平成 18 年度中までにすべての工事につき、一般競争入札を原則とする方式に移行する予定です。

表 6-24 横浜市入札制度改革の概略

平成 15 年度		平成 16 年度	
発注額 2,220 百万円以上	一般競争入札	発注額 2,430 百万円以上	一般競争入札
発注額 2,220 百万円未満	指名競争入札	発注額原則 25 百万円以上 2,430 百万円未満	条件付き 一般競争入札
		発注額原則 25 百万円未満	指名競争入札

このように成果をあげている入札制度改革ですが、その対象範囲は本市に限られており、外郭団体までは対象としていません。そのため、供給公社では入札制度改革は実施されていませんでした。また、大型発注も少ないことからほとんど一般競争入札は行われていません。因みに、供給公社の平成 15 年度における予定価格 25 百万円以上の発注は 8 件、総額 4,098 百万円で、そのすべてが指名競争入札に付されており、落札率は 99.8% でした。

しかしながら、供給公社においても市の施策の一翼を担っている限り、談合等の不正行為の防止、入札における競争性・透明性の向上や工事の質の確保などを目的として、本市と同様の入札制度改革を実施すべきであると考えます。これを受け、供給公社では入札制度改革実施の方向で今後具体的内容を検討するとしており、早期の実施が必要です。

<意見> 「入札制度改革の早期実施を求めるもの」

横浜市では入札制度改革が実施され成果をあげていますが、外郭団体は対象外であることから、供給公社では入札制度改革は実施されていません。

供給公社においても市の施策の一翼を担っている限り、談合等の不正行為の防止、入札における競争性・透明性の向上や工事の質の確保などを目的として、本市と同様の入札制度改革を実施すべきであると考えます。これを受け、供給公社では入札制度改革実施の方向で今後具体的内容を検討するとしており、早期の実施が必要です。（建築局、供給公社）

(6) 建設・分譲事業に係る事業資産

平成 15 年度における建設・分譲事業用資産の増減内訳は次のとおりです。

表 6 25 建設・分譲事業用資産の増減内訳 (単位：千円)

資産の種類	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
一般分譲住宅	-	16,642,583	16,598,934	43,648
分譲宅地	-	1,489,297	1,145,404	343,892
分譲施設	-	2,713,527	2,713,527	-
分譲資産合計	-	20,845,408	20,457,867	387,541
一般分譲住宅建設工事	3,848,787	16,212,542	16,642,583	3,418,745
分譲宅地造成工事	1,393,653	108,996	1,502,650	-
市街地再開発事業建設工事	-	18,470,177	12,744,420	5,725,756
優良建築物等整備事業建設工事	2,940,843	3,949,243	6,890,087	-
その他分譲資産建設工事	-	69,660	-	69,660
分譲資産建設工事合計	8,183,284	38,810,620	37,779,741	9,214,163
分譲事業資産合計	8,183,284	59,656,028	58,237,608	9,601,704

分譲事業資産は完成した分譲物件と仕掛中の分譲物件からなります。

完成した分譲物件の期末残高は次のとおりです。

- ・一般分譲住宅は、「ザ・ステーションタワー東神奈川」(神奈川県) 1戸であり、平成 16 年 4 月中に売却済みとなっています。
- ・分譲宅地は、未引渡しとなっているアワーズタウン・デュオ弥生台(泉区)の 12 区画ですが、平成 16 年度中に完売される予定とのことです。

仕掛中の分譲物件の期末残高は次のとおりです。

- ・一般分譲住宅建設工事は、主に「ヨコハマ・シーナリータワー(磯子区)」「(完成引渡予定、平成 16 年度)」、「森の台ウイステリアランド(緑区)」「(完成引渡予定、平成 17 年度)です。
- ・市街地再開発事業建設工事は、「新杉田駅前地区(磯子区)」であり、平成 16 年度に事業完了予定となっています。
- ・その他分譲資産建設工事は、新杉田駅前地区事務費です。

上記の平成 15 年度末時点における完成物件および仕掛物件のうち分譲事業原価が分譲事業収益を上回る、つまり、これらを販売すると損失が生じることが予想されるものは次のとおりです。

表6 26 分譲事業にかかる損失見込額

(単位：千円)

物件名	分譲事業収益 (販売予定価格)	分譲事業原価 (執行見込額)	売上総損失 (見込)	損失処理年度	
				平成15年度	平成16年度以降
アワーズタウン・デュオ弥生台	299,600	343,892	44,292	13,352	30,939
完成分譲宅地計	299,600	343,892	44,292	13,352	30,939
ヨコハマ・シーナリータワー	10,185,900	10,656,660	470,760	470,760	-
森の台ウイステリアランド	7,320,600	8,282,552	961,952	45,703	916,248
森の台メープルランド	10,702,680	11,231,151	528,471	62,054	466,416
仕掛一般分譲住宅計	28,209,180	30,170,365	1,961,184	578,519	1,382,665
合計	28,508,780	30,514,257	2,005,477	591,872	1,413,605

供給公社では、以下の地方住宅供給公社会計基準第18条に定める分譲資産の評価基準として原価基準を採用しています。しかしながら、上表のとおり、分譲資産の事業原価が販売予定価格を上回っているため、以後の販売時に損失20億円が発生することが見込まれます。このうち、平成15年度に事業原価に含まれている利息および販売経費の相当額約6億円を損失処理していますが、残額については平成16年度以降に処理することを予定しています。

上記の会計処理は、分譲資産の評価基準として原価基準を原則としつつも、販売時に損失が発生すると見込まれる場合には、その損失のうち過去に原価算入した利息および販売経費相当額のみを取り出して、これについて低価基準を適用する方法を採っています。したがって、平成16年度以降に損失処理される予定の原価相当額は、上記のとおり14億円と見込まれますが、この額は平成15年度末の住宅宅地分譲準備金9億円を上回り、5億円ほど剰余金を減少させる要因となります。このようなことから、保守的な会計処理として、利息や販売経費の一部の原価に限らず、販売予定価格を超える原価全体について低価基準を採用して、これを損失処理することが必要ではないかと考えます。

地方住宅供給公社会計基準第18条(分譲事業資産の計上基準 - 原価基準)

分譲事業資産及び賃貸事業資産等の事業資産については、原則として購入代価又は適正に算定した製造原価若しくは工事原価に引取費用等の付随費用を加算した価額をもって取得原価とする。ただし、分譲事業資産における時価が、取得原価より著しく下落したときは、近い将来明らかに回復する見込があると認められる場合を除き、時価をもって貸借対照表価額としなければならない。

地方住宅供給公社会計基準第18条(分譲事業資産の計上基準 - 低価基準)

分譲事業資産の貸借対照表価額は、時価が取得原価よりも下落した場合には時価を適用して算定する方法(「低価基準」という。)によることができる。

地方住宅供給公社会計基準注解14(分譲事業資産における時価について)

分譲事業資産は、事業の循環過程において販売することを目的としている資産であるため、当該資産の時価としては、売却時価を基礎とした正味実現可能価額とし、次のとおり算定する。

- (1) 現に販売の用に供することができる分譲資産については、その販売見込額から販売経費等見込額を控除した金額
- (2) 未完成のため未だ販売の用に供することができない分譲資産建設工事については、その完成後販売見込額から造成及び建設工事原価の今後発生見込額並びに販売経費等見込額を控除した金額

<意見>「分譲事業資産の評価基準につき低価基準の採用を求めるもの」

完成物件および仕掛物件の大半については、分譲事業原価が販売予定価格を超過しており、次年度以降の販売に伴い損失の発生が見込まれます。供給公社の採用する分譲事業資産の評価基準は取得原価による原価基準であり、この基準は地方住宅供給公社会計基準で認められたものですが、分譲原価が時価を上回る場合には、これを時価で評価する低価基準を採用することができるとしており、時価を超える原価部分全てを損失処理するよう、保守的でより透明性の高い会計処理を行うことが必要ではないかと考えます。（供給公社）

5 . 賃貸管理事業

(1) 事業の概要

賃貸管理事業は、大きく分けて賃貸住宅管理、賃貸施設管理および住宅管理受託からなっており、過去5年間におけるそれぞれの事業収入等の推移は次のとおりです。

賃貸管理表 6 27 事業の事業収入等の推移 (単位：百万円)

項目	平成 11 年度	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度
賃貸住宅管理					
一般賃貸住宅					
賃貸管理戸数	377	377	377	377	377
賃貸管理収入	456	400	441	473	477
特優賃貸住宅					
賃貸管理戸数	158	182	182	182	182
賃貸管理収入	313	351	351	350	347
賃貸施設管理					
店舗 (㎡)	17,512	17,512	17,512	17,512	17,512
駐車場 (台)	1,753	1,753	1,753	1,753	1,753
宅地 (㎡)	6,957	6,957	6,957	6,957	6,957
賃貸管理収入	766	714	664	612	589
住宅管理受託					
管理受託戸数	25,194	26,213	27,181	28,126	29,289
管理受託収入	3,785	3,793	3,715	3,694	3,854

- ・上記の表から賃貸住宅管理については、賃貸管理戸数に変動が少ないため、年度間における賃貸管理収入に大きな変動がないことが分かります。
- ・賃貸施設管理については、賃貸施設の戸数減少の影響があるため、賃貸管理収入が減少傾向にあります。
- ・住宅管理受託については、年々管理受託戸数が増加しているため、管理受託収入もそれに応じて増加しています。

(2) 賃貸管理事業の収支状況

一般賃貸住宅管理事業

平成 15 年度の一般賃貸住宅管理事業収支の団地別内訳は次のとおりです。

表6 28 一般賃貸住宅の 団地別損益

(単位：千円)

科目		シーブリーズ 金沢	シ・プリ・ズ 金沢	ヒルズ 南戸塚	ポートサイド・ レイナ、ファンテ	生麦ハイツ	計
収 益	家賃収入	68,861	69,490	76,509	209,709	10,855	435,425
	補助金収入	-	-	-	29,367	-	29,367
	駐車場収入	8,807	-	3,176	-	-	11,983
	その他	104	219	23	401	-	748
	収益計	77,773	69,709	79,709	239,477	10,855	477,525
原 価	減価償却費	12,022	11,181	16,246	44,838	-	84,289
	支払利息	19,774	23,577	30,455	110,699	-	184,506
	計画修繕引当金繰入	4,934	5,445	1,111	9,845	491	21,826
	貸倒引当金繰入	1,848	1,145	12	3,165	-	6,171
	管理経費	9,263	7,848	11,026	29,097	1,475	58,711
	管理事務費	5,242	5,087	7,944	51,453	1,577	71,305
	原価計	53,085	54,284	66,796	249,099	3,543	426,809
損 益	24,687	15,424	12,912	9,621	7,311	50,715	
一般管理費	461	478	585	2,186	31	3,742	
事業損益	24,226	14,945	12,327	11,807	7,280	46,972	
事業利益率	31.1%	21.4%	15.5%	4.9%	67.1%	9.8%	

「ポートサイド・レイナ、ファンテ」については、平成12年4月に空家対策として傾斜家賃を廃止しています。これは、適用している家賃と実勢の家賃相場との間に乖離が見られ、空室率の水準が高く、これが長期化し拡大してきたことから、入居の促進を図り空室の改善を図るために家賃の値下げを実施したものです。平成12年度の値下げにもかかわらず、依然として長期の空家があったため、平成14年3月より、再度平均家賃で1.4%の値下げを実施しました。しかし、建設にかかる借入金の金利負担により賃貸管理収支は赤字のままとなっています。

また、「生麦ハイツ」については、供給公社は公有財産無償貸付契約を平成元年4月1日付で横浜市と締結し、以下の条件で土地を横浜市から無償で借り受け、生麦運河周辺総合整備事業に伴う移転者の受け皿として、横浜市からの全額助成により賃貸住宅を建設、その用に供しているものです。

表6 29 生麦ハイツの概要

種別	所在	地目	地積	賃借期間
土地	横浜市鶴見区生麦三丁目 567 - 32、38、40	宅地	722.3㎡	平成元年4月1日から 平成31年3月31日まで

同ハイツの賃貸収支の利益率が67.1%と非常に高いのは、横浜市から引き続いて無償で土地を借りていること、建物等の減価償却費負担がないためです。この収支差額については、当時の起案書には30年の賃借期間でおおよそ73百万円が見込まれるとされ、この余剰金の扱いについては、住宅に係る建替資金および大規模修繕費用に充てることと明記されており、横浜市と供給公社の協定書にもその旨が記載されています。

この収支差額、つまり余剰金を会計的に理解すると、供給公社は余剰金相当額を準備金

として留保し、これ見合いの特定預金を積み立てることが求められていると考えます。しかしながら、平成 15 年度の決算において、この余剰金を原資とした生麦ハイツ建替準備金および同準備預金が貸借対照表に計上されていません。

<結果>「生麦ハイツにかかる準備金および特定預金の計上を求めるもの」

生麦ハイツについては、供給公社は平成元年 4 月 1 日に横浜市から土地を無償で借り受け、生麦運河周辺総合整備事業に伴う移転者の受け皿として、横浜市からの全額助成により賃貸住宅を建設、その用に供しているものです。

当時の協定書では、賃貸期間にわたって見込まれる余剰金の扱いについて、住宅にかかる建替資金および大規模修繕費用に充てることと明記されていることから、生麦ハイツ建替準備金および同準備預金を貸借対照表に計上することが必要です。（供給公社）

特定優良賃貸住宅管理事業

平成 15 年度の特優良賃貸住宅管理事業収支にかかる団地別内訳は以下のとおりです。

表 6 30 特定優良賃貸住宅の団地別損益 (単位：千円)

科目		レ・シェーナ	オクトス市ヶ尾	オクトス市ヶ尾	計
収益	家賃収入	24,028	159,279	26,365	209,672
	補助金収入	13,277	80,087	15,960	109,326
	駐車場収入	3,169	20,401	2,801	26,371
	その他	43	1,983	19	2,046
収益計		40,518	261,752	45,146	347,417
原価	減価償却費	5,164	29,067	4,384	38,616
	支払利息	12,956	80,849	13,708	107,514
	計画修繕引当金繰入	4,620	2,298	1,332	8,250
	貸倒引当金繰入	13	73	64	152
	管理経費	2,667	18,856	3,582	25,106
	管理事務費	6,368	27,167	5,609	39,144
原価計		31,789	158,312	28,681	218,783
損益		8,728	103,440	16,464	128,633
一般管理費		278	1,383	250	1,912
事業損益		8,450	102,056	16,213	126,720
事業利益率		20.9%	39.0%	35.9%	36.5%

オクトス市ヶ尾は、棟別で管理しているため二つに分かれています。合計の事業利益率は、36.5%となっていますが、このうちレ・シェーナは、事業利益率が 20.9%となり、オクトス市ヶ尾、と比較して低いと言えます。これは、計画修繕引当金を団地別に長期修繕計画に基づき計上しており、平成 13 年 12 月作成の長期修繕計画によると、レ・シェーナおよびオクトス市ヶ尾はともに平成 20 年と平成 30 年にほぼ同額の大規模修繕を計画していますが、相対的にレ・シェーナは過年度からの引当残高が、オクトス市ヶ尾より少なかったために計画修繕引当金繰入額が多くなったためです。

賃貸施設管理事業

供給公社が建設した大規模団地では、快適で便利な日常生活を送ることができるよう、店舗、診療室および駐車場などの利便施設を建設し、これらを管理運営しています。平成15年度の賃貸施設管理事業にかかる収支の状況は次のとおりです。

表 6 31 賃貸施設別損益内訳

(単位：千円)

科目		賃貸店舗等	駐車場施設	賃貸宅地	合計
収 益	家賃・地代収入	370,327	-	17,184	387,511
	駐車場収入	17,009	181,208	-	198,217
	その他	4,157	-	-	4,157
	収益計	391,495	181,208	17,184	589,888
原 価	減価償却費	19,071	-	-	19,071
	計画修繕引当金繰入	113,386	-	-	113,386
	貸倒引当金繰入	12,773	-	-	12,773
	管理経費	83,054	46,122	3,100	132,277
	管理事務費	52,224	26,852	552	79,629
	原価計	280,510	72,974	3,652	357,136
損 益		110,985	108,233	13,531	232,750
一般管理費		7,064	1,066	-	8,131
事業損益		103,920	107,166	13,531	224,619
事業利益率		26.5%	59.1%	78.7%	38.1%

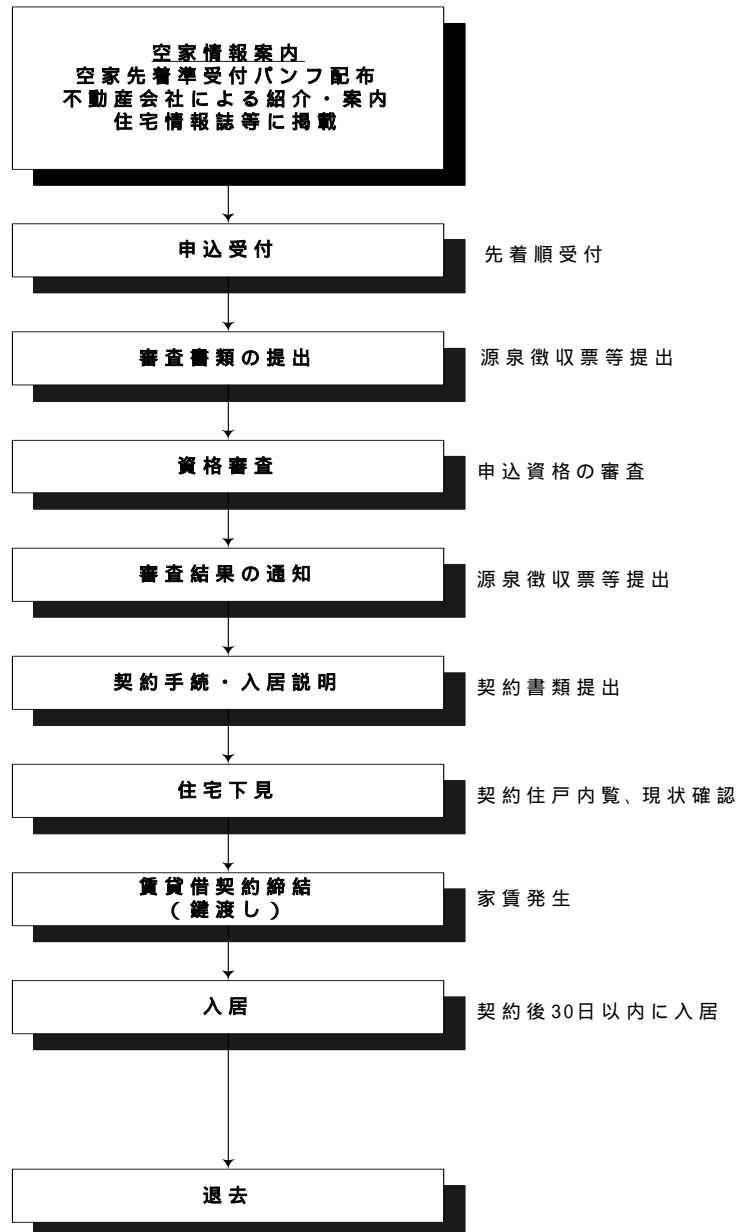
事業利益率は、賃貸店舗等が26.5%、駐車場施設59.1%、賃貸宅地78.7%となっています。賃貸店舗等に関しては、減価償却費および計画修繕引当金繰入の負担額が事業損益を減少させる要因となっています。

賃貸店舗等における計画修繕引当金繰入のうち、根岸駅前ビルと野庭団地センターに関して、それぞれ26,543千円と66,033千円を長期修繕計画に基づいて計上しています。

(3) 賃貸住宅の入居までにかかる事務のフロー

賃貸住宅にかかる募集から入居までの事務フローは以下のとおりです。

図 6 3 賃貸住宅の入居までにかかる事務のフロー



(4) 賃貸住宅等の空室率

過去3年間の賃貸住宅等の空室率は次のとおりです。

表6 32 賃貸住宅の空室率

(単位：%)

賃貸住宅		平成13年度	平成14年度	平成15年度
一般賃貸住宅	シ・プリ・ズ金沢	9.3	11.1	7.4
	シ・プリ・ズ金沢	7.1	17.9	3.6
	ヒルズ南戸塚	12.0	14.7	14.7
	ポートサイド・レイナ	9.1	9.1	10.1
	ポートサイド・ファンテ	20.6	13.7	4.1
	生麦ハイツ	15.0	5.0	5.0
特優賃貸住宅	レ・シェ・ナ	-	4.6	-
	オクトス市ヶ尾	2.2	2.9	5.2
	オクトス市ヶ尾	-	4.2	4.2
賃貸施設 (賃貸店舗)	根岸駅前ビル	17.4	21.7	13.0
	汲沢東ハイツ	25.0	25.0	25.0
	野庭団地センター	32.4	29.4	35.3
	野庭団地サブセンター	33.3	50.0	50.0
	センターシーサイド	16.0	26.0	20.0
	センターシーサイド	-	-	-
	ポートサイド施設	25.0	-	-
賃貸施設 (駐車場)	子安台共同ビル	-	-	-
	野庭団地	6.5	9.7	8.0
	弥生台	14.3	-	4.8
	並木3丁目	-	-	-
	ヒルズ南戸塚	10.2	11.4	11.4
	長津田	-	-	-
	長津田	-	-	-
ヨコハマ・りびいん		7.2	7.3	8.6

一般賃貸住宅のうちポートサイド・レイナ、ファンテに関しては、平成12年4月に空家対策として家賃の値下げを実施しています。ファンテについては平成14年3月に追加の家賃の値下げを実施しており、その効果が出ているものと言えます。ヒルズ南戸塚に関しては、他の一般賃貸住宅と比べ、交通の便に劣ること等により、空家率は比較的高い水準にあります。

賃貸施設の賃貸店舗に関しては、空家率が全体的に高い水準にあると言えます。特に根岸駅前ビル以外の施設は、団地住民の生活を充足することを目的に整備されているため、外部の客を呼び込み難く閉鎖的なものとなっており、また、団地住民の高齢化や近隣の大規模店への顧客の流出などにより、テナントの経営が厳しい状況にあるためと考えられます。

<意見> 「賃貸施設(賃貸店舗)の空室率の改善を求めるもの」

賃貸施設の賃貸店舗に関しては、空家率が全体的に高い水準にあると言えます。空室率の改善対策として、地域住民との対話を図り、広く意見を募る場を設け、イベント等により地域住民誘引のきっかけをつくるなどの取り組みを実施する必要があります。また、施設に関しても計画修繕を抑制するだけでなく、明確なコンセプトに基づく施設計画を策定し、リニューアル等の投資も検討することが望ましいと考えます。(供給公社)

(5) 家賃等の収納にかかる事務

入居者は賃貸借契約の締結後翌月末までに、一般賃貸住宅については家賃3ヶ月分相当額の敷金および当月分の家賃を、特優賃貸住宅については3ヶ月分相当額の敷金および当月分の家賃を振り込みます。

一般賃貸住宅および特優賃貸住宅の家賃および共益費の収納については、毎月、当月分が当月の3日に引き落とされます。このとき引き落とされなかった場合には、当月の17日に再引き落としがされます。家賃および共益費の収納は、引き落としまたは振り込みのみであり、供給公社の職員等が直接に現金等を収納することはありません。

なお、家賃を滞納した場合には、納付期日の翌日から年14.6%の割合により、遅延損害金を徴収することとしています。

以下の表の収納率は、一般賃貸住宅と特優賃貸住宅のそれぞれを管理している事務所毎の合算数値です。また、収納率を算定した月は、各年度末の3月請求分に対する未入金状況に基づいています。

表6 33 過去3年間の収納率の推移

事務所名	賃貸住宅等	平成13年度	平成14年度	平成15年度
金沢事務所	シーブリーズ金沢	92.9%	93.6%	93.7%
野庭事務所	ヒルズ南戸塚	98.6	100.0	100.0
十日市場事務所	オクス市ヶ尾	96.9	96.5	96.9
三ツ境事務所	-	-	-	-
ポートサイド事務所	生麦ハイツ、ポートサイド・レイク、ファンテ、レ・シエナ	92.9	95.2	95.6
合計		94.7	96.8	96.1

収納率について、金沢事務所は、92%から93%と低い水準で推移していますが、他の事務所は90%後半から100%の間にあります。これは、短期的に入居者の預金の残高不足等により収納の月ずれが相対的に多く生じたためと考えられます。なお、長期滞納者については基本的に退去済みであることから、収納率の計算には含まれていません。

また、過去3年間における家賃等の未収金の推移は次のとおりです。この未収家賃は、家賃等が当月分の当月引き落としであるため月ずれではなく、実質的な滞納家賃またはその可能性のある家賃であると言えます。

表6 34 賃貸住宅未収金の推移

(単位：千円)

区分	賃貸施設	平成13年度	平成14年度	平成15年度
公社賃貸住宅	シーブリーズ金沢	1,512	2,462	2,280
	シーブリーズ金沢	3,235	2,738	2,718
	ヒルズ南戸塚	423	293	129
	ポートサイド・レイク、ファンテ	12,032	14,221	8,568
	生麦ハイツ	-	-	-

区分	賃貸施設	平成13年度	平成14年度	平成15年度
特優賃貸住宅	レ・シェーナ	-	193	100
	オクトス市ヶ尾	934	1,464	498
	オクトス市ヶ尾	156	82	85
賃貸施設 (賃貸店舗)	根岸駅前ビル	5,322	6,383	7,959
	汲沢東ハイツ	1,281	1,432	1,508
	野庭団地センター	9,250	7,458	7,005
	野庭団地サブセンター	1,410	-	-
	センターシーサイド	6,826	10,901	10,271
	センターシーサイド	-	-	-
	ポートサイド施設	-	-	-
賃貸施設 (駐車場)	子安台共同ビル	21	42	42
	野庭団地	1,662	1,761	1,570
	弥生台	13	6	-
	並木3丁目	-	-	-
	ヒルズ南戸塚	-	-	-
	長津田	44	66	77
	長津田	543	543	543
合計		44,664	50,045	43,353

上記の表に示すように、各住宅および施設別の賃貸住宅未収入金については、過去3年間にそれほど大きな増減は見られませんが、これには次の表6-35 長期滞納未収金に示すように長期滞納賃貸料が含まれています。

(6) 滞納賃貸料の回収事務および不納欠損処理

管理部に属する金沢、野庭、十日市場、三ツ境およびポートサイド事務所の賃貸料回収担当者は、納期限から3ヶ月を経過した滞納賃貸料について滞納整理票を作成し、これに督促の記録やその他の必要事項をその都度記録しています。また、滞納者のすべてについて、長期滞納状況報告書を作成し、毎月末に管理部長に滞納状況を報告しています。

平成15年度末における長期滞納賃貸料の状況は次のように報告されています。

表6 35 長期滞納未収金

(単位：千円)

		入居者	滞納額	回収状況
公社賃貸住宅	シーブリーズ金沢	A	339	入居中、電話督促
		B	1,503	退去済、裁判所より破産宣告通知あり
		C	318	退去済、退去修繕費の未納分を督促
		D	1,519	退去済、念書により月額4万円回収中
		E	464	退去済、念書により月額10万円を保証人より回収中
	ポートサイド・レイナ	F	300	退去済、弁護士経由で回収予定
		G	1,324	退去済、裁判後弁護士経由で分割回収中
	ポートサイド・ファンテ	H	376	退去済、念書により月額3万円回収中
		I	1,689	退去済、念書により月額3万円回収中
		J	568	退去済、念書により月額2万円回収中
		K	857	退去済、念書により月額3万5千円回収中
公社賃貸住宅計			9,261	
特優賃貸住宅	オクトス市ヶ尾	L	791	入居中、支払計画あり、確約書取得予定
特優賃貸住宅計			791	
賃貸施設(店舗)	汲沢東ハイツ	M	539	督促中、平成16年4月退店予定
		N	937	念書約束履行せず 平成16年3月末に廃業申出あり
	野庭団地センター	O	1,963	念書取得済、平成16年4月完済
		P	1,798	退去、念書徴収済み
		Q	2,694	退去、念書徴収済み
賃貸施設計			7,932	
合計			17,983	

上記の表から分かるように、滞留家賃等のほとんどが既に退去済みの入居者にかかるものであり、念書により月数万円の回収という案件も多く、全額回収するまでに数年かかることが予想され、早期の回収が望まれるところです。

滞納回数5回以上の滞納者について、以下の手続にしたがって回収が行われています。

- ・滞納整理担当者は、滞納回数5回以上の滞納者に対して次のような回収手続を行う。
内容証明郵便での催告状の送付
事情聴取および念書の徴収
- ・滞納整理担当者は、毎月末、滞納回数5回以上の滞納者のすべてについて「長期滞納状況報告書」を管理部長に提出する。
- ・上記報告に基づき、滞納整理担当者は、公社顧問弁護士に公社住宅等の長期滞納者に対する法的措置の手法等について相談を行うものとする。
- ・公社住宅等の長期滞納者に対しては、原則として次の各号の法的手続を公社職員を指定代理人とし、または弁護士に委任して行う。
即決和解 督促手続 訴訟 債権届出および配当要求 強制執行 不動産競売

なお、強制執行の残債、取り立て費用超過の場合、債務者の資力不十分、所在不明、消滅時効完成等により債権回収について手順を尽くした結果、回収不可能な滞納家賃は不納欠損として処理されます。過去3年間における不納欠損処理の状況は以下のとおりです。

表 6 36 不納欠損処理額の推移

(単位：千円)

区 分	平成13年度		平成14年度		平成15年度	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
一般賃貸住宅	-	-	1	2,009	2	2,636
特優賃貸住宅	-	-	-	-	1	88
賃貸施設	-	-	1	2,681	-	-
合 計	-	-	2	4,690	3	2,725

<意見> 「滞留債権の回収促進を求めるもの」

平成 15 年度末における賃貸住宅未収金のうち約 4 割が滞納賃貸料であり、また、このうちのほとんどは既に退去済みの入居者にかかるものです。念書により月数万円の回収という案件も多く、全額回収するまでに数年かかることが見込まれます。供給公社の経営改善を図る上では、退去済みの入居者からの滞納賃貸料の発生を防ぎ、同時に、これらの早期の回収に努める必要があります。(供給公社)

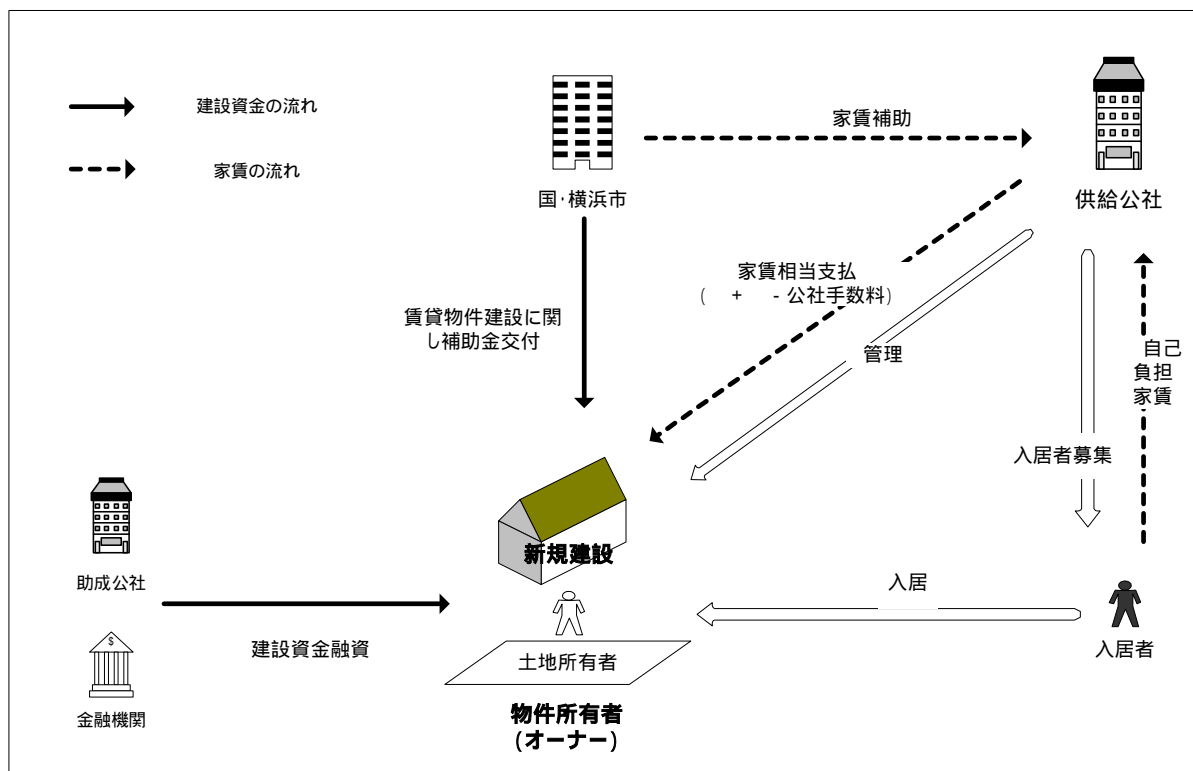
(7) ヨコハマ・りぶいん

ヨコハマ・りぶいん制度の概要

ヨコハマ・りぶいんは、「特定優良賃貸住宅供給促進法」に基づき供給公社と民間の土地所有者が提携して賃貸住宅を供給し、所定の基準を満たす入居者には横浜市が一定期間、家賃助成を行う制度です。

事業者(土地所有者)に対しては、建物の建築に際し国および横浜市から補助金が交付されます。供給公社では「ヨコハマ・りぶいん」の賃貸物件建設に関する業務の補助、入居者の募集・管理・家賃収納および賃貸物件の管理業務を行っています。ヨコハマ・りぶいん制度の概要を示すと次の図のようになります。

図 6-4 りぶいん制度概要



建物の建設方式には「受託方式」と「譲渡方式」の2種類があります。

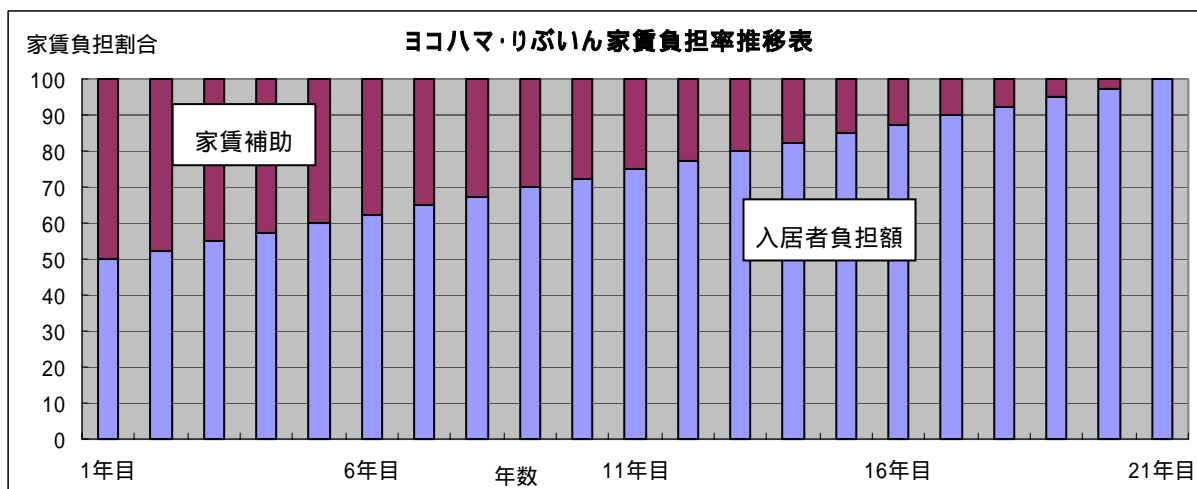
「受託方式」とは、事業者（土地所有者）が自ら建設資金を金融機関から借り受け、供給公社は事業者から供給計画の申請、建設助成費の交付申請等にかかる業務の委託を受ける建設方式です。

また、「譲渡方式」とは、金融機関からの建設資金を事業者（土地所有者）と供給公社で借り受け（連帯債務）、供給公社が賃貸物件を建設し、建物完成後に事業者へ譲渡する建設方式です。

「譲渡方式」の場合には、金融機関からの借入に関して事業主とともに連帯借主となることから、賃貸物件に対し抵当権（建設資金借入を行った金融機関の後順位）を設定しています。平成16年3月末の「譲渡方式」による連帯債務残額は8,825百万円となっています。このように「譲渡方式」では供給公社も多額の債務を抱えることになるため、最近では「譲渡方式」の取扱いを止め、新規の物件については「受託方式」により賃貸住宅の供給を行っています。

ヨコハマ・りぶいんでは、横浜市と国が家賃負担軽減のための補助を行い、入居者は入居者負担額を支払います。入居者負担額とは、家賃の一部として入居者が実際に支払う額で、入居開始後、次の表のとおり毎年家賃に対する負担率が上昇していきます。

グラフ 6-2 ヨコハマ・りぶいん制度による家賃負担割合推移表

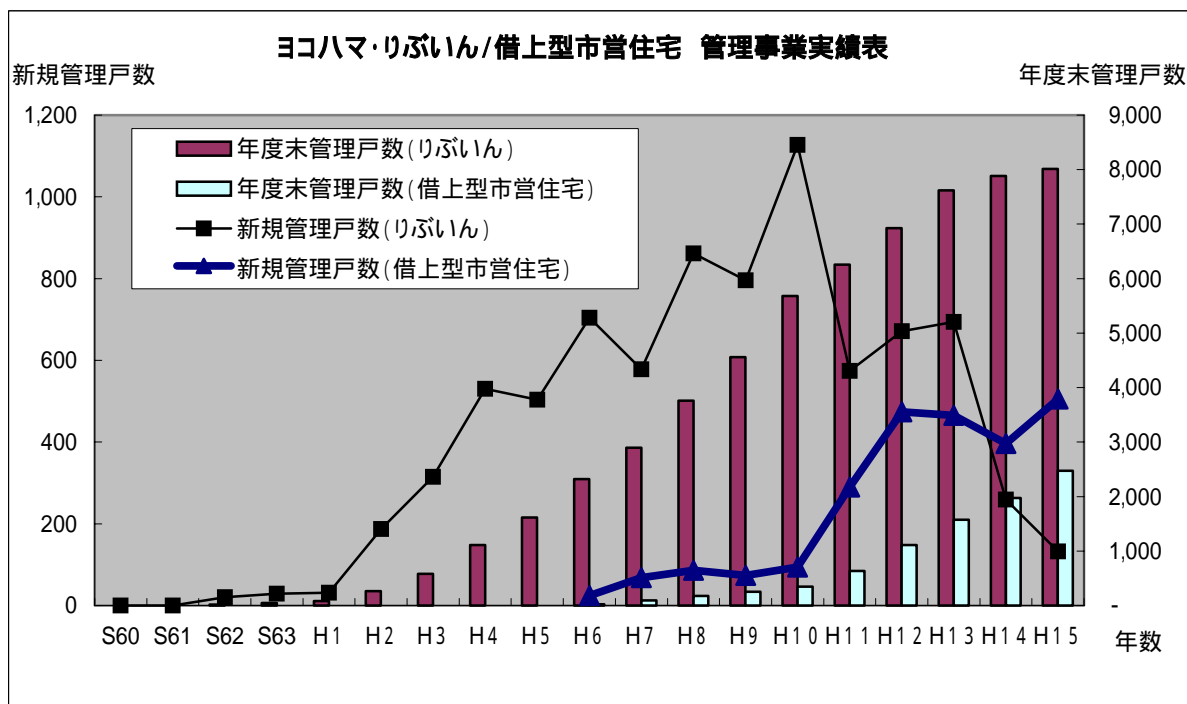


(注) 上記グラフは収入基準1型を基に作成しており、収入によって家賃補助の割合は変化します。

ヨコハマ・りぶいん制度の実績

供給公社では、ヨコハマ・りぶいん制度により、平成16年3月末現在で8,013戸数の住宅を管理しています。新規管理戸数は平成10年度の1,127戸数をピークに新規の建設・管理件数は減少傾向にあります。他方、平成10年以降では横浜市が民間共同住宅を一括して借上げ、市営住宅として供給する「借上型市営住宅」の件数が増加しています。

グラフ 6-3 ヨコハマ・りぶいん/借上型市営住宅 管理事業実績表



ヨコハマ・リブいんでは空家や延滞によるリスクを物件の所有者（オーナー）が負うのに対して、借上型市営住宅ではこれらのリスクを横浜市が負うこととなります。空家や延滞によるリスクを回避したい所有者（オーナー）が増加していることから、上記の表のように、借上型市営住宅の件数が増加しているものと考えられます。

（８）横浜市営住宅管理の受託

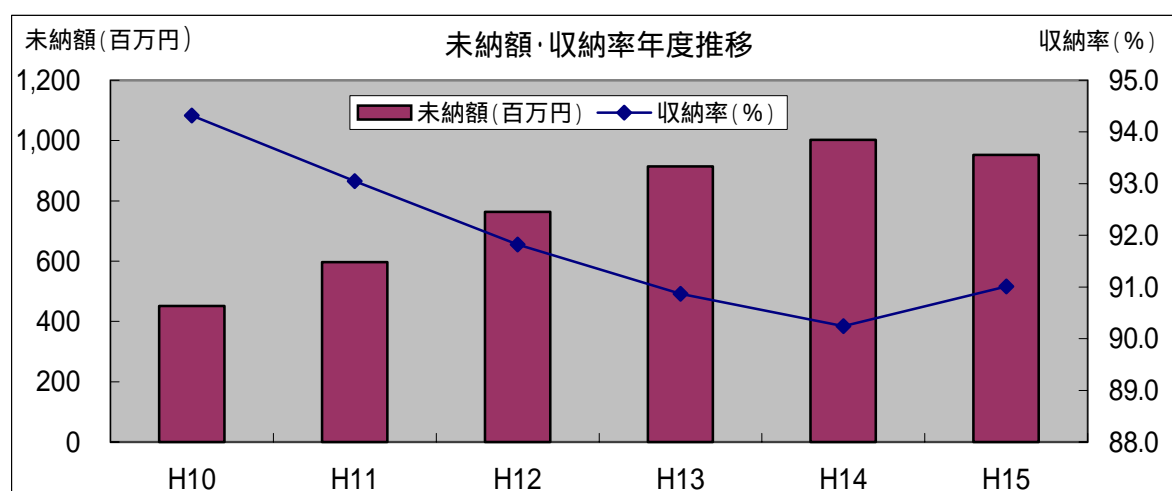
供給公社では、平成５年４月より、横浜市営住宅の募集、入退去に関する業務、住宅使用料の収納に関する業務、滞納者に対する納付指導、建物の維持管理などの整備・修繕および施設管理業務を横浜市から受託しています。過去６年間に於ける管理した団地数および戸数は、下記のとおり一貫して増加しています。

表 6 37 管理した団地数、戸数の推移

項目	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
団地数	128ヶ所	143ヶ所	167ヶ所	187ヶ所	206ヶ所	227ヶ所
戸数	24,512戸	25,194戸	26,213戸	27,181戸	28,126戸	29,289戸

上表のとおり、横浜市営住宅の管理戸数は、平成10年度が24,512戸であったのに対して、平成15年度は29,289戸と19.5%と増加してきた結果、平成15年度の横浜市営住宅にかかる使用料の調定額は10,838百万円となっています。しかしながら、横浜市営住宅使用料について、以下の過去6年間の未納額および収納率の推移のグラフでも分かるように、同期間においてその未納額は111.1%と倍増し、平成15年度の滞納使用料は952百万円となっています。

グラフ 6 4 未納額・収納率年度推移



横浜市営住宅の使用料は、当月分を当月末に支払うことになっています。入居者の預金の残高不足等により引き落としができなかった場合等には、翌月初旬に督促状が入居者に郵送され、指定期限までに納付書による振り込みが督促されます。それでも、納付しない滞納者に対して、隔月に2ヶ月以前の累計滞納額を催告書により通知します。

供給公社は、滞納者の事情に応じて、文書、電話または訪問による指導、分割納付の相談の納付指導等を行っています。供給公社は滞納月数が3ヶ月以上の滞納者にかかる滞納整理記録簿を整備して、納付指導の時期および内容、世帯の状況および生活実態、分割納付の誓約書等を必要に応じて記録します。供給公社は、これらの納付指導を行ったにもかかわらず、滞納月数が12ヶ月超または滞納金額が40万円以上の長期滞納者については、滞納整理記録票を横浜市建築局へ送付しています。

横浜市建築局は、当該長期滞納者を法的措置対象者と位置付け、文書や電話および訪問による指導、連帯保証人への納付指導の依頼等の指導等を行います。これにより、滞納使用料の納付の分割および猶予を申し出た長期滞納者については、即決和解の申し立てを行います。一方で、納付指導等を行ったにもかかわらず、なお使用料の納付がない長期滞納者に対しては、使用料の支払い請求にかかる調停の申し立てを行います。横浜市建築局は、上記における即決和解または調停成立した和解等滞納者について、供給公社へ通知するとともにその使用料の徴収を委託します。

供給公社は、民間企業等を退職した者を徴収員として雇用し、各事務所に1名ずつ合計5名を配置し、専属で滞納使用料の整理事務に対応させています。即決和解または調停が成立した和解等について、滞納者が和解または調停事項について6ヶ月以上これを履行しない場合は、当該和解等滞納者の滞納整理記録票を横浜市建築局へ送付します。横浜市建築局は、当該和解等滞納者を強制執行滞納者と位置付け、納付指導等を行います。また、条件付入居許可の解除を通知した後、さらに家屋を明け渡さない訴訟対象者については、遅滞なく、家屋明け渡し等にかかる訴訟の提起を行います。この訴訟に勝訴した場合や和解または調停事項について不履行となり、納付指導等にも従わず滞納の解消が見込めない場合には、強制執行の申し立てがなされます。退去滞納者についても引き続き納付指導等を行い、必要に応じて法的措置をとります。

長期滞納者に対する納付促進手続は以上のとおりですが、その未納額は平成11年度から平成14年度まで増加し続けて、逆に、収納率は減少し続けてきましたが、平成15年度になって、前年比で未納額は約50百万円減少して952百万円、収納率は約0.8%改善し91.0%とわずかながらも反転の兆しを見せています。これは、全戸に配布する「市営住宅だより」などを活用して納付啓発に努めたこと、夜間の電話・訪問による催告活動を強化したこと、さらに強制執行などの法的措置を強化したことと、供給公社職員の地道な納付指導との相乗効果であると推測できます。また、平成15年度における滞納者の内訳としては、入居者に係るものが489百万円(51.4%)、退去者に係るものが463百万円(48.6%)となっています。平成10年度の滞納額のうち退去者に関するものが114百万円であることから、退去者にかかる滞納額は、この6年間で306.1%と激増しています。しかしながら、平成15年度の退去者にかかる滞納額には、平成15年度中の退去者にかかるものが168百万円(17.7%)含まれており、この増加は、滞納者に対する強制執行の取り組みを進め

た成果であるということもできます。

これらに加えて、横浜市では、滞納整理手続の早期化等を図るために「横浜市営住宅使用料滞納整理事務処理要綱」を改正し、長期滞納者の定義を見直すなどして、滞納月数が7ヶ月以上または滞納金額が20万円以上の長期滞納者についても法的措置対象者と位置付け、文書や電話および訪問による指導、連帯保証人への納付指導の依頼等の指導等を行うこととしました。この要綱は平成16年12月28日から施行しています。供給公社は、滞納使用料の回収を促進するうえで、重要な役割を担っており、上記の要綱に即して滞納使用料の納付指導等に引き続き努めることが必要であると考えます。

<意見> 「横浜市営住宅にかかる滞納使用料の回収促進を求めるもの」

平成15年度の横浜市営住宅にかかる使用料の調定額が10,838百万円あるのに対して、滞納使用料は952百万円となっています。滞納使用料の約半分は既に退去者にかかるものであり、全額を回収するには相当厳しい状況であると推察できます。このような状況に対して、「市営住宅だより」などを活用した納付啓発、夜間の電話・訪問による催告活動の強化、さらに、強制執行などの法的措置を強化したことに加えて、滞納整理手続の早期化等を図るために「横浜市営住宅使用料滞納整理事務処理要綱」を改正し、滞納月数が7ヶ月以上または滞納金額が20万円以上の長期滞納者についても法的措置対象者と位置付け、文書や電話および訪問による指導、連帯保証人への納付指導の依頼等の指導等を行って回収促進を図ることとしています。供給公社は、滞納使用料の回収を促進するうえで、重要な役割を担っており、上記の要綱に即して滞納使用料の納付指導等に引き続き努めることが必要であると考えます。（建築局、供給公社）

（9）販売経費

過去5年間に業務上で使ったタクシーの利用料金を示すと以下の表のようになります。

表6-38 過去5年間のタクシー利用料金推移（単位：千円、人）

項目	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
タクシー利用料金	71,668	69,653	71,927	64,667	59,709
職員数	117	115	114	108	101
職員1人当たり利用料金	612	605	630	598	591

（注）職員数には非常勤職員を含めていません。

平成15年度の年間タクシー利用料金額は59,709千円で、これを職員1人当りに換算すると591千円となっています。

調査対象として特定の部署について平成16年8月のタクシー利用状況を選定して、これを調査した結果、次のような事実がありました。

表 6-39 平成 16 年 8 月のタクシー - 利用

	日付	利用時間	目的	利用区間	利用人員	金額(円)
	8/5	15:00 ~16:00	打合せ	公社~野庭~三ツ境 ~公社(往復)	1	15,400
	8/30	16:30 ~19:00	打合せ	公社~三ツ境~阿久和 ~横浜(往復)	1	17,670
	8/25	16:35 ~18:00	入居者対応	公社~ひかりが丘住宅 ~公社(往復)	1	15,650
	8/19	16:05 ~17:20	入居者対応	公社~ひかりが丘住宅 ~公社(往復)	1	15,430
	8/11	20:15 ~21:30	入居者対応	公社~北山田 ~公社(往復)	1	12,040
	8/12	20:15 ~21:30	入居者対応	公社~北山田 ~公社(往復)	1	10,660
	8/6	15:00 ~16:01	入居者対応	公社~金沢第二住宅 ~公社(往復)	1	13,310
	他 66 件					132,670
	計					232,830

(注) 月間利用件数 73 件の内、利用金額 1 万円以上のものについて個別に調査を行っています。

上記の のケースでは、打ち合わせのため事務所間の移動につきタクシーを利用したと
のことですが、事務所間だけではなく供給公社からの往復についてもタクシーを利用して
います。

ケースでは、入居者対応として緊急にタクシーを利用したとのことですが、往路のタ
クシーを待機させた上で、帰路も同じタクシーを利用しています。

のケースでは、入居者の重要書類を入居者より預かるためタクシーを往復利用したと
のことです。

例えば、業務上緊急の事態が生じた場合や、賃貸物件が最寄駅より距離があるなど理由
によりタクシーを利用するのは、止むを得ない事情があるものと考えられますが、
供給公社の組織または職員として経費削減というコスト意識が欠落している故の過剰な
タクシー利用であると考えざるを得ません。

さらに、供給公社では社用車を 1 台しか所有していないこともタクシーの利用が多い原
因の一つと考えられます。緊急時あるいは最寄りの駅等から遠距離にある地点への移動に
ついては社用車を使用する等、費用対効果の観点から社用車の導入を検討し、費用削減へ
の取り組みに努める必要があります。

<意見> 「業務上のタクシー利用料金削減への取り組みを求めるもの」

業務上のタクシーの利用に関して、不要不急の利用は容認されません。厳しい財政状況
の中で効率的な業務運営が求められており、組織または職員として経費削減にかかるコス
ト管理の意識を高め、さらに、費用対効果の観点から、業務上の利用にかかる社用車の導
入を検討し、これを活用することによる交通費削減への取り組みに努める必要があります。
(供給公社)

6 . 資産管理

(1) 物品管理

供給公社において物品の管理状況を確認したところ、物品管理台帳は作成されていますが、物品に関する管理規程が定められておらず、定期的に台帳記録と現物との照合（実地たな卸）が行われていませんでした。実地たな卸は、全ての物品が適切に物品管理台帳に記載されているか、物品管理台帳に記載すべき簿外の資産がないかどうかを検証するとともに、物品の使用状態を確認し廃棄すべきものがないかを確認する手続きであり、物品管理を適切に行う上で必要不可欠な手続きです。

現地調査において管理台帳よりサンプルを抽出し、これらについて現物との照合を行ったところ、抽出した物品についてはその実在性を確認することができました。しかしながら、現物照合の際に事務所内の物品の管理状況を確認したところ、管理台帳に記載のない物品が数件見受けられました。これらは過年度において資産計上すべきものを費用処理してしまったものと思われます。

供給公社では、物品管理に関する規程が存在しないことから、これらの規程を整備し、購入した物品はすべて物品管理台帳に記載するよう事務処理の徹底を図る必要があります。また、定期的（期末）に実地たな卸を実施し、管理台帳上の物品の実在性を確認するとともに、管理台帳に記載すべき簿外資産の有無について確認する必要があります。

さらに、物品には物品整理票が貼付されていませんでした。現地調査において現物照合を行った際には、物品整理票が貼付されていないため台帳上の物品を特定することが困難なものがありました。物品と物品管理台帳の突合を行う上では、まず台帳上の物品ごとに資産番号を付し、資産番号を記載した物品整理票を貼付し物品を特定できるようにしなければなりません。

表 6-40 現物照合の結果

	件数
実地照合件数	10
(内訳) 存在を確認できたもの	10
存在しないもの	0
現物はあるが台帳に記載のないもの	3
合計	13

< 結果 > 「物品管理体制の改善を求めるもの」

供給公社の物品については管理規程が存在しないことから、台帳と現物とを照合する実地たな卸が行われておらず、物品管理台帳に記載のないものが見受けられました。また、物品本体には物品整理票が貼付されていませんでした。

物品に関するこれらの管理規程を整備し、毎期末には実地たな卸を行うことで物品の有無やその使用状態を確認しなければなりません。また、台帳にはすべての物品を記載するよう事務処理を徹底するとともに、物品と台帳の突合を行う上で台帳上に記載されている

物品を特定できるように、物品毎に資産管理番号を付し、これらの資産管理番号を記載した物品整理票を物品に貼付しなければなりません。（供給公社）

（２）賃貸事業資産の管理

管理方法

供給公社が保有する賃貸事業資産には、賃貸住宅、賃貸店舗、駐車場施設および賃貸宅地等があり、その使用の目的、用途、形態、期間および賃料等の条件等、それぞれの物件を個別に管理することが求められます。

賃貸事業の収支面を中心にしてこれらを管理するためのものが、システムから打ち出される「損益比較表」であり、これに対して、会計帳簿の補助簿としてこれらを固定資産管理するのが固定資産台帳です。固定資産台帳には、これが住宅であったら団地別、棟別、建物躯体および附属設備別に、その購入先、取得年月日、耐用年数、数量または面積、取得価額、減価償却額、帳簿残高、さらには場合によっては、修繕および除却の履歴についても記録を保持していることが求められます。

供給公社の固定資産は、土地と建物であり、建物についてその附属設備が区分経理されていません。賃貸事業資産については年金法により減価償却を行っていますが、電気設備、給排水設備、冷暖房設備および昇降機設備等の建物附属設備は、企業会計上建物よりも耐用年数が短いものとなっています。したがって、建物附属設備を管理するためには、その取得、減価償却、修繕、除却等についても、これらを記録することが必要であり、固定資産台帳では建物と区別して管理することが必要です。

<意見>「固定資産台帳の整備を求めるもの」

保有固定資産は、土地と建物ですが、建物はその附属設備が区分経理されていません。賃貸事業資産については年金法により減価償却を行っていますが、電気設備、給排水設備、冷暖房設備および昇降機設備等の建物附属設備は、企業会計上、建物よりも耐用年数が短いものとなっています。したがって、建物附属設備を管理するためには、その取得、減価償却、修繕、除却等についても、これらを記録することが必要であり、固定資産台帳では建物と区別して管理することが必要です。（供給公社）

登記簿謄本

供給公社が保有する賃貸事業資産である不動産について登記簿謄本を入手し、これを整備していません。登記簿謄本は、不動産の所有関係を明らかにする上で欠かすことのできないものです。登記簿謄本を定期的に入手し、保有物件の所有関係をチェックする必要があります。また、自ら所有する物件の他、横浜市および「ヨコハマ・りびいん」のオーナー所有のものについても登記簿謄本を一定期間ごとに入手する等をして、同様な管理をすることが必要です。

<意見>「登記簿謄本の整備を求めるもの」

供給公社が保有する賃貸事業資産の不動産登記簿謄本を入手し、これを整備していません。不動産の登記簿謄本は、不動産の所有関係を明らかにする上で欠かすことのできないものです。登記簿謄本を定期的に入手し、保有物件の所有関係をチェックすることが必要です。（供給公社）

減価償却方法

賃貸事業資産のうち賃貸住宅にかかる減価償却方法は、地方住宅供給公社会計基準にしたがい年金法を採用しています。

この年金法については、賃貸収入に対して費用を均衡させるため、すなわち、賃貸費用としての資本費用(減価償却費および借入金利息等)が一定となるような計算方法として、これが採用されています。しかしながら、従来から、この方法は定額法を採用する企業会計との相違が指摘されており、民間企業との比較により企業実態の正確な把握を行う上では、企業会計基準と同様な減価償却方法を採用することが望ましいとされています。

そこで、賃貸住宅資産である「シーブリーズ金沢」について、従来の償却方法と耐用年数を50年として計算した定額法との間での償却費および帳簿残高の違いを次に示します。

表6 41 従来の償却方法と定額法との比較 (単位：千円)

	従来の償却方法			定額法			帳簿残高の 差額
	償却費	累計額	帳簿残高	償却費	累計額	帳簿残高	
平成2年3月期	5,309	5,309	377,801	4,662	4,662	378,448	647
平成3年3月期	12,702	18,011	365,099	7,992	12,654	370,456	5,357
平成4年3月期	12,713	30,724	352,386	7,992	20,646	362,464	10,078
平成5年3月期	12,712	43,436	339,674	7,992	28,638	354,472	14,798
平成6年3月期	12,715	56,151	326,959	7,992	36,630	346,480	19,521
平成7年3月期	12,713	68,864	314,246	7,992	44,622	338,488	24,242
平成8年3月期	12,713	81,577	301,533	7,992	52,614	330,496	28,963
平成9年3月期	12,713	94,290	288,820	7,992	60,606	322,504	33,684
平成10年3月期	5,140	99,430	283,680	7,992	68,598	314,512	30,832
平成11年3月期	5,368	104,798	278,312	7,992	76,590	306,520	28,208
平成12年3月期	5,587	110,385	272,725	7,992	84,582	298,528	25,803
平成13年3月期	9,751	120,136	262,974	7,992	92,574	290,536	27,562
平成14年3月期	11,303	131,439	251,671	7,992	100,566	282,544	30,873
平成15年3月期	3,276	82,650	300,460	7,992	108,558	274,552	25,908
平成16年3月期	3,422	86,072	297,038	7,992	116,550	266,560	30,478

(注)従来の償却方法

取得から平成8年度までは、土地代金を含めた金額をベースとして定額法により減価償却費の計算を行っています。平成14年度に土地代金に相当する部分(52,605千円)については累計額から準備金へと振替えています。

平成9年度から平成13年度までは、調達資金である金融機関からの借入金の償還元金分と同金額を減価償却費として計算しています。

平成14年度以降は年金法により減価償却費の計算を行っています。

この表から分かることは、減価償却方法の適用に継続性が見られないことです。さらに、平成 14 年度から年金法に変更していますが、同時に、取得時から平成 8 年度までの土地代金に相当する部分（52,605 千円）の減価償却超過償却額を準備金へと振替えています。このため、平成 15 年度末の帳簿残高は、定額法によるそれと比較して 30,478 千円大きくなっています。

なお、年金法の特徴としては、後年度になるほど減価償却費の計上額が大きくなることであり、言い換えれば、当初償却額が少なくてすむことを意味しています。民間企業で一般的に採用されている定額法と比較すると、取得当初は償却費が少なく計上される結果、逆に、帳簿残高は大きくなります。

減損会計

平成 17 年度から、全国の地方住宅供給公社が一斉に減損会計を導入する予定となっています。これに先立ち、平成 16 年 10 月 22 日付で社団法人全国住宅供給公社等連合会より「資産価額の適正化に係る実務指針」が公表され、平成 16 年度から適用されています。その概要は次のとおりです。

表6 42 減損会計の概要

区分	資産	摘要
対象資産	流動資産	分譲事業資産については、既に強制評価減を実施しているが、再度検証してその適用を検討する。
	固定資産	賃貸事業資産、事業用土地資産等
評価基準	賃貸事業資産	収益還元法による「収益価格」と「正味実現可能価額」とのいずれか高い方とする。ただし、土地の比準価額と建物の残資産額の総和を限度とする。
	事業用土地資産等	売却時価を基礎とした「正味実現可能価額」とする。
評価差額の会計処理	貸借対照表の資本の部に資本剰余金として整理する。	

供給公社は、上記への対応について、平成 17 年 1 月中には方針等を明確にする予定ですが、実地調査時には会計方針の適用とその影響額の試算等は実施されていません。

なお、平成 15 年度末における賃貸事業資産について、上記の実務指針では、収益還元法による「収益価格」と「正味実現可能価額」とのいずれか高い方とする（ただし、土地の比準価額と建物の残資産額の総和を限度とする。）としていますが、固定資産台帳から建物を除いた土地に正味実現可能額（ここでは公示価格を参考としています。）による評価を行い、簡便的に土地についての評価損益を試算した結果は次のとおりです。

表 6-43 賃貸事業資産の土地の評価損益

(単位：千円)

		帳簿価額	評価額	評価損益
一般賃貸住宅	シーブリーズ金沢第1	525,904	600,350	74,445
	シーブリーズ金沢第2	569,300	602,301	33,000
	ヒルズ南戸塚	448,027	854,446	406,418
	ポートサイド・レイナ、ファンテ	3,949,064	1,106,416	2,842,647
	小計	5,492,298	3,163,515	2,328,783
特優賃貸住宅	レ・シェーナ	370,447	170,934	199,512
	オクトス市ヶ尾	1,246,317	3,359,338	2,113,070
	オクトス市ヶ尾2	232,569	610,255	377,685
	小計	1,849,334	4,140,578	2,291,243
賃貸店舗	根岸駅前ビル	35,754	352,234	316,480
	汲沢東ハイツ	11,495	68,408	56,913
	野庭団地センター	145,474	1,661,513	1,516,039
	野庭団地サブセンター	30,851	164,041	133,189
	センターシーサイド(1)	633,114	2,856,267	2,223,152
	センターシーサイド(2)	512,944	998,132	485,187
	ヨコハマポートサイド	170,322	66,639	103,682
	小計	1,539,957	6,167,237	4,627,279
駐車場施設	野庭団地	200,568	1,818,556	1,617,987
	弥生台	3,615	49,680	46,065
	並木3丁目	16,801	203,789	186,988
	小計	220,984	2,072,026	1,851,041
賃貸宅地	森の台	1,422,814	1,488,761	65,947
	合計	10,525,388	17,032,118	6,506,729
うち評価差額益合計				9,652,572
うち評価差額損合計				3,145,843

上記の表では、評価差額益が9,652百万円、評価差額損が3,145百万円となっています。
供給会社の賃貸事業用資産には時価評価差額が認められるため、平成16年度においては
この実務指針にしたがって適切な会計処理をすることが必要です。

<意見> 「賃貸用事業資産にかかる時価評価差額につき適切な会計処理を求めるもの」

平成16年10月22日付で社団法人全国住宅供給公社等連合会より「資産価額の適正化に係る実務指針」が公表され、この実務指針が平成16年度から適用されていますが、実地調査時には、減損会計に関する会計方針の適用の有無とその影響額の試算等が明らかにされていませんでした。供給会社の賃貸事業用資産には時価評価差額が認められるため、平成16年度においてはこの実務指針にしたがって適切な会計処理をすることが必要です。(供給公社)

7 . 事業の課題

供給公社は、平成 16 年 3 月に平成 16 年度を初年度とする 5 ヶ年の中期計画を策定しています。この中期計画の策定にあたり、基本的な方針を次のとおりとしています。

- ・ 横浜市の「公的住宅供給等のあり方検討委員会」の検討による方針および供給公社の「あり方検討プロジェクト」の方針を踏まえる。
- ・ 平成 15 年度に改正施行された「地方自治法」、国で検討されている「地方住宅供給公社法」の改正、横浜市のリバイバルプラン等の社会環境や今後の社会ニーズに配慮する。

中期計画は、上記の基本方針に従って、事業の方向性についてはこれまでの事業を踏まえ、横浜市の住宅供給施策に沿ったものとし、さらに、供給公社の組織については自立した健全な経営と、公正で透明性の高い運営を目指すとしています。なお、建築助成公社の住宅融資事業等の統合については、地方住宅供給公社法の改正を前提として横浜市と協議を行っていくとしています。この中期計画をベースにした 5 ヶ年の事業収支見込を次のとおり策定しています。

表 6 44 中期事業収支見込 (単位：百万円)

項目	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	合計
建設・分譲事業						
収入	10,685	7,284	11,423	3,211	14,779	47,382
支出	11,094	8,014	12,013	2,782	14,079	47,982
差引	409	730	590	429	700	600
賃貸管理事業						
収入	2,259	2,269	2,280	2,298	2,418	11,524
支出	1,036	916	916	916	1,043	4,827
差引	1,223	1,353	1,364	1,382	1,375	6,697
その他の事業						
収入	4,003	4,744	4,239	4,163	4,532	21,681
支出	3,540	4,245	3,748	3,662	4,018	19,213
差引	463	499	491	501	514	2,468
差引計(A)	1,277	1,122	1,266	2,312	2,589	8,566
事務費						
人件費	1,347	1,329	1,336	1,333	1,332	6,677
需要費	391	446	445	446	446	2,174
計(B)	1,738	1,775	1,781	1,779	1,778	8,851
差引(A - B)	461	653	515	533	811	285

上記の中期計画の事業収支は 5 年間累計で 285 百万円の赤字を想定していますが、供給公社が抱える主な事業上の課題として次の事項を指摘することができ、中期計画は不確定

要因を内在したものとすることができます。

- ・今後、新たに土地を取得しての一般的な分譲住宅事業は行わない。含み損を抱えた分譲事業を早期に終了させる。
- ・その上で、今後は住宅関連の支援・管理運営を中心事業とするが、横浜市営住宅管理の受託業務は、指定管理者制度への移行の可能性が検討されている。
- ・助成公社との統合が検討されているが、供給公社が融資事業を事業目的とすることができるとする地方住宅供給公社法の改正の行方が未確定である。

以上のように、中期計画には、現状の事業維持を仮定した暫定的な内容とならざるをえず、上記3つの不確定な要因を内在したままで以下の人員計画を立てて、供給公社の人件費をシミュレーションしています。

表 6 45 中期計画の人員計画 (単位：人)

項目	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度
固有職員	93	91	90	88	86
市派遣職員	7	5	5	5	5
嘱託職員	26	29	30	32	34
計	126	125	125	125	125
他人材派遣	43	43	43	43	43
委託職員	8	7	7	7	7

上記の表から読み取れることは、固有職員および市派遣職員の減員（全て定年退職による自然減である。）を嘱託職員で補うことによって、総員枠を変化させていないことです。

一般的な分譲住宅事業の終了

分譲住宅事業の方向性として、民間住宅市場の成熟を考慮し、今後新たに土地を取得して建設する一般的な分譲住宅事業は行わないとともに、既存の事業継続中のものについては、平成 19 年度までに事業を完了させることとしています。

この事業継続中の物件には、資産の時価評価差額が認められ、中期計画では、平成 16 年度からの 3 年間は含み損が徐々に実現する結果、連続して赤字が続き、この事業の 5 年間累計の収支差額は 6 億円の赤字となっています。

中期事業収支についても、この含み損を計画期間に徐々に実現させるのではなく、平成 16 年度において、評価損として一挙に計上して、これを解消した計画に修正を行う必要があると考えます。不確定要因の多い事業環境下においては、潜在する損失を早期に処理することが望ましいと考えます。

住宅関連の支援・管理を中心とする事業運営

一般的な分譲住宅事業の終了により、供給公社は、所有する賃貸住宅・施設の賃貸管理および横浜市営住宅管理の受託業務へ中心事業の軸足を移すことになり、その事業収支の大半を賃貸管理およびその他の事業の収支が支えることとなります。

しかしながら、今後の中心事業と考えている、その他の事業に含めている横浜市営住宅管理の受託業務については、これまでの実績を踏まえて受託事務費を単年度で2億8千1百万円、5年間累計で14億5百万円を見込んでいますが、この受託業務については、地方自治法の改正による「公営住宅」管理受託事業に関して指定管理者制度への移行の動きがあります。横浜市は、すでに公園と市営住宅を除いた公の施設のうち外郭団体等に管理委託している約470施設について、改正地方自治法で定められた経過措置期間が終わる平成18年9月1日までに指定管理者制度に移行することを明らかにしています。

中期計画では、この市営住宅管理の受託業務は、維持継続と位置付けられており、その事業実施の方針としては、「これまでの実績を生かして維持継続するが、民間参入が可能となった場合には、民間管理委託についても検討を行う」としています。現時点では、供給公社において、民間事業者とのコスト比較等の具体的な検討は進んでいない状況であり、コスト削減とサービスの向上で対応していくとのこと。つまり、中心事業の柱の一つである受託事業の存続が危ぶまれる可能性があるということです。

助成公社との統合

平成15年10月に策定された「新時代行政プラン・アクションプラン」の重点改革項目7で、供給公社は助成公社と統合して、事業を一体的に実施し効率的・効果的事业を執行すべく、活性化を図る必要がある団体として位置付けられています。

統合が図られるのは、助成公社融資事業の供給公社への統合ですが、地方住宅供給公社法では、供給公社がこの融資事業を事業目的とすることができないとされています。したがって、この中期計画では、地方住宅供給公社法の改正を前提として横浜市と協議を行っていくとしています。

なお、総務局とのヒアリングにおいて、現時点において、供給公社が融資事業を実施できるとする地方住宅供給公社法の改正の行方が見込めない状況であるとの説明を受けています。

以上これを要するに、供給公社の中期展望としての事業収支計画とするならば、不確定要素による影響があまりにも大きく、それでもまだ、5年間累計の事業収支は285百万円の赤字となっているということです。

<意見>「中期事業計画の早期見直しを求めるもの」

平成16年度を初年度とする中期事業計画においては、分譲事業用資産に多額の含み損が認められ、これが計画期間にわたって処理されていますが、平成16年度に資産の適正評価を行うことが求められるようになりました。不確定要因の多い事業環境下においては、潜在する損失があれば早期に処理することが重要であり、事業計画についても、適時、必要な修正を行っていく必要があると考えます。（供給公社）