

羽生市土地開発公社

解散プラン

平成25年6月

羽 生 市

羽生市土地開発公社解散プラン目次

はじめに	1
1 羽生市土地開発公社の概要	2
(1) 設立の目的	
(2) 沿革	
(3) 設立団体	
(4) 基本財産	
(5) 組織	
2 羽生市土地開発公社の解散を決めた背景	3
(1) 公社の役割	
(2) 公社を取り巻く環境の変化	
(3) 公社の抜本的改革の必要性	
(4) 公社を解散するための方策	
3 羽生市土地開発公社解散計画	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（案）	
(4) 解散フロー図	
4 三セク債発行に係るシミュレーション	10
(1) 起債借入金額及び起債時期	
(2) 三セク債償還計画	
(3) 三セク債発行が財政指標に与える影響	
おわりに	11

【参考資料】

- 1 未成土地簿価額・割賦土地未収金額残高の推移
- 2 公社保有面積の推移
- 3 公社借入金残高の推移
- 4 公社保有土地一覧

羽生市土地開発公社の解散について

はじめに

羽生市土地開発公社（以下「公社」という。）は、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号。以下「公拡法」という。）に基づく特別法人として設立され、公有地の先行取得を担うことで、公共事業の円滑な推進や地域の秩序ある整備、市民の福祉増進などに貢献してきました。

しかし、バブル経済崩壊以降の地価下落、景気低迷等による公共事業の縮小に伴い、公有地の先行取得の必要性も薄れ、現在では、公社の活動は休止状態を余儀なくされています。

また、景気低迷による厳しい財政状況から、市による土地の買い戻しが遅延し、公社の土地保有期間が長期化するとともに、公社保有地の簿価と実勢地価との間に大きな乖離が生じています。

現在まで市は、毎年度2億円程度を予算化し、公社が保有する土地の計画的な買い戻しを進めてきましたが、現状のまま買い戻しを続けても、今後15年間程度の期間が必要であり、また、後年度の財政状況によっては、買い戻すための予算編成が困難になることも想定しなければなりません。

こうした状況の中で、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」が全面的に施行され、地方公共団体においては将来の財政の健全な運営に資するよう、土地開発公社の将来的な財政負担の明確化と計画的な削減に取り組むことが求められることとなりました。これにより、原則としてすべての土地開発公社を対象として、その存廃を含めた検討を行った上で抜本的改革を集中的かつ積極的に行う必要があるという指針が示され、その財政的措置として、第三セクター等改革推進債（以下「三セク債」という。）が平成25年度末までという時限立法で創設されています。

そこで、本市においても、解散を視野に入れた公社の抜本的な改革に取り組むため、財政健全化が期待できる三セク債の活用を柱とした公社の解散プランを策定するものです。

1 羽生市土地開発公社の概要

(1) 設立の目的

公社は、公拡法第10条に基づき、公共用地、公有地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と市民福祉の増進に寄与することを目的として設立された。

(2) 沿革

昭和39年10月16日 財団法人羽生市土地開発公社を設立登記

昭和49年 8月31日 埼玉県知事の認可を受け、

公拡法に基づく羽生市土地開発公社に組織変更

(3) 設立団体

羽生市

(4) 基本財産

1,000万円(羽生市100%出資)

(5) 組織(平成25年4月1日現在)

役員：理事9名、監事2名 職員：4名

2 羽生市土地開発公社の解散を決めた背景

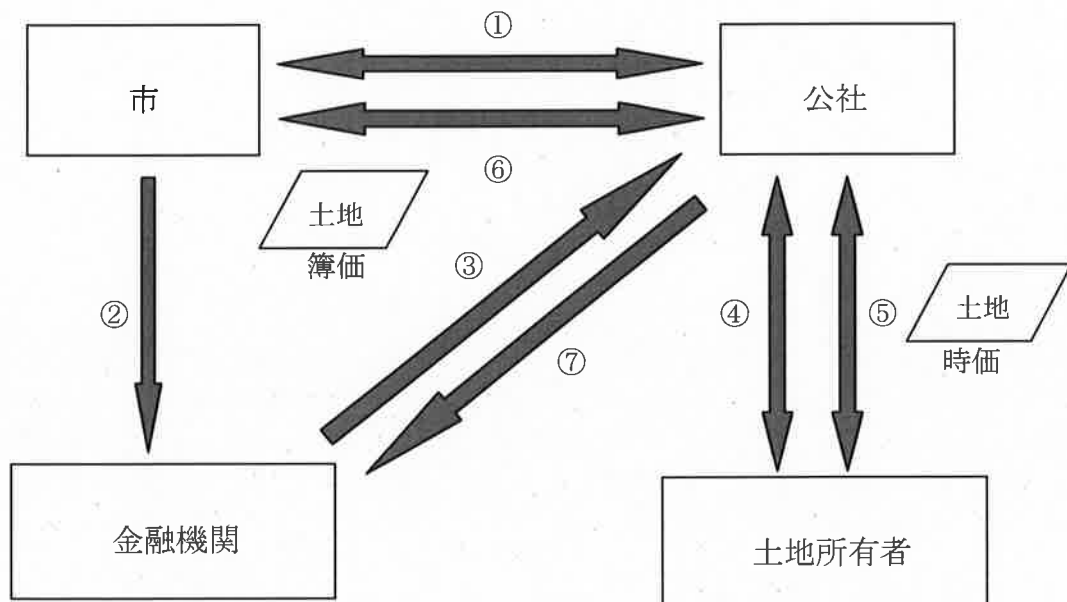
(1) 公社の役割

羽生市は、高度成長期からバブル経済期にかけ社会資本等のインフラ整備に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、市の債務保証を受け、金融機関から事業資金の借入を実施し、将来事業のための土地を安定的、計画的に取得できたことから、市は土地の取得手続きを機動的、弾力的に行うことが可能となった。高度成長期以後年々地価が上昇するという経済状況の中にあっては、市が直接土地を取得するのに比べ、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、本市まちづくりに大きな役割を果たしてきた。

◆◆公社の土地取得から本市の買戻しまでの流れ◆◆



- ①市は公社と土地取得に基づく協定書を締結し、土地取得を依頼します。
- ②市は公社が公有用地を取得するため、公社借入金について債務保証をします。
- ③公社は必要な資金を金融機関から借入れします。
- ④公社は土地所有者と土地売買契約を締結します。
- ⑤公社は土地所有者に土地代金を支払い、土地を取得します。
- ⑥市は公社から簿価で買戻し、土地を取得します。
- ⑦公社は金融機関に借入金を返済します。

(2) 公社を取り巻く環境の変化

かつて、土地価格が上昇を続けていた頃は、公社により先行取得された土地を、その取得費用に金融機関からの借入金に係る利息を加えた簿価に公社事務費を上乗せした価格で買い戻す方が、本市財政への負担は少なく、かつ公社の迅速な対応により、適確な用地取得が可能であった。

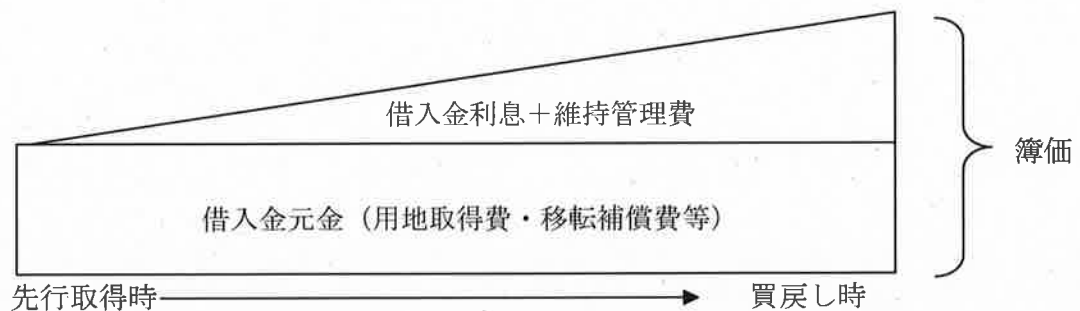
しかしながら、バブル経済が崩壊すると、それまで高騰を続けていた土地の価格が崩れ、地価の下落が続くようになった。

市は、経済の低迷の影響を受け、税金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、公共事業が大きく減少したことから、公社保有土地の買戻しを進めることが難しくなった。

公社による先行取得については、地価の上昇期には有効な手段であり、市民負担に寄与してきたが、景気低迷による継続的な地価の下落により、そのメリットは薄れた。

また、公社は、金融機関からの借入れにより資金を確保しているため、市の買戻しの遅れにより、公社での土地保有期間が長くなるとその利子が土地の原価に反映されることで簿価が増大し、本市財政への大きな影響が危惧されることとなった。

《簿価のイメージ》



(3) 公社の抜本的改革の必要性

市は、公社の経営健全に取り組み、公社保有地の計画的に買戻しを進め、平成24年度決算における公社の借入金額は、32億3,000万円まで減少した。

引き続き、公社保有地の買戻しに努める予定であるが、公社を存続させることは、これら長期保有土地に係る借入金の利息が累増し、市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評価した場合、評価額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、市が負担することとなるため、市の財政負担の増大が懸念される。

このための抜本的改革として、市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、整理することが最善であると考えられる。

(4) 公社を解散するための方策

金融機関に対する債務を解消するには、市が公社から長期保有土地を簿価で買戻し、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市が、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、いずれも、市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となる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率で金利を固定化することができ、金利変動リスクを回避できる。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市が単年度の予算から捻出しなければならず、将来にわたって、市に多額の財政負担を強いることとなる。

したがって、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べきである。

3 羽生市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な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、そして精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、精算人によって、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。
- ・精算終了の後、県知事に精算終了の届出（公拡法第22条第11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、県知事の起債発行認可を受けて、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（市が金融機関に対して代位弁済する）。

エ 債権放棄の手続き

- ・市は、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土地を譲り受ける（代物弁済）。
- ・市は、代物弁済後においてもなお不足する額については、債権放棄の議決（自治法第96条第1項第10号）を受ける。

(参考) 解散手続き例

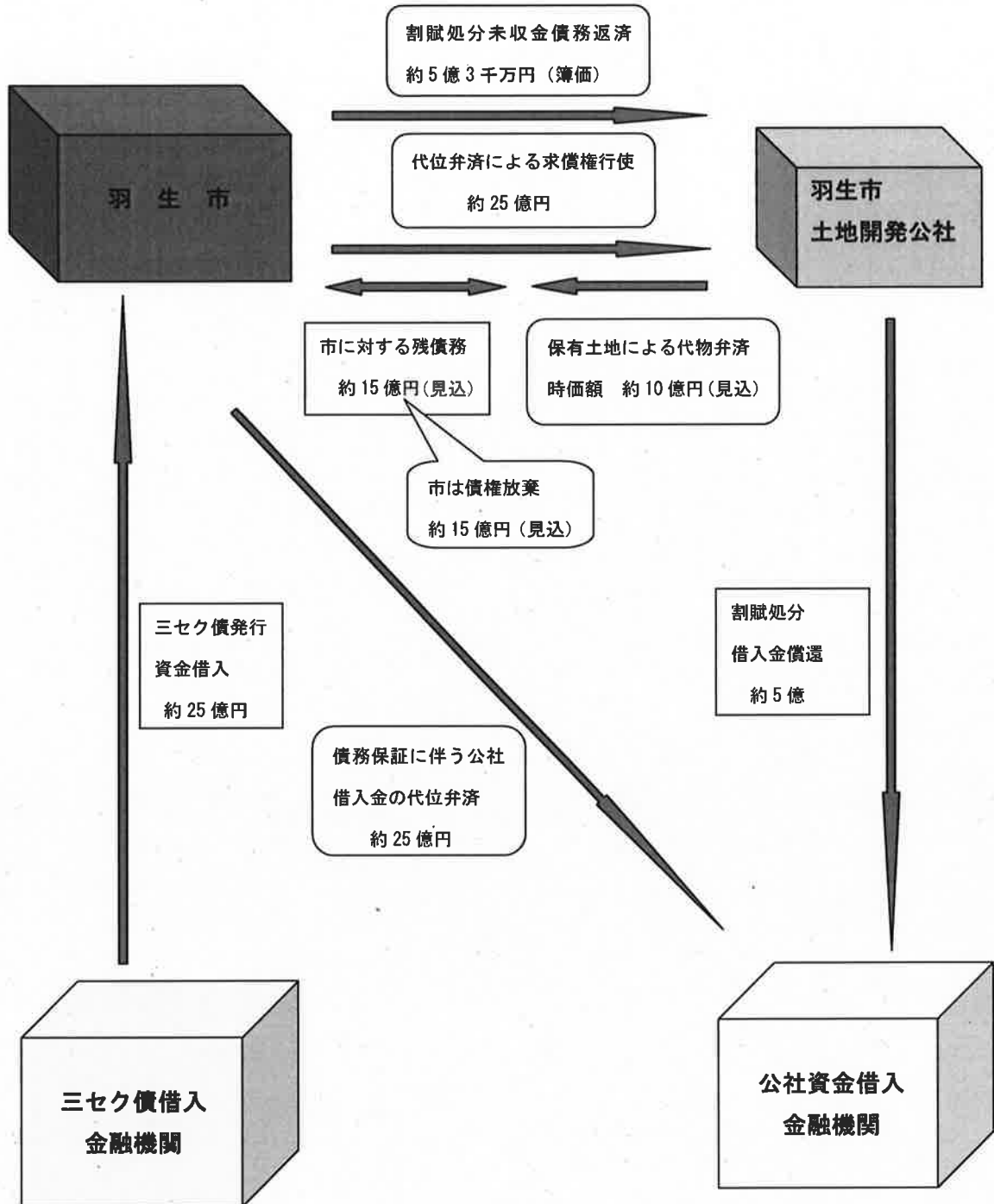
1. 県への第三セクター等改革推進債関係協議
2. 公社理事会での解散同意
3. 公社解散議案【公拡法第22条第1項】
4. 第三セクター等改革推進債許可申請議案【地財法附則第33条の5の7第3項】
5. 予算議案【自治法第96条第1項第2号】
6. 県へ第三セクター等改革推進債許可申請
7. 金融機関から借入（第三セクター等改革推進債の発行）
8. 金融機関への代位弁済（債務保証履行）
9. 代位弁済分に係る求償権の行使
10. 債権放棄議案【自治法第96条第1項第10号】
11. 県への公社解散認可申請
12. 清算
13. 公社解散と清算終了

(3) 解散に伴うスケジュール (案)

時期		市	公社
H25	8月	三セク債の起債要望	公社理事会 ・ 解散同意【公社定款第26条】
	9月	9月議会 ・ 公社解散の議決【公拡法第22条第1項】 ・ 三セク債許可申請の議決 【地財法第33条の5の7第3項】 ・ 補正予算の議決 【自治法第96条第1項第2号】	
	10月	三セク債の許可申請	公社理事会 ・ 補正予算の議決 ・ 清算人選任同意【公拡法第22条の3】
	11月	三セク債発行 金融機関への代位弁済 代位弁済分に係る求償権の行使	
	12月	12月議会 ・ 債権放棄の議決 【自治法第96条第1項第2号】	土地による代物弁済
H26	1月		解散認可申請【公拡法第22条第1項】 解散認可【公拡法第22条第1項】
	2月		解散及び清算人就任の登記 官報への公示 清算人の知事への届出【公拡法第22条の6】
	3月		H25年度公社決算監査 第1回公社清算人会 ・ H25年度決算承認
	4月	残余財産の引き受け 【公拡法第22条第2項】	清算終了（官報公示2ヶ月後） 残余財産の引き渡し【公拡法第22条第2項】
	5月		清算結了決算監査 第2回公社清算人会 ・ 清算結了決算承認
	6月		清算結了の登記 清算結了の知事への届出 【公拡法第22条の11】

(4) 解散フロー図

(三セク債を活用した土地開発公社解散に伴う、市と公社の債権債務関係図)



4 三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 25 億円 (予定)
 起債借入時期 : 平成 25 年度中 (予定)

(2) 三セク債償還計画 ※現時点では次のとおり起債内容を仮定して試算する。

償還年数 : 15 年間 (据置期間なし)
 年利率 : 1.0 %
 償還方法 : 元金均等半年賦

(単位:千円)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
償還元金	83,333	166,667	166,667	166,667	166,667	166,667	166,667	166,667
償還利息	12,500	24,167	22,500	20,833	19,167	17,500	15,833	14,167
償還額	95,833	190,834	189,167	187,500	185,834	184,167	182,500	180,834
期末残高	2,416,667	2,250,000	2,083,333	1,916,666	1,749,999	1,583,332	1,416,665	1,249,998

H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
166,667	166,667	166,667	166,667	166,667	166,667	166,667	83,329
12,500	10,833	9,167	7,500	5,833	4,167	2,500	417
179,167	177,500	175,834	174,167	172,500	170,834	169,167	83,746
1,083,331	916,664	749,997	583,330	416,663	249,996	83,329	0

(3) 三セク債発行が財政指標に与える影響

実質公債費比率については、例年支出している公社への割賦払い分が準元利償還金として算定の対象となっており、これが三セク債の償還額と同程度となるため、起債の影響はほとんど受けない。

また、将来負担比率についても、同様である。

(4) 三セク債発行により見込まれる財政の健全化の効果

上記仮定により試算した場合、利子支払総額は約 2 億円となる。一方、今まで通り公社が借り入れ (現行利率 1.475%)、15 年で解消するように市が買い戻しを進めた場合、利子支払総額は約 3 億円となり、約 1 億円の利子の軽減が見込まれる。

また、三セク債では、利子支払い分の 5 割が特別交付税として措置されるため、約 1 億円の交付が見込まれる。

よって、約 2 億円の財政健全化効果が見込まれる。

おわりに

今後も公社が存続された場合には、市が債務保証を行っても、公社の資金調達はさらに厳しくなることが予測されます。また、地価の下落が続くなかで、公社の保有土地の処分が進まず、自主的な収入が見込めない状況にあっては、巨額な借入金の利息が簿価を累増させることとなり、公社の債務は将来世代の過大な負担として残されることとなります。

国も、平成25年度を目途として第三セクター等の改革を集中的に進めるために、三セク債を創設し、抜本的な改革を資金面で支援していることから、市としても問題を先送りすることなく将来的な財政負担の軽減を図っていかねばなりません。

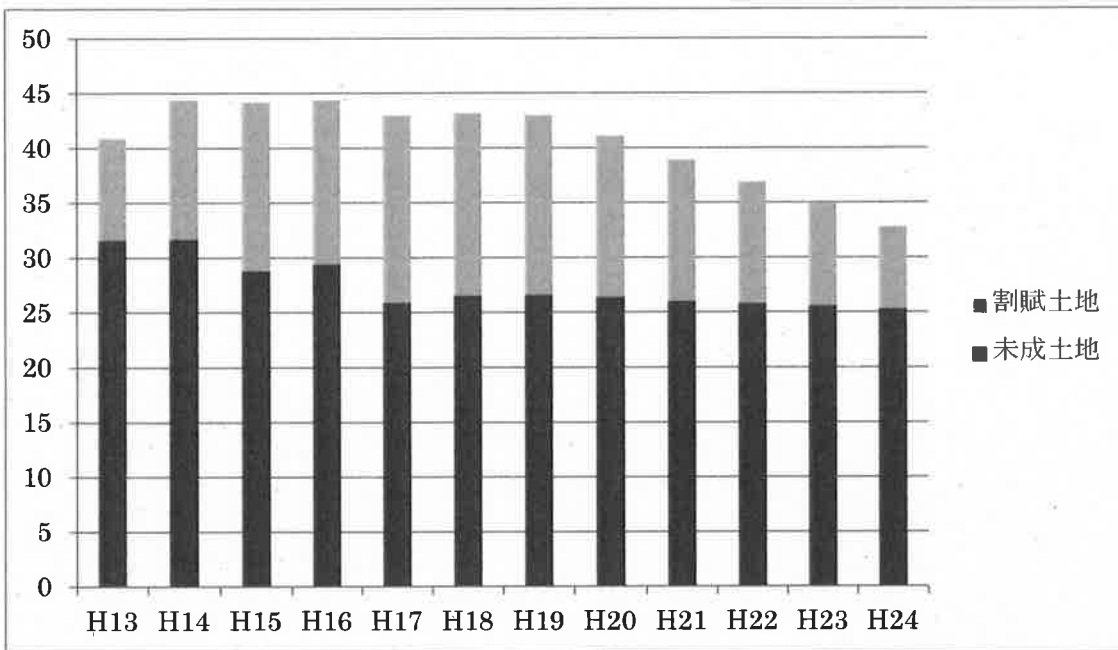
これらのことから、社会情勢の変化などによってその存在意義が薄れている公社については、平成25年度をもって解散すべきものと判断されます。

また、その手法として、三セク債を活用することにより公社の負債の累増を回避し、市債の計画的な償還によって、財政の健全化を推進するものです。

【参考資料】

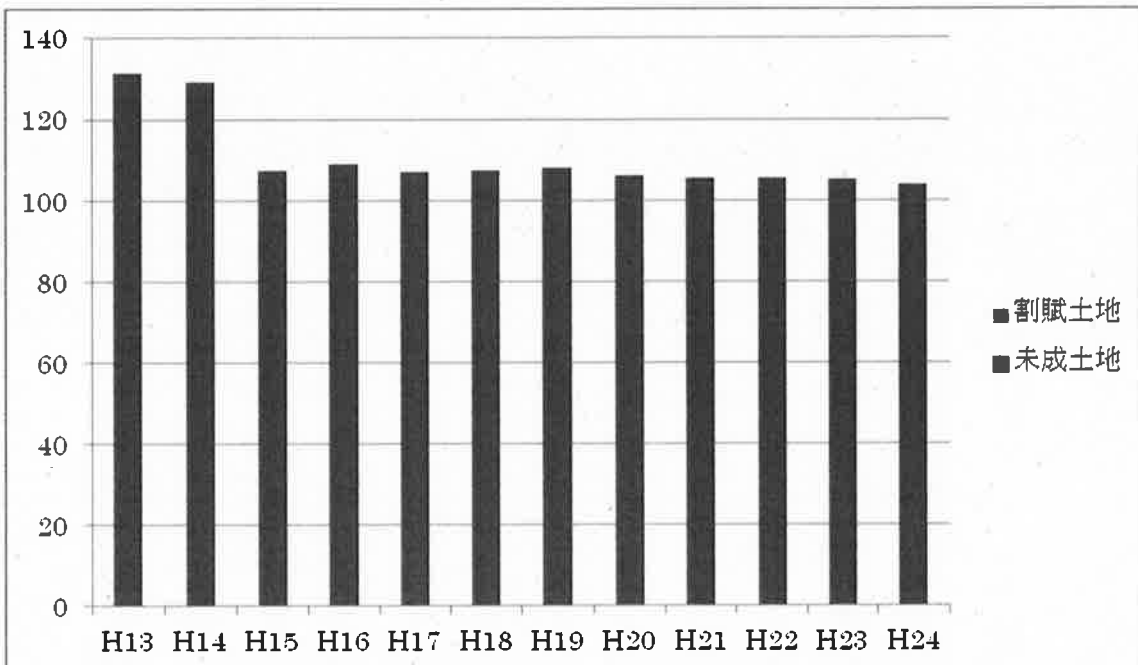
1 未成土地簿価額・割賦土地未収金額残高の推移

(単位：億円)



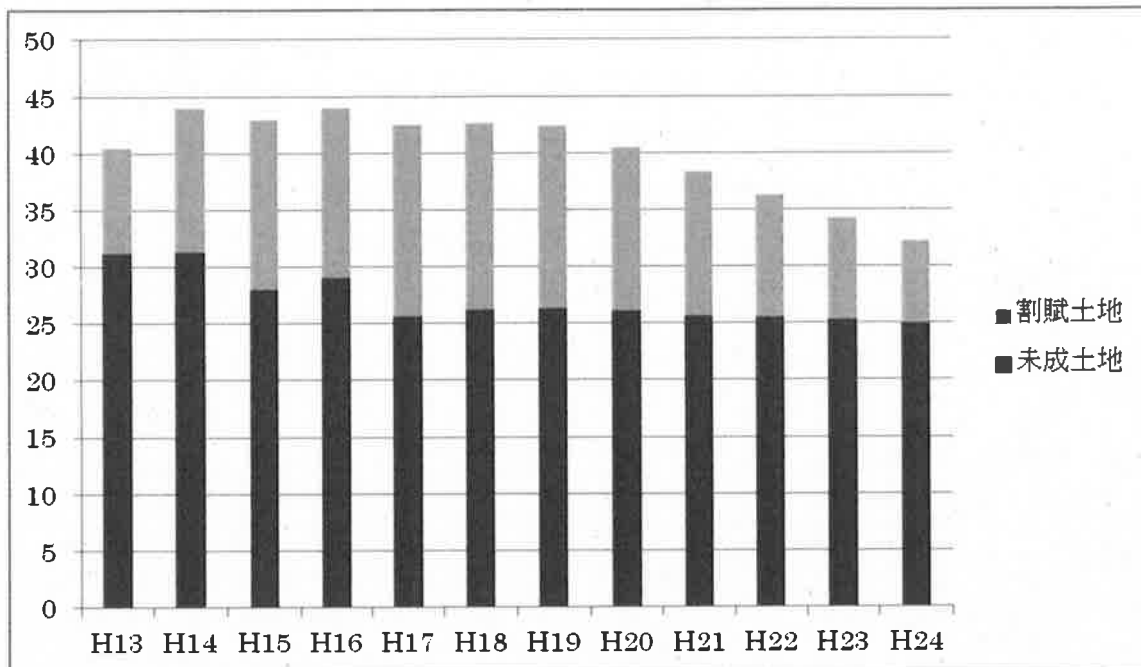
2 公社保有面積の推移

(単位：千㎡)



3 公社借入金残高の推移

(単位：億円)



4 公社保有土地一覧（平成 25 年 4 月末）

◆未成土地

番号	事業名	面積（㎡）	簿価（円）	処分方針
1	北城沼線道路用地	1,439.90	101,721,948	代物弁済により市取得
2	勤労福祉会館建設用地	2,919.00	78,859,154	代物弁済により市取得
3	東 4 丁目宅地用地	2,495.00	175,151,516	代物弁済により市取得
4	一般廃棄物最終処分場（一次）	24,800.00	259,024,167	代物弁済により市取得
5	一般廃棄物最終処分場（二次）	36,589.80	417,699,240	代物弁済により市取得
6	東口駅前再開発用地	7,023.77	912,407,363	代物弁済により市取得
7	新郷第 2 小学校拡張用地	152.14	3,965,748	代物弁済により市取得
8	生産緑地	3,425.00	260,921,410	代物弁済により市取得
9	東部東谷線道路用地	108.22	7,196,590	代物弁済により市取得
10	南中学校拡張用地	931.00	32,727,526	代物弁済により市取得
11	手子林小学校拡張用地	6,412.00	50,091,078	代物弁済により市取得
12	市道 0132 号線道路用地	1,548.58	80,621,847	代物弁済により市取得
13	下村君開発用地	14,999.00	129,037,042	代物弁済により市取得
14	羽生市ポケットパーク用地	120.72	7,376,140	代物弁済により市取得
15	須影建設資材置場用地	337.00	5,184,186	代物弁済により市取得
16	地域防犯拠点用地	533.00	9,466,500	代物弁済により市取得
小 計		103,834.13	2,531,451,455	（簿価額）

◆割賦土地

番号	事業名	面積（㎡）	未収金（円）	処分方針
1	駅西口開発用地 1	0	192,928,288	未収金市返済
2	駅西口開発用地 2	0	163,261,143	未収金市返済
3	農林公園	0	136,255,500	未収金市返済
4	道路改良事業用地（4251 号線）	0	34,081,599	未収金市返済
小 計		0	526,526,530	（未収金額）
合 計		103,834.13	3,057,977,985	（簿価＋未収金額）