

## 第7章 横浜市土地開発公社報告書

### 目 次

	<u>頁</u>
1 . 横浜市土地開発公社の概要	195
2 . 収支および財政状況	199
3 . 経営管理	202
4 . 土地の取得、造成その他の管理、処分事業	211
5 . 附帯事業	226
6 . 資産管理	229
7 . 事業の課題	231

## 1. 横浜市土地開発公社の概要

### (1) 概要 (平成 16 年 3 月 31 日現在)

名称	横浜市土地開発公社	
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 8 階	
設立年月日	昭和 48 年 6 月 30 日	
基本金	36,000,000 円、うち横浜市 36,000,000 円 (100%)	
設立目的	公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的とする。	
事業内容	土地の取得、造成その他の管理、処分 土地の造成に係る公営事業に相当する事業 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づく土地の取得のあっせん、調査、測量等の業務	
理事会	理事	12 名 (常勤理事 3 名を含む)
参与会	参与	15 名
役員および職員	理事長	1 名
	専務理事	1 名
	常務理事	1 名
	監事	2 名
	職員	31 名
	計	36 名
横浜市からの財政	補助金	277,403 千円
支援等 (平成 15 年度実績)	年度末損失補償限度額	298,000,000 千円
	年度末借入金残高	10,000,000 千円

### (2) 沿革

昭和 30 年代以降、高度経済成長による急激な人口増加により、多種多様な行政需要が求められるようになり、そのような中で、横浜市では、地域の秩序ある開発と整備を図るとともに、公共用地等を先行的に取得するため、昭和 35 年 6 月 10 日に財団法人横浜市開発公社を設立しました。

その後、土地環境の計画的な整備を促進するため等の措置を講ずるため、公有地の先買いや土地開発公社の設立等を定めた「公有地の拡大の推進に関する法律」(以下、「公拡法」という。)が昭和 47 年に制定されました。この法律を受けて、横浜市では、財団法人横浜市開発公社を組織変更するとともに、その一切の権利義務を継承した横浜市土地開発公社(以下、「開発公社」という。)を昭和 48 年 6 月 30 日に設立しました。

開発公社では、横浜市等からの依頼により事業用地の先行取得を行うことで横浜市の計画的な街づくりや、福祉・保健施設等の市民利用施設建設の推進に貢献し、また、横浜

市において事業化が具体化するまでの間、保有地の有効利用を図り、暫定的に駐車場貸付や土地の有償一時貸付を行っています。

### (3) 事業内容

開発公社が行う事業は、「公拡法」で定められており、その具体的な事業内容は以下のとおりです。

表 7-1 主な事業内容

事業区分	事業内容
土地の取得、造成その他の管理、処分事業	以下の土地の取得、造成その他の管理、処分 「先買い」制度の対象となる都市計画地域内等の土地 道路、公園、緑地その他の公共施設又は公共施設の用に供する土地 公営企業の用に供する土地 市街地開発事業の用に供する土地 観光施設事業の用に供する土地 その地域の自然環境を保全することが特に必要な土地 史跡、名勝又は天然記念物の保護又は管理のために必要な土地 航空機の騒音により生ずる障害を防止し、又は軽減するため特に必要な土地
土地の造成に係る公営事業に相当する事業	住宅用地造成事業、港湾整備事業（埋立事業に限る） 臨海工業団地、内陸工業団地および流通事業団地の造成事業
国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づく土地の取得のあっせん、調査、測量等の業務	
附帯事業	資産一時貸付事業 暫定駐車場貸付事業

### (4) 平成 15 年度の事業実績

土地の取得、造成その他の管理、処分事業

#### (ア) 土地取得事業

一般国道 468 号新設（首都圏中央連絡自動車道）高速横浜環状南線事業にかかる公共事業用地を取得しています。

表 7-2 土地取得事業

事業別	取得面積 (㎡)	取得金額 (千円)
道路事業用地	1,254.22	349,633
計	1,254.22	349,633

#### (イ)土地の処分事業

保有土地の処分については、横浜市等へ約 4.5ha（約 174 億円）の処分を行っています。このうち、公共事業のための代替地利用が見込めないと判断された土地について、横浜市と共同で公募抽選および一般競争入札方式により合計 7 宅地（約 6 億円）を処分し、保有土地の縮減を図っています。

表 7-3 土地の処分事業

事業別	処分面積（㎡）	処分金額（千円）
道路事業用地	3,235.32	1,768,692
公園・緑地事業用地	9,023.66	1,172,796
都市計画事業用地	5,753.15	2,269,727
福祉施設事業用地	5,273.92	3,543,511
衛生施設事業用地	9,393.90	1,803,094
その他事業用地	8,657.28	6,231,921
公募抽選等による民間処分事業	3,628.76	621,880
計	44,965.99	17,411,624

#### (ウ)土地整備事業

みなとみらい 21 線新高島駅設置負担金のほか、保有土地除草委託経費等の支出により土地整備事業を行っています。

表 7-4 土地整備事業

区分	執行金額（千円）	備考
土地取得付随経費	12,702	国土交通省用地取得事務経費
保有土地管理経費	34,087	保有土地除草委託経費等
みなとみらい 21 線新高島駅設置負担金	3,006,000	
計	3,052,789	

#### 土地の造成に係る公営企業に相当する事業

平成 15 年度の実績はありません。

#### 国、地方公共団体その他公共的団体の委託に基づく土地の取得のあつせん、調査、測量等の業務

平成 15 年度の実績はありません。

#### 附帯業務（資産貸付事業）

保有土地の活用を図るため、土地 33 ヶ所、約 9.7ha を資材置場用地等として、さらに、8 ヶ所の土地を暫定駐車場として貸し付けを行っています。その他、地域のスポーツ広場等として 5 ヶ所の土地、約 4.6ha を市民の利用に供しています。

表 7-5 附帯業務（資産貸付事業）

区分	利用状況	収入金額（千円）
資産一時貸付事業	資材置場等	250,577
暫定駐車場貸付事業	8ヶ所 395区画	215,912
計		466,490

## 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7-6 主要な経営の推移

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	24,740	30,717	30,416	24,327	17,878
土地買収額	百万円	9,460	4,557	276	331	349
土地処分額	百万円	23,935	29,960	29,737	23,778	17,411
土地保有残高	百万円	377,813	359,047	355,440	318,762	306,639
土地保有面積	ha	106.1	97.8	90.8	86.9	82.5
横浜市補助金収入	百万円	389	380	355	286	277
人件費	百万円	447	447	359	324	305
役員・職員数	人	49	48	39	35	34
現金預金	百万円	3,326	800	4,163	2,636	2,684
横浜市借入金	百万円	20,000	20,000	20,000	20,000	10,000
金融機関借入金	百万円	347,420	322,201	305,034	285,298	281,404
支払利息	百万円	5,558	5,240	4,530	3,848	3,398
当期利益(損失)	百万円	31	57	439	27	1,026
純資産	百万円	15,312	15,370	15,809	15,836	14,809

新規の土地買収が減少し、同時に、保有土地の処分を継続的に進めているため、土地保有残高および保有面積が減少し、また、調達資金である銀行等借入金も同様に減少しています。

( 2 ) 過去 3 年間の経営成績

表 7-7 経営成績の推移

( 単位 : 百万円 )

項 目	平成 13 年度		平成 14 年度		平成 15 年度	
	金額	百分比 ( % )	金額	百分比 ( % )	金額	百分比 ( % )
事業収益	30,416	100.0	24,327	100.0	17,878	100.0
公有地取得事業収益	28,097	92.4	23,778	97.7	17,411	97.4
土地造成事業収益	1,640	5.4	-	-	-	-
附帯等事業収益	678	2.2	548	2.3	466	2.6
事業原価	29,824	98.1	23,938	98.4	18,991	106.2
公有地取得事業原価	28,123	92.5	23,865	98.1	18,920	105.8
土地造成事業原価	1,634	5.4	-	-	-	-
附帯等事業原価	66	0.2	73	0.3	70	0.4
事業総利益 ( 総損失 )	592	1.9	388	1.6	1,112	6.2
販売費および一般管理費	474	1.6	417	1.7	401	2.2
事業利益 ( 損失 )	117	0.4	28	0.1	1,514	8.5
事業外収益	343	1.1	287	1.2	278	1.6
受取利息	0	0.0	1	0.0	1	0.0
運営費補助金	335	1.1	286	1.2	277	1.5
雑収益	7	0.0	0	0.0	0	0.0
事業外費用	21	0.1	12	0.0	10	0.1
支払利息	7	0.0	-	-	-	-
消費税	14	0.0	12	0.0	10	0.1
経常利益 ( 損失 )	439	1.4	247	1.0	1,246	7.0
特別利益	1	0.0	-	-	-	-
特別損失	1	0.0	-	-	-	-
当期純利益 ( 純損失 )	439	1.4	247	1.0	1,246	7.0
特定引当金取崩額	-	-	-	-	220	1.2
地価変動等調整引当金取崩額	-	-	-	-	220	1.2
特定引当金繰入額	-	-	220	0.9	-	-
地価変動等調整引当金繰入額	-	-	220	0.9	-	-
当期利益 ( 損失 )	439	1.4	27	0.1	1,026	5.7

- ・平成 13 年度および平成 14 年度は当期純利益が計上されていますが、平成 15 年度は公共事業のための代替地利用が見込めないと判断された土地について民間売却を進めたこと等により、事業総損失を計上し、最終的には当期損失を計上しています。
- ・現行会計上、完成した土地にかかるものを除き、土地造成事業にかかる土地の取得または造成に要した借入金等に対する利息は取得原価に算入することが認められていることから、平成 14 年度および平成 15 年度の損益計算書には支払利息が計上されていません。
- ・平成 14 年度に地価の変動に備えるために 220 百万円の特定引当金の計上が行われていますが、平成 15 年度に取崩した全額を当期純損失に充てています。

( 3 ) 過去 3 年間の財政状態

表 7-8 財政状態の推移

( 単位 : 百万円 )

項 目	平成 13 年度		平成 14 年度		平成 15 年度	
	金額	百分比 ( % )	金額	百分比 ( % )	金額	百分比 ( % )
〔資産の部〕						
現金および預金	4,163	1.2	2,636	0.8	2,684	0.9
未収金	2,031	0.6	36	0.0	0	0.0
公有土地	330,391	96.7	314,521	97.8	302,905	97.9
代行土地	4,026	1.2	3,217	1.0	2,711	0.9
未成土地	1,023	0.3	1,023	0.3	1,023	0.3
その他の流動資産	0	0.0	0	0.0	0	0.0
流動資産合計	341,636	100.0	321,435	100.0	309,325	100.0
有形固定資産	4	0.0	3	0.0	2	0.0
無形固定資産	2	0.0	2	0.0	2	0.0
投資その他の資産	101	0.0	101	0.0	101	0.0
固定資産合計	108	0.0	107	0.0	107	0.0
資産合計	341,745	100.0	321,543	100.0	309,432	100.0
〔負債の部〕						
未払金	752	0.2	33	0.0	3,110	1.0
短期借入金	23,500	6.9	20,003	6.2	10,001	3.2
1年以内返済長期借入金	-	-	-	-	165,381	53.4
その他の流動負債	17	0.0	18	0.0	12	0.0
流動負債合計	24,269	7.1	20,054	6.2	178,505	57.7
長期借入金	301,534	88.2	285,294	88.7	116,022	37.5
退職給与引当金	132	0.0	137	0.0	94	0.0
固定負債合計	301,666	88.3	285,432	88.8	116,117	37.5
地価変動等調整引当金	-	-	220	0.1	-	-
特定引当金合計	-	-	220	0.1	-	-
負債合計	325,936	95.4	305,707	95.1	294,622	95.2
〔資本の部〕						
基本財産	30	0.0	30	0.0	30	0.0
運用財産	6	0.0	6	0.0	6	0.0
基本金合計	36	0.0	36	0.0	36	0.0
前期繰越準備金	15,334	4.5	15,773	4.9	15,800	5.1
当期利益 ( 損失 )	439	0.1	27	0.0	1,026	0.3
準備金合計	15,773	4.6	15,800	4.9	14,773	4.8
資本合計	15,809	4.6	15,836	4.9	14,809	4.8
負債資本合計	341,745	100.0	321,543	100.0	309,432	100.0

- ・ 保有土地の処分に伴い、平成 13 年度から平成 15 年度にかけて土地が減少し、同時に、これに対応する債務である借入金も減少しています。
- ・ 自己資本の充実度を見ると、平成 15 年度末の準備金合計は約 147 億円となっています。なお、地価変動等調整引当金は平成 15 年度に取り崩しています。



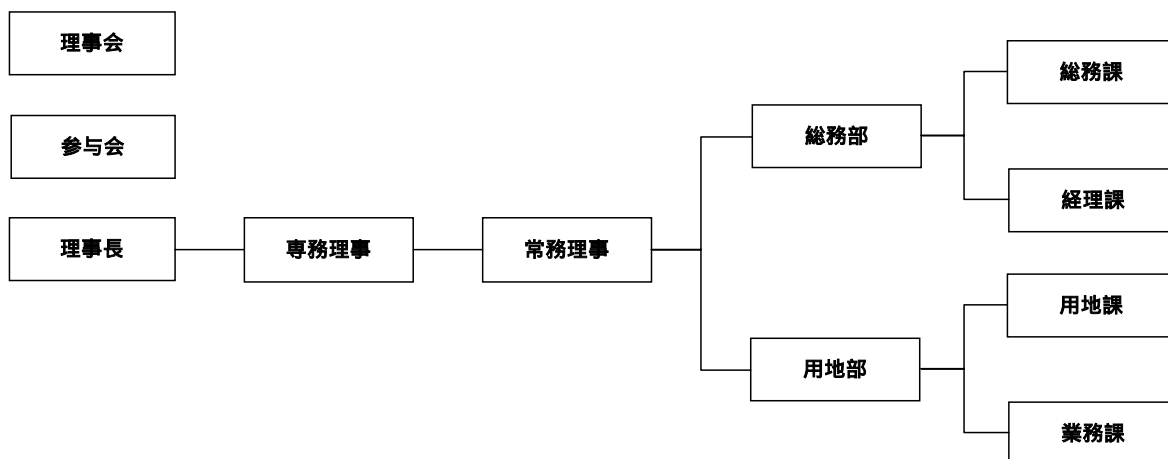
### 3 . 経営管理

#### ( 1 ) 経営管理組織

##### 経営機構

平成 16 年 3 月 31 日現在における開発公社の経営機構図は以下のとおりです。この経営機構は定款および処務規程に基づいて設置されています。

図 7-1 機構図



##### 理事会

開発公社の理事会は、定款第 13 条に基づいて組織され、第 17 条に定める定款変更、予算および決算の承認等、重要な意思決定を担っています。理事 12 名、監事 2 名により構成されており、平成 15 年度中は次のような決議を行っています。なお、平成 16 年 3 月 31 日付けで理事 1 名が退任しています。

表 7-9 理事会開催内容

開催年月日	15/ 5 /30	16/ 3 /15	16/ 3 /30	16/ 5 /24
出席理事	全員 12 名	全員 12 名	全員 12 名	全員 11 名
( 内書面決議 )	4 名	12 名	3 名	1 名
出席監事	1 名	-	2 名	2 名
議題				
1 決議事項				
・ 参与の選任				
・ 事業報告				
・ 決算承認				

開催年月日	15/ 5 /30	16/ 3 /15	16/ 3 /30	16/ 5 /24
・ 規程の一部改正				
・ 事業計画の承認				
・ 収支予算の承認				
・ 役員の選任				
2 その他				
参与会開催日時	15/05/28	-	16/03/25	16/05/20

## 参与会

参与会は、参与 15 名で組織され、理事長の諮問に応じています。平成 15 年度中における議事の内容は以下のとおりです。

表 7-10 参与会開催内容

開催年月日	15/5/28	16/3/25	16/5/20
出席参与	-	-	-
( 内書面決議 )	-	-	-
議題			
1 審議事項			
・ 理事および監事の選任			
・ 事業報告			
・ 決算			
・ 規程の一部改正			
・ 事業計画			
・ 収支予算			
2 その他			

(注) 議事録を作成していないため、出席者の記録がありません。

## 理事および監事(役員)

理事長、専務理事および常務理事を除く理事および監事は全て非常勤です。

表 7-11 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	中島弘善	
専務理事	町田福次	
常務理事	小雀貴司	
理事	清水利光	横浜市副市長
理事	森 誠一郎	横浜市技監(道路局長)
理事	金田孝之	横浜市都市経営局長
理事	大谷幸二郎	横浜市総務局長
理事	深川邦昭	横浜市財政局長
理事	布施川文生	横浜市緑政局長
理事	金子宣治	横浜市都市計画局長
理事	齋藤正勝	横浜市下水道局長
理事	木下眞男	横浜市建築局長

役職名	氏名	所属または職業
監事	生川洋三	元(株)産業貿易センター常勤監査役
監事	奥津 勉	公認会計士

## 参与

横浜市土地開発公社処務規程第4条の2に「公社に参与若干名を置く。参与は、理事長が委嘱する。参与は、公社の事業運営上必要な事項につき理事長の諮問に依ずる。」としています。これに基づいて参与15名が委嘱され、それぞれの役職名、氏名、所属は以下のとおりです。

表7-12 参与名簿

(平成16年3月31日現在)

役職名	氏名	所属
参与	屋代昭治	横浜市総務局担当理事(行政部長)
参与	小堀 卓	同総務局担当理事(人事部長)
参与	工藤文昭	同道路局担当理事(計画部長)
参与	神谷洋二	同都市経営局政策部長
参与	柏崎 誠	同財政局財政部長
参与	池田維介	同財政局財産運用部長
参与	吉田哲夫	同緑政局公園部長
参与	風間 亨	同都市計画局都市計画部長
参与	安藤健二	同道路局道路部長
参与	河野昭雄	同下水道局総務部長
参与	井上憲二	同建築局宅地指導部長
参与	鈴木正己	同教育委員会事務局施設部長
参与	山田雅通	同財政局財政部次長(総務課長)
参与	鈴木和宏	同財政局財政部次長(財政課長)
参与	増住敏彦	同財政局財産運用部次長(財産調整課長)

## 人員配置

平成16年3月31日現在の職員の内訳は、以下のとおりです。

表7-13 開発公社職員の内訳

(単位：人)

	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	-	-	1	-	1
課長	1	-	3	-	4
課長補佐	2	-	4	-	6
書記・嘱託員	8	-	5	7	20
計	11	-	13	7	31
割合	35%	-	42%	23%	100%

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は、次のとおりです。

表 7-14 開発公社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	横浜市派遣		
平均勤続年数	21.3 年	-	1.5 年	2.8 年	8.5 年
平均年齢	48.6 才	-	49.5 才	62.5 才	52.2 才

#### 派遣者

開発公社は、横浜市からの派遣職員 13 人(平成 16 年 3 月 31 日現在)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り扱いによることとされており、その検討結果は以下のとおりです。

表 7-15 横浜市職員派遣に関する結果調査

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、下記事項について取決めの内容を書面によって明示し、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、横浜市の事務また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」の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

開発公社の組織は総務部および用地部から成り、総務部は総務課および経理課の2課、用地部は用地課および業務課の2課となっています（平成16年3月31日現在）。各課の具体的な業務分担は次のとおりです。

表 7-16 業務分担

課名	分担業務	主な業務の内容
総務課	組織、規程 人事、労務 事業計画等に関する こと	理事会および参与会に関する こと 規程の制定および改廃に関する こと 職員の人事、給与その他の勤務 条件および福利厚生に関する こと 事務所の維持管理に関する こと 事業計画の総合調整に関する こと
経理課	予算、決算 資金の計画・調達 物品の調達・管理 等に関する こと	予算および決算に関する こと 財務諸表の作成に関する こと 資金計画および資金の調達に 関する こと 収入および支出の 手続に関する こと 請負契約の締結事務に 関する こと 物品の調達、検収に 関する こと 現金、有価証券および物品の 出納保管に関する こと 契約書その他収入支出の 原因となる書類の 審査に関する こと
用地課	用地の取得等 に関する こと	用地の取得およびこれに伴う 補償並びにこれらの契約に 関する こと 受託事業に係る用地の 取得に関する こと 用地、物件等の調査に 関する こと 用地等の登記手続に 関する こと
業務課	保有土地の管理 処分等に関する こと	開発公社事業の企画調整に 関する こと 土地情報の収集、調査に 関する こと 保有土地の利用計画および 造成に関する こと 保有土地の管理、処分 および登記手続に 関する こと 土地台帳の作成に 関する こと

( 2 ) 諸規程の整備状況

表 7-17 規程の整備状況

あるべき規程の種別	開発会社の規程	コメント
<b>通 則</b>		
定款または寄附行為	定款	
理事会・参与会	コメント参照	理事会 = 定款 2 章 2 節 参与会 = 処務規程第 4 条の 2 および参与会会議要綱
基本業務	業務方法書	
<b>組 織・処 務</b>		
処務	処務規程	
職務権限	コメント参照	定款第 7 条および処務規程第 6 条
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	なし	制定していない。
文書管理	文書管理要綱 文書取扱細則	
公印管理	公印規程	
<b>人 事</b>		
就業規則	就業規程	
職員き章	職員記章規程	
職員証	職員証に関する要綱	
職員表彰	職員表彰規程	
非常勤嘱託員	嘱託員就業要綱 アルバイト就業要綱	
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	
<b>給 与</b>		
給与	職員給与規程	
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	職員退職手当支給規程	
旅費	旅費規程	
<b>財 務</b>		
経理	経理規程	
資産管理	コメント参照	業務方法書および経理規程による。
契約	契約事務処理委員会要綱 資金入札借入事務取扱要綱	
指名業者等選定委員会	指名業者選定委員会規程	

### (3) 業務のコンピュータ化

#### システム構成

表 7-18 開発公社のシステム構成

	公有地取得事業	資産貸付事業	給 与	会 計
業務規模	5件/年 (注1)	駐車場6ヶ所 270台	約30名	4,000件/年
システム名	用地関係事務処理システム	駐車場料金等管理システム	人事給与システム	会計管理システム
機器構成	7階共用サーバ (SQLサーバ)	7階共用サーバ	8階共用サーバ	8階共用サーバ
利用者数	用地業務課1名	業務課5名	総務課2名	経理課4名
導入時期と費用 (消費税込)	平成11年 10,983千円	平成10年 990千円	平成6年 5,047千円	平成6年 5,150千円
機器保守と費用	なし	なし	A社 104千円	
プログラム保守と費用	なし		B社 1,008千円	
運用委託と費用	なし	なし	なし	なし
重大な事故	なし	なし	なし	なし
データバックアップ	毎日	毎日	毎日	毎日
今後の計画、課題	なし	請求データの伝送	6ヶ月定期代金支給	新公益法人会計対応

(注) 1 . 公有地取得事業は、横浜環状南線事業(国土交通省との協定事業)のみです。

開発公社は、役職員約30名により各種事業を運営しています。

特徴として、各フロアにサーバを設置し、職員一人一人に配布したパソコンと公社内LANを介して接続しています。職員は自席のパソコンからシステムをいつでも利用できるようになっています。

このようなシステムによって、端末台数の増加防止および情報の共有化と情報管理体制の強化等を図っています。これらのコストは、他公社では発生していないものですが、システムの活用を徹底することにより有効なコストとして評価されるものと考えられます。システムの活用状況を把握して継続的にコストを評価することが必要です。

#### <意見> 「LANおよびサーバの活用状況の継続的な評価を求めるもの」

開発公社は、公社内LANおよびフロア共通サーバを導入して、情報の共有化、情報セキュリティの強化、端末の有効活用を図っています。このような取組は、公社においては先進的であり、コストと便益および活用状況を定期的に評価して、導入の効果を測定し、他の公社および今後の取組に反映させていくことが必要であると考えます。情報共有化等による個人のスキルの資産化、情報管理の徹底などの効果を分析することが望まれます。(総務局、開発公社)

#### (4) 会計管理制度

##### 予算統制

開発公社は、長期経営計画にあたるものとして、財政局が平成 15 年 2 月に策定した「土地開発公社経営健全化計画」に基づいて事業を実施しています。この計画の基本目標は、保有土地の縮減であり、平成 14 年度から 18 年度までの 5 年計画で、この計画期間について単年度予算を組み、事業の執行管理を行っています。

##### 月次決算

月次決算を実施しており、当初予算から執行額を差し引いた予算残高の把握を行っていますが、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うえで、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

開発公社の原価計算は、「土地開発公社経理基準要綱」に準拠することが求められています。また、この要綱の第 1 条で「この要綱に定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる会計基準に従う」とされています。したがって、土地の造成事業を実施した場合には、適正な原価計算の基準に準拠した土地原価の算定が求められ、適正に行われています。

なお、先行取得した保有土地についても、土地の取得から供用開始までにかかる借入金の金利を土地の取得原価に算入しています。平成 15 年度末の保有土地にかかる当年度の算入額は約 34 億円で、当年度末までに算入した累計金額は約 550 億円です。

##### 重要な会計方針

開発公社は、以下の会計方針にしたがって財務諸表を作成しています。

表 7-19 重要な会計方針

項目	会計方針	コメント
たな卸資産の評価基準および評価方法	公有用地 個別法による原価法。 代行用地 個別法による原価法。 未成土地 個別法による原価法。	適正な方法です。
固定資産の減価償却方法	定率法により計上しています。	適正な方法です。
退職給与引当金の計上基準	役職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。	適正な方法です。
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。	適正な方法です。



## 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

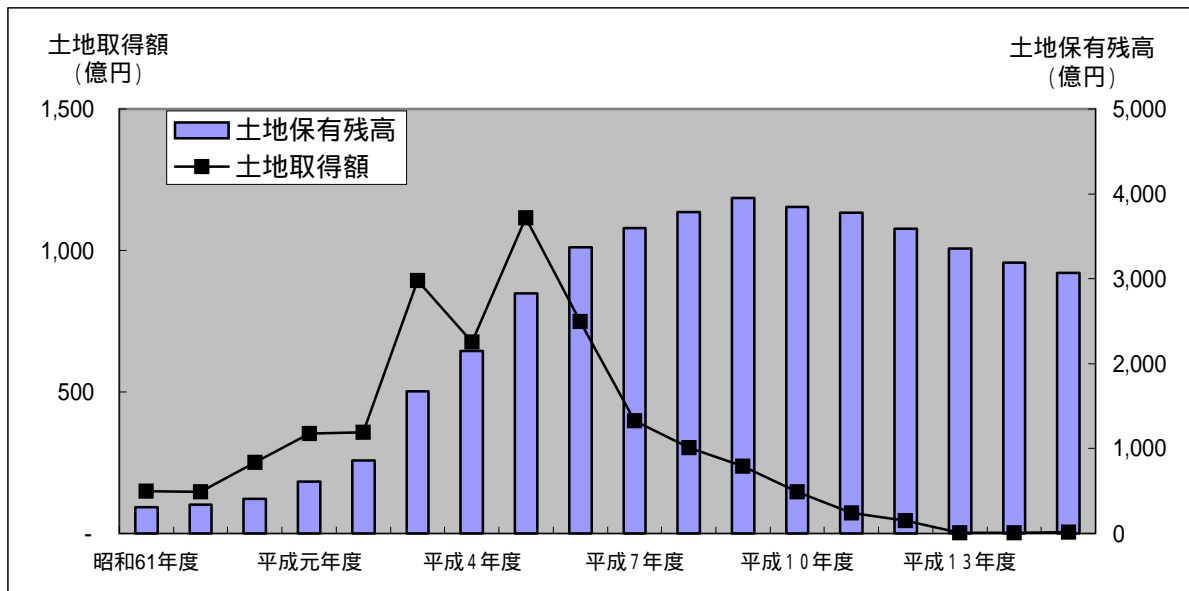
監事 2 名による監事監査が行われており、監事の監査報告書が提出されています。

## 4 . 土地の取得、造成その他の管理、処分事業

### ( 1 ) 土地の先行取得

開発公社は、横浜市に代わって土地を先行取得することを事業の第一目的としています。バブル期に特に顕著に見られましたが、他の多くの土地開発公社と同様に開発公社も土地を大量に先行取得しています。地価の上昇が見られる前に、開発公社が公共事業の用に供する予定の土地を迅速に購入することによって、後の公共事業の円滑な推進が可能となり、ここに開発公社の存在意義が認められていました。その後、バブル経済の終焉とともに、地価の下げ止まりを見ることなく、事業化の目途が立たない土地を抱え込んだ状態で推移してきたのが現状です。

グラフ 7-1 土地開発公社の土地取得額と保有残高の推移

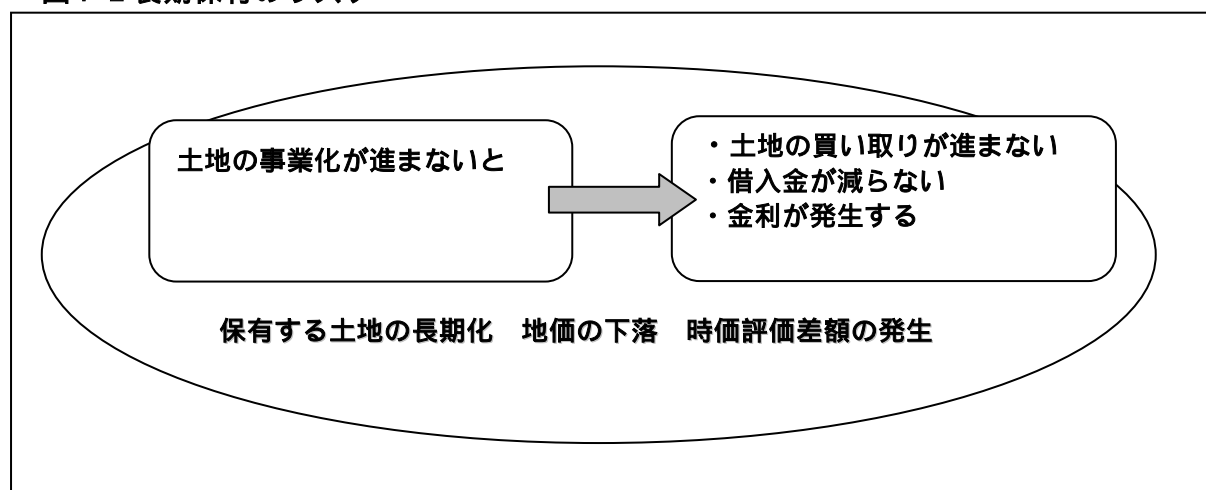


開発公社が保有する土地は、原則的には後年度に行われる公共事業用の土地として、取得時点では特定の事業実施のために必要であると判断して購入したものです。開発公社は横浜市の事業推進局からの依頼に基づいて土地を取得し、取得後の土地は依頼元の部局に買い戻される、すなわち譲渡されることとなります。しかしながら、横浜市の厳しい財政状況を背景にした買い取り財源の不足のために、横浜市による土地の買い取りがなかなか進まないのが現状です。本来予定されていた事業の実施が困難なことから、土地の買い取りが進まず、同時に土地購入のための資金である借入金も減少しないという構図がここ数年続いてきました。

また、他方では、いわゆる代替地需要の減退が見られるようになりました。代替地とは、道路等の公共事業のために必要な土地の買収に協力した地権者が、代わりに土地の買受けを望む場合に、その地権者に対して代替として売り渡される土地のことをいいます。

す。バブル期は、代替地需要が多くあったため取得を促進してきましたが、近時は、買収に協力した地権者が買い受けを望まなくなってきました。その理由は、地権者が取得した代替地が地価の下落のリスクを抱えることになり、これを回避するために地権者が代替地を欲しがらなくなってきたという、社会的経済的变化の背景がその裏にあります。これもまた、開発公社が保有する土地が長期化してきた原因の一つでもあります。

図 7-2 長期保有のリスク



( 2 ) 「土地開発公社経営健全化計画」

財政局は、開発公社の保有する土地の縮減に向け、保有土地の中期的処分計画として平成 15 年 2 月に「土地開発公社経営健全化計画」(以下、「健全化計画」という。)を策定しています。計画期間は平成 14 年度から 18 年度までの 5 ヶ年とされ、全保有土地の簿価総額について、以下の縮減を目標としています。

表 7-20 健全化計画の要旨

	平成 14 年度当初	縮減率	平成 18 年度末
全保有土地簿価総額	3,354 億円	1 / 4 以上	2,487 億円
うち一般土地 (旧高島ヤードを除く)	1,896 億円	1 / 2 以上	902 億円
うち供用済土地	343 億円	6 / 10 以上	120 億円

健全化計画は、策定後 2 年ごとに見直すこととし、土地処分の方針を以下のとおりとしています。

- ・保有土地の買い取りは、年度間の財政負担の平準化を図りつつ実施する。
- ・代替地など保有土地の民間売却を進める。
- ・毎年度 200 億円以上の保有土地の処分を継続的に進めてその縮減を図る。

土地処分の基本的な考え方は、一般会計と土地開発基金を主な財源として、取得依頼元である各局へ買い取りを進めることを大前提とし、これに加えて、さらなる縮減のために、所在地条件が比較的良好な宅地等を中心にして民間売却することとしています。

平成 16 年 3 月末をもって計画期間の当初 2 ヶ年が経過し、計画は 2 年ごとに見直すとしています。見直し作業には以下の手順が踏まれます。

- ・過去 2 年間の実績を調査し、計画実績のギャップ（差異）を把握する。
- ・差異の原因を分析して、阻害要因の改善策を考える。
- ・見直し後の計画に改善策を織り込む。

平成 16 年 10 月の実地監査時点において、開発公社では、過去 2 年間の実績を調査し、計画実績のギャップ（差異）を把握していたので、計画の進捗度合いについてヒアリングを行いました。入手した「土地開発公社経営健全化計画計画・実績対比表」によれば、過去 2 年間（平成 14 年度、平成 15 年度）の計画進捗は、以下のとおりです。

表 7-21 過去 2 年間の土地処分の進捗 (単位：億円)

	計画 (A)	実績 (B)	差異 (B) - (A)
年度当初簿価	3,354	3,354	-
取得額	20	6	14
処分数額	424	428	4
一般会計	124	124	0
特別会計	96	97	1
土地開発基金	141	139	2
国等	15	18	3
民間等	48	50	2
利息等	148	134	14
年度末簿価	3,098	3,066	32

(注) 1 億円未満の金額は四捨五入しています。

平成 14 年度および平成 15 年度の 2 年間における土地処分計画の進捗を要約すると以下のとおりです。

- ・過去 2 年間で約 32 億円ほど計画を上回って保有土地の圧縮が進んでいます。
- ・供用済み土地の圧縮は、計画どおりの推移を示しています。
- ・土地の取得は国からの依頼案件のみであり、横浜市からの依頼による取得はありませんでした。

#### <意見> 「経営健全化計画の進捗管理につき改善を求めるもの」

健全化計画は、平成 14 年度から平成 18 年度までの 5 ヶ年計画であり、策定後 2 年ごとにその計画内容を見直すとされています。5 ヶ年の中期計画を 2 年毎に見直すことで足りるという意見もあるところですが、開発公社が保有する土地の早期縮減の重要度を鑑みて、計画の進捗度合いの把握を毎年度行っているのならば、その進捗の阻害要因に対する改善策の執行についての計画内容の見直しは毎年行う必要があると考えます。

(財政局、開発公社)

<意見> 「経営健全化計画の進捗状況開示につき改善を求めるもの」

平成 14 年度および平成 15 年度における健全化計画の進捗状況は、市民には公開されていません。この 2 年間に於ける計画遅延は認められませんが、健全化計画は開発公社の土地縮減という重要課題を解決するためのものであり、過去 2 年間でどのような進捗があったのかを情報開示することは、開発公社の経営責任の一つでもあると考えます。  
( 財政局、開発公社 )

( 3 ) 横浜市の中期土地利用計画における開発公社保有土地の位置付け

ここであらためて、開発公社が保有する土地が横浜市全体の先行取得資金による保有土地および一般会計での未利用保有土地のなかで、どのような位置にあるかを概観してみます。

財政局が平成 15 年 12 月に発表した「保有土地の中期土地利用計画」から以下のように要約してみました。保有土地は、平成 14 年度末現在の状況で記載しています。

表 7-22 未利用保有土地

資金名	資金の特徴	面積 (ha)	割合 (%)	簿価 (億円)	割合 (%)
先行取得資金		295.9	85.4	6,856	96.6
土地開発公社資金	金融機関等からの借入	86.9	25.1	3,188	44.9
用地先行取得債	市債、10年償還	68.3	19.7	1,124	15.9
都市開発資金	国土交通省からの借入、10年償還	13.5	3.9	379	5.3
土地開発基金	横浜市条例により設置	113.1	32.6	1,680	23.7
公共事業用地費	道路、河川等の線買収用地	14.1	4.1	485	6.8
一般会計	用途廃止予定、事業未着手の土地	50.6	14.6	242	3.4
合計		346.5	100.0	7,098	100.0

(注) 1. 1 億円未満の金額は四捨五入しています。

2. 簿価は土地の取得価格に金利等の保有コストを加算したものです。

前記の表で分かるように、開発公社が保有する土地は、面積ベースで横浜市全体の 25.1% を占める 86.9ha、簿価ベースで 44.9% を占める 3,188 億円となっていることです。金額でおおよそ過半に近い割合を占めていました。

中期土地利用計画では、これらの土地について事業用地または代替地として必要な土地と他の活用や売却の検討が必要な土地に区分し、これらの事業化や貸付・売却を実施することによって、未利用保有土地の縮減を進めていくとしています。平成 14 年度末および平成 15 年度末時点での開発公社保有の土地についての利用区分および活用の方向性は次のとおりです。

表 7-23 平成 14 年度末の保有土地の利用区分

区分	面積 (ha)	簿価 (億円)	活用の方向性
事業用地	78.9	2,963	
14 年度末供用済み	27.5	331	一般会計による計画的な買い替え
14 年度末事業中	9.7	345	
15～18 年度事業化予定	35.9	1,908	
19～23 年度事業化予定	0.4	13	短期暫定活用
事業時期未定	5.4	366	中長期暫定活用
代替地としての利用	8.0	225	
利用見込みあり	0.8	51	
利用見込みなし	7.2	174	売却・活用の検討
合計	86.9	3,188	

(注) 1 億円未満の金額は四捨五入しています。

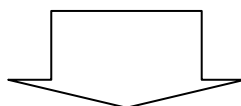


表 7-24 平成 15 年度末の保有土地の利用区分

区分	面積 (ha)	簿価 (億円)	活用の方向性
事業用地	75.0	2,891	
15 年度末供用済み	25.5	292	一般会計による計画的な買い替え
15 年度末事業中	7.0	318	
16～18 年度事業化予定	33.1	1,778	
19～23 年度事業化予定	4.5	115	短期暫定活用
事業時期未定	4.9	388	中長期暫定活用
代替地としての利用	7.5	175	
利用見込みあり	0.2	22	
利用見込みなし	7.3	153	売却・活用の検討
合計	82.5	3,066	

(注) 1 億円未満の金額は四捨五入しています。

#### (4) 供用済み土地

供用済み土地とは、公共事業用の施設等が完成し、既にこの供用が開始されている公社保有の土地をいいます。事業の流れからは、特定の事業を遂行するために、局が用地の取得を開発公社に依頼し、開発公社はそれに基づいて事業用の用地を取得し、用地を取得した後、開発公社自身は事業遂行の直接的な担い手ではないことから、所管局が土地の買い取りをし、計画していた事業を進めることとなります。

しかし、開発公社が土地を保有したままの状態、これが買い取られずに所管局の事業が開始されてしまうという供用済み土地の存在は、本来的には認められないものです。供用済みの状態が恒常化すれば、局からの土地の買い取り金をもって借入金を返済するという基本的なスキームが崩れ、開発公社の財務を悪化させる原因となってしまうから

です。横浜市では供用済み土地の縮減を進めるべく、その縮減目標を他の保有地よりも高い水準に設定しています。

平成 15 年度末現在における、供用済みの土地の内訳は以下のとおりです。

表 7-25 供用済みの土地の内訳 (単位：億円)

物件名	所在地	面積	金額
矢指町(2)土地	旭区矢指町 1298-1 外	11,883.59 m <sup>2</sup>	10
堀口(2)土地	金沢区堀口 31-2 外	1,785.04 m <sup>2</sup>	17
新治町土地	緑区新治町字籠場 1352 外	124,376.72 m <sup>2</sup>	106
長津田町道正土地	緑区長津田町字道正 5160-2 外	24,455.47 m <sup>2</sup>	43
鉄町土地	青葉区鉄町 65-5 外	1,046.94 m <sup>2</sup>	11
公田町椎郷土地	栄区公田町字椎郷 387-1 外	29,880.85 m <sup>2</sup>	17
宮沢町土地	瀬谷区宮沢三丁目 23-4 外	10,069.82 m <sup>2</sup>	11
下谷本町代行土地	青葉区下谷本町 20-22 外	9,099.47 m <sup>2</sup>	25
他 17 土地		42,867.52 m <sup>2</sup>	52
合計		255,465.42 m <sup>2</sup>	292

(注) 1 億円未満の金額は四捨五入しています。

上記の表のように、開発公社が保有する土地のうち、供用済み土地とされているものの金額は 292 億円となっています。しかしながら、実地監査時のヒアリングにより、それ以外の供用済みであると認められる土地がありました。以下の土地は、実質的に供用済みの土地であると認められます。

表 7-26 星川二丁目土地

項目	内容	現況
物件名	星川二丁目土地	事業化が確定するまでの間、保土ヶ谷区役所に無償貸付を行うという暫定利用の状態にあります。 相鉄線の星川駅付近という好立地にあるため、一部の土地を除き、広場・花壇・グラウンドとして市民に開放され利用されています。
所在地	保土ヶ谷区星川二丁目 246-1 外	
地目	宅地	
面積	14,922.98 m <sup>2</sup>	
取得年月日	平成 1.11.15 - 平成 2.3.30	
取得目的	公共公益的施設用地【公園】	
所管局	緑政局	
簿価(注1)	72.6 億円	
時価(注2)	30.3 億円	

(注) 1 . 簿価は平成 16 年 3 月 31 日現在の帳簿価額です。

2 . 時価は平成 16 年 3 月 31 日時点での評価額です。

写真 7-1 星川二丁目土地



**<結果>「星川二丁目土地を供用済み土地として処置することを求めるもの」**

星川二丁目土地については、事業化が確定するまでの間、保土ヶ谷区役所に無償貸付を行うという暫定利用の状態にあります。相鉄線の星川駅付近という立地条件の良いところにあるため、一部の土地を除き、広場・花壇・グラウンドとして一般に利用されています。土地利用の実態から見れば、公園用地として実質的に供用されていると認められます。開発公社は、この土地を供用済みのものとして認識し、緑政局に対して土地の買い取りを要求することを求めます。（開発公社）

**(5) 平成 16 年度から 18 年度までに事業化する土地**

中期土地利用計画の活用分類の中で、開発公社資金による保有土地のうち平成 16 年度から 18 年度までに事業化する土地が、平成 15 年度末時点で 1,778 億円とされています。このうちの 80% 近くを占めるのが、西区の「高島一丁目土地」および「高島一丁目(2)土地」の 1,425 億円です。この 18 年度までに事業化する土地は、比較的事業化の目途を立てやすい、あるいはまた、計画策定時にある程度に事業化の目途が付いているものであるといえます。

平成 15 年度末現在における、その内訳は以下のとおりです。



表 7-27 平成 16 年度から 18 年度までに事業化予定の土地

(単位：億円)

物件名	所在地	面積	金額
鶴見中央一丁目土地	鶴見区鶴見中央一丁目 23-2	843.51 m <sup>2</sup>	32
下末吉三丁目土地の内	鶴見区下末吉三丁目 705-1 内	13,062.89 m <sup>2</sup>	49
小野町土地	鶴見区小野町 10 外	13,020.62 m <sup>2</sup>	36
菅田町南出戸土地	神奈川区菅田町字南出戸 69 外	7,648.16 m <sup>2</sup>	10
高島一丁目土地の内	西区みなとみらい 21 中央地区 52 街区外	126,452.66 m <sup>2</sup>	1,414
高島一丁目(2)土地	西区みなとみらい 21 中央地区 55-1 街区の内	1,606.00 m <sup>2</sup>	11
浦舟町 3 丁目土地の内	南区浦舟町 3 丁目 44-2 外	3,500.00 m <sup>2</sup>	25
西久保町(2)土地	保土ヶ谷区西久保町 114-250 外	1,370.31 m <sup>2</sup>	10
青葉台二丁目土地	青葉区青葉台二丁目 8-22	1,922.34 m <sup>2</sup>	20
笠間町扇子田土地の内	栄区笠間三丁目 595-1 外	2,162.60 m <sup>2</sup>	12
舞岡町(2)土地	戸塚区舞岡町字下谷 279-2 外	157,155.14 m <sup>2</sup>	144
吉田町(3)土地の内	戸塚区吉田町字金子田 100-4 外	2,000.00 m <sup>2</sup>	15
合計		330,744.23 m <sup>2</sup>	1,778

(注) 1 億円未満の金額は四捨五入しています。

上記の土地についてそれぞれ事業化の目途等の現況を個別にヒアリングした結果、以下の事実が認められました。

## 舞岡町(2)土地

都市計画局所管の舞岡町(2)土地は、平成 16 年 12 月現在において事業化の目途が立っていません。今後どのように活用していくのかの方針を明確にする時期に来ています。また、開発公社は所管局に対して買い取りを求める必要があります。

表 7-28 舞岡町(2)土地

項目	内容	現況
物件名	舞岡町(2)土地	市街化調整区域にあり、地域住民が一部を主に畑・菜園として利用しています。
所在地	戸塚区舞岡町字下谷 279-2 外	
地目	山林・原野	
面積	157,155.14 m <sup>2</sup>	
取得年月日	平成 7.3.22	
取得目的	開発事業用地	
所管局	都市計画局	
簿価(注 1)	144 億円	
時価(注 2)	49 億円	

(注) 1. 簿価は平成 16 年 3 月 31 日現在の帳簿価額です。

2. 時価は平成 16 年 3 月 31 日時点での評価額です。

## 写真 7-2 舞岡町（２）土地



### <結果>「舞岡町（２）土地の事業化の用途を求めるもの」

都市計画局所管の舞岡町（２）土地は、中期土地利用計画の活用分類の中で、「平成 18 年度までに事業化する土地」と位置付けられています。しかし、平成 16 年 12 月現在、事業化の用途が立っていません。今後どのように活用していくのかの方針を明確にする時期に来ています。また、開発公社は所管局に対して買い取りを求める必要があります。（開発公社）

### （６）事業の時期未定の土地

中期土地利用計画の活用分類の中で、開発公社資金による保有土地のうち事業時期未定の土地は平成 14 年度末時点で 366 億円と公表されています。事業時期未定の土地とは、取得当初は何らかの公共事業を実施することを予定していたものの、その計画した事業が未実施となっている土地をいいます。平成 15 年度末現在における事業時期未定の土地は 388 億円であり、うち簿価 10 億円以上の内訳は以下のとおりです。なお、簿価 10 億円未満の土地は 7 件 33.8 億円となっています。

表 7-29 事業時期未定の主な土地の状況

項目	矢向一丁目 土地	福富町仲通 土地	山手町土地	洋光台五丁目 土地	池辺町藪前 土地
所在地	鶴見区矢向一丁目 1218-1 外	中区福富町仲通 38-2	中区山手町 254-10 外	磯子区洋光台五丁目 3-1 外	都筑区池辺町字藪前 4261-1 外
地目	宅地・ 雑種地	宅地	宅地	山林	宅地
面積	4,607.36 m <sup>2</sup>	664.06 m <sup>2</sup>	636.77 m <sup>2</sup>	4,002.55 m <sup>2</sup>	17,043.03 m <sup>2</sup>
取得年月日	平成 4.4.8	平成 3.12.12	平成 6.6.1	平成元.3.15	平成 3.12.26
取得目的	公共公益的 施設用地	公共公益的 施設用地	公園用地	公共公益的 施設用地	公共公益的 施設用地
所管局	財政局	都市計画局	緑政局	財政局	財政局
簿価（注 1）	29.8 億円	44.6 億円	13.1 億円	34.7 億円	126.0 億円

項目	矢向一丁目土地	福富町仲通土地	山手町土地	洋光台五丁目土地	池辺町藪前土地
時価(注2)	7.2億円	2.5億円	2.8億円	8.2億円	25.0億円
現況	福祉施設用地として一部を横浜市が買取、残部は駐車場等として貸付けている。	商業地区に位置し、時間貸駐車場による暫定利用としている。	港の見える丘公園前の駐車場として貸付け、暫定利用している。	福祉施設用地として一部を横浜市が買取、残部はこども科学館の来館者用バス駐車場および月極駐車場として暫定利用されている。	一時貸付による暫定利用となっている。

項目	戸塚町(2)土地	浦舟町3丁目土地の内	吉田町土地の内	笠間町扇子田土地の内
所在地	戸塚区戸塚町一ノ区1-1外	南区浦舟町3丁目45-3外	戸塚区吉田町字金子田106-1外	栄区笠間三丁目601-2外
地目	宅地・雑種地	宅地	宅地	宅地
面積	3,143.52㎡	1,489.34㎡	1,842.95㎡	5,886.57㎡
取得年月日	平成8.3.27	平成9.7.31	平成4.3.30	平成3.10.16~平成3.12.25
取得目的	再開発事業用地	公共公益的施設用地	公共公益的施設用地	公共公益的施設用地
所管局	都市計画局	財政局	財政局	財政局
簿価(注1)	39.1億円	10.8億円	22.8億円	33.5億円
時価(注2)	21.2億円	3.5億円	3.4億円	9.5億円
現況	戸塚駅東口の暫定交通広場、駐輪場、時間貸立体駐車場として暫定利用されている。	一時貸付による暫定利用となっている。	都市計画事業用地として一部を横浜市が買取、残部は一時貸付および駐車場による暫定利用となっている。	地元開放等により暫定利用されている。

(注) 1. 簿価は平成16年3月31日現在の帳簿価額です。

2. 時価は平成16年3月31日時点での評価額です。

写真 7-3 池辺町藪前土地



事業化未定の土地とされた土地は、開発公社がそれを継続保有し、土地活用が進んでいないもので、そのうち約 269 億円（28,675.93 ㎡）が暫定利用のままです。

上記のうち、矢向一丁目土地等のように事業化の進展が見られる土地がある一方で、依然として貸付による暫定利用とされたままの土地が多く見られます。土地の活用により地域秩序を整備し、市民福祉の増進に寄与とする開発公社の役割からすれば、開発公社は土地の買い取りを所管局に積極的に働きかけていく必要があると考えます。

**<意見> 「事業化の推進と土地の早期買い取りに向けて改善を求めるもの」**

矢向一丁目土地等のように事業化の進展が見られる土地がある一方で、依然として貸付による暫定利用とされたままの土地が多く見られます。土地の活用により地域秩序を整備し、市民福祉の増進に寄与とする開発公社の役割からすれば、開発公社は土地の買い取りを所管局に積極的に働きかけていく必要があると考えます。（財政局、開発公社）

**（7）利用見込みのない代替地**

中期土地利用計画の活用分類の中で、開発公社資金による保有土地のうち代替地の「利用見込みなし」が、平成 14 年度末時点で 174 億円と公表されています。代替地需要が減じている状況において、代替予定のない土地の保有が長期化しています。平成 15 年度において、宅地等の民間売却を進めてきた結果、平成 15 年度末で 153 億円と計画策定時より既に 12% 程度の縮減が進んでいます。

平成 15 年度末現在における、その内訳は以下のとおりです。

表 7-30 利用見込みのない代替地の内訳 (単位：億円)

物件名	所在地	面積	金額
中沢町土地	旭区中沢二丁目 76-1 外	10,294.21 m <sup>2</sup>	30
東俣野南町土地	戸塚区東俣野町字南町 60-2 外	13,686.25 m <sup>2</sup>	24
三輪町土地	町田市三輪町字十一号 936-2 外	10,136.94 m <sup>2</sup>	10
狩場町土地	保土ヶ谷区狩場町 77-5	645.58 m <sup>2</sup>	8
柏町土地	旭区柏町 20-6	1,279.46 m <sup>2</sup>	8
市ヶ尾町(2)土地	青葉区市ヶ尾町 1169-22 外	472.01 m <sup>2</sup>	8
三保町(3)土地	緑区三保町字西之谷 91-1 外	4,280.18 m <sup>2</sup>	7
他 19 件		31,874.18 m <sup>2</sup>	58
計		72,668.81 m <sup>2</sup>	153
うち暫定利用		3,059.98 m <sup>2</sup>	18

(注) 1 億円未満の金額は四捨五入しています。

上記のうち、簿価 10 億円以上の土地について、それぞれ今後の見通し等を個別にヒアリングしました。その要旨は、次のとおりです。

表 7-31 利用見込みのない代替地

土地名 項目	中沢町 土地	東俣野南町 土地
所在地	旭区中沢二丁目 76-1 外	戸塚区東俣野町字南町 60-2 外
地目	山林	山林・雑種地外
面積	10,294.21 m <sup>2</sup>	13,686.25 m <sup>2</sup>
取得年月日	平成元.1.20	平成 2.1.24
取得目的	公共事業用代替用地	公共事業用代替用地
所管局	緑政局	緑政局
簿価(注 1)	30.0 億円	24.0 億円
時価(注 2)	9.1 億円	4.0 億円
現況	山林の地権者に対する代替地として取得したが、代替需要がなくなり、現在も山林のまま。	山林の地権者に対する代替地として取得したが、代替需要がなくなり、現在も山林のまま。

(注) 1 . 簿価は平成 16 年 3 月 31 日現在の帳簿価額です。

2 . 時価は平成 16 年 3 月 31 日時点での評価額です。

利用見込みのない中沢町土地、東俣野南町土地は緑政局所管の土地です。代替需要が見込めないままに、開発公社の保有を無期限で継続すべきではありません。有効な代替需要が将来的にも見込めないのであれば、山林、雑種地は緑地保存、あるいは公園とする等、土地活用の方針を明確にし、早期買い取りするよう開発公社は働きかける必要があります。開発公社が保有を継続するのであれば、一定の買い取り期限を設ける等、提案すべきです。

<結果>「代替地の処分に向けて改善を求めるもの」

利用見込みのない中沢町土地、東俣野南町土地ほかの代替地については、開発公社の保有を無期限で継続すべきではなく、有効な代替需要が将来的にも見込めないのであれば、山林、雑種地は緑地保存、あるいは公園とする等、土地活用の方針を明確にし、早期買い取りするよう開発公社は緑政局に対して働きかける必要があります。開発公社が保有を継続するのであれば、一定の買い取り期限を設ける等、提案すべきです。（財政局、開発公社）

(8) 土地の不法占有

開発公社が保有する土地の管理について、その適正な管理を図るため「横浜市土地開発公社業務方法書」に以下のように定められています。

(管理の方法)

第9条 公社は、取得した土地を、その取得の目的に従って適正に管理しなければならない。

2 理事長は、公社が取得して管理している土地等で、その使用目的を妨げないと認めるときは、期間を定めて使用させることができる。

3 前項の使用にかかる使用料は、理事長が定める。

また、財政局からの取得依頼による事業用地は開発公社がその管理を行い、その他の用地については、取得依頼局との「用地取得実施協定書」に基づいて依頼局が管理責任を負うと定められています。実務的には、開発公社が管理する土地については月1回の巡回調査によって現地確認が行われ、依頼局が管理する土地については、開発公社にその管理状況が年1回報告されます。

このような役割分担に応じて、開発公社、取得依頼局のそれぞれが土地を管理していますが、土地が不当に占拠された状態（以下、「不法占有」という。）であれば、その不法占有された状態を排除し、土地を正当な状態に回復する等、適正な管理と有効な運用を図らなければなりません。平成15年度末現在において、不法占有されている土地は、以下の3件です。

表 7-32 不法占有されている土地

土地名 項目	公田町土地 (15年度末事業中)	舞岡町(2)土地 (16~18年度事業化 予定)	下川井町土地 (利用見込みのない 代替地)
所在地	栄区桂台南一丁目 2226-2	戸塚区舞岡町字下谷 279-2 外	旭区下川井町 2152-2 外
地目	雑種地	山林・原野	山林・公衆用道路
面積	119.94 m <sup>2</sup>	157,155.14 m <sup>2</sup>	4,827.01 m <sup>2</sup>
取得年月日	昭和 63.3.29	平成 7.3.22	昭和 63.3.22- 平成元.7.17

土地名 項目	公田町土地 (15年度末事業中)	舞岡町(2)土地 (16~18年度事業化 予定)	下川井町土地 (利用見込みのない 代替地)
	取得目的	道路用地	開発事業用地
所管局	道路局	都市計画局	緑政局
簿価(注1)	0.29億円	144.20億円	3.68億円
時価(注2)	0.21億円	49.97億円	1.13億円
現況	横浜環状道路建設の予定地であり、地域住民による道路建設反対の看板が設置されている。	市街化調整区域にあり、地域住民が主に一部を畑・菜園として利用している。	建築資材の置場や地域住民の家庭菜園として一部が利用されている。

(注) 1. 簿価は平成16年3月31日現在の帳簿価額です。

2. 時価は平成16年3月31日時点での評価額です。

このような不法な状態を長期間にわたって続けることは望ましくなく、開発公社と所管局が一体となって不法占有を排除するよう対応すべきです。また、相手方に賃料を請求することを検討する必要があります。

**<結果>「不法占有状態の排除に向けて改善を求めるもの」**

道路局所管の公田町土地、都市計画局所管の舞岡町(2)土地、緑政局所管の下川井町土地が不法占有されています。不法な占有を長期間続けることは望ましくなく、開発公社と所管局が一体となって不法占有を排除するよう対応すべきです。また、相手方に賃料を請求することも検討する必要があります。(開発公社)

( 9 ) 未払経過利息の計上漏れ

開発公社では土地の取得にかかる銀行借入金の利息を土地の取得原価に算入する会計処理をしていますが、利払期の到来していない経過利息について未払計上および土地の取得原価の算入処理がされていません。

借入金利息が後払いの場合、年度末日までに支払期日が到来するものについて、年度末までの期間を経過した利息相当額を未払経過利息として認識し、この金額を土地の取得原価に加える必要があります。

しかしながら、以下の理由により未払経過利息の計上と土地の原価算入を行わなかったとのことです。

- ・未払経過利息を計上しても総資産に対する影響額が軽微であること
- ・未経過利息を計上しても損益に影響を与えないこと
- ・平成 17 年度から予定されている「土地開発公社経理基準要綱」の改訂に併せて修正を織り込むとのこと

平成 16 年 3 月末における未払経過利息の金額は、下表のとおり 83 百万円と計算され、同金額が土地の取得原価に算入されていないので、その金額だけ土地の帳簿価額が少なくなっています。

表 7-33 平成 15 年度経過利息集計表

( 単位 : 千円 )

資金種別	借入金総額	利率 (%)	期間	経過利息
高島ヤード ( 5 件 )	112,590,000	0.59 ~ 0.60583	平成 15.10.17 ~ 平成 16.3.31	80,268
国土交通省 ( 4 件 )	335,000	0.5 ~ 0.9	平成 15.3.27 ~ 平成 16.3.31	866
道路開発振興センター ( 5 件 )	337,337	2.075	平成 15.12.1 ~ 平成 16.3.31	1,251
用地国債 ( 6 件 )	142,184	1.50 ~ 1.60	平成 15.11.1 ~ 平成 16.3.31	946
合計	113,404,521	-	-	83,333

( 注 ) 各資金は複数借入のため、期間の始期は最長のものを記入しています。

< 結果 > 「借入金にかかる経過利息の未払計上を求めるもの」

土地取得にかかる借入金の経過利息の未払金が計上されていません。開発公社の会計では、土地造成事業にかかる完成土地を除いて、利息を土地勘定に算入するとしていることから、借入金の経過利息の未払額を計上し、これを土地の取得原価に算入する必要があります。( 開発公社 )



## 5 . 附帯事業

保有土地の縮減と併せてその活用を積極的に進めてきたことによって、最近5年間の附帯事業収入は次のように推移しています。

表 7-34 附帯事業収入の推移 (単位：百万円)

	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
資産一時貸付事業	478	501	443	313	250
暫定駐車場貸付事業	325	255	235	235	215
合 計	804	756	678	548	466

この附帯事業収入が損益に与える影響は、次のように説明することができます。開発公社は、その運営費の全額ではなく、そのうちの人件費相当額について横浜市より補助金を受けており、これが事業外収益に計上されています。したがって、人件費以外の運営経費を賅っている財源は、補助金ではなく附帯事業収入です。平成 15 年度の損益計算書を以下のように附帯事業収入の調整を加えて組み替えると、この関係が説明できます。

表 7-35 経営成績の推移 (単位：百万円)

項 目	平成 15 年度損益計算書			
		公有地取得事業	附帯事業	運営費他
事業収益	17,878	17,411	466	-
事業原価	18,991	18,920	70	-
事業総利益(総損失)	1,112	1,508	395	-
販売費及び一般管理費	401	-	-	401
事業利益(損失)	1,514	1,508	395	401
事業外収益	278	-	-	278
受取利息	1	-	-	1
運営費補助金	277	-	-	277
雑収益	0	-	-	0
事業外費用	10	-	-	10
支払利息	-	-	-	-
消費税	10	-	-	10
経常利益(損失)	1,246	1,508	395	134
附帯事業利益の調整	-	261	395	134
経常損失	1,246	1,246	-	-

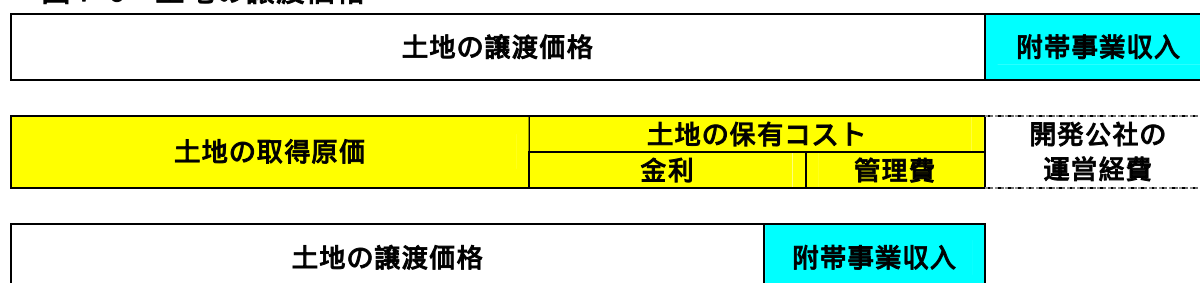
上記の損益計算書を要約すると、開発公社の本来的事业である先行取得土地の保有と処分事業の運営費が横浜市からの補助金 277 百万円と附帯事業収入 134 百万円によって賅われ、さらに、公募抽選等による民間処分に伴う土地売却損 1,508 百万円の発生があ

り、この損失の一部穴埋めに附帯事業収入 261 百万円が充当されたことを示しているといえます。

開発公社が保有する土地を横浜市に譲渡する場合、その譲渡価格は、昭和 49 年 3 月 1 日に「横浜市の公共用地取得等に関する協定」が締結されており、その第 9 条で「公社が、市に譲渡する土地等の譲渡価格は、土地の取得に要した額に造成費、補償費、管理費及び利子相当額を加算した額とし、事務費についても必要に応じ加算することができるものとする。」とされています。つまり、開発公社は、土地を取得した日から譲渡した日までに要した一切のコストを土地の譲渡価格とすることができます。横浜市に譲渡する場合には、土地保有にかかる価格変動のリスクから解放されています。

ついで、土地の譲渡価格と附帯事業収入の関係を図示すると次のようになります。

図 7-3 土地の譲渡価格



上の図で、中段は土地の取得原価と保有コストおよび運営経費の関係を表しています。ここで、中段と上段の対比は、附帯事業収入が運営経費に充当されてしまう結果、土地の譲渡価格が同じであることを意味しています。逆に、中段と下段の対比は、仮に開発公社が存在しない場合には、つまり、運営経費が発生しない場合には、附帯事業収入が直接に保有コストを控除する結果、譲渡価格が低くなることを意味しています。

財政局は、平成 15 年度において土地の帳簿価格に算入された金利は 2,697 百万円（附帯事業に供している土地に算入した金利部分）であると説明しています。この金利は費用計上されていません。保有する土地を処分しなければ、保有コストを上乗せし続け、保有し続ければ、続けるほど附帯事業収入によって開発公社の運営の継続が図れます。保有する土地を横浜市が買い取る場合には、上乗せされた保有コスト分だけ高く買い取らなければならない。また、保有する土地を民間へ売却処分しなければ、売却損の発生を後年度に先送りすることができます。ただし、損失を先送りすればするほど、事業の廃止に至った時に発生する損失額が大きくなります。ここに、「土地開発公社経営健全化計画」を早期に進捗させることの重要性が理解できます。

健全化計画等に基づき、原則として横浜市からの依頼による新たな土地の取得は行わないこととされているので、開発公社の業務は大幅に縮小されなければなりません。保有する土地を管理する業務だけなら、これを開発公社自らが行うことの意義は認められません。開発公社の存続意義は、保有コストを引き下げることにあると考えます。附帯事業収入は、開発公社の運営の継続を図るためではなく、土地の保有コストを引き下げることにあると考えます。そのためには、附帯事業収入のなお一層の増加を図

ること、そのためのこれを専担する部署のさらなる強化、およびそれ以外の部署の合理化が必要であると考えます。

**<意見> 「土地保有コストを引き下げするために附帯事業収入の増加を求めるもの」**

協定により、公社が横浜市に譲渡する土地等の価格からは、附帯事業収入は控除されません。しかしながら、附帯事業収入は、開発公社の運営の継続を図るためにあるのではなく、土地の保有コストを引き下げることにあると考えます。「土地開発公社経営健全化計画」を早期に進捗させるためにも、附帯事業収入のなお一層の増加を図ること、そのためにこれを専担する部署のさらなる強化、およびそれ以外の部署の合理化が必要であると考えます。（開発公社）

## 6. 資産管理

### (1) 間仕切りおよび駐車場設備

有形固定資産の会計処理については、開発公社の経理規程第 57 条で事業の用に供する建物またはその附属設備、構築物は有形固定資産に属するものとしてしています。しかしながら、下記のような間仕切りおよび駐車場設備は取得時に費用処理され、有形固定資産として貸借対照表に掲記されていません。下表は、取得時に費用処理された資産の取得価額、適正な会計処理を行った場合の平成 15 年度末簿価および償却累計額です。

表 7-36 建物附属設備 (単位：千円)

設置場所	資産内容	取得年月	取得価額	平成 15 年度末簿価	償却累計額
ヨコハマポート サイドビル7階	間仕切り	平成 16 年 3 月	687	687	0

表 7-37 構築物 (単位：千円)

駐車場	資産内容	取得年月	取得価額	平成 15 年度末簿価	償却累計額
鶴見区駐車場	駐車場照明設備	平成 10 年 4 月	1,592	635	957
	駐車場金網フェンス	平成 10 年 4 月	2,194	549	1,644
西区駐車場	駐車場舗装路面	平成 13 年 11 月	2,866	953	1,912
	駐車場照明設備	平成 13 年 11 月	346	166	180
中区駐車場	駐車場舗装路面	平成 4 年 10 月	6,078	422	5,655
	駐車場照明設備	平成 4 年 10 月	4,091	705	3,386
	駐車場金網フェンス	平成 4 年 10 月	893	62	830
磯子区駐車場	駐車場舗装路面	平成 13 年 4 月	2,362	1,182	1,179
戸塚区駐車場	駐車場照明設備	平成 4 年 9 月	2,386	406	1,980
	駐車場照明設備	平成 9 年 3 月	1,200	473	726
	駐車場金網フェンス	平成 9 年 3 月	1,381	340	1,041
	駐車場舗装路面	平成 9 年 3 月	8,923	2,197	6,725
合計			34,316	8,095	26,221

建物附属設備とは室内の改装や改造に要した費用であり、間仕切り等がこれに該当し、また、構築物とは土地に定着した建物以外の工作物等のことをいい、駐車場舗装路面等がこれに該当します。

#### <結果> 「間仕切りおよび駐車場設備取得費用の有形固定資産計上を求めるもの」

間仕切り等および駐車場設備等の取得費用を取得時に費用処理しています。経理規程では、これらを有形固定資産の建物附属設備および構築物として貸借対照表に計上しなければならないとしています。過年度に費用処理したこれらの取得費用を修正し、有形固定資産として貸借対照表に計上する必要があります。(開発公社)

## (2) コンピュータ・ソフトウェア

「土地開発公社経理基準要綱」では、ソフトウェアに関する会計処理について具体的な定めがありません。しかしながら、その第1条にて「この要綱に定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる会計基準に従う」とされており、企業会計に準じた処理が求められています。

企業会計におけるソフトウェアの会計処理については、企業会計審議会が公表した「研究開発費等に係る会計基準」が適用され、ソフトウェアの利用により将来の費用削減が確実であると認められる場合には、その取得に要した費用を資産として計上し、その利用期間にわたり償却を行うべきものとしています。

下記のソフトウェアの取得費用については、システム構築時に費用処理しています。

表 7-38 システムの内容 (単位：千円)

所属	システムプログラム名称	取得年月日	取得金額
総務課	人事給与システム	H6.12.22	5,047
	給与計算処理システム	同上	
	社会保険等集計処理システム	同上	
	年末調整処理システム	同上	
経理課	会計システム	H6.3.15	5,150
用地課	用地関係事務処理システム	H11.12.1	10,983
業務課	駐車場料金等管理システム	H10.3.1	990

(注) 取得金額は、消費税込の金額で記載しています。

現在では、独立行政法人や地方住宅供給公社の会計において、ソフトウェアに関する会計処理が民間企業並みに扱われており、上記のようなシステムプログラムについて、その具体的内容を規定して、これを無形固定資産に計上することとしています。

### <意見> 「ソフトウェア取得費用の無形固定資産計上を求めるもの」

コンピュータシステムにかかるソフトウェアの取得および修正については、その取得費用を支出時に費用処理しています。「土地開発公社経理基準要綱」では、ソフトウェアの会計処理について具体的な定めがありませんが、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従うこととされています。そのことから、ソフトウェアの利用により将来の収益獲得または費用削減が確実であると認められる場合には、そのソフトウェアの取得に要した費用を資産として計上し、その利用期間にわたり償却することが必要であると考えます。(開発公社)

## 7. 事業の課題

### (1) 保有土地の時価評価差額

開発公社の財務諸表は、「土地開発公社経理基準要綱」（以下、「経理基準要綱」という。）にしたがって作成され、これをホームページ上で開示しています。さらに、他の自治体に先駆けて保有土地の時価情報を平成14年度から公表しています。

その公表内容は次のとおりです。

平成16年3月31日現在において、開発公社が保有する93土地（82.5ha）について、平成15年3月31日時点の時価調査を基に、近隣の地価公示地の変動率を用いて時価を試算した結果は以下のとおりとしています。

表 7-39 保有土地の時価評価差額 (単位：百万円)

区分	帳簿価格 (A)	うち利息	時価 (B)	差額 (B) - (A)
平成15年度末	306,639	55,058	150,601	156,038
公有土地	302,905	54,564	149,209	153,696
代行土地	2,711	326	1,145	1,566
未成土地	1,023	167	246	777
平成14年度末	318,762	55,691	181,186	137,576
前年度比	12,122	634	30,585	18,462

そこで、上記の時価評価差額1,560億円が開発公社の財務諸表にどのような影響を与えているかを見てみると、平成15年度の貸借対照表には何らの記載がなく、全く影響を与えていません。開発公社の財務諸表は、経理基準要綱で定められた会計処理基準に従って適正に作成されており、不適正な会計処理をしている訳ではありません。現行の経理基準要綱は、横浜市の買い取りが土地開発公社との間で合意できていることを前提としており、つまり、土地の取得時の価格に保有期間にかかる金利を加算した額で売却できるのであれば、年度末に土地を時価で評価替えしなくてもよいとしているのです。

なお、現行の経理基準要綱は、その策定時における経済的な時代背景から、長期にわたる土地の下落を想定していなかったこともあり、策定から20年以上経過した現在、平成17年開始事業年度から一部の土地については、時価評価導入等の改訂経理基準要綱の適用が予定されています。

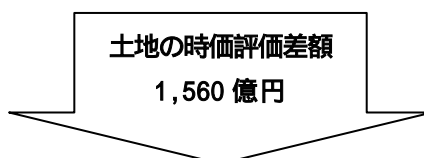
しかし、時価の下落は客観的な事実であり、土地の帳簿価格がその時価とどれ位乖離しているのかを把握し、これが財務諸表に与えている影響を明らかにすることも重要であると考え、次に平成15年度の貸借対照表を基準として、企業会計に準じた土地の評価差額を加味したものを試算してみました。

図 7-4 修正後の貸借対照表

(単位:億円)

修正前貸借対照表

現金預金	27	借入金	2,914
土地	3,066	その他の負債	32
その他の資産	1	資本	148
資産合計	3,094	負債資本合計	3,094



修正後貸借対照表

現金預金	27	借入金	2,914
土地	1,506	その他の負債	32
その他の資産	1	資本	1,412
資産合計	1,534	負債資本合計	1,534

(注) 1 億円未満の金額は四捨五入しています。

(2) 中期の事業見通し

上記(1)において、保有する土地の時価の下落によって、実質的な財政状態が厳しい状況におかれていることを明らかにしました。ついで、このような状況にあることを踏まえて、財政局および開発公社に開発公社の中期的な事業見通しの作成を依頼しました。その結果が次の予想損益計算書です。

表 7-40 予想損益計算書

(単位:億円)

科目	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
事業収益	203.2	237.2	513.4
公有地取得事業収益	199.7	231.3	505.9
附帯等事業収益	3.5	5.9	7.5
事業原価	201.8	233.4	637.3
公有地取得事業原価	200.3	231.3	633.4
附帯等事業原価	1.5	2.1	3.9
事業総利益(総損失)	1.4	3.8	123.9
販売費および一般管理費	3.8	3.8	3.8
事業損失	2.4	0.0	127.7
事業外収益	2.0	2.0	2.0
事業外費用	0.1	2.0	0.4
当期純損失	0.5	0.0	126.1

上記の平成 16 年度から平成 18 年度までの 3 年間の事業見通し前提条件は次のとおりです。

公有地取得事業収益については、平成 16 年度は決算見込額および平成 17 年度は執行見込額で算定し、平成 18 年度は健全化計画の処分計画額に加え、現在公募中の高島一丁目土地が全て売却できるものとして算定しています。

附帯等事業については、平成 16 年度の予算額で推移するものとし、それに加え、高島一丁目土地の貸付を見込んで算定しています。

販管費および事業外収益（横浜市からの運営費補助金）は、平成 16 年度予算額と同額で推移するものとしています。

事業外費用には、平成 17 年度以降に適用が見込まれている経理基準要綱の改訂により発生する借入金の利息を含めて算定しています。

これは、現行の経理基準要綱では、土地造成事業にかかる完成土地を除き、借入金利息は貸借対照表上の土地勘定の簿価に算入することが認められていますが、改訂後の経理基準要綱では、保有土地のうち地方公共団体等により再取得される見込みがなくなったものについては、本来の事業から離れた土地とされ、平成 17 年開始事業年度から、借入金利息を簿価不算入とすることが予定されています。なお、平成 16 年 12 月現在、改訂経理基準要綱が確定していないために、その内容が変更される可能性があります。

この事業見通しによって、開発公社の財政状態を左右する主要な勘定残高は、次のようになります。

表 7-41 主要な勘定の推移 (単位：億円)

科目	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度
「事業見通し」の土地勘定残高	3,066	2,897	2,697	2,092
「健全化計画」の土地勘定残高	3,098	2,897	2,697	2,487
差異	32	-	-	395
「事業見通し」の借入金残高	2,841	2,649	2,451	1,971
「事業見通し」の準備金残高	148	147	147	21

これを要するに、次のことが読み取れます。

- ・原則として横浜市からの依頼による新たな土地の取得は行われなかったことにより、平成 18 年度末時点での土地縮減は、対平成 15 年度比で 974 億円の減少となり、健全化計画の残高よりは 395 億円ほど縮減が進む見込みです。
- ・保有土地の処分により、借入金の削減が対平成 15 年度比で 870 億円となります。
- ・土地の処分による売却損の計上に伴い、準備金を取り崩され 21 億円まで減少する見込みです。

以上により、これ以後の土地の処分いかんによっては、横浜市の財政支援が必要となることが予想されます。

<意見> 「経営健全化計画の見直しおよび中期事業見通し等の情報開示を求めるもの」

開発公社の健全化計画には土地の縮減目標が掲げられていますが、その結果として財政状態および経営成績がどのように影響を受けるかについての情報が示されていません。健全化計画と中期事業見通しに整合性が見られません。早期に健全化計画を見直し、併せて事業の収支見通しも情報開示することが必要であると考えます。(財政局、開発公社)

以上