

第5章 財団法人横浜市建築助成公社報告書

目 次

	<u>頁</u>
1 . 財団法人横浜市建築助成公社の概要	79
2 . 収支および財政状況	84
3 . 経営管理	88
4 . 融資事業	99
5 . 建物・駐車場事業	115
6 . 資産管理	128
7 . 事業の課題	130

1 . 財団法人横浜市建築助成公社の概要

(1) 概要 (平成 16 年 3 月 31 日現在)

名称	財団法人横浜市建築助成公社		
所在地	横浜市神奈川区栄町 8 番地 1 ヨコハマポートサイドビル 11 階		
設立年月日	昭和 27 年 10 月 1 日		
基本財産	5,500,000 円	横浜市	3,000,000 円 (54.5%)
		神奈川県	2,000,000 円 (36.4%)
		株みなとみらい二十一	500,000 円 (9.1%)
設立目的	横浜市内における土地の合理的利用の増進、環境の整備および災害の防止を図り、あわせて住宅不足の緩和に資するため、都市施設の整備、再開発事業の促進ならびに住民の住宅および地域施設の建設を助成することにより、都市の健全な発展および住民の福祉の向上に寄与する。		
事業内容	住宅の建築・取得等のための融資事業 市街地再開発・整備のための融資事業 団体信用生命保険事業 賃貸ビルの運営事業 公共駐車場の運営事業		
理事会	理事	9 名	(常勤理事 3 名を含む)
評議員会	評議員	9 名	
役員および職員	理事長	1 名	
	専務理事	1 名	
	常務理事	1 名	
	理事	6 名	
	監事	2 名	
	職員	40 名	(固有職員 11 人、横浜市退職者 16 人、横浜市派遣職員 5 人、他 8 名)
	計	51 名	
横浜市からの財政支援等 (平成 15 年度実績)	補助金	241,235 千円	
	横浜市への寄附金	3,100,000 千円	
	年度末損失補償限度額	354,252,247 千円	
	年度末借入金残高	994,149 千円	

(2) 沿革

財団法人横浜市建築助成公社 (以下、「助成公社」という。) は第 2 次世界大戦で荒廃した横浜の市街地を近代的な不燃都市につくりかえるため、都心部に建築される耐火建築物に融資を行うとともに、技術援助を行うなど、横浜の中心部の戦災復興を目的として昭和 27 年に設立されました。その後、急増する住宅需要に応え市民の持家を促進するため、昭和 38 年から個人住宅資金の融資事業を開始しました。また、深刻化する交通事情のもとで駐車場の整備が急務となったため、民間駐車場の整備を助成するとともに平成 3 年か

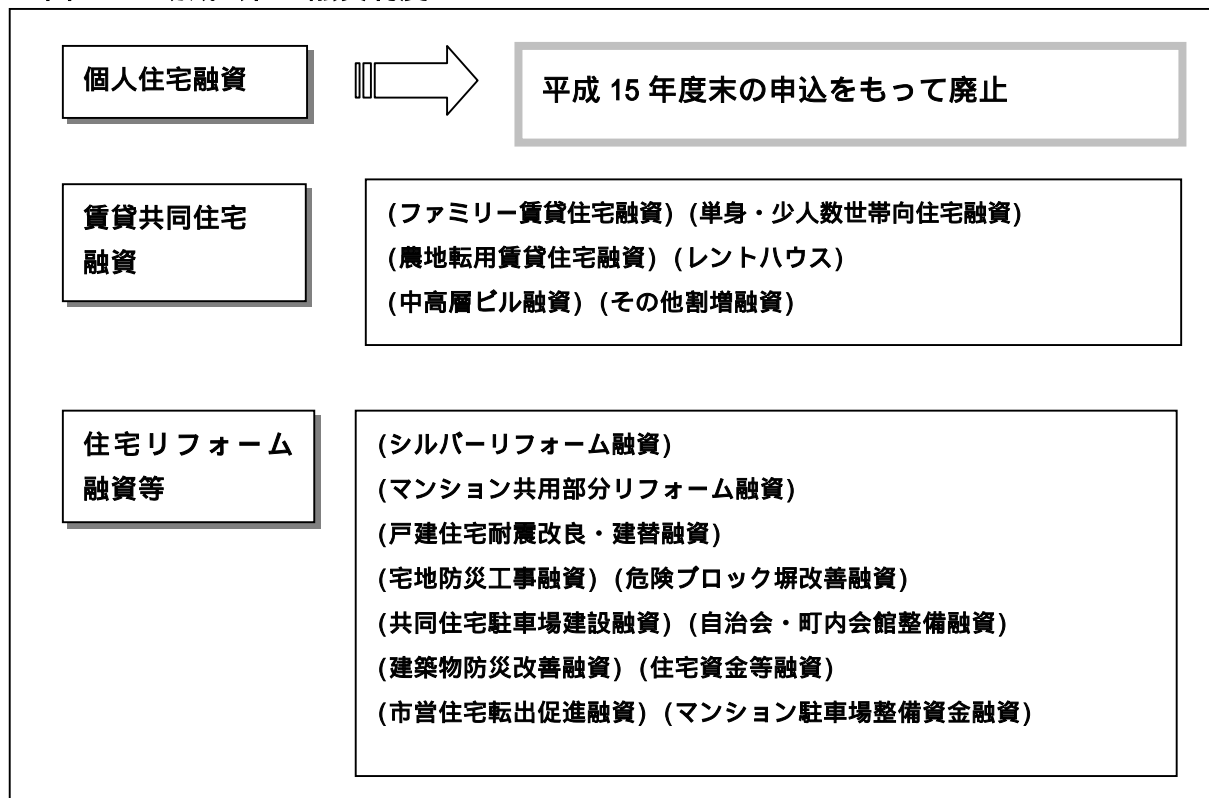
ら「みなとみらい地区」、平成4年に「石川町」等に公共駐車場を建築し、運営しています。さらに平成6年にはヨコハマポートサイドビルを本社ビルとして取得し、他の会社とともに入居して供用開始しています。

(3) 事業内容

住宅融資事業

住宅の建築・取得等を支援するための個人住宅融資、高齢者向け借上公営住宅等の建設を支援するための賃貸共同住宅融資および戸建住宅耐震建替融資等の住宅リフォーム融資等を行っています。このうち個人住宅融資については、平成15年度末の申込をもって廃止しています。

図5-1 助成公社の融資制度



市街地整備融資事業

横浜市内の市街地再開発事業における権利者および再開発組合に融資を実施しています。

団体信用生命保険

助成公社の融資を利用する際に、保証会社の保証を受け団体信用生命保険に加入した融資利用者については、死亡または高度障害となった場合に保険金により残債務の弁済を受けることができることとされています。

平成 12 年度に千代田生命保険相互会社および千代田信用保証株式会社が破綻したことに伴い、助成公社の融資利用者のうち千代田信用保証株式会社で団体信用生命保険に加入していた加入者より、団体信用生命保険の継続について強い要望が多く寄せられ、平成 13 年 4 月から助成公社が保険契約者となり団体信用生命保険業務を取り扱っています。

建物事業

ヨコハマポートサイドビル、関内中央ビル、大棧橋共同ビル、野毛都橋商店街ビル、千代崎町共同ビル計 5 ヶ所の管理運営を行っています。

駐車場事業

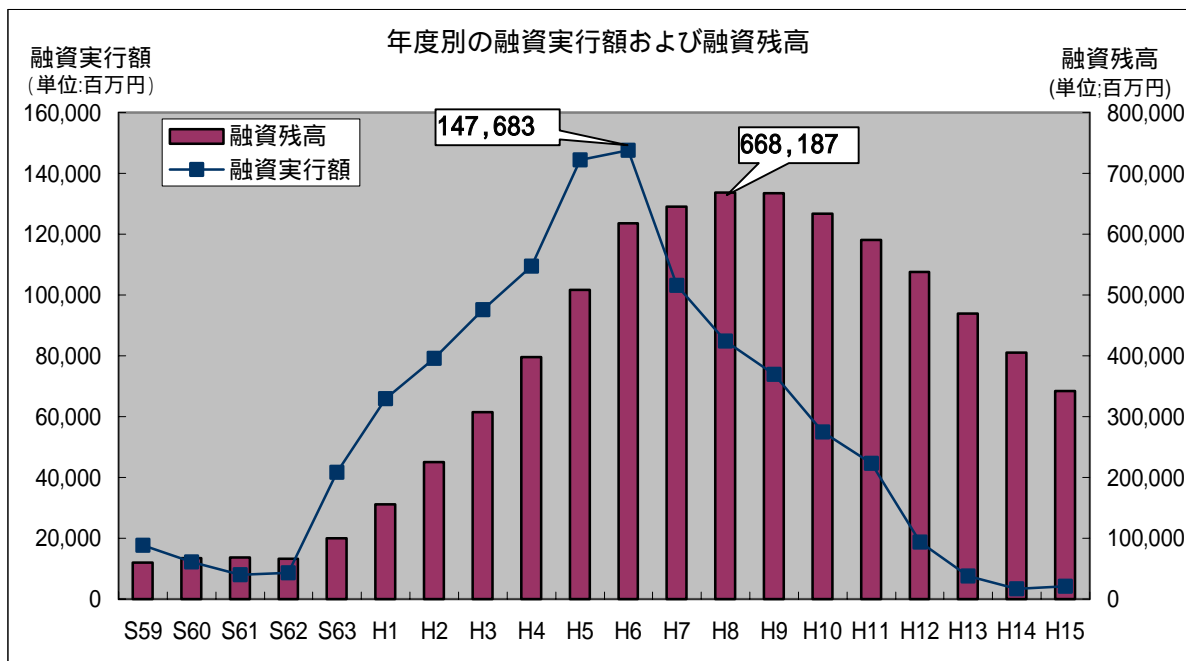
みなとみらい公共駐車場のほか、石川町駅北口公共駐車場、山下町公共駐車場、湾岸線並木トンネル上部駐車場の管理運営を行っています。なお、桜木町駅前公共駐車場の管理運営も行っていましたが、土地所有者の横浜市から返還の要請があったため、平成 15 年 11 月 1 日をもって廃止しています。

(4) 平成 15 年度の事業実績

融資事業

助成公社の主たる業務である融資業務（住宅融資事業および市街地整備融資事業を含むすべての融資）について、昭和 59 年度から平成 15 年度までの年度別の融資実行額および年度末の融資残高の推移をグラフに示すと以下ようになります。

グラフ 5-1 年度別融資実行額および年度末融資残高



このように新規の融資実行額については平成6年度をピークとして、また、融資残高については平成8年度をピークとして減少が続いています。これらの残高が減少した原因としては、融資事業のうち約9割を占める個人住宅融資の需要の落ち込みがあります。

なお、平成15年度の融資実績は以下のとおりです。

表 5-1 平成15年度の融資実績

年度	融資実行額		融資残高	
	件数	金額(千円)	件数	金額(千円)
平成15年度	228件	4,067,600	38,527件	342,007,368

団体信用生命保険

平成15年度末の団体信用生命保険加入者は以下のとおりです。

表 5-2 平成15年度の保険契約実績

年度	人数(人)	金額(千円)
平成15年度	11,961	106,968,527

建物事業

表 5-3 平成 15 年度の賃貸ビルの稼働率

建物の名称	構造階数	賃貸面積	稼働率
関内中央ビル	鉄骨鉄筋コンクリート 10 階建、地下 1 階	14,324.64 m ²	100%
野毛都橋商店街ビル	鉄骨簡易耐火 2 階建	823.46 m ²	100%
大棧橋共同ビル	鉄筋コンクリート 5 階建	421.83 m ²	69%
千代崎町共同ビル	鉄筋コンクリート 3 階建	92.85 m ²	自社倉庫
ヨコハマポートサイドビル	鉄骨鉄筋コンクリート 11 階建、地下 1 階	5,022.18 m ²	100%

駐車場事業

表 5-4 平成 15 年度の駐車場の稼働率

駐車場の名称	構造階数	駐車可能台数	料金回転率
みなとみらい公共駐車場	鉄筋コンクリート地下 1 階建	1,202 台	2.87
	鉄筋コンクリート地下 2 階建		
石川町駅北口公共駐車場	鉄骨プレハブ自走 2 段式	180 台	1.34
桜木町駅前公共駐車場	鉄骨プレハブ自走 2 段式	60 台	6.12
山下町公共駐車場	鉄骨造 9 階建自走式 10 層	300 台	2.04
湾岸線並木トンネル 上部駐車場	屋外平面駐車場	一括 120 台 月極 159 台	-

(注) 料金回転率 = 売上金額 ÷ (駐車台数 × 営業日数 × 駐車料金(1 時間の料金))

2. 収支および財政状況

(1) 過去5年間の主要な経営指標

表 5-5 主要な経営指標の推移

区 分	単 位	平成 11年度	平成 12年度	平成 13年度	平成 14年度	平成 15年度
融 資 金 支 出	百万円	44,645	18,842	7,528	3,362	4,067
融 資 金 回 収	百万円	87,602	71,744	75,890	67,288	67,020
人 件 費	百万円	358	336	312	314	291
役 員 ・ 職 員 数	人	72	68	64	61	58
融 資 金 利 息 収 入	百万円	22,820	20,379	17,836	15,174	12,831
支 払 利 息	百万円	15,249	13,869	11,773	9,022	7,473
横 浜 市 へ の 寄 附 金	百万円	7,900	6,800	6,200	5,800	3,100
現 金 預 金	百万円	8,280	9,107	9,779	7,947	7,111
貸 付 金	百万円	590,887	537,901	469,463	405,343	342,007
借 入 金	百万円	607,474	553,382	485,365	419,300	355,246
当 期 収 支 差 額	百万円	2,463	779	950	1,392	775
次 期 繰 越 収 支 差 額	百万円	9,902	9,123	10,073	8,681	7,905
当 期 正 味 財 産 増 減 額	百万円	13	2,653	707	53	3,132
期 末 正 味 財 産 合 計 額	百万円	10,846	8,192	7,485	7,538	10,670

(注)役員・職員数には、人材派遣職員数を含めています。

- ・ 現金預金の残高は高水準で推移しており、余剰資金が発生していると見る事ができます。
- ・ 新規の融資実行額(融資金支出)は減少傾向にあります。
- ・ 融資金の利息収入は借入金の支払利息を上回っており、この超過額から運営にかかる費用を差し引いた残額を横浜市に寄附しています。

(2) 過去 3 ヶ年の経営成績

表 5-6 収支計算書の推移

区 分	平成 13 年度		平成 14 年度		平成 15 年度	
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)
横浜市補助金	616	0.3	541	0.3	241	0.1
横浜市委託料	-	-	-	-	-	-
融資金回収収入	75,890	33.7	67,288	36.6	67,020	42.1
融資金利息収入	17,836	7.9	15,174	8.2	12,831	8.1
建物賃貸収入	785	0.3	785	0.4	776	0.4
駐車場料金収入	1,020	0.4	885	0.5	888	0.6
借入金収入	128,022	56.8	98,076	53.3	76,362	48.0
その他	1,310	0.6	1,225	0.7	1,081	0.7
当期収入合計	225,481	100.0	183,976	100.0	159,202	100.0
融資金支出	7,528	3.4	3,362	1.8	4,067	2.5
借入金返済支出	196,039	87.3	164,140	88.5	140,416	87.8
借入金支払利息	11,773	5.2	9,022	4.9	7,473	4.7
人件費	312	0.1	314	0.2	291	0.2
横浜市への寄附金	6,200	2.8	5,800	3.1	3,100	1.9
特定預金支出	155	0.0	335	0.1	2,451	1.5
その他	2,523	1.2	2,394	1.4	2,177	1.4
当期支出合計	224,531	100.0	185,368	100.0	159,977	100.0
当期収支差額	950	-	1,392	-	775	-
前期繰越収支差額	9,123	-	10,073	-	8,681	-
次期繰越収支差額	10,073	-	8,681	-	7,905	-

- ・ 横浜市からの補助金は、主として建物事業（ヨコハマポートサイドビル）および駐車場事業（みなとみらい公共駐車場および山下町公共駐車場）における銀行借入金（施設取得資金）の支払利息に充当するためのものです。借入金の返済に伴い、支払利息も減少していることから、横浜市からの補助金の額も年々減少しています。
- ・ 住宅融資事業の利息収入と借入金の支払利息との差額のうち、運営にかかる費用を差し引いた残額を横浜市に寄附しています。横浜市への寄附金にかかる明細は次の表のとおりです。

表 5-7 横浜市への寄附金にかかる明細

(単位：百万円)

区 分	平成 13 年度	平成 14 年度	平成 15 年度
融資金利息収入（注 1）	17,825	15,151	12,781
借入金支払利息（注 1）	11,226	8,540	7,048
利子差額	6,598	6,611	5,732
運営費用充当分	165	473	2,132
事務費（注 2）	90	79	449
貸倒償却分（注 3）	75	194	382
貸倒引当預金（注 4）	-	200	1,300
横浜市への寄附金	6,200	5,800	3,100
収支残額	233	337	500

（注）1．住宅融資事業にかかる金額（現金収入・支出ベース）

- 2．（人件費＋物件費＋固定資産取得支出＋退職給与引当預金積立金）－（横浜市補助金＋雑収入＋退職給与引当預金取崩収入＋未収利息貸倒償却分）＋団体信用生命の助成公社負担分
- 3．貸倒償却相当分の借入金返済への充当額
- 4．財団法人横浜市建築助成公社貸倒引当預金設置取扱要領により、債権の貸倒損失に充当するため設置しています。

(3) 過去3ヶ年の財政状況

表5-8 貸借対照表の推移

区 分	平成13年度		平成14年度		平成15年度	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
流動資産	11,763	2.4	9,662	2.3	8,787	2.4
現金預金	9,779	2.0	7,947	1.9	7,111	1.9
未収金	187	0.0	127	0.0	191	0.1
未収入利息	1,859	0.4	1,686	0.4	1,565	0.4
貸倒引当金	70	0.0	107	0.0	90	0.0
前払費用	7	0.0	7	0.0	8	0.0
立替金	0	0.0	0	0.0	0	0.0
固定資産	484,040	97.6	419,566	97.7	359,388	97.6
基本財産	5	0.0	5	0.0	5	0.0
貸出資産	17,328	3.5	16,913	3.9	16,384	4.5
貸出金	469,463	94.7	405,343	94.4	342,007	92.9
貸倒引当金	4,009	0.8	4,216	0.9	2,980	0.8
その他の固定資産	1,251	0.2	1,520	0.3	3,971	1.0
資産合計	495,804	100.0	429,228	100.0	368,175	100.0
流動負債	1,760	0.4	1,088	0.2	972	0.2
未払金	150	0.1	131	0.0	127	0.0
未払利息	1,232	0.2	508	0.1	376	0.1
預り金	8	0.0	11	0.0	13	0.0
仮受金	354	0.1	428	0.1	441	0.1
未払消費税	14	0.0	8	0.0	13	0.0
固定負債	486,558	98.1	420,601	98.0	356,532	96.9
長期借入金	485,365	97.9	419,300	97.7	355,246	96.5
預り保証金	206	0.0	206	0.1	206	0.1
退職給付引当金	136	0.0	114	0.0	99	0.0
修繕引当金	850	0.2	980	0.2	980	0.3
負債合計	488,319	98.5	421,690	98.2	357,504	97.1
正味財産	7,485	1.5	7,538	1.8	10,670	2.9
負債・正味財産合計	495,804	100.0	429,228	100.0	368,175	100.0

- ・ 現金預金等の手許流動性はかなり高い水準になっています。
- ・ 総資産に占める貸出金の割合が高いため、貸出金の減少に伴い総資産も同様に減少しています。
- ・ 修繕引当金は、関内中央ビルの長期修繕計画を対象として計上しています。
(平成14年度において長期修繕費用見込額100%を計上)
- ・ 貸倒引当金(固定資産の部に計上)は平成15年度に1,236百万円減少しています。これは貸出債権の償却によるもの(382百万円)、貸出金の減少に伴うもの(約600百万円)および貸倒実績率の変更に伴うもの(約200百万円)です。

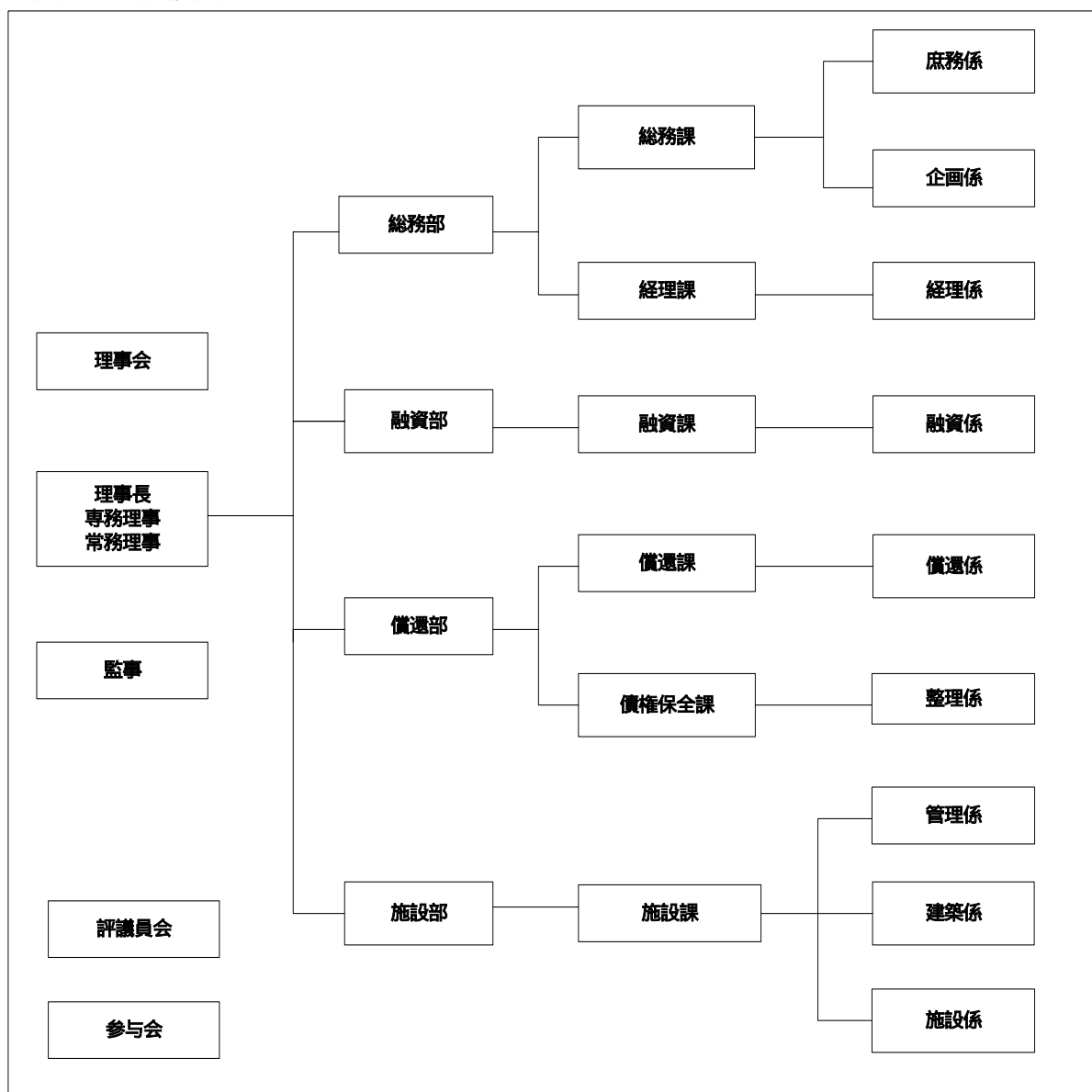
3 . 経営管理

(1) 経営管理組織

経営機構

平成 16 年 3 月 31 日現在における助成公社の経営機構は以下のとおりです。この経営機構は、財団法人横浜市建築助成公社処務規程第 6 条に基づいて設置されています。なお、平成 16 年 4 月に融資部と施設部を統合し、事業部に組織改変しています。

図 5-2 機構図



理事会、評議員会および参与会

理事会は寄附行為第 21 条の規定により設置され、理事 9 名により構成されています。理事会は寄附行為第 22 条により 3 月、6 月に開催することになっており、その決議事項は寄附行為第 26 条に定められています。平成 15 年度においては年 5 回以下のように開催されています。

表 5-9 理事会開催内容

開催年月日	15/6/1	15/6/27	15/10/30	16/1/28	16/3/29
出席理事	全員 9 名	9 名中 8 名	全員 9 名	9 名中 7 名	9 名中 8 名
(うち書面決議)	(9)	-	(9)	-	-
出席監事	-	1 名	-	2 名	1 名
議題					
1. 決議事項					
・決算					
・予算					
・評議員の選任					
・規程の一部改正					
2. その他					
評議員会開催日時	-	15/6/27	-	16/1/28	16/3/29
参与会開催日時	-	15/6/19	-	16/1/26	16/3/23

評議員会は寄附行為第 21 条の規定により設置され、評議員 9 名で構成されています。評議員会は寄附行為第 28 条により理事長が必要と認めた時、または、評議員 2 人以上からの請求があったときに開催されます。評議員会による諮問事項は寄附行為第 28 条において定められ、業務に関する重要な事項（理事および監事の選任、事業計画および予算に関する諮問、事業報告および決算の承認等）について審議します。評議員会は平成 15 年度において年 4 回以下のように開催されています。

表 5-10 評議員会開催内容

開催年月日	15/6/27	15/10/1	16/1/28	16/3/29
出席評議員	全員 9 名	全員 9 名	9 名中 8 名	9 名中 7 名
(うち書面決議)	-	(9)	-	-
議題				
1. 審議事項				
・理事および監事の選任				
2. 承認事項				
・決算				
3. 諮問事項				
・事業計画および予算				

助成公社は、理事会および評議員会とは別に参与設置規程第 1 条により参与 16 名により構成される参与会を設置しています。同第 3 条にて、参与は理事長の諮問に応じて、理事会に附議する重要案件について審議するとしています。参与会は平成 15 年度において年 3 回以下のように開催されています。

表 5-11 参与会開催内容

開催年月日	15/6/19	16/1/26	16/3/23
出席評議員	16 名中 12 名	16 名中 9 名	16 名中 11 名
(うち書面決議)	-	-	-
議題			
1. 審議事項			
・決算			
・予算			
・規程の一部改正			
2. その他			

上記の表のとおり、参与会の議題は理事会および評議員会と概ね同じものです。

理事および監事（役員）

役員 11 名のうち理事長、専務理事、常務理事および監事 1 名を除く 7 名はすべて横浜市の主要な部局の長が歴代これを務めています。理事および監事の役職名、氏名、所属または職業は以下のとおりです。

表 5-12 理事および監事名簿

(平成 16 年 3 月 31 日現在)

役職名	氏名	所属または職業
理事長	原 克己	
専務理事	仁藤 信夫	
常務理事	小菅 迪彦	
理事	本多 常高	横浜市副市長
理事	大谷 幸二郎	横浜市総務局長
理事	深川 邦昭	横浜市財政局長
理事	金子 宣治	横浜市都市計画局長
理事	木下 眞男	横浜市建築局長
理事	賣積 泰之	神奈川県土整備部長
監事	大澤 正之	横浜市収入役
監事	中村 和雄	横浜市福祉サービス協会

評議員

評議員 9 名の役職名、氏名、所属または職業は以下のとおりです。

表 5-13 評議員名簿

(平成 16 年 3 月 31 日現在)

役職名	氏名	所属または職業
評議員	柏木 隆之	横浜市信用保証協会
評議員	木村 冴子	元財団法人横浜市消費者協会
評議員	後藤 次郎	社団法人横浜銀行協会
評議員	齋藤 史郎	社会福祉法人横浜市社会福祉協議会
評議員	藤本 圭祐	社団法人神奈川県建築士会
評議員	露木 辰夫	神奈川県住宅供給公社
評議員	村田 佳暉	株式会社日本住情報交流センター
評議員	藤川 文彦	横浜市住宅供給公社
評議員	米澤 榮三	社団法人神奈川県建築士事務所協会

参与

参与の 16 名の役職名、氏名、所属または職業は以下のとおりです。

表 5-14 参与名簿

(平成 16 年 3 月 31 日現在)

役職名	氏名	所属または職業
参与	屋代 昭治	横浜市総務局行政部長
参与	小堀 卓	横浜市総務局人事部長
参与	萩原 博	横浜市総務局行政部総務課長
参与	深見 啓司	横浜市総務局人事部人事課長
参与	柏崎 誠	横浜市財政局財政部長
参与	鈴木 和宏	横浜市財政局財政部財政課長
参与	池田 宏	横浜市都市計画局総務部長
参与	齋藤 卓	横浜市都市計画局開発部長
参与	牧野 孝一	横浜市都市計画局総務部総務課長
参与	坂和 伸賢	横浜市都市計画局開発部事業管理課長
参与	内山 繁	横浜市建築局総務部長
参与	相原 正昭	横浜市建築局住宅部長
参与	大久保 拳志	横浜市建築局総務部総務課長
参与	寺岡 洋志	横浜市建築局住宅部民間住宅課長
参与	松藤 静明	神奈川県県土整備部県土整備総務室長
参与	高橋 聡	神奈川県県土整備部建築指導課長

人員配置

平成 16 年 3 月 31 日現在の職員数の内訳は次のとおりです。

表 5-15 職員数の内訳

(単位：人)

職位	固有職員	横浜市関連		嘱託職員	合計
		横浜市退職者	横浜市派遣		
部長	-	3	-	-	3
課長	1	2	3	-	6
係長	3	4	2	-	9
係員	7	7	-	8	22
計	11	16	5	8	40
割合	28%	40%	12%	20%	100%

上記の表のとおり、助成公社の職員のうち横浜市関連職員 21 名（横浜市退職者、市派遣職員）が全体の 52% を占めています。

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

表 5-16 職員の平均勤続年数と平均年齢

区分	固有職員	横浜市関連		嘱託職員	合計
		横浜市退職者	横浜市派遣		
平均勤続年数	18.5 年	3.3 年	1.6 年	-	8.3 年
平均年齢	43.5 才	62.9 才	46.2 才	-	53.7 才

上記の表のとおり、職員の平均年齢は 53.7 才であり、その人員構成はかなり高齢者に偏った状況にあります。

派遣者

助成公社は、横浜市からの派遣職員を受け入れています。外郭団体等へ自治体職員を派遣する場合には、「公益法人等への一般職の地方公務員の派遣等に関する法律」に拠るべきことになり、同法に従った職員の派遣に関する内容は次のようになっています。

表 5-17 市職員派遣に関する結果調査

項目	検討結果
派遣前の職について	下記に該当する職員の派遣はありません。 臨時的に任用される職員その他の法律により任期を定めて任用される職員 定年退職すべき日以降も引続き勤務している職員 休職している職員、停職している職員、職務に専念する義務を免除されている職員
派遣職員の同意について	派遣職員には、下記事項について取決めの内容を書面によって明示し、同意書の提出を受けています。 報酬その他の勤務条件 従事すべき業務 派遣の期間

項目	検討結果
	職務への復帰に関する事項 福利厚生に関する事項 業務の従事の連絡に関する事項
従事すべき業務について	職員の従事すべき業務は、横浜市の事務または事業と密接な関連を有すると認められる業務を主たる業務としています。 派遣職員は、派遣期間中、派遣される前に就いていた職務に従事していません。
派遣期間について	3年を超える職員はいません。
給与について	派遣職員には、派遣期間中、横浜市から給与の支給はありません。

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

業務分担

助成会社の組織は総務部、融資部、償還部および施設部からなり、これらの業務分担は以下のとおりです。

表 5-18 業務分担 (平成 16 年 3 月 31 日現在)

部名	課名	係名	分担業務	分担業務
総務部	総務課	庶務係	庶務 人事 労務	理事会、評議員会その他会議に関すること 職員の福利厚生に関すること 公印の管守に関すること 人事、給与および文書に関すること 関係官公庁および諸団体との連絡調整に関すること 諸規程の制定および改廃に関すること その他部、課、係の主管に属しないこと
		企画係	事業の計画・立案 OAシステム 研修	事業計画の立案および作成に関すること 事業計画の調整および実施に関すること 事業の宣伝および広報に関すること 調査および統計に関すること 用地の取得等および処分に関すること OAシステムの進行管理に関すること 職員の研修に関すること
	経理課	経理係	経理 予算統制 資産管理	予算編成および決算に関すること 金銭および有価証券の出納および保管に関すること 資金の調達および運用に関すること 借入金の償還に関すること 不用品の処分に関すること 予算の管理に関すること 物品、労力その他の調達に関すること 物品、労力その他の契約および工事請負契約に関する こと 工事請負等の業者選定委員会に関すること その他経理に関すること

部名	課名	係名	分担業務	分担業務
融資部	融資課	融資係	融資の相談、審査、実行	個人住宅資金融資および住宅等関連融資に係る相談、指導、申込および審査に関すること 個人住宅融資および住宅等関連融資の貸付および金銭消費貸借抵当権設定契約に関すること 市街地整備融資の貸付および金銭消費貸借抵当権設定契約に関すること その他融資に関すること(他の部の主管に属するものを除く)
償還部	償還課	償還係	融資の回収 団体信用生命保険	貸付金の管理回収に関すること 金銭消費貸借抵当権設定契約の変更に関すること 火災保険に関すること 団体信用生命保険に関すること 貸付金に係る諸証明に関すること 部内他の課、係の主管に属しないこと
	債権保全課	整理係	延滞債権の回収	貸付金の延滞処理に関すること 抵当権の行使等に関すること 代位弁済請求事務に関すること
施設部	施設課	管理係	土地・建物管理	土地建物の取得、管理および委託に関すること 土地建物の賃貸借に関すること 建物施設等に係る工事の設計、監督および調査に関すること 建物施設等の軽易なものに係る工事請負等の契約に関すること 工事等の検査に関すること 部内他の課、係の主管に属しないこと
		建築係	建築物の設計・審査、相談・指導	住宅融資建築物に係る設計審査および検査に関すること 市街地整備融資に係る相談、指導に関すること 市街地整備融資に係る申込み、審査に関すること 都市再開発事業融資に係る貸付審査会に関すること 賃貸共同住宅建設資金融資に係る相談、指導に関すること 賃貸共同住宅建設資金融資に係る申込み、審査に関すること 賃貸共同住宅建設資金融資に係る貸付審査会に関すること その他建築物等に係る相談、指導に関すること その他建築物等に係る融資の申込み、審査に関すること 建築物の建築並びにその他の工事に関すること
	施設係	駐車場の管理・運営	駐車場施設等の計画、調整に関すること 駐車場施設の取得、管理、処分、賃貸借および委託等に関すること 駐車場施設等に係る工事の設計、監督および調査の委託等に関すること 駐車場施設等の軽易なものに係る工事請負等の契約に関すること 工事等の検査に関すること	

(2) 諸規程の整備状況

安定的な組織運営のためには、業務を運営していくルールが社内規程として文書化され、明確になっている必要があります。助成公社の諸規程の整備状況を示すと以下のようになります。

表 5-19 規程の整備状況

あるべき規程の種別	助成公社の規程	コメント
通 則		
定款または寄附行為	寄附行為	
理事会・評議員会	寄附行為	別に参与会がある。
基本業務	融資業務方法書 建物・駐車場に関する管理規程	
組 織・処 務		
処務	処務規程	
職務権限	処務規程に含む	
情報公開	保有する情報の公開に関する規程	
	保有する情報の公開に関する規程施行細則	
個人情報保護	助成公社の保有する個人情報の保護に関する要項	
文書管理	なし	処務規程に含む。
公印管理	なし	処務規程に含む。
人 事		
就業規則	就業規程	
職員き章	職員き章規程	
職員証	なし	
職員表彰	表彰等に関する内規	
非常勤嘱託員就業	非常勤嘱託員就業要綱	
	パートタイマー等就業要綱	
育児休業および介護休暇	育児休業及び部分休業に関する要綱	
給 与		
給与	給与規程	
役員報酬	常勤役員の報酬規程	
退職金	給与規程に含まれる	
	定年前早期退職者に対する退職手当の特例に関する要綱	
旅費	旅費規程	
財 務		
経理	経理規程	
資産管理	なし	経理規程に含む。
契約	なし	経理規程に含む。
指名業者等選定委員会要綱	業者選定委員会要綱	

(3) 業務のコンピュータ化

システムの構成

表 5-20 システムの構成状況

区分	融資事業システム	給与システム	会計システム
業務規模	融資中データ 38千件 保有データ 100千件	役職員 43名	伝票 250枚/月
システム名	貸出管理システム	PAYS -WIN	JAC 公益
機器構成	サーバ3台	パソコン1台	サーバ・端末1台
利用者数	融資課等 29名	総務課 1名	経理課 3名
導入時期と費用	平成 10年	平成 11年	平成 12年
機器保守と費用	A社 42,000千円/年	なし	B社 20千円/年
プログラム保守と費用	C社 22,000千円/年	D社 52千円/年	E社 88千円/年
運用委託と費用		なし	なし
重大な事故	なし	なし	なし
データバックアップ	毎日、外部保管あり	月1回	週1回
今後の計画、課題	システム機器の更新	Windows95 更新	新公益法人会計対応

システム化の概要

助成公社は役職員 51 名により各種事業が運営されています。事業の中心は融資事業であり、貸出管理システムを導入して、受付・審査、請求・回収、延滞管理等を行っています。融資事業のうち個人住宅融資は平成 15 年度の受付をもって廃止したことから、受付・審査業務は縮小されますが、請求・回収業務は今後も引続き行う必要があります。

このような状況から端末の使用台数は削減できるものの、本格的なシステムの規模縮小は請求・回収業務の減少を待つ必要があります。今後は、請求・回収業務の減少の推移を見ながら、システム構成と規模、機器保守、プログラム保守・運用委託の縮小およびコスト削減を検討していくことが重要であると考えます。

建物事業は、5ヶ所のビル(賃借人 12 名)の契約、請求、延滞管理等を行っています。契約件数が少ないためシステムを導入していません。また、駐車場事業は、4ヶ所の駐車場(1,961 台)の運営を外部に委託しているため同様に管理システムを導入していません。

災害等にかかるバックアップ

災害等におけるシステムでの業務継続を担保するためにデータのバックアップを取得し保存しています。貸出管理システム（住宅融資事業、市街地整備融資事業）のバックアップデータは、横浜市神奈川区（助成公社所在地）からほど近い同市中区山下町にあるA社の事務所に保管されているため、大規模災害の場合は同時に被災する可能性が高いと思われれます。貸出管理システムのバックアップデータの外部保管場所を見直す必要があると思われれます。

<結果>「バックアップデータの外部保管場所の見直しを求めるもの」

貸出管理システム（住宅融資事業、市街地整備融資事業）は、データを外部保管（横浜市中区山下町）していますが、保管場所が近隣であるため大規模災害の場合は同時に被災する可能性が高いと思われれます。貸出管理システムのバックアップデータの外部保管場所を見直す必要があります。（助成公社）

システムの運用コストの削減

貸出管理システム（住宅融資事業、市街地整備融資事業）は、規模の大きなもので、助成公社内に2台のサーバを設置し、そのうち1台を常時使用し、他の1台はバックアップ用として普段は使用していません。また、他に委託先にデータバックアップ兼開発用サーバ1台が設置されています。これらのシステムの運用および保守にかかる委託費用は多額になっています。例えば、助成公社のバックアップ用サーバを開発用として使用した場合には、委託先に設置しているサーバの廃止あるいは縮小が可能になるものと考えます。システムの運用コストの削減に向けた検討をする必要があると考えます。

また、助成公社では委託会社によるシステム運用が契約時に期待したとおりに行われているかどうかの適切な評価が行われていませんでした。定期的あるいは契約更改時に委託会社の業務執行、障害・事故の発生、契約の遵守等の状況を総合的に評価し、その評価結果に応じて委託条件を見直す必要があります。

<意見>「貸出管理システムの運用委託の検討を求めるもの」

貸出管理システムは、助成公社内に2台のサーバを設置し、そのうち1台は常時使用していますが、他の1台はバックアップ用として普段は使用していません。他に委託先にデータバックアップ兼開発用サーバ1台が設置されており、回線により接続されています。常時使用していないバックアップ用サーバを普段は開発用として使用することにより稼働率が向上します。これにより委託先に設置しているサーバの廃止あるいは縮小が可能になります。このような検討により稼働率の向上およびコストの削減を図ることが必要と考えられます。また、委託会社によるシステム運用が契約時に期待したとおりに行われているかどうか、定期的あるいは契約更改時に委託会社の業務執行、障害・事故の発生、契約の遵守等の状況を総合的に評価し、その評価結果に応じて委託条件を見直すことが望まれます。（助成公社）

(4) 会計管理制度

予算統制および月次決算

月次の決算は行われていますが、予算を月次展開していないため、月次で予算と実績を比較分析する体制が確立されていません。

重要な会計方針

表 5-21 重要な会計方針

項目	会計方針	備考
固定資産の減価償却方法	有形固定資産 定額法を採用しています。	適正です。
引当金の計上基準	退職給与引当金 当期末の自己都合要支給額の全額を計上しています。	適正です。
	貸倒引当金 金融庁公表の「預金等受入金融機関に係る検査マニュアル」に準拠し、債権分類を行った上で、過去の延滞状況の推移等を考慮した金額を計上しています。	適正です。
	修繕引当金 長期修繕計画等を基準とした金額を計上しています。	長期修繕計画の見積りに一部適正性が認められません。
資金の範囲について	資金の範囲については、現金、預金、つり銭資金、未収金、未収入利息、前払費用、立替金、未払金、未払利息、未払消費税、預り金、仮受金を含めています。	-
消費税等の会計処理方法	消費税および地方消費税の会計処理は税込方式によります。	-

税務決算

助成公社は、法人税法上の収益事業（融資事業、団体信用生命保険事業および駐車場事業）と非収益事業（建物事業）とを区分して会計帳簿システムを構築しており、収益事業を集計し法人税の申告を行っています。

また、消費税対応の税務決算が行われています。

会計監査

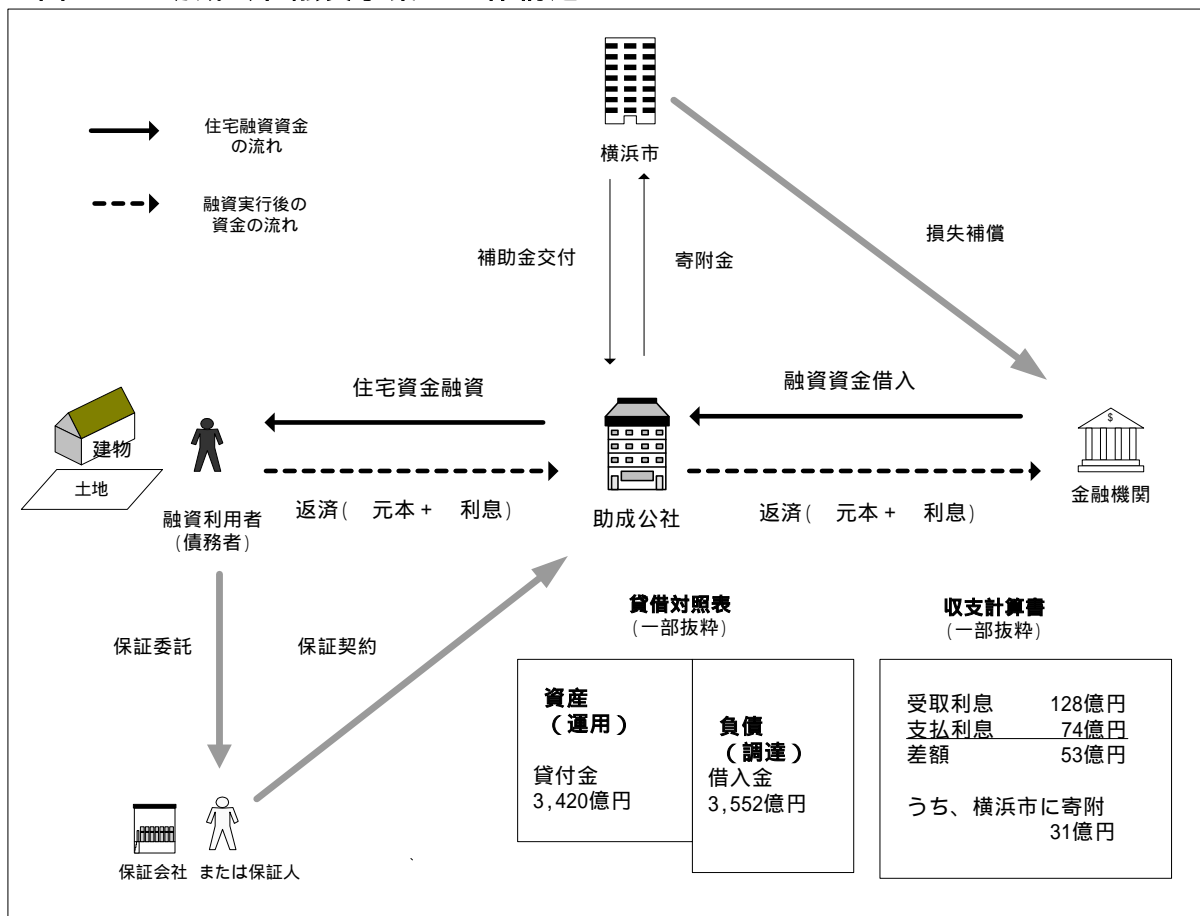
監事 2 名による監事監査が行われており、監事の監査報告書が提出されています。

4 . 融資事業

(1) 融資事業の構造

助成公社の融資事業を図で示すと以下のようになります。

図 5-3 助成公社融資事業の全体構造



助成公社は、住宅資金融資の希望者に対して内部の審査基準に基づき審査を実施し、審査基準を満たした利用希望者に対して、金融機関より 融資資金を借り入れ、この借入資金により 住宅資金の融資を行います。平成 16 年 3 月末では、金融機関より 3,552 億円の資金を調達し、融資利用者に対して 3,420 億円の資金を貸し付けています。金融機関からの借入については、横浜市が金融機関との間で損失補償契約を締結していることから、助成公社が支払不能となった場合には支払不能分を横浜市が負担することになります。

融資利用者への融資実行に際しては、助成公社が抵当権を設定すると同時に、保証会社もしくは保証人の保証を必要としています。融資利用者が支払不能となった場合には保証

会社もしくは保証人から融資金を回収することになります。

融資が実行されると金銭消費貸借契約にしたがって、返済が始まります。助成公社は融資利用者から 貸付金元本および 利息を回収し、回収した資金を 借入金元本および 利息の支払に充当します。平成 16 年 3 月期では、 受取利息 128 億円に対し 支払利息が 74 億円、その差額の利子差益（ - ）は 53 億円となりました。利子差益のうち、助成公社の運営にかかる費用を差し引いた 31 億円を横浜市に寄附しています。

このように助成公社は資金を外部から調達し、これを貸出金として運用していることから、その実施する事業は“金融”（資金余剰部門から資金不足部門に資金を融通する）の機能を有していると考えることができます。“財団法人横浜市建築助成公社”という名称からは、公の団体とのイメージが先行します。しかしながら、助成公社が実施する事業は、3,000 億円超の貸出資産を有する金融機関の事業と何ら変わることなく、その事業運営上も金融機関同様の事業リスクを負っていると考えることができます。

金融機関では業務上の事業リスクを 信用リスク、金利リスク、流動性リスク、事務リスクおよび システムリスクに分類し、これらのリスクの特性を把握し、リスク管理方針を明確に定め、適切な内部管理を継続して実施することで経営の健全性を図っています。これらの事業リスクを助成公社に当てはめた場合には以下ようになります。

図 5-4 助成公社の事業リスク

信用リスク	融資利用者の財務状況悪化等により損失を被る（融資が回収できない）リスク
金利リスク	金利変動によって収益が変動するリスク
流動性リスク	決済に必要な資金の安定的な調達ができなくなるリスク
事務リスク	役職員の誤った事務処理や不正などにより損失を被るリスク
システムリスク	システム障害や情報漏洩等により損失を被るリスク（「3.（3）業務のコンピューター化」参照）

以下の文章では、個々の問題点をリスク管理的な視点から記載しています。

(2) 債権回収/信用リスク

「信用リスク」とは融資利用者に対する融資金が回収できなくなることにより損失を被るリスクです。

助成公社の融資については、審査時点では貸付条件を満たしている融資利用者であっても、状況の悪化により延滞債権が発生することも想定されます。延滞債権が発生した場合は、延滞者の情報を速やかに入手し、その状況に応じて保全措置を講じ、債権の回収手続に万全を期す必要があります。

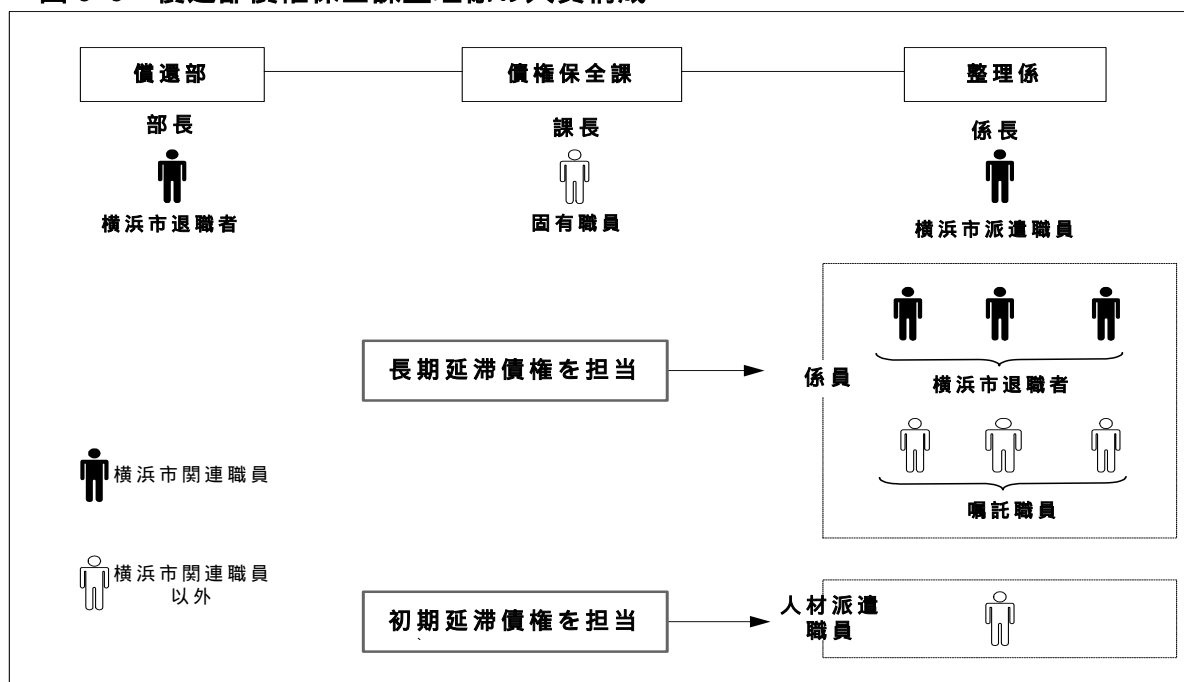
助成公社では融資利用者に対する融資金の延滞が発生した場合には、以下のように債権を区分して対応しています。

表 5-22 延滞債権管理区分

区分	延滞回数	管理体制	担当部署	対応職員数
初期延滞債権	1～3回	書面による督促連絡 電話連絡	償還部 債権保全課 整理係	職員1名
長期延滞債権	4回以上	担当者による個別対応		職員6名

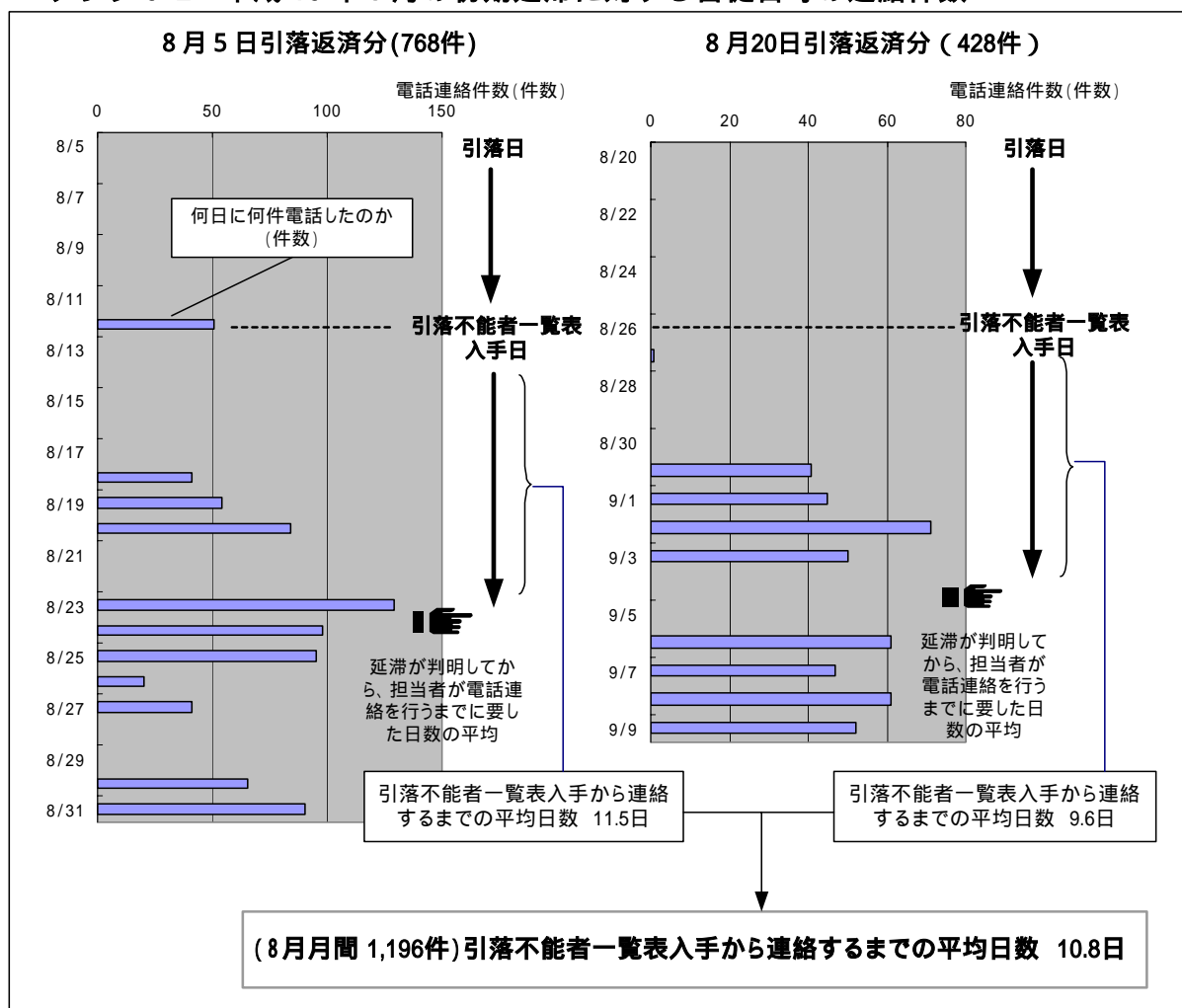
次に延滞債権の対応を行っている償還部債権保全課整理係の人員構成を示します。

図 5-5 償還部債権保全課整理係の人員構成



長期延滞債権を担当する係員6名のうち、3名は横浜市退職者であり、償還部での延滞担当職員のうち、横浜市関連職員が半数を占めています。

グラフ 5-2 平成 16 年 8 月の初期延滞に対する督促日毎の連絡件数



延滞が1～3回までの延滞者に対しては電話により督促を行っていますが、平成16年8月の延滞者に対して、延滞が判明してから担当者が督促の連絡を行うまで平均で10.8日を要していることが判明しました。特に8月5日分の引落返済分については、月初の引落しの延滞分に対して月末(8月31日)に連絡しているケースも多数見受けられることから、電話による回収連絡が遅延していると見ることができます。

このように対応が遅れている原因としては、まず督促の人員が不足していると考えます。8月だけでみても電話による個別対応が必要な件数は1,196件あるのに対し、これらの督促業務を行っている職員数はわずか1人だけであることから、電話連絡担当者の人員が不足していることは明らかです。

延滞債権の長期化を事前に防止するためには、延滞初期の段階で迅速な対応を行い、延滞者の情報を速やかに入手し、その状況を判断する必要があります。組織内での人員配置の見直しや回収部署への人員の増強を検討し、債権回収に万全を期す体制づくりを実施する必要があります。

また、助成会社では延滞回収の督促業務において、督促を行う期限が設けられていないことから、連絡の期限を定めた規程を整備する必要があるものと考えます。通常、金融機

関では、延滞発生が判明した時点で即座に連絡を行い、延滞者の状況の把握に努めています。助成公社においても、担当者の督促期限を設け、日々の連絡状況について報告書を作成し、上位の権限者がこれらを確認する等の延滞回収に対する内部管理体制を見直す必要があります。

<結果>「償還部債権保全課整理係における初期延滞者への督促人員の見直しおよび督促業務にかかる管理体制の改善を求めるもの」

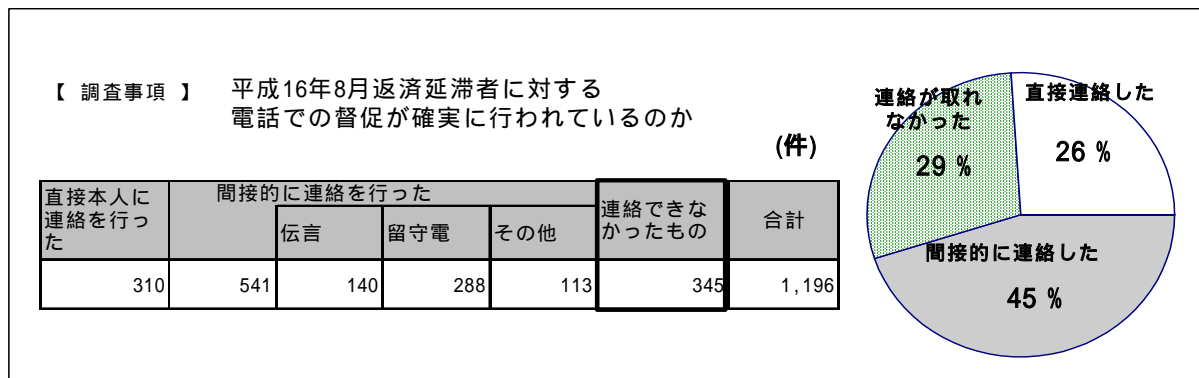
延滞が1～3回までの延滞者に対しては電話により督促を行っていますが、平成16年8月の延滞者に対して、延滞が判明してから担当者が督促の連絡を行うまで平均で10.8日を要しています。対応が遅れている原因は、まず督促業務の人員が不足していることにあります。組織内での人員配置の見直しや回収部署への人員の増強を検討し、債権回収に万全を期す体制づくりを行う必要があると考えます。

また、助成公社では延滞回収の督促業務において、督促を行う期限が設けられていないことから、連絡の期限を定めた規程を整備する必要があります。担当者による督促連絡の期限を設け、日々の連絡事項に関する報告書を作成し、上位の権限者がこれらを確認する等の延滞回収に対する内部管理体制を見直す必要があります。(助成公社)

初期延滞債権の督促

で述べたように初期延滞者に対しては、電話で督促を行っています。実地調査において、電話による督促の対応状況を調査しました。

表 5-23 平成16年8月の電話連絡による対応状況



電話での督促状況を調査した結果、上記の表のように全体の29%は本人と連絡がとれていないことが判明しました。助成公社の債権管理回収取扱要領第37条および第38条においては、初期の延滞者に対しては電話により督促を行う旨が定められています。しかし、電話をかけるだけで延滞している本人に連絡がとれていないのでは、“担当者による督促が行われている”と考えることはできません。

また、実地調査時にその督促状況を記録した書類を見る限りでは、一度連絡が取れなかった融資利用者に対しては、再度連絡を行うなどの回収交渉を行っている形跡はほとんどなく、そのまま放置しているケースが見られました。連絡の取れない相手方には、連絡不

通にかかる状況調査や、場合によっては実地調査を行うなどの施策を講じ、延滞長期化に備えた体制を整備する必要があると考えます。

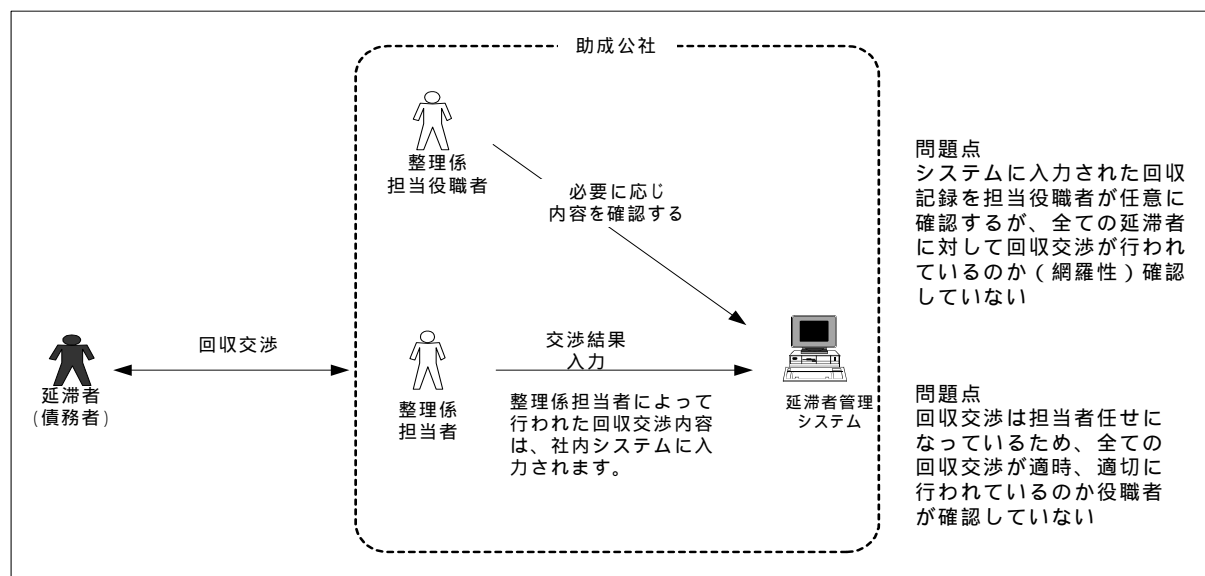
<結果> 「初期延滞者への電話による督促業務の改善を求めるもの」

初期延滞者に対する平成 16 年 8 月の電話連絡を調査した限りでは、その 29%が本人と連絡がとれていませんでした。債権管理回収取扱要領第 37 条および第 38 条において、初期の延滞者に対して電話により督促を行う旨が定められていますが、電話をかけるだけで延滞している本人に連絡がとれていないのでは、“担当者による督促が行われている”と考えることはできません。また、一度連絡がとれなかった融資利用者については再度連絡を行わず、そのまま放置しているケースが散見されました。連絡の取れない相手方には、場合によっては実地調査を行う等の債権を回収するための施策を講じ、延滞長期化に備えた体制を整備する必要があると考えます。（助成公社）

長期延滞債権の管理

延滞が 4 回以上の長期延滞者に対しては、システム対応による回収督促の一元管理を行っています。回収交渉の組織内の仕組みを表すと以下ようになります。

図 5-7 長期延滞債権の管理



長期延滞者への回収交渉は債権保全課整理係の職員 6 名で行われており、担当者毎に回収交渉を行っています。平成 16 年 3 月末現在における 4 回以上の延滞件数は 995 件であり、職員 1 人当たりの長期延滞担当数を求めると 165 件となることから、日々の業務の中で、全ての長期延滞者に対して漏れなく回収交渉が行われているのか問題となります。

実地調査において新築マンション融資の長期延滞債権のうち 10 件をサンプルとして抽出し、長期延滞者への交渉状況が適時かつ適切に行われているかを確認しました。

表 5-24 長期延滞者回収交渉調査

(調査日 平成 16 年 9 月 14 日)

延滞者	延滞開始	最終交渉日	調査日16/9/14におけるコメント
A	14/8/26	16/9/14	
B	10/9/29	16/7/29	1ヶ月以上交渉なし
C	13/4/26	16/8/23	
D	12/10/26	16/6/24	2ヶ月以上交渉なし
E	14/4/22	16/9/14	
F	15/10/17	16/8/12	1ヶ月以上交渉なし
G	16/4/19	16/9/14	
H	11/6/14	16/8/30	
I	15/5/20	16/7/13	2ヶ月以上交渉なし
J	14/7/11	16/8/27	

長期延滞者との回収交渉においては、最低でも1ヶ月に一度は連絡をとり、延滞者の状況の変化に応じた返済交渉を行っていかねばなりません。表 5-24 長期延滞者回収交渉調査 から分かるように、サンプル抽出した 10 件のうち 4 件は 1 ヶ月以上連絡を行っていませんでした。これらの原因は、回収交渉が専門的知識を要する上に、その交渉も担当者の判断により行われ、これらを管理・牽制する仕組が組織内に備わっていないことがあげられます。

長期延滞者に対し、その連絡を怠ることは債権保全の機会を逸することに繋がりがねません。長期延滞者に対しては、最低でも月に一度はその状況を調査し記録に残す作業が必要です。現状のシステムから考えると、システム上の全ての延滞回収記録を月に一度の頻度で出力し、上位の権限者が確認する等の方法により、全ての延滞者に対し適切な回収の交渉が行われているのかを確認できるような内部管理体制を構築する必要があると考えます。

<結果>「長期延滞債権の管理体制の改善を求めるもの」

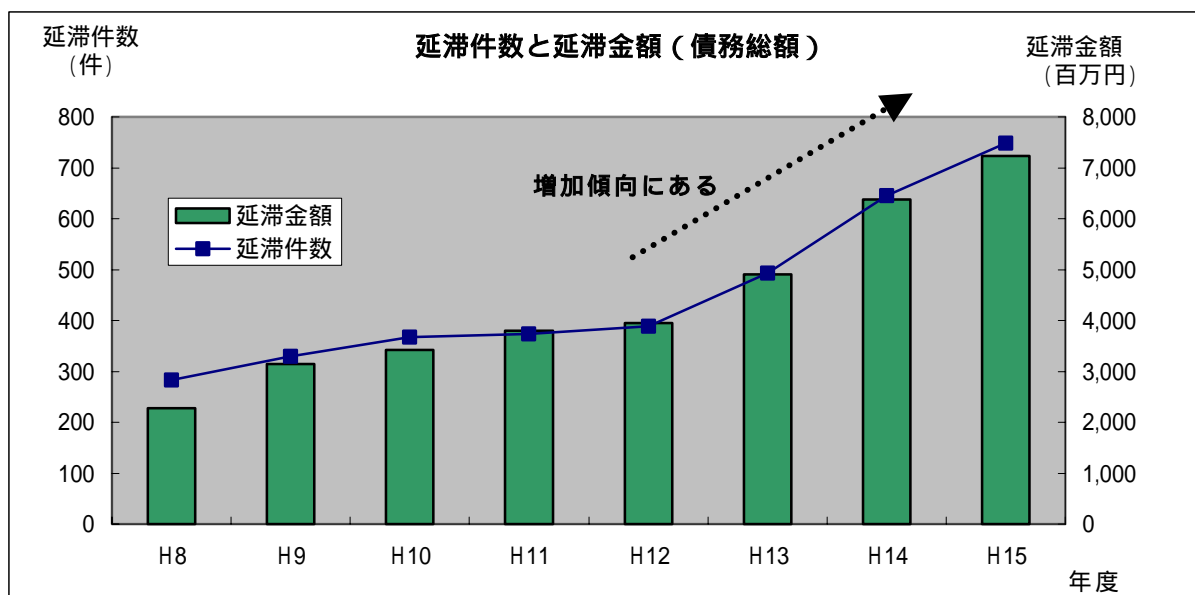
実地調査において長期延滞の回収交渉記録についてサンプル 10 件を抽出し内容を確認したところ、そのうち 4 件は 1 ヶ月以上連絡を行っていませんでした。長期延滞者に対し長期間その連絡を怠ることは債権保全の機会を逸することに繋がりがねないため、最低でも月に一度はその状況を調査し記録に残す作業が必要です。

全ての延滞者に対し適時・適切な回収の交渉が行われているのか上位の権限者が確認できるような内部管理体制を構築する必要があります。(助成公社)

延滞債権の分析

延滞債権のうち、特に信用リスクの高い 6 ヶ月以上の長期延滞債権について、平成 8 年度から平成 15 年度までの延滞件数と延滞金額(債務金額)の推移を示すと次のようになります。

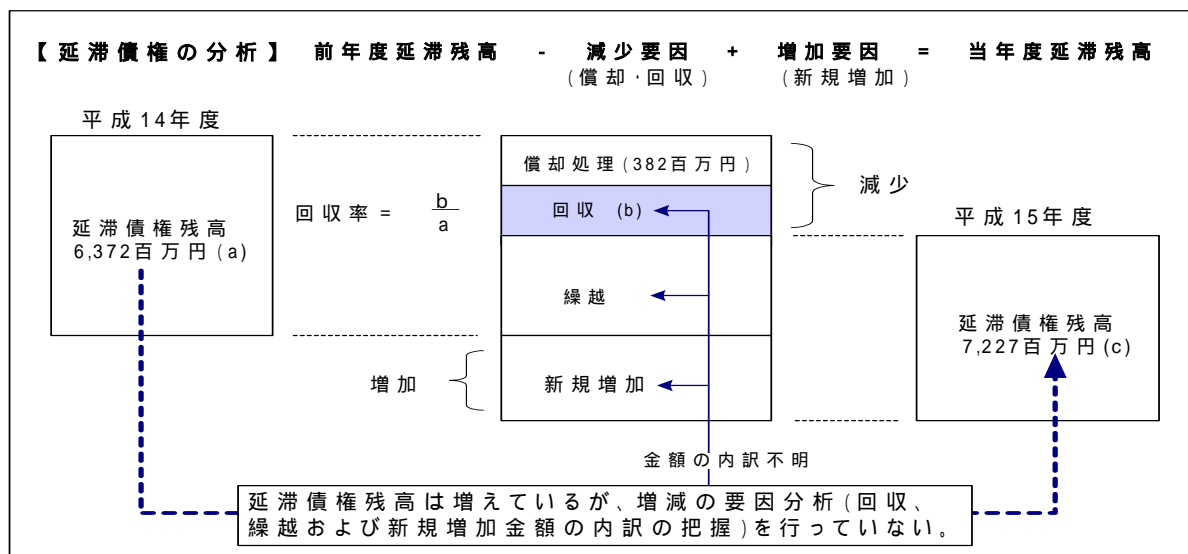
グラフ 5-3 延滞件数と延滞金額（債務総額）



このように6ヶ月以上の長期延滞債権の推移を見た場合には、延滞件数はここ3年間で300件以上増加し、延滞金額は3年間で30億円以上増加しています。信用リスクに備えるためにも、組織内でこのような延滞債権の増加原因別の分析を行う必要があると考えます。

延滞金額が単に増加しているとしても、それが既存延滞者の延滞金額が増加したことによるものなのか、新規の延滞件数や金額が増加したことによるものなのかによって、延滞債権に対する対応方法も異なってきます。例えば、既存の長期延滞債権額が増加しているのであれば、人員を増強するなどの方法により回収率を上げることが求められます。また、新規の延滞件数や金額が増えているのであれば、初期延滞時への回収対応を強化するなどのように、発生の原因分析を通じた回収方針を決定することが必要です。

図 5-8 延滞債権の分析



また、延滞金額の増加はここ数年の傾向から見て明らかであるにもかかわらず、組織として取り組むべき延滞債権の削減目標が明確にされていません。横浜市が全市的に取り組んでいる「新時代行政プラン・アクションプラン」においては、他の外郭団体は、経営目標を掲げた「協約」を市と締結することで、効果的・効率的な公益サービスの提供に向けて取り組んでいることから、助成公社においても「延滞債権の削減目標」を明確に定め、組織としての延滞債権削減に取り組んでいることを内外に示すことが必要であると考えます。さらに、長期延滞債権の回収効率を上げるためには、延滞債権の分析を通じた「延滞債権回収率」などの回収目標を定める必要があります。

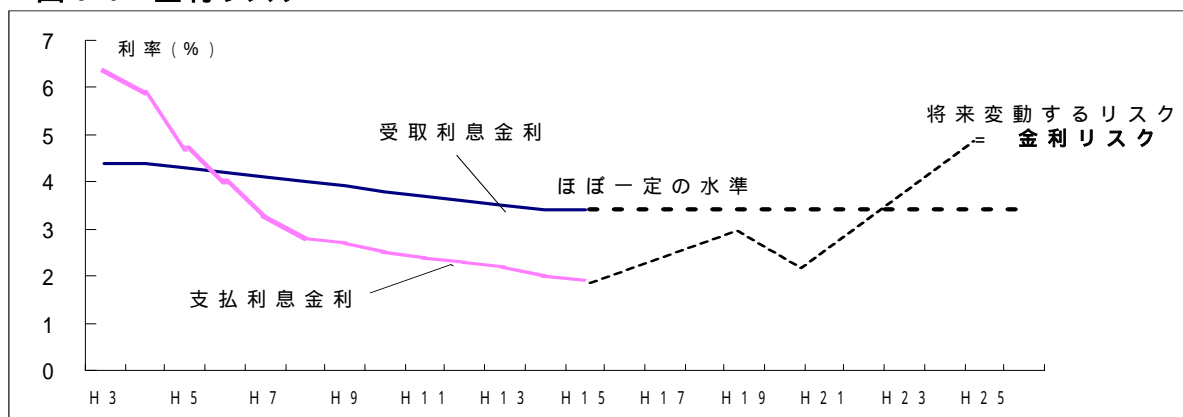
<意見>「延滞債権の発生原因分析の実施および回収率、延滞債権の削減等の目標設定を求めるもの」

平成 12 年度から平成 15 年度において、6 ヶ月以上延滞している長期延滞件数は 300 件以上増加し、延滞債権は 30 億円以上増加しているにもかかわらず、その発生原因の適切な分析が行われておらず、削減目標が定められていません。横浜市が全市的に取り組んでいる「新時代行政プラン・アクションプラン」においては、他の外郭団体は、経営目標を掲げた「協約」を市と締結することで、効果的・効率的な公益サービスの提供に向けて取り組んでいることから、助成公社においても「延滞債権の削減目標」を定め、組織としての延滞債権削減に取り組んでいることを内外に示すことが必要であると考えます。さらに、長期滞留債権の回収効率を上げるためには、延滞債権の分析を通じた「延滞債権回収率」などの回収目標を定める必要があります。（助成公社）

（３）金利リスク/A L M管理手法

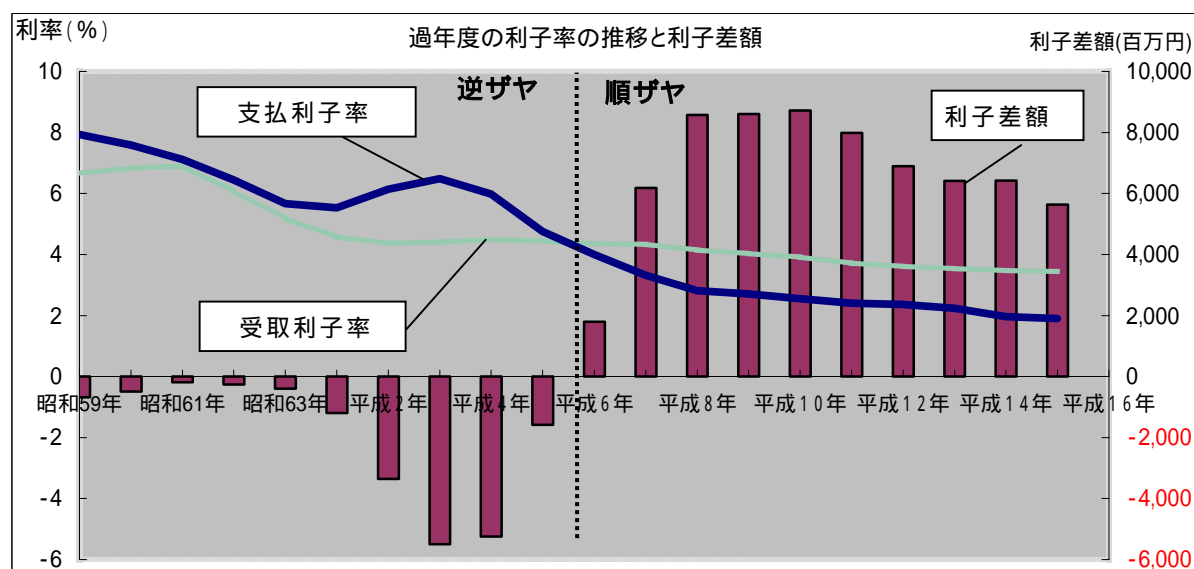
「金利リスク」とは金利変動によって収益が変動するリスクのことです。これを助成公社にあてはめた場合には、政策的に貸出金利を住宅金融公庫の融資利率と同水準の長期の固定金利としていることから、受取利率が変動するリスクはありません。しかし、借入は変動金利型と固定金利型とを併用していることから支払利率は変動するリスクがあります。このように運用利回りは固定されていますが、調達金利は変動リスクがあり、将来金利が上昇した場合には（支払金利が増加し）助成公社が損失を被るリスクがあります。これが「金利リスク」です。

図 5-9 金利リスク



昭和 59 年から平成 15 年度までの貸出・借入金利水準の推移とその結果生じた利子差額について示すと以下ようになります。

グラフ 5-4 利率および利子差額の推移



平成 5 年度までは、貸出金利よりも支払金利が上回る「逆ザヤ」の状態が続いていましたが、近年の市中金利の低下により平成 6 年度から現在まで貸出金利が支払金利を上回る「順ザヤ」の状態が続いています。この「順ザヤ」の影響により、平成 15 年度の決算では受取利息 128 億円に対して支払利息が 74 億円であったため 53 億円の利子差益が生じました。しかしながら、固定の運用利回りに対して調達金利が変動する助成公社の財務構造は、将来市中金利が上昇した場合には、大きな損失を被るリスク（金利リスク）を潜在的に抱えています。

金融機関では金利リスクの管理手法として、一般的に A L M (Asset Liability Management) という管理手法を採用しています。A L M とは、金利変動の予測を実施することで、資産 (Asset) と負債 (Liability) のバランスを総合的に管理するリスク管理手法です。具体的には、今後の経済状況を踏まえ市中金利の動向を予測し、自己の資産・負

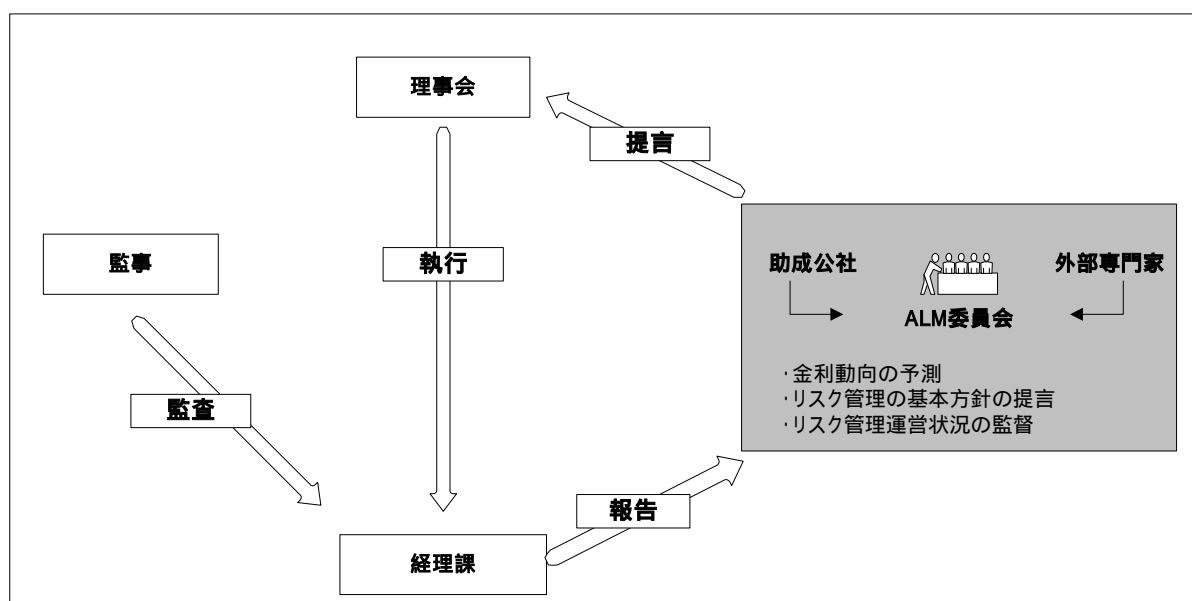
債に応じた金利変動によるシミュレーション分析や、金利感応度（1%の金利変動に対する損益変動割合）を通じて、将来の損益影響額を算出し、必要に応じ金利リスクを減殺する手法（以下、「ヘッジ手段」という。）を検討します。ヘッジ手段としては金利先物、スワップ、オプション等の金融派生商品（デリバティブ）の活用や貸出金の回収期間を考慮した固定金利による資金調達等が実施されます。

助成公社内では、このような金利リスクへの対応として、金融派生商品（金利スワップ）によるリスクヘッジを一部行っていますが、このヘッジ手段により将来の金利リスクがどれほど減殺されているのか等のリスク分析が行われていません。また、リスク管理方法についても、貸出債権の回収期間を加味した総合的な金利リスク管理手段やその管理方針が確立されていません。

「4.(1)融資事業の構造」で述べたように助成公社の貸出資産は3,000億円を超え、金利の変動が損益に与える影響はかなり大きいと予想されることから、助成公社においてもALMによるリスク管理を実施する必要があるものと考えます。ALMの考え方を導入することで、将来的な金利上昇による損失リスクを把握し、リスクを許容できる範囲に抑えることができるような資産・負債構造を構築することが可能となります。

また、現状の組織体制を考慮した場合、ALMによるリスク管理手法を導入するにあたっては組織内に「ALM委員会」（専門委員会）を新たに設置することが有効ではないかと考えます。これら「ALM委員会」の中で、助成公社のリスク管理方針を明確に定め、金利動向の予測や金利変動シミュレーション分析等のALMによるリスク管理を継続して実施することにより、組織経営の健全性が図られるものと考えます。このようなALM管理には高度な金融の専門知識を必要とします。「ALM委員会」には組織の管理責任者のほか、必要に応じて外部の専門家を加える必要があるものと考えます。

図 5-10 ALM委員会の設置



<意見>「金利変動によるリスクの総合的管理を求めるもの」

平成6年度から現在までは、貸出金利が支払金利を上回る状態が続いていますが、固定の運用利回りに対して借入金利は変動するリスクがあるため、将来的な金利上昇によって損失を被るリスク（金利リスク）を抱えています。

金融機関では金利リスクの管理手法として、一般的にALM（Asset Liability Management）という管理手法を採用しています。助成公社の貸出資産は3,000億円を超え、金利の変動が損益に与える影響が大きいと予想されることから、助成公社においてもこのALMによるリスク管理方法を実施すべきものと考えます。

また、現状の組織体制から判断する限り、ALMによるリスク管理手法を導入するにあたっては組織内に「ALM委員会」（専門委員会）を新たに設置することが有効ではないかと考えます。「ALM委員会」の中で、助成公社のリスク管理方針を明確に定め、ALMによるリスク管理を継続して実施することにより、組織経営の健全性が図られるものと考えます。（助成公社）

（4）流動性預金の残高/流動性リスク

「流動性リスク」とは、決済に必要な資金の安定的な調達ができなくなるリスクのことです。流動性リスクに対しては、適切な資金調達や資金繰り管理を行うことで、適正な水準で資金の流動性を確保することが必要になります。

助成公社の金融機関からの借入については、横浜市の損失補償が全額付されているため、金融機関からの借入が不可能になる資金決済リスクはほとんどないといえます。他方、この資金決済リスクとは反対に、資金繰りを管理する上で必要のない資金の借入を行い、預金残高の水準が過剰になっていないかを検討する必要があります。

実地調査において助成公社の資金繰り状況を確認し、平成15年3月から平成16年4月までの住宅融資会計にかかる預金の平均残高を算出したところ95億円とその平均残高がかなり大きくなっていました。このように残高が大きくなっている理由を経理担当者に確認したところ、以下のような事由によることが判明しました。

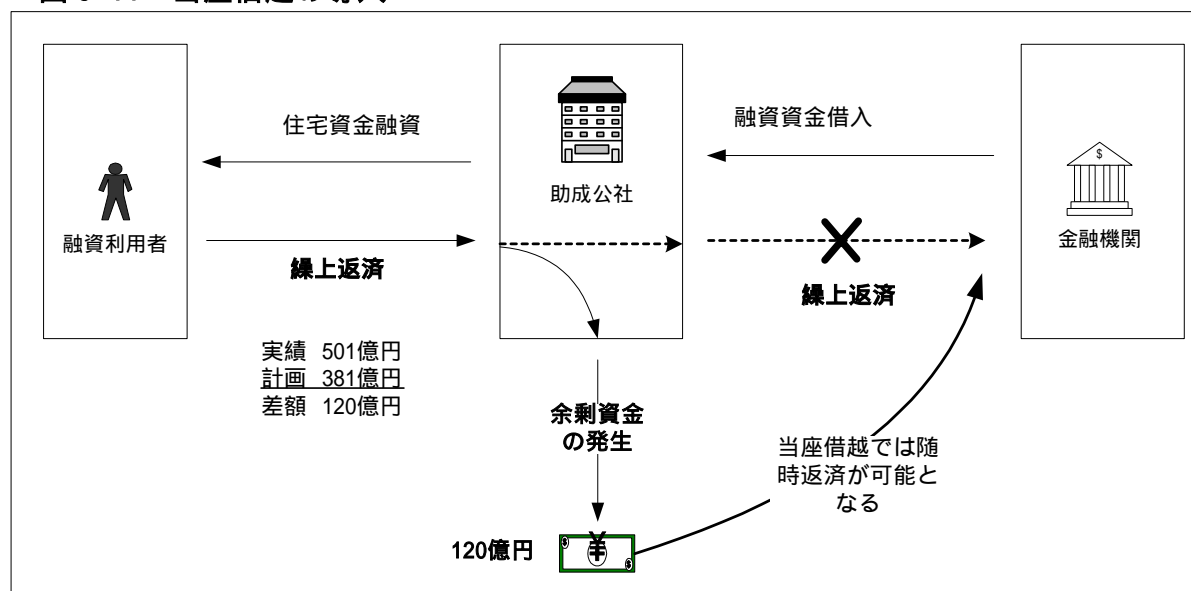
融資利用者からの通常の約定返済による融資金の回収については、当初の契約条件にしたがって資金が回収されるため、これらの回収を資金繰り計画に織り込み、金融機関への借入金の返済に充当している結果、原則として余剰資金が発生することはありません。

他方、融資利用者が繰上返済を申し出ることにより（当初の資金繰り計画上、見込んでいた以上の）融資金の繰上返済を受けた場合には、繰上返済に連動する形で助成公社が金融機関への返済を行うことが（借入契約上、多額の違約金が発生するため）実質的に不可能となっています。したがって、融資利用者から繰上返済を受けた資金はそのまま助成公社内で余剰資金として保有せざるを得ないとのことでした。

しかしながら、これらの余剰資金に対しては、随時返済型等の新たな資金調達方法を導入することでその解消が可能なものと考えます。例えば、「当座借越契約」は余剰資金を随時、借入の返済に充当することが可能な資金調達方法であり、この当座借越で資金調達

を行った場合には、融資利用者の繰上返済により回収した資金を自らの借入返済に随時充当することが可能となります。

図 5-11 当座借越の導入



平成 15 年度の繰上返済の実績は 501 億円であったのに対し、資金繰計画時に見込んでいた繰上返済額は 381 億円であったことから、見込と実績の差額 120 億円は余剰資金（借入過剰）が発生していたものと判断できます。当期間の借入金の平均利率は 1.9%であったことから、仮にこの「当座借越」を導入し、余剰資金 120 億円を借入金の返済に充当することが可能となれば、年間 114 百万円（ $= 120 \text{ 億円} \div 2 \times 1.9\%$ ）の支払利息を軽減できたこととなります。

余剰な資金の保有は収益を生むものではなく、その調達には借入によって賄われていることから無用なコストを生じさせています。余剰な資金への対応策として新たな資金調達方法を導入することで、余剰資金や借入金の圧縮および支払利息の軽減ができるものと思われれます。

<意見> 「預金残高の圧縮および余剰借入の削減を求めるもの」

平成 15 年 3 月から平成 16 年 4 月までの住宅融資会計にかかる預金の平均残高を算出したところ、95 億円とその残高がかなり大きくなっています。余剰な資金の保有は収益を生むものではなく、その調達には借入によって賄われていることから無用なコストを生じさせています。余剰な資金への対応策として随時返済が可能な当座借越等の新たな資金調達方法を導入することで、余剰資金や借入金の圧縮および支払利息の軽減ができるものと思われれます。（助成公社）

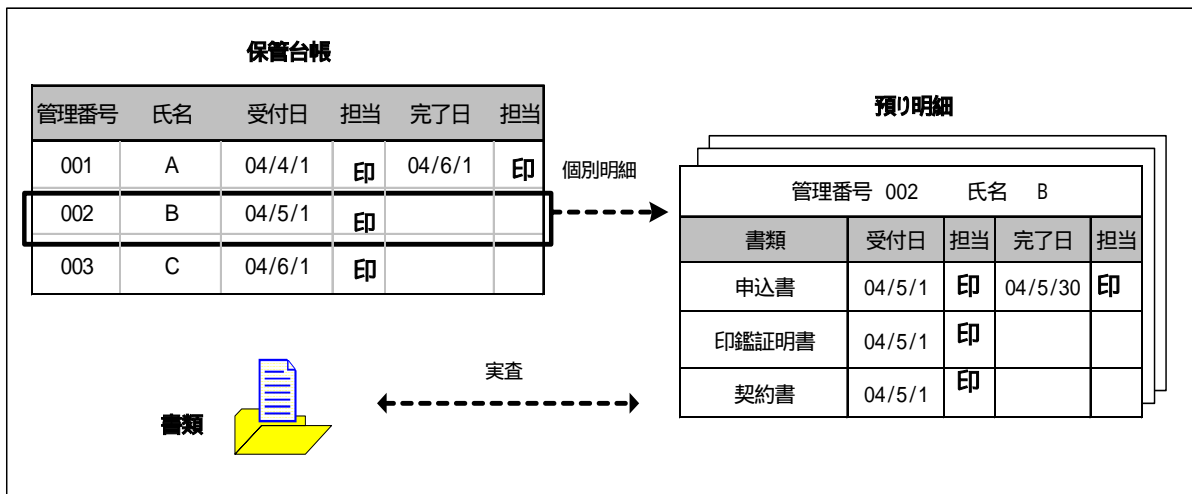
(5) 融資関連書類の管理/事務リスク

「事務リスク」とは役職員の誤った事務処理や不正などにより損失を被るリスクのことです。

助成公社では、新規融資の申込を受け付けた際に申込者の氏名・受付番号・受付日・借入希望額等を記入した受付簿を作成し、申込書その他の融資書類については申込者毎にファイリングした上で収納庫に保管しています。実地調査においてこれらの融資関連書類の管理状況を確認したところ、融資案件を記載した受付簿はあるものの、収納庫に現在保管されている書類の一覧を記載した「保管台帳」が作成されていませんでした。これらの書類を適切に管理するためには、保管台帳の作成が必要不可欠です。助成公社においては、融資関連書類の保管および管理に関する規程が存在しないことから、早急にこれらを整備し、融資利用者名・管理番号・受付日のほか、融資処理の完了日および助成公社担当者名を記載した保管台帳により融資関連書類の管理を実施する必要があります。

また、保管台帳に併せて、別途「預り明細」を作成する必要があると考えます。この預り明細の中で、保管している書類の明細を明らかにし、申込者や保証会社との書類の受渡記録を適宜行わなければなりません。保管台帳と預り明細の関係を図示すると次のようになります。

図 5-12 保管台帳および預り明細の作成



さらに、助成公社ではこれらの融資関連書類について実査が行われていませんでした。実査は書類の実在性・網羅性を検証するために必要不可欠な手続きです。実査に関連する規程を整備し、定期的に保管台帳・預り明細と現物（融資関連書類）との突合（実査）を実施しなければなりません。同時に、実査時において保管台帳に記載された融資処理の完了日を確認し、長期未完了の案件（受付日から相当日数を経過しているにもかかわらず処理が完了していない案件）の有無を検証することで、案件の進捗管理や融資事務の処理漏れ等事務手続きの誤りを防止することが可能になります。

<結果>「保管台帳等による融資関連書類の管理および実査の実施を求めるもの」

助成会社においては融資案件を記載した受付簿はあるものの、収納庫に保管している融資関連書類の一覧を記載した「保管台帳」が作成されていません。また、融資書類の保管に関する規程が整備されていません。

融資書類の保管に関する規程を整備し、保管台帳を作成する必要があり、また、保管台帳に併せて、「預り明細」を作成し、保管している書類の明細を明らかにし、書類の受渡記録を適宜行う必要があります。さらに、保管している融資関連書類の实在性・網羅性を確認するため、定期的に保管台帳・預り明細と現物（融資関連書類）との突合（実査）を行う必要があります。（助成会社）

5 . 建物・駐車場事業

(1) 建物事業の概要

助成公社では、関内中央ビル、野毛都橋商店街ビル、大棧橋共同ビル、千代崎町共同ビルおよびヨコハマポートサイドビルの管理運営を行っています。各ビルの建物の概要は次のとおりです。

表 5-25 助成公社所有建物の概要

区 分	関内中央ビル	野毛都橋商店街ビル	大棧橋共同ビル	千代崎町共同ビル	ヨコハマポートサイドビル
所在地	中区真砂町 2-22	中区野毛町 1-14	中区海岸 通り 1-1	中区千代崎町 2-52	神奈川区 栄町 8-1
敷地面積	2,030.94 m ² (うち、助成公社 所有部分 901.09 m ²)	道路専有部分 287.06 m ² 公有水面 専用部分 225.60 m ²	250.14 m ² (国有地)	165.28 m ² (助成公社 所有地)	4,248.60 m ² (うち、助成公社 所有部分 2,224.07 m ²)
建築面積	1,842 m ²	334 m ²	238 m ²	100 m ²	1,005 m ²
床面積 (注)	14,324 m ² (20,455 m ²)	823 m ² (823 m ²)	421 m ² (1,288 m ²)	92 m ² (299 m ²)	5,022 m ² (9,111 m ²)
構造 階数	鉄骨鉄筋コンクリ ート 10 階建、地下 1 階	鉄骨簡易 耐火 2 階建	鉄筋 コンクリート 5 階建	鉄筋 コンクリート 3 階建	鉄骨鉄筋コンク リート 11 階建、 地下 1 階
完成 期日	昭和 47 年 9 月 10 日	昭和 39 年 10 月 20 日	昭和 40 年 1 月 20 日	昭和 48 年 11 月 15 日	平成 6 年 10 月 17 日取得

(注) ()内は建物全体の面積です。

関内中央ビル

防災建築街区造成法の施行に伴い、横浜市建築局では最初の事業として昭和 38 年 2 月に関内駅前地区(約 1.5ha)で防災建築街区の指定を受け、事業に着手したものです。しかし、権利者数が多く事業化の見通しが困難な状況となったため、助成公社に対し事業推進の協力要請があり、助成公社は、昭和 43 年以降街区内で土地その他の権利を取得し、他の権利者と共同ビル建設計画の協議を進め、昭和 44 年 12 月に事業実施計画を決定しました。この計画に基づき実施設計等の準備を進め、「関内駅前中央ビル(略称：関内中央ビル)」(写真 5-1)として昭和 45 年 12 月に着工、昭和 47 年 9 月に竣工しました。本ビルの助成公社所有部分については、すべて横浜市に賃貸し、横浜市の分庁舎として使用されています。

野毛都橋商店街ビル

東京オリンピック開催を契機に野毛商店街の露天商撤去が決定され、横浜市総務局の要請に基づき、助成公社が野毛1丁目、宮川町1丁目地先の道路および大岡川の公有水面の占用許可を受けて「野毛都橋商店街ビル」(写真5-2)を昭和39年10月に建設したものです。助成公社がビルを横浜野毛協同組合に一括賃貸し、組合員に転貸されています。

大棧橋共同ビル

昭和39年に山下ふ頭整備の一環として臨港線(貨物専用線)の建設を行うにあたり、横浜市港湾局の要請に基づき、助成公社は、横浜市が国から賃借した土地に、権利者10名と共同建築により「大棧橋共同ビル」(写真5-3)を建設したものです。ビルの1~2階および3階の一部は他の権利者が区分所有しており、3階の一部および4階~5階は助成公社が所有しています。

千代崎町共同ビル

昭和31年に助成公社の車庫および住宅として購入し、その後昭和48年に建て替えを行い、その際、2階および3階部分に建設費に見合う空中権を設定し、「千代崎町共同ビル」(写真5-4)として区分所有しています。

ヨコハマポートサイドビル

横浜市施行のポートサイド地区市街地再開発事業推進のため、助成公社が「ヨコハマポートサイドビル」(写真5-5)の保留床を取得したものです。平成6年11月1日から助成公社の事務所として使用する他、横浜市住宅供給公社、横浜市土地開発公社、横浜市建築局中部建築事務所に賃貸しています。

写真5-1 関内中央ビル

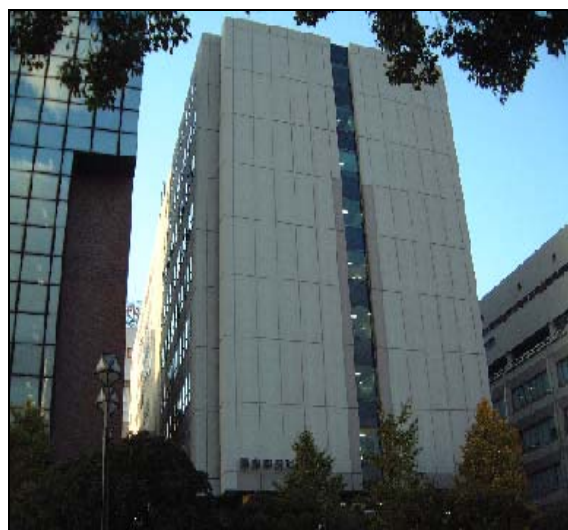


写真5-2 野毛都橋商店街ビル



写真 5-3 大棧橋共同ビル



写真 5-4 千代崎町共同ビル



写真 5-5 ヨコハマポートサイドビル



(2) 建物事業にかかる収支状況および財政状態

平成 15 年度の収支計算書および正味財産増減計算書（損益計算書）

平成 15 年度の建物事業にかかる収支計算書および正味財産増減計算書は次のとおりです。

表 5-26 建物事業にかかる収支計算書

(単位：千円)

科目	関内 中央ビル	野毛都橋 商店街ビル	大棧橋 共同ビル	千代崎町 共同ビル	ヨコハマ・ト サイドビル	建物事業計
基本財産運用収入	2	-	-	-	-	2
事業収入	485,846	14,742	10,801	230	264,696	776,316
補助金収入	-	-	-	-	73,350	73,350
借入金収入	-	-	-	-	175,000	175,000
雑収入	51,236	0	40	35	344	51,657
特定預金取崩収入	950	-	-	-	750	1,700
繰入金収入	-	-	-	90	41,170	-
当期収入合計(a)	538,035	14,742	10,841	355	555,312	1,078,026
事業費	312,060	3,274	7,725	355	168,445	491,862
(うち借入金支払利息)	-	-	-	-	(75,973)	(75,973)
固定資産返済支出	-	-	-	-	-	-
借入金返済支出	-	-	-	-	386,117	386,117
その他支出	-	-	-	-	750	750
特定預金支出	132,531	-	-	-	-	132,531
繰入金支出	41,260	-	-	-	-	-
当期支出合計(b)	485,853	3,274	7,725	355	555,312	1,011,261
当期収支差額 (c)=(a)-(b)	52,181	11,468	3,115	-	-	66,765
前期繰越収支差額(d)	1,043,230	39,595	8,398	23	-	1,091,201
次期繰越収支差 (c)+(d)	1,095,412	51,063	11,514	23	-	1,157,967

(注)建物事業計では、繰入金収入と繰入金支出を相殺しています。

表 5-27 建物事業にかかる正味財産増減計算書

(単位：千円)

科目	関内 中央ビル	野毛都橋 商店街ビル	大棧橋 共同ビル	千代崎町 共同ビル	ヨコハマ・ト サイドビル	建物事業計
基本財産運用収入	2	-	-	-	-	2
事業収入	485,846	14,742	10,801	230	264,696	776,316
補助金収入	-	-	-	-	73,350	73,350
雑収入	51,236	0	40	35	344	51,657
退職給与引当金取崩	950	-	-	-	-	950
建物事業内繰入金収入	-	-	-	90	41,170	-
増加合計(a)	538,035	14,742	10,841	355	379,562	902,276
事業費	312,060	3,274	7,725	355	168,445	491,862
(うち借入金支払利息)	-	-	-	-	(75,973)	(75,973)
減価償却費	48,443	1,052	389	723	39,661	90,271
退職給与引当金繰入額	2,531	-	-	-	-	2,531
建物事業内繰入金支出	41,260	-	-	-	-	-
減少合計(b)	404,297	4,327	8,115	1,079	208,107	584,665
当期正味財産増加額 (a)-(b)	133,737	10,415	2,725	723	171,455	317,610

(注)建物事業計では、建物事業内繰入金収入と建物事業内繰入金支出を相殺しています。

建物事業全体では、当期収支差額は 66,765 千円の黒字(当期正味財産増加額では 317,610 千円の黒字)となっています。つまり、資金収支ベースでの余剰ならびに特に損

益ベースでは大幅な黒字となっています。

これを賃貸ビル別に補助金等を修正した実質的な正味財産増減額（企業会計ベースの当期利益額）を見ると以下のとおりとなります。

表 5-28 修正後当期正味財産増加額 (単位：千円)

科目	関内中央ビル	野毛都橋商店街ビル	大棧橋共同ビル	千代崎町共同ビル	ヨコハマポートサイドビル
当期正味財産増加額	133,737	10,415	2,725	723	171,455
補助金収入	-	-	-	-	73,350
繰入金支出	41,260	-	-	90	41,170
差引修正後金額	174,997	10,415	2,725	813	56,935

上の表から分かるとおり、千代崎町共同ビルを除いて各賃貸ビルのそれぞれが黒字を計上しています。

建物事業の収支計算の特徴は、ポートサイドビルの収支がゼロとなっていることです。これは、助成公社が横浜市からヨコハマポートサイドビルの取得時に借り入れた金融機関からの借入金の支払利息相当額 73,350 千円の補助金を受け、さらに、借入金の返済資金の一部として無利子貸付 175,000 千円を受けているからです。この支援に関して、助成公社は、平成 6 年 10 月にポートサイドビルの土地・建物を 4,936 百万円で譲り受けるにあたって、横浜市と以下の覚書を締結しています。

第 3 条	横浜市は、助成公社に協力し、ポートサイドビルのテナントの誘致を責任をもって行うものとする。
第 4 条	横浜市は予算の範囲内で、助成公社に対してポートサイドビルを買い受ける際の借入金の償還等が円滑に行えるよう、経営の支援を行うものとする。

この補助金および無利子貸付については以下の問題点を指摘することができます。

- ・「2. 収支および財政状況 (1) 過去 5 年間の主要な経営指標」で分析したとおり、助成公社全体ではかなり高い水準の手許流動性を保持しているにもかかわらず、ヨコハマポートサイドビル単独の資金収支不足のために貸付を行っています。さらに、この貸付は無利子となっています。
- ・ヨコハマポートサイドビル単独、また、建物事業全体でも企業会計ベースの当期正味財産増減額の修正後金額は黒字となっています。黒字の事業に上乗せする形で補助金が交付されています。
- ・この結果、ヨコハマポートサイドビルの期末正味財産合計額は、関内中央ビルのそれとほぼ同額の 2,087 百万円となっています。ビル賃貸事業が黒字であるにもかかわらず、経営支援を受けて正味財産合計額を増加させています。

横浜市が助成公社に対して行う経営支援は、ヨコハマポートサイドビルを買い受ける際の借入金の償還等が円滑に行えるようにすることであるといっています。しかしながら、そこでは借入金の償還原資をヨコハマポートサイドビル単独の事業から賄うものなのか、建物賃貸事業あるいは助成公社の全ての事業から賄うものなのかが明らかにされていませ

ん。さらに、償還等が円滑に行えるようにするとは、その事業の範囲もさることながら、事業そのものが黒字であることから、支払利息相当額の補助金がなくても、また、横浜市からの借入が有利子であっても、借入金の償還は可能ではないかと考えます。

上記の問題は、これを要するに、補助金の交付が助成会社あるいは建物事業全体ではなく、ヨコハマポートサイドビル単独を一つの事業区分と捉え、損益ベースではなく資金収支ベースでのマイナスを補填していることです。しかも、この資金収支の不足には土地代にかかる借入金の償還金も含んでいます。企業会計ベースの損益が黒字である助成会社に対して、経営支援としての補助金をはたして有効なものか疑問であり、補助金のあり方など覚書の内容を見直すべきです。

<意見>「補助金のあり方など覚書の内容の見直しを求めるもの」

助成会社が横浜市からヨコハマポートサイドビルを買い受ける際の民間金融機関からの借入金の償還等を円滑に行えるようにするために、横浜市から助成会社に補助金が交付されています。しかしながら、この補助金の交付は、助成会社あるいは建物事業全体ではなく、ヨコハマポートサイドビル単独を一つの事業区分と捉え、損益ベースではなく資金収支ベースでのマイナスを補填しています。しかも、この資金収支の不足には土地代にかかる借入金の償還金も含んでいます。企業会計ベースの損益が黒字である助成会社に対して、経営支援としての補助金をはたして有効なものか疑問であり、補助金のあり方など覚書の内容を見直すべきです。（都市計画局、助成会社）

平成 15 年度の貸借対照表

表 5-29 建物事業にかかる貸借対照表

(単位：千円)

科目	関内中央ビル	野毛都橋商店街ビル	大棧橋共同ビル	千代崎町共同ビル	ヨコハマポートサイドビル	建物事業計
流動資産	1,108,696	51,245	12,824	23	15,890	1,188,633
基本財産	5,500	-	-	-	-	5,500
建物・建物附属設備	816,244	20,195	10,155	12,384	1,851,529	2,710,509
土地	240,160	-	-	400	2,714,800	2,955,360
修繕引当預金	980,000	-	-	-	-	980,000
管理運営積立預金	130,000	-	-	-	-	130,000
その他	167,602	-	4,065	-	204,836	376,504
その他固定資産合計	2,334,008	20,195	14,220	12,784	4,771,165	7,152,374
固定資産合計	2,339,508	20,195	14,220	12,784	4,771,165	7,157,874
資産合計	3,448,204	71,440	27,045	12,761	4,787,055	8,346,507
流動負債	13,283	181	1,310	-	15,890	30,666
長期借入金	-	-	-	-	2,481,649	2,481,649
修繕引当金	980,000	-	-	-	-	980,000
その他	7,494	-	4,065	-	202,007	213,567
固定負債合計	987,494	-	4,065	-	2,683,656	3,675,216
負債合計	1,000,778	181	5,376	-	2,699,546	3,705,882
正味財産	2,447,426	71,258	21,669	12,761	2,087,509	4,640,625
(うち基本金)	(5,500)	-	-	-	-	(5,500)
(うち当期正味財産増減額)	(133,737)	(10,415)	(2,725)	(723)	(171,455)	(317,610)
負債・正味財産合計	3,448,204	71,440	27,045	12,761	4,787,055	8,346,507

上記の貸借対照表における建物事業の主要な部分は、関内中央ビルとヨコハマポートサイドビルです。

関内中央ビルには、建物の長期修繕に備えるために修繕引当金 980,000 千円が計上されています。ヨコハマポートサイドビルについては、ビル管理組合に対して長期修繕の積立てを行っていることから、将来的に助成公社が負担することがないため、修繕引当金の設定を必要としません。

修繕引当金の計上および取崩しについては、「財団法人横浜市建築助成公社 修繕引当預金取扱要領」第 4 条で、長期修繕計画に基づいて建物等の修繕を実施する場合には、収支予算に基づき修繕引当金を取り崩して、修繕費用に充当すると定めています。しかしながら、関内中央ビルの修繕長期修繕計画で平成 16 年度の修繕工事として予定されていた工事について、その一部が実施されず次年度以降に先送りされていました。修繕引当金は、過去に実施した修繕実績に基づいた時期、項目および予定額を具体的に見積もった長期修繕計画に基づいてこれを計上することが求められます。

<意見> 「修繕引当金の見積方法の改善を求めるもの」

関内中央ビルの長期修繕計画で平成 16 年度の修繕工事として予定されていた工事について、その一部が実施されず次年度以降に先送りされていました。修繕引当金は、過去に実施した修繕実績に基づいた時期、項目および予定額を具体的に見積もった長期修繕計画に基づいてこれを計上することが求められます。（助成公社）

(3) 土地の時価評価差額について

建物事業で所有している賃貸ビルの敷地部分について帳簿価額を時価と比較すると次のとおりとなります。

表 5-30 土地の帳簿価額と時価の比較

(単位：千円)

建物名	帳簿価額	時価		時価評価差額 -
		公示価格	路線価	
関内中央ビル	240,160	946,144	702,850	705,984
千代崎町共同ビル	400	52,889	35,535	52,489
ヨコハマポートサイドビル	2,714,800	1,274,392	778,424	1,440,407
合計	2,955,360	2,273,426	1,516,810	681,934

(注)時価は、公示価格(近隣の標準値の価格)と路線価(相続税法財産法評価)により算出した評価額を示していますが、時価評価差額は帳簿価額と公示価格の差額として算出しています。

関内中央ビルと千代崎町共同ビルについては、その取得年度が昭和 30 年代と古いためにプラスの時価評価差額が認められます。しかしながら、ヨコハマポートサイドビルについては、平成 6 年の取得であり、当時と比較して時価が大幅に下落していることもあり、マイナス 1,440,407 千円の時価評価差額が算出されます。この結果、助成公社が所有する

土地全体では、マイナス 681,934 千円の時価評価差額となっています。

(4) 駐車場事業の概要

助成公社では、都心部における駐車需要に対応するため、みなとみらい公共駐車場、山下町公共駐車場等を建設し、その管理運営を行っています。

表 5-31 平成 15 年度の各駐車場の概要

項目	みなとみらい公共 駐車場	石川町駅 北口公共 駐車場	桜木町駅前公共 駐車場	山下町 公共駐車場	湾岸線並木 トンネル 上部駐車場	
所在地	西区みなと みらい 1 - 1	中区吉浜町 2 - 26	中区桜木町 1 - 1 - 35	中区山下町 240 - 1	金沢区並木 2 - 14 - 1	
構造	鉄筋コンクリート地下 一階建、一部 2 階建	鉄骨プレハブ 自走 2 段式	鉄骨プレハブ 自走 2 段式	鉄骨造 9 階建 自走式 10 層	屋外平面	
駐車場面積	47,206 m ²	1,847 m ²	840 m ²	9,449 m ²	7,453 m ²	
供用開始	平成 3 年 7 月	平成 4 年 9 月	平成 5 年 3 月	平成 8 年 9 月	平成 11 年 1 月	
駐車台数	1,202 台	180 台	60 台	300 台	一括 120 台 月極 159 台	
利用状況	延利用 台数	355,134 (301,271)	34,334 (36,964)	29,289 (63,651)	92,956 (93,434)	一括貸 28,800 千円 一般月極 24,209 千円 計 53,009 千円
	売上 金額 (千円)	655,662 (605,985)	37,177 (43,189)	30,259 (68,311)	112,221 (114,593)	
	料金 回転 率	2.87 (2.66)	1.34 (1.57)	6.12 (6.93)	2.04 (2.09)	
委託先	F 社	G 社	G 社	G 社	H 社	

(注) 1. 桜木町駅前公共駐車場は平成 15 年 11 月 1 日に廃止しています。

2. 料金回転率 = 売上金額 ÷ (駐車台数 × 営業日数 × 駐車料金(1 時間の料金))

3. () 内は平成 14 年度の利用状況です。

写真 5-6 みなとみらい公共駐車場



写真 5-7 石川町駅北口公共駐車場



写真 5-8 山下町公共駐車場



写真 5-9 湾岸線並木トンネル上部駐車場



(5) 駐車場事業にかかる収支状況および財政状態

平成 15 年度の収支計算書および正味財産増減計算書 (損益計算書)

表 5-32 駐車場事業にかかる収支計算書

(単位 : 千円)

科目	みなと みらい 公共駐車場	石川町駅 北口 公共駐車場	桜木町駅前 公共駐車場	山下町 公共駐車場	湾岸線並木 トンネル 上部駐車場	駐車場事業計
事業収入	655,662	37,177	30,259	112,221	53,009	888,330
補助金収入	141,716	-	-	7,226	-	148,942
負担金収入	83,529	-	-	-	-	83,529
借入金収入	1,320,000	-	-	-	-	1,320,000
雑収入	2,271	7	3	1,194	0	3,476
特定預金取崩収入	950	-	-	-	-	950
繰入金収入	87,464	-	-	1,887	-	-
当期収入合計(a)	2,291,594	37,184	30,262	122,529	53,009	2,445,229
事業費	733,554	19,378	16,804	63,282	33,049	866,069
(うち借入金支払利息)	(206,066)	-	-	(14,411)	-	(220,477)
固定資産返済支出	1,820	-	-	30,062	-	31,883
借入金返済支出	1,556,220	-	-	75,447	-	1,631,667
繰入金支出	-	17,806	51,585	-	19,960	-
当期支出合計(b)	2,291,594	37,184	68,389	168,792	53,009	2,529,619
当期収支差額 (c)=(a)-(b)	-	-	38,127	46,263	-	84,390
前期繰越収支差額(d)	-	57,405	38,127	137,741	2,861	236,136
次期繰越収支差額 (e)=(c)+(d)	-	57,405	-	91,478	2,861	151,745

(注) 駐車場事業計では、繰入金収入と繰入金支出を相殺しています。

表 5-33 駐車場事業にかかる正味財産増減計算書

(単位 : 千円)

科目	みなと みらい 公共駐車場	石川町駅 北口 公共駐車場	桜木町駅前 公共駐車場	山下町 公共駐車場	湾岸線並木 トンネル上部 駐車場	駐車場事業計
事業収入	655,662	37,177	30,259	112,221	53,009	888,330
補助金収入	141,716	-	-	7,226	-	148,942
負担金収入	83,529	-	-	-	-	83,529
雑収入	2,271	7	3	1,194	0	3,476
退職給与引当金取崩	950	-	-	-	-	950
駐車場事業内繰入金収入	87,464	-	-	1,887	-	-
合計(a)	971,594	37,184	30,262	122,529	53,009	1,125,229
事業費	733,554	19,378	16,804	63,282	33,049	866,069
(うち借入金支払利息)	(206,066)	-	-	(14,411)	-	(220,477)
固定資産減少額	140	-	72,796	1,221	-	74,158
減価償却額	333,874	4,501	-	47,937	4,992	391,306
駐車場事業内繰入金支出	-	17,806	51,585	-	19,960	-
合計(b)	1,067,569	41,686	141,186	112,442	58,002	1,331,534
当期正味財産増加額 (a)-(b)	95,975	4,501	110,923	10,087	4,992	206,305

(注) 駐車場事業計では、駐車場事業内繰入金収入と駐車場事業内繰入金支出を相殺しています。

駐車場事業全体では、当期収支差額は 84,390 千円の赤字（当期正味財産増加額では 206,305 千円の赤字）となっています。つまり、資金収支ベースならびに損益ベースでも赤字となっています。

これを駐車場別に補助金等、さらに、敷地部分については横浜市より無償貸付を受けていますので、土地賃貸料相当額を修正した実質的な正味財産増減額（企業会計ベースの当期利益額）を見ると以下のとおりとなります。

表 5-34 修正後当期正味財産増加額 (単位：千円)

科目	みなと みらい 公共駐車場	石川町駅 北口 公共駐車場	桜木町駅前公 共駐車場	山下町 公共駐車場	湾岸線並木 トンネル 上部駐車場
当期正味財産増加額	95,975	4,501	110,923	10,087	4,992
補助金収入	141,716	-	-	7,226	-
繰入金収支	87,464	17,806	51,585	1,887	19,960
土地賃貸料相当額	77,504	22,538	-	7,045	-
差引修正後金額	402,660	9,233	59,338	6,071	14,968

上の表でも分かるとおり、みなとみらい公共駐車場の修正後当期正味財産増加額が大幅なマイナスとなっています。

平成 15 年度の貸借対照表

表 5-35 駐車場事業にかかる貸借対照表 (単位：千円)

科目	みなと みらい 公共駐車場	石川町駅 北口 公共駐車場	桜木町駅前 公共駐車場	山下町 公共駐車場	湾岸線並木 トンネル 上部駐車場	駐車場事業 計
流動資産	122,673	58,594	-	94,864	12,125	288,258
建物・建物附属設備	9,305,864	9,819	-	884,668	-	10,200,352
その他	189,419	113,238	-	46,105	28,928	377,692
固定資産合計	9,495,284	123,058	-	930,773	28,928	10,578,045
資産合計	9,617,958	181,653	-	1,025,638	41,054	10,866,303
流動負債	122,673	1,188	-	3,386	9,263	136,512
長期借入金	7,521,100	-	-	577,897	-	8,098,997
固定負債合計	7,521,100	-	-	577,897	-	8,098,997
負債合計	7,643,773	1,188	-	581,284	9,263	8,235,510
正味財産	1,974,184	180,464	-	444,353	31,790	2,630,793
(うち当期正味財産増減額)	(95,975)	(4,501)	(110,923)	(10,087)	(4,992)	(206,305)
負債・正味財産合計	9,617,958	181,653	-	1,025,638	41,054	10,866,303

貸借対照表の資産および負債の大半を占めているのが、みなとみらい公共駐車場です。駐車場事業の事業成績および財政状態はみなとみらい公共駐車場の影響を大きく受けています。

みなとみらい公共駐車場は、みなとみらい 21 地区の駐車場需要に対処するために同地

区の国際交流ゾーンに、助成公社が建設費 187 億円の 1/2 (99 億円) を横浜市から補助を受けて建設したものです。その敷地部分は港湾局から無償で借りています。公共駐車場という名のとおり、みなとみらい地区の道路交通の円滑化を図り、地区の都市機能の維持および増進に寄与しています。しかし、継続的に大幅な赤字を計上しており、補助金収入および繰入金収入、ならびに敷地の無償使用によって、ようやく収支の均衡を計っているのが現状です。

助成公社が駐車場を運営するという、公社の事業としての合目的性ないしは合理性について以下に検討してみます。

- ・ 助成公社は融資事業を本来的な事業目的としています。したがって、駐車場を運営することは、付随的な事業であると位置付けられます。
- ・ 助成公社は融資事業を行っていることから、資金調達能力は他の公社に比べて格段に高く、建設費が 100 億円を超えたとしても、その資金を調達することが可能であり、駐車場を建設することができます。
- ・ 駐車場を建設できたとしても、その運営は融資事業とは異質なものであり、業務の効率性、採算性から判断しても、これの管理は外部に委託せざるをえません。
- ・ 収支の均衡が取れない、つまり、大幅な赤字となっている付随事業である駐車場の運営を外部に委託してまで、これを行おうとするのは全く経済合理性に欠けるものであると考えます。
- ・ 駐車場の運営が、みなとみらい地区の道路交通の円滑化を図り、地区の都市機能の維持および増進に寄与しているといっても、助成公社の本来的な使命である都市施設の整備、再開発事業の促進ならびに住民の住宅および地域施設の建設を助成することにより、都市の健全な発展および住民の福祉の向上に寄与することとは、大きく乖離しています。
- ・ しいて言えば、助成公社は、駐車場の運営にかかる大幅なマイナスを融資事業および建物事業の収支余剰で支えることができるから、付随的な駐車場事業が行えるのだと思わざるをえません。
- ・ したがって、駐車場事業については、同様の事業を運営する他の公社に移管もしくは民間への売却をも視野にいれた改革案を検討する必要があると考えます。

みなとみらい公共駐車場は、国際会議場などのみなとみらい 21 地区国際交流ゾーンおよびみなとみらい 21 地区全体の駐車需要に対応するために整備された駐車場ですが、街区の形成とともに同地区全体に一時預りの駐車場が整備されたこともあって、平成 14 年度の調査では、みなとみらい 21 中央地区の一時預り駐車需要に対して駐車容量が過大となっており、駐車需要は充たされていると報告されています。みなとみらい地区周辺の駐車台数は 1 万台を超えている厳しい競争状態にあって、横浜市都市計画局、横浜市横浜プロモーション推進事業本部、助成公社および㈱横浜国際平和会議場の 4 社で構成される運営委員会では、月極駐車利用の割合を高める等の利用促進策を検討していますが、これに加えて、さらに、コスト削減をも含めた長期収支の改善計画を策定し、これを情報開示することが必要であると考えます。

<意見> 「みなとみらい公共駐車場のあり方について検討を求めるもの」

駐車場事業は融資事業とは異質なものであり、業務の効率性、採算性からこれらの管理を外部に委託しています。大幅な赤字となっている付随事業である駐車場の運営を外部に委託してまで、これを行おうとするのは全く経済合理性に欠けるものであると考えます。現在では、みなとみらい地区周辺の駐車台数は1万台を超えている厳しい競争状態にあります。みなとみらい公共駐車場について、その利用促進を高め、さらに、コスト削減をも含めた長期収支の改善計画を策定し、これを情報開示することが必要であると考えます。
(都市計画局、助成公社)

6 . 資産管理

(1) 現金管理

助成会社の現金管理は、経理課にて行われています。経理課では金種別の現金残高表を月末に作成し、実際残高と帳簿残高とを突合しており、出納員の検印も押されています。しかしながら、現金の移動が少ないとの理由から、現金残高表の作成は月末時に限られています。帳簿を見ると、月に4～5回は払出しがあることから、少なくとも現金の出し入れがあった日には、その日毎に現金残高表を作成する必要があります。

また、総務課と債権保全課には小口現金があります。こちらは、現金移動の都度担当者 と上司により現金残高のチェックを行っているとのことですが、金種別の現金残高表は作成されていませんでした。同じく、現金の出し入れがあった日には、その日毎に現金残高表を作成し、上司の確認を得るべきです。

現金は潜在的な危険性が高いことから、金額の多寡に関わらず厳格な管理が求められます。

< 結果 > 「金種別現金残高表の作成による現金管理を求めるもの」

経理課での現金管理は、金種別の現金残高表を作成し、実際残高と帳簿残高とを突合していますが、月末にしか行われていませんでした。少なくとも現金の出し入れがあった際には現金残高表を作成する必要があります。

総務課および債権保全課の小口現金についても、現金残高表が作成されていませんでしたので、同じように管理することを求めます。(助成公社)

(2) 物品管理

実地調査において住宅融資事業会計にかかる物品の管理状況を確認したところ、物品管理台帳は作成されていますが、定期的に台帳記録と現物との現物照合(実地たな卸)が行われていませんでした。実地たな卸は、全ての物品が適切に物品管理台帳に記載されているか、物品管理台帳に記載すべき簿外の資産がないかどうかを検証するとともに、物品の使用状態を確認し、廃棄すべきものがないかを確認するなど物品を適切に管理する上で必要不可欠な手続きです。

実地調査において物品管理台帳よりサンプルを抽出し、これらについて現物との照合を行ったところ、物品管理台帳と現物の台数が整合しない物品が見受けられました。これらは除却等の処理が経理課へ伝達されていなかったものと思われます。実際の台数に整合するように物品管理台帳の数量を訂正するとともに、除却の処理漏れについて適切な会計処理を行う必要があります。

また、物品に関する管理規程を確認したところ、これらの管理規程がありませんでした。物品管理の規程を整備し、定期的(期末)に実地たな卸を実施する必要があります。

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

表 5-36 現物照合の結果

	件数
実地照合件数	8
(内訳) 物品管理台帳と一致したもの	7
存在しないもの	0
物品管理台帳上の台数と現物台数が一致しないもの	1
合 計	8

< 結果 > 「物品管理体制の改善を求めるもの」

助成公社の物品について物品管理台帳と現物とを照合する実地たな卸が行われていませんでした。現地調査において、物品管理台帳よりサンプルを抽出し現物照合を行った結果、物品管理台帳と台数が整合しない物品がありました。実際の台数に整合するように物品管理台帳の台数を訂正し、会計上も除却処理を行うとともに、物品に関するこれらの管理規程を整備し、毎期末には実地たな卸を行うことで物品の有無やその使用状態を確認しなければなりません。

また、物品本体には物品整理票が貼付されていませんでした。物品と物品管理台帳の突合を行う上で物品管理台帳上に記載されている物品を特定できるように、物品管理台帳上には物品毎に資産管理番号を付し、これらの資産管理番号を記載した物品整理票を物品に貼付しなければなりません。(助成公社)

7. 事業の課題

(1) 債権回収会社（サービサー）への回収業務の委託化の検討

「4. (1) 融資事業の構造」で述べたように、助成公社は信用リスクを抱えていることから、回収によるロスを最小限に抑えるため、債権回収に万全を期す組織体制づくりや担当者の人材育成を継続的に行っていく必要があります。助成公社での債権回収を行う償還部債権保全課整理係での回収体制を示すと以下のようになります。

表 5-37 償還部債権保全課整理係での回収体制

債権区分	対応職員	勤務期間	平均勤続年数
初期延滞債権	1名 (人材派遣職員)	3ヶ月毎の契約	2.0
長期延滞債権	職員6名	3名 (横浜市退職者)	2.4
		3名 (嘱託職員)	

延滞債権のうち、特に長期延滞債権については、個々の融資利用者の事情を勘案し返済条件変更等の検討を行った上で、実施可能な返済方法を融資利用者と交渉しなければなりません。また、最終的な法的手続きを実行する場合は専門的な法律知識も必要となります。このように長期延滞債権の回収交渉や督促時においては、より専門的な交渉能力が必要となることから、組織内においてこれらの回収担当者の人材育成に努めていく必要があります。

しかしながら、表 5-37 償還部債権保全課整理係での回収体制で示したように、長期延滞債権の回収を担当する職員の半数は、その雇用期間に期限（上限4年）がある横浜市退職者であり、整理係内の担当者はその都度交代させていかなければならないことから、組織内で継続的に担当者の人材育成を行っていくのは一定の限界があるのではないかと考えられます。

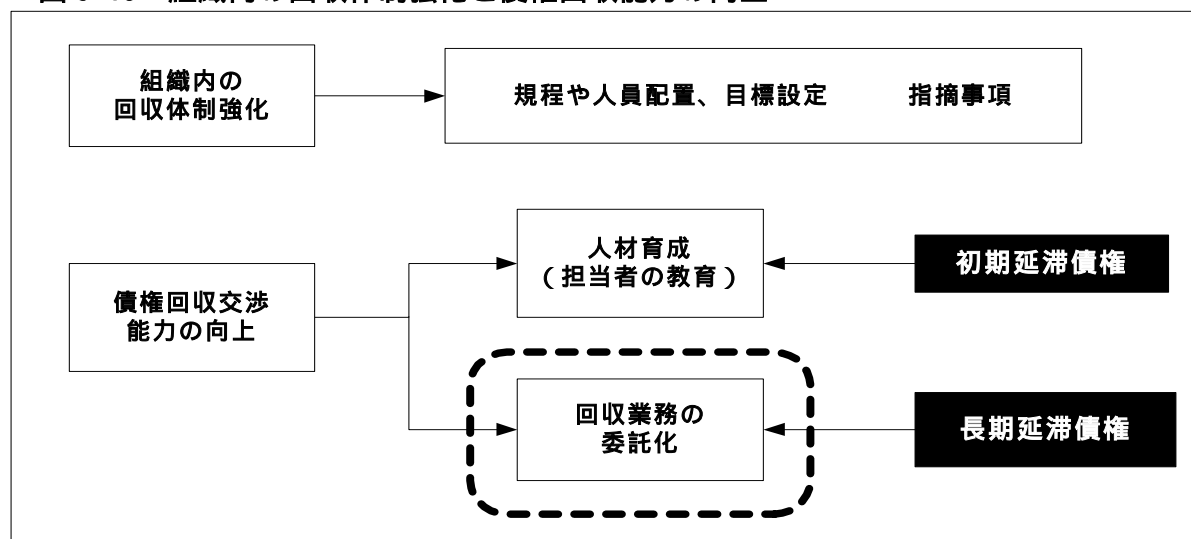
このような現状を踏まえた場合、回収をより効率的・効果的に行うための施策として、債権回収会社（サービサー）への回収業務の委託化を検討すべきものと考えます。

債権回収会社（サービサー）とは、債権者（助成公社）から委託を受け、債権管理回収その他のサービスを行う民間の専門業者です。委託を行った場合には、債権回収の専門職員が助成公社の回収代理人として延滞債権の対応を行うことになります。

債権回収会社（サービサー）への委託については、特定の債権のみを抽出して委託することが可能であることから、信用リスクの高い長期の延滞債権のみをサービサーに委託することが可能となります。整理係での人員構成を考えた場合には、信用リスクのさほど高

くはない初期延滞債権については現状の職員にその対応を任せ、信用リスクの高い長期延滞債権については回収の専門的交渉能力を有する債権回収会社（サービサー）に回収を委託し、横浜市退職者の受入を廃止するなど、委託化を導入することで柔軟な組織体制づくりが可能になるものと考えます。

図 5-13 組織内の回収体制強化と債権回収能力の向上



このような委託化による費用対効果を総合的に勘案して、回収業務の委託化を総合的に検討する必要があるものと考えます。

<意見> 「債権回収会社（サービサー）への回収業務の委託化の検討を求めるもの」

長期延滞債権の回収交渉や督促時においては、より専門的な交渉能力が必要です。しかしながら、長期延滞債権の回収を担当する職員の半数はその雇用期間に期限（上限4年）がある横浜市退職者であることから、組織内で継続的に担当者の人材育成を行っていくには一定の限界があるのではないかと考えられます。

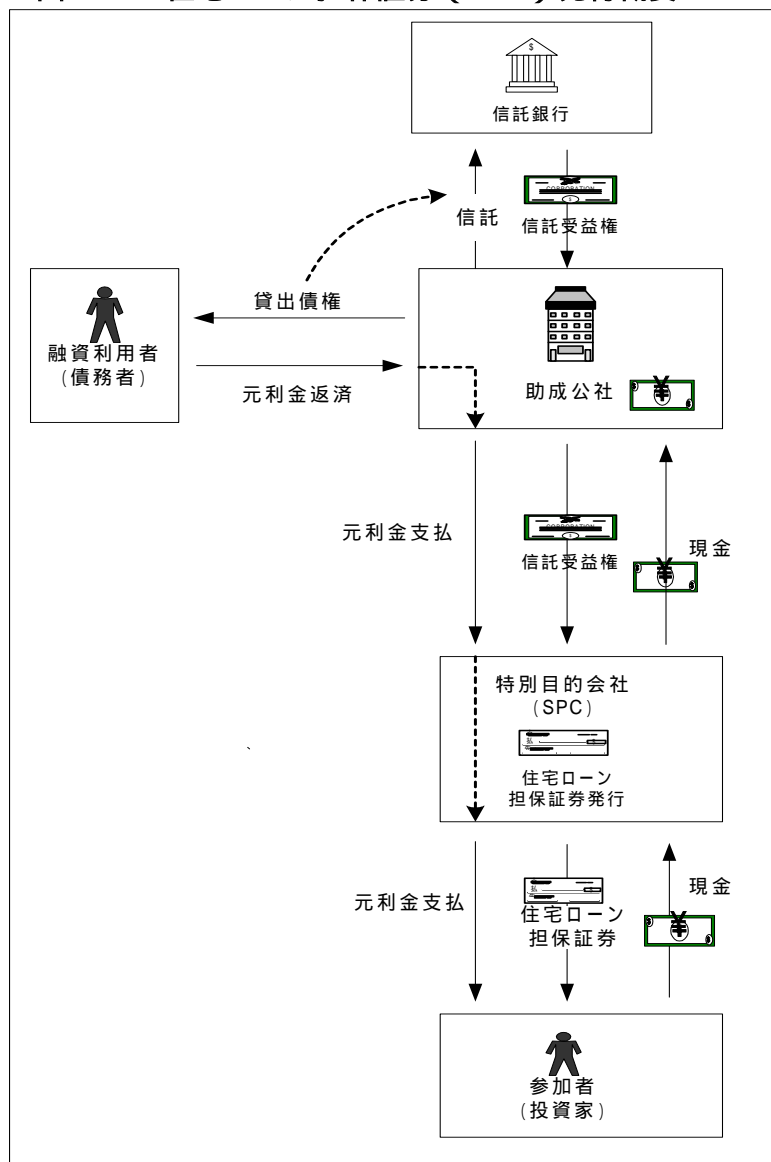
このような現状を踏まえた場合、回収をより効率的・効果的に行うためには債権回収会社（サービサー）といわれる債権回収の専門業者に回収業務を委託化する方法が考えられます。委託化による費用対効果を総合的に勘案し、回収業務の委託化を総合的に検討する必要があるものと考えます。（助成公社）

（2）貸出債権の流動化の検討

流動化とは、資産の保有者が、保有する特定の資産を他の資産から区分し、その区分した資産が生み出すキャッシュフローを裏付けとして、第三者から資金調達を行う仕組みのことです。助成公社は多額の貸出債権（資産）を有していますが、融資利用者から将来得る貸付金の元金および利息（キャッシュフロー）を裏付けとした証券を発行・売却することで、これらに相当する資金を得ることができます。住宅ローンのような貸出債権を流動

化する手法としては、民間金融機関が住宅ローン担保証券（Residential Mortgage Backed Securities）を発行するケースが近年増加しています。住宅ローン担保証券（RMBS）の概要を説明すると以下ようになります。

図 5-14 住宅ローン担保証券（RMBS）発行概要



《概要説明》

助成公社は信託銀行に貸出債権を信託し、信託受益権を特別目的会社（Special Purpose Company 以下、「SPC」という。）に譲渡・売却します。

これらの債権を譲り受けた SPC は、助成公社が将来得られるキャッシュフロー（貸付金元金および利息）を原資として証券を発行し、それを投資家に売却します。

SPC では、助成公社が将来得られるキャッシュフロー（貸付金元金および利息）を発行証券の利息や償還元金として支払を行うこととなります。

これらの取引の結果、助成公社は貸出債権に相当する現金を得ることができません。

このような流動化による証券の発行を助成公社が行う場合のメリットとしては、貸出債権の現金化やリスク・コントロールが挙げられます。

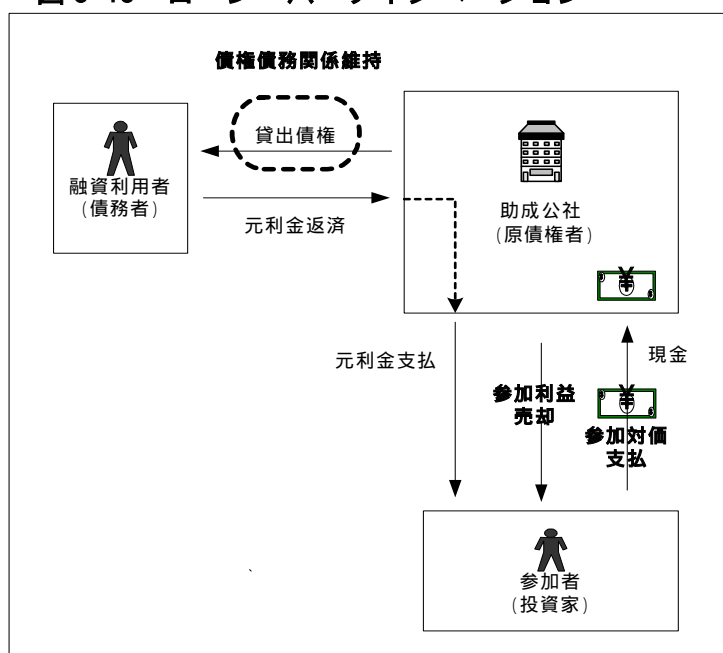
まず、このような流動化を行うことにより返済完了まで何十年もかかることが多い住宅ローン債権を資産から切り離し（オフバランス）、現金化することによって借入金の返済に充当することが可能になります。

また、助成公社は多額の貸出債権を保有することから、金利リスク（将来の金利の変動により損失を被るリスク）、信用リスク（融資利用者の財務状況悪化等により損失を被るリスク）のほかに期限前償還リスク（貸出債権が当初の契約期限前に償還されることによ

り損失を被るリスク)を抱えています。流動化はこれらのリスクを要因別に分解し、それぞれのリスク要因をコントロールしながら取引する仕組みを備えています。例えば、貸出債権の利息を発行証券の利息や証券化の参加者への配当として充当することにより、固定利回り債権の保有に起因する金利リスクを他の参加者に転嫁することができます。また、貸出債権のデフォルトや期限前償還によるリスクを参加者に転嫁させる取引等も可能になります。

流動化の手法は、住宅ローン担保証券(RMBS)の発行以外にもさまざまな手法があります。一般的な流動化の手法により貸出債権の譲渡・売却を行う場合には、原債権の移転を伴いますが、原債権の移転を伴わない流動化の手法としてローン・パーティシペーションがあります。ここでローン・パーティシペーションの概要を示すと以下ようになります。

図 5-15 ローン・パーティシペーション



《概要説明》

ローン・パーティシペーションにおいては、助成公社(原債権者)と投資家(参加者)との間で、ローン・パーティシペーション契約を締結し、譲渡における譲受人に当たる参加者として投資家が参加権購入代金の名目で融資債権に相当する代金を支払い、その対価として貸付債権の融資元本と利息を受け取るようになります。

ローン・パーティシペーションでは、原債権者(助成公社)と債務者(融資利用者)との間の融資(ローン)契約はそのままとし、金銭消費貸借契約の中の金利支払請求権と元本返済請求権の分配に投資家(参加者)が参加する形態を採ることで、貸出債権にかかる権利義務関係を移転せずに原債権者(助成公社)にかかる経済的利益とリスクを原債権者(助成公社)から投資家(参加者)に移転させることが可能です。

流動化の方法は住宅ローン担保証券(RMBS)発行やローン・パーティシペーションだけではなく、その手法は様々です。助成公社の抱える各種の事業リスクを総合的に分析し、流動化によるメリットがどの程度あるのかを総合的に勘案して、貸出債権の流動化を検討する必要があるものと考えます。

<意見> 「貸出債権の流動化の検討を求めるもの」

流動化とは、資産の保有者が、保有する特定の資産を他の資産から区分し、その区分し

た資産が生み出すキャッシュフローを裏付けとして、第三者から資金調達を行う仕組みのことです。このような流動化を行うことにより、返済完了まで何十年もかかる住宅ローン債権を現金化することが可能となります。また、助成公社は多額の貸出債権を有していることから、金利リスク、信用リスクのほかに期限前償還リスクを抱えていますが、流動化はこれらの事業リスクを要因別に分解し、それぞれのリスクをコントロールしながら取引する仕組みを備えています。

助成公社の抱える事業リスクを総合的に分析し、流動化によるメリットを総合的に勘案して、貸出債権の流動化を検討する必要があるものと考えます。（建築局、助成公社）

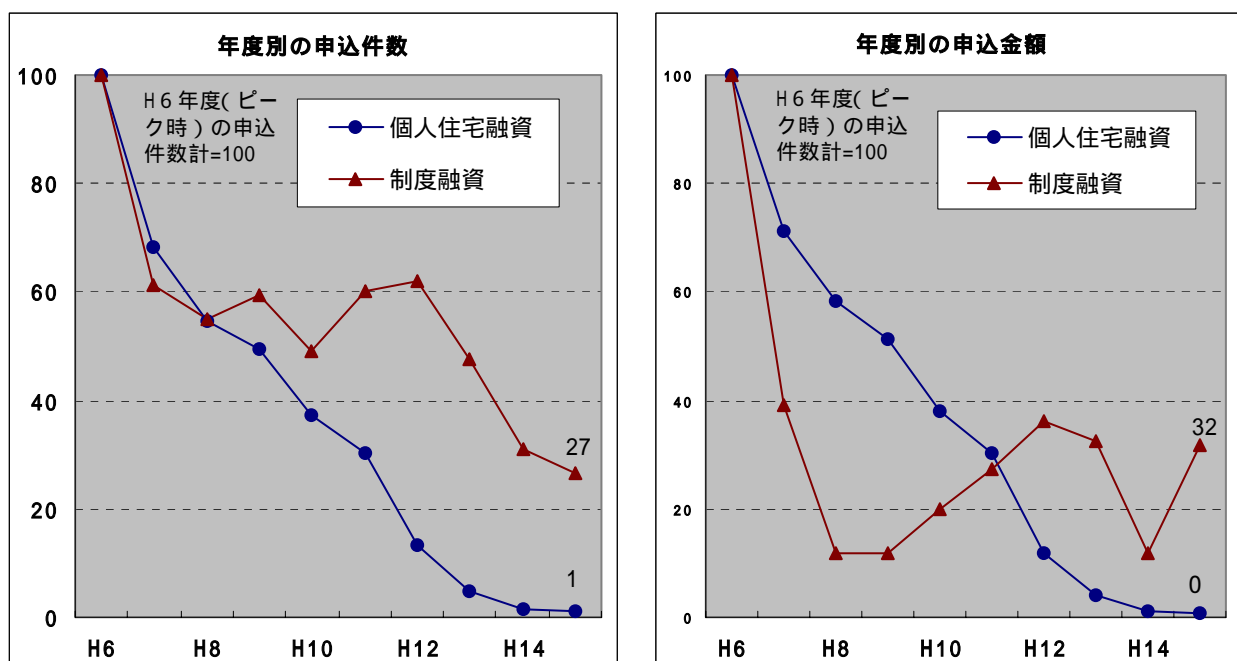
（３）個人住宅融資以外の融資事業のあり方について

平成 15 年 9 月 2 日の「公的住宅供給等あり方検討委員会」において、助成公社の融資事業のあり方が検討されました。この結果、助成公社における融資の実績が平成 6 年度をピークに大幅な減少が続いており、今後も増加する要因は考えられない状況であること、民間金融機関の住宅融資が充実してきたことおよび住宅金融公庫改革の動向等の観点から、個人住宅融資制度（住宅建築、新築・中古建売住宅購入、新築・中古マンション購入、住宅改良工事に関する融資）については、平成 15 年度末の申込をもって廃止することになりました。

個人住宅融資が廃止された一方で、それ以外の融資（賃貸共同住宅融資およびその他融資を指す。以下「制度融資」という。）については、融資を継続して実施しています。

平成 16 年 12 月に実施した建築局とのヒアリングにおいては、シルバーリフォーム（高齢者・障害者住宅改良工事）融資、戸建住宅耐震改良工事資金融資などの制度融資については、安全性や機能性の向上など一定の成果をあげており、今後もきめ細かな支援策として重要であるため継続して実施するとしています。また、今後は住宅に関する市民の様々なニーズに対応し、横浜市住宅施策の展開に合わせた支援策の充実を図るため、新たな融資制度の創設について検討していくとしています。助成公社の平成 6 年度（ピーク時）から直近平成 15 年度までの 10 年間における融資（個人住宅融資および制度融資）の実績を示すと次のグラフのようになります。

グラフ 5-5 申込件数および申込金額の年度別の推移表



年度別の申込件数および申込金額について、平成6年度（ピーク時）を100としてその推移をグラフ化した場合、個人住宅融資のみならず、制度融資についても申込件数および金額が減少していることが分かります。制度融資の申込件数では、平成6年度100に対し平成15年度の比較指数は27、年度別の申込金額で見ても、平成6年度100に対し平成15年度の比較指数は32となっています。

次に、平成16年度から新設した制度融資の申込実績を示すと以下のようになります。

表 5-38 平成16年度新規制度融資の申込実績

融資制度	融資対象	融資金利	融資内容	H16年度申込(4月～8月)	
				件数	金額
バリアフリーリフォーム融資	バリアフリー化のための工事費	固定1%	上限150万円 返済期間3年～10年	12件	3,090万円
太陽光発電システム融資	太陽光発電システムの設置費用	固定1%	上限200万円 返済期間3年～10年	2件	400万円
合計				14件	3,490万円
1ヶ月当たり申込件数計				2.8件	698万円

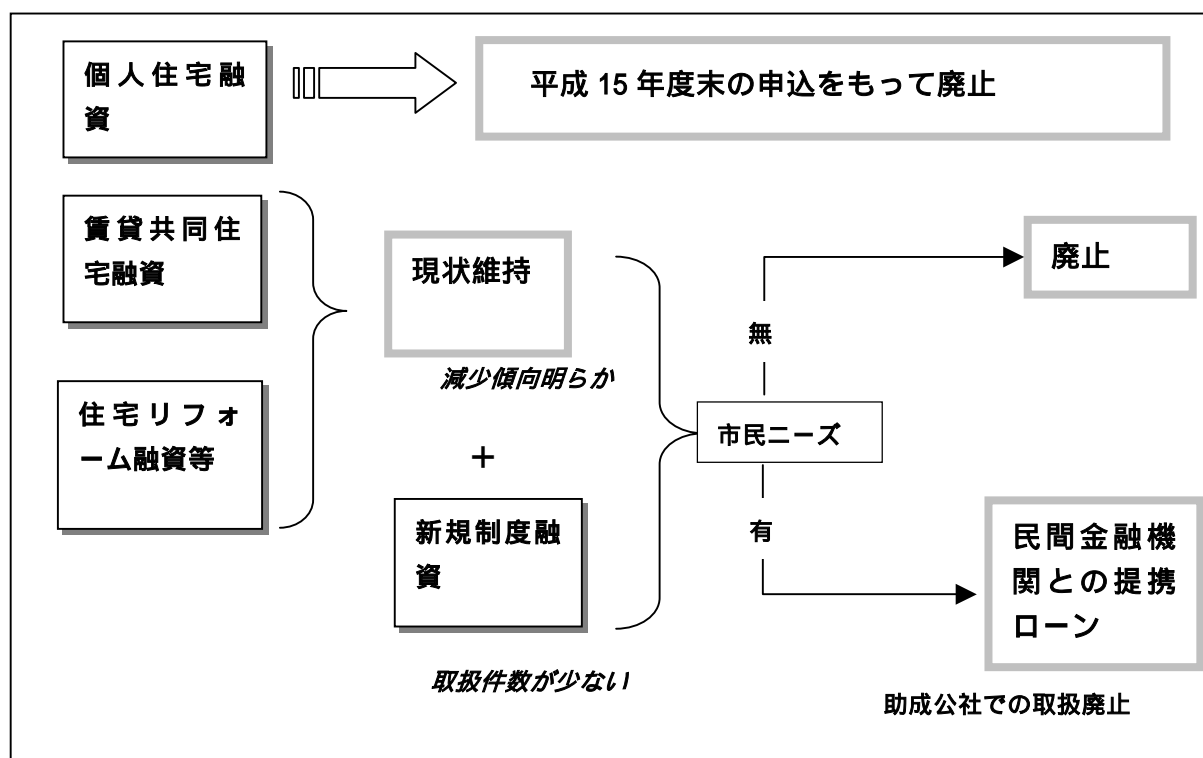
平成16年8月までの新設制度融資の申込実績を見る限りでは、その申込の実績は1ヶ月当たりわずか2.8件です。

このように制度融資については、個人住宅融資同様に平成6年度以降その取扱実績の減少傾向が明らかです。また、平成16年度に新設された制度融資については申込状況が低

水準で推移しています。最近では民間金融機関でのリフォームローン等を含めた住宅ローンへの積極的な推進活動が行われており、現状の制度融資は民間の金融機関で代替することが可能であることから、このような制度融資に対する市民のニーズがなくなっているのではないかと考えられます。このような制度融資の減少傾向の原因分析を行い、融資希望者へアンケートを実施するなど市民ニーズの的確な把握を行うべきではないかと考えます。

そして、これらの検討の結果、市民ニーズの乏しい制度融資については今後も継続して実施していくのか検討を行うべきです。また、制度融資のうち、融資利用者に対し利子補給を実施するなど、横浜市の住宅政策上、存続させることが望ましいものについては、制度融資を実施する主体について検討すべきものと考えます。制度融資の実施主体については、助成公社が必ずこれらの制度融資を実施しなければならないという必然性はなく、横浜市が民間金融機関と提携ローン制度を創設し、利子補給を実施するなどの方法によっても、その政策目標は達成できるものと考えます。現状では、制度融資の申込は助成公社の本社ビルでのみ受け付けていますが、このような民間金融機関との提携ローンが実現した場合には、その取扱場所が増加することから市民の利便性の向上や制度融資に対する宣伝広告効果があるものと考えます。

図 5-16 助成公社の融資制度



<意見> 「個人住宅融資以外の融資事業のあり方について検討を求めるもの」

平成 16 年 4 月より個人住宅融資を廃止していますが、これ以外の融資事業については継続して実施しています。平成 16 年 12 月に実施した建築局とのヒアリングにおいては、現状実施している制度融資については今後も継続して実施するとしています。しかしながら、現状の制度融資の取扱件数や申込金額の減少傾向は、廃止された個人住宅融資制度同

様に明らかであり、平成 16 年度に新設した制度融資の申込状況は低水準で推移しています。減少傾向にある要因を分析し、現状の融資事業をそのまま継続して実施していくことの可否を検討すべきであると考えます。

市民ニーズの乏しい制度融資については廃止に向けた検討を行うべきであり、利子補給を実施するなど横浜市住宅政策上、存続させることが望ましい制度融資については、民間金融機関との提携ローン制度を創設し、利子補給を実施するなどの方法によってもその政策目標は達成できるものと思われまます。(建築局、助成公社)

(4) 個人住宅融資事業廃止に伴う人員配置の見直し

個人住宅融資制度については、平成 16 年 3 月末の申込をもって廃止しています。実地調査において、個人住宅融資を廃止した平成 16 年 4 月から調査の直前月である平成 16 年 8 月までの事業部融資課融資係での融資制度毎の申込状況を確認し、過去 2 年間の申し込み状況と比較したところ以下になりました。

表 5-39 最近 3 年間における融資申込件数・金額比較表

	平成 14 年 4 月～ 8 月 (5 ヶ月)		平成 15 年 4 月～ 8 月 (5 ヶ月)		平成 16 年 4 月～ 8 月 (5 ヶ月)	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
個人住宅融資	77	590,700	65	486,000		廃止
賃貸共同住宅融資	5	492,700	6	277,900	6	679,500
住宅リフォーム融資等	50	264,400	46	274,300	31	159,800
市街地再開発融資	-	-	1	800,000	1	2,350,000
合計	132	1,347,800	118	1,838,200	38	3,189,300
1 ヶ月当たり平均 (÷ 5 ヶ月)	26	269,560	23	367,640	7	637,860
事業部融資課融資係 受付担当職員数	6 人 (1)		4 人 (1)		3 人 (0)	
1 人当たり月間受付件数 (÷)	4.3 件		5.9 件		2.5 件	

(注) 事業部融資課融資係 受付担当職員数のうち () は人材派遣職員の人数

このように個人住宅融資制度の廃止の影響により、平成 16 年 4 月以降の融資申込件数は大幅に減少し、1 ヶ月当たりの平均申込件数はわずか 7 件 (前年度は 23 件) に留まっています。受付件数から判断する限りにおいては、事業部融資課融資係の業務量は大幅に減少したことは明らかです。このような状況にもかかわらず、受付担当の人数はほとんど

変化がない（平成 16 年 4 月より人材派遣職員を 1 名減）ことから、担当職員 1 人当たりの月間融資受付件数は 2.5 件（前年 5.9 件）と大幅に減少しています。

今後の融資業務のあり方については「7.（3）個人住宅融資以外の融資事業のあり方について」において検討を要する旨の意見を述べています。しかしながら、これらの検討には比較的時間を要すると考えられることから、まずは現状実施可能な範囲で業務体制を見直すべきであると考えます。現状実施している制度融資の申込件数が、今後も低水準で推移するのであれば、事業部融資課融資係での受付担当人員の削減を検討するなど組織内での適切な人員配置に努める必要があると考えます。

<意見>「事業部融資課融資係における受付担当人員の削減および組織内での適切な人員配置の検討を求めるもの」

平成 16 年 4 月より個人住宅融資制度を廃止したことに伴い、過年度に比して融資の受付件数が大幅に減少し業務量が大幅に減少したことは明らかであるにもかかわらず、受付を担当する事業部融資課融資係の受付担当人員はほとんど変化がありません。

今後の融資事業のあり方については「7.（3）個人住宅融資以外の融資事業のあり方について」において検討を要する旨の意見を述べていますが、これらの検討には比較的時間を要すると考えられることから、まずは現状実施可能な範囲でその業務体制を見直すべきであると考えます。現状実施している制度融資の申込件数が、今後も低水準で推移するのであれば、事業部融資課融資係での受付担当人員の削減を検討するなど組織内での適切な人員配置に努める必要があると考えます。（助成公社）

（5）建物事業および駐車場事業のあり方について

助成公社は、都市施設の整備、再開発事業の促進ならびに住民の住宅および地域施設の建設を助成することにより、都市の健全な発展および住民の福祉の向上に寄与することを目的とし、この目的を達成するため、寄附行為第 3 条第 3 号で「公社が建築した耐火建築物の賃貸」、同条第 9 号で「駐車場の整備及び運営管理」を行うとしています。しかしながら、建物および駐車場は、民間資本で整備されることが基本ではないかと考えます。助成公社の主たる業務は融資事業であり、建物や駐車場を建設して、これを管理運営することはあくまでも付随事業として行っているものであると考えます。

- ・横浜市が主に入居している関内中央ビルは、本来的には行政財産として横浜市が保有すべきものであり、助成公社がこれを賃貸ビルとして保有しているのは、「5.（1）建物事業の概要」で記載したとおり建設時の経緯および他の地権者との区分所有の関係からであると理解しています。
- ・また、ヨコハマポ - トサイドビルには助成公社と他の横浜市の出資団体が入居していますが、これを言い換えると、助成公社は自社ビルを保有して、余っている部分を賃貸業務に使っているということが出来ます。このような保有形態のビルにどうして補助金が交付されるのでしょうか。

- ・ 助成公社がサ - ビス供給主体となって、サ - ビスを提供しようとする相手はもっぱら融資利用者であり、駐車場利用の一般市民ではありません。駐車場の運営管理は、その業務の効率性、採算性からこれを外部に委託しています。大幅な赤字となっている駐車場の運営を外部に委託してまで、これを行っていることは、助成公社が本来サービスを提供すべき融資利用者のために必要であるとは考えられません。

銀行、保険会社等の金融機関が建物または駐車場等の施設を所有するのは、投資物件としてこれらを所有するもので、これらを直接に運営して利益を獲得しようとはしていません。これらの施設を賃貸または駐車場として事業運営する場合は、事業効率の面からして別の経営主体がこれを行うケースがほとんどではないかと思えます。設立目的に則って建物や駐車場が管理運営されてきたと思えますが、建物および駐車場は民間資本で整備されることが基本であると考えますので、これらの事業を分割して、他の建物や駐車場の管理運営を行っている公社へ統合させるか、あるいは、民間へ売却することについて検討することも必要ではないかと思えます。

< 意見 > 「建物事業および駐車場事業の今後のあり方について検討を求めるもの」

銀行、保険会社等の金融機関が建物または駐車場等の施設を所有するのは、投資物件としてこれらを所有するもので、これらを直接に運営して利益を獲得しようとはしていません。これらの施設を賃貸または駐車場として事業運営する場合は、事業効率の面からして別の経営主体がこれを行うケースがほとんどではないかと思えます。設立目的に則って建物や駐車場が管理運営されてきたと思えますが、建物および駐車場は民間資本で整備されることが基本であると考えますので、これらの事業を分割して、他の建物や駐車場の管理運営を行っている公社へ統合させるか、あるいは、民間へ売却することについて検討することも必要ではないかと思えます。（都市計画局、建築局、助成公社）