

## 横浜市土地開発公社について

平成24年7月24日の政策・総務・財政委員会において、横浜市土地開発公社（以下「公社」といいます。）について、資料をもとに次の項目について報告しました。

1 これまでの公社の役割	(1) 設立概要、(2) 土地取得から本市買取りまでのしくみ、 (3) 保有土地の推移
2 これまでの公社の健全化の取組	(1) 公社借入金の位置づけ、(2) 保有土地の時価簿価調査の公表、 (3) 経営健全化計画の策定と実施状況、(4) 本市との協約の達成状況
3 公社解散に向けた状況	(1) 平成25年度当初の公社保有土地の内訳（見込み）、 (2) 第三セクター等改革推進債（以下「三セク債」）を活用して公社を解散する理由、 (3) 他都市の状況
4 公社解散の今後の進め方	今後の定例会・委員会での進め方（予定）

その際に、委員会としての資料要求と、御意見をいただきました。

### 【7月24日の委員会での要求資料及び御意見】

#### ○委員会要求資料

- (1) 平成14年度以降の簿価以外の土地処分の状況
- (2) 公社の純資産の推移
- (3) 公社以外の外郭団体等の借入金の状況（別紙3）

#### ○委員会意見

- (1) 三セク債発行による財政効果
- (2) 三セク債の償還管理の方法
- (3) 本市が引き継ぐ土地の処分方針
- (4) 本市が引き継ぐ土地及び売却予定土地の簿価と時価の差額
- (5) 公社の役職員数の推移と現行の業務
- (6) 本市全体での資産たな卸しの進捗状況（別紙5）

### 1 委員会要求資料に関する説明

#### (1) 平成14年度以降の簿価以外の土地処分の状況

本市や他の公共的団体の買取りは、簿価額（用地費等+借入利息）で処分しています。

時価額での処分として、平成14～17年度は利用見込みのなくなった代替地等を公募により売却し、簿価と時価との差額の会計処理は公社の準備金で対応しました。

18～19年度は、本市からの依頼に基づき、みなとみらい新高島地区の土地公募により公社から事業者到时価で売却し、簿価と時価の差額の会計処理は準備金及び本市からの助成費で対応しました。

(単位：億円)

年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	合計
取得額	3	3	3	-	-	28	226	-	-	-	263
処分数額	239	189	208	222	561	261	231	169	118	113	2,311
本市等買取（簿価処分）	234	167	207	222	133	166	231	169	118	113	1,760
民間等売却（時価処分）	5	22	1	0.3	428	95	-	-	0.3	-	552
簿価と時価の差額	▲ 1	▲ 15	▲ 0.5	▲ 0.2	▲ 135	▲ 21	-	-	▲ 0.1	-	▲ 173
年度末保有額	3,188	3,066	2,891	2,690	2,151	1,945	1,967	1,823	1,729	1,635	

※年度ごとの処分土地の内訳は、別紙1を参照

(2) 公社の純資産の推移 (平成14年度末～23年度末)

公社の純資産は、資産額（保有土地の簿価額、現金その他の償却資産等の現在額）から負債額（土地の保有にかかる外部借入金、預り金ほか）を差し引いた準備金が該当します。

準備金は、過去の土地売却や貸付によって得られた累積利益であり、平成14年度には約158億円を有していましたが、代替地やみなとみらい新高島地区の公募売却に伴う簿価と時価の差額対応のため取り崩しを行い、18年度には約21億円まで減少しました。

その後、20年度のみなとみらい55～57街区の契約解除（買戻し）に基づく違約金（45億円）の收受や貸付収益の累積などにより、23年度末では81億円となっています。

■平成14年度末～23年度末の公社資産・負債状況の推移 (単位：億円)

年度		14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
資産	土地	3,188	3,066	2,891	2,690	2,151
	その他資産	28	28	19	32	11
	合計	3,215	3,094	2,910	2,722	2,163
負債・資本	借入金	3,053	2,914	2,758	2,553	2,128
	その他負債	4	32	3	17	14
	準備金（資本金含む）	158	148	149	152	21
	合計	3,215	3,094	2,910	2,722	2,163

年度		19年度	20年度	21年度	22年度	23年度
資産	土地	1,945	1,967	1,823	1,729	1,635
	その他資産	9	8	7	6	23
	合計	1,954	1,975	1,830	1,735	1,658
負債・資本	借入金	1,917	1,827	1,746	1,650	1,569
	その他負債	6	71	6	6	8
	準備金（資本金含む）	31	77	78	79	81
	合計	1,954	1,975	1,830	1,735	1,658

※23年度の公社の貸借対照表については、別紙2を参照

(3) 公社以外の外郭団体等の借入金の状況

別紙3を参照

## 2 委員会意見に対する説明

### (1) 三セク債発行による財政効果

#### ア 基本的な考え方

横浜市中期4か年計画では、公社の債務は全額、市が対応する借入金残高として位置づけられています。公社を存続させ、本市が長期間にわたり公社保有土地を買い取る場合の公社が借入先金融機関に支払う金利負担に比べ、市が三セク債として直接資金調達した方が本市の負担が軽減されます。

#### イ 試算の結果

- ①公社存続の場合には、現在の公社の借入金利で、本市が毎年70億円程度の買取りを行い、それを原資に公社が返済を行うとすると、1,300億円の債務を解消させるためには償還に22年かかり、その際の金利負担等は205億円程度と見込まれます。
- ②公社解散の場合には、本市が資金調達するため、一般的には、民間資金では、5年債、10年債などの満期一括償還の市債を発行し、借換をしながら最終的に30年で償還します。この場合、現在の本市の借入条件では、金利負担等は94億円程度となり、公社存続の場合の負担額と比較して約110億円の負担が軽減されます。
- ③また、より償還ペースを早め、償還期間を公社存続の場合と同程度の20年程度とした場合には、現在の借入条件では、金利負担等は53億円程度となり、公社存続の場合の負担額と比較して約150億円の負担が軽減されます。

#### ■公社存続の場合と三セク債発行の場合の借入条件の比較

項目	償還方法	償還年数	利率 (5年債)	利子負担額等	負担軽減額
①公社存続の場合	元利均等償還	22年 (借換含む)	1.34%	205億円	-
三セク債を発行する場合					
②市債の一般的な償還方法	満期一括	30年 (借換含む)	0.29%	94億円	①-② 約110億円
③償還ペースを早めた場合	満期一括と途中償還の組み合わせ	20年 (借換含む)	0.33% (平均金利)	53億円	①-③ 約150億円

※1 本市の借入金利は5年債の利率で試算しています。

※2 償還年数は、今後、総務省との協議を踏まえ決定していきます。

#### 【参考】三セク債に関する特別交付税措置

土地開発公社の解散のために発行した三セク債については、起債許可年度以降10年度以内に事業化する土地や、国等（国鉄清算事業団を含む）から取得した土地等に係る利子支払額に対する特別交付税措置が規定されています。（年あたり5億円を上限として利子支払額の半分が措置の対象）

ただし、交付税総額における特別交付税の割合が6%から最終的には4%まで引き下げられることが決まっており、特別交付税の総額が縮減することから、所要額がそのまま交付されない可能性もあります。

## **(2) 三セク債の償還管理の方法**

三セク債が第三セクター等を解散等する場合に特別に発行を許可される特別な市債という位置付けを踏まえ、三セク債の元利償還額や発行残高については、透明性確保の観点から、市会、市民、投資家の皆様へのわかりやすい説明、公表を行っていきます。

### **ア 決算関連書類について**

毎年度、決算関連書類の中で、三セク債の元利償還額や年度末残高などを記載します。

### **イ 記者発表資料等について**

毎年度、決算発表時やIRなどにおいて実績をふまえた償還の見通し（元利償還額、償還財源等）や三セク債残高などについて、市会、市民、投資家の皆様へのわかりやすい説明、公表の方法を検討します。

### (3) 本市が引き継ぐ土地の処理方針

解散（25）年度当初の公社保有土地のうち、本市が事業用地として活用するものは、本市が引き継いだ後、取得依頼局への所管替えを行い、事業化を進めます。

民間等への売却を予定している土地は、みなとみらい新高島地区の公募予定地（簿価1,154億円）、洋光台五丁目（簿価39億円）、笠間町扇子田（簿価35億円）の簿価合計で1,228億円の土地で、10年以内の売却を目指します。

#### ■本市が引き継ぐ土地の処理方針

事業区分	土地名称	所在区	取得年度	取得依頼局 (現局名)	取得事業名	25年度当初見込		処理方針	
						面積	簿価	事業で活用	民間等への売却
道路	馬場七丁目土地	鶴見	H9～10	道路局	横浜環状道路北線他	2.2ha	62億円	○	
	保土ヶ谷町土地	保土ヶ谷	H7	道路局	国道1号道路改良	0.01ha	1億円	○	
	狩場町（4）土地	保土ヶ谷	H9	道路局	狩場町歩道橋改良	0.1ha	4億円	○	
	磯子一丁目1土地	磯子	H3	道路局	高速湾岸線関連道路	0.4ha	14億円	○	
	しらとり台土地	青葉	H4～5	道路局	横浜上麻生線道路	0.1ha	5億円	○	
	小計						2.7ha	85億円	
公園緑地	山手町土地	中	H6	環境創造局	港の見える丘公園拡張	0.1ha	15億円	○	
	寺山町長坂谷土地	緑	H2～3	財政局	長坂谷公園拡張	0.3ha	10億円	○	
	野七里二丁目土地	栄	H6～8	環境創造局	野七里公園整備	1.7ha	12億円	○	
	小計						2.1ha	37億円	
都市計画	みなとみらい土地	西	H5～10	財政局	計画的な街づくり	10.1ha	1,154億円		10年以内
	福富町仲通土地	中	H3	都市整備局	再開発事業	0.03ha	4億円	○	
	舞岡町（2）土地	戸塚	H6	都市整備局	舞岡リサーチパーク2期	15.7ha	161億円	緑の保全を含め 検討中	
	戸塚町（2）土地	戸塚	H7	都市整備局	再開発事業	0.3ha	44億円	○	
	小計						26.2ha	1,363億円	
その他	浦舟三丁目土地	南	H9	財政局	公共公益（福祉施設）	0.2ha	13億円	南土木用地	
	洋光台五丁目土地	磯子	H1	財政局	公共公益的施設用地	0.4ha	39億円		10年以内
	佐江戸町杉崎土地	都筑	H5	道路局	道路事業用の代替地	0.2ha	5億円	福祉施設	
	笠間町扇子田土地	栄	H3	財政局	公共公益的施設用地	0.6ha	35億円		10年以内
	小計						1.3ha	92億円	
総計						32.2ha	1,578億円		
うち10年以内売却						11.1ha	1,228億円		

外部借入金 1,398億円

(4) 本市が引き継ぐ土地及び売却予定土地の簿価と時価の差額

ア 平成23年度末の公社保有土地の時価調査（抜粋）

(単位：億円)

	帳簿価格(A)	内 訳				時価(B)	差額(B-A)
		用地費	補償費	諸経費	支払利息		
平成23年度末	1,635	1,217	1	80	337	927	▲708
平成22年度末	1,729	1,295	1	85	347	980	▲749
前年比	▲94	▲78	—	▲5	▲10	▲53	

(注) 22年度末の内訳は端数調整を行っているため合計額と一致していません。

イ 売却予定土地の簿価と時価の差額（23年度末時価調査に基づく試算）

資産名	面積	簿価額	時価額	差額	現況
みなとみらい土地	10.1ha	1,154億円	784億円	▲370億円	一部貸付中
洋光台五丁目土地	0.4ha	39億円	11億円	▲28億円	暫定駐車場として使用
笠間町扇子田土地	0.6ha	35億円	7億円	▲28億円	一部貸付中

※みなとみらい土地の位置図については、**別紙4**を参照

【参考】売却による固定資産税等の試算

みなとみらい新高島地区の公募売却による民間における業務ビルの開発に伴い、

- ①土地の固定資産税及び都市計画税
- ②土地購入者が建設する建物の固定資産税及び都市計画税  
の収入が見込めます。

■みなとみらい地区の公社保有土地の売却による固定資産税・都市計画税の試算

資産名		土地面積	建物延床面積	(年間) 年税額(見込)
みなとみらい 土地	52街区	0.6ha	4.5ha	1億円
	53街区	0.8ha	6.6ha	2億円
	54街区	1.4ha	11.1ha	3億円
	55街区	0.8ha	6.1ha	1億円
	56街区	1.1ha	8.5ha	2億円
	57街区	1.1ha	8.0ha	2億円
	58街区	1.2ha	10.3ha	3億円
	61街区	3.2ha	19.4ha	6億円
合計		10.1ha	74.5ha	19億円

- (注) 1 横浜市企業立地等促進特定地域における支援措置に係る固定資産税及び都市計画税の不均一課税は考慮していません。  
2 街区ごとに標準的な建物（指定容積率相当の延床面積を有する業務ビルを想定）が竣工された場合として試算しています。

## (5) 公社の役職員数の推移と現行の業務

### ア 公社の役職員数の推移（平成元年度～24年度）

効率的な運営を確保するため、業務量に応じた組織や人員体制の見直しを進め、平成3年度（常勤役員4名、職員66名、合計70名）をピークに公社の役職員数は順次縮小しています。

一方、みなとみらい土地の公募売却や、一時貸付・暫定駐車場などの貸付事業を継続して実施しているため、業務量に応じた組織や人員・運営体制で業務を行っています。

年度		元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
常勤役員	理事長	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1
	専務理事	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	常務理事	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	小計	3	4	4	3	3	2	3	3	3	3	3	3
職員	市派遣職員	34	36	35	35	36	31	30	28	19	25	26	24
	固有職員	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	嘱託員	18	12	20	19	17	15	11	14	13	10	9	10
	小計	62	59	66	65	64	57	52	53	43	46	46	45
合計		65	63	70	68	67	59	55	56	46	49	49	48

年度		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
常勤役員	理事長	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	専務理事	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	常務理事	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0
	小計	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	1	1
職員	市派遣職員	17	13	13	12	12	11	10	10	10	9	9	9
	固有職員	11	11	11	9	9	9	9	8	8	8	7	4
	嘱託員	8	8	7	7	4	4	2	1	0	0	0	1*
	小計	36	32	31	28	25	24	21	19	18	17	16	14
合計		39	35	34	30	27	26	23	21	20	19	17	15

\*1:平成6年度は理事長不在、専務理事が職務を代理

\*2:平成24年度の嘱託員は公社再雇用嘱託

### イ 現行の業務

- ①みなとみらい土地の公募売却業務（売却に伴う測量、土壌汚染調査、公募要綱など必要書類の作成）
- ②保有土地の貸付業務（年間収入約7億円）
- ③保有土地の処分業務（本市買取り契約に関する事務）
- ④借入金の返済、借り換えに関する事務
- ⑤公社解散に伴う本市への引継業務

なお、解散年度の25年度には、公社の清算業務が発生する予定です。

## (6) 本市全体での資産たな卸しの進捗状況

別紙5参照

### 3 公社解散の手続きについて

公社の解散には、三セク債で調達した資金を財源として、金融機関からの借入金をすべて返済する必要があります。

これまでの総務省との協議の中では、「自治体が公社に補助金（負担金）を支出し、公社が返済する方法（A案）」と「自治体が公社に代わって返済する方法（B案）」の2つの方法が実施可能です。

#### (1) 2つの実施可能な手続き 別紙6参照

##### **A案：自治体が公社に補助金（負担金）を支出し、公社が借入金を返済する方法**

- ①自治体は、三セク債の発行により資金を調達します。
- ②調達した資金を財源とし、公社の金融機関に対する借入金の返済相当額を、公社に補助金（負担金）として支出します。
- ③公社は自治体からの補助金（負担金）を財源として金融機関へ借入金を返済し、債務を解消します。
- ④自治体は総務省へ公社解散の認可申請を行い、認可後に、公社が解散手続きを行います。
- ⑤解散手続きに伴い、「公有地の拡大の推進に関する法律」第22条に基づき、残余財産となった土地を、設立団体である自治体に帰属させ、土地の所有権を自治体に移転します。

##### **B案：自治体が公社に代わって借入金を返済する方法**

- ①自治体は、三セク債の発行により資金を調達します。
- ②調達した資金を財源として、自治体が公社に代わって借入金を金融機関に代位弁済します。
- ③代位弁済により、自治体が金融機関の有していた公社に対する借入金の求償権を取得します。
- ④自治体が取得した求償権を行使し、公社の主な資産である土地を、代物弁済として取得します。
- ⑤取得する土地は時価となり、土地の時価が求償権の金額に満たないため、その差額について、自治体が公社に対して有する債権を放棄する手続きを実施します。
- ⑥公社は債務がなくなり、自治体が総務省へ解散認可の申請を行い、認可後に、公社が解散手続きを行います。

#### (2) 本市の考え方

本市が公社を解散する目的の一つとして、「長期間にわたって本市が公社から土地を買い戻す場合と比較して、将来的な市の負担を大幅に軽減することで、財政運営の健全性を図る」としており、現段階では、本市が資金を提供し公社が金融機関に借入金を返済するという、これまでの公社との関係の中で解散を行うA案で進めていくことで、総務省と調整していきたいと考えています。



### 【A案の手続きで進めたいと考える理由】

- ア 公社は、本市の依頼に基づき、本市に代わり土地を取得し、本市の指定に基づいて処分を行ってきており、解散にあたっては本市が必要な経費を負担する公益的な必要性があること
- イ 先に公社を解散した他の都市とは異なり、平成14年以降、本市は保有土地の簿価と時価の差を毎年公表し、説明責任を果していること
- ウ 中期財政ビジョン（平成15年）以降、公社の外部借入金額を、本市が「市税等で償還すべき債務」として位置づけ、計画的に簿価で買取りを行い債務の縮減を進めており、三セク債を活用した公社の解散もその流れの一環であること

### 【参考】今後の進め方（A案による場合）

- 25年 第1回定例会 公社の解散議案、三セク債の起債関連議案、予算議案の提出
- 25年度 第2四半期 総務省へ三セク債の起債許可の申請
- 第3四半期 三セク債の発行  
本市から公社へ借入金返済相当額を補助金（負担金）として支出  
公社が補助金（負担金）をもとに金融機関の借入金を返済
- 第4四半期 債務の解消により公社が解散手続きを開始  
総務省への解散認可の申請  
公社の解散（廃止）  
残余財産（土地）を本市へ帰属（引継）

### ○公有地の拡大の推進に関する法律（抜粋）

- 第22条 土地開発公社は、設立団体がその議会の議決を経て第10条第2項の規定の例により主務大臣又は都道府県知事の認可を受けたときに、解散する。
- 2 土地開発公社は、解散した場合において、その債務を弁済してなお残余財産があるときは、土地開発公社に出資した者に対し、これを定款の定めるところにより分配しなければならない。

### ○横浜市土地開発公社 定款（抜粋）

- 第25条（解散） 公社は、理事会で出席理事の4分の3以上の同意を得たうえ、横浜市議会の議決を経て、主務大臣の認可を受けたとき解散する。
- 2 公社は、解散した場合において債務を弁済してなお残余財産があるときはこれを横浜市に帰属させる。

### ○横浜市の公共用地取得等に関する協定（抜粋）

- 第10条（財政援助等） 市は、公社に対して毎年度予算の範囲内で、次の各号に定める財政援助を行うものとする。
- (1) 公社の経常的経費にあてるため補助金を交付すること。
  - (2) 公社の事業運転資金として貸し付けを行うこと。
  - (3) 公社の金融機関借入金について損失補償又は債務保証を行うこと。
- 2 市は、常に公社の経営状況に留意し、必要がある場合には財政援助等を行うものとする。

## 平成14年度～23年度における処分土地の内訳

## 14年度

区分	事業名	用途	処分類	簿価	差額
簿価処分	一般国道468号	道路	15億円	15億円	-
	丸子中山茅ヶ崎線	道路	3億円	3億円	-
	狩場インターチェンジ歩道橋	道路	3億円	3億円	-
	県道川崎町田線	道路	2億円	2億円	-
	横浜逗子線	道路	1億円	1億円	-
	新井町千貫丸公園	公園	3億円	3億円	-
	山下ポンプ場	下水	90億円	90億円	-
	新山下二丁目住宅	住宅	4億円	4億円	-
	生麦方面保育所 他	福祉	18億円	18億円	-
	障害者施設用地	福祉	14億円	14億円	-
	北部方面斎場 他	衛生	18億円	18億円	-
	戸塚駅西口	都市計画	4億円	4億円	-
	みなとみらい土地 (区分地上権設定)	都市計画	23億円	23億円	-
	長津田四丁目公共事業用地	都市計画	3億円	3億円	-
	大道中南方面校 他	教育	29億円	29億円	-
	今井町公園緑地代替地	代替地	4億円	4億円	-
	小計		234億円	234億円	-
時処価分	上矢部町土地 他	民間売却	1億円	2億円	▲1億円
	大豆戸町土地	民間売却	3億円	3億円	-
	小計		4億円	5億円	▲1億円
合計		238億円	239億円	▲1億円	

## 15年度

区分	事業名	用途	処分類	簿価	差額
簿価処分	一般国道468号	道路	2億円	2億円	-
	丸子中山茅ヶ崎線 (東山田地区) 他	道路	1億円	1億円	-
	釜利谷連絡道路事業	道路	7億円	7億円	-
	横浜逗子線 (釜利谷地区)	道路	1億円	1億円	-
	大田神奈川線 (馬場地区)	道路	1億円	1億円	-
	横浜上麻生線	道路	4億円	4億円	-
	市ヶ尾297号線	道路	1億円	1億円	-
	三ッ沢上町東公園	公園	7億円	7億円	-
	新治市民の森	緑地	5億円	5億円	-
	台村保育所 他	福祉	32億円	32億円	-
	中山町障害者地域活動ホーム	福祉	4億円	4億円	-
	北部方面斎場	衛生	15億円	15億円	-
	緑区生活支援センター	衛生	3億円	3億円	-
	本牧埠頭整備事業	港湾	5億円	5億円	-
	池辺町企業誘致事業	企業誘致	30億円	30億円	-
	戸塚駅西口再開発事業	都市計画	2億円	2億円	-
	新横浜長島地区土地区画整理事業	都市計画	16億円	16億円	-
	川和町土地 (代替地) 他	代替地	31億円	31億円	-
	小計		167億円	167億円	-
時処価分	新吉田町北川土地 他	民間売却	7億円	22億円	▲15億円
	小計		7億円	22億円	▲15億円
合計		174億円	189億円	▲15億円	

## 16年度

区分	事業名	用途	処分類	簿価	差額
簿価処分	国道468号	道路	5億円	5億円	-
	釜利谷連絡道路事業	道路	6億円	6億円	-
	環状3号線 (杉田第2地区)	道路	1億円	1億円	-
	横浜上麻生線 (鉄地区) 他	道路	3億円	3億円	-
	横浜逗子線 (釜利谷地区)	道路	1億円	1億円	-
	長津田駅南口線	道路	2億円	2億円	-
	市ヶ尾297号線 (他7路線)	道路	10億円	10億円	-
	菅田いごと公園 他	公園	3億円	3億円	-
	新治市民の森 他	緑地	26億円	26億円	-
	緑区青砥町障害者施設事業 他	福祉	16億円	16億円	-
	浦舟町保育園 他	福祉	19億円	19億円	-
	北部斎場建設事業	衛生	15億円	15億円	-
	東部病院整備事業	衛生	7億円	7億円	-
	本牧埠頭整備事業	港湾	4億円	4億円	-
	サイエンスフロンティア高等学校	教育	10億円	10億円	-
	池辺町企業誘致事業	企業誘致	13億円	13億円	-
	新横浜長島地区土地区画整理事業 他	都市計画	10億円	10億円	-
	江ヶ崎町特養ホーム (地上権設定) 他	その他	1億円	1億円	-
	横浜市立大学木原生物学研究所	その他	10億円	10億円	-
	長津田駅南口線道路事業代替地 他	代替地	44億円	44億円	-
小計		207億円	207億円	-	
時処価分	鍛冶ヶ谷町西谷土地 他	民間売却	0.4億円	1億円	▲0.5億円
	小計		0.4億円	1億円	▲0.5億円
合計		207億円	208億円	▲0.5億円	

## 17年度

区分	事業名	用途	処分類	簿価	差額
簿価処分	釜利谷連絡道路	道路	6億円	6億円	-
	環状3号線及び杉田第407号線	道路	1億円	1億円	-
	横浜上麻生線 (鉄地区) 他	道路	3億円	3億円	-
	丸子中山茅ヶ崎線 (東山田地区) 他	道路	1億円	1億円	-
	国道468号 (首都圏中央連絡道)	道路	5億円	5億円	-
	上永谷第205号線	道路	1億円	1億円	-
	市ヶ尾第297号線	道路	5億円	5億円	-
	下末吉中央公園	公園	6億円	6億円	-
	新治市民の森 他	緑地	16億円	16億円	-
	吉田町保育園 他	福祉	36億円	36億円	-
	鶴見中央地域ケアプラザ	福祉	8億円	8億円	-
	笠間町身体障害者等施設	福祉	47億円	47億円	-
	東部地域中核病院整備事業	衛生	24億円	24億円	-
	北部方面斎場建設事業	衛生	15億円	15億円	-
	池辺町企業誘致事業 他	企業誘致	39億円	39億円	-
	戸塚駅前区画整理事業	代替地	9億円	9億円	-
小計		222億円	222億円	-	
時処価分	舞岡町土地残地	民間売却	0.07億円	0.28億円	▲0.2億円
	小計		0.07億円	0.28億円	▲0.2億円
合計		222億円	222億円	▲0.2億円	

## 18年度

区分	事業名	用途	処分類	簿価	差額
簿価処分	市ヶ尾第297号線	道路	13億円	13億円	-
	横浜上麻生線	道路	7億円	7億円	-
	釜利谷連絡道路	道路	4億円	4億円	-
	国道468号線	道路	1億円	1億円	-
	丸子中山茅ヶ崎線他	道路	3億円	3億円	-
	下末吉中央公園	公園	12億円	12億円	-
	新治市民の森	緑地	23億円	23億円	-
	寺家ふるさと村	緑地	9億円	9億円	-
	北部斎場	福祉	14億円	14億円	-
	東部病院	福祉	1億円	1億円	-
	鶴見中央一丁目保育園	福祉	19億円	19億円	-
	西区浜松町障害者施設用地	福祉	11億円	11億円	-
	鶴見区江ヶ崎町特養ホーム他	福祉	12億円	12億円	-
	戸塚駅前区画整理事業	都市計画	4億円	4億円	-
小計		133億円	133億円	-	
時価処分	みなとみらい66街区	都市計画	67億円	103億円	▲36億円
	みなとみらい55～57街区	都市計画	226億円	325億円	▲99億円
	小計		293億円	428億円	▲135億円
合計		426億円	561億円	▲135億円	

## 19年度

区分	事業名	用途	処分類	簿価	差額(※)
簿価処分	国道468号	道路	1億円	1億円	-
	原宿六浦線	道路	6億円	6億円	-
	下末吉中央公園	公園	10億円	10億円	-
	菅田いごと公園	公園	6億円	6億円	-
	星川中央公園・調整池	公園他	24億円	24億円	-
	新治市民の森	緑地	15億円	15億円	-
	吉田町保育所用地	福祉	5億円	5億円	-
	青葉台二丁目地域活動ホーム施設	福祉	10億円	10億円	-
	池辺町企業誘致事業	企業誘致	87億円	87億円	-
	笠間町道路事業代替地	代替地	2億円	2億円	-
	小計		166億円	166億円	-
時価処分	みなとみらい67街区	都市計画	74億円	95億円	▲21億円
	小計		74億円	95億円	▲21億円
合計		240億円	261億円	▲21億円	

※その他予約契約解除に伴う収入5億円あり

## 20年度

区分	事業名	用途	処分類	簿価	差額
簿価処分	国道468号線	道路	1億円	1億円	-
	星川中央公園・調整池	公園等	19億円	19億円	-
	新治市民の森 他	緑地	121億円	121億円	-
	中央児童相談所	福祉	15億円	15億円	-
	南部児童相談所	福祉	7億円	7億円	-
	西久保町保育所	福祉	7億円	7億円	-
	笠間町障害者施設整備事業	福祉	27億円	27億円	-
	早渕中学校	教育	14億円	14億円	-
	福富町再開発事業	都市計画	8億円	8億円	-
	戸塚駅前区画整理事業 他	代替地	13億円	13億円	-
小計		231億円	231億円	-	
時価処分なし					
合計		231億円	231億円	-	

※その他売買契約解除に伴う違約金収入45億円あり

## 21年度

区分	事業名	用途	処分類	簿価	差額
簿価処分	星川中央公園	公園	5億円	5億円	-
	菅田いごと公園	公園	1億円	1億円	-
	新治市民の森	緑地	32億円	32億円	-
	上郷・中野特別緑地	緑地	5億円	5億円	-
	宮沢・蟹沢特別緑地	緑地	12億円	12億円	-
	江ヶ崎町特養ホーム整備事業	福祉	25億円	25億円	-
	市ヶ尾福祉保健活動施設整備事業	福祉	8億円	8億円	-
	矢向特養ホーム整備事業	福祉	33億円	33億円	-
	横浜サイエンスフロンティア高校	教育	27億円	27億円	-
	早渕中学校	教育	14億円	14億円	-
	福富町再開発事業	都市計画	7億円	7億円	-
	小計		169億円	169億円	-
	時価処分なし				
合計		169億円	169億円	-	

## 22年度

区分	事業名	用途	処分類	簿価	差額
簿価処分	市道鶴ヶ峰天王町線	道路	0.3億円	0.3億円	-
	星川中央公園・調整池	公園等	13億円	13億円	-
	新治市民の森	緑地	12億円	12億円	-
	吉田町事業公募	都市計画	25億円	25億円	-
	福富町再開発事業	都市計画	7億円	7億円	-
	みなとみらい60街区	都市計画	60億円	60億円	-
小計		118億円	118億円	-	
時価処分	公田町土地残地	道路	0.2億円	0.3億円	▲0.1億円
	小計		0.2億円	0.3億円	▲0.1億円
合計		118億円	118億円	▲0.1億円	

## 23年度

区分	事業名	用途	処分類	簿価	差額
簿価処分	横浜環状北線	道路	8億円	8億円	-
	星川中央公園	公園	15億円	15億円	-
	福富町再開発事業	都市計画	15億円	15億円	-
	みなとみらい60街区	都市計画	75億円	75億円	-
	小計		113億円	113億円	-
時価処分なし					
合計		113億円	113億円	-	

## 平成23年度末の土地開発公社の貸借対照表

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	165,739,497,578	流 動 負 債	56,434,999,500
現 金 及 び 預 金	2,189,624,292	未 払 金	76,973,513
事 業 未 収 金	310,212	1 年 以 内 返 済 長 期 借 入 金	56,090,000,000 ※2
※1 公 有 用 地	162,180,125,866	未 払 費 用	266,025,091
代 替 地	1,366,460,234	前 受 金	84,125
前 払 費 用	261,694	預 り 金	936,771
未 収 収 益	2,714,280	前 受 収 益	980,000
そ の 他 流 動 資 産	1,000	固 定 負 債	101,270,587,459
固 定 資 産	33,369,987	長 期 借 入 金	100,780,000,000
有 形 固 定 資 産	1,495,131	引 当 金	95,275,251
建物又はその他附属設備	393,225	退 職 給 付 引 当 金	95,275,251
減価償却累計額	316,966	そ の 他 の 固 定 負 債	395,312,208
構築物	19,786,270	負 債 の 部 合 計	157,705,586,959
減価償却累計額	18,968,826	(資本の部)	
工具、器具及び備品	10,037,941	資 本 金	
減価償却累計額	9,436,513	基 本 財 産	30,000,000
無 形 固 定 資 産	201,200	準 備 金	8,037,280,606
電話加入権	201,200	前 期 繰 越 準 備 金	7,864,418,969
投資その他の資産	31,673,656	当 期 純 利 益	172,861,637
投資有価証券	30,000,000	資 本 の 部 合 計	8,067,280,606 ※3
そ の 他 の 長 期 資 産	1,673,656		
資 産 の 部 合 計	165,772,867,565	負 債 及 び 資 本 の 部 合 計	165,772,867,565

※1 公社の純資産の推移の表「土地」

※2 公社の純資産の推移の表「借入金」

※3 公社の純資産の推移の表「準備金（資本金含む）」

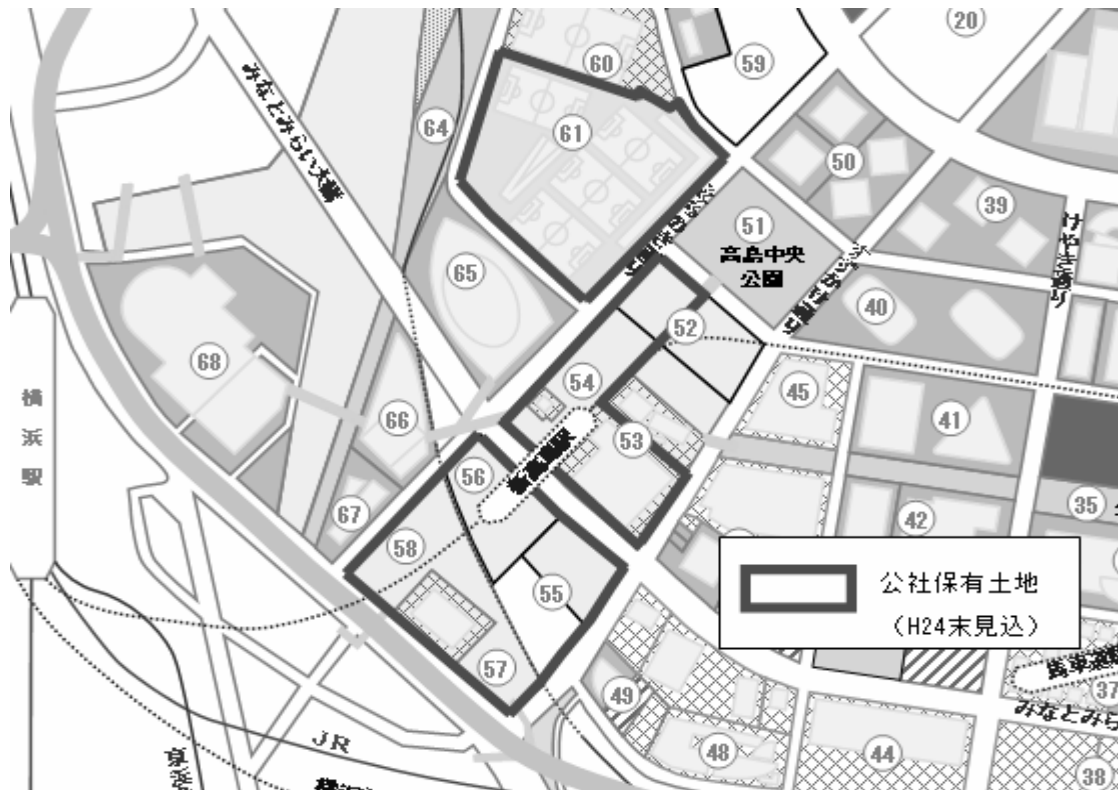
## 外郭団体等の借入金の状況 (市税等で償還する必要がある借入金残高の状況)

(単位：億円)

団体名(※)	所管局	平成23年度末 ①		平成14年度末 ②		差引 ①-②		市税等で償還する必要がある借入金残高の内容
			うち市税等で償還する必要があるもの		うち市税等で償還する必要があるもの		うち市税等で償還する必要があるもの	
横浜市土地開発公社	財政	1,569	<b>1,469</b>	2,853	<b>2,853</b>	▲ 1,284	▲ 1,384	
(財) 横浜市道路建設事業団	道路	1,132	<b>632</b>	1,410	<b>910</b>	▲ 278	▲ 278	・道路建設に伴う借入金。 (環状2号線、環状4号線、権太坂和泉線)
(福) 横浜市社会福祉協議会	健福 子ども	188	<b>95</b>	94	<b>48</b>	94	<b>47</b>	・社会福祉施設整備に係る分割補助に伴う借入金。 (特別養護老人ホーム、民間障害者福祉施設、介護老人保健施設、障害者地域活動ホーム、民間保育所、児童養護施設)
(公財) 横浜企業経営支援財団	経済	11	<b>5</b>	150	<b>133</b>	▲ 139	▲ 128	・本市が推進するまちづくり施策等に寄与する公益性の高い施設建設に伴う借入金。 (横浜情報文化センター、横浜メディア・ビジネスセンター)
横浜ベイサイドマリナー(株)	港湾	13	<b>3</b>	60	<b>10</b>	▲ 47	▲ 7	・横浜ベイサイドマリナー地区の防波堤整備に伴う借入金。
(福) 横浜市福祉サービス協会	健福	2	<b>2</b>	6	<b>4</b>	▲ 4	▲ 2	・特別養護老人ホーム整備に伴う借入金。 (新鶴見ホーム)

※ 平成23年度末時点で、市税等で償還する必要がある借入金を有している団体

## みなとみらい土地の各街区の案内図



## 公社の保有する「みなとみらい土地」の各街区の現況

資産名		面積	簿価額	現況
みなとみらい土地	52街区	0.6ha	83億円	国と合同で再公募予定
	53街区	0.8ha	118億円	H26年まで貸付中 (10年事業用定期借地権設定)
	54街区	1.4ha	176億円	一部貸付中
	55街区	0.8ha	57億円	再公募売却準備中
	56街区	1.1ha	88億円	公募売却準備中
	57街区	1.1ha	92億円	一部貸付中
	58街区	1.2ha	143億円	H24年まで貸付中
	61街区	3.2ha	397億円	H28年まで貸付中 (10年事業用定期借地権設定)
簿価合計		10.1ha	1,154億円	
時価合計 (H23年度時価調査に基づき算出)			784億円	
差 額			▲370億円	

## 本市全体での資産たな卸しの進捗状況

### 1 資産たな卸しの考え方

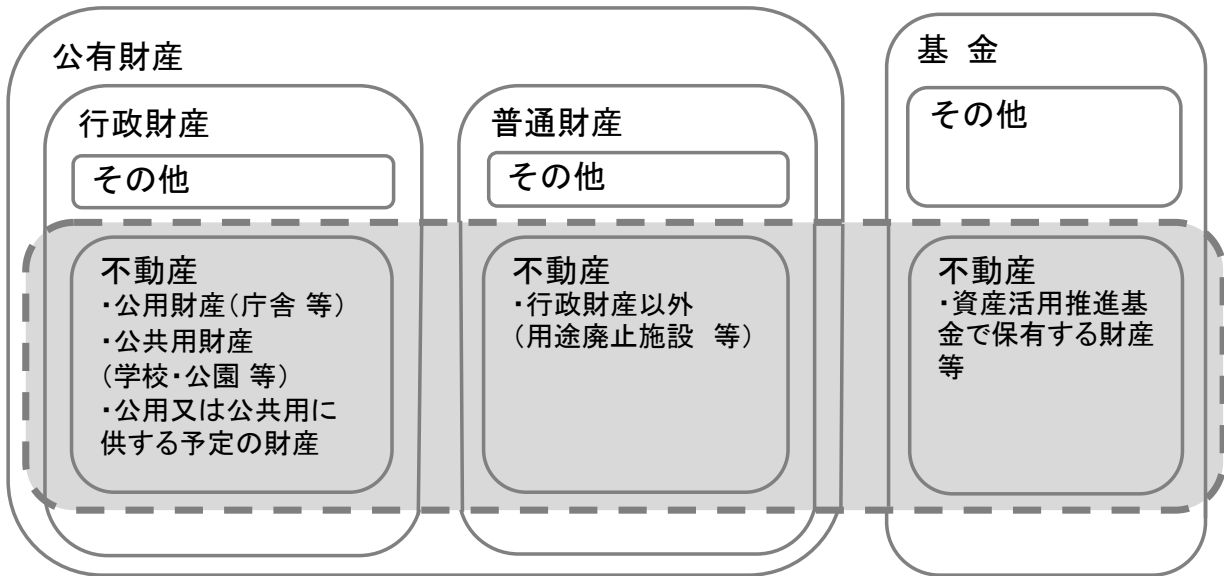
現在、平成22年に策定した「横浜市資産活用基本方針」に基づき、本市が保有する資産の全庁的な有効活用を進めています。

保有資産の有効活用を進めるためには、その前提として本市が保有する資産としての土地や建物の現状を的確に把握する必要があります。

遊休化しているなど、売却や貸付が可能な資産を洗い出すことを目的として、土地や建物について個々に面積、価格、利用状況、事業利用見込みなどの現状把握を調査するのが「資産たな卸し」です。

### 【資産たな卸しの対象範囲】

※普通財産・基金は50㎡以上、行政財産は全財産が対象



### 2 資産たな卸しの進め方

「資産たな卸し」は平成22年度から段階的に実施しています。

年 度	対 象
平成22年度	普通財産・資産活用推進基金
平成23年度	普通財産・資産活用推進基金（更新）
	行政財産としての土地や公共施設の余裕部分
平成24年度	普通財産・資産活用推進基金（更新）
	行政財産としての土地や公共施設の余裕部分（更新）
	道路、河川、企業会計（水道、下水道、埋立）

### 3 資産たな卸しの結果

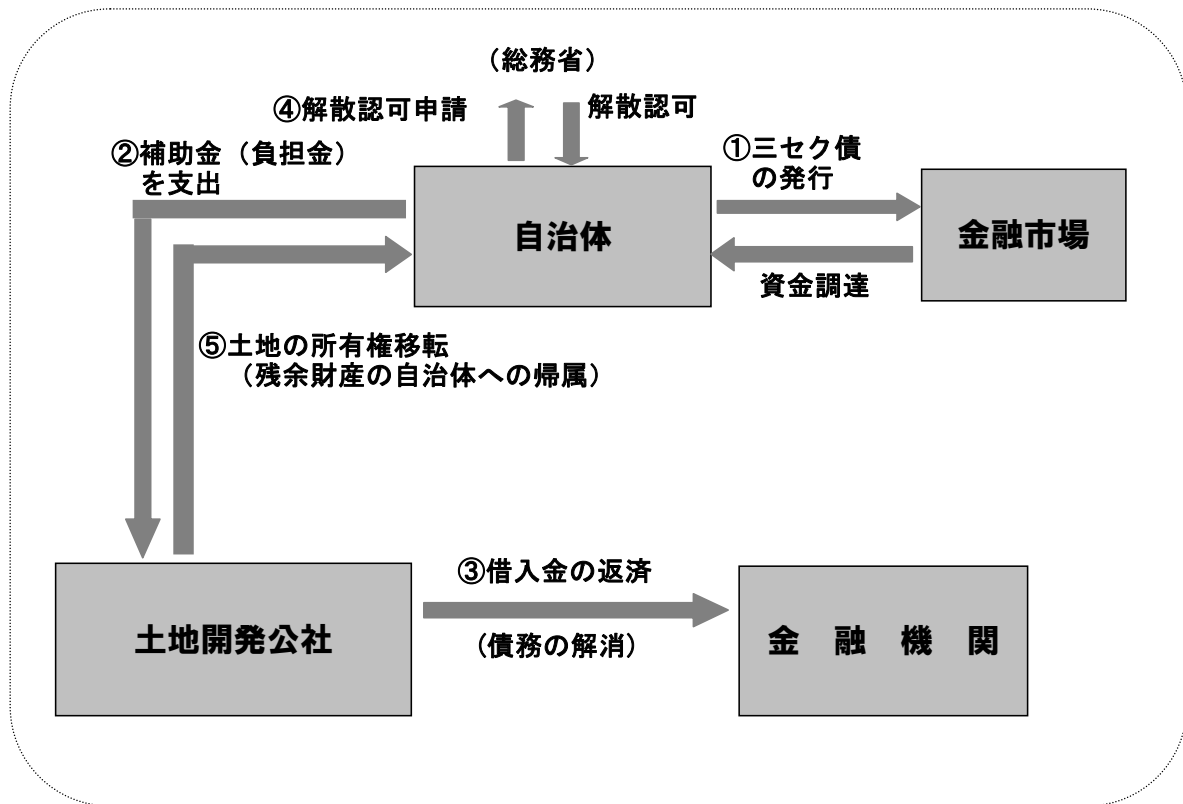
各年度の取組	資産たな卸し実施件数	売却・貸付可能財産の件数	実 績
22年度	普通財産 734件	売却可能土地 118件 貸付可能土地 93件	売却 15件
	資産活用推進基金 338件		
23年度	行政財産(土地) 4,458件		
	行政財産(建物) 2,250件		

約1,100件 (Callout for 22nd year total)

約6,700件 (Callout for 23rd year total)

## 公社の解散手続き（2つの案）

### A案：自治体が公社に補助金（負担金）を支出し、公社が借入金を返済する方法



### B案：自治体が公社に代わって借入金を返済する方法

