

上牧町土地開発公社解散プラン

平成24年(2012年)8月

奈良県 上牧町

上牧町土地開発公社解散プラン目次

はじめに	P 1
1 上牧町土地開発公社の概要	P 2
(1) 設立の目的	
(2) 沿革	
(3) 設立団体	
(4) 基本財産	
(5) 組織	
2 上牧町土地開発公社の解散を決めた背景	P 3
(1) 公社の役割	
(2) 公社を取り巻く環境の変化	
(3) 公社の経営健全化の取組	
(4) 抜本的改革の必要性	
(5) 公社の具体的な解散策	
3 上牧町土地開発公社解散計画	P 6
(1) 解散時期	
(2) 解散に係る手続き	
(3) 解散に伴うスケジュール	
4 三セク債発行に係るシミュレーション	P 9
(1) 起債借入金額及び起債時期	
(2) 起債償還計画	
(3) 三セク債発行が財政指標に与える影響	
おわりに	P 1 1
【参考資料】	
1 上牧町土地開発公社保有土地の処分等に関する計画	P 1 2
(1) 公社保有土地一覧（平成23年度末）	
(2) 公社解散までの処分イメージ（保有資産の変化）	
2 公社保有資産の推移	
3 公社金融機関借入金残高	

はじめに

上牧町土地開発公社（以下「公社」という。）設立当時は、高度経済成長期の時代で、急激な人口増加と都市化の進展により、都市基盤施設の早急な整備が迫られる中、土地価格（以下「地価」という。）も景気背景と同様に高騰したことで公共事業用地の確保が困難となったことから、必要な用地を計画的・弾力的に確保するために設立された。

公社設立により、公共施設の整備、建設の基となる用地の先行取得が担保されることは、事業計画を進める上で、将来の地価の高騰に備えることができ、各種の都市基盤施設整備事業の早期完了に大きく貢献してきた。

しかし、長期にわたる景気の低迷による国・地方公共団体の財政悪化を背景として、公共事業の繰り延べや見直し、また地価の継続的な下落という社会状況の変化があり、今後も公社を活用した用地の先行取得の必要性が見込まれないとともに、先行取得した土地の買戻しが計画どおり進まず、土地保有期間が長期化し、その間に発生する金利負担の累増による土地の簿価上昇は非常に深刻なものとなってきている。

全国的にも公社を取り巻く環境は厳しく、多くの地方公共団体において、その役割を終えたものとして解散を含む抜本的な改革に取り組みられてきている。このような状況の中、公社の今後の在り方について、上牧町議会は、平成19年9月に上牧町財政問題特別委員会（以下「財特」という。）を設置し、課題の抽出とその対応策について調査し、解散を視野に入れた検討を行ってきた。

同様に上牧町（以下「町」という。）は、平成23年個別外部監査を実施し、公社の破綻経緯と今後の再発防止策について検証を行い、同年11月に結果報告書を公表した。

町は、財特での検討及び報告書並びに個別外部監査の結果報告書を重く受け止め、将来二度とこのような事態を招く事のないよう、平成25年度が発行期限である第三セクター等改革推進債（以下「三セク債」と言う。）を活用し、公社を解散することが適切な選択であると判断した。

1 上牧町土地開発公社の概要

(1) 設立の目的

公社は、公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年法律第66号。以下「公拡法」という。)に基づき、上牧町の秩序ある整備を図り、住民福祉の増進に寄与するために必要な公共施設用地の計画的かつ安定的確保を目的に設立された。

(2) 沿革

昭和48年 9月28日 奈良県知事へ設立認可申請

昭和48年11月 8日 奈良県知事設立認可

昭和48年11月30日 設 立

(3) 設立団体

上 牧 町

(4) 基本財産

500万円(上牧町全額出資)

(5) 組織(平成24年4月1日現在)

役員：理事7名、監事2名 職員：3名

2 上牧町土地開発公社の解散を決めた背景

(1) 公社の役割

上牧町は、高度経済成長を背景にした昭和40年代後半から始まった西大和ニュータウン開発などによる、急激な人口増加と都市化が進み、急増した住民に対応するため小・中学校、保育所、幼稚園、文化施設や保健福祉センターの新設、住環境整備を目的とした小集落改良事業や街路事業など大規模な都市づくりを進めていく上で、必要な公共用地確保のため、公社に対し公共用地の先行取得を依頼した

依頼を受けた公社は、町の債務保証を受け、金融機関から事業資金の借入を実施し、町の将来事業のための土地を安定的、計画的に取得することができたことから、町は土地の取得手続きを機動的、弾力的に行うことが可能になった。高度経済成長期以降年々地価が上昇するという経済状況の中にあっては、町が直接土地を取得するのには比べ、将来の需要に備え地価が上昇する前に取得できる利点があり、公共事業の円滑な執行には、その活用が不可欠であった。

公社が、先行取得してきた用地は、長年にわたって、本町まちづくりに大きな役割を果たしてきた。

(2) 公社を取り巻く環境の変化

地価が上昇を続けていた頃は、町が直接用地取得するよりも、公社に依頼するほうが、町財政への負担は軽減され、適確な用地取得が可能であった。

当時、公社が保有する用地が着実に増え続けた理由の一つに、町は、事業に必要な用地だけを買収依頼するのではなく、事業用地となる見込みのない用地も含めて代理買収の依頼をしており、必要部分を含む周辺用地もまとめて1筆買いするのが通常であった。

公社は、買収依頼を受けた用地は全て買戻しされるとの前提で先行取得したものの、町は、事業対象用地しか買戻さなかったため、対象外の用地が残地として公社に残ったというのが実情であった。

バブル経済が崩壊すると、それまで高騰を続けていた土地の価格が崩れだし、地価の下落が続くようになった。

町は、経済の低迷の影響を受け、税収入をはじめとする歳入の大幅な減少などにより財政状況が厳しくなり、事業計画自体の見通しの甘さという要因に加え、公共事業が縮小・延期・中止され大幅に減少したことから、公社保有用地の買戻しを進めることが出来なくなった。

町の買戻しと金融機関からの借入金により経営を行ってきた公社は、事業資金を金融機関からの借入により確保する状況が続き、借入に伴う金利負担の増加は更なる簿価の上昇を招き、地価の下落と併せ実勢価格との乖離が大きくなり、公社の経営は大変厳しい状況となった。

(3) 公社の経営健全化の取組

① 公社保有用地増加の抑制

平成19年度以降、町は公社に対する先行取得依頼をやめ、公共事業用地は町が予算計上し直接買収することとした。

② 資金の低利借入の実施

借入金利息の累増を少しでも軽減するため、平成20年度から葛城地区清掃事務組合から低利で資金を借り入れ、金融機関からの借入額の縮減を図っている。

③ 人件費等の抑制

公社保有用地の維持管理についても、職員でできるものについては、職員で実施するなど経費削減に努めている。また、平成18年度から公社職員の人件費については、町で負担し公社保有用地の簿価上昇を抑えている。

④ 欠損金に対する補填の実施

公社は、「土地開発公社経理基準要綱」により、平成19年度に保有用地を公有用地と特定土地に区分し、特定土地については時価評価を行った。町は、その際発生した評価損及び民間売却等による損失額の軽減を図るため、平成20年度から計画的に欠損金に対する補填を実施している。

⑤ 公社保有用地の計画的買戻し

町は、公社健全化計画を策定し、平成21年度から供用済土地の買戻しを進めてきた。また、財源の許す限り臨時買戻しを進め公社保有用地の減少に努めてきた。

(4) 抜本的改革の必要性

このように経営改善に取り組む中、町は平成20年4月に「上牧町土地開発公社の経営健全化に関する計画」を策定し、保有用地の積極的な買戻しを進めてきた結果、平成23年度決算における公社の借入金額は、49億3,600万円まで減少した。

町は、平成24年度も引き続き、保有用地の買戻しに努める予定で、平成24年度末における公社の借入金額は、約43億円と見込まれる。

公社を存続させることは、これら長期保有用地に係る借入金の利息が累増し、町の買戻し額となる簿価がさらに膨らむ結果となる。

また、仮に公社の保有資産を現時点で時価評価した場合、既に時価が簿価を大きく下回っており、実質的な債務超過状態となっている。最終的に債務超過分は、町が負担する必要がある、町財政の将来負担の増大が懸念される。

この懸念を取り除くための抜本的改革としては、町が公社の借入先金融機関に対する債務の解消を行い、公社を解散することが最善であると考えられる。

(5) 公社の具体的な解散策

金融機関に対する債務を解消するには、町が公社から長期保有用地を簿価で買戻し、公社がその買戻金で金融機関からの短期借入金を返済する方法と、公社の金融機関からの借入金に対し債務保証をしている町が、公社に代わってその債務を返済（代位弁済）する方法があるが、どちらにしても、町が一度に多額の財源を手当てする必要がある。これを可能にする手段として、平成21年4月に地方財政法（昭和23年法律第109号。以下「地財法」という。）が改正され、平成21年度から平成25年度までの5年間に限り、公社等の解散に必要な一定の経費の財源に充てる地方債の特例として、三セク債が創設された。三セク債を活用することにより、現行借入金利より低金利で固定化することができ、金利変動リスクの回避を図ることが可能となる。しかし、三セク債制度終了後の平成26年度以降に公社を解散した場合には、これらに要する経費の全額を町が単年度の予算から捻出しなければならない、将来にわたって、町に多額の財政負担を強いることになる。

町は、後年度の財政負担を平準化するためにも、この三セク債を活用できる平成25年度中に公社を解散する。

3 上牧町土地開発公社解散計画

(1) 解散時期

平成21年4月の地財法の改正で地方債の特例として設けられ、公社等の解散に必要となる一定の経費の財源に充てる「三セク債」を利用できる平成25年度中に公社を解散することを目途に、その事務を進めていくこととする。

(2) 解散に係る手続き

ア 公社理事会手続き

公社の理事会において、公社の解散、財産処分方法の確認、そして清算人の選任について同意を得る。

イ 公社解散手続き

- ・ 公社解散の認可申請のための議決（公拡法第22条第1項）及び解散に要する経費の予算（補正予算）議決（自治法第96条第1項第2号）を受ける。
- ・ 議会の議決後、県に公社の解散認可（公拡法第22条第1項）を申請し、審査を受けた後、解散が認可される。
- ・ 解散認可後は、清算人によって、現在行われている業務を終了し、債権の取立て及び債務の弁済、残余財産の引渡しが行われる。
- ・ 清算終了の後、県知事に清算終了の届出（公拡法第22条第1項）をして解散手続きが終了する。

ウ 三セク債の起債手続き

- ・ 起債申請のための議決（地財法附則第33条の5の7第3項）及び起債に要する予算（補正予算）の議決（自治法第96条第1項第2号）を受ける。
- ・ 事前に、県や金融機関との調整を進め、議会の議決後、県知事の起債発行許可を受けて、三セク債を発行し、公社の金融機関からの短期貸付金に係る債務について債務保証を履行する（町が金融機関に対して代位弁済する）。

エ 債権放棄の手続き

- ・ 町は、三セク債を活用し金融機関へ公社借入金を代位弁済することにより求償権を取得し、公社に支払能力が無い場合、金銭に代えて公社保有用地を譲り受ける（代物弁済）。

- ・ 町は、代物弁済後においてもなお不足する額を放棄するため、債権放棄する議決（自治法第96条第1項第10号）を受ける。

オ 公社解散認可の手続き

- ・ 奈良県知事に公社解散の認可申請を行い、審査を受けた後、解散が認可される。
- ・ 解散認可後は、清算法人へ移行し、清算人によって債務の弁済、残余財産の引渡しが行われる。清算が終了し、奈良県知事に届出（公拡法第22条第1項）して解散手続きが終了する。

（参考） 解散手続き例

（平成24年度から平成25年度）

1. 県への第三セクター等改革推進債関係協議
2. 公社理事会での解散同意
3. 公社解散議案【公拡法第22条第1項】
4. 第三セクター等改革推進債許可申請議案【地財法附則第33条の5の7第3項】
5. 予算議案【自治法第96条第1項第2号】
6. 県へ第三セクター等改革推進債許可申請
 - ・ 県から許可
7. 金融機関から借入（第三セクター等改革推進債の発行）
8. 金融機関への代位弁済（債務保証履行）
9. 代位弁済分に係る求償権の行使
10. 債権放棄議案【自治法第96条第1項第10号】
 - ・ 求償権放棄
11. 県への公社解散認可申請
12. 清算
13. 公社解散と清算終了

(3) 解散に伴うスケジュール

期 日	土地開発公社	町	県
H23年 11月	・保有地の仕分けと処分協議継続	・土地開発公社個別外部監査の報告	
H24年 5月			・上牧町と協議(随時)
8月	・起債対象経費の確定 ・解散同意(公社理事会)	・解散プランの策定 ・県と土地開発公社解散に向けて協議	
9月		・町議会にて公社の解散議決 ・三セク債の発行議決 ・金融機関との協議	
H25年 3月		・三セク債の予算議決	
4月		・三セク債要望(4月)	・総務省ヒアリング
9月		・三セク債許可申請	・予定額通知(9月上旬) ・起債許可(9月下旬)
10月	・現金及び代物弁済	・三セク債借入れ ・代位弁済(金融機関へ) ・求償権行使 ・債権放棄(※1)	
H26年 3月	・解散手続きの開始 ・解散の結了 ・解散結了の届		

※1 債権放棄については、別途議会の議決が必要

4 セク債発行に係るシミュレーション

(1) 起債借入金額及び起債時期

起債借入額 : 約 43 億円 (予定)

起債借入時期 : 平成 25 年度中 (予定)

(2) 起債償還計画

三セク債の償還年数については 25 年の償還期間で試算した。

※ 現時点では次の例のとおり起債内容を仮定して試算する。

<起債借入額 43 億円 (仮定)>

起債借入時期 : 平成 25 年度中

償還年数 25 年、据置期間 1 年、年利率 3.0%

(据置期間中は、利息分のみの支払いとなる予定。)

(単位 : 千円)

年度	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
元金	86,000	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000
利子	64,677	125,130	119,970	114,810	109,650	104,490	99,330	94,170	89,010
合計	150,677	297,130	291,970	286,810	281,650	276,490	271,330	266,170	261,010

年度	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43
元金	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000
利子	83,850	78,690	73,530	68,370	63,210	58,050	52,890	47,730	42,570
合計	255,850	250,690	245,530	240,370	235,210	230,050	224,890	219,730	214,570

年度	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50	H51	合計
元金	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	172,000	86,000	4,300,000
利子	37,410	32,250	27,090	21,930	16,770	11,610	6,450	1,290	1,644,927
合計	209,410	204,250	199,090	193,930	188,770	183,610	178,450	87,290	5,944,927

※ 三セク債を償還する際の支払利息の一部については、国による特別交付税措置が講じられることとなっている。

(3) 三セク債発行が財政指標に与える影響

第三セクター等改革推進債の発行による財政指標の見通しを推計すると、次の表のとおりである。

(単位；%)

区 分	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
実質公債費 比 率	13.1	14.4	16.9	18.7	18.4	17.9	17.7	17.6	17.1

区 分	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43
実質公債費 比 率	16.1	15.3	14.6	13.9	13.0	12.3	11.7	11.1	10.4

区 分	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50	H51
実質公債費 比 率	9.8	9.3	9.1	8.7	8.3	7.9	7.6	6.9

実質公債費比率の推移は、平成29年度にピークに達し、その後減少に転じる見込みである。従って、第三セクター等改革推進債の償還期限までの間に、早期健全化基準を上回る可能性は低いものと推計される。

将来負担比率については、公社の負債額が既に算定の対象となっているので、いったんは、上昇するが基準を上回る可能性は低いものと推計される。

おわりに

上牧町は、経営が大変厳しい状況にある公社を「第三セクター等改革推進債」を活用して、解散することにした。

町は、三セク債制度を利用しての公社の解散は、長期にわたり公社の経営状況の調査・分析・改革等の審議をいただいている財政問題特別委員会からの解散に対する意見、公社の個別外部監査報告書の意見を考慮し、この方法が、将来の町の安定的な財政運営に寄与すると判断した。

町が、本来の存在意義が薄れ、財政面で経営破綻状態に陥っている状況の公社を存続させているのは、公社解散に際し、公社借入金返済のための多額の費用を必要とすることが、最大の要因であった。

このような状況の公社が、全国的に多く見られたことから、国は三セク債制度を創設し、三セク債の活用を念頭に置きつつ、公社の存廃を含めた抜本的改革に集中的かつ積極的に取り組むことの指針を示した。

上牧町においてもこのタイミングを逃すことは、今後も公社が、町に多額の財政負担を強いることになり、町が将来にわたって健全な財政運営を図っていくためにも、公社の解散は避けられないものである。

【参考資料】 1 上牧町土地開発公社保有用地の処分等に関する計画

(1) 公社保有用地一覧表(平成23年度末)

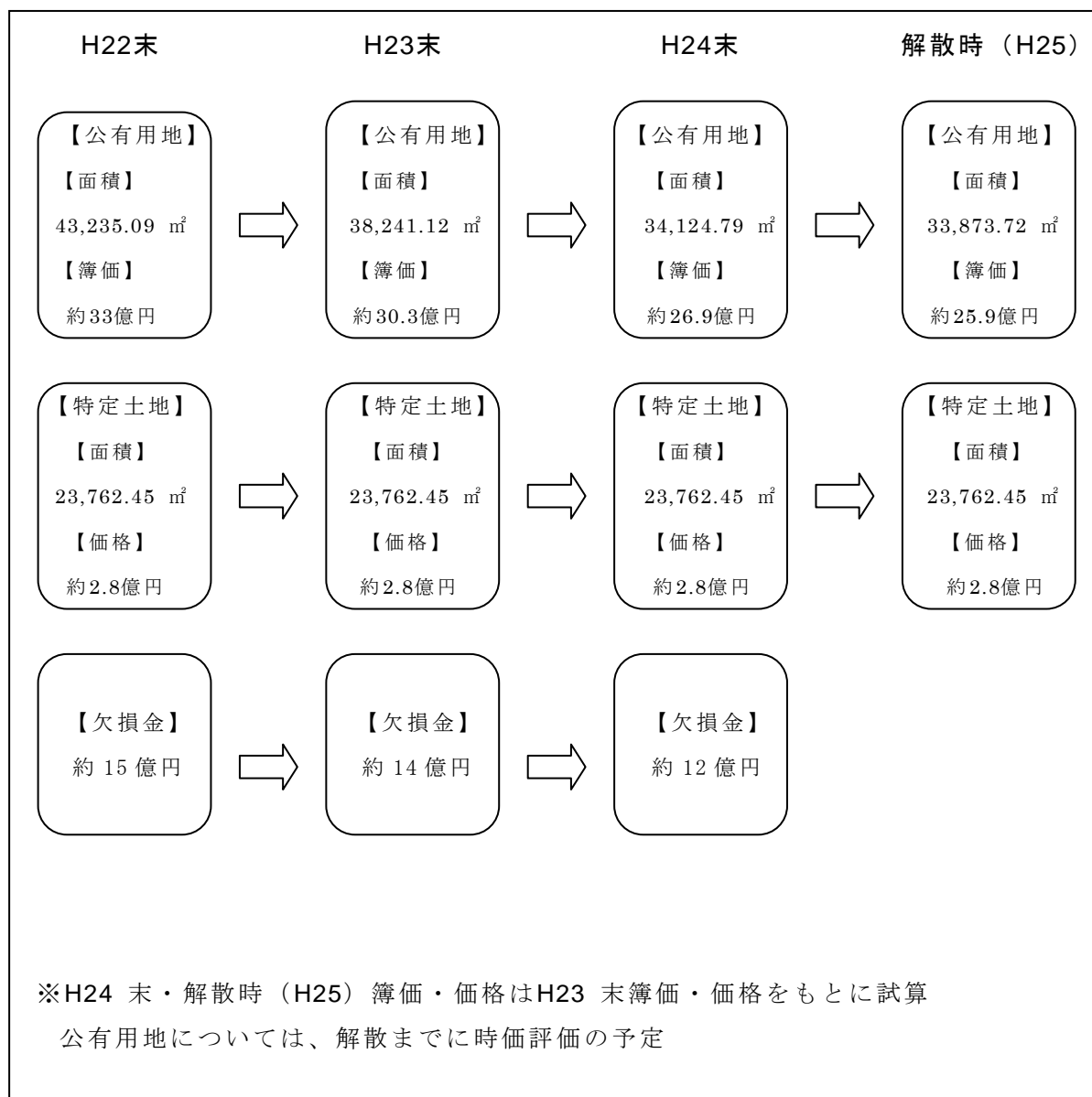
番号	事業名(用地名)	面積(㎡)	簿価(円)	処分方針
1	滝川台地区	140.12	98,240,389	解散までに、国補助を活用し、町が買戻し整備する。
2	高塚濁池線	284.00	27,933,414	解散までに、町が買戻し整備する。
3	滝川1号線	110.95	8,790,555	解散までに、国補助を活用し、町が買戻し整備する。
4	服部台明星線代替用地	993.67	77,222,560	解散までに、町が買戻す。
5	桜ヶ丘新町線(上牧3042)	209.68	13,478,253	解散までに、道路用地と交換後町が買戻す。
6	米山新町線	2,542.46	87,386,936	解散までに、道路用地と交換後町が買戻す。
7	小集落用地(上牧4229-2)	443.03	71,613,017	解散までに、町が買戻す。
8	焼却場用地	1,190.00	110,633,188	代物弁済により上牧町が取得予定
9	高池鳥居坂線	1,158.14	39,515,329	代物弁済により上牧町が取得予定
10	北上牧3号線	56.14	1,492,981	代物弁済により上牧町が取得予定
11	服部台30号線	69.00	2,229,499	代物弁済により上牧町が取得予定
12	北上牧19号線	1,993.25	160,598,117	代物弁済により上牧町が取得予定
13	新町里道	1,153.15	83,687,051	代物弁済により上牧町が取得予定
14	西大和地区	39.00	857,037	代物弁済により上牧町が取得予定
15	貴船服部台線	229.00	4,048,813	代物弁済により上牧町が取得予定
16	米山地区	115.39	21,461,441	代物弁済により上牧町が取得予定
17	松里園地区	58.38	12,215,566	代物弁済により上牧町が取得予定
18	服部台明星線	177.14	20,624,750	代物弁済により上牧町が取得予定
19	桜ヶ丘新町線代替用地	415.96	238,816,347	代物弁済により上牧町が取得予定
20	中筋出作川合バイパス線	218.39	13,936,158	代物弁済により上牧町が取得予定

番号	事業名(用地名)	面積(m ²)	簿価(円)	処分方針
21	五軒屋南上牧線	888.79	61,644,983	代物弁済により上牧町が取得予定
22	小集落用地	4,625.64	644,130,893	代物弁済により上牧町が取得予定
23	小規模住宅用地	6,112.41	824,261,265	代物弁済により上牧町が取得予定
24	清らかな水辺の創造事業用地	480.83	40,866,197	代物弁済により上牧町が取得予定
25	第2中学校用地	14,490.77	361,127,611	代物弁済により上牧町が取得予定
26	その他用地(宮山・消防屯所)	45.83	3,387,020	代物弁済により上牧町が取得予定
小 計		38,241.12	3,030,199,370	(帳簿価格)

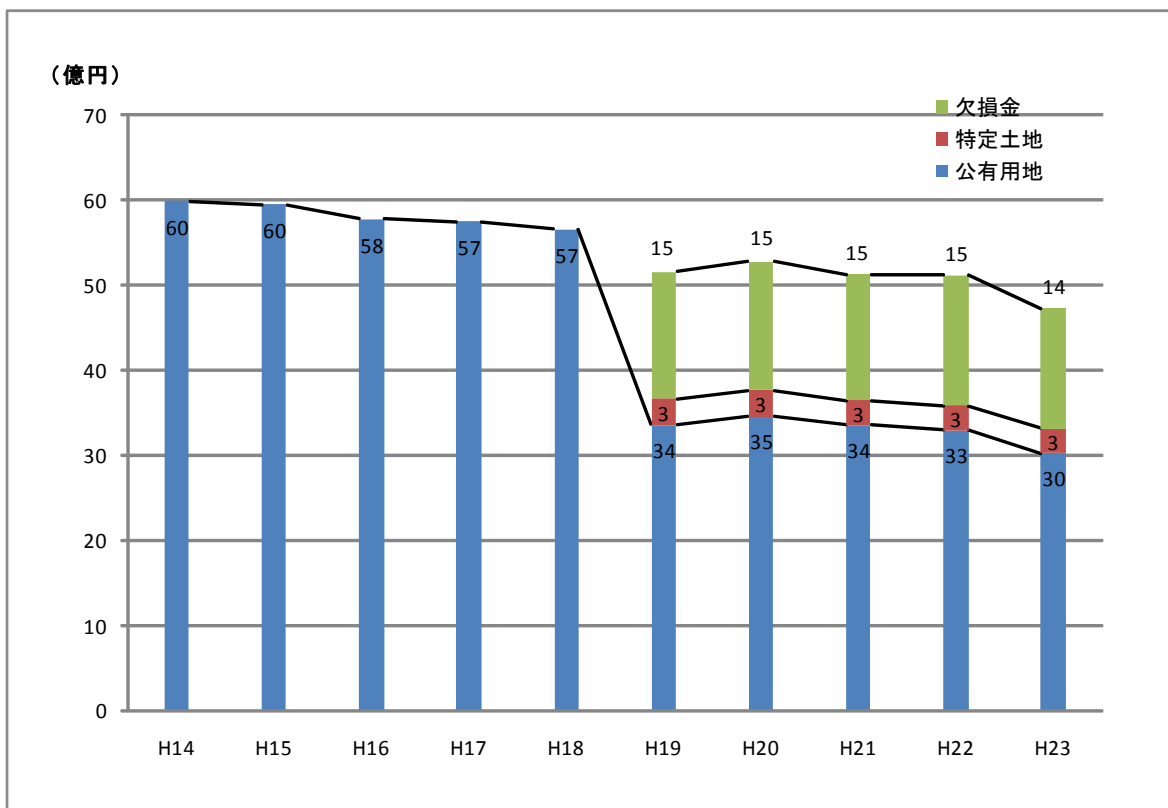
番号	地区名	面積(m ²)	価格(円)	処分方針
27	新町地区	4,755.17	91,214,952	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
28	下牧地区	673.00	3,068,880	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
29	三軒屋地区	3,331.00	6,860,244	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
30	五軒屋地区	208.00	61,776	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
31	滝川台地区	2,500.18	35,152,527	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
32	北上牧地区	3,912.74	86,405,784	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
33	松里園地区	608.90	29,830,141	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
34	友が丘地区	399.26	21,739,707	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
35	香芝市上中地区	1,121.20	8,596,132	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
36	河合町佐味田地区	911.00	3,060,700	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
37	三重県津市白山町地区	5,342.00	2,580,186	公社解散までは、民間売却に努め解散後は町が取得する。
小 計		23,762.45	288,571,029	(時価評価後の価格)
合 計		62,003.57	3,318,770,399	(簿価及び価格の合計)

※ 表中の面積・簿価・価格は、平成23年度末の数値を記入

(2) 公社解散までの処分イメージ（保有資産の変化）



2 公社保有資産の推移



3 公社金融機関借入金残高

