

## 出資法人の経営管理について



## 第 1 監査の概要

### 1 監査の種類

監査の種類は、地方自治法(昭和 22 年 4 月 17 日 法律第 67 号。以下「法」という。)第 252 条の 27 第 2 項に基づく「包括外部監査」である。

### 2 監査の対象と選定した理由

#### (1) 監査の対象

監査の対象としたのは、以下に掲記した「出資法人の経営管理について」である。

財団法人川崎市まちづくり公社

川崎市住宅供給公社

みぞのくち新都市株式会社

川崎市土地開発公社

#### (2) 選定した理由

監査対象とした出資法人に対する川崎市の関与状況は、次の(表)のとおりである。

(表) 出資法人に対する関与状況一覧表(平成 17 年 7 月 1 日現在)

番号	団体名	基本財産・ 資本金等	出資等の割合	摘要	
				員数	割合
1	財団法人川崎市まちづくり公社	500,000 千円	96.2%	14	86%
2	川崎市住宅供給公社	10,000 千円	100.0%	11	55%
3	みぞのくち新都市株式会社	300,000 千円	35.0%	10	40%
4	川崎市土地開発公社	20,000 千円	100.0%	7	100%

(注) 「摘要」は、理事・監事・取締役および監査役等の役員数並びに同役員数に対する川崎市の管理職の員数(元管理職の員数を含む)の割合である。

川崎市は、これらの団体を通じて、業務の一部を委託して実施している。

したがって、その出資法人の業務が、主として

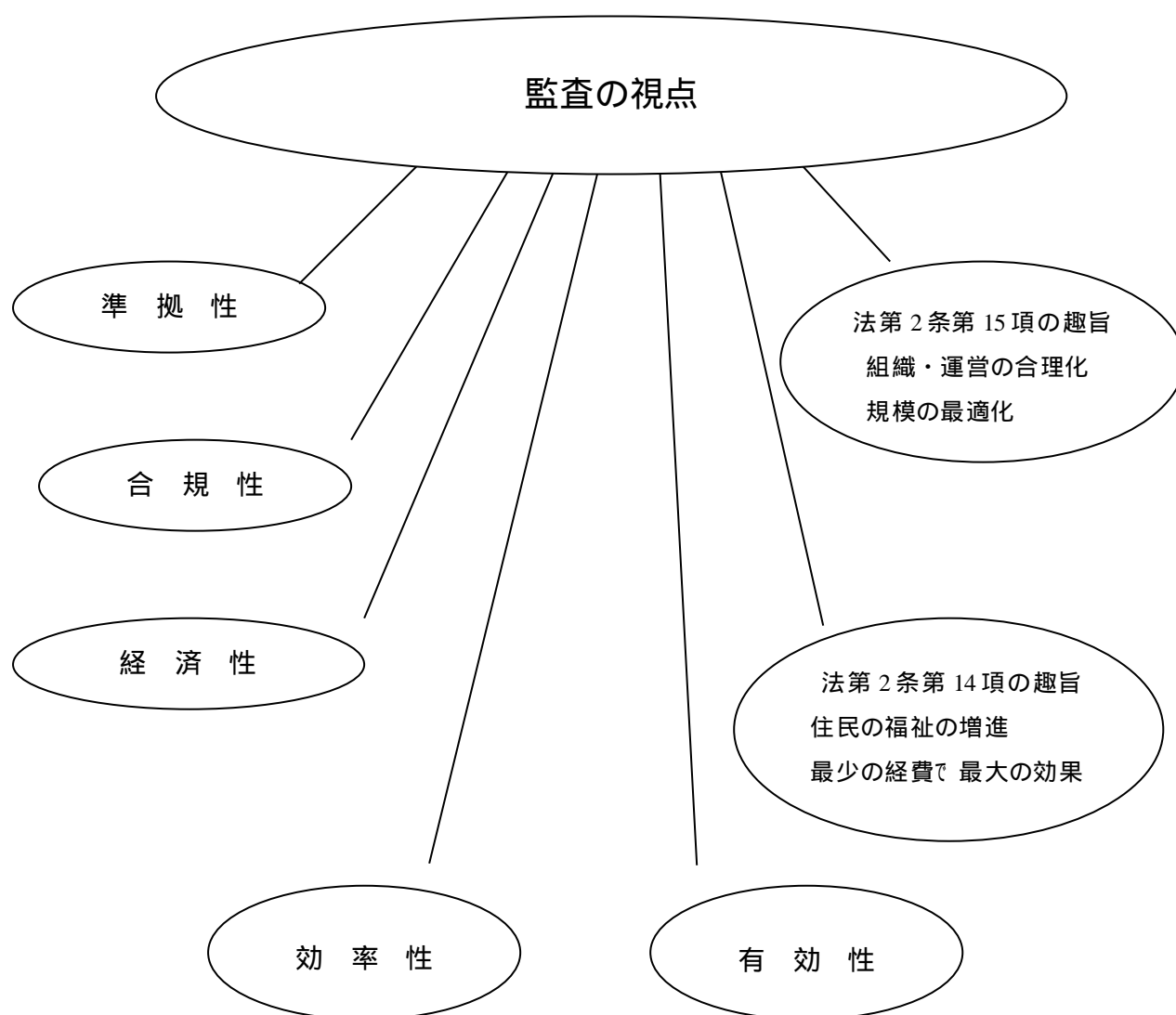
ア 市民の福祉の増進に努力する

イ 最少の経費で最大の効果を挙げる

趣旨を達成するように経営管理がされているかどうかについて、監査する必要を認めたために「出資法人の経営管理について」を監査テーマとして選定した。

### 3 監査の視点

「監査の視点」は、以下のとおりである。



#### 4 監査の方法

この監査に当たっては「出資法人の経営管理が、関係法令等に基づき適正かつ効率的に執行されているかどうか」について、法第2条第14項および第15項の趣旨に則り、最少の経費で最大の効果をあげるように実施されているか、また、組織および管理の合理化に努めているかに意を用いて、経済性、効率性、有効性の観点を加味し、関係諸帳簿および証拠書類との照合並びに現場視察等を実施したほか、外部監査人が必要と認められた監査手続きを実施した。

監査方法の概略は、以下に示したとおりである。

##### 監査の方法

出資法人の経営管理の監査

関係諸帳簿の監査、分析  
および証拠資料の査閲

その他必要と認められた監査手続

## 5 監査従事者

### (1) 包括外部監査人

公認会計士 守屋俊晴

### (2) 包括外部監査人補助者

公認会計士	石田清絵	公認会計士	原真志
公認会計士	佐伯洋介	公認会計士	吉岡昌樹
公認会計士	鳥飼順一	公認会計士	米山昌良
公認会計士	那須伸裕	会計士補	白土将志
公認会計士	原勝彦	税理士の資格 を有する者	沈賢伊

(注) 資格ごとの五十音順

## 6 監査期間

監査対象団体について、実地に監査した期間は、平成 17 年 7 月 1 日から平成 17 年 10 月 5 日までの期間である。

## 7 外部監査人の独立性(利害関係)

川崎市と包括外部監査人および補助者との間には、法第 252 条の 29 に定める利害関係はない。





## 第2 監査対象団体の事業概要

### 1 財団法人川崎市まちづくり公社

#### (1) 財団法人川崎市まちづくり公社の概要

財団法人川崎市まちづくり公社（以下「まちづくり公社」という。）は、前身である財団法人川崎市耐火建築助成公社（昭和28年12月設立）が、財団法人川崎市教育施設整備公社および財団法人川崎市道路整備事業団と統合、改組し、平成6年4月に発足したものである。

寄附行為には、まちづくり公社の目的について、以下のように定められている。

この法人は、川崎市における良好な都市環境の形成に関する調査及び研究並びに都市環境に適した施設等の整備を行うことにより、活力に満ちた魅力あるまちづくりの推進を図り、もって市民生活の向上に寄与することを目的とする。

寄附行為に定められているまちづくり公社の事業内容は、以下の事項である。

良好な都市環境の形成に関する調査及び研究

都市環境に適した施設等の整備に関する相談及び情報提供

都市環境に適した施設等の建設等に必要な資金の貸付け及びあっせん

良好な都市環境の形成のために必要な土地、施設等の取得、造成、建設、貸与、管理及び処分

良好な都市環境の形成のために必要な施設等の設計、工事監理、建設及び管理の受託並びに土地取得のあっせん

公共施設又は公共的な施設の設計、工事監理、建設及び管理の受託

その他この法人の目的を達成するために必要な事業

まちづくり公社の主要な事業は、次のとおりである。

優良ビル建設資金等融資事業

民間優良ビルの建設受託および資金の融資

公共施設整備受託事業

教育施設（学校）を中心とした川崎市の公共施設建設の立替施行

再開発施設管理運営事業

溝口再開発事業に関連して取得したビル等の管理運営

施設等相談事業

一般住宅相談、マンション管理相談、まちづくりコンサルタントの派遣

このほかに「市の産官学共同体事業」として「新川崎創造のもり事業」の支援を行っている。

平成 16 年度における各事業の事業収入および事業費の構成は、次の（表）のとおりである。

（表）平成 16 年度まちづくり公社事業の構成一覧表

（単位：千円）

事業内容	事業収入		事業費	
	金額	割合	金額	割合
優良ビル建設資金等融資事業	2,164,639	29%	2,427,354	60%
公共施設整備受託事業	3,413,790	47%	1,029,685	26%
公共施設管理受託事業	64,416	1%	57,865	1%
都市諸施設管理運営事業	785,581	11%	66,360	2%
再開発施設管理運営事業	559,396	8%	293,176	7%
新川崎創造のもり事業	273,932	4%	124,815	3%
その他	10,540	0%	29,611	1%
合計	7,272,294	100%	4,028,866	100%

優良ビル建設資金等融資事業および公共施設整備受託事業は、建設してから売却するまで複数年度にまたがることもあり、事業費（建設コスト）の発生年度と事業収入（売却収入）の発生年度は、必ずしも一致していない。

主要な事業の一つである優良ビル建設資金等融資事業は、前身の耐火建築助成公社時代から行われている事業であり、土地の有効活用の観点から建物の共同化、不燃化、高度利用等を目的としたビルの建設を受託し、完成後物件を引渡すとともに、直接工事費（工事請負金額）および間接工事費（直接工事費の 4～4.8%。工事監理料および事務手数料相当額。）を融資金として、30 年または 35 年の割賦により回収するものである。

最近 5 年間の事業実績は、次の（表）のとおりである。

（表）優良ビル建設資金等融資事業の事業実績推移表

（単位：千円）

年度	完成件数	直接工事費	間接工事費	融資金額（自己資金を控除）
平成 12 年度	18 件	3,458,588	164,620	3,588,444
平成 13 年度	10 件	5,496,532	234,553	5,521,491
平成 14 年度	9 件	1,843,708	87,144	1,922,545
平成 15 年度	8 件	1,669,515	79,221	1,674,696
平成 16 年度	5 件	1,457,620	64,611	1,462,177

間接工事費が実質的な利益となるものであるが、平成 14 年度以降は完成件数、出来高（直接工事費）とも減少しており、この事業から生じる利益は大幅に減少している。

公共施設整備受託事業は、市の公共施設の建設を立替施行し、完成後譲渡することにより事業費を回収する事業であり、教育施設整備公社を統合した関係から教育施設の改築等を中心に行っている。

最近 5 年間の事業の実施状況は、次の（表）のとおりである。

（表）公共施設整備受託事業の実施状況

施設名	種別	事業期間	譲渡年度
向丘小学校	改築	平成 6 年度～平成 9 年度	平成 12 年度
井田小学校	改築	平成 6 年度～平成 9 年度	平成 13 年度
今井中学校	改築	平成 6 年度～平成 10 年度	平成 14 年度
高津小学校	改築	平成 7 年度～平成 10 年度	平成 14 年度
中野島小学校	改築	平成 7 年度～平成 10 年度	平成 14 年度
岡本太郎美術館	新築	平成 8 年度～平成 11 年度	平成 12 年度
稲田小学校	改築	平成 8 年度～平成 11 年度	平成 15 年度
西生田小学校	改築	平成 9 年度～平成 12 年度	平成 16 年度
富士見中学校	改築	平成 9 年度～平成 12 年度	平成 17 年度
橘高等学校	改築	平成 9 年度～平成 13 年度	未譲渡
宮崎中学校	改築	平成 10 年度～平成 13 年度	未譲渡
古市場小学校	改築	平成 12 年度～平成 16 年度	未譲渡
仮称土橋小学校	新築	平成 15 年度～平成 17 年度 （予定）	（建設中）
中原消防署	移転 改築	平成 17 年度～平成 19 年度 （予定）	（設計中）

建設終了から譲渡まで数年を要しているため、事業費（建設コスト）の発生年度と事業収入（売却収入）の発生年度が一致しないという現象が生じることとなる。なお、未譲渡および建設中の物件は、棚卸資産として未成工事支出金勘定で経理処理されている。

平成 12 年度に受託した古市場小学校を最後に、教育施設の改築は、原則として受託できなくなっている。教育施設の立替施行制度は、本来、大規模住宅開発に伴う児童、生徒の急増に地方公共団体の学校建設が追いつかず、計画的な学校施設整備ができない状況の解消を図る制度であり、既存老朽校舎の改築については、制度の運用により認められていたものである。

しかしながら、改築については、直接、地方公共団体において施行するよう改めて国

の指導があったため、現在は新設校のみが受託可能となっているが、継続的な新設校の設置は考えにくく、平成 15 年度に仮称土橋小学校の新築事業を受託できたものの、今後の受託見込はほとんどないのが実情である。

再開発施設管理運営事業は、溝口再開発事業に関連して取得した施設の管理運営を行う事業であるが、まちづくり公社は、市から取得資金を短期借入金というかたちで借り入れている。この短期借入金は、毎年更新されているが、再開発施設管理運営事業における前々年の修正収支差額と減価償却額の合計（平成 12 年度までは合計額の半額）を減額することにより、実質的な返済をしている。この平成 12 年度の要返済額 113,404 千円は、平成 14 年度の借入金減少額 113,000 千円に対応している。

借入金返済資源計算と返済額は、次の（表）に示したようになっている。

（表）借入金返済資源の計算と返済額一覧表

（単位：千円）

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
収支差額	42,104	379,930	256,470	37,658	103,176
除算金額	7,550	367,044	348,707	44,982	28,470
修正収支差額	34,554	12,886	92,237	7,324	131,646
減価償却額	192,254	223,510	239,692	232,637	
小計	226,808	210,624	331,929	225,313	131,646
半額	113,404				
借入金減少額	70,000	106,000	113,000	210,624	331,929

役員は、平成 17 年 10 月 1 日現在で、理事 12 人、監事 2 人（公認会計士 1、弁護士 1）であり、理事長、専務理事と常務理事は常勤だが、それ以外は非常勤である。監事以外は市職員 0 人ないし兼任である。

(2) 5年間の貸借対照表と収支計算書のすう勢表

5年間の貸借対照表のすう勢を示すと、次の(表)のとおりである。

(表) 貸借対照表のすう勢表

(単位：千円)

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
現金預金	1,802,001	2,515,558	2,134,891	2,206,340	1,620,397
未成工事支出金			22,683,230	19,354,302	17,290,808
未収入金	19,727	23,380	19,864	17,730	39,944
前払金	5,005	5,412	7,147	6,862	7,319
有価証券		18,698	18,837		
立替金		300			
流動資産計	1,826,733	2,563,348	24,863,969	21,585,234	18,958,468
基本財産	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
土地	8,028,815	8,028,815	8,028,815	8,028,815	8,028,414
建物(特別)	6,022,720	6,022,720	6,022,720	6,022,720	6,022,720
建物	6,129,770	5,893,441	5,975,151	5,701,221	5,406,883
構築物	319,817	298,355	175,902	161,603	149,009
機械設備	327,442	305,839	63,369	58,015	52,852
器具備品	111,513	88,088	64,152	42,092	26,473
建設仮勘定	32,894,438	31,171,487			
借地権	15,577	15,577	15,577	15,577	15,577
投資有価証券	497,000	497,000	497,000		
電話加入権	776	776	776	776	776
出資金	33,010	33,010	33,010	33,010	33,010
供託金	9,298	9,908	9,908	9,908	9,908
敷金	40,500	40,500	15,795	15,795	15,795
長期貸付金	29,328,208	32,910,645	32,920,716	33,275,069	32,625,584
貸倒引当金	204,124	229,058	229,128	199,650	242,190
退職給与引当預金、有価証券	25,000	55,000	147,075	153,068	139,895
減価償却引当預金	585,586	704,590	704,590	704,590	704,590
特別修繕引当預金	51,320	67,436	88,211	136,886	174,401
敷金・保証金返済引当預金、有価証券	1,149,715	1,149,715	1,166,397	1,665,539	1,664,986

借入金返済引当預金	26,556	26,556	26,556		
福利厚生事業貸付金	36,076	39,076			
貸付返済積立金運用貸付金	563,348				
固定資産計	86,492,361	87,629,476	56,226,592	56,325,034	55,328,683
資産合計	88,319,094	90,192,824	81,090,561	77,910,268	74,287,151
未払金	260,767	852,237	405,627	330,574	66,520
前受金	225,216	227,380	215,521	226,597	226,627
預り金	9,619	10,386	8,415	8,235	8,321
短期借入金	13,080,572	12,974,572	12,861,572	12,650,948	12,319,019
修繕引当金	11,256	11,256	11,256	11,256	11,256
未払消費税	60,875	9,116	4,516		
流動負債計	13,648,305	14,084,947	13,506,907	13,227,610	12,631,743
長期借入金	65,253,689	65,831,191	56,356,181	52,640,085	48,940,339
退職給与引当金	138,884	150,002	152,384	153,068	139,895
特別修繕引当金	874,123	874,123	1,378,123	1,378,123	1,378,123
公社ビル建設準備金	504,000	504,000			
繰延未実現利益	1,209,173	1,343,766	1,343,481	1,305,216	1,194,248
特別資産減価引当金	3,537,544	4,048,619	4,602,420	5,202,523	5,852,808
長期預り金	1,665,387	1,665,387	1,666,397	1,665,539	1,664,766
特別償却準備金	53,262	53,262	53,262	53,262	
固定負債計	73,236,062	74,470,350	65,552,248	62,397,816	59,170,179
負債合計	86,884,367	88,555,297	79,059,155	75,625,426	71,801,922
正味財産	1,434,727	1,637,527	2,031,406	2,284,842	2,485,229

まちづくり公社は、平成 14 年度から建設仮勘定で処理してきたものを、未成工事支出金で処理することに変更している。また、投資有価証券については、平成 15 年度から「敷金・保証金返済引当預金、有価証券勘定」に含めて表示することにした。

平成 12 年度と平成 16 年度を比較すると、総資産は 140 億円減少(15.9%)している。この要因は主として未成工事支出金(旧建設仮勘定)の減少で、棚卸資産として保有していた教育施設が、順次、市に譲渡されたことによるものである。なお、この間、総負債も 150 億円減少(17.4%)しており、これは主に借入金の返済によるものである。資産の減少を上回る負債の減少によって、正味財産は相対的に増加しており、財政状態は比較的健全と思われる。しかしながら、まちづくり公社の保有固定資産の大半はバブル期に取得したものであり、公益法人会計基準の改正によって平成 18 年度から適用され

る減損会計の影響が懸念されるところである。

また、収支計算書のすう勢を示すと、次の(表)のようになる。

(表) 収支計算書のすう勢表

(単位：千円)

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
基本財産利息収入	1,081	3,205	3,015	3,123	3,250
事業収入	10,868,081	11,516,432	14,652,648	7,899,316	7,272,294
補助金等収入		5,480	5,536	5,258	7,660
負担金収入			518,000	255,664	14,635
雑収入	11,346	8,199	10,754	11,979	7,245
固定資産売却収入					5,750
固定資産戻り収入		9,298	82,575		
長期貸付金回収収入	1,187,012	1,898,597	1,912,472	1,321,281	2,111,661
借入金収入	32,554,572	24,410,572	17,628,572	18,367,948	23,040,019
長期預り金収入			7,726	84	2,752
特定預金取崩収入	72,276	106,000		27,414	31,161
当期収入合計	44,694,368	37,957,783	34,821,298	27,892,067	32,496,427
前期繰越収支差額	3,397,302	1,270,255	1,464,229	1,546,659	1,665,526
収入合計	48,091,670	39,228,038	36,285,527	29,438,726	34,161,953
事業費	11,758,807	8,473,849	5,349,103	3,677,175	4,028,866
管理費	86,865	85,585	82,906	66,100	172,188
固定資産取得支出	7,406	14,861	18,866	1,014	2,362
敷金保証金支出			15,795		
長期貸付金貸出支出	3,591,444	5,542,673	1,922,545	1,675,633	1,462,177
借入金返済支出	31,144,638	23,375,721	27,216,582	22,294,668	27,071,694
長期預り金返済支出			3,539	942	3,525
特定預金支出	232,254	271,120	129,532	57,668	54,949
当期支出合計	46,821,414	37,763,809	34,738,868	27,773,200	32,795,761
当期収支差額	2,127,046	193,974	82,430	118,867	299,334
次期繰越収支差額	1,270,256	1,464,229	1,546,659	1,665,526	1,366,192

平成12年度の収支差額は大きくマイナスとなっているが、これは以前行っていた公共施設の賃貸事業に関し、賃貸料は毎年度収入されるのに対し、建設に伴う借入金は5年後に一括で返済する方法で借り入れ、その償還期となったためである。

先に触れたとおり、建設事業において事業費(建設コスト)の発生年度と事業収入(売却収入)の発生年度が必ずしも一致しないため、年度ごとの収支は増減するが、次期繰越収支差額は10億円台で推移している。



## 2 川崎市住宅供給公社

### (1) 川崎市住宅供給公社の事業概要

川崎市住宅供給公社（以下「住宅供給公社」という。）は、昭和44年5月1日、「地方住宅供給公社法」（昭和40年6月10日法律第124号）に基づき、川崎市の住宅施策の一環として「居住環境に恵まれた分譲住宅及び宅地並びに管理受託方式による特定優良賃貸住宅の供給などを行い、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的として設立されたものである。

地方住宅供給公社法第1条は、本法の「目的」を以下のように定めている。

この地方公社は、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、もつ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。

住宅供給公社の事業内容は、以下の事項である。

住宅の積立分譲を行うこと

住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと

住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと

市街地においてこの地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと

住宅の用に供する宅地の造成と併せて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと

この地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及び地方公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと

前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと

水面埋立事業を施行すること

前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地において自ら又は委託により行う住宅の建設と一体として建設することが適当である商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと

住宅供給公社における事業の沿革は、以下のとおりである。

昭和 44 年	川崎市住宅供給公社設立
昭和 40 年代	積立分譲住宅中心に事業展開
昭和 50 年代	積立分譲住宅から一般分譲住宅へ事業の中心を移行
昭和 60 年代	一般分譲住宅が事業の中心となる
平成 3 年以降	事業の中心を賃貸住宅に移行
平成 10 年前後より現在	公社事業を市営住宅等の管理事業・民間事業者との連携事業・民有地活用型特優賃住宅、高優賃住宅の管理・公社の特優賃、高優賃、一般賃貸住宅の建設管理事業に特化する

住宅供給公社が、これまで行ってきた事業種類別建設戸数の推移は、次の(表)のようになっている。

(表) 住宅供給公社の事業種類別建設戸数推移表

	分譲住宅建設総戸数	賃貸住宅建設総戸数	建設総戸数
昭和43年～昭和45年	242		242
昭和46年～昭和50年	2,210		2,210
昭和51年～昭和55年	1,021		1,021
昭和56年～昭和60年	985		985
昭和61年～平成 2年	1,561		1,561
平成 3年～平成 7年	232	1,330	1,562
平成 8年～平成12年	443	1,449	1,892
平成13年～平成16年	5	233	238
合 計	6,699	3,012	9,711

沿革にも示しているように、平成 3 年以降、事業の中心は分譲事業から賃貸事業にシフトしてきたことが、本表でも明白に分かる。

平成 16 年度の事業実績は、以下のようになっている。

#### 建設事業の状況

建設事業の状況の概要は、次の(表)のように示すことができる。

(表) 建設事業の状況一覧表

建設事業		プロジェクト名	種別	戸数等
	分譲事業	グリナリー上布田 (定期借地権付分譲住宅)		5戸
		日進町共同事業計画 (病院施設を共同事業者へ譲渡予定)		病院施設
	賃貸事業	日進町共同事業計画	高齢者向け優良賃貸住宅	55戸
			一般賃貸住宅	10戸
		公社溝ノ口事務所・スターブル溝ノ口	一般賃貸住宅	20戸
			貸事務所	一階部分
民有地活用型住宅	生田3丁目太田マンション他		3団地 62戸	

(注) 1 分譲事業にかかる建設は小規模に留まっている。

2 日進町共同事業計画に示されているように、今後は「高齢者向け優良賃貸住宅の賃貸管理」に注力していく方針である。

#### 管理事業の状況

管理事業の状況の概要は、次の(表)のように示すことができる。

(表) 管理事業の状況一覧表

管理事業		種別	管理物件名	戸数等
	賃貸住宅管理事業 (公社所有住宅管理)	特定優良賃貸住宅管理		2団地 132戸
		高齢者向け優良賃貸住宅管理		1団地 30戸
	賃貸施設管理事業 (公社所有施設管理)	賃貸店舗	かわさきスカイビル	1店舗
		賃貸施設	グループホーム こてま り六郷他	2施設
		賃貸宅地	細山第二住宅 他	2団地
	管理受託住宅 管理事業	市営住宅管理事業		109団地 17,484戸
	民間提携住宅 (民有地活用型住宅) 管理事業	特定優良賃貸住宅		106団地 2,377戸
		高齢者向け優良賃貸住宅		1団地 24戸

(注) 1 現状では、管理事業の中心は、市営住宅および民間提携住宅の管理事業である。

2 今後は、建設事業でも示されているように、公社の存在意義を確立すべく公共性の高い高齢者向け優良賃貸住宅の管理事業に注力する方針である。

(2) 3年間の貸借対照表・損益計算書(事業別)のすう勢表

平成14年度より住宅供給公社会計基準が改正されており、比較可能性の観点から、平成14年度以降の3年間のすう勢として作成している。

貸借対照表のすう勢は、次の(表)のとおりである。

(表) 貸借対照表のすう勢表

(単位：千円)

	平成14年度	平成15年度	平成16年度
流動資産	6,274,754	6,358,927	4,243,654
現金預金	1,540,066	2,449,362	1,267,350
未収金	3,569,669	1,227,111	1,222,466
分譲事業資産	641,371	2,673,537	1,744,104
その他事業資産	529,281		
その他流動資産	805	13,777	15,375
貸倒引当金	6,438	4,860	5,641
固定資産	7,747,198	6,730,290	9,272,666
賃貸事業資産	5,857,646	6,353,727	8,696,732
事業用土地資産	1,495,528		
その他流動資産	20,000	20,000	20,000
有形固定資産	297,292	286,740	486,111
無形固定資産	7,110	201	201
その他固定資産	69,622	69,622	69,622
資産合計	14,021,952	13,089,217	13,516,320
流動負債	1,321,911	956,562	1,384,079
次期返済長期借入金		40,168	41,067
未払金	616,585	381,417	707,400
前受金	452,849	253,450	309,505
預り金	252,477	281,527	326,107
固定負債	6,329,913	5,692,151	5,500,001
長期借入金	3,328,015	3,248,557	3,207,490
預り保証金	107,439	104,341	101,896
繰延建設補助金	243,785	238,877	233,968
引当金	632,343	678,322	649,794
その他固定負債	2,018,331	1,422,054	1,306,853

	平成14年度	平成15年度	平成16年度
特定準備金	4,810,343	4,810,343	4,674,974
住宅宅地分譲事業準備金	1,895,408	1,895,408	1,744,014
賃貸住宅管理事業準備金	2,914,935	2,914,935	2,930,870
負債合計	12,462,167	11,459,056	11,559,054
資本金	10,000	10,000	10,000
剰余金	1,549,783	1,620,155	1,947,262
資本合計	1,559,783	1,630,155	1,957,262
負債・資本合計	14,021,952	13,089,217	13,516,320

事業の中心を賃貸管理事業にシフトしてきているため、賃貸事業資産が増加傾向にある。とくに未収金の回収（減少）が財務体質の強化に影響している。

また、剰余金および特定準備金の総資産に占める割合が、平成14年度の45.7%から平成16年度には49.6%へと約4%も上昇しており、財政状態が安定している。

また、損益計算書のすう勢は、次の（表）のとおりである。

（表）損益計算書のすう勢表

（単位：千円）

	平成14年度	平成15年度	平成16年度
事業収益	9,944,267	3,187,219	2,758,265
事業原価	9,281,555	2,931,581	2,592,390
事業総利益 （同率）	662,712 (6.7%)	255,638 (8.0%)	165,875 (6.0%)
一般管理費	223,251	189,303	147,761
事業利益	439,461	66,336	18,114
その他経常収益	17,872	4,550	684
その他経常費用	20,284	513	1,041
経常利益	437,049	70,372	17,757
特別利益			17,880
特別損失	302,832		
特定準備金計上前利益	134,217	70,372	35,637

利益率は事業総利益率段階で6～8%と高いとはいえないが、各年度とも継続的に利益を計上している。

平成14年度は、平成13年度から行っている大型分譲マンション「サウザンドシティ」

の販売収益があり、また、民間提携住宅の完成・引渡し件数も多く、事業収益が9,944百万円に達していたが、平成15年度は、大型分譲住宅の販売もなく、事業収益は大幅に減少した。

さらに事業別損益のすう勢を示すと、次の(表)のようになっている。

(表) 事業別損益のすう勢表

(単位：百万円)

	分譲事業			賃貸管理事業			その他事業		
	14年度	15年度	16年度	14年度	15年度	16年度	14年度	15年度	16年度
事業収益	5,719	1,419	598	1,934	1,760	2,150	2,291	9	11
事業原価	5,227	1,295	554	1,830	1,631	2,031	2,225	6	8
一般管理費	19	66	28	144	122	117	61	2	3
事業利益	473	59	16	39	7	2	6	1	1
その他経常収益							18	5	1
その他経常費用	8			2			11	1	1
経常利益	466	59	16	41	7	2	13	5	
特別利益			3			14			
特別損失	294						8		
特定準備金計上前利益	171	59	19	41	7	16	4	5	1

利益率は事業総利益率段階で6~8%と高いとはいえないが、各年度とも継続的に利益を計上しており、利益の獲得を主要目的としていないことを勘案すれば、業績は堅調に推移しているといえる。

また、剰余金および特定準備金の総資産に占める割合は、平成16年度末で49.6%であり、この比率は株式会社の自己資本比率に当たるものであり、利益の蓄積が十分に進み、財政状態も安定していることを示している。

さらに、早い時期からの賃貸事業に活動の中心を移したため、不良資産も少なく、資産を仮に時価評価した場合の影響も軽微と考えられる。

以下に記述するように、他の地方公共団体の住宅供給公社は苦境下にあるが、川崎市の住宅供給公社の財政状態および経営成績はともに安定している。

住宅供給公社は、地方公共団体が全額出資する地方公社の一つで、都道府県を中心に全国に57ある。平成17年3月末までの累計で7万区画の分譲住宅と18万2千戸の賃貸住宅を供給してきた。総資産額は3兆1千億円、借入金は2兆2千億円である。バブル経済崩壊後の販売不振で、幾つかの公社が金融機関に債務免除を求める特定調停を申請している程に、財政状態が悪化しているのが実情である。

全国の公社のうち平成 16 年度時点で 債務超過の状態にあるのは千葉、山梨、和歌山、鹿児島、沖縄の 5 県と千葉市、神戸市の計 7 団体がある。重要なことは、今後、債務超過に転落する公社の増加は避けられそうにない状況にあるということにある(日本経済新聞 平成 17 年 11 月 21 日 朝刊)。

### 3 みぞのくち新都市株式会社

#### (1) みぞのくち新都市株式会社の事業概要

みぞのくち新都市株式会社（以下「新都市会社」という。）は、溝口の再開発事業によって完成したノクティ 1 ビルおよび 2 ビルの管理運営のため、平成 7 年 8 月 29 日に設立された第三セクターである。

再開発ビルの店舗部分は、権利者およびキーテナント（株式会社 M 社）とが共有し、新都市会社が所有者から賃借した共有部分を、所有者および第三者（各テナント）に賃貸し、資産の公平かつ効率的な管理を目指している。

新都市会社は、また、各テナントに対し営業面でのバックアップを行ったり、ノクティに隣接するキラリデッキ・駅前広場および南北自由通路の維持管理を市から受託している。さらに、ノクティ 1 ビルおよび 2 ビルの区分所有者で構成された管理組合からの委託を受け、施設の共有部等の維持管理を行っている。現在の資本金は 3 億円で、その出資関係は、次の（表）のとおりである。

（表）株主名と所有株数等一覧表

株主名	株数（株）	所有割合（％）
川崎市	2,100	35.0
(株)M社	2,040	34.0
(財)川崎市まちづくり公社	660	11.0
地元権利者 19 名	690	11.5
金融団体 6 社	300	5.0
損保団体 4 社	210	3.5

役員関係としては、常勤取締役 4 名のうち、市から代表取締役と常務取締役総務部長（市の OB）が、キーテナントでもある株式会社 M 社から専務取締役および取締役管理部長兼営業担当が就任している。

#### (2) 最近 5 年間の貸借対照表と損益計算書のすう勢

決算日は 1 月 31 日である。

過去 5 年間の貸借対照表のすう勢は、次の（表）のようになっている。



(表) 貸借対照表のすう勢表

(単位：千円)

		第6期 平成12年度	第7期 平成13年度	第8期 平成14年度	第9期 平成15年度	第10期 平成16年度
資 産 の 部	流動資産	1,283,370	1,299,157	1,377,751	1,439,203	1,482,492
	現預金	1,077,308	1,103,986	1,193,867	1,209,567	1,275,754
	未収入金	109,003	99,917	94,857	96,231	92,731
	貯蔵品				1,435	1,343
	前払費用	85,951	85,734	85,873	83,966	84,676
	預け金				28,242	17,644
	その他	11,108	9,520	3,154	19,762	10,344
	固定資産	6,747,537	6,757,159	6,762,226	6,771,479	6,773,005
	(有形固定資産)	193,169	203,624	209,646	220,170	222,732
	建物	111,866	126,083	116,594	119,716	114,510
	建物附属設備	54,435	55,641	70,256	83,911	85,114
	什器備品	15,339	9,750	12,550	7,995	15,205
	その他	11,529	12,150	10,246	8,548	7,903
	(無形固定資産)	464	536	536	536	536
	電話加入権	464	536	536	536	536
	(投資等)	6,553,904	6,552,999	6,552,044	6,550,773	6,549,737
	保証金	4,671,555	4,671,555	4,671,555	4,671,555	4,671,555
	敷金	1,877,751	1,877,751	1,877,751	1,877,751	1,877,751
	長期前払費用	4,598	3,693	2,738	1,467	431
資 産 合 計		8,030,907	8,056,316	8,139,977	8,210,682	8,255,497
負 債 の 部	流動負債	479,811	489,910	498,760	509,574	484,735
	未払費用	167,293	176,381	182,914	180,633	173,071
	未払法人税等	23,323	29,706	32,834	29,017	19,183
	前受金	80,402	81,176	80,589	80,115	80,105
	預り金	207,529	199,765	198,955	217,418	207,916
	その他	1,264	2,882	3,468	2,391	4,460
	固定負債	7,089,898	7,030,365	7,023,344	7,000,571	6,998,413
	預り保証金	4,739,204	4,698,918	4,681,989	4,671,782	4,662,507
	預り敷金	2,350,694	2,331,447	2,341,355	2,328,789	2,335,906
負 債 合 計		7,569,709	7,520,275	7,522,104	7,510,145	7,483,148

資 本 の 部	資本金	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
	剰余金	161,198	236,041	317,873	400,536	472,349
	当期末処分利益	161,198	236,041	317,873	400,536	472,349
	(内当期利益)	71,179	74,843	81,832	82,663	71,813
	資本合計	461,198	536,041	617,873	700,536	772,349
負債・資本合計		8,030,907	8,056,316	8,139,977	8,210,681	8,255,497

平成 12 年度と平成 16 年度との 4 年間で 資産と負債の構成に大きな変化がなく、総資産で 2 億円程増加しているが、これは現金預金が増加したものであり、4 年間の利益の留保の結果である。

過去5年間の損益計算書のすう勢は、次の(表)のようになっている。

(表) 損益計算書のすう勢表

(単位：千円)

		第6期 平成12年度	第7期 平成13年度	第8期 平成14年度	第9期 平成15年度	第10期 平成16年度		
経常損益の部	営業	売上高	2,444,047	2,465,800	2,437,440	2,408,279	2,398,110	
		賃料収入	1,260,529	1,279,571	1,279,426	1,287,199	1,281,432	
		受託収入	49,650	49,650	49,650	49,650	49,650	
		管理料収入	736,776	734,054	729,184	704,910	698,738	
		付帯収入	397,092	402,525	379,180	366,520	368,290	
	損益の部	売上原価	2,216,258	2,214,088	2,173,238	2,151,643	2,164,302	
		支払賃料	984,231	994,709	993,870	1,000,558	997,125	
		委託料	640,865	633,180	635,588	621,014	620,646	
		事業費	591,162	586,199	543,780	530,071	546,531	
		売上総利益	227,789	251,712	264,202	256,636	233,808	
	益の部	販管費	137,809	146,314	142,386	139,986	138,439	
		販管費	137,809	146,314	142,386	139,986	138,439	
		営業利益	89,980	105,398	121,816	116,650	95,369	
	の部	営業外損益の部	営業外収益	51,115	47,261	43,834	48,263	50,182
			受取利息	1,829	1,849	268	12	13
			受入手数料	4,379				
			雑収入	17,982	17,420	14,790	18,720	19,692
			クレジット手数料	26,925	27,992	28,776	29,531	30,477
損益の部		営業外費用	24,043	25,173	24,663	23,656	24,955	
		クレジット手数料	24,043	25,173	24,663	23,656	24,955	
		雑損失						
	経常利益	117,052	127,486	140,987	141,257	120,596		
特別利益								
特別損失								
税引前当期純利益		117,052	127,486	140,987	141,257	120,293		
法人税・住民税		45,873	52,643	59,155	58,594	48,480		
当期純利益		71,179	74,843	81,832	82,663	71,813		
次期繰越利益		161,198	236,041	317,873	400,536	472,349		

受取利息が第9期から激減しているのは、ペイオフ解禁に伴い、定期預金を普通預金

に振り替えたためである。雑収入のうち主なものは、販促費・総務会費と管理組合費の精算に関するもので、費用の支払いと精算が1期ずれるため、雑収入で処理している。第10期におけるそれぞれの金額は、6,677千円と1,633千円であった。第9期から期末のテナント売上金を1日分預け金と預り金とで両建てにしている。

業績はおおむね安定しているが、強力な近郊ライバル店が出現してから売上げが落ちてきており、競争上、販促費や改装投資がかさむというテナント側の理由から、平成17年2月1日を起算日とした賃料の10%値下げを行った。同時に権利者に支払う賃料の同率の値下げも行ったが、テナントでない権利者には収益減少をもたらすものである。売上げが伸びれば歩合賃料の増額により、会社の収入増加に結びつく可能性はある。

新都市会社は、累積損失が消滅したのちは剰余金が発生している。しかし、一環して配当は行っていない。その理由は、平成19年度に開店10周年を迎え、大規模改装(大修繕)が見込まれるため、その資金手当てのために内部留保としているという説明である。

#### 4 川崎市土地開発公社

##### (1) 川崎市土地開発公社の事業概要

川崎市土地開発公社(以下「土地開発公社」という。)は、昭和48年2月1日、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年6月15日法律第66号。以下「公拡法」という。)に基づき、地域の健全な発展と秩序ある整備を促進するために必要な土地を市に代わって先行取得し、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して設立された。

公拡法第1条は、本法の「目的」を、以下のように定めている。

この法律は、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わつて土地の先行取得を行なうこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もつて地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とする。

しかし、その後、長期にわたる景気の停滞および国・地方を通じた財政状況の悪化等を背景とした長期保有土地の累増、地価の下落に伴う資産価値の減少と金利負担増による簿価の上昇により土地開発公社の経営環境はますます厳しさを増している。

このため、土地開発公社における経営の健全化を図るため、平成12年7月28日付けで、国から「土地開発公社経営健全化対策(自治省〔現・総務省〕)」が通知され、設立団体における「公社経営健全化計画」の策定と国による財政支援策が示された。

これを受けて川崎市は、平成12年9月に「土地開発公社の経営の健全化に関する計画(平成12年度～平成17年度)」(以下「第1次総合的土地対策」という。)を策定し、自治省から「土地開発公社経営健全化団体」の第1号に指定された。

第1次総合的土地対策<sup>7</sup>は、主に供用済土地の解消、用途不明確土地の解消を目標とし、土地開発公社の土地保有額の縮減に取り組むと共に公共用地先行取得等事業特別会計および土地開発基金保有額の縮減にも取り組んできた。その結果、これら三制度を合計した土地保有額は、次の(表)にみられるように平成15年度末において約45%の縮減を達成した。

(表) 第1次総合的土地対策の結果一覧表

(単位: 億円)

事業年度 制度	平成12年度 当初	平成15年度 (3月補正前)	対平成12年度当初比較	
			縮減額	比率(縮減率)
土地開発公社	1,311	712	599	54.3%(約45%)
公共用地先行取得等事業特別会計	774	560	214	72.4%(約30%)
土地開発基金	68	41	27	60.3%(約40%)
三制度合計	2,153	1,313	840	61.0%(約40%)

平成15年度に第1次総合的土地対策のローリングを実施し、平成16年2月に、土地開発公社・公共用地先行取得等事業特別会計・土地開発基金のそれぞれの保有地について、用途不明確土地の解消と長期保有土地の計画的な市への売却を進め、さらなる保有総量の縮減を図るため、「第2次総合的土地対策計画(平成16年3月～平成21年3月)」(以下「第2次総合的土地対策」という。)を策定し、公表した。

この計画における目標は、次の(表)とおりである。

(表) 第2次総合的土地対策における計画一覧表

(単位: 億円)

事業年度 制度	平成15年度 (3月補正前)	平成20年度末	対平成15年度末比較	
			縮減額	比率(縮減率)
土地開発公社	712	380	332	53.4%(約45%)
公共用地先行取得等事業特別会計	560	442	118	78.9%(約20%)
土地開発基金	41	19	22	46.3%(約50%)
三制度合計	1,313	841	472	64.1%(約35%)

そして、現在、平成16年12月に国から示された平成17年度以降適用される新たな「土地開発公社経営健全化対策」を受けて、「第2次総合的土地対策」のローリングを実施し、新たな「土地開発公社経営健全化計画(平成18年度～平成22年度)」を策定している最中であると説明を受けている。

(2) 5年間の貸借対照表と損益計算書のすう勢表

5年間の貸借対照表のすう勢を示すと、次の(表)のとおりである。

(表) 貸借対照表のすう勢表

(単位：千円)

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
現金預金	4,649,867	3,080,086	4,595,114	1,320,039	2,237,184
未収金	26,636	26,572	62,044	26,574	26,571
公有用地	120,663,601	104,695,456	81,895,405	67,233,594	59,746,241
有形固定資産	439,461	438,788	432,416	425,760	409,523
長期定期預金	20,000	20,000	220,000	220,000	220,000
資産合計	125,799,564	108,260,902	87,204,979	69,225,966	62,639,519
未払金	223,260	520,865	119,898	310,338	203,566
短期借入金		1,000,000	1,630,000	2,700,000	2,500,000
未払費用	755	640	522	29,405	602
短期預り金	10	57	9		
長期借入金	121,586,000	102,573,000	83,165,000	64,060,000	57,909,000
退職給与引当金	179,624	194,889	226,101	217,911	217,066
負債合計	121,989,649	104,289,452	85,141,530	67,317,654	60,830,235
川崎市出資金	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
前期繰越準備金	3,371,426	3,789,916	3,951,450	2,043,449	1,888,312
当期純利益(損失)	418,490	161,535	1,908,001	155,137	99,028
資本合計	3,809,916	3,971,450	2,063,449	1,908,312	1,809,284
負債・資本合計	125,799,564	108,260,902	87,204,979	69,225,966	62,639,519
次期繰越準備金	3,789,916	3,951,450	2,043,449	1,888,312	1,789,284

土地開発公社は、これらの総合的土地対策の進展により、川崎市への公有用地の売却が進み、公有用地の金額は順調に減少している。そのため平成12年度から16年度にかけて4年間で、総資産が1,258億円から626億円に632億円(50.2%)程減少している。

また、公有用地の取得・維持管理に対応して公有用地の金額と同程度の借入れを行っており、公有用地の川崎市への売却に応じて、この借入金を返済している。そのため、公有用地の売却進展に対応して、借入金も順調に減少している。

自己資本比率は、平成16年度末で2.9%と低く、財政の基盤は脆弱といわざるをえない。これは、公有用地売却による利益に相当する事務費比率が1%と低く、また、特

定土地の売却による売却損をその都度計上していることもあって、利益の蓄積が困難であるためである。

また、5年間の損益計算書のすう勢を示すと、次の(表)のとおりである。

(表) 損益計算書のすう勢表

(単位：千円)

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
1 事業収益	13,669,908	18,346,674	22,604,842	15,924,610	8,195,640
(1) 公有地取得事業収益(川崎市)	13,208,986	17,140,953	20,878,117	15,388,018	7,697,327
(2) 公有地取得事業収益(民間)		756,670	1,347,360	232,480	147,705
(3) 附帯等事業収益	460,922	449,051	379,365	304,112	350,608
2 事業原価	13,125,114	17,983,804	24,316,973	15,888,926	8,151,108
(1) 公有地取得事業原価(川崎市)	13,106,782	16,997,062	20,710,796	15,267,989	7,629,830
(2) 公有地取得事業原価(民間)		977,341	3,596,776	620,128	466,356
(3) 附帯等事業原価	18,332	9,401	9,401	809	54,922
原 価 率	96.0%	98.0%	107.6%	99.8%	99.5%
純 収 益	544,794	362,870	1,712,131	35,684	44,532
3 販売費及び一般管理費	282,752	222,927	227,605	209,604	149,907
(1) 人 件 費	184,901	165,358	158,459	160,129	123,340
(2) 経 費	97,851	57,569	69,147	49,475	26,567
4 事業外収益	35,890	21,657	31,756	18,781	14,991
(1) 受取利息	15,543	7,881	15,947	5,795	1,823
(2) 雑収益	20,347	13,776	15,809	12,985	13,168
5 事業外費用	53				
(1) 支払利息	53				
6 特別利益	121,003				
(1) その他の特別利益	121,003				
7 特別損失	392	65	21		8,643
(1) 前期損益修正損	376				8,643
(2) 固定資産除却損	16	65	21		
当期純利益(当期純損失)	418,490	161,535	1,908,001	155,137	99,028

事業収益の大半が、川崎市への公有用地の売却によるものであるが、市への売却は減少傾向にある。平成14年度以降における当期純損失は、主として公有用地の民間への時価による売却によるものであり、とくに平成14年度は巨額となっている。



### 第3 監査の結果

<財団法人川崎市まちづくり公社>

#### 1 市の管理職職員が出資法人の理事に就任している兼務実態並びに監事の就任状況の見直しについて

財団法人川崎市まちづくり公社（以下「まちづくり公社」という。）の役員の兼務状況は、次に示した（表2-1）のようになっている。

（表2-1）財団法人川崎市まちづくり公社役員一覧表

（平成17年10月1日現在）

役職	氏名	現職	備考
理事	A	理事長	常勤（元建設局長）
理事	B	専務理事	常勤（元中原区長）
理事	C	常務理事	常勤（元建設局理事）
理事	D	総務局長	非常勤
理事	E	総合企画局長	非常勤
理事	F	財政局長	非常勤
理事	G	建設局長	非常勤
理事	H	交通局長	非常勤
理事	I	教育長	非常勤
理事	J	消防局長	非常勤
理事	K	まちづくり局長	非常勤
理事	L	まちづくり局 総務部長	非常勤
監事	M	公認会計士	非常勤
監事	N	弁護士	非常勤

まちづくり公社は、土地開発公社と同様、典型的な行政受託型公益法人である。公益法人は、事業活動面において、広く社会の利益の増進に寄与すべく公益事業を営んでいる面に着目して、一般の営利法人と比較して多くの税制上の優遇措置が整備されている。

公益法人を所管する官公庁は、適切に監督を行う責任が求められているが、一般的にあって、公益法人全般に関しては、監督機能が働いておらず、公益法人の不適正な業務運営の改善が十分に図られていないという指摘がかねてよりなされている。

まちづくり公社においては、理事の全てが川崎市の管理職職員もしくはそのOBである。そのため、関係団体に対する行政上の監督機能が麻痺するおそれがある。監査・監督の独立性は、行政の分野においても重要なことである。

外観上の形式的要件（外観的な独立性）として、市の管理職職員がまちづくり公社を指導・監督する立場にある限り「独立の第三者に対する対応と同一の対応がとれているか」ということが必要なことである。

行政への不信を招かないためにも、数多くある地方公共団体に先がけて現状の出資法人の監督と運営の混同を抜本的に見直し、行政の監督機能に対し、独立性が確保できるよう改善していく必要がある。

まちづくり公社の監事は、公認会計士と弁護士の各1名、計2名が就任しており、一見、独立性が保たれているように見える。

しかし、公認会計士は、別途顧問契約を締結して「会計上の諸問題等に係る相談・指導等を行う」ことになっている。会計監査には「自己証明は監査にあらず」という言葉があるように、顧問の立場で指導したことを監事の立場で監査することは不適切と考える。

同様に、弁護士についても、別途、顧問契約を締結している。本件についても、同様のことがいえる。

#### 指 摘（2-1）市の管理職職員が出資法人の理事に就任している兼務実態並びに監事の 就任状況の見直しについて

川崎市の管理職職員が出資法人であるまちづくり公社の理事等を兼務していることは、市の立場から監督・監査しなければならない立場にあるため、外観上、

独立性

透明性

公正性

の観点から問題がある。

また、理事の全てが、市の管理職職員もしくは市のOBであるため、市との取引が多額で件数も多いことから「利益相反取引」となる可能性が多分にある。そのため、本質的な面において理事会において、議決権を行使しえず、理事会が機能しないことになるおそれがある。

よって、川崎市民に対して透明性を確保した行政を行うためにも、行政上の監督すべき立場の局長等管理職職員が出資法人の理事を兼務する現状並びに他の業務において顧問契約をしている監事の就任状況について、早急に見直しされたい。

## 2 理事会の効果ある運営のあり方について

まちづくり公社における過去3年間の理事会の開催状況は、次に示した(表2-2)のとおりであった。

(表2-2) 理事会開催状況表

開催回数	開催日	議案
平成14年度 第1回	平成14年5月31日	議案第1号 財団法人川崎市まちづくり公社平成13年度事業報告及び収支決算の承認について 議案第2号 財団法人川崎市まちづくり公社評議員の選任について 議案第3号 和解について
第2回	平成14年6月3日	議案第1号 財団法人川崎市まちづくり公社役員の互選について
第3回	平成14年8月30日	議案第1号 財団法人川崎市まちづくり公社寄附行為の変更について 議案第2号 高津小学校の建物の処分について 議案第3号 今井中学校の建物の処分について 報告第1号 民間ビル建設業務規程の一部改正について 報告第2号 契約規則の一部改正について 報告第3号 処務規程の一部改正について
第4回	平成15年3月26日	議案第1号 平成15年度事業計画について 議案第2号 平成15年度収支予算について 議案第3号 平成15年度長期借入金について 議案第4号 平成14年度補正収支予算について 議案第5号 中野島小学校の建物の処分について 議案第6号 補欠評議員の選任について 報告第1号 給与規程の一部改正について 報告第2号 役員の報酬に関する規程の一部改正について

開催回数	開催日	議案
		報告第3号 管理または監督の地位にある職員の管理職手当の特例に関する規定の制定について
平成15年度 第1回	平成15年5月28日	議案第1号 平成14年度業務報告及び収支決算の承認について 報告第1号 優良ビル建設業務規程の一部改正について
第2回	平成15年6月2日	議案第1号 財団法人川崎市まちづくり公社役員の互選について
第3回	平成16年3月29日	議案第1号 平成15年度補正収支予算について 議案第2号 平成16年度事業計画について 議案第3号 平成16年度収支予算について 議案第4号 平成16年度長期借入金について 議案第5号 稲田小学校の建物の処分について 議案第6号 補欠評議員の選任について 報告第1号 役員の選任について 報告第2号 財団法人川崎市まちづくり公社給与規程の一部改正について
平成16年度 第1回	書面評決	議案第1号 役員の互選について
第2回	平成16年5月31日	議案第1号 平成15年度事業報告及び収支決算の承認について 議案第2号 評議員の選任について 議案第3号 役員の互選について 報告第1号 財団法人川崎市まちづくり公社給与規程の一部改正について 報告第2号 財団法人川崎市まちづくり公社優良ビル建設業務規程の一部改正について
第3回	平成16年8月18日	議案第1号 仮称土橋小学校新築工事請負契約の締結について

開催回数	開催日	議案
第 4 回	平成 17 年 3 月 30 日	議案第 1 号 平成 16 年度補正収支予算について 議案第 2 号 平成 17 年度事業計画について 議案第 3 号 平成 17 年度収支予算について 議案第 4 号 平成 17 年度長期借入金について 議案第 5 号 西生田小学校の建物の処分について 議案第 6 号 評議員の補欠選任について 報告第 1 号 財団法人川崎市まちづくり公社給与 規程の一部改正について 報告第 2 号 財団法人川崎市まちづくり公社賃貸 ビル等リフォーム融資事業業務規程 について

まちづくり公社は、公益法人であり、直接、商法の規定を受けるものではない。しかし、理事会は経営責任を負っており、商法の取締役会と同様もしくはそれに近い監督をする必要があると思われる。

取締役会の選任について商法（明治 32 年 3 月 9 日 法律第 48 号）は、以下のように定めている。

商法 第 260 条（取締役会の義務執行）

取締役会は、会社の業務執行を執行し、取締役の職務の執行を監督する  
 取締役会は、下記事項その他の重要な業務執行については取締役に決せしむることを得ず

- 一 重要な財産の処分および譲受
- 二 多額の借財
- 三 支配人その他の重要な重要な使用人の選任および解任
- 四 支店その他の重要な組織の配置、変更および廃止

略

前項の取締役は 3 ヶ月に 1 回以上「業務の執行状況」を取締役に報告することを要する

略

上記議題一覧表にみられるように、まちづくり公社は四半期ごとに理事会を開催しているわけではなく、会計に関する事項においては 5 月の末に決算の承認を受ける理事会

が開催されているにすぎない。商法の規定を受けないとしても、商法第 260 条第 4 項に定める「業務執行の状況に関する四半期報告」を行っていないので、理事会として、また、非常勤理事が適時適切にまちづくり公社の経営状況を知りえる状況になっているとはいえない。

会社の決算において月次決算は重要であり、上場会社等では、通常、毎月取締役会を定例取締役会として開催しており、月次決算を報告している。取締役会における四半期ごとの報告は、商法の求める最低の要件であるため、公益法人であるまちづくり公社においても四半期ごとの業務の執行（決算の状況）を報告することが必要と考える。

公益法人であるまちづくり公社は、商法の規定を受けるものではないが、理事会が経営責任を果たしえるためにも商法の取締役会に関する規定を参考にして、効果ある理事会の運営を行うべきである。

#### 意見（2-1）理事会の効果ある運営のあり方について

商法は「取締役会は、会社の業務執行を決し、取締役の職務の執行を監督する」ものとし、また、取締役は3ヶ月（四半期）に1回以上「業務執行の状況」を取締役に報告することを要すると定めている。

公益法人であるまちづくり公社は、商法の規定を受けるものではないが、理事会が経営責任を果たしえるためにも商法の取締役会に関する規定を参考にして、効果ある理事会の運営を行うべきものとする。

よって、理事会がより有効に機能するためにも、また、監事が適時適切に会計監査をすることができるように商法の取締役会に関する規定を参考にして、まちづくり公社の「業務の執行の状況」を理事会に報告するなど、説明責任を果たすことができるような、機能する理事会に改善されたい。

### 3 ハウジングサロンの効果ある運営のあり方について

川崎市は、平成 17 年 3 月に「川崎市住宅基本計画」を策定し（安心・ゆとり・共生のまち「かわさき」の実現）に向けた市政を打ち出している。

この施策における「政策の理念と基本目標」は、次の点にある。

全ての市民が安心して、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある地域社会の実現（安心・ゆとり・共生のまち「かわさき」の実現）を政策の基本理念（川崎市住宅基本条例第 2 条）とし、この基本理念を実現するために、住宅政策の新たな課題を踏まえ、次の 3 つを住宅政策の基本目標として、総合的な施策展開を図ることとしている。

市民の多様なニーズに的確に応えられる市場の活用・健全化とゆとりと選択性のある良質な住いづくり

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、だれもが安心して、地域で住み続けられる居住の安定

市民等の参加と協働による安全で、住みよい住まい・まちづくりの推進と活力あるコミュニティづくり

政策の理念および基本目標に基づき、次の 5 つを具体的な施策展開に向けての基本方針としている。

住宅市場の健全育成に向けた住情報提供とパートナーシップの形成

ゆとりと選択性のある良質な住宅ストックの形成

だれもが安心して住み続けられる居住施策の推進

効率的・効果的な公共賃貸住宅の施策展開

地域の個性を生かした市民主体の住まい・まちづくりの推進

基本方針 に掲げた住宅市場の健全育成に向けた「住情報提供」の中心とする課題は、次の 5 つである。

ア 健全な住宅市場の育成と人権意識の啓発

イ 市民への的確な情報提供・相談・学習等の支援

ウ 住情報拠点の整備によるワンストップサービス化

エ 住宅ストックの円滑な流通と賃貸住宅事業者等の誘導

オ 住まい・まちづくりに関するパートナーシップの形成

そして、ここに掲げた「住情報の提供」を担うのが、まちづくり公社が行っている「ハウジングサロン」である。

ハウジングサロンの過去 5 年間の経費は、次に示した（表 2-3）のとおりであり、1/3

を国、1/3を川崎市、残りの1/3をまちづくり公社の負担で行っている。

(表 2-3) 年度別ハウジングサロン補助金収入および経費一覧表

(単位：千円)

事業年度	補助金収入	経費総額	内人件費	内諸謝金	内委託費
平成 12 年度	3,514	9,284	3,240	156	4,811
平成 13 年度	5,480	10,860	3,840	4,795	764
平成 14 年度	5,536	12,819	3,988	5,194	873
平成 15 年度	5,258	10,316	3,352	4,223	810
平成 16 年度	7,660	9,788	3,692	2,135	1,367

ハウジングサロンで行っている相談時間(予約制)は、次のようになっている。

窓口相談

ア 住宅 火曜日 13:00～16:00

イ マンション管理 木曜日 10:00～16:00

現地相談の事前窓口相談

住宅・マンション管理 月曜日～金曜日 9:00～16:00

現地相談

住宅・マンション管理 土日を含み相談者と調整 3時間程度

過去5年間におけるハウジングサロンの窓口相談件数は、次に示した(表 2-4)のとおりである。



(表 2-4) ハウジングサロンにおける相談件数等すう勢比較表

(単位：件)

	平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度
住宅相談	235	264	257	149	165
マンション 管理相談	108	311	229	122	105

(注)平成 16 年度の相談件数には、住宅で 2 件、マンション管理で 3 件の現地相談を含んでいる。

現在、ハウジングサロンは、まちづくり公社が入っているビルの 1 階に窓口を開設しているが、予約による専門家の窓口相談が主になっているため、常駐して常時窓口を開いている効果が希薄で、その効果の測定もしくは事業評価が課題となっている。

窓口開設によるコストとしては、テナント料(1階賃借料)と光熱費などがあげられる。専門家への委託料は、相談の都度発生するため、費用対効果を期待できるが、現在の相談方法を継続していく上では、1階に窓口を開設しておくほどの必要性はないと考えられる。事務所内に専門家による相談室を設けることで、コストを圧縮することが可能である。

平成 16 年度の 1 年間における来客相談 208 件、電話相談 565 件、合計 773 件で、1 日当たりの相談件数はきわめて少ない。一般的な勤務者(サラリーマン)が勤務している時間帯に窓口が開いているということに原因があると思われる。

パンフレットを作成して、配布したり、市バス内に広告を出しているようであるが、ハウジングサロンのような相談窓口があることが、市民にあまり知られていないことにも原因があると思われる。

国や市の補助の基に行っている施策である限り、国や市の財源(税金)が使われていることになるので、より効果のあるハウジングサロンとして展開していくべきである。

#### 意見(2-2) ハウジングサロンの効果ある運営のあり方について

ハウジングサロンは、まちづくり公社が入っているビルの 1 階に窓口を開設して窓口相談を行っている。この来訪による相談は、予約による専門家の窓口相談が主体であり、曜日と時間が指定されているため、常駐して常時窓口を開いている効果が希薄で、その効果の測定なり、事業評価が課題となっている。

常駐開設によるコストとしては、テナント料(1階賃借料)と光熱費などがあげられ、相談の都度発生する専門家への委託料は、費用対効果を期待できるが、現在の相談方法を継続していく上では、1階に窓口を常駐開設する必要性はないと考えられる。

よって、事務所内に専門家による相談室を設けることによって対応できると考えられるので、1階の賃借料や光熱費を削減するなど、費用の圧縮に取り組みたい。

#### 4 クレール溝口ビルの減価償却費の償却不足について

クレール溝口ビルは、ノクティビルの東側に位置したところにあり、鉄骨3階建（一部2階建）で、総床面積812.3㎡の建物である。

当初病院であったものを、まちづくり公社が溝口再開発事業に関連し、借家権者の救済対策として取得し、現在賃貸ビルとして利用している。

建築年月 昭和62年8月28日  
取得年月 平成8年11月1日  
取得価額 226,828,540円  
経過年数 9年2ヶ月

新築ビルのノクティと同様、耐用年数を39年として減価償却を行っている。

このビルは賃貸用ビルで、法人税法の収益事業に該当するので、本来、中古建物として適用すべき耐用年数は「(法定耐用年数 - 経過年数) + 経過年数×20% = 見積耐用年数」とすべきであった。その意味からすれば、現行の減価償却費および減価償却費累計額には償却不足が発生していることになる。また、購入したのは平成8年11月であるが、償却を開始したのは平成9年度からである。

その状況は、次に示した(表2-5)のようになっている。

(表2-5) クレール溝口ビル減価償却実施額一覧表

(単位：千円)

事業年度	当期償却	耐用年数	償却率
平成9年度	5,716	36年	0.028
平成10年度	6,329	33年	0.031
平成11年度	6,329	33年	0.031
平成12年度	6,329	33年	0.031
平成13年度	6,329	33年	0.031
平成14年度	5,308	39年	0.026
平成15年度	5,308	39年	0.026
平成16年度	5,308	39年	0.026
合計	46,954		

なお、平成10年に法人税法が改正され、建物については、同年4月以降の取得建物は全て定額法とされ、同時に耐用年数の短縮が図られた。

以上の経過から、問題点を絞ると次の諸点にある。

取得年度には減価償却が行われていないこと  
 中古建物に対する耐用年数が適用されていないこと

以下の条件で、減価償却費の修正額を計算することにした。

- ア 取得価額は 226,828,540 円であること
- イ 中古建物の耐用年数は「 $(39 - 9) + 9 \times 0.2 = 31$  年」となること

建物本体の償却累計額の計算

平成 8 年度分	$226,828,540 \times 90 / 100 \times 1 / 31 \times 5 / 12 =$	2,743,894 円
平成 9 年度以降	$226,828,540 \times 90 / 100 \times 8 / 31 =$	52,682,758 円
	小 計	55,426,652 円
	帳簿上の償却累計額	46,953,505 円
	差 異	8,473,147 円

上記問題点において、正しい計算式を適用すると償却不足額が 8,473 千円発生していることになる。

平成 17 年度決算において、適正な減価償却を実施するためにも、改めて、正しい計算式を適用して、過年度の償却不足額を修正処理すべきである。

指 摘 (2-2) クレール溝口ビルの減価償却費の償却不足について

クレール溝口ビルは、ノクティビルの東側に位置したところにあり、鉄骨 3 階建 (一部 2 階建) で、総床面積 812.3 m<sup>2</sup> の建物である。

現行の減価償却費および減価償却費累計額には償却不足 8,473 千円が発生している。

よって、平成 17 年度決算において、適正な減価償却を実施するためにも、改めて、正しい計算式を適用して、過年度の償却不足額を修正処理されたい。

## 5 固定資産の評価減の必要性ないし減損の認識について

まちづくり公社の所有する有形固定資産のうち主要なものは、溝口再開発事業に関連し取得したノクティに関する物件であるが、保有する土地総額 80 億円のうちノクティ関連の土地の帳簿価額は、約 77 億円で、保有土地の 96%を占めている。この土地資産は、帳簿価額 77 億円に対し推定時価が 23 億円と 7 割程度も下落している。

この帳簿価額となった評価額の評価基準日は平成 4 年 7 月 28 日であり、それまでの土地価格の変動は比較的小さく、高値安定の状態であった。その先の地価の見通しは下落傾向にあるとの見方が大半であり、事実、バブル崩壊の直前の時期だった。その影響もあり、地権者が権利者として、そのまま残るのではなく、転出希望が当初の予想を大幅に上回ったために、補償金の手当てが問題となった。

本来、公共施設部分を用地買収方式で整備を行った場合に支払われる買収費相当額を権利者が持ち寄った場合に、その費用で再開発ビルがそっくり建設できる関係にあった。一方、溝口駅周辺の商業活性化の起爆剤として、都市型百貨店の誘致を計画していたため、保留床が必要であり、最終的に転出者が増えた結果、保留床が 3 万㎡となり、誘致が可能になったものの転出補償金の工面や資金計画の見直しが必要となった。

クレール溝口は、A 整形外科病院の新館だった建物で、経済的な理由からノクティには入れない借家権者のために購入したもので、当該建物に当初 6 件が入居した。

再開発によって生み出される保留床の売却は、補償金に充当されると考えられるが、バブル経済の崩壊などの経済的背景から予測を大幅に上回る保留床が売れ残った。そこで川崎市が公募を行った結果、応募がなく、保有床の処分先が定まらないことから、市の外郭団体であるまちづくり公社を処分の受け皿とした。それらがノクティ 1 および 2 の共有床である。

また、建築価格が下落したことにより床価額が低下した。この低減の結果として、権利変換後の従後資産の価額を下げたことから、従前と等価の資産を取得するには大幅に床の追加取得を増やす必要が生じた。その対策として、市は権利床として公共的駐車場を取得し、これについても事務所部分とともにまちづくり公社に売却した。

溝口の再開発の総事業費は、駅前広場の設置などの公共施設負担金を含め、931 億円である。このうち市が一般会計より負担した金額は、以下のものである。

ビル建設に対する再開発補助金として	45 億円
公共施設管理者負担金として合計	483 億円
<u>合 計</u>	<u>528 億円</u>

これに、まちづくり公社が取得したクレール溝口およびノクティ 1 および 2 における共有床の取得価額 87 億円を加えると、この溝口再開発事業という案件に対してトータ

ルで 615 億円の負担があったことになる。

溝口再開発事業に関し、市はまちづくり公社に、毎年、短期貸付金を更新していく形で資金援助しており、その残高は平成 17 年度期首において 12,093 百万円、年利は 0.001%となっている。

溝口再開発関連の一連の資産は、時価が簿価を大幅に下回っているものと推定されるため、評価減を行うべきものと考えるが、少なくとも減損を速やかに認識することが必要である。

まちづくり公社は、市の事業を補完するための諸施策を実施するため、平成 6 年度に「耐火建築助成公社と教育施設整備公社を統合して発足した」ものである。上記の貸付金のような市の資金的援助なくしては立ち行かない構造となっているため、体質の改善が急務である。

#### 意見(2-3) 固定資産の評価減の必要性もしくは減損の認識について

まちづくり公社の所有する有形固定資産のうち主要なものは、溝口再開発事業に関連し取得したノクティに関する物件であるが、この土地の資産は、帳簿価格 77 億円に対し推定時価が 23 億円と 7 割程度も下落しており、減損が生じているものと推定される。

公益法人への減損会計の適用は、改正公益法人会計基準が適用となる平成 18 年度からであるので、減損処理は平成 18 年度となるが、少なくとも現状において減損が生じていることを認識する必要がある。

よって、平成 18 年度に減損処理をした場合にまちづくり公社のバランスシートに与える影響を今のうちから把握しておきたい。

## 6 適正な修繕引当金および修繕積立金の計上について

平成 16 年度末時点のまちづくり公社の特別修繕引当金および修繕引当金の残高は、それぞれ 1,378 百万円および 11 百万円である。特別修繕引当金は、中原区役所およびいさご会館の賃貸中の瑕疵担保責任に対応するためのものであるが、中原区役所は平成 17 年 4 月に、また、いさご会館は平成 17 年 9 月に川崎市に引き渡されているので平成 17 年 10 月 1 日現在では、目的を失っている。また、修繕引当金は電公ビルの修繕に限ったものであり、その他の保有資産については、修繕引当金を計上していない。

平成 12 年度から平成 16 年度にかけて、経常的な維持修繕以外の修繕として以下のものが見られた。

平成 12 年度クレール溝口屋上防水	2,499 千円
平成 15 年度クレール中原内装・外装等改修工事	2,100 千円
平成 15 年度クレール中原屋上防水改修工事	2,447 千円

ノクティの共有床については、共有者組合において修繕積立金を積んでおり、その積立金は、みぞのくち新都市株式会社（以下「新都市会社」という。）が管理している。まちづくり公社も負担金として共有者組合に払い込んでおり、金額はまちづくり公社の貸借対照表上オフバランスとなっている。

一方、まちづくり公社が区分所有している駐車場と事務所については、ノクティ全体の修繕計画における区分所有部分の積立所要額を新都市会社がまちづくり公社に連絡し、まちづくり公社はその金額を内部預金として積み立てておくことになっている。しかしながら、次の（表 2-6）のとおり、一部積立不足額が発生している。

（表 2-6）ノクティ区分所有部分修繕積立金要積立額と実積立額対比表

（単位：千円）

	ノクティ1事務所	ノクティ1駐車場	ノクティ2駐車場
平成16年度末要積立額	5,207	5,047	77,193
平成16年度末実積立額	5,203	5,045	40,902
積立不足額	4	2	36,291

今後、まちづくり公社所有資産を適正に維持管理していくとともに、将来的な負債としてバランスシートに適切に反映させるためにも、物件ごとに修繕計画を策定し、期間配分した適正な金額を修繕引当金として計上すべきである。また、ノクティ区分所有部分に係る積立金には不足額が生じているので、将来的なノクティの大規模修繕に対応するためにも、早期に不足額を解消すべきである。

### 指 摘(2-3) 適正な修繕引当金および修繕積立金の計上について

まちづくり公社が引き当てている特別修繕引当金は、対象物件がすでに引き渡されており平成17年10月1日現在目的を失っているため、平成18年3月期末において取り崩す必要がある。

一方、今後、まちづくり公社所有資産を適正に維持管理していくとともに、将来的な負債としてバランスシートに適切に反映させるためにも、物件ごとに修繕計画を策定し、期間配分した適正な金額を修繕引当金として計上していく必要がある。また、ノクティ区分所有部分に係る積立金には不足額が生じている。

よって、将来的なノクティの大規模修繕に対応するためにも、早期に不足額を解消させるとともに、必要な修繕計画に基づく修繕引当金を設定されたい。

## 7 不良債権の個別引き当てについて

平成 16 年度末における長期貸付金残高の内訳は、以下のとおりである。

優良ビル建設資金融資 32,544 百万円

一般住宅資金融資 81 百万円

このうち回収可能性に問題ある貸出先は、次の（表 2-7）に示した 3 件であった。

（表 2-7）回収可能性懸念貸金一覧表

（単位：千円）

	氏名	債権額	事実関係
1	A 氏	15,221	平成 4 年に建物は第 2 順位、土地は第 4 順位にて抵当権設定。 平成 15 年 8 月 14 日配当決定済み。配当金 0。
2	B 氏	349,292	相続税の延滞により国税の公売の可能性があり、平成 17 年 7 月 21 日に抵当権に基づく物上代位により家賃の差押命令申立済み。 第 3 債務者 14 人のうち 8 月末に 11 人が合計 1,627 千円の家賃を支払ってきた。
3	C 氏	8,585	平成 16 年 12 月 13 日に競売申立済み。平成 17 年 10 月 5 日売却決定。売却決定額 7,528 千円。

- 1 (A 氏)については貸倒引当金を全額引き当てしている。しかし、本来、配当が 0 と決まったので、帳簿から抹消すべきであった。
- 2 (B 氏)については、毎月の予定返済額を上回る家賃の入金が 8 月末にあったので、今後の処理は様子を見ながらになる。
- 3 (C 氏)はすでに、昨年競売の申し立てをして評価額も昨年度内に算定されているので、少なくとも差額部分の個別引き当てが必要であった。

### 指 摘 (2-4) 不良債権の個別引き当てについて

平成 16 年度末における長期貸付金のうち回収可能性に関して問題ある貸出先が 3 件ある。そのうちの 1 件は平成 15 年度に配当決定の結果、配当が 0 と確定したが、未だ帳簿上、債権と貸倒引当金を計上したままになっている。配当が決定した時期に帳簿から抹消すべきであったものである。

よって、帳簿上抹消されたい。

また、担保物権につき競売申立後、裁判所による鑑定評価済みのものについて、まったく引き当てていなかったため、適切な会計処理ではなかった。その後、売却額が決定されたので、今期は適切な額の貸倒処理をされたい。



## 8 中原消防署・ホテル複合施設におけるホテル事業(賃貸事業)の望ましい契約のあり方について

川崎市は、中原消防署の移転改築に当たり、土地の高度利用と防災拠点としての機能向上を図るとともに、小杉周辺地区のまちの活性化に資するため、ホテルとの複合施設とすることにした。まちづくり公社は、事業主体として消防署とホテルの複合施設を建設し、完成後、中原消防署は市に売却し、ホテル施設はホテル事業者に30年間の定期借家契約で賃貸することによりイニシャルコスト3,024百万円(参考:耐用年数は建物39年、設備15年)を回収する計画となっている。また、土地については、市と30年間の定期借地契約により地代を支払う計画となっている。

まちづくり公社は、既にホテル事業者を公募により選定済みであり、そのホテル事業者のコンセプトに基づいた外観、内装設備等を有した建物を建設予定である。したがって、このホテル事業者との定期借家契約が解約されると、別のホテル事業者と新たな賃貸借契約を締結するためには、改装等の追加投資が必要になると考えられる。また、別のホテル事業者が見つからない事態も考慮しておかなければならない。

このような理由から、リスクヘッジのためにも中途解約は可能な限りできないようにするとともに、中途解約となった場合でも相当の違約金を徴収することが必要となると考える。

現時点の契約案においては、やむをえない事由による場合を除いて解約することはできないとなっているものの、違約金は、月額賃料の24か月分相当額552百万円となっている。しかしながら、解約にあたり別のホテル事業者が見つからない場合には、帳簿価額相当額の損失を蒙ることとなり、また、川崎市へは定期借地料を支払い続けなければならないので、損失額が違約金を上回ることが想定され、リスクヘッジとしては十分な金額とはなっていない。

### 意見(2-4) 中原消防署・ホテル複合施設におけるホテル事業(賃貸事業)の望ましい契約のあり方について

中原消防署・ホテル複合施設におけるホテル事業(賃貸事業)について、現時点の契約案においては、やむをえない事由による場合を除いて解約することはできないとなっているものの、違約金(月額賃料の24か月分相当額552百万円)は、解約にあたり別のホテル事業者が見つからない場合を想定すると、リスクヘッジとしては十分な金額となっていない。

別のホテル事業者が見つからない場合には、帳簿価額相当額の損失を蒙ることとなり、また、川崎市へは定期借地料を支払い続けなければならない。

よって、リスクヘッジのためにも、この場合の違約金は解約時の帳簿価額相当額や、解約後川崎市に支払う定期借地料を考慮したものとするよう、早急に検討されたい。

## 9 クレール中原(賃貸住宅事業)における事業継続の問題点について

クレール中原は、中堅所得世帯に良質な賃貸住宅を供給することを目的とした川崎市の「川崎市地域特別賃貸住宅 B 型制度要綱」に基づき平成 5 年 3 月に建設された。

地域特別賃貸住宅制度は、国が創設した制度であるが、傾斜型家賃減額補助となっているため、年々、入居者負担額が増加するシステムとなっている。このため、近年では地価下落による家賃相場下落により入居者負担額が家賃相場を超えてしまうという状況が生じている。本物件についても、平成 10 年頃から恒常的に空室が生じることになっていたので、その対応として平成 16 年 7 月に川崎市地域特別賃貸住宅(B 型)の用途を終了し、市場相場並みに家賃を減額した結果、現在では入居状況は改善されている。

しかしながら、家賃を減額することにより当初の見込みと比べ、建物建設費用・土地取得費用の回収が長期にわたることになった。また、土地の取得価額(369 百万円)は、路線価に基づく時価想定額(119 百万円)より 250 百万円多く、含み損失を有している。

(注) 地域特別賃貸住宅 A 型 地方公共団体が所有する地域特別賃貸住宅  
地域特別賃貸住宅 B 型 地方公共団体以外の者が所有する地域特別賃貸住宅

### 意見(2-5)クレール中原(賃貸住宅事業)における事業継続の問題点について

クレール中原は、川崎市地域特別賃貸住宅(B 型)の用途を終了し一般賃貸住宅に移行したが、家賃を減額することにより当初の見込と比べ、建物建設費用・土地取得費用の回収が長期にわたることになった。また、土地の簿価(369 百万円)は路線価に基づく時価想定額(119 百万円)より 250 百万円多く、含み損失を有している。

よって、川崎市地域特別賃貸住宅(B 型)の用途を終了したことにより、公益法人が行うべき事業としての意義は薄くなっているが、一方で入居状況が改善されたという現実もあるので、今後においては売却により得られる収入と、継続使用することにより得られる将来キャッシュフローとを随時比較のうえ、事業の継続について慎重に判断されたい。

## <川崎市住宅供給公社>

### 10 川崎市住宅供給公社の存在意義と今後の事業の方向性について

全国の住宅供給公社は、バブル経済崩壊後、地価の下落による保有土地の含み損の拡大や売れ残り物件の増加により、経営が悪化し、間接的に地方公共団体の財政を圧迫する要因になっている。

具体的な状況としては、全国 57 公社のうち、金融機関に債務免除を求める特定調停を行った公社は 3 公社（北海道、千葉県、長崎県）、解散を前提とした業務整理に入っている公社は 5 公社（青森県、岩手県、福島県、香川県、高知県）あり、また、事業の一部撤退・縮小や組織の変更を検討している公社も多数存在している。そして、平成 16 年度の決算では、公社全体の約 60% が赤字であった。

上述のように多くの公社の財政状態および経営成績が芳しくないのは、基本的には、公社に未利用の保有地および売れ残り物件の問題が存在するからである。未利用の保有地および売れ残り物件は、購入からの期間が経過することで、金利相当分が原価に上乘せされ、売却する際の赤字を拡大させるとともに、帳簿価額と時価の乖離をもたらし、含み損を増加させる原因となっている。

ただし、事業概要で説明したとおり、川崎市住宅供給公社（以下「住宅供給公社」という。）はバブル崩壊後すみやかに賃貸管理事業に事業の中心をシフトしているため、未利用の保有地および売れ残り物件による影響は軽微であるといえる。

住宅供給公社の今後の方向性を検討する上で、一般的な他の住宅供給公社と比較した場合、具体的には次のような特徴がある。

平成 3 年度以降は、事業の中心を、賃貸事業に推移した。分譲事業は継続するが、一般的な分譲住宅建設は行わない方針である。

そのため、基本的に分譲物件の完成在庫は持たない経営方針である。

賃貸事業用の固定資産でも、未利用の資産（たとえば、遊休土地等）はない。

民間提携の賃貸住宅事業は、全て管理受託であり、一括借上げによる空家の家賃負担リスクが低い水準になっている。

高齢者住宅相談員「よろずや」制度を試行的に実施するなど高齢者向け優良賃貸住宅事業に注力してきている。

したがって、未利用保有地や売れ残り物件の影響は少なく、また、賃貸管理事業に関しても一括借上げ方式を採用しておらず、家賃負担リスクが低いなど、構造的な問題があるとは考えられない。

住宅供給公社は、構造的な問題もなく、業績堅調で不良資産も認められないが、他の公社の動向と合わせて考えると、一般市民への住宅供給という公社の設立目的は、ほぼ達成されたとも考えられる。そして、一般市民への良好な住宅の供給は、今後は民間の業者がより効率的に行えるよう行政が誘導していくべきものとする。したがって、時代のニーズに適合した新たな公社の使命や存在意義を検討する必要がある。

ここで、バリアフリーの高齢者向けの住宅や環境に配慮した住宅などの供給は、市の住宅政策として推進しているが、民間での取り組みは必ずしも十分ではなく、公共的使命を担う非営利事業体として、こうした分野で活路を見出していくことは可能と考える。

住宅供給公社では、公社の使命や存在意義の確立を目指し、公社のあり方を検討する社内プロジェクトを立ち上げるとともに、各課単位での事業の見直しを徹底している。そして、具体的な取り組みとして、平成16年度の建設事業の概況でも記載したとおり高齢者向け優良賃貸住宅に注力しているなど、公社の存在意義の確立を目指した事業展開を指向している。

したがって、市の住宅政策として推進している高齢者向け優良賃貸住宅など政策的な意義が大きい事業を引き続き展開していくとともに、時代のニーズに適合した公社の役割は何か、そして、住宅供給公社の強みは何かを考え、継続的に事業・組織などを再構築していくことが望まれる。

#### 意見(2-6) 住宅供給公社の存続意義と今後の事業の方向性について

住宅供給公社は、構造的な問題もなく、業績堅調で不良資産も認められない。ただし、他の公社の動向と合わせて考えると、一般市民への住宅供給という公社の設立目的は、ほぼ達成されたとも考えられる。したがって、時代のニーズに適合した新たな公社の使命や存在意義を検討する必要がある。

住宅供給公社は、公社の使命や存在意義の確立を目指し、公社のあり方を検討する社内プロジェクトを立ち上げるとともに、各課単位での事業の見直しを徹底している。そして、具体的な取り組みとして、市の住宅政策として推進している高齢者向け優良賃貸住宅に注力しているなど、公社の存在意義の確立を目指した事業展開を指向している。

よって、高齢者向け優良賃貸住宅など政策的な意義の大きい事業を引き続き展開していくとともに、時代のニーズに適合した公社の役割は何か、その強みは何かを考え、継続的に事業・組織などを再構築して、市民のニーズに適合した事業展開を図られたい。

11 電波障害対策費用未成原価（その他固定負債勘定）に関する見積資料の適切な保管と実情に対応した運用その他について

平成 16 年度決算において、その他固定負債が 1,306 百万円計上されている。これは、電波障害対策費としての発生見積額を未成原価仮勘定として計上しているものである。

ここで、電波障害対策費とは、分譲マンションの建設により、その周辺住宅のテレビ電波の受信に障害が起こる場合、この対策費として住宅供給公社が半永久的に負担する必要のある費用であり、分譲住宅の建設に際して、周辺住宅で結成される共同受信組合と協定書を締結して内容を決定している。

引当金および電波障害対策費用未成原価（その他固定負債勘定）の 5 年間にわたる金額の推移は、次の（表 2-8）に示したとおりである。

（表 2-8）引当金および電波障害対策費用未成原価（その他固定負債勘定）の 5 年間の金額推移表

（単位：千円）

科 目	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
その他固定負債(未成原価仮勘定)			2,018,331	1,422,054	1,306,853
団地整備引当金	1,264,511	1,257,150			
災害復旧引当金	711,724	711,724			
間接経費引当金	1,121,731	1,089,155			
社屋整備引当金	1,560,000	1,560,000			
合 計	4,657,966	4,618,029	2,018,331	1,422,054	1,306,853

（注）退職給付引当金、貸倒引当金、修繕引当金は除いている。

平成 14 年度より新たな「地方住宅供給公社会計基準」が適用されたことにより、会計処理および表示科目の変更が行われ、電波障害対策費用未成原価は、その他固定負債として平成 14 年度より表示されることとなった。

電波障害対策費としての未成原価に関する引き当ては従来から行われており、それが団地整備引当金および間接経費引当金に相当するものと考えられる。

つづいて、平成 16 年度末における電波障害対策費の分譲事業別明細は、次の（表 2-9）のとおりである。

(表 2-9) 平成 16 年度末における電波障害対策費の分譲事業別明細表

(単位：千円)

	No	住 宅 名	対象戸数	設置年	予定額	費目	平成 17年度	平成 18年度	平成 19年度	平成20年 度以降	合 計
共同 アン テナ 対策 施設	1	柳町住宅	80	昭和46年	10,000	維持管理費	100	100	100	300	600
						工事費				5,000	5,000
	2	大島住宅	211	昭和46年	34,700	維持管理費	700	700	700	2,100	4,200
						工事費	826	3,700		12,000	16,526
	3	白幡台住宅	56	昭和47年	20,000	維持管理費	500	500	500	1,500	3,000
						工事費	480	1,620		13,500	15,600
	4	市ノ坪住宅	161	昭和50年	56,000	維持管理費		600	600	1,800	3,000
						工事費	150			23,000	23,150
	5	梶ヶ谷住宅	7	昭和52年	4,000	工事費				5,000	5,000
	6	有馬住宅	27	昭和50年	10,000	工事費				5,000	5,000
	7	かわさきスカイビル	20	昭和51年	8,000	工事費				5,000	5,000
8	野川住宅	26	昭和54年	10,000	維持管理費	100	100	100	300	600	
					工事費	200			7,000	7,200	
9	新ゆりグリーンタウン	1,269	昭和57年	555,000	維持管理費	7,000	7,000	7,000	21,000	42,000	
			昭和58年		工事費	124,500	40,000	40,000	332,000	536,500	
10	リジェンヌ京町	1,259	平成2年	185,337	工事費	500			45,000	45,500	
11	リエス東百合丘	28	平成4年	8,000	工事費	200			8,000	8,200	
共同 対策 施設	12	河原町住宅	2,468	昭和58年	238,000	維持管理費	10,000	10,000	10,000	30,000	60,000
						工事費				250,000	250,000
	13	南加瀬ビル	34	昭和55年	50,000	維持管理費	300	300	300	900	1,800
						工事費					
14	リバーグリーン和泉	2,246	平成2年	117,816	維持管理費	5,000	5,000	5,000	15,000	30,000	
					工事費				238,977	238,977	
予 定 額					1,306,853	維持管理費	150,556	69,620	64,300	1,022,377	1,306,853
平成16年度末の電波障害未成原価の推移								1,156,297	1,086,677	1,022,377	

平成 16 年度末の電波障害対策費用にかかる未成原価仮勘定残高 1,306 百万円は、上記のとおり平成 17 年度以降、各分譲事業毎に年度予算として割り振られており、その根拠は建設ときに、あるいは折を見て業者から徴求する見積資料に基づいている。

ここで、当初の見積資料は見積計算の根拠として継続的に保管管理すべきであるところ、分譲物件を建設してからの経過年数が長いものもあり、所在不明のものがある。

見積りの客観的かつ適切性を見る上で説得力に乏しく、見積りの妥当性が判断しかねる面があるので、当該見積りに基づく未成原価を計上している間は、少なくとも見積りをした根拠資料を保管し、未成原価の客観性と適切性を確保しておくべきと考える。

つづいて、未成原価仮勘定残高とその見積方法についてであるが、半永久的に負担が発生する可能性のある費用であるため、各年度の発生見込みとして割り振られている維持管理費について、実際に予算として割り振られている年度での目的使用の実績がなくとも、未成原価の取り崩しを行うことはなく、従来からの残高をそのまま次期以降に繰り越している。

そのため、電波障害対策費用としての未成原価仮勘定は多額のまま維持（繰越）されてしまう構造になっている。また、上の（表 2-9）で明らかなように、予算上、平成 20 年度以降に多くの費用が集中しているが、これは、費用の見積期間を 20 年超にしている物件があるためである。

実際、平成 16 年度に電波障害対策費用として支出されたのは約 13 百万円のみで、平成 15 年度末の未成原価 1,422 百万円の 0.9%であり、老朽化した施設を周期的に全面改修することや、毎年必要となる維持管理費を半永久的に負担するために備えておくことは必要なことであるが、それでも未成原価の積み立てが過大であると考えられる。

「地方住宅供給公社会計基準 注解 23」には、次のように記載されている。

（注 23）期末時の予定価額による原価算入について

特定の資産原価又は事業原価となるべき費用の額の全部又は一部が、事業年度終了の日までに確定している場合には、同日の現況によりその金額を適正に見積り、貸借対照表日後一年以内に確定すると見込まれるものについては、当該金額に対応する額を未払金として流動負債に計上する。貸借対照表日後一年以内に確定すると見込まれるもの以外については、未成原価債務として固定負債に計上し、毎期末に計上の適切性を検討しなければならない。

したがって、固定負債として未成原価仮勘定に計上することについては問題はないが、計上金額の適切性は每期見直す必要があるところ、上述のとおり、電波障害対策に使用されなかった金額は、将来使われる可能性がある金額として取り崩すことなく、従来からの残高をそのまま次期以降の分として繰り越されている。

確かに半永久的に発生する費用であれば、使用しなかった分は即、取り崩さず将来分として繰り越す理論は妥当と考えられる。ただし、費用としての支出実績および今後のデジタル放送開始など状況が変化する現状を踏まえると、その見積り計算方法については検討の余地があると考えられる。

具体的には、見積り期間についてであるが、見積りは合理的な数値に基づいて行うべきであり、半永久的に負担が発生するといっても超長期の見積りを合理的な数値で行うことは、今後の技術進歩などとも絡み困難と考えられる。特に、現在では、平成 23 年( 2011

年)にデジタル放送の完全開始(アナログ放送の廃止)という大きな変化が到来することが分かっているにもかかわらず、デジタル放送開始以降の電波障害対策費用を正確に見積ることが困難であるため、デジタル放送開始以後の長期間についても、従来のアナログ対応の見積額のまま未成原価仮勘定を計上していかざるを得ない状況にある。

したがって、実際に必要な費用負担よりも未成原価仮勘定が上回り、実態と乖離した財務内容を示すことになる可能性がある。したがって、物件毎の全面改修をワンクールと捉えて、見積りはその一定期間とするなど、実現可能性を踏まえて合理的に説明できる方式で見直しを図るなどの運用基準を検討すべきであると考えられる。

そこで、今後の対応として、まず、デジタル放送の試験的な開始(予定では平成17年12月)に合わせて各事業毎に見積りをとる必要がある。つづいて、この見積りに基づいて、事業別に「全面改修が必要と考えられる期間」、すなわち見積期間を定め、その上で「必要な金額の総額」および「いつの時点でいくら必要なのか」を事業別の明細に落とし込んだ上で、必要額と現状の未成原価の差額を取り崩す必要がある。

そして、新たに定めた事業別の見積期間を維持するため、維持管理費等の使用があった場合には、当該使用に係る部分の割当未成原価を取り崩すとともに、不足分を追加計上し、また、未使用の割当未成原価はそのまま繰り越す必要があると考えられる。

ただし、未成原価仮勘定残高の妥当性を確保するために、別途、技術的な進歩などの総合的な状況変化を踏まえ、可能な限り適切な金額を計上できるように、毎期末に見直しを行っていく必要がある。

#### 意見(2-7) 電波障害対策費用未成原価(その他固定負債勘定)に関する見積資料の適切な保管と実情に対応した運用について

平成16年度末に電波障害対策費用未成原価(その他固定負債勘定)として1,306百万円が計上されている。その根拠は建設当時に、あるいは折を見て業者から徴求する見積資料に基づいて計算している。

ここで、当初の見積りは見積計算の根拠資料は継続的に保管管理すべきであるところ、分譲物件を建設してからの経過年数が長いものもあり、所在不明のものがある。

よって、関係資料の不十分な状況は見積りの客観性と適切性を見る上で説得力に乏しく、見積りの妥当性が判断しきれない面があるので、当該見積りに基づく未成原価を計上している間は、少なくとも見積資料を保管し、未成原価の客観的適切性を確保しておくべきものと考えられる。

また、見積期間についてであるが、見積りは合理的な数値で行うべきであり、半永久的に負担が発生するといっても超長期の見積りを合理的な数値で行うことは、今後の技術進歩などとも絡み困難と考えられる。したがって、実際に必要な費用負担を未成原価仮勘定が上回り、実態と乖離した財務内容を示すことになる可能性がある。

よって、物件毎の全面改修をワンクールと捉えて、見積りはその一定期間とするなど、



実現可能性を踏まえて合理的に説明できる方式で見直しを図るなどの運用基準を設定した上で、実施されたい。

#### 意見（2-8）電波障害対策費用未成原価の適切な会計処理について

今後の対応として、まず、デジタル放送の試験的な開始（予定では平成17年12月）に合わせて各事業毎に見積りをとる必要がある。つづいて、この見積りに基づいて、事業別に「全面改修が必要と考えられる期間」、すなわち見積期間を定め、その上で「必要な金額の総額」および「いつの時点でいくら必要なのか」を事業別の明細に落とし込んだ上で、必要額と現状の未成原価の差額を取り崩す必要がある。

よって、新たに定めた事業別の見積期間を維持するため、維持管理費等の使用があった場合には、当該使用に係る部分の割当未成原価を取り崩すとともに、不足分を追加で計上し、また、未使用の割当未成原価はそのまま繰り越すよう会計処理を改められたい。

ただし、未成原価仮勘定残高の妥当性を確保するために、別途、技術的な進歩などの総合的な状況変化を踏まえ、可能な限り適切な金額を計上できるように、毎期末に見直しをされたい。

## 12 分譲住宅の完成在庫売却に伴って発生した支払猶予による長期未収金と売れ残り住戸の販売方法の適切性について

平成 16 年度末の貸借対照表上に長期未収金が 20 百万円計上されている。この 20 百万円は平成 6 年に販売を開始した分譲マンションの売れ残り分 2 戸の販売に際して、住宅供給公社が、買受人に対して、1 戸当り 10 百万円につき、一定期間の支払いを猶予したために発生したものである。この金額は、契約後 10 年間支払いを留保し、11 年目から分割して返済してもらう契約としている。

住宅供給公社の行う業務として「地方住宅供給公社法（昭和 40 年 6 月 10 日 法律第 124 号）」第 21 条および「川崎市住宅供給公社・定款」第 17 条に、次のように定められている。

### 地方住宅供給公社法 第 21 条

地方公社は、第 1 条の目的を達成するため、住宅の積立分譲及びこれに附帯する業務を行う。

### 川崎市住宅供給公社・定款 第 17 条

この地方公社は、第 1 条の目的を達成するため、次の業務を行う。

- (1) 住宅の積立分譲を行うこと。
- (2) ~ (6) 省略
- (7) 前各号に附帯する業務を行うこと。
- (8) ~ (9) 省略

したがって、いずれも住宅の分譲およびこれに附帯する業務という表現が用いられているが、一定期間支払いを猶予する方式で分譲住宅を販売することに関しては、地方住宅供給公社法および定款に細かい規定は設けられていない。ただし、10 年間の支払留保と分割返済といった譲渡契約は、通常の販売方法に比較して異例なことと考えられる。当時、他の住宅供給公社でも同様の方式が行われ、購入しやすい方法を積極的に検討した上で の対応とは考えられるが、今後とも安易に行われるべき販売方法ではないと考える。

また、後払契約をすることで、住宅供給公社は長期債権を抱えることになるので、その回収可能性も問題となる。この点、買受人の費用負担のもとで、保証会社からの保証を取り付け、さらに、後払契約相当分について抵当権の設定も行っており、相応の対策は取られているものと考ええる。

つづいて、支払猶予期間分の利息は、当初の 10 年間は 1%で、11 年目以降は 5%の固定利率となっている。5%の固定利率は低くはないが、当初(10 年間)の設定利率 1%という金利は当時としてはかなり低い金利であると考ええる。

さらに、本件では、後払契約と併せて価格調整も行われている。これは、売れ残りの原因を実勢価格との乖離と分析し、住宅供給公社として正式に機関決定した上で実施しているが、価格調整の水準について公平性の観点からみて好ましくないと考える。

しかし、売れ残りの完成在庫が無くなったことにより、住宅供給公社が売れ残りの完成在庫を抱えることから発生が予想される、金利相当額や維持経費などの実質的な損失を免れたとも考えられる。したがって、バブル経済がはじけて景気の下降が予想される中で、住宅供給公社の決断はやむを得ない側面があったとも考えられる。

今後は、早期の未収金回収に努めるとともに、売れ残りの完成在庫が発生しないような事業計画、価格設定を行うべきと考える。また、今後、売れ残りの完成在庫が発生した場合、その処分に当たっては、公平性の観点から好ましくない対応と判断されないように、販売手法について事前に十分な検討を行う必要がある。

#### 指 摘（2-5）分譲住宅の完成在庫売却に伴って発生した支払猶予による長期未収金と売れ残り住戸の販売方法の適切性について

分譲住宅の完成在庫品売却に当たり、支払い猶予を条件とした売買契約を行ったことにより長期未収金が発生している。

支払猶予期間分の利息は、当初の10年間は1%で、11年目以降は5%の固定利率となっている。5%の固定利率は低くはないが、当初の1%という金利は当時としてはかなり低い金利であると考えられる。

そして、本件では、後払契約と併せて価格調整も行われている。この価格調整は、売れ残りの原因を実勢価格との乖離と分析し、実施しているが、その水準について、公平性の観点からみると好ましくないと考える。ただし、この事実は、バブル経済がはじけて景気の下降が予想される中で、公社の決断はやむを得ないものとも考えられる。

よって、今後は早期の未収金回収に努めるとともに、売れ残りの完成在庫が発生しないような事業計画、価格設定を行うとともに、今後、売れ残りの完成在庫が発生した場合、その販売に当たっては、公平性の観点からみて適切な措置をとられたい。

### 13 かわさきスカイビルの未収家賃に対する適切な措置について

平成 16 年度末で、住宅供給公社が共同所有している「かわさきスカイビル」で家賃の滞納を原因とする未収が発生しており、その金額は 11,282 千円である。

「かわさきスカイビル」の概要は、次の(表 2-10)のとおりである。

(表 2-10) かわさきスカイビルの概要

所 在	川崎区南町16番7
建物概要	地下1階、地上13階建
店舗住居	地下1階より地上3階までが賃貸店舗、地上4階以降は分譲住宅
所有区分	住宅供給公社は、地下1階・地上2階・地上3階のそれぞれ32.7%を所有持分としている。その他の持分は、4名のオーナーの共有で、地上1階部分については公社の持分はない。
管理会社	(有)かわさきスカイビル(以下「スカイビル」という。)
入金方法	公社持分を管理会社に賃貸し、賃料の全てが、一旦、管理会社に入金された後、持分割合に応じて入金される。

また、家賃未収分の発生経緯は、以下のとおりである。

店舗を賃借していたオーナーが、平成 10 年 4 月から賃料、共益費をスカイビルに滞納し始める。

滞納されたスカイビルは、資金繰りが苦しくなり、基本的に住宅供給公社持分のみを除いて家賃の支払いを実行した。そのため、住宅供給公社はスカイビルに対して未収金が発生した。

住宅供給公社は、滞納開始 3 ヶ月後に管理会社および各オーナーに督促を依頼したが、話し合いは進展しなかった。

平成 12 年 1 月に住宅供給公社以外のオーナーが「仮差押の申立」を行い、裁判所により債権差押が決定した。

平成 12 年度末の公社未収金は 27,180 千円まで増加した。

仮差し押え以降は入金を受け、未収金残高は横ばいで推移した。

平成 13 年 7 月に、滞納していたオーナーが 1 階の自己所有店舗を売却し、公社は売却代金より 15,400 千円の入金を受けた。ここで、平成 13 年度の公社の未収金は 14,774 千円まで減少している。

それ以降、管理会社の弁護士を交え話し合いを続けながら、漸次入金を受け、平成 16 年度末の未収金は 11,282 千円となっている。

つづいて、住宅供給公社のスカイビルに対する未収金等債権債務残高の推移は、次の

表(2-11)のとおりである。

(表 2-11) 未収金の推移表

(単位：千円)

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
未収金残高	27,180	14,774	12,876	9,721	11,282
共益費相当			1,270	3,347	5,424
純額債権	27,180	14,774	11,606	6,374	5,858

ここで、未収金は、家賃の入金分として配分を受けるべき金額である。そして、共益費相当は、空室でなければ徴収できる空室部分に対応する共益費の負担をスカイビルより一方的に求められているものである。

共益費は、通常、借主が支払うもので持分所有者が支払うものではないが、空室率が高く、共益費の入金金額が少なく、スカイビルの維持管理費用の負担が重くなってしまうので、スカイビルより一方的に共益費相当額を差し引かれた残額が入金されているのが実情である。

さらに、この共益費の算定根拠であるが、公社がスカイビルに強く要請はしているが、全てのフロアの持分の比率が一定ではないことも起因して合理的な算定根拠に基づく共益費の根拠、あるいは合理的な新しい共益費の提示が遅延している。共益費算定の根拠が不詳であるため、住宅供給公社としては、共益費を考慮しない家賃入金予定額全額を売上に計上し、スカイビルが主張している共益費相当分の未収入金部分は、未収家賃としてそのまま計上している状況にある。

したがって、管理会社(スカイビル)の資金繰りおよびスカイビル(建物自体)の空室率を勘案すると、共益費相当の負担はやむを得ないとも考えられるが、現状では根拠の不明確な共益費を差し引かれて入金されている状況が続いている点に問題がある。

そして、住宅供給公社としても共益費の金額を認めていないため、最終的に共益費相当として相殺せざるを得ない可能性のある家賃をやむをえず未収金に計上している点に問題がある。ただし、未収家賃の半額について貸倒引当金を設定しており、会計上相応の対応はされていると考える。

また、管理会社であるスカイビルも上述のように資金的に厳しい状況にあるため、賃貸空室率の改善が進まないと返済原資がなく、未収家賃の多くの回収が望めないことになる。現状の空室率(面積比率)は約50%であり、賃料が思うように増加せず、すくなくとも一括の返済は困難な状況となっている。

現状家賃回収のための取り組みとして、以下の施策がとられている。

債務者側の弁護士と返済計画や回収方法等について話し合いを行っていること

当社の顧問弁護士と訴訟手続きなどの詳細な打合せを行うための事前準備として過去の経緯と現状の整理を実施中であること

上述のとおり、空室率が約 50%であり、近隣周辺の賃料調査を行った上で シミュレーションを行い、家賃を下げてでも入居者が増えれば入金額が増加する旨の提案を準備中であること

毎期定期的に督促状を交付していること

上述の未収家賃発生に対して、次のような問題点がある。また、それらに対する幾つかの対応策が考えられる。

現在、回収に対する努力は行われているが、過去の経緯と現状の整理がまだ完了していないなど、当初は、迅速、かつ、効率的な取り組みが行われていなかったと考えられる。

滞納家賃への対応は、とくに発生当初の事務手続きが重要であるため、滞納家賃を住宅供給公社全体の問題として捉え、家賃の滞納が発生した場合は、担当者は既定のマニュアルに従い対応を行うとともに、上席が月次で進捗状況をフォローすること、また、滞納が半年を超えるような債権については、理事長まで内容を回覧して問題の共有化を図るとともに、法的な手段も含めて迅速かつ効果的な対応がとれるような体制を構築することが必要と考える。

これについて、平成 17 年 10 月 1 日現在では、定期的に理事長以下、役員、関係する部課長により、現状の経過および今後の対策を話し合う会議を執り行い、また、以前の関係者からも事情を聴取するなど問題解決に向けて組織上、横断的な体制が組まれている。

共益費相当の部分の根拠が不明確であるため、住宅供給公社としては、これを費用として負担しない方向で検討し、共益費相当とされ入金されていない部分も未収家賃として計上している。

未収家賃の金額のうち、今後の協議の上、最終的には入金されない可能性のある金額が含まれていることになる。会計上、貸倒引当金を計上しているため、対応の対応はされているが、合理的な共益費の負担を定め、当該金額を住宅供給公社としても費用に計上することができれば、財務諸表の未収金をより適切に表わすことができるので、早急に先方の弁護士を含めて協議を行い、適切な負担割合を決定すべきである。

意見(2-9) かわさきスカイビルの未収家賃に対する適切な措置について

平成 16 年度末で、住宅供給公社が共同所有している「かわさきスカイビル」において家賃の滞納を原因とする未収が発生しており、その金額は 11,282 千円となっている。

滞納家賃が増加した原因の一つとしては、滞納家賃発生時における回収への迅速、かつ、効率的な取り組みが行われなかったことが考えられる。

滞納家賃への対応は、発生当初の取り組みがとくに重要であるため、滞納が半年を超えるような債権については、理事長まで内容を回覧して問題の共有化を図るとともに、法的な手段も含めて迅速かつ効果的な対応がとれるような体制を構築することが大切であるが、これについては現在、問題解決に向けて組織上、横断的な体制が組み立てられているなど改善されている。

また、共益費相当の部分として未収家賃の金額のうち、最終的には入金されない可能性のある金額が含まれている。

よって、合理的な共益費相当負担額を住宅供給公社としても費用に計上し、財務諸表の未収金をより適切に表わすように改善されたい。

また、スカイビルの主要オーナーとして、スカイビル運営に積極的に参画し、住宅供給公社が提案しているような賃料引下げによる入居促進施策等を実行するなど、資金の回収ができるように鋭意努力されたい。

#### 14 補助金の立て替えと川崎市からの借り入れ行為の見直しについて

現在、住宅供給公社は川崎市より期首に約 10 億円の借り入れを行い、一旦、期末に返済するものの、また、翌期首に約 10 億円の借り入れを行うことを繰り返している。

これは、特定優良賃貸住宅の家賃補助額を、毎月立て替えて先にオーナーに支払いを行い、住宅供給公社は、翌年 5 月に一年分の精算したものの入金を受けるため、最長で 1 年 2 か月分の家賃補助額の立て替えが発生するためであり、これに対応した借り入れである。

家賃補助額を川崎市が代行して行う根拠は、「川崎市特定優良賃貸住宅供給事業補助要領」第 17 条に示されている。

##### 第 17 条

管理者は、認定事業者から委任を受けた場合にあっては、認定事業者に代わって家賃減額補助金の交付申請及び補助金の請求等の業務を行うことができるものとする。この場合において、第 19 条、第 20 条及び第 21 条中「認定事業者」とあるのは、「管理者」と読み替えるものとする。

また、家賃補助申請の頻度については、同要領の第 19 条（掲載は省略）において、定められている。

なお、借り入れの要綱は、「川崎市公社等事業運営資金貸付要綱」第 19 条に定められており、その概要は、以下の（表 2-12）に示すとおりである。

##### 第 19 条

認定事業者は、当該年度における家賃減額補助金の執行状況について、当該年度終了後速やかに家賃減額補助実績報告書（第 22 号様式）に家賃減額明細書を添付し、市長に報告しなければならない。

（表 2-12）川崎市からの借入概要表

借入先	川崎市
借入額	川崎市の毎年度予算の範囲内
借入利率	預金金利相当 平成16年度：0.01%
借入期間	原則として1年以内
借入時期	川崎市と法人の資金状況を勘案して市が決定する
審査	市が申し込み内容を審査し決定する

したがって、原則として短期借入の形態をとっており、また、利率は預金金利相当であり、住宅供給公社としての利息負担は非常に低いことになっている。



川崎市からの借入実行日・返済日および金額の推移を記載したものが、次の(表 2-13)である。

(表 2-13) 川崎市からの借入実行日・返済日および金額の推移表

(単位：百万円)

資金用途別借入実行額	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
家賃補助金立替資金	1,257	1,366	1,308	1,164	1,051
その他の用途	1,302	1,238	53	76	29
借入合計	2,559	2,604	1,361	1,240	1,080
家賃補助金立替資金 借入実行日	平成12年 5月31日	平成13年 5月31日	平成14年 5月31日	平成15年 4月1日	平成16年 4月1日
家賃補助金立替資金 借入返済日	平成13年 3月30日	平成14年 3月29日	平成15年 3月31日	平成16年 3月31日	平成17年 3月31日

(注)借入金額は、前年度の実績を踏まえた予算金額をもって申請している。

上記のとおり、当該借入金は、基本的に期末に一旦返済するものの直ぐに借り入れを行うという非効率な方式をとっている。

実態は、住宅供給公社では、実物資本に資金を投資しているので、財務的な資金はないからである。したがって、まず、返済用資金を借り入れたのちに直ちに返済するという形をとっている。つまり、この短期借入金は実質的に長期借入金であり、住宅供給公社に返済できる余裕資金はないのが実情である。

次に、家賃補助金立替金の期末残高推移と翌年の市への家賃補助申請金額の推移を示すと、以下の(表 2-14)のようになっている。

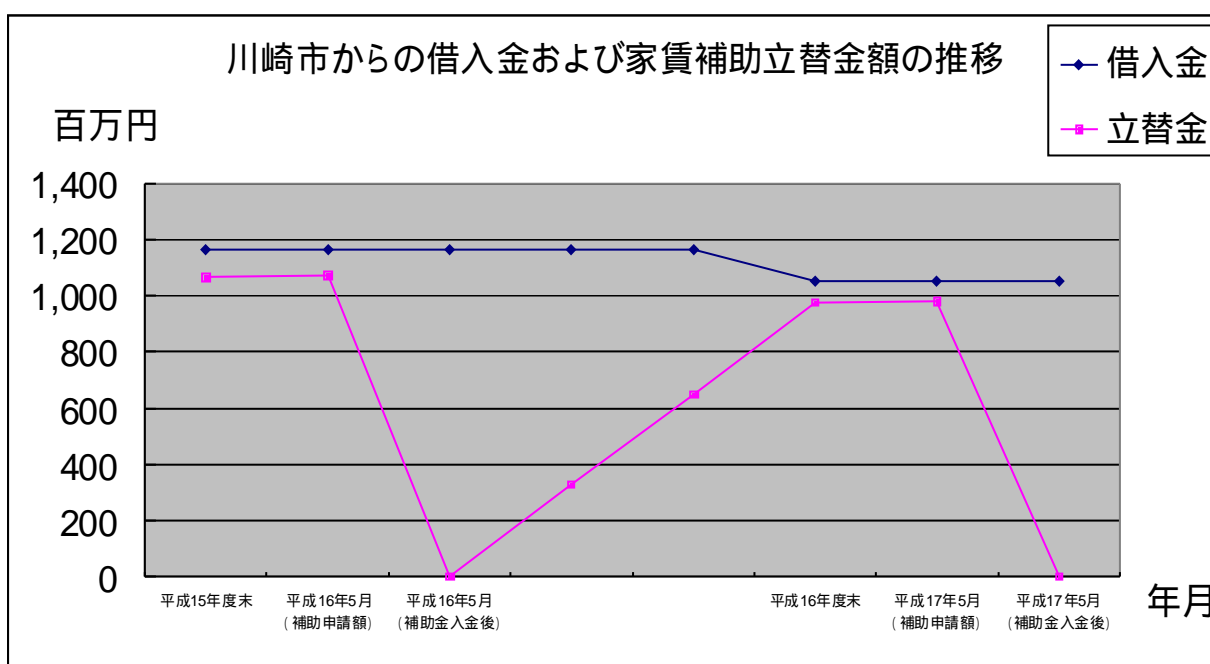
(表 2-14) 家賃補助金立替金期末残高および申請金額の推移表

(単位：千円)

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
年度末立替残高	1,134,021	1,195,990	1,249,194	1,068,258	976,063
家賃補助申請額	1,134,932	1,197,006	1,163,725	1,072,654	981,479

そして、家賃補助にかかる立替金の推移と川崎市からの借入推移をグラフにして表示すると、次の(図表 2-1)のようになっている。

(図表 2-1) 家賃補助金立替金と川崎市からの借入の関係図表



(注) 翌年度の4・5月に発生する補助金立替分については考慮していない。

上記のとおり、借入れは立替金の動きとは関係なく横ばいで推移するため、資金効率が良くないといえる。

この状況を踏まえると、次の問題点があると考える。

毎年5月に補助金額が入金されるため、5月には資金に余裕が出るが特段、返済するわけではなく、資金の効率的運用という経済性からみると資金効率が良くない状況下にある。

期末には返済するため、川崎市より住宅供給公社に貸し付けを行っているという状況が明白になっていない。

住宅供給公社は、期末に、一旦、川崎市に返済を行う必要があるため、短期間のために「当座借越の枠」を確保し、これを利用して対応する場合もあるなど手間がかかっている。

そこで、以下の施策を検討していく必要があると考える。

現在一年分をまとめて請求するため、立替期間が長く、金額も大きくなっているが、住宅供給公社から補助金の請求申請を行う頻度を年2回から6回など臨機応変に行えるように要領の改正を提案する必要がある。

また、申請額の集計事務の手間を勘案して、前期補助申請実績額を年2回や3回などに分けて概算金額として申請できるようにすること並びに年度末に当年度実績金額を求めて精算できるように要領の改正を提案する必要があると考える。

これらの改正が行われると立替期間が短縮し、立替金として必要な金額が減少するとともに、川崎市と住宅供給公社を一体として考えたときに資金効率が向上する。この場合、立替金額が減少するため、住宅供給公社が自己資金で賄える可能性も向上することになる。

また、川崎市からの借入事務および川崎市への返済を行うための金融機関からの借入事務の手間を省くことができるとともに、実質的に川崎市から長期借入を行うことにならず、期末に一時的に借り入れを返済することができるので、川崎市から実質的に長期借入を行っている実態を期末にだけ表わさないという状況を解消することができる。

#### 意見（2-10）補助金の立て替えと川崎市からの借り入れ行為の見直しについて

住宅供給公社は、補助金の立て替え払いを行うため、川崎市から借り入れを行っているが、資金効率が良くないこと、川崎市より住宅供給公社に貸し付けを行っているという状況が明白になっていないこと、さらに事務の手間がかかるという問題点がある。

よって、公社から補助金の請求申請を行う頻度を年2回から6回など臨機応変に行えるようにする、あるいは、前期補助申請実績額を年2回や3回などに分けて概算金額として申請できるようにすること並びに年度末に当年度実績金額を求めて精算できるように要領の改正を提案されたい。

## 15 特定優良賃貸住宅等の定期点検の効率的な実施について

住宅供給公社は、特定優良賃貸住宅等所有者（以下「管理委託者」という）と締結した管理委託契約に基づき、管理業務を実施しているが、管理業務の項目として、建物の定期点検業務が列挙されており、特に期間の定めはないが、現在、年に一度の定期点検を実施している。

業務実施に当たっては、随意契約により業務を委託しており、平成 16 年度は 9,240 千円、平成 17 年度は 9,460 千円の委託料を支払っている。

平成 17 年度の実施状況は、次の（表 2-15）のとおりである

（表 2-15）平成 17 年度定期点検の委託契約状況表

（単位：千円）

	建物数	単価（税抜き）	金額（税込み）
継 続	87	82	7,489
継 続	16	86	1,442
継 続	1	103	107
新 規	3	135	422
合 計	107		9,460

定期点検は、現地調査を 2～3 名で、管理受託者が定めた指定点検項目に基づき、目視による点検のうえ、問題箇所について写真撮影を行うこととなっており、特殊な機器等は特に使用しない方法により実施されている。

点検箇所は、以下の事項である。

屋 根

外 壁

外部共有部分

内部共有部分

電気設備

衛生設備（汚水、雑排水マンホール内の点検を含む）

構築物等

屋外電気・衛生管理

また、上記の点検実施結果に基づく報告書を委託会社が作成し、管理受託者である住宅供給公社は、当該報告書をもとに管理委託者への報告を行っている。

継続物件については、報告書の作成に当たって前回の点検結果と比較し、所見等を作成することとなっているが、（報告書を見る限り）前回と比較した所見等は作成されて

いない。

つまり、当該定期点検が管理委託者の管理実態にどれほど効果があるのかの事後調査も実施されていないことが見受けられることから、定期点検についての管理委託者の意見や維持管理のためにどのような効果があるのか等を把握する必要がある。

また、建築後間もない建物については、目視程度の定期点検では、大きな劣化が見られることはなく、定期点検の実施を、一律、年1回実施することが効果的な点検方法であるのかということについて、現在の定期点検の方法についても、実用性、有効性の視点から検討する必要がある。

たとえば、築後3年目、その後2年ごと等、建物の劣化に合わせた定期点検を実施したり、経過年数に応じて定期点検の実施方法を変えたりするなど、実情に合わせた効率的・効果的な定期点検を実施していく必要があると考える。

#### 意見（2-11）特定優良賃貸住宅等の定期点検の効率的な実施について

住宅供給公社は、特定優良賃貸住宅等所有者（以下「管理委託者」という。）と締結した管理委託契約に基づき、管理業務を実施しているが、管理業務の項目として、建物の定期点検業務が列挙されており、特に期間の定めはないが、現在、年に一度の定期点検を実施している。

年に1回、実施される定期点検が管理委託者の管理実態にどれほど効果があるのかということに関する事後調査が実施されていないことから、定期点検についての管理委託者の意見や「維持管理のためにどのような効果があるのか」等を把握する必要がある。

また、建築後間もない建物については、目視程度の定期点検では、大きな劣化が見られることはなく、定期点検の実施を、一律、年1回実施することが効果的な点検方法であるのか現在の定期点検の方法についても、実用性、有効性の視点から検討する必要がある。

よって、たとえば、築後3年目、その後2年ごと等、建物の劣化に合わせた定期点検を実施したり、経過年数に応じて定期点検の実施方法を変えたりするなど、実情に合わせた効率的・効果的な定期点検を実施し、建物管理に有効な定期点検を実施されたい。

## 16 空室率の改善に向けた取り組みについて

住宅供給公社が管理している特定優良賃貸住宅等は、平成 16 年度末において、112 団地、2,565 戸であり、これらの住宅にかかる過去 5 年間の平均空室率のすう勢は、次の(表 2-16)に示したとおりである。

(表 2-16) 空室率の 5 年間すう勢比較表

	平成 12 年度		平成 13 年度		平成 14 年度		平成 15 年度		平成 16 年度	
	戸数	空室率	戸数	空室率	戸数	空室率	戸数	空室率	戸数	空室率
B 賃	226	19.9%	205	20.7%	205	22.5%	193	23.2%	156	26.2%
特優賃 (傾斜型)	1,859	2.4%	2,187	3.1%	2,222	4.7%	2,222	6.0%	2,222	8.7%
特優賃 (フラット型)					66	0.0%	133	1.1%	133	1.3%
高優賃					30	0.0%	30	0.0%	54	0.3%
総 計	2,085	4.3%	2,392	4.6%	2,523	5.9%	2,578	6.9%	2,565	9.2%

(注) 1 B 賃は、平成 6 年 11 月までに建てられた、地域特別賃貸住宅制度による物件である。

2 特優賃(傾斜型)は、家賃傾斜型の特定優良賃貸住宅制度による物件である。

3 特優賃(フラット型)は、家賃フラット型の特定優良賃貸住宅制度による物件である。

4 高優賃は、家賃フラット型の高齢者向け優良賃貸住宅制度による物件である。

5 空室率は、各年度下半期の平均空室率を示している。

上表からも明らかなように、特定優良賃貸住宅等の空室率は、年々、増加傾向にあり、建築年数が古いものほど空室率は高くなっている。

これらの平均家賃を 12 万円と仮定し、管理収入を平均 6%として、平均空室率による機会損失を算出すると、次のとおりである。

平成 12 年度	7,746,192 円
平成 13 年度	9,506,765 円
平成 14 年度	12,861,245 円
平成 15 年度	15,369,005 円
平成 16 年度	20,388,672 円

空室率が 0%であることは、ほとんどありえないとしても、過去 5 年間の推移からも明らかなように空室率増加による機会損失が増えると同時に、これらの空家募集業務の増加に伴う事務的費用も増える結果となっている。

現状においては、比較的新しい賃貸物件については空室率が低いものの、平成 6 年

11月以前に施工されたB賃の空室率からも明らかなように、具体的な改善策を講じなければ、今後さらに機会利益を失う管理委託者が増え、管理受託者である住宅供給公社における機会損失の増加は、管理収入の減少と事務コストの増加の両面からさらに、運営管理上、深刻になりかねないものとする。

平成17年1月から適用された入居基準緩和の周知や家賃値下げ（オーナーフラット契約）と空室改善による機会利益との比較など空室率の改善に向けた具体的な取り組みを実施し、今後、予測される空室率を縮小させていく努力が必要になってきている。

さらに、現在実施されていない、建物所有者に対する定期的な広報活動やアンケート調査の実施など空室率が高い物件ほど事務コストが増加することを踏まえ、担当者制などにより物件ごとの損益を把握し、効率的・効果的な事務管理を実施していく必要がある。

#### 意見（2-12）空室率の改善に向けた取り組みについて

特定優良賃貸住宅等については、空室率は年々増加しており、平成12年度においては、4.3%だったのに対し、平成16年度には9.2%となっている。

比較的新しい賃貸物件については空室率が低いものの、平成6年11月以前に施工されたB賃の空室率からも明らかなように、具体的な改善策を講じなければ、今後さらに機会利益を失う管理委託者が増え、管理受託者である住宅供給公社における機会損失の増加は、管理収入の減少と事務コストの増加の両面からさらに深刻になりかねないと予想される。

よって、平成17年1月から適用された入居基準緩和の周知や家賃値下げ（オーナーフラット契約）と空室改善による機会利益との比較など空室率の改善に向けた具体的な取り組みを実施し、今後、予測される空室率を縮小し、さらに、建物所有者に対する定期的な広報活動やアンケート調査の実施など空室率が高い物件ほど事務コストが増加することを踏まえ、担当者制などにより物件ごとの損益を把握し、効率的・効果的な事務管理を実施されたい。

## 17 現金預金の効率的な運用と管理について

過去5年間における現金預金と受取利息の関係は、次の(表2-17)のとおりである。

(表2-17) 現金預金と受取利息の関係一覧表

(単位：千円)

年度 項目	平成13年 3月末	平成14年 3月末	平成15年 3月末	平成16年 3月末	平成17年 3月末
現金預金 A	450,120	707,199	1,540,066	2,449,362	1,267,350
受取利息 B	2,604	2,737	213	192	184
運用利回り (B/A)	0.59%	0.39%	0.01%	0.01%	0.01%
前受金 C	361,387	56,553	452,850	253,451	309,505
預り金	211,775	247,274	252,478	281,527	326,107
差引純預金相当額 D (A-C)	88,733	650,646	1,087,216	2,195,911	957,845
修正運用利回り (D/A)	2.90%	0.42%	0.02%	0.01%	0.02%

(注)1 平成15年3月期の受取利息は10,673千円となっているが、このなかには「市の競輪選手宿舎の建設割賦代金(3回分割)」の第3回目の割賦金に係る利息10,460千円が含まれていたため、除外している。

2 平成15年3月期からペイオフ対策として全てを普通預金に切り替えたために、受取利息の額が小さくなっている。

預金金利(受取利息率)は、ほとんどゼロである。他方、借入金はすべて住宅金融公庫から調達されており、その利率は2.49%である。住宅供給公社は、キャッシュフロー計算書を作成しており、中期的な資金収支計画もあるので、余裕資金を計算できる状況にある。

過去3年間の期末残高を基に試算(仮計算)すると6億円程度の余裕資金がある。6億円相当の支払利息は年間約15百万円になる。住宅金融公庫の借入残高を抑制することによって、これだけの経済的効果がある。

また、住宅供給公社は、川崎市に係る公的機関であり、信用度も高いと思われる



ので、民間の金融機関からの資金調達も行っていくべきものとする。担保資産もあるので、一般的には2%以下で調達できるものとする。

また、資金繰りにおいてショートするリスクを回避するためには、大手の商社等が導入している資金調達のひとつの方法に「借入枠の設定契約」がある。あらかじめ、担保設定等をしておいて、ある一定金額までは、必要に応じて随時借入れができるというもので、これを利用すると運転資金として前もって資金を用意しておく必要がない。つまり、この相当額を前もって借入れしないで済むということである。したがって、その間は、支払利息は発生しない。

このように資金管理を行うことによって、経済的にして効率的な資金の調達と運用ができるものとする。

なお、住宅供給公社は平成17年7月に住宅金融公庫からの借入金のうち金利の高いもの約6億円を返済し、利息で約24百万円支払いを減少（軽減減少）させている。

#### 意見（2-13）現金預金の効率的な運用と管理について

過去5年間における現金預金と受取利息の関係をみると預金金利（受取利息率）は、ほとんどゼロである。他方、借入金はすべて住宅金融公庫から調達されており、その利率は2.49%である。過去3年間の期末残高を基に試算（仮計算）すると6億円程度の余裕資金がある。6億円相当の支払利息は年間約15百万円になる。住宅金融公庫の借入残高を抑制することによって、これだけの経済的効果がある。

よって、このような資金管理を行うことによって、経済的にして効率的な資金の調達と運用ができるので、実行されたい。

なお、住宅供給公社は平成17年7月に住宅金融公庫からの借入金のうち金利の高いもの約6億円を返済し、利息で約24百万円支払いを減少させている。

## 18 分譲事業資産における工事台帳の適切な記帳管理について

平成 17 年 3 月 31 日現在における「分譲事業資産」は、以下の 3 工事に分けて管理している。数字は、日々の仕訳を入力して総勘定元帳も作成され、また、固定資産台帳(分譲事業資産を含む)と工事契約台帳により管理されている。

しかし、発生から現在にいたる取引(支出の状況)の明細(履歴)を記録した工事台帳を作成していない。平成 17 年 3 月 31 日現在の、各事業の金額は、次のとおりである。

一般分譲住宅建設工事	347 百万円
定期借地権付住宅等建設工事	1,213 百万円
民間提携住宅建設工事	185 百万円
<u>分譲事業資産合計</u>	<u>1,744 百万円</u>

工事台帳「工事件名別履歴台帳(仮称)」は、企画設計そして建設から竣工にいたるすべての出金について発生日付順で、かつ、支払いの相手先別等ごとに記入したものである。したがって、工事案件ごとに歴史的経過と総額「もしくは残高(部分完成の振り替えもある)」が把握できるようにしているものである。現在、住宅供給公社は、これを備え置いている。

参考までに「工事台帳(工事件名別履歴台帳)」の単純化したヒナ型を示すと次のような様式が考えられる。

(図表 2-2) 工事台帳に関する様式事例ヒナ型

		<u>整理番号</u>	<u>工事件名</u>		
(単位:円)					
発生日 (年月日)	摘要	借方	貸方	残高	
	(注) 1 工事内容 2 取引先 3 取引条件 4 その他 等々を記載する。				

意見(2-14) 分譲事業資産における工事台帳の適切な記帳管理について

住宅供給公社は、建設から施工にいたるすべての出金について発生日付順で、かつ、支払いの相手先別等ごとに記入したいいわゆる「工事台帳(工事件名別履歴台帳)仮称」を作成していない。

よって、「工事台帳(工事件名別履歴台帳)」を備え置くこととし、工事案件ごとの取引明細、つまり、歴史的経過と総額(もしくは残高)が把握できるようにされたい。

## 19 駐車場の収支計算と利益管理について

住宅供給公社は、現在、駐車場として3ヶ所保有しているが、平成14年度以前は駐車場別の収支計算（採算性の管理）を行っておらず、平成15年度から収支計算を行っている。

これらの駐車場について収支計算を試みたのが、次の(表2-18)である。

(表2-18) 駐車場収支について

(単位：千円)

		平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
中野島住宅(3区画)						
収入		288	288	288	288	288
費用		50	49	49	105	114
	電気料	50	49	49	32	57
	手数料					
	固定資産税等					
	共通経費				52	39
	一般管理費				21	18
収支		239	239	239	183	174
菅住宅(18区画)						
収入		1,296	1,323	1,296	1,296	1,302
費用		689	1,001	673	1,061	960
	電気料					
	手数料	112	112	112	112	112
	固定資産税等	577	889	561	512	501
	共通経費				310	238
	一般管理費				127	109
収支		607	322	623	235	342
白幡台住宅(46区画)						
収入		2,499	2,567	2,567	2,567	2,567
費用		1,541	1,540	1,540	2,659	2,419
	電気料					
	手数料					
	固定資産税等	1,541	1,540	1,540	1,540	1,533
	共通経費				794	608

	一般管理費				325	278
収支		958	1,027	1,027	-92	148
合 計(67区画)						
収入		4,083	4,178	4,151	4,151	4,157
費用		2,279	2,590	2,262	3,825	3,493
	電気料	50	49	49	32	57
	手数料	112	112	112	112	112
	固定資産税等	2,118	2,429	2,101	2,052	2,034
	共通経費				1,156	885
	一般管理費				473	405
収支		1,804	1,588	1,889	326	664

(注) 1 平成 15 年度から共通経費と一般管理費の配賦を行った。

2 白幡台住宅は昭和 47 年に分譲したものであり、駐車場敷地は当初簿価 39 百万円、評価替後 130 百万円となっている。

上記の(表 2-18)では、平成 14 年度以前は固定資産税などの経費のみを費用として試算したものであるが、その他に本社費用が何等の形でかかっているはずであるから、これらの費用を一定の計算式のもとに賦課した上で「利益管理目的としての収支計算」を実施するべきであった。

また、白幡台住宅は 46 台分あり、1 台当たりの収入は、1 ヶ月 4,650 円である。ただし、管理組合は 1 台当たり月 10,000 円で貸している。これらのケースにおいても、市場価格(近隣の駐車場料金)と管理組合の費用とを勘案した上で、上記の利益計算に見合う料金(賃貸料)をもって賃貸するよう契約内容を変更すべきものとする。

#### 意見(2-15) 駐車場の収支計算と利益管理について

住宅供給公社は、現在、駐車場として 3 ヶ所保有しているが、平成 14 年度以前は住宅別の収支計算(採算性の管理)を行っていなかった。

白幡台住宅は 46 台分あり、1 台当たりの収入は、1 ヶ月 4,650 円である。ただし、管理組合は 1 台当たり月 10,000 円で貸している。その結果、管理組合に有利な使用料となっている。

よって、白幡台住宅の駐車料金においては、市場価格(近隣の駐車場料金)と管理組合の費用とを勘案した上で、上記の利益計算に見合う料金(賃貸料)をもって賃貸するよう契約内容を変更されたい。

## 20 固定資産土地の取得価額の範囲について

住宅供給公社は、固定資産土地について、その取得価額に関係したものは全て、取得に要した費用として資産化している。たとえば、住宅供給公社では、次に掲記したようなものを取得価額に含めて計上している。

### 【事例】

収入印紙、所有権移転登記料、登記簿閲覧費用、クローバー播種代、除草工事代、固定資産税・都市計画税、設計委託料、仮囲工事費など。

「地方住宅供給公社会計基準」第27の(4)には、次のように記載されている。

(4) 事業資金借入により発生する支払利息のうち、当該事業において正常な建設又は工事期間中におけるもので、その完了までにいたるものについては、原価に算入することができるものとする。

事業資産についての販売募集に係る費用並びに事業資産に係る公租公課及び用地管理費用等のうち、当該事業において正常な建設又は工事期間中におけるもので、その完了までに至るものについても、同様に扱うことができるものとする。(注25)  
ただし、当該事業資産に係る正味実現可能価額を超えてはならない。

したがって、現行の会計基準では住宅供給公社が工事期間中の費用等を取得原価に算入していることは問題はないが、これらの資産化した費用は、固定資産土地は償却できないものであるため、投下資本の回収計算に参加してこないものである。これらの費用は民間企業の不動産会社では、一般的には、費用として処理している項目である。

分譲用土地(商品土地)であるならば、分譲(販売)することによって資金回収できるので、分譲用と賃貸用の土地としての取得価額の範囲は明確に区別して会計処理すべきである。

住宅供給公社においても、財務健全化の視点から期間費用として処理すべきものと考ええる。

#### 意見(2-16) 固定資産土地の取得価額の範囲について

住宅供給公社は、固定資産土地について、その取得価額に関係したものは全て、取得に要した費用として資産化している。たとえば、住宅供給公社では、以下に掲記したようなものを取得価額に含めて計上している。事例、収入印紙、所有権移転登記料、登記簿閲覧費用、クローバー播種代、除草工事代、固定資産税・都市計画税など。

これらの資産化した費用は、固定資産土地は償却できないものであるため、投下資本の回収計算に参加してこないものである。

現行の地方住宅供給公社会計基準では、工事期間中の費用等を取得原価に算入することは問題ないが、民間企業の不動産会社では、一般的には、費用として処理している項目である。

よって、これらの費用は財務健全化の視点から期間費用としても処理されたい。

## 21 固定資産土地と支払利息の資産化について

「地方住宅供給公社会計基準」第 27 の (4) には次のように記載されている。

(4) 事業資金借入により発生する支払利息のうち、当該事業において正常な建設又は工事期間中におけるもので、その完了までにいたるものについては、原価に算入することができるものとする。

事業資産についての販売募集に係る費用並びに事業資産に係る公租公課及び用地管理費用等のうち、当該事業において正常な建設又は工事期間中におけるもので、その完了までに至るものについても、同様に扱うことができるものとする。(注 25)  
ただし、当該事業資産に係る正味実現可能価額を超えてはならない。

したがって、住宅供給公社が支払利息を原価に算入することは問題ないが、住宅供給公社と民間の不動産事業会社とは、その性格が異なるにしても「一般に公正妥当と認められる会計処理の原則」は、参考するに値すると考えるべきである。

民間の不動産事業会社では、固定資産土地について支払利息の資産化は、一切、認められていないので、住宅供給公社においても「健全な財務体質」を維持していくためにも、支払利息の資産化はすべきではないと考える。

住宅供給公社は、取得した固定資産土地について支払利息の資産化を行っており、具体的には、次のケースにおいて、支払利息の資産化が行われている。

(表 2-19) 固定資産土地の資産化利息の事例一覧表

(単位：百万円)

名称	取得年月日	取得価額	資産化年度	事例としての資産化額
大宮町用地	平成 12 年 3 月	1,768	平成 13 年 3 月分	1
			平成 14 年 3 月分	14
日進町用地	平成 10 年 11 月	1,171	平成 12 年 3 月分	9
			平成 13 年 3 月分	7
			平成 14 年 3 月分	11

民間の不動産事業会社が、支払利息を資産化する場合は、商品としての土地に限られている。それは販売することによって資産化利息を回収できる余地があるからである。しかも、資産化できるためには細かい制限が付いている。

日本公認会計士協会の通達「不動産開発事業を行う場合の支払利息の監査上の取扱いについて(昭和 49 年 8 月 20 日)」があり、次のように支払利息の資産化に関しては消極的な意見となっている。



「不動産開発事業の場合は、通常、その計画の着手から開発工事等の完了までに相当の長時間を要し、しかも用地の買収並びにその造成等に膨大な資金を必要とすることから、とくに長期の借入金によって、開発のための特別の資金調達（いわゆる紐付融資）が行われる場合が通常である。

この場合の支払利子は、特定のプロジェクトを遂行するための重要な原価要素の一つとしての性格がよい。その原価性を認めてもよい意見がある。このような理論的な背景とした不動産開発事業の特性から、支払利子は期間費用として処理することを原則とするが、このような特殊な場合の支払利子については、その原価算入を容認しても差し支えないものと思われる。」

民間の不動産会社が不動産開発事業を行う場合に、次のような特性があるので、一定の範囲内において支払利息の資産化を認めているのにすぎないことを、まず、理解すべきである。

所要資金が特別の借入金によって調達されていること

適用される利率は一般に妥当なものであること

原価算入の終期は開発の完了までとすること

正常な開発時期の支払利子であること

開発の着手から完了までに相当の長期間を要するもので、かつ、その金額が重要なものであること

#### 意見（2-17）固定資産土地と支払利息の資産化について

住宅供給公社は、取得した固定資産土地について支払利息の資産化を行っている。

現行の地方住宅供給公社会計基準では、工事期間中の支払利息を原価に算入することは問題ないが、民間の不動産事業会社が、支払利息を資産化する場合は、商品としての土地に限られている。

よって、民間の不動産事業会社では、固定資産土地について支払利息の資産化は、一切、認められていないので、住宅供給公社においても「健全な財務体質」を維持していくためにも、支払利息の資産化をさけられたい。

## 22 退職給付引当金（期末要支給額の見積り誤り）について

住宅供給公社の平成 16 年度決算報告書における退職給付引当金および注記事項として、次のとおり記載されている。

### 貸借対照表

退職給付引当金 548,017 千円

### 注記事項

#### 4. 引当金の計上基準

##### (3) 退職給付引当金

職員の退職給付に備えるため、当期末の自己都合および公社都合退職による期末要支給額の全額を計上している。

退職給付引当金については、川崎市住宅供給公社会計規程（昭和 50 年 5 月 12 日 規程第 3 号 最終改正平成 14 年 3 月 28 日）別表第 1 の財務諸表勘定科目分類基準において、次のように定めている。

各事業年度終了の日において、在職する役職員の全員が同日において退職するものとし、同日現在において定められている給与規程により計算された額から、当該役職員のうち前事業年度終了の日から引き続き在職する者の全員が同日において退職するとして計算された額を差し引いた額を毎事業年度に引き当てるものとし、その累計額を記載する。

また、地方住宅供給公社会計基準・注解では、次のように定めており、住宅供給公社は、ここにいう簡便法を用いていることになる。

### (注 19) 引当金について

(2) 退職給付引当金は、一定の期間にわたり労働を提供したこと等の事由に基づいて、役職員の退職時に見込まれる退職給付の総額のうち、期末までに発生していると認められる額を一定の割引率及び予想される退職時から現在までの期間に基づき割り引いて計算された退職給付債務を基礎として計上しなければならない。

なお、重要性が乏しい場合は、期末の退職給付の要支給額を用いた見積計算を行う等簡便な方法を用いて退職給付費用を計算することができる。

引当金の計上額となる「期末要支給額」について、平成 16 年度では「当期末の自己都合および公社都合退職による期末要支給額」としており、具体的には、50 歳以上の職員について「公社都合」による要支給額をもとに退職給付引当金の額を算定している。

これは、次の考え方によっている。

平成 15 年度までは、川崎市の退職手当の算定方法に準拠して退職手当を算定して

おり、当該方法によれば 50 歳以上かつ 20 年以上勤務した職員については、「勧奨退職」の率を適用していた。

平成 16 年 4 月 1 日に人事給与制度の見直しを行い、新たに給与規程を改正した。

新たな給与規程における退職手当の算定方法は、給与規程 37 条の規定により、別表第 4 の率を用いた。別表第 4 は「普通退職」のほかに「定年・勧奨等」による退職率を定めている。

平成 16 年度から「早期退職制度」を導入するため検討していたが、事務作業が遅れ、平成 16 年度末までに制度化できなかった。現在、素案を作成して導入の準備を行っており、制度化されると 50 歳以上の職員が勧奨退職の対象となる可能性が高い。

早期退職制度が導入された場合、50 歳以上の該当者について実際に退職した場合、勧奨退職率による退職金が支給されることから、「期末要支給額」は勧奨退職による要支給額を見積るのが適切と考えられる。

平成 16 年度末現在の給与規程において「早期退職制度」の定めはないが、会計上継続的な考え方から、平成 16 年度のみ勧奨退職率を用いないことは実態にそぐわないことから、以前と同様 50 歳以上 20 年以上勤務した職員を対象に「勧奨退職率」を適用し、その他の職員については普通退職の率を適用した。

以上より、導入される見込みの早期退職制度に基づき、50 歳以上 20 年以上勤務の勧奨退職対象見込者の支給見込額について、勧奨退職率を用いることは、一定の合理性を持つと考えられる。

しかしながら、勤続年数の算定を誤っているものが 5 件あり、また、勤続年数に対応した支給率の適用を誤っているものが 1 件あった。

これにより退職給付引当金は 385 千円過少に計上されていた。退職給付引当金について適切に計算する必要がある。

指 摘 (2-6) 退職給付引当金 (期末要支給額の見積り誤り) について

住宅供給会社の平成 16 年度決算報告書における退職給付引当金および注記事項として、次のとおり記載されている。

貸借対照表

退職給付引当金 548,017 千円

注記事項

4.引当金の計上基準

(3)退職給付引当金

職員の退職給付に備えるため、当期末の自己都合および公社都合退職による期末要支給額の全額を計上している。

しかしながら、勤続年数の算定を誤っているものが5件あり、また勤続年数に対応した支給率の適用を誤っているものが1件あった。これにより退職給付引当金は385千円過少に計上されていた。

よって、退職給付引当金について適切な計算を行われたい。

## 23 タクシーチケットの適切な管理について

住宅供給公社の業務上、タクシーチケットを利用する場合がある。

タクシーチケットは連番管理されており、当該タクシーチケット帳は総務部で一元管理し、必要時に総務課長の承認のもとに利用者に払い出している。タクシーチケット帳の冒頭には、次のような利用控欄がついており、当該箇所に利用したタクシーチケットの番号および利用者を記載し、受け払いを行っている。

(図表 2-3) タクシーチケット受払記録簿(ヒナ形)

	月日		伝票	摘 要		月日		伝票	摘 要
	日	月				日	月		
1	8	6	100001	主任	16				
2	8	9	100002	部長	17				
...					...				

しかしながら、当該受払表への記載は、払い出し時ではなく、利用時に記載している。そのため、払い出し後、利用しなかった場合には、チケットを総務部まで戻すと共に、その旨を受払表に記載することとなるが、記載もれが発生するおそれがある。また、利用したにもかかわらず、受払表への記載がないものもあった。

したがって、受払表への記載は、利用時ではなく、払い出し時に行い、その後、払い出し状況と実際の利用状況を照合することにより、適正使用の管理を行うべきである。

### 意見(2-18) タクシーチケットの適切な管理について

住宅供給公社の業務上、タクシーチケットを利用する場合、以下の点について留意することが必要である。

タクシーチケットは連番管理されており、当該タクシーチケット帳は総務部で一元管理し、必要時に総務課長の承認のもとに利用者に払い出している。

しかし、当該受払表への記載は、払い出し時ではなく、利用時に記載しているため、記載もれが発生するおそれがある。

よって、受払表への記載は、利用時ではなく、払い出し時に行い、その後、払い出し状況と実際の利用状況を照合するなど適切に管理されたい。

## 24 個人情報の適切な取り扱いについて

高度情報通信社会の進展に伴い個人情報の利用が著しく拡大するなか、個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の権利利益を保護する目的で、平成 15 年 5 月「個人情報の保護に関する法律(平成 15 年 5 月 30 日 法律第 57 号)」(以下、「個人情報保護法」という)が成立し、平成 17 年 4 月より全面施行されている。

住宅供給公社の業務においても、賃貸住宅の入居希望者、入居者の個人情報等、個人情報を扱う場面は多く、個人情報保護法に定める「個人情報取扱事業者」(法第 2 条 3 項)に該当するものと考えられる。

個人情報取扱事業者が負う義務は、次のとおりである。

### 利用目的による制限等

(第 15 条) 利用目的の特定

(第 16 条) 利用目的による制限

### 適正な取得・正確性の確保・安全管理措置等

(第 17 条) 適正な取得

(第 18 条) 取得に際しての利用目的の通知等

(第 19 条) データ内容の正確性の確保

(第 20 条) 安全管理措置

(第 21 条) 従業者の監督

(第 22 条) 委託先の監督

### 第三者提供の制限

(第 23 条) 第三者提供の制限

### 本人の関与

(第 24 条) 保有個人データに関する事項の公表等

(第 25 条) 開示訂正など

(第 26 条) 利用停止など

(第 27 条) 理由の説明

(第 28 条) 開示等の求めに応じる手続き

(第 29 条) 手数料

(第 30 条) 苦情の処理

(第 31 条) 苦情の適切かつ迅速な処理

これを受けて住宅供給公社は、平成 17 年 4 月 1 日付けで、次のような個人情報保護方針を制定し、ホームページ等に掲載している。

## 川崎市住宅供給公社個人情報保護方針

川崎市住宅供給公社(以下「当公社」という。)は、高度情報通信社会における個人情報保護の重要性を認識し、以下の方針に基づき個人情報の保護に努めます。

### 1. 個人情報の取得について

当公社は、適法かつ公正な手段によって、個人情報を取得致します。

### 2. 個人情報の利用について

- ・当公社は、個人情報を、取得の際に示した利用目的の範囲内で、業務の遂行上必要な限りにおいて、利用します。
- ・当公社は、個人情報を第三者との間で 共同利用し、または、個人情報の取扱いを第三者に委託する場合には、当該第三者につき厳正な調査を行ったうえ、秘密を保持させるために、適正な監督を行います。

### 3. 個人情報の第三者提供について

当公社は、法令に定める場合を除き、個人情報を、事前に本人の同意を得ることなく、第三者に提供しません。

### 4. 個人情報の管理について

- ・当公社は、個人情報の正確性を保ち、これを安全に管理致します。
- ・当公社は、個人情報の紛失、破壊、改ざん及び漏えいなどを防止するため、不正アクセス、コンピュータウイルス等に対する適正な情報セキュリティ対策を講じます。
- ・当公社は、個人情報を持ち出し、外部へ送信する等により漏えいさせません。

### 5. 組織・体制

- ・当公社は、個人情報保護管理者を任命し、個人情報の適正な管理を実施致します。
- ・当公社は、役員及び職員に対し、個人情報の適正な管理方法についての研修を実施し、日常業務における個人情報の適正な取扱いを徹底します。

### 6. 個人情報保護コンプライアンス・プログラムの策定・実施・維持・改善

当公社は、この方針を実行するため、個人情報保護コンプライアンス・プログラム(本方針、要綱、細則等を含む)を策定し、これを当公社従業員その他関係者に周知徹底させて実施し、維持し、継続的に改善致します。

### 7. 個人情報の開示・訂正・利用停止・消去について

当公社は、本人が自己の個人情報について、開示、訂正、利用停止、消去等を求める権利を有していることを確認し、これらの要求ある場合には、異議なく速やかに対応します。

なお、当公社の個人情報の取扱いにつきましてご意見、ご質問がございましたら、当公社個人情報相談窓口の総務部総務課まで ご連絡下さいますようお願い申し上げます。

ます。

平成17年4月1日制定  
川崎市住宅供給公社  
理事長

また、市営住宅の募集業務および管理業務については、川崎市より受託しており、市営住宅の募集要項別紙において、次のように記載されている。

#### 個人情報の取り扱いについて

川崎市では、個人情報の利用および提供、管理について、川崎市個人情報保護条例に基づき、次のように適切に取り扱います。

(中略)

川崎市では、川崎市営住宅の募集業務および管理業務を川崎市住宅供給公社に委託しておりますので、川崎市個人情報保護条例及び委託契約により、個人情報を適切に取り扱わせるための必要な措置を講じさせます。

しかしながら、平成17年9月現在、具体的なコンプライアンス・プログラムの策定やその実施等は準備段階であり、たとえば、個人情報取得の際の利用目的の明示について募集要項に織り込む等の措置が若干遅れているのが実情である。

住宅供給公社は、今後、管理代行制度で市営住宅の管理を受託することを予定しており、個人情報を扱う業務の重要性はますます高まる方向にある。

したがって、一刻も早い個人情報保護法への適切な対応が必要である。

#### 意見(2-19) 個人情報の適切な取り扱いについて

高度情報通信社会の進展に伴い個人情報の利用が著しく拡大するなか、個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の権利や利益を保護する目的で、個人情報保護法が成立し、平成17年4月より全面施行されている。しかし、具体的なコンプライアンス・プログラムの策定やその実施等は準備段階であり、たとえば、個人情報取得の際の利用目的の明示について募集要項に織り込む等の措置が若干遅れている。

よって、個人情報を扱う業務の重要性はますます高まる方向にあるので、早急に個人情報保護法への適切な対応をとられたい。



<みぞのくち新都市株式会社>

## 25 取締役会の適切な運営のあり方について

取締役会の任務について商法は、以下のように定めている。

商法第 260 条（取締役会の義務執行）
取締役会は、会社の業務執行を決し、取締役の職務の執行を監督する
取締役会は、下記事項その他の重要な業務執行については取締役に決せしむることを得ず
一 重要な財産の処分および譲受
二 多額の借財
三 支配人その他の重要な使用人の選任および解任
四 支店その他の重要な組織の設置、変更および廃止
- 略 -
前項の取締役は 3 ヶ月に 1 回以上「業務の執行の状況」を取締役に報告することを要する
- 略 -

みぞのくち新都市株式会社（以下「新都市会社」という）の過去の実務取締役会議事録における議題として、以下のものが取り上げられている。

（表 2-20）議事録の議題一覧表

回数	開催日	議案
平成 15 年度 第 1 回	平成 15 年 4 月 17 日	第 1 号議案 役付取締役の選任について 第 2 号議案 株式名義書換について
第 2 回	平成 15 年 9 月 8 日	第 1 号議案 平成 15 年度中間決算について 報告事項 平成 15 年度上半期営業概況について
第 3 回	平成 16 年 1 月 26 日	第 1 号議案 平成 16 年度予算案について (1) ノクティプラザ売上高 (2) 15 年度収支見通し及び 16 年度収支予算 報告事項 定期建物賃貸借契約の導入について

回数	開催日	議案
第 4 回	平成 16 年 3 月 3 日	第 1 号議案 第 9 期計算書類・附属明細書原案承認について
第 5 回	平成 16 年 4 月 5 日	第 1 号議案 第 9 回定時株主総会召集について
平成 16 年度 第 1 回	平成 16 年 4 月 22 日	第 1 号議案 役付取締役の選任について 第 2 号議案 代表取締役選任について
第 2 回	平成 16 年 9 月 9 日	第 1 号議案 平成 16 年度中間決算について 報告事項 平成 16 年度上半期営業概況について
第 3 回	平成 17 年 1 月 27 日	第 1 号議案 平成 17 年度予算案について (1) ノクティプラザ売上高 (2) 16 年度収支見通し及び 17 年度収支予算 第 2 号議案 株式名義書換について
第 4 回	平成 17 年 3 月 2 日	第 1 号議案 第 10 期計算書類・附属明細書原案承認について
第 5 回	平成 17 年 4 月 4 日	第 1 号議案 第 10 回定時株主総会召集について

上記の(表 2-20)「議事録の議題一覧表」にみられるように、新都市会社は四半期ごとに取締役会を招集しているわけではない。したがって、商法第 260 条第 4 項に定める「業務執行の状況に関する四半期報告」を行っていないことになる。

株式会社の決算において、月次決算は重要であり、上場会社等では、通常、毎月取締役会を定例取締役会として開催しており、月次決算を報告している。取締役会における四半期ごとの報告は、商法の求める最低の要求であるため、新都市会社においても四半期ごとの業務の執行(決算の状況)を報告することが必要と考える。

とくに新都市会社の大株主は、川崎市とM社であるが、その他にも株主としては銀行や信用金庫並びに損害保険会社等の金融機関が比較的、多数、入っているため、会社運営の透明性を高め、多くの株主の賛同を得て企業活動を行っていくためにも必要なことと考える。

#### 指 摘（2-7）取締役会の適切な運営のあり方について

商法は「取締役会は、会社の業務執行を決し、取締役の職務の執行を監督する」ものとし、また、取締役は3ヶ月（四半期）に1回以上「業務の執行状況」を取締役に報告することを要すると定めているが、みぞのくち新都市株式会社（以下「新都市会社」という）は、実施していない。

とくに新都市会社の大株主は、川崎市とM社であるが、その他にも株主としては、銀行や信用金庫並びに損害保険会社等の金融機関が比較的、多数、入っているため、会社運営の透明性を高め、多くの株主の賛同を得て企業活動を行っていくためにも必要なことと考える。

よって、取締役会がより有効に機能するためにも、3ヶ月（四半期）に1回以上取締役は、新都市会社の「業務の執行状況」を取締役に、報告されたい。

## 26 現預金の効率的な資金管理について

平成 15 年 1 月（1 月決算）～平成 17 年 1 月の 3 期間いずれの決算期末においても、各々、約 12 億円の現預金残高を保有している。店舗用の釣銭準備金並びに恒常的に必要とする運転資金を除いても、少なくとも 10 億円程度の余裕資金を保有している計算になる。預金は全て普通預金である。

この低金利時代における普通預金利息はほとんどゼロに近いものであり、また、定期預金としても、利息はきわめて低い水準におかれたままになっている。川崎市まちづくり局が平成 16 年度に調達した市債発行利率は幾つかのものが 1.6%である。平成 15 年度には、もっと高い利率となっている。

かりに、単純に、この余裕資金をもって、この市債を購入していたとしたら、1.6%で計算して年間 16,000 千円、2.0%で計算して年間 20,000 千円となる。

一般的な民間企業では、少しでも有利な資金運用を考えて資金を管理しているので、余裕資金の経済性を考え、より効率のよい資金管理を行うべきである。

### 意見（2-20）現預金の効率的な資金管理について

平成 15 年 1 月（1 月決算）～平成 17 年 1 月の 3 期間いずれの決算期末においても、各々、約 12 億円の現預金残高を保有している。少なくとも 10 億円程度の余裕資金を保有している。

まちづくり局が平成 16 年度に調達した市債発行利率は幾つかのものが 1.6%である。かりに、単純に、この余裕資金をもって、この市債を購入していたとしたら、1.6%で計算して年間 16,000 千円、2.0%で計算して年間 20,000 千円となる。

よって、余裕資金の経済性を考え、より効率のよい資金管理を行われたい。

## 27 有形固定資産の有効な管理の実施について

「固定資産台帳・減価償却費明細書」は、有形固定資産について資産コードを付して記帳している。しかし、資産そのものについてワッペン等番号を付した財産管理を実施していない。

原則としては、全ての財産が管理の対象であるが、とくに、パソコン等移動可能なもの（器具備品）については、台帳と物品とを照合できるように管理すべきである。

なお、平成16年度にパソコン5台を廃棄して、台帳上は取得価額そのまま、残存価額はゼロで、償却済価額を取得価額としている。このように廃棄したものについては、台帳上も、明確に除却（抹消）すべきである。

### 意見（2-21）有形固定資産の有効な管理の実施について

「固定資産台帳・減価償却費明細書」は、有形固定資産について資産コードを付して記帳している。しかし、資産そのものについてワッペン等番号を付した財産管理を実施していない。

よって、資産にワッペン等と貼るなどして、台帳と物品とを照合できるように管理されたい。

## 28 より適切な発生主義の適用（とくに未払費用等の計上）について

役員報酬・職員給与の支払いは、当該月の分を翌月 5 日払いとしている。したがって、その未払分を未払費用として計上している。

多くの職員が出向者であり、給与等の支払いは会社で行うが、半期ごとに出向元と精算している。ただし、総額でなく、出向元との関係で、必ずしも同一ではないが、ほぼ 50% 程度の精算となっている。その分、補助を受けていることになる。

専属となっている役員（2 人）と職員（3 人）の未払人件費 2,694 千円が計上されているが、これに対応する健康保険料等の社会保険料は計上されていない。248 千円程度である。

また、期末現在、潜在する未払賞与に相当する分もある。金額が小さく、重要性は低いものの適正な期間利益計算を行うためには、これらの未払費用を計上すべきである。

なお、職員の多くは川崎市の OB が従事しているが、退職金の支給はなく、また、出向者の退職金は出向元で支給することになっているので、新都市会社として認識する退職金相当の債務はない。

## 意見（2-22）より適切な発生主義の適用（とくに未払費用等の計上）について

専属となっている役員（2 人）と職員（3 人）の未払人件費 2,694 千円が計上されているが、これに対応する健康保険料等の社会保険料は計上されていない。248 千円程度である。

また、期末現在、潜在する未払賞与に相当する分もある。

よって、金額が小さく、重要性は低いものの適正な期間利益計算を行うためには、これらの未払費用を計上すべきであり、今期より計上されたい。

## 29 ノクティ駐車場におけるつり銭管理について

まちづくり公社は、所有するノクティ駐車場の管理業務を新都市会社に委託している。新都市会社は常駐警備業務、場外車両誘導業務、金銭管理業務等をN社に委託している。

さらに実際の業務を請け負っているのは、O社であるが、O社は毎月末に現金実査を行い、新都市会社宛てに実査調書を提出している。実査では、つり銭として預かっている金額と実数金額を比較し、事実関係を記載することになっている。

預り金額は当初 130 万円であったが、現在では 100 万円に引き下げられている。しかし、平成 15 年 5 月 1 日から平成 16 年 3 月 31 日まで の金 100 万円の預り証を、平成 15 年 4 月 30 日付けで 取ってから、それ以来更新されていない。現状を更新しておく必要があり、すみやかに新しい預り証をとっておくことが必要である。

### 指 摘(2-8) ノクティ駐車場におけるつり銭管理について

まちづくり公社は、所有するノクティ駐車場の管理業務を新都市会社に委託している。新都市会社は常駐警備業務、場外車両誘導業務、金銭管理業務等をN社に委託している。さらに実際の業務を請け負っているO社は、毎月末に現金実査を行い、新都市会社宛てに実査調書を提出しているが、現時点でのノクティ駐車場のつり銭預り証が存在していない。

よって、金銭の預かり関係を明確にするため、速やかに現状の預り証を作成して、保管しておかれない。

### 30 差入敷金の資産性について

ノクティ 1 および 2 の共有床は、すべていったん権利者から新都市会社に賃貸され、新都市会社が実際のテナントに賃貸するかたちとなっている。そのため、入居権利者は借りている床について新都市会社に家賃を支払い、権利部分に対し新都市会社から家賃を受け取るということになっている。したがって、入居の際に支払う、敷金・保証金についても同様のことがいえる。

直近 2 年度の敷金・保証金の状況は、次の（表 2-21）のとおりである。

（表 2-21）敷金・保証金の状況一覧表

	平成 15 年度末	平成 16 年度末	共有者数	テナント数
差入保証金	4,671 百万円	4,671 百万円	65	
差入敷金	1,877 百万円	1,877 百万円	65	
預り保証金	4,671 百万円	4,662 百万円		約 70
預り敷金	2,328 百万円	2,335 百万円		約 70

差入保証金・預り保証金ともに 10 年間据え置いた後 10 年から 15 年かけて償還される予定であり、ノクティの竣工が平成 9 年であるため、平成 19 年より償還が開始されることになる。差入保証金の回収（この償還の方法）は、新都市会社が共有者に支払っている賃料から相殺する方法を採ることになっている。したがって、債権の实在性についてはとくに問題はない。

資産に計上されている敷金は共有者敷金で、組合員 65 名、上場企業やまちづくり公社も含まれるが、人数的には 9 割近くが個人または個人系企業である。

敷金の回収のタイミングとしては、ノクティを取り壊して事業を精算する場合でありその現実味は少ないものの、長期間にわたる固定的な保有や相続などにより何世代も経過した個人地権者等においては、差し入れた敷金に対する資金手当ての認識が希薄になることが考えられる。

資産保全の観点から、毎年決算日付で各共有者から預り証または残高証明書を入手し、共有者の負債認識と返金資金の手当てを意識付ける等の対策（財産管理の一手法）が必要と考える。

なお、敷金のうち 464 百万円はまちづくり公社へ払ったものであり、市のバランスとしては相殺されることになる。



#### 意見（2-23）差入敷金の資産性について

資産に計上されている敷金は共有者敷金で、組合員 65 名、上場企業やまちづくり公社も含まれるが、人数的には9割近くが個人または個人系企業である。

共有者に差し入れた敷金について、その回収のタイミングとしてはノクティを取り壊して事業を精算する場合であり、その現実味は少ないものの、長期間にわたる固定的な保有や相続などにより何世代も経過した個人地権者等においては、差し入れた敷金に対する資金手当での認識が希薄になることが考えられる。

よって、資産保全の観点から、毎年決算日付で各共有者から預り証または残高証明書を手入れし、共有者の負債認識と返金資金の手当てを意識付ける等の対策をとられたい。

<川崎市土地開発公社>

31 川崎市土地開発公社の存続意義について

川崎市土地開発公社（以下「土地開発公社」という。）は、「公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年6月15日法律第66号。以下「公拡法」という。）に基づき、昭和48年2月1日、川崎市の全額出資20百万円によって設立された。

同法による設立目的並びに土地取引等に関する条文は、次のとおりである。

（目的）

第1条 この法律は、都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わつて土地の先行取得を行なうこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もつて地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とする。

（土地を譲渡しようとする場合の届出義務）

第4条 次に掲げる（省略）土地を所有する者は、当該土地を有償で譲り渡そうとするときは、当該土地の所在及び面積、当該土地の譲渡予定価額、当該土地を譲り渡そうとする相手方その他主務省令で定める事項を、主務省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、都道府県知事に届け出なければならない。

（地方公共団体等に対する土地の買取り希望の申出）

第5条 前条第1項に規定する土地その他都市計画区域内に所在する土地（その面積が政令で定める規模以上のものに限る。）を所有する者は、当該土地の地方公共団体等による買取りを希望するときは、都道府県知事に対し、同項の規定に準じ主務省令で定めるところにより、当該土地が所在する市町村の長を経由して、その旨を申し出ることができる。

（土地の買取り協議）

第6条 都道府県知事は、第4条第1項の届出又は前条第1項の申出（以下「届出等」という。）があった場合においては、当該届出等に係る土地の買取りを希望する地方公共団体等のうちから買取りの協議を行なう地方公共団体等を定め、買取りの目的を示して、当該地方公共団体等が買取りの協議を行なう旨を当該届出等をした者に通知するものとする。

土地の買収は、所有者等の合意を得るのに困難を伴うなど、手間ひまのかかる取引である。

地方公共団体が、直接、土地を買収するためには、予算を調整し、議会の議決を得な

ければならないなど、幾つかの手続きを必要としている。また、予算の議決を受けたとしても、会計制度が単年度主義であるため、予算承認対象年度に支出できるとは限らないことが起りえる。

そのため、適時・適切に必要な土地を買収するためには、土地開発公社の役割は大きいものと考えられる。

最近 5 年間の土地の取得と処分（主として市への売却）を示すと、次の（表 2-22）のとおりである。

（表 2-22）年度別土地の取得・処分状況一覧表

（単位：千円）

		平成 12 年度	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	
期首残高	件数	148	141	124	109	76	
	面積 (㎡)	419,721.53	395,003.86	354,452.17	299,626.08	268,515.37	
	金額	131,133,854	120,663,601	104,695,456	81,895,405	67,233,594	
増加	新規取得	件数	2	5	1	2	3
		面積 (㎡)	2,276.39	1,022.71	532.11	1,297.95	490.10
		金額	440,628	422,920	137,426	205,691	130,336
	利息等	金額	2,196,277	1,583,337	1,370,096	1,020,614	478,498
減少	件数	26	34	33	46	20	
	面積 (㎡)	26,993.56	41,574.22	55,359.45	32,407.46	13,386.23	
	金額	13,107,158	17,974,403	24,307,572	15,888,116	8,096,187	
期末残高	件数	141	124	109	76	67	
	面積 (㎡)	395,004.36	354,452.35	299,624.83	268,516.57	255,619.24	
	金額	120,663,601	104,695,456	81,895,405	67,233,594	59,746,241	

（注）1 増加欄は取得および利息等、減少欄は処分を示している。

2 件数は、付屬明細表のうち公有用地明細表の資産名の数を示している。なお、増加および減少の件数については、期首残高の件数のうち一部の増加および減少を含んでいるため、期首残高の件数に増加および減少の件数を加減したものが期末残高の件数に一致していない。

3 面積は、分筆や地積更正等による変更後の数値を各年度に調整しているため、前年度と期首の面積と異なる場合がある。

4 金額は、簿価（利息を含む。）を示しており、単位未満を四捨五入している。

5 増加欄の利息等には、利息のほか管理費の資産化分を含めている。

平成 17 年 3 月 31 日現在の土地の状況並びに保有期間が、同日現在 10 年以上を経過したものの状況は、次の（表 2-23）のとおりである。

(表 2-23) 長期保有土地比較表 (平成 17 年 3 月 31 日現在)

(単位: 百万円)

	全 体	内 10 年以上のもの	全体に対する割合
取 得 価 額	40,708	35,995	88.4%
支 払 利 息	19,038	18,412	96.7%
合 計	59,746	54,407	91.1%
支払利息の割合	31.9%	33.8%	

全ての取得土地が、市の要請で買収したものであり、市に売却することを予定しているものである。しかし、多くの土地が、市の財政状態が厳しいこと等の理由によって、市による取得が進展しないまま現在にいたっている。

このことは、市の財政上、59,746 百万円が潜在的な債務負担になっていることを示している。川崎市の平成 16 年度の「一般会計の決算」は、実質収支が 567 百万円の黒字となっているが、このような潜在的債務が存在していることは考慮されていない。したがって、このような債務をも考慮する必要がある。

土地開発公社が、保有を継続して支払利息を資産化していることと、川崎市が仮に全額について市債を発行して、全ての引渡しを受けたとしても経済的効果は同じであり、そのほうが川崎市としての正常な財政状態を示すことになる。その意味からも、早期に市による取得を進めることが望ましいものと考ええる。

なお、他方において、平成 12 年 3 月 31 日から平成 17 年 3 月 31 日までの 5 年間における土地の取得価額の残高が 131,134 百万円から 59,746 百万円へと 71,387 百万円(年平均 14,277 百万円)減少(54.3%)している。それだけ、市の取得が進んでいることを示している。

その結果、仮に、このようなペースで今後も進めることができるならば、約 4 年間で、残りの全ての引き渡しが終わることになる。また、地価の下落傾向が続く状況下では、土地開発公社の先行取得の件数と金額も小さくなっていることから土地開発公社の役割も、ある程度終わったとも考えられる。さらに、同公社の職員のほとんどが 50 歳台で、いわゆる団塊の世代に属しており、この世代の退職の時期も遠くないことを考え併せると、土地の先行取得という役割も残す形で、つまり、他の法人と統合して業務を引き継ぐか、土地開発公社の廃止を検討すべき時期にきているものと考ええる。

#### 意見(2-24) 川崎市土地開発公社の存続意義について

川崎市土地開発公社(以下「土地開発公社」という。)は、昭和48年2月1日、川崎市の全額出資20百万円によって設立された。

適時・適切に必要な土地を買収するためには、土地開発公社の役割は大きいものと考えられる。しかし、平成12年3月31日から平成17年3月31日までの5年間における土地の取得価額の残高が131,134百万円から59,746百万円へと71,387百万円(年平均14,277百万円)減少している。

その結果、仮にこのようなペースで今後も取得を進めることができるならば、約4年間で、残りの全ての引き渡しが終わるという計算になる。実際には、このように進まないと思われる。しかし、地価の下落傾向が続く状況下では、土地開発公社の先行取得の件数と金額も小さくなっていること等を考えると土地開発公社の役割も、ある程度終わったとも考えられるところである。

よって、先行取得という役割は残しておくという形で、他の法人と統合して業務を引き継ぐか、土地開発公社の廃止を検討すべき時期にきているものと考えられるので、土地開発公社の今後のあり方を早急に検討されたい。

### 32 役員の兼務状況の改善について

土地開発公社の役員の兼務状況は、次の（表 2-24）のようになっている。

（表 2-24）役員職籍比較表

役職名	平成 16 年 7 月 1 日現在		平成 17 年 7 月 1 日現在	
	氏 名	本務職籍	氏 名	本務職籍
理 事 長	A	副市長	F	（注）
専務理事	B	専 任	I	財政局長
理 事	C	総合企画局長	J	総合企画局長
理 事	D	財政局長	K	まちづくり局長
理 事	E	まちづくり局長	L	建設局長
理 事	F	建設局長		
監 事	G	収入役	H	総務局長
監 事	H	総務局長	M	収入役室長

（注）平成 17 年 4 月 1 日就任（常勤）である。

土地開発公社は、主務大臣の設立認可を得て事業を営む特別法人であり、広い意味では「行政受託型の公益法人」ともいえる。公益法人は、事業活動面において、広く社会の利益の増進に寄与すべく公益事業を営んでいる面に着目して、一般の営利法人と比較して多くの税制上の優遇措置が整備されている。

このようなことから、公益法人を所管する官公庁は、適切に監督を行う責任が求められている。しかし、一般的に言って、公益法人全般に関して、実際には、この監督機能が働いておらず、公益法人の不適正な業務運営の改善が十分に図られていないという指摘がかねてよりなされている。

川崎市においては、土地開発公社が取得する土地について、市の職員が自ら調査し、選定し、また、購入価格についても指示している。土地開発公社は、この指示にしたがって、土地を購入しているにすぎない。その意味では、独立性が、相当程度、低いといえる。

川崎市の土地開発公社においては、平成 17 年 4 月 1 日から常勤の理事長が就任するにいたったが、それまでは非常勤で川崎市副市長が理事長を兼務し、常勤の専務理事以外は、理事と監事の全てが川崎市の管理職職員であった。

そのため、関係団体に対する行政上の監督機能が麻痺するおそれがある。民間会社等においては、監査・監督を行う際の相互牽制機能が重要視されており、客観的に独立性

ある立場からの監査・監督が不可欠であることが十分に認識されている。このような監査・監督の独立性は、行政の分野においても重要なことである。

公拡法第19条（監督）第1項は「設立団体の長は、土地開発公社の業務の健全な運営を確保するため必要があると認めるときは、土地開発公社に対し、その業務に関し必要な命令をすることができる。」と規定しているように、市が監督の責務を負っている。

また、外観上の問題としても、市の管理職職員が土地開発公社を指導・監督するに当たって「独立の第三者に対する対応と同一の対応がとれているか」について、外観的な独立性に対して兼務している事実を知った市民が不要な疑念を招きかねない。

ただし、監事は、監督・監査する立場から就任していることになるならば、問題ないと考えられるが、この場合においても他の独立した第三者が就任することが望ましい。

行政への不信を招かないためにも、数多くある地方公共団体に先がけて現状の土地開発公社の監督と運営の混同を抜本的に見直し、行政の監督機能に対し、独立性が確保できるよう改善していく必要がある。

意見(2-25)市の管理職職員が土地開発公社の理事に就任している兼務実態を見直す  
必要性について

川崎市の管理職職員が出資法人である土地開発公社の理事等を兼務していることは、市の立場から監督・監査しなければならない立場にあるため、外観上、

独立性

透明性

公正性

の観点から問題がある。

よって、行政上の監督すべき立場にある局長等管理職職員が土地開発公社のほとんどの理事を兼務する現状について、早急に見直しされたい。

### 33 長期保有土地の原価管理と売却価額算定の問題について

#### (1) 土地開発公社の土地保有目的と取得原価の算定方法について

土地開発公社は、公拡法に基づき、地域の健全な発展と秩序ある整備を促進するために必要な土地を市に代わって先行取得し、造成、管理および処分することにより「良好な都市環境の計画的整備」に寄与することを目的として設立されている。

公拡法における土地開発公社の業務は、公有地の取得のほか、住宅用地等の造成等もあるが、川崎市の土地開発公社においては造成事業は行っていない。したがって、土地開発公社が取得する土地は、当初から市へ売却することを予定している。

土地開発公社が準拠すべき会計基準として「土地開発公社経理基準要綱(以下「経理基準」という。)」がある。この中において、公有用地等の取得原価の算定方法については、次のように定められている。

#### (公有地等の取得原価)

第 24 条 法第 17 第 1 項又は第 2 項の規定により取得した資産に係る前条の取得原価とは、用地費、補償費、工事費等のほか当該資産の取得又は造成に要した借入金等に対する利息及び取得又は造成に従事する職員の人件費その他の付随費用を含むものとする。

参考：平成 17 年 1 月 21 日改正以前の経理基準

#### (公有用地等の取得原価)

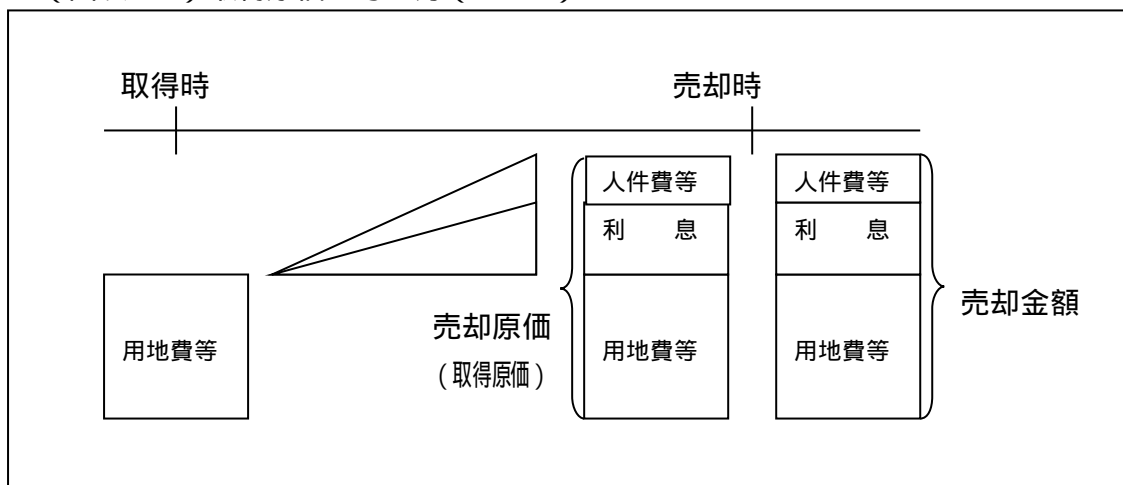
第 45 条 公有用地、代行用地、市街地開発用地、観光施設用地、完成土地、未成土地及び関連施設に係る前条の取得原価とは、用地費、補償費、工事費等のほか当該資産の取得又は造成に要した借入金等に対する利息(土地造成事業に係る完成後のものを除く。)及び取得又は造成に従事する人件費その他の付随費用を含むものとする。

すなわち、取得原価には用地費等の直接費のほか、その取得のために要した借入金の利息等を加算している。そして土地開発公社が市に売却する(市が土地開発公社から取得する)際には、取得原価をもって売却額とするため、基本的には市への売却によっては売却損益は生じない構造となっている。

その構成は、次の(図表 2-4)に示したようになっている。



(図表 2-4) 取得原価の考え方 (その 1)



このような取得原価の算定方法については、土地開発公社の所有する土地の取得原価が、土地の時価等とかけ離れて多額の含み損益を生じ、実態を適正に表さないとの批判もある。バブル経済崩壊後の地価下落時においては、含み損が巨額になっている。しかし、そもそも土地開発公社による土地の取得は、当初より市へ売却することを予定しており、土地開発公社において市へ売却するまでの間に生じた利息等の費用は内部原価とみる（したがって、取得原価で売却する）という考え方によれば、このような取得原価の算定にも合理性があるといえる。したがって、この場合、経営健全化対応における運用上の視点は、いかにこの内部原価を極小化するかという観点から考えなければならない。

(2) 事務費の算出方法と賦課の妥当性について

ところで、経理基準によれば、取得原価に含めるべきは、借入金利息等のほか「取得又は造成に従事する人件費その他の付随費用」とある。この点について土地開発公社と川崎市との間で結ばれた「公有地の先行取得業務に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）」（平成 11 年 4 月 1 日）において事務費を、次のように定めている

(買戻し価格)「市が取得する価格 - 筆者加筆 - 」

第 7 条 乙（川崎市土地開発公社、筆者注）が取得した土地を甲（川崎市、筆者注）が買戻す場合の価格は、土地の取得に要した額、管理費、諸経費、利子相当額、事務費を合計した額とする。

2 (1) 土地の取得に要した額

ア 用地費 乙が土地所有者等に支払った額

イ 補償費 用地費以外の各種損失の補償のため乙が支払った額

- (2) 管理費 管理上必要な工事費等
- (3) 諸経費 収入印紙他(1)、(2)号に属さない費用
- (4) 利子相当額

前各号の合計額（以下「算出基礎額」という。）に有利子の資金が充てられた場合は、乙が上記金額を支出した日（借入日）から甲に売却する日までの日数分の乙が金融機関に対して負担する利子

(5) 事務費

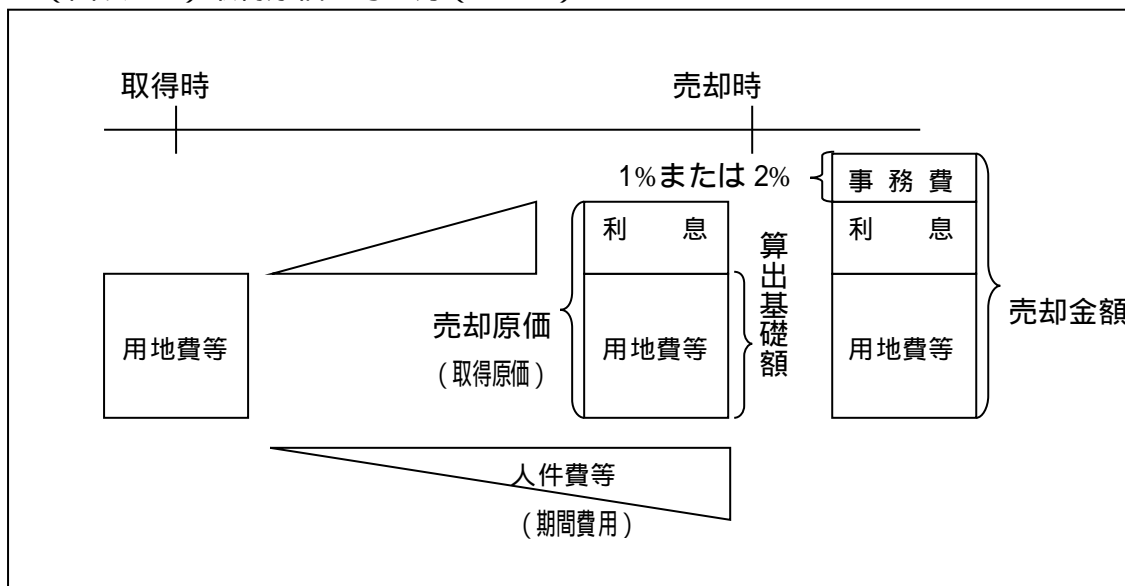
ア 公社資金(甲が用地取得交渉を行い乙が資金を提供して用地を取得する事業)は算出基礎額の1パーセント

イ 公社事業(乙が用地取得交渉を行い資金を提供して用地を取得する事業)は算出基礎額の2パーセント

(下線は筆者注)

これは、人件費等の事務費用は基本的に「販売費及び一般管理費」として期間費用として処理した上で、売却原価（すなわち売却価額）の算定に当たっては、算出基礎額の1%ないし2%を事務費の実績額とみなして、これを加えた額を売却価額としていると考えられる。これを改めて図示すれば、次の（図表2-5）のとおりとなる。

(図表2-5) 取得原価の考え方(その2)



したがって、このような処理の場合、仮にその年に市への売却が全く行われないと、人件費等の事務費用は全額期間費用処理される結果、土地開発公社は人件費等の付随費用も土地の取得原価に含めて簿価で売却するという建前としながら、取得

原価に含めて売却原価として払いだされる金額がないので、その分赤字となる。

逆に言えば、毎期、経常的に市への売却が行われ、取得原価(利息を除く)の1%ないし2%の事務費の計上で収支が見合うことが、土地開発公社経営の前提となっていると考える。

### (3) 市が早期に取得しないことによる問題点について

以上により、土地開発公社の経営は、市による早期の取得を前提としていることは明らかである。土地開発公社が保有し続ける限り、民間金融機関からの借入金の利息が発生し続け、簿価を上昇させることになる。

土地開発公社にとっては、市による簿価による取得が前提となっているため、長期保有による簿価の上昇は基本的には問題とならない。しかし、市と一体となった土地取得に係る内部原価の極小化という観点からは、土地開発公社が先行取得した土地については、市が早期に土地開発公社から取得することが必要である。また、早期の取得が行われないと土地開発公社としても経営が成り立たない構造となっている。

### (4) 土地開発公社の財政構造の分析について

土地開発公社の損益計算書(5年間)のすう勢表(概要に記載済)について、事業区分ごとの事業総利益(事業収益 - 事業原価)を表すように組み替えた表は、次の(表 2-25)のとおりとなる。

(表 2-25) 損益計算書のすう勢表(事業別組替表)

(単位:千円)

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
1 事業収益及び事業原価					
(1)公有地取得事業収益(川崎市)	13,208,986	17,140,953	20,878,117	15,388,018	7,697,327
(2)公有地取得事業原価(川崎市)	13,106,782	16,997,062	20,710,796	15,267,989	7,629,830
公有地取得事業(川崎市)総利益	102,204	143,891	167,321	120,029	67,497
(利益率)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)	(1%)
(事業総利益に占める割合)	(19%)	(40%)	(10%)	(336%)	(152%)
(事業利益に占める割合)	(39%)	(103%)	(9%)	(69%)	(64%)
(3)公有地取得事業収益(民間)		756,670	1,347,360	232,480	147,705
(4)公有地取得事業原価(民間)		977,341	3,596,776	620,128	466,356
公有地取得事業(民間)総利益		220,671	2,249,416	387,648	318,651
(利益率)		(29%)	(167%)	(167%)	(216%)
(事業総利益に占める割合)		(61%)	(131%)	(1086%)	(716%)
(事業利益に占める割合)		(158%)	(116%)	(223%)	(302%)
(5)附帯等事業収益	460,922	449,051	379,365	304,112	350,608
(6)附帯等事業原価	18,332	9,401	9,401	809	54,922
附帯等事業総利益	442,590	439,650	369,964	303,304	295,686
(利益率)	(96%)	(98%)	(98%)	(100%)	(84%)
(事業総利益に占める割合)	(81%)	(121%)	(22%)	(850%)	(664%)
(事業利益に占める割合)	(169%)	(314%)	(19%)	(174%)	(281%)
事業収益計	13,669,908	18,346,674	22,604,843	15,924,610	8,195,640
事業原価計	13,125,114	17,983,804	24,316,973	15,888,925	8,151,109
事業総利益計	544,794	362,870	1,712,131	35,686	44,531
2 販売費及び一般管理費	282,752	222,927	227,605	209,604	149,907
(1)人件費	184,901	165,358	158,459	160,129	123,340
(2)経費	97,851	57,569	69,147	49,475	26,567
事業利益	262,042	139,943	1,939,736	173,918	105,376
3 事業外収益	35,890	21,657	31,756	18,781	14,991
4 事業外費用	53				
5 特別利益	121,003				
6 特別損失	392	65	21		8,643
当期純利益(当期純損失)	418,490	161,535	1,908,001	155,137	99,028

この表からわかることは、次のとおりである。

公有地取得事業のうち市への売却分については、取得原価に事務費（利息を除いた取得原価の1%ないし2%）を加えた額で売却を行っているため、公有地取得事業（川崎市）総利益は黒字になっている。

公有地取得事業のうち民間への売却分については、時価で売却しているため、ア．土地の時価が取得時に比べて値下がりしている状況並びに、イ．取得時点から長期にわたる利息等の資産化によって取得原価を膨らましているために、公有地取得事業（民間）総利益は大幅な赤字となっている。

附帯等事業については、利益率がよく、事業総利益、事業利益に大きく貢献している。

土地開発公社の本来の業務は、市に代わって公有地を先行取得し、市に売却することであるから、当該事業については収支相応で足り、市への売却により利益の獲得を意図するものではない。公有地取得事業で約1%の利益が生じているのは、事業原価すなわち土地の売却原価には人件費等の経費は含まれておらず、これらの分を事務費（業務の内容により1%ないし2%）として売却金額に上乘せし、回収することを意図しているためである。なお、人件費等の実際発生額は、販売費及び一般管理費として処理されている。

ここで、当該売却金額に含まれた1%ないし2%の事務費で、販売費及び一般管理費で処理されている人件費等をまかなえているのかどうかを検討すると、事業総利益から販売費及び一般管理費を差し引いた事業利益は、平成13年度までは黒字となっているが、平成14年度以降は赤字となっている。

平成14年度以降の事業利益の赤字は、主として公有地取得事業のうち民間売却分による赤字によっている。そこで、民間売却がなかったと仮定した場合のすう勢は、次の（表2-26）のとおりとなる。

(表 2-26) 民間売却がないと仮定した事業損益すう勢表

(単位：千円)

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
1 事業収益及び事業原価					
(1)公有地取得事業収益(川崎市)	13,208,986	17,140,953	20,878,117	15,388,018	7,697,327
(2)公有地取得事業原価(川崎市)	13,106,782	16,997,062	20,710,796	15,267,989	7,629,830
公有地取得事業(川崎市)総利益	102,204	143,891	167,321	120,029	67,497
(利益率)	( 1%)	( 1%)	( 1%)	( 1%)	( 1%)
(事業総利益に占める割合)	( 19%)	( 25%)	( 31%)	( 28%)	( 19%)
(事業利益に占める割合)	( 39%)	( 40%)	( 54%)	( 56%)	( 32%)
(3)附帯等事業収益	460,922	449,051	379,365	304,112	350,608
(4)附帯等事業原価	18,332	9,401	9,401	809	54,922
附帯等事業総利益	442,590	439,650	369,964	303,304	295,686
(利益率)	( 96%)	( 98%)	( 98%)	( 100%)	( 84%)
(事業総利益に占める割合)	( 81%)	( 75%)	( 69%)	( 72%)	( 81%)
(事業利益に占める割合)	( 169%)	( 122%)	( 119%)	( 142%)	( 139%)
事業収益計	13,669,908	17,590,004	21,257,483	15,692,130	8,047,935
事業原価計	13,125,114	17,006,463	20,720,197	15,268,797	7,684,753
事業総利益計	544,794	583,541	537,285	423,333	363,182
2 販売費及び一般管理費	282,752	222,927	227,605	209,604	149,907
(1)人件費	184,901	165,358	158,459	160,129	123,340
(2)経費	97,851	57,569	69,147	49,475	26,567
事業利益	262,042	360,615	309,680	213,730	213,275

事業総利益および事業利益いずれも黒字となる。しかし、それぞれの利益の源泉は、ほとんどが附帯等事業によっている。

先にも述べたとおり、土地開発公社の本来の業務は、市に代わって公有地を取得し、それを市に売却することである。附帯等事業として行っている土地の賃貸事業は、市が早期に取得しないことにより長期未利用となっている土地開発公社保有の土地について有効活用するために暫定的に行っているものであり、本来、早期に取得が済めば行う必要のない事業である。

そこで附帯等事業が行われなかったと仮定した場合のすう勢表は、次の(表 2-27)のとおりとなる。

(表 2-27) 民間売却および附帯等事業がないと仮定した事業損益すう勢表

(単位：千円)

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
1 事業収益及び事業原価					
(1)公有地取得事業収益(川崎市)	13,208,986	17,140,953	20,878,117	15,388,018	7,697,327
(2)公有地取得事業原価(川崎市)	13,106,782	16,997,062	20,710,796	15,267,989	7,629,830
公有地取得事業(川崎市)総利益	102,204	143,891	167,321	120,029	67,497
(利益率)	( 1%)	( 1%)	( 1%)	( 1%)	( 1%)
(事業総利益に占める割合)	( 100%)	( 100%)	( 100%)	( 100%)	( 100%)
(事業利益に占める割合)	( 57%)	( 182%)	( 278%)	( 134%)	( 82%)
事業収益計	13,208,986	17,140,953	20,278,117	15,388,018	7,697,327
事業原価計	13,106,782	16,997,062	20,710,796	15,267,989	7,629,830
事業総利益計	102,204	143,891	167,321	120,029	67,497
2 販売費及び一般管理費	282,752	222,927	227,605	209,604	149,907
(1)人件費	184,901	165,358	158,459	160,129	123,340
(2)経費	97,851	57,569	69,147	49,475	26,567
事業利益	180,548	79,036	60,285	89,574	82,411

この表から明らかなおりと、本来事業である公有地取得事業では、土地開発公社の人件費等経費を賄っていない。

これらの事実からわかることは、次のとおりである。

土地開発公社の経営基盤が、本来、付随的事业であるはずの附帯等事業により支えられており、公有地取得事業の不採算性(事務費上乗せ額の不採算性)が明確になっていないこと

現状の1%ないし2%の事務費上乗せ額では、人件費等の経費を賄っておらず、事務費率を見直す必要があること

取得原価に一定率の事務費率を上乗せした金額を売却金額とするのではなく、取得原価に事務費の実際発生額を配賦することも検討の余地があること

ただし、事務費の実際発生額を土地の取得原価に配賦する方法は、土地開発公社としては簿価での買い取りが保証された上で、事務費をすべて取得原価に含めることとなるため、経営効率改善(経費の削減、土地の市による早期取得の依頼)に対するインセンティブが働かなくなるおそれがある。

したがって、売却金額における事務費の扱いについて、適切な事務費率ないし配賦の方法を検討すべきである。

意見（2-26）長期保有土地の原価管理と売却価額算定の問題について

土地開発公社の取得原価には用地費等の直接費のほか、その取得のために要した借入金の利息等を加算している。土地開発公社が市に売却する（市が取得）際には取得原価をもって売却額とするため、基本的には市への売却によっては売却損益は生じない構造となっている。

土地開発公社経理基準によれば、取得原価に含めるべきは、借入金利息等のほか「取得又は造成に従事する人件費その他の付随費用」とある。

売却原価（すなわち売却価額）の算定に当たっては、算出基礎額の1%ないし2%を事務費の実績額とみなして、これを加えた額を売却価額としているため、市が早期に取得しないと土地開発公社としては経営が成り立たない構造となっている。

本来事業である公有地取得事業では、土地開発公社の人件費等経費を賄っていないのが実態である。

よって、売却金額における事務費の扱いについて、適切な事務費率ないし配賦する方法を検討されたい。

ただし、事務費の実際発生額を土地の取得原価に配賦する方法は、土地開発公社としては簿価での市による取得が保証された上で、事務費をすべて取得原価に含めることとなるため、経営効率改善に対するインセンティブが効かなくなるおそれがあるので、土地開発公社の経営健全化に向けた努力が結実できるような仕組みを検討されたい。



### 34 長期保有土地の市による早期取得の促進と有効活用について

#### (1) 各地方公共団体と比較した長期保有土地の状況について

総務省における「平成 15 年度土地開発公社事業実績調査結果」によれば、各地方公共団体の長期保有土地の状況は、次の(表 2-28)のとおりである。

(表 2-28)他の地方公共団体の土地開発公社の長期保有土地比較表(平成 15 年度現在)

(単位：百万円)

県・市	公 社 名	平成 15 年度末 保 有 額 A	5 年以上 保有額 B	B/A (%)	10 年以上 保有額 C	C/A (%)
横 浜 市	横浜市土地開発公社	306,640	305,224	99.5	187,834	61.3
名古屋市	名古屋市土地開発公社	189,014	144,390	76.4	74,352	39.3
愛 知 県	愛知県土地開発公社	185,903	59,366	31.9	3,928	2.1
大 阪 府	大阪府土地開発公社	185,057	121,201	65.5	63,451	34.3
兵 庫 県	兵庫県土地開発公社	180,374	82,228	45.6	39,744	22.0
茨 城 県	茨城県土地開発公社	114,633	55,787	48.7	26,516	23.1
大 阪 市	大阪市土地開発公社	108,721	79,396	73.0	31,764	29.2
京 都 市	京都市土地開発公社	92,750	76,640	82.6	61,082	65.9
福 岡 市	福岡市土地開発公社	92,131	9,507	10.3	223	0.2
広 島 市	広島市土地開発公社	68,232	30,894	45.3	5,029	7.4
川 崎 市	川崎市土地開発公社	67,234	66,887	99.5	55,417	82.4
和歌山県	和歌山県土地開発公社	65,514	65,481	99.9	61,936	94.5

(注) [http://www.soumu.go.jp/s-news/2004/041227\\_14\\_1.html](http://www.soumu.go.jp/s-news/2004/041227_14_1.html) より

川崎市土地開発公社の長期保有比率は、5 年以上で 99.5%、10 年以上で 82.4% となっている。これは、他の道府県および政令指定都市の土地開発公社(59 公社(46 道府県および 13 指定都市))と比べても極めて高い水準となっているので、早急に川崎市が取得を行って改善を図るべきである。

特に、既に道路等として供用済のものがあるので、川崎市はこれらについて、まず、取得すべきである。

(2) 川崎市土地開発公社保有土地の状況について

平成 16 年度末の川崎市土地開発公社の保有土地の保有期間別の簿価の一覧は、次の(表 2-29)のとおりである。

(表 2-29) 平成 16 年度末保有期間区分別簿価一覧表

(単位：百万円)

事業名	保有期間					合計
	5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上	
水江町地内公共用地(5条)			23,456			23,456
早野聖地公園用地		1,801	2,668			4,469
生田緑地用地			2,995	112		3,107
登戸土地区画整理事業用地			2,319			2,319
新丸子東3丁目地内公共用地(5条)			2,275			2,275
一般県道鶴見溝ノ口線用地			2,194			2,194
都市計画公園小田公園用地			1,303			1,303
知的障害者通所授産施設建設用地			1,129			1,129
市道多摩3号線用地			1,053			1,053
王禅寺地内公共用地(5条)			971			971
鹿島田駅周辺地区再開発用地				913		913
市道三田第55号線道路改良事業用地			836			836
国道409号線予定地(4・5条)		77	756			833
主要地方道横浜上麻生線用地	19		777			796
都市計画事業緑ヶ丘霊園用地		99	693			792
(仮称)市民利用施設事業用地		737				737
多摩川リバーサイド観光開発推進事業用地			662			662
菅(小谷)公共用地			78		576	654
都市計画道路向ヶ丘遊園駅菅生線用地			626			626
黒川地区農業公園づくり事業用地(4条)		611				611
市道幸多摩線用地		222	355			577
市道池田4号線道路改良事業用地		457	98			555
市道宮前6号線道路改良事業用地			537			537
都市計画道路梶ヶ谷菅生線予定地(5条)			293	215		508
主要地方道世田谷町田線用地			474			474
市道殿町28号線(大師橋)用地			437			437
稲田公園用地				430		430
一般国道409号線道路改良事業用地			413			413

事業名	保有期間						合計
	5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上		
都市計画多摩緑地保全地区用地			391			391	
都市計画道路東京丸子横浜線用地			386			386	
市道麻生5号東百合丘77号，115号線用地			381			381	
特別養護老人ホーム等福祉施設用地				345		345	
市道登戸新町14号線用地			319			319	
高津区内公共事業等用地（5条）		317				317	
都市計画事業橘公園用地			295			295	
都市計画道路世田谷町田線用地			277			277	
準用河川平瀬川支川河川改修事業用地			269			269	
市道多摩8号線道路改良事業用地			240			240	
多摩水道橋橋梁事業用地			200			200	
都市計画道路野川柿生線用地			198			198	
横浜生田線予定地（5条）			195			195	
市道多摩11号線道路改良事業用地			191			191	
都市計画道路宮内新横浜線予定地（4・5条）		108	71			178	
日ノ出1丁目地内公共用地（5条）			157			157	
市道千年第37号線用地			149			149	
川崎縦貫高速鉄道事業用地	143					143	
都市計画道路世田谷町田線予定地（5条）		129				129	
市道麻生第4号線道路改良事業用地			112			112	
市道南生田44号線用地			112			112	
等々力緑地用地			102			102	
主要地方道丸子中山茅ヶ崎線用地		95				95	
一般県道扇町川崎停車場線道路改良事業用地	91					91	
都市基盤河川平瀬川支川改修事業用地	90					90	
市道向ヶ丘遊園駅菅生線用地			90			90	
主要地方道横浜生田線用地			87			87	
都市計画道路野川柿生線予定地（5条）		69				69	
都市計画道路池田浅田線用地		68				68	
都市計画道路小杉菅線用地	66					66	
生田8丁目地内公共事業用地（5条）			58			58	
市道下作延69号線（都市計画道路野川柿生線）用地			48			48	
一般県道上麻生蓮光寺線用地	46					46	
主要地方道東京丸子横浜線用地		24	19			43	

事業名	保有期間					合計
	5年未満	5年以上 10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上	
京浜急行大師線連続立体交差事業用地		43				43
都市計画道路向ヶ丘遊園駅菅生線予定地(5条)			27			27
都市計画道路丸子中山茅ヶ崎線用地		27				27
準用河川三沢川河川改修事業用地			24			24
都市計画道路宮内新横浜線用地			18			18
合計	454	4,885	51,816	2,015	576	59,746

(注) 1 事業名の後に記載された(4条)(5条)は、公有地取得の経緯における公拡法における根拠条文であり、それぞれ、以下の内容により取得したものである。

4条：土地を譲渡しようとする場合の届出

5条：地方公共団体等に対する土地の買取希望の申出

2 これらによる取得については、私権の制限や、税制上の優遇措置が伴っていることから、同法9条においてその取得した土地の管理について制限が付されており、たとえば、目的を変更して民間売却すること等について制限されている。

上記のとおり、平成16年度末時点では土地開発公社が保有する土地の90%以上が、取得後10年以上経過しており、土地開発公社の先行取得から川崎市が取得するまでの期間がきわめて長期になっている。

### (3) 相対的に大きな取得価額の土地について

平成16年度末の川崎市土地開発公社の保有土地のうち、帳簿価額が10億円以上の土地の概要は、次の(表2-30)のとおりである。ただし、平成17年度中に売却済みの事業用地は除いている。

(表 2-30) 帳簿価額 10 億円以上の土地の概要

(単位：百万円)

案件名称	所在地	面積 (㎡)	平成16年度 末簿価	当初取得目的	取得年月日	市の当初 取得予定
水江町地内 公共用地	川崎区水江町 1-43外	57,336.28	23,456	川崎縦貫道路等の代替 地	平成元年3月 ～5月	代替地
早野聖地 公園用地	麻生区早野字上 ノ原882外	46,872.20	4,469	墓所の供給、自然環境の 保全・再生を図り自然と 調和した静かで明るい 墓苑づくり	昭和60年10 月～平成10 年3月	取得後1～3 年以内が大 半
生田緑地 用地	多摩区東生田 2-4667-35外	15,794.86	3,107	多摩丘陵の豊かな自然 の確保、市民が四季を通 じて散策できる緑地の 整備	昭和59年8月 ～平成6年12 月	取得後1～3 年以内が大 半
登戸土 地区画 整理事 業用地	多摩区登戸字己 耕地2220-3外	2,945.62	2,319	登戸地区の土地区画整 理のための換地取得	平成4年11月 ～平成6年1 月	取得後3年以 内
新丸子東3 丁目地内 公共用地	川崎市中原区新 丸子東3丁目 1175	2,360.66	2,275	小杉地区再開発事業用 地 (注1)	平成4年10月	取得後3年以 内
一般県道 鶴見溝ノ口線 用地	川崎市高津区溝 口2-315-5	691.25	2,194	一般県道鶴見溝ノ口線 用地(道路拡幅のため)	平成3年8月	平成5年度以 降
知的障害者通 所授産施設建 設用地	川崎市幸区紺屋 町33-1	988.89	1,129	公共事業代替地 (注2)	平成3年2月	代替地
市道 多摩3号線 用地	川崎市多摩区登 戸新町56-2外	763.72	1,053	道路用地	平成3年11月 ～平成14年 12月	取得後3年以 内

(注) (注1)および(注2)の事業目的は、その後、中原消防署等建設用地および知的障害者デイサービス施設建設用地に変更されている。

上記土地のうち「水江町地内公共用地」、「登戸土地区画整理事業用地」および「市道多摩3号線用地」については、別途個別に検討を行っている。

その他5件の土地については、基本的に川崎市の予算上の都合で、川崎市による取得が遅延している。なお、事業目的は、それぞれ政策に沿った意義ある妥当なものと考えられる。

したがって、それぞれの事業目的に沿って、早急に川崎市が取得することが望ましい案件である。土地開発公社が長期保有する理由は、基本的に市側の都合であり、保有期間中に利息が生じていることからすれば、川崎市による早期の取得や事業計画の見直しが必要である。

#### (4) 当初の取得価額を超える支払利息を資産化した土地について

当初の取得価額よりも資産化した支払利息のほうが多い物件について抽出した

ものが、次の（表 2-31）である。

（表 2-31）平成 16 年度末における当初取得価額に占める利息割合が 100% 超の土地  
一覧表

（単位：百万円）

名 称	摘 要	面 積 (㎡)	当初取得価額	利息等	簿 価 = +	利息割合 /	摘 要
鹿島田駅周辺地区再開発用地		1,571.82	382	531	913	139%	
特別養護老人ホーム等福祉施設用地		1,852.55	148	197	345	133%	注1
菅（小谷）公共用地		6,723.40	283	371	654	131%	
稲田公園用地		851.50	193	237	430	123%	

（注）1 平成 17 年度において市に売却済みである。

これらについては、別途個別に検討を行っている。

なお、過去 5 年間の公有地売却原価の内訳は、次の（表 2-32）とおりである。

（表 2-32）過去 5 年間の売却原価の内訳および支払利息の割合内訳表

（単位：百万円）

	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度
面 積 (㎡)	26,993.56	41,574.22	55,359.45	32,407.46	13,386.23
用 地 費	8,033	11,846	16,275	11,332	5,134
補 償 費	971	1,207	1,183	773	817
工 事 費	9	26	70	5	7
測 量 試 験 費			11	2	
諸 経 費	5	5	31	5	13
支 払 利 息	4,089	4,890	6,737	3,772	2,127
売 却 原 価	13,107	17,974	24,308	15,888	8,096
/	31.20%	27.21%	27.72%	23.74%	26.27%

売却原価の 20～30%を利息が占めていることがわかり、川崎市が早期に取得を行ってれば、利息の発生を抑制できることから、より一層の川崎市による取得を促進すべきである。

意見（2-27）長期保有土地の市による早期取得の促進と有効活用について

土地開発公社の長期保有比率は、平成 15 年度末現在で 5 年以上で 99.5%、10 年以上で 82.4%となっている。

平成 16 年度末現在で土地開発公社が保有する土地の 90%以上が、取得後 10 年以上経過しており、土地開発公社の先行取得から川崎市が取得するまでの期間がきわめて長期になっている。土地開発公社が長期保有する理由は基本的に市側の問題であり、保有期間中に利息が生じていることからすれば、市による早期の取得や事業計画の見直しが必要である。

これらのなかには、当初取得価額よりも資産化した支払利息のほうが多い物件が比較的多数含まれている。また、平成 12 年から平成 16 年にかけて市へ売却した用地については、売却原価の 20～30%を支払利息が占めている。

よって、市が早期の取得を行っていけば、利息の発生を抑制できることから、より一層、市による取得を、積極的に促進されたい。

35 登戸土地区画整理事業用地の供用に準ずる状況の土地と市の取得の促進について

登戸土地区画整理事業用地の概要は、次の（表 2-33）のとおりである。

（表 2-33）登戸土地区画整理事業用地概要状況表

案 件 名 称	登戸土地区画整理事業用地
所 在 地	多摩区登戸字己耕地2220-3他
面 積 ( m <sup>2</sup> )	2,945.62
平成16年度末簿価	2,319百万円
目 的	登戸地区の土地区画整理のための換地取得
取 得 依 頼 部 局	都市整備局開発部登戸区画整理事務所
取 得 年 月 日	平成4年11月～平成6年1月
市の当初取得予定	取得後3年以内

また、登戸土地区画整理事業用地の土地の取得等の状況は、次の（表 2-34）のようになっている。

（表 2-34）登戸土地区画整理事業用地土地取得状況一覧表

（単位：百万円）

取得年度	住 所	面 積 ( m <sup>2</sup> )	土地取得価額・ 諸経費	利息部分	簿価合計
平成4年度	多摩区登戸字己耕地2220-3外	1,445.57	967	257	1,223
平成5年度	多摩区登戸字己耕地2253-1外	1,500.05	903	192	1,095
合 計		2,945.62	1,870	448	2,319

上記のとおり、登戸土地区画整理事業用地は、全て土地開発公社が取得した後 10 年以上経過しており、簿価合計 2,319 百万円のうち金利部分は 448 百万円（金利を除いた取得価額に対して 24.0%）となっている。これは、土地開発公社が土地を取得後、市への売却が進んでいないことを示している。

ただし、川崎市では平成 13 年 5 月に市債（いわゆる転貸債）を発行して、これを原資として土地開発公社に無償貸付を行い簿価の上昇を抑える努力はしている。

登戸土地区画整理事業用地として土地開発公社が保有している土地の現況は、次の（表 2-35）のようになっている。



(表 2-35) 登戸土地区画整理事業用地の現況と換地指定の状況一覧表

取得年度	住 所	面積 (㎡)	土地の現況	仮換地先指定状況	仮換地先の現況
平成4年度	多摩区登戸字己耕地 2220-3	330.62	仮換地指定を受けた者が使用および一部道路として使用	仮換地指定済	第三者が居住および一部現況道路
平成4年度	多摩区登戸字戊耕地 2147-1	476.70	仮換地指定を受けた者が使用	仮換地指定済	第三者が居住及び一部現況道路
平成4年度	多摩区登戸字辛耕地 3460-5	148.82	仮換地指定を受けた者が使用および一部道路として使用	仮換地指定済	第三者が居住
平成4年度	多摩区登戸字己耕地 2430-4	191.78	更 地	仮換地指定済	第三者が居住
平成4年度	多摩区登戸字辛耕地 3469-5	162.84	仮換地指定を受けた者が使用	仮換地指定済	第三者が居住
平成4年度	多摩区登戸字辛耕地 3469-5	49.63	仮換地指定を受けた者が使用	仮換地指定済	第三者が居住
平成4年度	多摩区登戸字辛耕地 3470-3	85.18	仮換地指定を受けた者が使用	仮換地指定済	第三者が居住
平成5年度	多摩区登戸字己耕地 2253-1	425.41	仮換地指定を受けた者が使用および一部道路として使用	仮換地指定済	更 地
平成5年度	多摩区登戸字己耕地 2252	427.80	仮換地指定を受けた者が使用および一部道路として使用	仮換地指定済	第三者が居住
平成5年度	多摩区登戸字己耕地 2224-8	170.58	仮換地指定を受けた者が使用	仮換地指定済	第三者が居住および一部現況道路
平成5年度	多摩区登戸字己耕地 2225-9	67.67	仮換地指定を受けた者が使用	仮換地指定済	第三者が居住および一部現況道路
平成5年度	多摩区登戸字己耕地 2423-3	163.19	仮設事務所敷地として使用および一部道路として使用	仮換地指定済	第三者が居住
平成5年度	多摩区登戸字己耕地 2423-4	84.39	仮設店舗敷地として使用	仮換地指定済	第三者が居住
平成5年度	多摩区登戸字己耕地 2452-2	161.01	仮設店舗敷地として使用	仮換地指定済	第三者が居住

上記のとおり、土地開発公社が保有する土地の多くは、区域内の第三者の土地の仮換地指定がなされており、土地開発公社の保有する土地の仮換地指定先は、別途、以前から区域内に居住している第三者が居住している。このような現状にもかかわらず、川崎市による土地の取得が進んでいない。

土地開発公社は、各土地の区画整理が開始される前に機動的に資金調達を行い、用地を先行取得し、川崎市の区画整理事業の円滑な進捗をサポートする任務を担っているが、上述のような状況を考慮すると、これは、当該土地に関して既に区画整理事業が開始され、その結果、供用されているのに近い状況となっていると考えるべきである。

したがって、もはや土地開発公社が保有し続ける理由はまったくなく、ただちに川崎市が土地開発公社より取得すべきである。

意見(2-28)登戸土地区画整理事業用地の供用に準ずる状況の土地と市の取得の促進  
について

登戸土地区画整理事業用地は、土地開発公社が保有する土地の多くが、区域内の第三者の土地の仮換地指定がなされており、第三者が居住用として使用している。

また、当該地の仮換地指定先にも、以前から区域内に居住している第三者が居住しているという現状がある。このような現状があるにもかかわらず川崎市の土地取得が進んでいない。

これは、当該土地に関して既に区画整理事業が開始され、その結果、供用されているのに近い状況となっていると考えるべきである。したがって、もはや土地開発公社が保有し続ける理由はまったくない。

よって、登戸の土地は、その全てについて土地開発公社が取得した後10年以上経過していることも勘案し、特に供用済みと判断される土地については、ただちに川崎市が取得されたい。

36 市道多摩 3 号線に関する土地の供用状況と市による取得の促進について

市道多摩 3 号線の概要は、次に示した（表 2-36）のとおりである。

（表 2-36）市道多摩 3 号線概要状況表

案 件 名 称	市道多摩 3 号線用地
所 在 地	川崎市多摩区登戸新町
面 積 ( m <sup>2</sup> )	763.72
平成 16 年度末簿価	1,053 百万円
目 的	道路用地
取 得 依 頼 部 局	土木局道路部道路課
取 得 年 月 日	平成 3 年 11 月～平成 4 年 12 月
市の当初買戻予定	取得後 3 年以降

市道多摩 3 号線の土地の取得等の状況は、次の（表 2-37）のとおりである。

（表 2-37）市道多摩 3 号線土地取得状況一覧表

（単位：百万円）

取得年度	住 所	面 積 ( m <sup>2</sup> )	土地取得価額・ 諸経費	利息部分	簿価合計
平成 4 年度： A 部分	多摩区登戸新町 68-1 外	337.85	342	121	462
平成 3 年度・4 年度：B 部分	多摩区登戸新町 57-1 外	325.50	316	128	444
平成 4 年度： C 部分	多摩区登戸新町 56-2	100.37	105	41	146
合 計		763.72	763	290	1,053

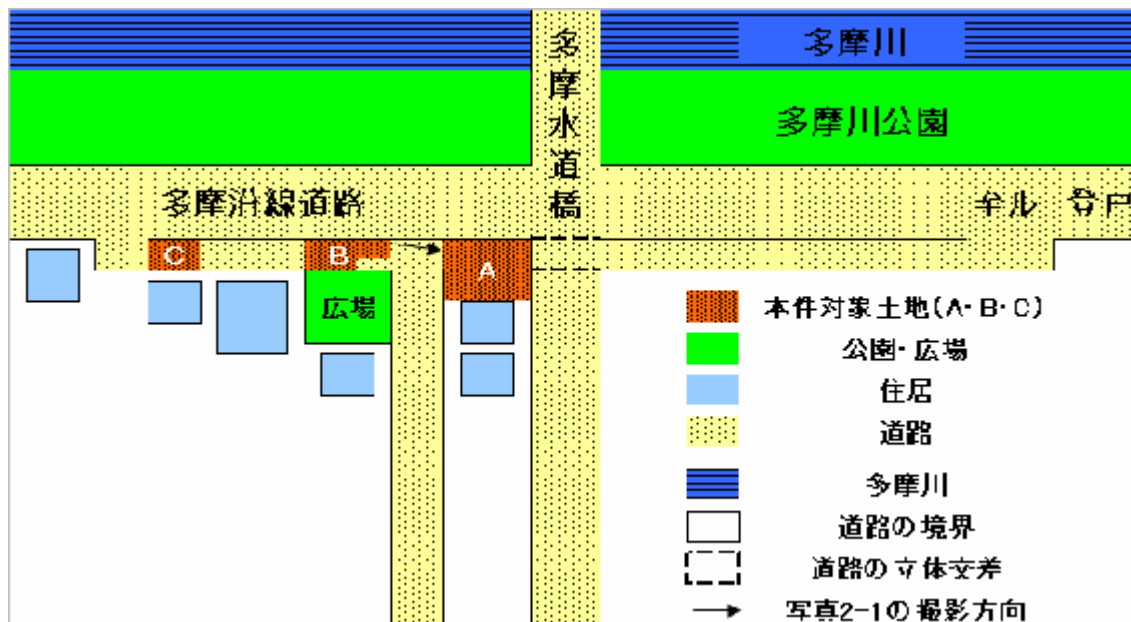
上記のとおり、市道多摩 3 号線の土地は、A・B・C の 3 つの部分に分かれているが、その全てが土地開発公社が取得した後 10 年以上経過しており、簿価合計 1,053 百万円のうち金利部分は 290 百万円（金利を除いた取得価額に対して 38.0%）となり、土地開発公社が取得した後、市への売却がほとんど進んでいないことを明白に示している。

市道多摩 3 号線は、（図表 2-6）および（写真 2-1）に示すとおり、A・B・C の 3 つの部分から構成され、それぞれが道路用地および緑地（図表 2-6 の A 部分下半分）とし

て既に供用されており、明らかに公共用地（主に公道）である。そのため、川崎市が取得しない理由はない。

現状でも土地開発公社が取得した後の保有期間の長期化により、金利負担が増大し、最終的に川崎市が取得する金額が増加している。したがって、早期の取得が行われないと、結果的に川崎市の財政を圧迫することとなる。

（図表 2-6）市道多摩 3号線土地の現況



（注）C から A に向かってダウンスロープになっていて、多摩水道橋を潜る形で通り抜けられるようになっている。

(写真 2-1) 市道多摩 3 号線の現況について



指 摘(2-9) 市道多摩 3 号線に関する土地の供用状況と市による取得の促進について  
市道多摩 3 号線は、道路用地および緑地として既に供用されており、川崎市が取得を行わない理由が認められない。

また、現状でも土地開発公社の土地取得後、長期間経過しているため、金利負担が増大し、最終的な川崎市の取得金額が増加していくことになっている。

よって、供用済みであること並びに早期の取得が行われないと、金利負担の増大によって、結果的に川崎市の財政を圧迫することになるもので、速やかに当該土地を取得されたい。

37 長期保有土地で、有効活用が困難な稲田公園用地の適切な措置（有効活用）について

稲田公園用地の概要は、次の（表 2-38）のとおりになっている。

（表 2-38）稲田公園用地概要状況表

案 件 名 称	稲田公園用地
所 在 地	川崎市多摩区菅稲田堤2-2031
面 積（ m <sup>2</sup> ）	851.50
平成16年度末簿価	430百万円
目 的	都市計画にそった公園の確保・整備
取 得 依 頼 部 局	環境保全局北部公園事務所
取 得 年 月 日	平成60年3月
市の当初買戻予定	昭和60年度以降

稲田公園用地の土地の取得等の状況は、次の（表 2-39）のとおりである。

（表 2-39）稲田公園用地土地取得状況一覧表

（単位：百万円）

取得年度	住 所	面積 ( m <sup>2</sup> )	土地取得価 額・諸経費	利息部分	簿価合計
昭和60年度	多摩区菅稲田堤2-2031	851.50	193	237	430

上記のとおり、稲田公園用地の土地は、全て土地開発公社が取得した後 20 年以上経過しており、簿価合計 430 百万円のうち金利部分は 237 百万円（金利を除いた取得価額に対して 122.8%）となっており、支払利息累計額のほうが取得価額を 22.8%も超過するまで騰んでしまうほど、川崎市への売却が遅延している。

稲田公園用地付近については、（図表 2-7）に示すとおり、都市計画において、公園区域の決定はしているが、都市計画決定区域内に住居が多く残っているため、公園としての整備は進捗していない。近い将来に、買収が進んで公園が完成していくということは、現在のところほとんど考えられない状態にある。

というのも戸数が多いこともあって、住居を強制的に移転させることはできず、収用をかける状況（条件の整備・充足）にもなっていないからである。その上、現状では、公園としての整備予定区域内の端の土地を取得しているにすぎず、公園として供用済みの区域との間には団地および住居が多数建っており、予定としている地区公園としてつ

なげて取り込むことが事実上できないのが実態である。そのため、実質的に当初の計画どおり事業を進めることはきわめて困難となっている。

したがって、用地取得財源の確保が大変難しく、土地開発公社が保有する土地を含めて一体の公園としての整備ができないため、川崎市としても必然的に取得の優先順位は下がり、長期間にわたって土地開発公社に預けたままの形になっている。その結果、土地開発公社は保有期間の長期化に伴う利息を負担してきた。

(図表 2-7) 稲田公園用地の現況



上述のとおり、取得土地の周囲には、数棟の団地や住居が立ち並び、現状では当初の計画通り「一体としての地区公園を整備する」ことは現実的に困難である。

そこで、稲田公園用地は、単独でも 851 m<sup>2</sup> (258 坪) と比較的広く、周辺に街区公園もないことから、まず、単独で街区公園的な整備を行い供用することは可能であると考えられる。

また、周辺に住居が建っている現状および補助制度の変更などもあり、国から補助金を受けられない状況を勘案して、都市計画について再度検討の上、他の公共施設へ用途を変更、もしくは住宅用地あるいはその他民間用途としての売却も検討する余地はあると考える。なお、本件土地は、公拡法に基づく取得ではないため、住宅以外の民間売却

も可能である。

ただし、その場合は、時価での売却が必要となる。路線価による計算価額を時価とするならば、時価は約 145 百万円（ $170 \text{ 千円} \times 851.50 \text{ m}^2 = \text{約 } 145 \text{ 百万円}$ ）であり、簿価が 430 百万円であるため、売却すると 285 百万円の損失を被る計算となる。

いずれにしても本件土地については 430 百万円の経済的資源（市の財源に相当するもの）が投下されているわけであるから、その有効な活用は急務のことである。

意見（2-29）長期保有土地で、有効活用が困難な稲田公園用地の適切な措置（有効活用）について

稲田公園用地は、公園としての整備予定区域内の端の土地を取得しているが、公園として供用済みの区域との間には団地および住居が建っており、予定としている地区公園としてつなげて取り込むことは、事実上、困難である。そのため、実質的に当初の計画どおりに事業を進めることはきわめて難しいと考える。

そこで、稲田公園用地は単独でも  $851 \text{ m}^2$ （258 坪）と比較的広く、周辺に街区公園もないことから、まず、単独で街区公園的な整備を行い供用することは可能であると考え

る。

あるいは、周辺に住居が建っている現状および補助制度の変更などもあり国から補助金を受けられない状況を勘案して、都市計画について本件土地を含まないように公園区域の規模を縮小するなど再度検討の上、他の公共施設への用途変更や住宅用地またはその他民間用途として売却することも可能と考える。

よって、430 百万円の経済的資源（市の財源に相当するもの）が投下されているわけであるから各種事情を総合的に勘案し、川崎市として合理的かつ経済的視点に立って本件土地の有効活用を図られたい。



### 38 長期保有の鹿島田駅周辺地区再開発用地の有効活用について

鹿島田駅周辺地区再開発用地の概要は、次に示した（表 2-40）のとおりである。

（表 2-40）鹿島田駅周辺地区再開発用地概要状況表

案 件 名 称	鹿島田駅周辺地区再開発用地
所 在 地	川崎市幸区鹿島田字向島 947-1 他
面 積 ( m <sup>2</sup> )	1,571.82
平成 16 年度末簿価	913 百万円
目 的	鹿島田駅周辺地区再開発用地
取 得 依 頼 部 局	都市開発局開発部開発第一課
取 得 年 月 日	昭和 59 年 5 月
市の当初買戻予定	昭和 62 年度
取得目的の変更	駐輪場として検討中
取得目的の変更理由	再開発事業の縮小による計画変更と駐輪場需要の増加

鹿島田駅周辺地区再開発用地の土地の取得等の状況は、次の（表 2-41）のとおりになっている。

（表 2-41）鹿島田駅周辺地区再開発用地土地取得状況一覧表

（単位：百万円）

取 得 年 度	住 所	面積 ( m <sup>2</sup> )	土地取得価額・ 諸経費	利息部分	簿価合計
昭和 62 年度	幸区鹿島田字向島 947-1	1,571.82	382	531	913

上記のとおり、鹿島田駅周辺地区再開発用地の土地は、全て土地開発公社が取得した後 20 年以上経過しており、簿価合計 913 百万円のうち金利部分は 531 百万円（金利を除いた取得価額に対して 139.0%）となっている。つまり、支払利息の資産価額が取得価額を超過するほど、川崎市への売却が遅延していることを示している。

本件土地は、当初、川崎市の鹿島田地区再開発事業の進展とともに川崎市が取得する予定で土地開発公社が先行取得したものであった。しかし、社会情勢の変化や民間需要の低迷により事業計画が思うように進展せず、川崎市としても取得ができないまま、長期間土地開発公社にて管理せざるを得ず、利息負担が取得価額を超えるまでに増加してしまった。

ただし、川崎市では平成 13 年 5 月に市債（いわゆる転貸債）を発行して、これを原

資として土地開発公社に無償貸付を行い簿価の上昇を抑える努力はしている。

そして、平成 17 年 9 月の都市計画変更の告示による再開発計画の縮小に伴い、川崎市が所有している再開発事業用地の一部が再開発対象から外れ、本件土地もその影響を受け、今後の事業目的が未定となり、今日に至っている。ただし、現状、本件土地は、遊休地ではなく、川崎市へ賃貸し、駐輪場として使われている。今後も引き続き駐輪場として需要があり、現在の平置き式に替えて、立体駐輪場の整備を行い、駐輪場としての機能を拡充していく考えもある。

したがって、鹿島田駅周辺地区再開発用地の事業目的を確定すべきものとする。上記のとおり、駐輪場用地としての需要が旺盛であれば、駐輪場の建設に事業目的を変更することは有用と考える。そして、当該事業の用に供すべく市の早期の取得が望まれる。

#### 意見（2-30）長期保有の鹿島田駅周辺地区再開発用地の有効活用について

本件土地は、当初、川崎市の鹿島田駅周辺地区再開発事業の進展とともに川崎市が取得する予定で土地開発公社が先行取得したものであった。しかし、社会情勢の変化や民間需要の低迷により事業計画が思うように進展せず、市としても取得ができないまま、長期間にわたって土地開発公社にて管理せざるを得ないことになり、利息負担が取得価額を超えるまでに増加してしまった。

鹿島田駅周辺地区再開発用地については、駐輪場用地としての需要が旺盛であれば、駐輪場の建設に事業目的を変更することは有用と考える。

よって、本件土地については、新川崎駅の駅前地域であり、需要は十分あるものと考えられるため、事業目的を変更し、川崎市が取得して、駐輪場としての利用など有効活用を図られたい。

39 30年以上にわたり市による取得が行われていない菅（小谷）公共用地について

菅（小谷）公共用地の概要は、次に示した（表 2-42）のとおりである。

（表 2-42）菅（小谷）公共用地概要状況表

案 件 名 称	菅（小谷）公共用地
所 在 地	川崎市多摩区菅仙谷 2-5794 他
面 積（ m <sup>2</sup> ）	6,723.40
平成16年度末簿価	654 百万円
目 的	当初目的：事業予定地
取 得 依 頼 部 局	不詳
取 得 年 月 日	昭和 48 年 3 月～平成 3 年 12 月
市の当初買戻予定	不詳

菅（小谷）公共用地の土地取得等の状況は、次の（表 2-43）のとおりである。

（表 2-43）菅（小谷）公共用地土地取得状況一覧表

（単位：百万円）

取得年度	住 所	面積 ( m <sup>2</sup> )	土地取得価 額・諸経費	利息部分	簿価合計
昭和48年度	多摩区菅仙谷2丁目 5792-1	6,131.63	236	339	576
昭和62年度	多摩区菅仙谷2丁目 5797-2	491.52	18	26	44
平成3年度	多摩区菅仙谷2丁目 5793-3	100.25	28	6	34
合 計		6,723.40	283	371	654

上記のとおり、菅（小谷）公共用地は、その多くが土地開発公社が取得した後 30 年以上経過しており、簿価合計 654 百万円のうち金利部分は 371 百万円（金利を除いた取得価額に対して 131.1%）となっている。このように明らかに取得価額を超過するほどまでに支払利息の資産化額が膨らんでいる。それだけ川崎市への売却が、大幅に遅延しているということである。

本件土地は、土地開発公社の設立とほぼ同時期に取得した土地であり、土地取得に関する明確な記録はないことから、当初の取得経緯は不詳のまま現在に至っている。

本件土地は、土地開発公社が保有する土地の中で最も古いものであり、単純に30年以上放置され、その間、ただ単に利息を払い続けてきた結果、簿価を上昇させてしまった。

同じく緑地保全地区として（たとえば、平成16年度の黒川地区など）市が取得を行うべきタイミングの土地が、その時々別途存在したため、早期に本件土地の取得が行われないなど種々の理由は存在していたとしても、30年以上取得が行われなかったことについては、それ自体きわめて大きな問題があると考えられる。

また、土地開発公社設立とほぼ同時期に取得した土地であり、取得依頼書や協定書などの取得経緯に関する具体的記録が残されていない。土地取得後の昭和50年11月に川崎市自然環境保全審議会より提出された「自然環境保全地域の指定申出に対する答申」において、菅地域が文化遺産を含む、植生・景観の良好な樹林地であり極力保全するように行政指導すべき旨が謳われているが、記録としては、その程度しか残されていない。

このように本件については、当初の取得経緯などを記録した調書が残されておらず、記録の整備・管理状況としては、きわめて不備であったといえる。

#### 意見（2-31）30年以上にわたり市による取得が行われていない菅（小谷）公共用地について

本件土地は、土地開発公社が保有する土地の中で最も古いものであり、単純に30年以上放置され、ただ利息を払い続けてきた結果、簿価を大きく上昇させてしまったことについて大きな問題がある。

その原因の一つとして、当初の取得経緯などが記録として残されておらず、記録の整備・管理が適切に行われてこなかったために、事業目的が不明確で、市の取得の優先順位を上げることができなかつたことが考えられる。

よって、川崎市が土地の取得に注力するのはもちろんであるが、何らかの事情で、取得が延期されるような場合には、取得の経緯など歴史的な経過と取引（主に金額）の内容を記録しておき、人事異動等があっても、内容が明確になるようにしておきたい。

また、その他の取得案件も含め、記録の整備・管理を徹底されたい。

#### 40 高津区内公共事業用地の取得の必要性および処分方針について

高津区内公共事業用地概要は、次に示した（表 2-44）のとおりである。

（表 2-44）高津区内公共事業用地概要状況表

案 件 名 称	高津区内公共事業用地
所 在 地	川崎市高津区千年 1355
面 積 ( m <sup>2</sup> )	691.85
平成16年度末簿価	317 百万円
目 的	公益施設の種地
取 得 依 頼 部 局	建設局用地部土地調査課
取 得 年 月 日	平成 9 年 8 月
市の当初買戻予定	取得後 3 年以内

高津区内公共事業用地の土地の取得等の状況は、次の（表 2-45）のとおりである。

（表 2-45）高津区内公共事業用地土地取得状況一覧表

（単位：百万円）

取得年度	住 所	面積 ( m <sup>2</sup> )	土地取得価額・ 諸経費	利息部分	簿価合計
平成9年度	高津区千年字根田耕地1355	691.85	281	37	317

上記のとおり、高津区内公共事業用地の土地は、土地開発公社が取得した後 7 年以上経過しており、簿価合計 317 百万円のうち金利部分は 37 百万円となっている。

本件土地は、高津区役所橘出張所の隣接地であり、公拡法第 5 条に基づいて取得を行っている。ただし、橘出張所の隣接地ということから、公益施設の種地として取得したものであるが、それほど強い必要性があったものとは考えられない。そのことは川崎市による取得の優先順位が低下し、取得が遅延していることからもうかがえる。

現状においても、なお、明確な取得目的が設定されていない状況であるが、今後、川崎市として、本当に必要な用途として例えば福祉系の施設の建設を計画するのであれば、後から事業目的を付け加えたとしても、結果的には有効な利用ができることになる。しかし、そもそも市民の税金を原資にして土地を取得するのは、市民の生活を豊かに、かつ、快適にするためであり、土地の取得は、これに即して明確な目的をもって行われなければならない。

したがって、当初に明確な目的を定めずに土地を取得し、そのため市が土地開発公社から取得するのが遅延し、最終的に市が取得する段階で 利息負担を増加させるのは、財政負担が増す事態になることから好ましいことではなく、現在は新規の取得を抑制しているなど改善されているが、土地の取得に際しては、明確な取得目的をもって行うべきである。

なお、本件土地は、住宅地に位置するため、土地の活用に長期を要するような事態が見込まれる場合は、住宅用地として、民間に売却することも必要と考える。

#### 意見（2-32）高津区内公共事業用地の取得の必要性および処分方針について

本件土地は、高津区役所橘出張所の隣接地であり、公拡法第5条に基づいて取得を行っている。ただし、橘出張所の隣接地ということから、公益施設の種地として取得したものであるが、それほど強い必要性があったものとは考えられない。そのことは、川崎市による取得の優先順位が低下し、取得が遅延していることからもうかがえる。

市民の税金を原資にして土地を取得するのは、市民の生活を豊かに、かつ、快適にするためであり、土地の取得は、これに即して明確な目的をもって行われなければならない。

よって、当初に明確な目的を定めずに土地を取得し、そのため市が土地開発公社から取得するのが遅延し、最終的に市が取得する段階で 利息負担を増加させるのは、財政負担が増す事態になることから好ましいことではなく、現在は新規の取得を抑制しているなど改善されているが、土地の取得に際しては、明確な取得目的をもって行われたい。

本件土地は、住宅地に位置するため、土地活用に長期を要するような事態が見込まれる場合は、住宅用地として、民間に売却するなど、適切な処分を行われたい。

#### 41 等々力緑地用地の適切な有効活用について

等々力緑地用地の概要は、次に示した（表 2-46）のとおりである。

（表 2-46）等々力緑地用地概要状況表

案 件 名 称	等々力緑地用地
所 在 地	中原区小杉陣屋町2-1247-4他
面 積（ m <sup>2</sup> ）	329.23
平成16年度末簿価	102百万円
目 的	都市計画にそった緑地の確保、整備
取 得 依 頼 部 局	環境保全局中部公園事務所
取 得 年 月 日	平成62年3月、4月
市の当初買戻予定	昭和62年度以降起債等導入し買戻予定

等々力緑地用地の土地の取得等の状況は、次の（表 2-47）のとおりである。

（表 2-47）等々力緑地用地土地取得状況一覧表

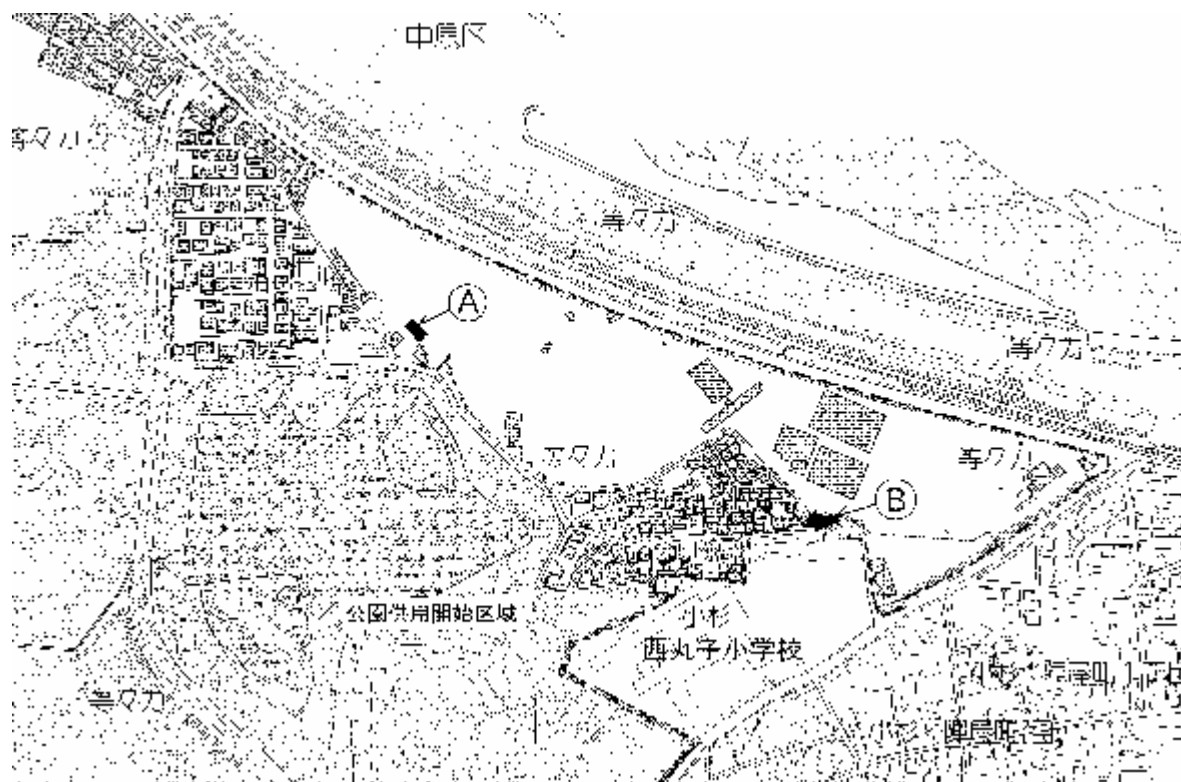
（単位：百万円）

取得年度	住 所	面積 ( m <sup>2</sup> )	土地取得価 額・諸経費	利息部分	簿価合計
昭和61年度	中原区小杉陣屋町2-1247-4	157.98	33	24	57
昭和62年度	中原区等々力2955-4	171.25	26	19	45
合 計		329.23	59	43	102

上記のとおり、等々力緑地用地の土地は全て土地開発公社が取得した後 10 年以上経過しており、簿価合計 102 百万円のうち金利部分は 43 百万円（金利を除いた取得価額に対して 72.9%）となっている。本件土地も、このように土地開発公社の取得後、市への売却が進んでいないものである。

等々力緑地用地の現況は、次の（図表 2-8）に示すような状況になっている。

（図表 2-8）等々力緑地用地の現況



上図のとおり、等々力緑地は、A、B二筆（A：等々力 2955-4、B：小杉陣屋町 2-1247-4）の飛び地として存在している。本件土地は、都市計画により公園区域の指定を受けている内部の土地であり、当時、この公園区域の決定に基づいて買い取り申出があったことに対応して土地を取得したものである。

等々力緑地用地付近についての都市計画において、公園区域の決定はしているが、計画区域内に多数の住居が多く残っており、都市計画がほとんど進捗していない。住居を強制的に（強制収用）動かすことはできず、また、収用をかけるような状況（条件の整備・充足）にはなっていない。

そして、現状では、その中で取得予定地域内の住居に隣接した小さな二筆の土地を飛び地で取得しているが、当初予定していたような総合公園として完成することは困難で、その結果、この二筆の土地を取り込むことはできないため、実質的に当初計画どおり事業を進めることはきわめて難しいことになっている。

さらに、小さな飛び地を二筆取得しているため、現状では、川崎市が取得しても補助金を得られるような案件（条件の充足）にはなっていない。

そこで、一体の総合公園としての整備ができないため、川崎市としても必然的に取得



の優先順位は下がり、取得の目処が立たないため、土地開発公社が保有し続けてきている。

公園区域内にはまだ多数の住居が建ち並び、取得した土地も小さく、また、住居に隣接した飛び地であるため、現状では、当初の計画通りの一体としての総合公園を整備することは、事実上、困難である。

そこで、等々力緑地用地の各土地は狭いが、計画決定区域内に生活する人への配慮からも、単独で花壇、防災倉庫用地および駐車場等公園用地としての機能をサポートする用途としての整備を行うべく、川崎市が早期に取得を行うか、他に売却するなど適切な措置（有効活用）をする必要がある。

#### 意見（2-33）等々力緑地用地の有効活用について

等々力緑地用地付近についての都市計画において、公園区域の決定はしているが、計画区域内に多数の住居が多く残っており、都市計画がほとんど進捗していない。

公園区域内には、まだ多数の住居が建ち並び、取得した土地も小さく、また、住居に隣接した飛び地であるため、現状では、当初の計画通りの一体としての総合公園を整備することは、事実上、困難である。

よって、単独で花壇、防災倉庫用地および駐車場等、公園用地としての機能をサポートする用途としての整備を行うべく、川崎市が早期に取得を行うか、他に売却するなど適切な措置（有効活用）を図られたい。

## 42 転貸債の効果的な適用について

公拡法が求める土地開発公社の事業目的は、地方公共団体の債務保証および債務負担行為のもと民間金融機関から資金を調達し、これを原資として、地方公共団体に代わって機動的に公有地を先行取得することにある。

土地開発公社が土地を保有する限り、土地の取得に要した民間金融機関からの借入金について利息が発生する。また、土地開発公社は土地の売却によらなければ、基本的に収入を得る手段を持たないため、土地が売却されるまで の間は、当該借入利息を支払うために新たに借入れを行う必要が生ずる。その意味において、土地の保有期間において、利息は複利式に発生することになる。

土地開発公社の課題は、この利息の発生をいかに抑えるかにあり、その解決策のひとつは、地方公共団体が早期に取得を行う（借入金を返済する）ことであり、いまひとつは、借入金の利息を低減することである。

川崎市による早期の取得が進まず、利息が膨らみ続ける状況において、川崎市は平成12年9月に自治省（現、総務省）「土地開発公社経営健全化対策について」（平成12年7月28日付自治政第54号・自治地第142号）を受け、「土地開発公社の経営の健全化に関する計画書」を作成している。

この中において、公社経営健全化団体（川崎市）に対する支援措置として、次の特例が認められ、川崎市は土地開発公社に対する無利子融資を行っている。

### 第5 公社経営健全化団体に対する財政措置

1～4 - 略 -

5 公社経営健全化団体が、公社経営健全化計画に基づいて、措置対象土地開発公社の債務保証等対象土地に係る資金について無利子貸付を行う場合には、次の措置を講ずる。

- (1) 当該貸付に係る貸付金の原資の全額を一般単独事業債・一般事業（貸付金）による起債対象とする。
- (2) (1) により無利子貸付を行う場合には、その調達金利の一部を特別交付税により措置する。

これにより、川崎市は市債（いわゆる「転貸債」）を発行し、これを原資として、土地開発公社に無利子貸付を行っている。その結果、土地開発公社は転貸債の適用を受けた土地については、簿価の上昇を抑えることができる。

川崎市の転貸債発行による土地開発公社への無利子貸付（以下「転貸債無利子貸付」という）は、土地開発公社保有土地の簿価の上昇を抑制する効果があるが、他方、川崎市は起債により利息を生じているのであるから、その効率性を検証する必要がある。

平成 16 年度の転貸債無利子貸付について、その資金調達を土地開発公社が独自に民間金融機関から借入れを行った場合と、川崎市が転貸債無利子貸付を行った場合のコストを比較すると次の（表 2-48）のとおりとなる。

（表 2-48）転貸債導入による支払利息削減の効果比較表

（単位：百万円）

ケース 条件・効果	土地開発公社で借入 (想定ベース)	転貸債無利子貸付 (実行ベース)	
<b>【前提条件】</b>			
借入額	23,163	23,163	
利率	1.475%	1.133%	
借入条件	短期プライムレート+0.1% 変動金利 複利計算	実行ベース 固定金利 単利計算	
その他		平成 17 年度まで 特別交付税措置(利子の 25%補助)あり	
<b>【支払利息額】</b>		( )は特別交付税後	
平成 16 年度	342	262	(197)
平成 17 年度	347	262	(197)
平成 18 年度	352	262	(262)
平成 19 年度	357	262	(262)
平成 20 年度	362	262	(262)
5 年間合計	(a) 1,759	(b) 1,312	(c) (1,181)
<b>【利息削減効果】</b>		(d)=(a)-(b)	(e)=(a)-(c)
5 年間の利息削減効果		447	578
単年度平均での利息削減効果	(f) = (d) ÷ 5, (e) ÷ 5	89	116

土地開発公社が独自に借入れを行った場合に比べて、以下の点で全体としての「支払利息の削減効果」が認められる。

単利計算であること

土地開発公社が独自に借入れを行った場合、上述したとおり、四半期ごとの利払いのつど、利息を払うために新たに借入れを行わなければならない、実質的に複利計算となる。転貸債無利子貸付の場合、市が支払う公債利息は単利で済む。

利率が低いこと

市による転貸債発行の利率は、変動金利による土地開発公社独自の借入利率よりも結果として低利に抑えられている。

特別交付税措置を受けられること

経営健全化計画の特例措置として、平成 17 年度までは当該無利子貸付に係る資金調達に係る利子の 4 分の 1 に相当する額について特別交付税により措置されている。

金利を固定化できること

さらにいえば、今後、金利の上昇が予想される状況の中で、金利を固定化できる効果大きい。

転貸債の発行は、対象用地に紐付きで行われる。この対象用地の割り当てに当たって、法令等による制約条件（たとえば、何年以内に事業化するものに限る等）はないが、川崎市では下記のような考え方で対象用地の割り当てを行っている。

民間売却を予定している用地については、含み損が顕在化することから簿価の上昇を抑える必要があり、優先的に割り当てること

ただし、起債に当たっては発行コストがかかることから、原則として短期的（1 年内）な処分が予定されているものについては対象としないこと

上記の方針に基づいた過去 2 回の転貸債の発行状況は、次の（表 2-49）のとおりである。

(表 2-49) 転貸債対象用地一覧表

第1回 平成13年5月31日

(単位:百万円)

資 産 名	所在地	面積 (m <sup>2</sup> )	貸付額	処分状況
山口台地内公共用地	麻生区	1,977.81	671	*1 平成14・15年度
金程地内公共用地	麻生区	2,343.37	681	*1 平成14・15・16年度
下作延地内公共用地	高津区	360.71	292	*1 平成13年度
藤崎公共用地	川崎区	1,776.78	669	*1 平成13年度
宮前区初山1丁目地内代替地	宮前区	417.20	263	*1 平成14年度
日の出1丁目地内公共用地	川崎区	680.65	157	
都市計画道路東京丸子横浜線用地	中原区	250.89	385	*2 平成17年度
都市計画道路世田谷町田線	多摩区	356.68	370	*3 平成15・17年度
水江町地内公共用地	川崎区	9,428.56	3,626	*3 平成14年度
登戸土地区画整理事業用地	多摩区	2,945.62	2,318	
鹿島田駅周辺地区再開発用地	幸区	1,571.82	909	
新川崎地区都市拠点整備事業用地	幸区	1,345.84	1,196	*4 平成16年度
当初貸付額	合計	23,455.93	11,537	
当初貸付に係る平成16年度未償還額累計			5,154	
当初貸付に係る平成16年度未残高			6,383	

第2回 平成16年4月27日

資 産 名	所在地	面積 (m <sup>2</sup> )	貸付額	処分状況
水江町地内公共用地	川崎区	54,427.36	22,340	
(仮称)市民利用施設事業用地	静岡県	70,696.09	733	*1 平成17年度
都市計画道路向ヶ丘遊園駅菅生線用地	多摩区	109.40	90	*1 平成17年度
当初貸付額	合計	125,232.85	23,163	
当初貸付に係る平成16年度未償還額累計			0	
当初貸付に係る平成16年度未残高			23,163	

- (注) 1 民間売却済  
 2 一部市へ売却済  
 3 一部民間売却済  
 4 用途変更し、幸区福祉施設整備事業用地として市へ売却済

その結果、第1回においては中短期において民間への売却等の処分予定が立っているものを対象用地として選定し、また、第2回においては、長期的に処分予定が未定となっている水江町の土地を主として対象用地として選定している。

しかし、転貸債の導入にコスト削減効果があるとするれば、対象用地の選定は、取得価額の大きいもの（すなわち借入額が大きいもの）で、かつ、処分予定が長期にわたるものから対象としていくことが、利息を削減する効果を最大化できるものと考えられる。

転貸債の発行も、将来への負担をつくることとなるため、無制限に行えるものではないが、発行する際には、効果を最大化する方法で適用するのが合理的である。

#### 意見（2-34）転貸債の効果的な適用について

土地開発公社が土地を保有する限り、土地の取得に要した民間金融機関からの借入金について利息が発生する。また、土地開発公社は土地の売却によらなければ、基本的に収入を得る手段を持たないため、土地が売却されるまでの間は、当該借入利息を支払うために新たに借り入れを行う必要が生ずる。

市による早期の取得が進まず、利息が膨らみ続ける状況において、川崎市は「土地開発公社の経営の健全化に関する計画書」を作成し、支援措置として無利子融資を行っている。川崎市は市債を発行し、これを原資として土地開発公社に無利子貸付を行っている。その結果、土地開発公社は保有土地の簿価の上昇を抑えることができる。

転貸債の発行は、対象用地に紐付きで行われるため、対象用地の選定は、取得価額の大きいもの（すなわち借入額が大きいもの）で、かつ、処分予定が長期にわたるものから対象としていくことが、利息の発生を抑制する効果を最大化できるものとする。

よって、川崎市が転貸債を活用して公社に無利子貸付を行う場合には、効率的な対象用地を選定されたい。

#### 43 特定土地に対する評価減の問題と認定の明確化について

土地開発公社による土地の取得は、基本的に川崎市の依頼（指示）によっており、当初から市が取得を前提としない土地の取得はない。しかし、当初の取得目的とした事業が廃止されたり、変更された結果、市が取得する必要がなくなる場合がある。

このような土地については、市による取得が期待できない以上、土地開発公社が独自に民間に売却するほかない。この場合、土地開発公社が保有する土地の含み損が顕在化することとなる。

ところで、土地開発公社が準拠すべき会計基準たる「土地開発公社経理基準要綱」（以下「経理基準」という。）については、「土地開発公社の経理について」の一部改正について（平成 17 年 1 月 21 日付け総務省自治行政局地域振興課長通知）により、改正が行われている。

この経理基準によれば、「地方公共団体等により再取得される見込がなくなった土地又は代替地（以下「特定土地等」という。）については、その時価が取得原価より著しく（2分の1以上）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。」とあり、いわゆる企業会計でいうところの「販売用不動産等の強制評価減」の考え方が導入された。

土地開発公社における特定土地等の状況は、次の（表 2-50）のとおりである。

（表 2-50）特定土地等一覧表

（単位：百万円）

摘要 特定土地等	面積（㎡）	売却年度	平成16年度 未簿価	売却原価	予 定 売却価格	予 定 損 益
都市計画道路向ヶ丘 遊園駅管生線用地	109.44	平成 17年度	90	94	25	69
都市計画道路世田谷 町田線用地	127.83	平成 17年度	129	131	25	105
(仮称)市民利用施設事 業用地	70,696.09	平成 17年度	737	748	83	665
日の出1丁目地内公共 用地	680.15	平成 19年度	157	159	196	36

- （注） 1 特定土地売却予定調書（平成 17 年 7 月 21 日現在）より作成した。  
 2 簿価と売却原価の差異は、売却年度までに発生する諸費用の見積額である。  
 3 売却年度までの利息は含まれていない。

上記の(表 2-50)のうち上段 3 件については平成 17 年度において、売却損として実現する予定である。

時価への評価減が強制される特定土地等の定義は「地方公共団体等により再取得される見込がなくなった」土地である。したがって、次の土地は評価減の対象とはならない。

当面、再取得される予定はないが、見込がなくなったわけではない土地  
再取得する予定はあるが、時期は未定である土地

このような状況下にあるので「再取得の意思に恣意性が介在する可能性」が強くある。そのため「再取得の有無」に関する意思決定を明確(客観性等の確保)にした会議録(議事録)等を作成して残しておくべきである。

特定土地等となっていない保有土地についても、その処分時期を市から明確にするとともに、土地開発公社としては、その後の達成状況を継続的に監視する必要がある。

#### 意見(2-35) 特定土地に対する評価減の問題と認定の明確化について

土地開発公社による土地の取得は、基本的に川崎市の依頼(指示)によっており、当初から市が買い戻しを前提としない土地の取得はない。

当初の取得目的とした事業が廃止されたり、変更された結果、市が買い戻す必要がなくなった土地については、土地開発公社が独自に民間に売却するほかない。

「土地開発公社経理基準要綱」が改正され、地方公共団体等により再取得される見込がなくなった土地または代替地は、その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。

このように時価への評価減が強制される特定土地等の定義は「地方公共団体等により再取得される見込がなくなった」土地である。

よって、特定土地等に対しては評価減を行うことになるが、まず、現状において再取得の意思に恣意性が介在する可能性が強いため「再取得の有無」に関する意思決定を明確(客観性等の確保)にした会議録(議事録)等を作成して残しておきたい。



#### 44 市道池田 4 号線道路改良事業の早期実現について

市道池田 4 号線における道路改良事業（交差点改良含む。）は、市道池田 4 号線と市道日進町下並木線との交差点が一部未改良で、歩道と車道の分離がされておらず交差点の見通しが悪いため、一般通行に支障をきたすことから、交差点を改良し、交通の円滑化と歩行者の安全を図る目的で、平成 3 年 2 月に事業が計画された。

事業計画に伴い土地開発公社は、複数の権利者に当該事業にかかる土地代・補償金約 4 億 7 千万円を支払い、現在に至っている。

平成 8 年 3 月 29 日に地権者 A と土地売買および物件移転補償契約を締結し、平成 9 年 4 月 7 日に所有権移転を行った。

さらに、平成 9 年 4 月 25 日には、土地代金および物件補償金の 7 割を支払った。

しかし、その後、地権者 A が川崎市で提示した代替地の取得を拒否したことによって、当該事業が停滞し、平成 17 年 3 月 31 日現在、土地開発公社は当該事業用地を保有したままとなっている。その内訳は、次の（表 2-51）のとおりである。

（表 2-51）市道池田 4 号線道路改良事業用地取得費内訳

（単位：千円）

面積	用地費	補償費	諸経費	支払利息	合計
344.96 m <sup>2</sup>	310,986	162,243	120	81,637	554,987

当該事業にかかる地権者との折衝は、川崎市の職員が行っており、土地開発公社は地権者との折り合いがつくまでは、当該土地を保有せざるを得ない状況になっている。

川崎市は、保有により発生した諸経費（支払利息を含む）を含めて、土地開発公社が先行取得した土地を買い取ることになっている。

川崎市と地権者との間で難航している問題は代替地についてである。

平成 8 年 3 月に土地の売買契約を締結してから 10 年近く経過しているにもかかわらず、代替地問題が未解決のまま、現在に至っており、交通の円滑化と歩行者の安全を図る目的で計画した事業の停滞を招き、さらに、土地開発公社が先行取得した土地の支払利息が 81,637 千円（平成 17 年 3 月 31 日現在）にのぼることで、市民サービスの停滞と経済的損失を招いていることになる。上記に示した（表 2-51）にみられるように、川崎市としての対応は、早期解決に向けた積極的な取り組みとは言えず、地権者との折衝が効果的に行われてきていないと思われる。

#### 意見（2-36）市道池田 4 号線道路改良事業の早期実現について

平成 8 年 3 月に土地の売買契約を締結してから 10 年近く経過したまま、現在に至っており、交通の円滑化と歩行者の安全を図る目的で計画した事業の停滞を招き、さらに、

土地開発公社が先行取得した土地の支払利息が 81,637 千円(平成 17 年 3 月 31 日現在)にのぼることで、市民サービスの停滞と経済的損失を招いている。

川崎市としての対応は、早期解決に向けた積極的な取り組みとは言えず、地権者との折衝が効果的に行われてこなかったといわざるを得ない。

よって、市民サービスの停滞と経済的損失を早期に解消するためにも、当該事業の早期実現に向け、地権者との問題解決を実現されたい。

#### 45 南伊豆町市民利用施設事業用地に関する訴訟事件と土地取得手続き等の改善状況について

##### (1) 土地の概況について

土地開発公社は、川崎市の依頼により、平成 8 年 12 月に静岡県賀茂郡南伊豆町の土地を市民利用施設事業用地（以下「南伊豆町土地」という。）として取得している。

南伊豆町土地を取得した当時の概要は、次のとおりである。なお、南伊豆町土地は、昭和 63 年 3 月に、施政方針で長寿保養所の新設構想を発表し、長寿保養構想を第 4 保養所計画として「2001 プラン」（中期計画）の中で位置づけられていた。

所在地	静岡県賀茂郡南伊豆町下賀茂字九条 160 番地
敷地面積	70,696.09 m <sup>2</sup> 「21,423 坪」（平坦地約 13,000 m <sup>2</sup> ）
地目	山林、宅地、原野、鉱泉地
取得価額	617,340,704 円
取得年月	平成 8 年 12 月
取得者	川崎市土地開発公社
交通と所要時間	J R 川崎駅から伊豆急下田駅（2 時間 30 分） 下田駅からバス（25 分） 合計約 3 時間
源泉の状況	温度 67.4 度、湧出量 92.3ℓ/分、深度 46.5m
源泉の性質	無色透明弱アルカリ性（1/3 は南伊豆町所有）
土地の規制	(a) 国立公園普通地域（都市計画法の用途無指定地域と同じ規制） 建物の高さ制限 31m、建ぺい率 70%、容積率 400% (b) 国立公園第 2 種特別地域 建物の高さ制限 13m、建ぺい率 20%、容積率 40%

その後、土地開発公社は、南伊豆町土地を現在まで保有し続けており、平成 17 年 3 月末（平成 16 年度末）時点の帳簿価額は 737 百万円、内利息額 85 百万円となっている。

##### (2) 事件の経緯について

平成 10 年 2 月に「不当かつ違法な財産取得行為（公社からの再取得）を禁止する措置を求める」住民監査請求が出された後、平成 10 年 5 月になって、住民訴訟（土地買受差止住民訴訟）が提起され、その後、川崎市側の敗訴が確定した。

経緯を時系列で示すと、次の（表 2-52）のとおりである。

(表 2-52) 事件の経緯一覧表

平成 8 年 12 月	土地開発公社先行取得 617 百万円
平成 10 年 2 月	住民監査請求
平成 10 年 4 月	監査委員による監査結果の公表
平成 10 年 5 月	住民訴訟(土地買受差止住民訴訟)
平成 12 年 4 月	原告請求趣旨変更(裁判所の鑑定人による鑑定額 + 利息 + 事務費を超える価格で公社と契約してはならない)
平成 13 年 5 月	判決(第 1 審)川崎市側敗訴、控訴提起
平成 14 年 2 月	判決(第 2 審)川崎市側敗訴、敗訴確定

平成 10 年 2 月に、南伊豆町土地は川崎市にとって不要不急の土地であり、未利用、塩漬け土地となるものであり、したがって、再取得(川崎市が公社から取得する)の必要は存しないとして、「不当かつ違法な財産取得行為(公社からの再取得)を禁止する措置を求める」住民監査請求が出された。

平成 10 年 4 月に監査委員による監査結果が公表されたが、南伊豆町土地について、川崎市が土地開発公社から取得すべきかどうかについて「審議を重ねたが最終的に意見の一致をみることができず、合議が整わなかった」とされた。

平成 10 年 5 月に、「南伊豆町土地について、川崎市が土地開発公社から買受ける契約を締結してはならない」という土地買受差止住民訴訟が出された。

平成 13 年 5 月に「南伊豆町土地については、B 鑑定額 394 百万円(裁判所の鑑定人である B 不動産鑑定士の鑑定額)に利息および事務費を加算した金額を超える金額で、川崎市が土地開発公社から買受ける契約を締結してはならない」という地裁判決(第 1 審)が出され、平成 14 年 2 月の高裁判決(第 2 審)が出されるに及んで、川崎市側の敗訴が確定した。

この結果、川崎市は、土地開発公社から、当初の取得価額(617 百万円)に利息および事務費を加算した金額で取得することが不可能になった。

### (3) 判決の要旨について

南伊豆町土地について、平成 13 年 5 月 16 日に、横浜地方裁判所より、次のような判決(要旨)を受けている。

「地方公共団体が、土地を取得する場合におけるその対価の決定については、当該団体の長に認められる裁量の範囲は、売主の意向、団体における取得の必要性の程度等をふまえ、ある程度広範なものとなると解される。

地方公共団体の長に、土地取得に関する裁量権が認められるとしても、必要性の乏しい土地を適正価格よりも著しく高額な対価で取得することは、特段の事情のない限り、上記裁量権の逸脱もしくは濫用に当たると解するのが相当である。」と判示し、本

件土地の取得の必要性は乏しいとされた。

なお、本件土地については、次の3件の鑑定評価額がある。

A 鑑定評価額 617 百万円

(土地開発公社が委託契約を締結したA不動産鑑定士の鑑定額)

B 鑑定評価額 394 百万円

(裁判所の鑑定人であるB不動産鑑定士の鑑定額)

C 鑑定評価額 724 百万円

(被告(川崎市長)が依頼したC不動産鑑定士の鑑定額)

裁判所は、3件の鑑定評価額について、判決の中で「AおよびCの鑑定評価額は採用することができない」旨述べている。

判決の主文で、「川崎市は川崎市土地開発公社から、3億9,410万円(B鑑定評価額)を超える金額並びにこれに対する平成8年12月9日から取得時(川崎市が土地開発公社から取得)までの利息及び事務費を加算した金額をもって南伊豆町土地を取得する旨の契約をしてはならない。」とされた。

土地開発公社の購入価格と適正な時価との差額は、223百万円となり、土地開発公社は、適正な価格よりも5割以上高い価格で本件土地を購入したことになる。

「公社価格は、一般の取引通念に照らして著しく高額であって、適正を欠いたものであった。」と判示している。しかし、公社は、川崎市の指示により、市から提示された価額で購入したもので、そのことは、裁判ではあまり問題とされていない。

問題とされた点は、以下のところである。

「市が公社購入価格よりも低い価格を基礎として公社から本件土地を取得するということになると、公社に損害が発生することになる。したがって公社に発生する損害については、別途解決する必要があるが、本件土地を公社購入価格を基礎とした金額で市が取得することは、到底看過しがたい損害を確定的に市に生じさせることになる。公社に損害が生ずることの一事で、市による公社購入価格による取得が正当化されるわけではない。

土地の適正価格にはある程度の幅があると考えられるから、具体的な適正価格それ自体に照らして判断するのではなく、これにある程度の幅を持たせた金額を基準に判断するのが適当であると解される。そのような観点からしても、適正価格394百万円より5割以上も高額な金額を基礎として取得することは、裁量権を濫用したものといわざるを得ない。

結局のところ、市が公社からB鑑定額(394百万円)を基礎とした金額(同金額並びにこれに対する平成8年12月9日から市取得時までの利息と事務費)を超える金額で取得することは、被告の裁量権を逸脱・濫用した違法をもたらすから、そのような

行為の差し止めを認めるのが相当である。」としている。

控訴審の東京高等裁判所においても、平成 14 年 2 月 6 日、「原判決は相当」であるとして、一審を支持している。この結果、川崎市は土地開発公社の取得価額（617 百万円）に利息および事務費を加算した金額で本件土地を取得することができないことになった。

#### （４）判決後の経緯について

平成 14 年 9 月に公表された川崎市行財政改革プランにおいて、市民保養所の整備に関し、市民ニーズの多様化、良質なサービスの提供、公私の役割分担、高コストへの対応等の観点から、新たな施設については、建設の中止、既存の施設については撤退を検討することとされた。

その後、市内部で検討を重ね、平成 14 年 11 月の政策調整会議において、南伊豆町市民利用施設建設事業の中止および用地については市民利用施設（保養所）建設事業としては土地開発公社から取得しないことが決定された。

その後、平成 16 年 1 月、公有地総合調整会議で低未利用地に指定し売却することが決定され、平成 16 年 2 月に公表された第 2 次総合的土地対策計画において、土地開発公社による直接売却用地として位置づけられた。

これを受け、土地開発公社は、南伊豆町土地を外部（川崎市以外）に売却する準備を進め、平成 17 年 10 月に土地開発公社理事会において売却の承認を議決した。鑑定は 2 つの不動産鑑定業者から取っており、その鑑定評価額を参考にした最低売却価格は 52,600 千円である。競争入札の手続は同年 11 月下旬に行われ、12 月に落札、同月に売買契約を締結した。

これまでの経緯を示すと、次の（表 2-53）のとおりである。

(表 2-53) 売却にいたる経緯一覧表

平成 14 年 9 月	市保養所の整備に関して、新たな施設については建設の中止を検討（行財政改革プラン）
平成 14 年 11 月	市民保養施設建設事業の中止決定（政策調整会議）
平成 16 年 1 月	公有地総合調整会議で低未利用地に指定し売却を決定
平成 16 年 2 月	第 2 次総合的土地対策計画において、公社直接売却用地（平成 18 年度売却予定）として位置づけられる
平成 17 年 10 月	土地開発公社理事会で売却を議決
平成 17 年 11 月	競争入札による売却手続
平成 17 年 12 月	売買契約締結

土地開発公社は、現地の地価の下落傾向が続き、また維持管理経費もかかることを考慮し、予定を早めて売却したとはいえ、南伊豆町土地の売却価格は 55,700 千円であり、平成 17 年 3 月末時点の簿価 737 百万円と較べると、約 681 百万円の売却損を出したことになる。土地開発公社は、この損失を準備金（平成 17 年 3 月末 1,789 百万円）で対応（取り崩し）する予定である。

(5) 南伊豆町土地取得の手続きについて

南伊豆町土地の取得および取得価額の決定の経緯は、次の（表 2-54）のとおりである。

(表 2-54) 取得および取得価額の決定の経緯

平成 8 年 4 月	土地利用調整会議が開催
平成 8 年 4 月	土地利用調整会議の審議結果が企画財政局長から市民局長に通知
平成 8 年 6 月	用地買収及び物件補償予算依頼書(市民局長決裁) 取得面積 70,696.09 m <sup>2</sup> (実測面積)、価格 561,000 千円
平成 8 年 7 月	用地買収及び物件補償予算執行確認書(市民局から企画財政局に送付し市長決裁)
平成 8 年 7 月	用地買収及び物件補償予算依頼書(市民局長から土木局長へ依頼)
平成 8 年 10 月	不動産鑑定評価内報により取得価格を決定(土木局用地部) 予算金額(取得金額)を 561,000 千円から 617,342 千円に変更
平成 8 年 10 月	用地買収及び物件補償予算依頼書(市長から土地開発公社理事長へ)
平成 8 年 10 月	土地開発公社が用地買収及び物件補償予算依頼書を受付
平成 8 年 10 月	土地開発公社が不動産鑑定委託契約を締結(提出期限平成 8 年 11 月 20 日)
平成 8 年 11 月	不動産鑑定書提出 価格 617,342 千円(平成 8 年 9 月 2 日時点)
平成 8 年 12 月	土地開発公社が A 学園と、土地売買契約を締結 (取得面積 70,696.09 m <sup>2</sup> 、価格 617,340 千円)

(注)局・部・課、会議名等は、当時の組織、名称によっている。

これらの手続き等については、次の点が指摘されるべきであると考える。

#### 川崎市の試算の妥当性について

川崎市は、平成 7 年 10 月、南伊豆町土地を取得する準備を開始したが、その時点で市が直接取得する方式も選択肢として考えられていた。そこで、川崎市は、平成 8 年度予算に南伊豆町土地の取得費の予算を要求するために、温泉組合および民間企業からの情報をもとに南伊豆町土地の価格を試算し、平成 7 年 11 月 21 日付けで、用地買収費を 561 百万円とする「用地買収費の根拠(概算)」と題する資料を市民局が作成した。

この資料では、平坦地とその他に分けて、それぞれの面積に実勢価格を乗じて算出しているが、実勢価格がなにを根拠にしているのか等々について、明らかにすべき資料が残されていない。

南伊豆町土地は、平成 6 年 10 月 4 日(登記簿謄本の所有権変更登記受付日)に、A 学園が株式会社 B から 2 億円程度で購入したものである。この売買価格がどのようにして決定されたかは不明であるが、裁判では、「同族法人間の売買代金であるから、2 億円という金額は、客観的ではない可能性があるが、極端に低廉な価格をもってする売買は税法上の負担を受けることもあるので、著しく低廉というのは相当ではない。」としている。



この売買から、市が方針を確定させた平成7年11月までわずか1年1ヶ月しか経過しておらず、この時点で の用地買収費 561 百万円は、結果として明らかに高額であったと考える。

最終的には、不動産鑑定士の鑑定額に基づいて取得が行われているが、当該試算額は、最初に提示される価格としてその後の手続きに影響を与えたものと考えられる。そのことから、試算の根拠（合理的な根拠）を明確にしておくべきであった。

#### 川崎市不動産評価委員会の評価の必要性について

「市有財産の取得、管理及び処分について、市長が特に必要と認めた不動産に関する評価をするため、川崎市不動産評価委員会（以下「評価委員会」という。）を置く」こととされていた（川崎市不動産評価委員会規程第1条）。

評価委員会は、「市長（本市公営企業にあっては当該企業の管理者）の諮問に応じ不動産の取得、貸付及び交換並びに売却の場合における価格及び賃貸料を評価する」（川崎市不動産評価委員会規程第2条）ことを所掌事務としていたが、南伊豆町土地については評価委員会の評価にかけられていなかった。

本来、このような委員会に付議するのは、（金額的に）重要な案件、特殊な案件、問題のある案件について、第三者的な機関の意見が必要であるとの認識によったものと思料されるが、川崎市不動産評価委員会規程第1条の条文からは、どのような案件を対象としていたか具体的には判然としない。

「南伊豆町土地を取得した当時は、専門家である不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を徴した場合は、不動産評価委員会に諮らなくても良いというのが通例であった。」とのことである。

しかし、前所有者の取得の状況、市の試算額 561 百万円の合理的な根拠が明確ではない、といった点を考慮すると、評価委員会にかけることが望ましい案件であったといえる。

#### 各委員会について

川崎市においては、土地の取得、処分に関連して、次の委員会が設置されていた。

##### ア 川崎市不動産評価委員会

「市有財産の取得、管理及び処分について、市長が特に必要と認めた不動産に関する評価をするため、川崎市不動産評価委員会（以下「評価委員会」という。）を置く」こととされていた（川崎市不動産評価委員会規程第1条）。

##### イ 代替地取得・処分委員会

「公共事業の用地取得を推進するため代替地の取得及び処分の適正・公正な運用を図ることを目的として代替地取得・処分委員会を設置する」とされていた（代替地取得・処分委員会要領第1条）。

#### ウ 不動産鑑定業者選定委員会

「公共事業の用地取得に伴う土地等の鑑定委託について不動産鑑定業者選定の公正を期するために不動産鑑定業者選定委員会を設置」していた（不動産鑑定業者選定委員会要領）。

これらの委員会は、スタッフ的な組織として、牽制を図る目的もあったと推測されるが、当時の委員、幹事の構成は、用地交渉事務を担当していた用地部内のメンバーに偏った構成であった。

委員、幹事の構成および委員会で審議される案件の基準にあいまいな点があったことなど、牽制機能の面からは是正すべき点があった。

#### 土地取得価格の決定について

（表 2-54）で示したように、南伊豆町土地については、561 百万円という価格で手続きが進められていた。しかし、市および土地開発公社は、原則として不動産鑑定の価格に基づいて取得することとしているため、最終的には 617 百万円で取得している。

当初の 561 百万円が妥当であったかは別にして、この 561 百万円で決裁を受けてきて、最後にそれよりも 56 百万円も高い価格で取得している。市のルール上は、このような場合にも特別な問題は無いとのことである。しかし、一般的に概算額（試算額）と鑑定価格に基づく取得価格に違いがあることはあり得るが、概算額の根拠が不明確な上に、さらに高額になったことを考慮すると、より慎重な対応をすべきであったと考える。

#### 鑑定書の日付について

市が取得交渉を行った上で、土地開発公社が土地を取得する場合、通常、不動産鑑定の依頼は市が行うことになっている。しかしながら、南伊豆町土地の場合には、予算の都合から土地開発公社が不動産鑑定の委託契約を行っている。

土地開発公社が市からの正式な取得依頼を受けたのは、平成 8 年 10 月 29 日であり、同日に不動産鑑定所と不動産鑑定委託契約を締結した。

しかし、実際には市が不動産鑑定所に依頼を行い、平成 8 年 10 月初旬に不動産鑑定所から内報を受け、その内報に基づいて 617 百万円で取得依頼を土地開発公社にしている。正式な不動産鑑定書は、平成 8 年 11 月 18 日付けで土地開発公社に提出されており、鑑定価格は市が平成 8 年 10 月 8 日に取得依頼した価格と同額であった。

この点について、通常の事務の流れからすると不自然であり、明瞭性及び適切性に欠けているといえる。

裁判の結果からも明らかなように、土地開発公社は南伊豆町土地を 617 百万円で購

入したが、本来はもっと安い価額で購入すべきであったし、また、それが可能であったといえる。

このような取得が行われたことは、上記した点を含め、取得に関する手続きに改善すべき点があったと言わざるをえない。

#### (6) 土地取得の手続きの改正について

川崎市は南伊豆町土地の問題等に関連し、手続き等の見直しを行ってきた。見直しの内容を要約すると、次のとおりである。

##### A 土地の取得手続に関連して

土地の取得および利用に関する総合的な調整機能等を強化するために、課長級職員により審議していた「土地利用調整会議」を、関係局長級で構成する「公有地調整総合会議」に改組し、その下に審議事項に応じ課長級等で構成する「土地取得等審査部会」および部長級等で構成する「低未利用地構成部会」を設けて、それぞれの責任と機能に応じた審議・調整を行い総合的な調整機能的な強化を図ることとした。

面積が 5,000 m<sup>2</sup>以上の土地等の重要な案件の取得については、「土地取得等審査部会」での審議の後「公有地調整総合会議」において審議し、取得の方向性を決定することとし、十分な審議を行うこととした。

土地開発公社の所管を建設局から財政局に移管し、土地開発公社を利用した土地の先行取得は抑制に努めることとした。

##### B 土地価格の決定手続に関連して

「不動産評価委員会」の構成を見直し、関係局長級で構成する「不動産評価委員会」を設け、その下に課長級等で構成する「不動産評価小委員会」を設置して、それぞれの責任に応じた審議を行うこととした。

土地価格の決定に当たっては、不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を徴した場合でも「不動産評価小委員会」に諮ることとした。

取得、管理または処分する面積が 5,000 m<sup>2</sup>以上の土地等の重要な案件の価格については「不動産評価委員会」において審議し価格を決定する。

「不動産評価委員会」および「不動産鑑定業者選定委員会」について、事務局を建設局から財政局に移管し、構成メンバーに複数の関係局を加えて牽制機能の強化を図った。

不動産鑑定が専門的な領域であることから、地方自治法第 174 条および川崎市専門委員設置規則第 1 条に基づき、不動産鑑定士 3 名の不動産評価専門委員を設置し、相談および助言を得る体制を整備した。

これらの対応により、従来に比べ、適正かつ公正な業務執行が担保されるよう、土地の取得手続に関する牽制が強化されたといえる。

今後、同様な問題が起きないように、改善策の徹底を図る必要がある。

#### 意見(2-37)南伊豆町市民利用施設事業用地に関する訴訟事件と土地取得手続等 の改善状況について

土地開発公社は、川崎市の依頼により、平成8年12月に静岡県賀茂郡南伊豆町の土地を市民利用施設事業用地(以下「南伊豆町土地」という。)として取得している。

南伊豆町土地は、面積70,696.09㎡、取得価額617百万円で、平成17年3月末の簿価は737百万円(内利息部分85百万円)である。

南伊豆町土地について、平成10年5月に、住民訴訟(土地買受差止住民訴訟)が提起された。その後、川崎市側の敗訴が確定し、裁判所の鑑定人であるB不動産鑑定士の鑑定額(394百万円)に利息および事務費を加算した金額を超える金額で、川崎市が土地開発公社から買い受ける契約を締結してはならないとされた。

この結果、川崎市は、土地開発公社から、当初の取得価額(617百万円)に利息および事務費を加算した金額で買い受けることが不可能になり、その後、市民保養施設建設事業の中止が決定され、南伊豆町土地は外部(川崎市以外)に売却することが決定された。

これを受け、土地開発公社は、平成17年12月に、競争入札により55,700千円で売却した。この売却により、平成17年3月末時点の簿価737百万円と較べると、約681百万円の売却損を出したことになる。

土地の取得に関しては、判決によると、土地開発公社の購入価格と適正な時価との差額は223百万円となり、土地開発公社は、適正な価格よりも5割以上高い価格で本件土地を購入したこととなる。

よって、このような取得が行われたことは、牽制機能の面からは是正すべき点があったなど、取得に関する手続に改善すべき点があったと言わざるをえない。

川崎市は南伊豆町土地の問題等に関連し、手続等の見直しを図り、適正かつ公正な業務執行が担保されるよう、土地の取得(処分・管理)手続に関する牽制を強化する対応を行ってきているところであるが、今後、同様な問題が起きないように、改善策(チェック機能の強化)の徹底を図られたい。

46 水江町地内公共用地の適切な処理について

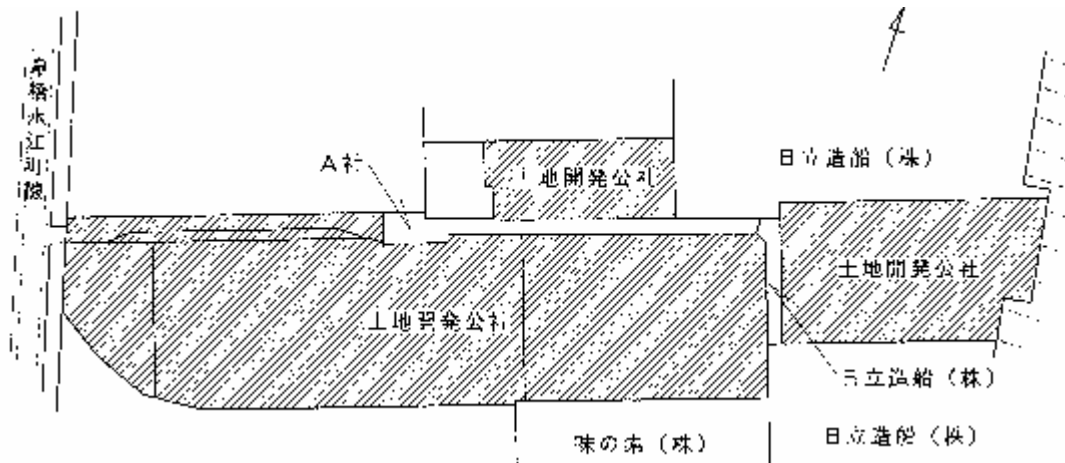
(1) 水江町地内公共用地の概要について

水江町地内公共用地(以下「水江町土地」という。)は、平成元年3月および5月に、公拡法第5条の規定に基づき、川崎市からの依頼により川崎縦貫道路事業等の代替用地として、B株式会社から土地開発公社が先行取得した土地である。

取得した土地は、土地面積 92,740.71 m<sup>2</sup> (土地売買契約書上の面積)、取得価額は22,121百万円であった。

取得した土地の状況を図で示すと、次の(図表2-9)のようになっている。

(図表2-9) 当初、土地開発公社が取得した水江町



その後、代替用地として現在まで、次の処分(売却)が行われている。

(表2-55) 水江町土地の売却損益等内訳表

(単位：千円)

相手先	首都高速道路公団	C株式会社	合計
年月日	平成5年2月26日	平成14年5月16日	
面積(m <sup>2</sup> )	28,884.79	6,519.67	35,404.46
売却価額	8,128,219	707,400	8,835,619
簿価	8,128,219	2,523,409	10,651,628
差額(売却損)		1,816,009	1,816,009

(注) 1 「年月日」は、土地売買契約書上の契約日である。

2 「面積」については、契約書上の面積によっている。

3 売却時の「簿価」は、土地の取得価額に借入金利息が加算された金額である(当該処理は、経理基準に準拠したものである)。

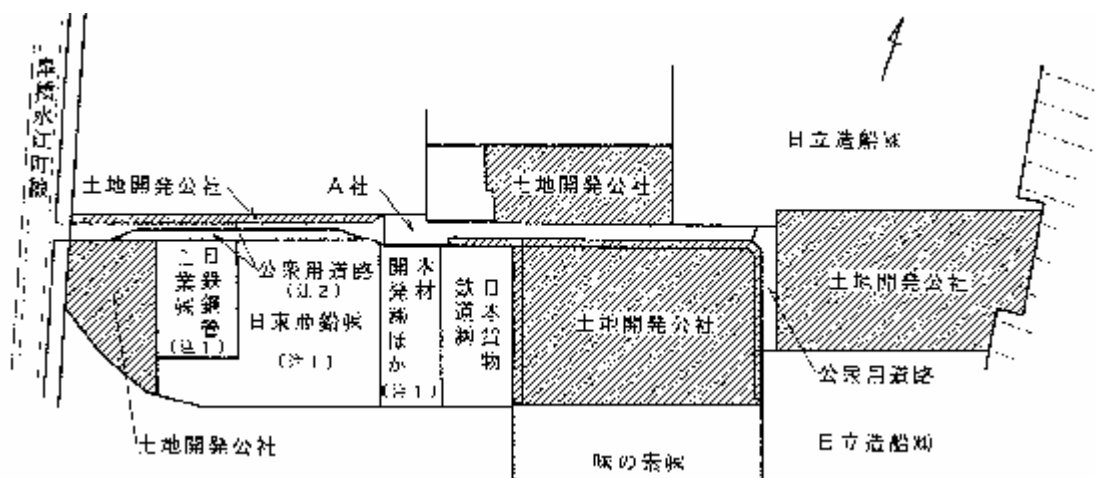
平成 14 年の代替地としての売却は、平成 12 年の公社経営健全化計画(川崎市)の策定に際して、土地開発公社を含めた市全体の土地問題を速やかに解決するために、土地開発公社の安定経営に支障をきたさない範囲で、市の事業の用に供さない土地については、土地開発公社が直接売却していくこととされたのを受けての売却と思われる。

上記の(表 2-55)で明らかなように、この売却により多額の売却損を計上している。もし、川崎市が土地開発公社から簿価で取得し、川崎市から代替用地として相手先に売却する形を取っていれば、この売却損は土地開発公社に発生しなかったものである。

土地開発公社は、平成 14 年 3 月末時点で 3,951 百万円の剰余金を有しており、この剰余金を原資に売却損を計上したと考えられる。仮に、この売却損を計上することによって土地開発公社が債務超過に陥るような場合には直接売却が行えたか疑問であり、川崎市の財政事情が反映されたものと推測される。

売却した土地、売却後現在まで所有している土地を、図表で示すと次の(図表 2-10)とおりである。

(図表 2-10) 水江町土地のうち、売却した土地および土地開発公社が所有している土地



- (注) 1 首都高速道路公団に売却し、その後首都高速道路公団が他企業に売却した土地である。  
 2 首都高速道路公団に売却し、その後首都高速道路公団が川崎市に道路用地として寄付した土地である。

## (2) 長期滞留状況の改善について

現在、土地開発公社が所有している水江町の土地は、57,336.28 m<sup>2</sup>、簿価 23,456 百万円(平成 17 年 3 月末時点)である。内利息額は 8,643 百万円である。

当該土地は、公拡法第 5 条に基づいて取得したものであるため、川崎市に簿価で売却するか、代替地として土地開発公社が直接相手先に売却するしかなく、代替地以外

に民間等に土地開発公社が直接売却することはできないことになっている。

当初は、川崎縦貫道路事業等の代替用地としての取得であったが、平成9年6月30日に首都高速道路公団より、一部の用地を除いて川崎縦貫道路事業に係る代替地要望が無い旨の通知がなされており、当該代替用地としての処分は今後とも考えられない。

一般的に、地方公共団体等が収用等により土地を取得する場合、土地の時価が上昇している（その後も上昇が期待される）状況においては、土地所有者は代替用地を希望するケースが多いと考えられる。

バブル崩壊後、土地の価格は川崎市内においても下落しており、そのような状況も反映してか、代替用地としての処分は上記した2件だけで、取得後約17年にわたり当該土地を土地開発公社は保有し続けている。

また、川崎市が当該土地を行政上利用するのであれば、取得することが考えられる。川崎市は長期間当該土地が滞留していることから、過去において対応を考えてきた。

平成12年9月に、自治省（現、総務省）の「土地開発公社経営健全化対策」を受けて、川崎市は「土地開発公社の経営の健全化に関する計画書」を発表している。その中で、水江町土地については、かなりの部分を市が事業用地として取得する計画を打ち出していた。

その内容は、次の（表2-56）のとおりであった。

（表2-56）水江町土地の処分方針

（単位：百万円）

処分方針	簿価	処分予定年度	事業予定年度
環境総合研究所に用途変更し、市が再取得	3,074	平成14年度	平成20年度まで
剪定枝施設に用途変更し、市が再取得	1,886	平成14年度	平成20年度まで
消防訓練施設に用途変更し、市が再取得	14,806	平成18年度以降	平成18年度以降
平成13年度中期計画ローリングにより処分方針決定	1,117	平成14年度以降	平成14年度以降
代替地。土地開発公社による直接売却	3,618	平成13年度以降	未定
合計	24,501		

（注）簿価は計画策定時の簿価であり、平成17年3月末時点の簿価とは異なっている（その後、利息が簿価に加算されているため）。

しかし、川崎市の財政状態が逼迫している状況を受け、平成14年9月の「川崎市行財政改革プラン」において、予定されている施設整備について「考え方」と「優先順位」が打ち出されたが、平成12年9月の川崎市の「土地開発公社の経営の健全化に関する計画書」における水江町土地の処分案は、事実上凍結・見直しとなった。

川崎市の財政状態が厳しい中、約200億円もの支出は厳しい状況であったと思われるが、極めて重要な問題であり、かつ、緊急に改善計画を立案し、具体的に実行して

いくべき課題であったと考える。

その後、平成 16 年 2 月に川崎市は「第 2 次総合的土地対策計画書」を策定し、水江町土地については、代替地として土地開発公社による直接売却を予定していた部分を含め、全て「新たな総合計画の策定作業と平行して、庁内に検討委員会を設置し、方針決定」とされた。

現在、水江町土地については、具体的な処分方針を市内部で検討中である。

### (3) 時価の下落について

土地開発公社が取得した土地は、経理基準に準拠し、その借入金利息を取得価額に加算する会計処理を行っている。当該土地も当然利息を加算する処理が行われてきたが、平成 13 年 5 月および平成 16 年 4 月に川崎市は市債（いわゆる「転貸債」）を発行して、これを原資として土地開発公社に無償貸付を行っている。土地開発公社はこの無償借入金を水江町土地に割り当てて利息の簿価算入を回避し簿価の上昇を抑えている。転貸債の償還期間は 10 年であり、少なくともそれまでは水江町土地の簿価は上昇しないことになっている。

水江町土地の平成元年取得時の 92,740.71 m<sup>2</sup>の取得価額は 22,120 百万円である。一部を売却したが、その後借入金利息が簿価に加算されているため、平成 17 年 3 月末の 57,336 m<sup>2</sup>の簿価は 23,456 百万円となっている（内利息額は 8,643 百万円）。これに対し、土地の時価は取得時よりかなり下落している。

土地開発公社は水江町土地について、不動産鑑定士による土地価額の鑑定は行っていない。したがって、時価に準ずるものとして、路線価により現在の状況を示すと、次の（表 2-57）のとおりである。

（表 2-57）水江町土地の簿価と時価の比較表

	m <sup>2</sup> 単価（円）	全体価額（百万円）
取得価額（管理費含む）	258,345	14,812
平成 17 年 3 月末の簿価	409,093	23,456
路線価	71,000	4,071
差額（ - ）	187,345	10,742
差額（ - ）	338,093	19,385

（注）1 全体価額は、現在の所有面積 57,336.28 m<sup>2</sup>に対応した金額である。

2 路線価額は、平成 17 年度路線価であり、全体金額は路線価に面積を乗じて算出している。

上記（表 2-57）から明らかなように、土地開発公社が水江町土地を外部（川崎市以外）に直接売却した場合、莫大な土地売却損が計上されることが予想される。

平成 17 年 3 月末時点の土地開発公社の準備金（剰余金）は 1,789 百万円であり、こ



の土地売却損を計上すると債務超過に陥ることとなる。

土地開発公社は、川崎市が全額出資する特別法人であり、債務超過に陥ることが即経営破綻につながるとは断言できないが、金融機関から借入れを行っており、安定経営の継続性という観点から重大な障害になると思われる。

したがって、今後、代替地の需要があったとしても、水江町土地を外部（川崎市以外）に直接売却するのは事実上不可能と考えられる。

#### （４） 賃貸について

土地開発公社は、有効利用の観点から民間業者に平成元年６月から賃貸している。賃貸の状況は、次の（表 2-58）のとおりである。

（表 2-58）水江町土地の賃貸の状況一覧表

年 度	賃 貸 面 積 (㎡)	賃 貸 収 入 (千円)	当期純損益 (千円)
平成元年度	25,258	55,330	219,785
平成 2 年度	26,098	163,376	414,105
平成 3 年度	28,433	182,402	677,225
平成 4 年度	33,577	210,941	337,988
平成 5 年度	39,067	275,628	215,960
平成 6 年度	43,425	302,110	205,148
平成 7 年度	39,875	326,329	242,467
平成 8 年度	17,720	143,011	76,143
平成 9 年度	25,045	181,393	25,926
平成 10 年度	38,197	199,324	129,535
平成 11 年度	43,639	250,911	73,709
平成 12 年度	48,886	283,046	418,490
平成 13 年度	48,697	294,382	161,535
平成 14 年度	46,545	289,292	1,908,001
平成 15 年度	46,961	250,454	155,137
平成 16 年度	53,286	264,547	99,028
平成 17 年度	53,481	280,773	687,326

(注)1 平成 17 年度の数値は土地開発公社が予定している数値によっている。

2 賃貸面積は、各年度末時点の賃貸面積である。

平成 17 年 3 月末(平成 16 年度末)における貸付面積は、保有している水江町土地の 92.9%にあたる（道路部分を除く）。

上表で明らかなように、水江町土地の賃貸料収入は土地開発公社の損益上重要な割合を占めている。もし、水江町土地の賃貸料収入が無かったとすると、過去 10 年間で、平成 12 年度を除く 9 年度が当期純損失という状況である。

しかし、水江町土地は、本来は代替用地もしくは事業用地として川崎市に売却されるべき土地であり、その賃貸料に土地開発公社の損益が依拠している状態は本来の姿ではない。

また、水江町土地の時価は下落しているが、上記(3)で示したように路線価により算定した含み損は 19,385 百万円と巨額である。この含み損を賃貸料収入で回収するには約 69 年かかることになり(平成 17 年度の賃貸料で計算)、含み損を賃貸料収入でカバーするというのも現実性がなく、賃貸料収入は損益に貢献しているが、一時的な対応をしているに過ぎないといえる。

#### (5) 総務省より出された「土地開発公社経営健全化対策について」

水江町土地は公拡法第 5 条に基づいて取得したものであるため、川崎市に売却するにしても、市の事業のために売却すべきである。前述のように、土地開発公社は、有効利用の観点から水江町土地を民間業者に賃貸しているが、たとえば、市に売却し、その後も市が賃貸することは現行制度の下では難しい。

平成 16 年度に、総務省より「土地開発公社経営健全化対策について」(平成 16 年 12 月 27 日付け総務事務次官通知)が出され、通知の別紙として「土地開発公社経営健全化対策措置要領」が示されている。

ここでは従来の無利子貸付に対する地方債措置等のほか、新たに「民間事業者への貸付により有効利用を図ることを目的として、債務保証等対象土地を取得する場合であって、当該貸付が一定の要件を満たすときは、一般単独事業債・一般事業(その他(その他))による起債対象とすることができる」旨の対策が講じられている。なお、この要領に基づく公社健全化計画の経営健全化の期間は、原則として、平成 18 年度から平成 22 年度までとされている。

この通知内容の詳細は、明らかになっていないが、水江町土地については、その含み損を抱える状況から外部に売却することが現実的に不可能なこと、川崎市側においても市の事業としての利用計画が現時点では具体性に欠けること、といった点を考慮すると、今回の「土地開発公社経営健全化対策処置要領」により、水江町土地を川崎市に売却し、市が貸付用地として有効な事業活用の道を探っていくことは、現実的な対応と考える。

この場合には、順法性等について関係官庁等と十分に協議する必要があると考える。

## 意見(2-38) 水江町地内公共用地の適切な処理について

水江町地内公共用地(以下「水江町土地」という。)は、平成元年3月および5月に、川崎市からの依頼により川崎縦貫道路事業等の代替用地として、公拡法第5条の規定に基づき、B株式会社から土地開発公社が先行取得した土地である。その後、一部は代替地として土地開発公社が直接外部(川崎市以外)に売却しているが、川崎縦貫道路事業等の代替用地として需要はなくなったため、平成元年以降所有し続けている。平成17年3月末時点で保有している水江町土地は、57,336.28㎡、簿価23,456百万円である。

当該土地は、公拡法第5条に基づいて取得したものであるため、川崎市に簿価で売却するか、代替地として土地開発公社が直接相手先に売却するしかなく、代替地として以外に民間等に土地開発公社が直接売却することはできないが、現在、事業用地として市が取得する予定がなく、市の事業としての利用計画も現時点では具体性に欠けている状況である。また、川崎市の財政状態を考慮すると23,456百万円は大きな支出と考えられる。

また、当該土地の時価は下落しており、路線価で算定すると19,385百万円の含み損を抱えており、この含み損が外部売却により売却損として計上されると、土地開発公社は債務超過となり、経営上重大な支障をきたす恐れがある。

現在、水江町土地を賃貸し、その賃貸料は損益の重要な割合を占めているが、土地開発公社の経営上、本来の姿ではないし、賃貸料収入によって土地の含み損の問題が解消するわけではなく、一時的な対応をしているに過ぎないといえる。

よって、市側の方針の明確化に向けて早急に対応されたい。

なお、総務省より「土地開発公社経営健全化対策について」(平成16年12月27日付け総務事務次官通知)が出され、市が起債して当該土地を取得し、市が賃貸する対応策が示されている。順法性等について十分な検討が必要であるが、現実的な対応として検討すべき対応策のひとつである。

47 水江町土地の新会計基準適用上の問題について

土地開発公社の経理については、「土地開発公社の経理について」(昭和 54 年 12 月 19 日付け自治政第 136 号)により、「土地開発公社経理基準要綱(以下「経理基準」という。)」に基づき処理するものとの通知が出され、土地開発公社においても経理基準に準拠して会計処理が行われてきた。

平成 17 年 1 月 21 日付けで、『「土地開発公社の経理について」の一部改正について』(総行地第 148 号)が出され、「経理基準」が改正された。土地開発公社は新しい「経理基準」を平成 17 年度より適用することとしている。

従来の「経理基準」では、先行取得した土地については取得原価で評価することとされていた(利息の加算分を加味して)。新しい「経理基準」では、代替地の一部および特定土地について、時価が取得原価より著しく下落した時は、近い将来明らかに回復する見込み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とされている。なお、時価が取得原価に比べおおむね 50%以上下落している場合には、著しく下落しているものとしている(経理基準第 25 条)。

この内容をまとめると、次の(表 2-59)のとおりである。

(表 2-59) 評価基準の新旧適用比較表

適用		評価方法	評 価	
			旧要綱	新要綱
公有地先行 取得事業	公有用地等(下記を除く)		原価法	原価法
	代替地 (注 1)	取得原価相当による再 取得等が見込まれるも の(注 2)	原価法	原価法
		上記以外	原価法	評価替の対象
	特定土地(注 3)		原価法	評価替の対象

(注) 1 公拡法第 17 条第 1 項に掲げる事業により取得される土地の所有者に対して、その土地に代わる土地として譲渡するために公社が取得した土地をいう。

2 再取得等には、損失の補填がある場合等を含んでいる。なお、再取得は市が土地開発公社から土地を引き取ることをいう。

3 公拡法第 17 条第 1 項第 1 号の規定により公社が先行取得した土地のうち、地方公共団体等が取得する見込みがなくなった土地をいう。

本来、土地開発公社は民間資金を活用して土地の先行取得を行うものであるため、そのための金利負担は実質的に市が負うものとして、土地の取得原価に金利を算入し、そ

の算入後の簿価で市が引き取ってきた。

将来的に市が引き取る土地まで時価評価して評価損を計上することは、そのような趣旨に反することになり、評価減の対象からはずされたと思料される。しかし、現時点では評価減を行わなくとも、将来、市による取得価額相当による取得等が見込まれなくなった場合には、その時点で評価減の対象になる。

水江町土地は、路線価で算定すると4,071百万円であり、時価が著しく下落しており、また「近い将来明らかに回復する見込みがあると認められるとはいえない」状況にある。

土地開発公社は、平成17年度より新しい「経理基準」を適用するに当たり、水江町土地については、「公有用地等」で「取得原価相当による市の取得等が見込まれるもの」として、時価により評価することは考えておらず、したがって土地価額の鑑定評価は行っていない。

土地開発公社が取得し保有している土地が、上記(表2-59)のどの区分に該当するかは、当該土地の処分に関する法的規制(公拓法等)、土地開発公社および川崎市の処分方針等によって決まるものと考え、土地開発公社は、川崎市による水江町土地の取得方針に変わりはないとして、上述の区分になるとしている。

新しい「経理基準」を適用するに当たり、水江町土地についてただちに評価減の対象にすべきだと断言はできない。しかし、評価減の対象外と扱っていても、水江町土地の抱える含み損は巨額であり、市側の方針が明確でない以上、土地開発公社の経営に潜在的なリスクとして存在し続けることになり、健全な財政状態といった点からは好ましくない。

水江町土地を路線価で評価すると17,576百万円の債務超過(平成17年3月末時点で判定)に陥ることになり、水江町土地の含み損は、土地開発公社の経営の根幹に係る問題となっている。

今後、評価減を行うべきかどうか(行わなくてよいか)について慎重な対応が必要であり、土地利用について市側の方針の明確化が求められるところである(適正な財務諸表を作成するという視点からは、土地利用について市側の方針の明確化を受けて、評価減の対象外とすることが望ましい)。

#### 意見(2-39)水江町土地の新会計基準適用上の問題について

平成17年度から、土地開発公社は新しい「経理基準」を適用することとしている。

「新経理基準」では、代替地のうち取得原価相当による再引き渡し等が見込まれるものの以外の土地あるいは地方公共団体等が取得する見込みがなくなった土地については、時価が取得原価より著しく下落した時は、近い将来明らかに回復する見込み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の価額としなければならないとされた。

水江町土地は、路線価で評価すると、簿価より著しく下落しており、その含み損は19,385百万円と巨額である。この含み損を評価損として計上すると、土地開発公社は

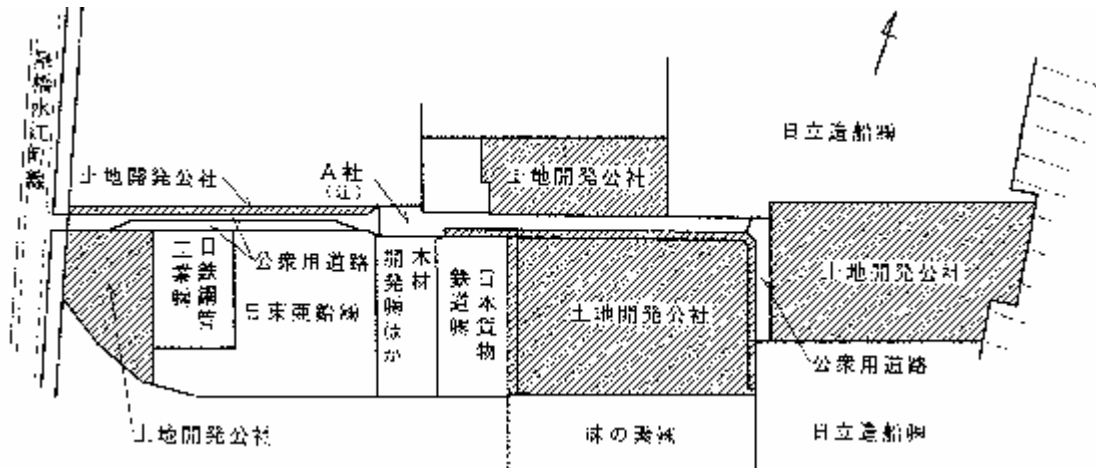
17,576 百万円の債務超過（平成 17 年 3 月末時点で 判定）に陥ることになり、水江町土地の含み損は、土地開発公社の経営の根幹に係る問題となっている。

よって、土地開発公社は、水江町の土地は、取得原価相当に基づいて川崎市による取得等が見込まれる土地であるとして、平成 17 年度において時価評価は行わない予定であるが、川崎市が土地開発公社から取得する計画が現時点では具体的でない ことなどを考慮すると、今後、評価減を行うべきかどうか（行わなくてよいか）について慎重な対応が必要であり、土地利用について市側の方針を明確にしてもらうとともに、その方針に即した対応をされたい。

#### 48 水江町土地に隣接する民間所有土地である公道の整理について

水江町土地の中には、川崎市の市道があるが、その市道の一部がA社の土地になっている。この公道は、路線バスが運行している道路でもある。その関係は、次の（図表 2-11）のようになっている。

（図表 2-11）水江町の土地内の民間所有土地関係



（注）A社が所有している土地は3,619.2㎡である。

（注）の土地は明らかに公道に相当するものであり、現に多くの事業者が利用している。

この土地について、川崎市は、A社から道路無償使用承諾を得ているが、当該道路が公道として広く利用されている実態からして、何らかの形で当該土地の所有権を取得し、問題を解決する必要があると考える。

#### 意見（2-40）水江町土地に隣接する民間所有土地である公道の整理について

水江町土地の中には、川崎市の市道があるが、その市道の一部がA社の土地になっている。

A社の土地を市道として道路の用に供しており、多くの事業者が利用している。

よって、川崎市としては、当該道路が公道として広く利用されている実態からして、周辺の土地利用の動向を見ながら、何らかの形で当該土地の所有権を取得するよう努力されたい。

#### 49 水江町土地に隣接する川崎市の市道の歩道部分の整理について

水江町土地の中には、川崎市の市道があるが、市道には歩道が含まれている。公図で確認したところ、歩道の一部が土地開発公社の所有となっている。

また、水江町土地を現場視察した際に、歩道部分と土地開発公社所有地の境界線（杭）を確認したが、明瞭でなく確認できなかった。

水江町土地は、B株式会社から土地開発公社が先行取得した土地であるが、取得した時点から道路（構内道路）は存在しており、その後、市道として認定されたものである。

本来は、市道として認定された時点で境界を明確にし、歩道部分を含めて土地開発公社が所有する土地について川崎市が取得すべきであった。

早急を確認して、境界を明確にし、市道として供用されている土地については、川崎市が取得を促進すべきものとする。

#### 意見（2-41）水江町土地に隣接する川崎市の市道の歩道部分の整理について

水江町土地の中には、川崎市の市道があるが、公図で確認したところ、その歩道の一部が土地開発公社の所有となっている。また、歩道部分と土地開発公社所有地の境界線（杭）が明瞭ではない。

よって、早急を確認して、境界を明確にし、市道として供用されている土地については、川崎市による取得を促進されたい。



## 50 長期未収入金の処理について

土地開発公社は、宮前区の犬蔵交差点から横浜市青葉区にかけて行っている道路拡幅事業に伴って土地の取得（先行取得）を、A氏およびB社から行うことにした。不動産の所在は、川崎市宮前区である。

買収物件の状況は、次の(表 2-60)のとおりである。

(表 2-60) 買収物件状況表

所 有 者	物 件	
	土 地	建物（1棟）
A氏	312.8 m <sup>2</sup>	1,217.4 m <sup>2</sup>
B社	741.8 m <sup>2</sup>	669.1 m <sup>2</sup>

平成6年6月2日に、土地売買契約と物件移転補償契約を締結し、契約金額（1,304百万円）の一部（549百万円）を支払った。引渡期限は、平成8年6月30日である。

B社は、海外の中古家具の輸入販売を行っている会社で、本件土地の代替地を要求してきたので、平成6年9月16日に、川崎市が東京都世田谷区の土地(1482.4 m<sup>2</sup>)を1,668百万円で取得した。

引渡期日に迫った平成8年3月28日に残代金（755百万円）の一部（621百万円）を支払った。

代替用地として取得した世田谷の土地をA氏およびB社が取得しなかった。A氏およびB社は宮前区の土地に担保がついており、支払った代金のほとんどが、この債務の解消に支払われ、世田谷の土地代金の支払いがなかった。A氏およびB社は、世田谷の土地を担保に借入れを行う計画であったが、金融機関の了解がえられず、資金繰りが付かなかったのが理由とされている。

そのため、川崎市は、当該土地のA氏およびB社に対する売買契約を法定解除し、また、宮前区の土地を引き渡さないA氏とB社に対し、平成9年12月18日、「建物の退去・土地の引き渡し」を求めて提訴した。

平成10年12月21日、裁判所の仲介で和解し、平成11年12月25日までに明け渡しをすることにしたが、履行されなかったため、平成12年5月6日から6月26日の間に強制執行を行った。

そして、平成12年8月18日、相殺通知・契約金未払分と使用損害金・強制執行費用の一部の相殺を行った結果、未収入金として27百万円が残った。

以上のような状況から判断して、A氏およびB社に返済能力はないものと推定されるので、本件、未収入金は貸倒処理をすべきではないかと考える。

#### 意見（2-42）長期未収入金の処理について

土地開発公社は、宮前区の犬蔵交差点から横浜市青葉区にかけて行っている道路拡幅事業に伴って土地の取得（先行取得）を、A氏およびB社から行うことにした。不動産の所在は、川崎市宮前区である。

宮前区の土地取得にあたりB社の代替地取得の要求を受けて、川崎市が東京都世田谷区の土地を取得したが、約定に反し、A氏およびB社が契約内容を履行しなかったため、川崎市は、世田谷区の土地のA氏およびB社に対する売買契約を法定解除し、また、宮前区の土地を引き渡さないA氏とB社に対し、平成9年12月18日、「建物の退去・土地の引き渡し」を求めて提訴した。和解が成立し、引き渡しを受けることになったが、履行されなかったため、平成12年5月6日から6月26日の間に強制執行を行った。

そして、平成12年8月18日、相殺通知・契約金未払分と使用損害金・強制執行費用の一部の相殺を行った結果、未収入金として27百万円が残った。

よって、以上の状況から判断して、A氏およびB社に返済能力はないものと推定されるので、本件、未収入金は資産性はなく、貸倒処理をすべきものとするが、まず、貸倒引当金を満額設定されたい。