

姫路市土地開発公社解散プラン

平成 24 年 (2012 年) 3 月

姫 路 市

姫路市土地開発公社解散プラン目次

はじめに	・ ・ ・ ・ ・	P 1
1 姫路市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 姫路市土地開発公社の解散を決めた背景	・ ・ ・ ・ ・	P 2
(1) 公社の役割		
(2) 公社を取り巻く環境の変化		
(3) 公社の経営改善等の取組		
(4) 抜本的改革の必要性		
(5) 公社の具体的な解散策		
3 姫路市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		
4 三セク債発行に係るシミュレーション	・ ・ ・ ・ ・	P 7
(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		

- 【参考資料 1】 姫路市土地開発公社保有土地の処分等に関する計画
- 1 公社保有土地一覧（平成 22 年度末）
 - 2 公社解散までの処分イメージ（保有資産の変化）

- 【参考資料 2】 姫路市土地開発公社の解散手続き（案）について（イメージ図）＜概算金額表示＞

はじめに

姫路市土地開発公社（以下「公社」という。）を取り巻く現状をみると、近年の公共事業の減少や地価の継続的な下落という社会情勢の変化があり、今後も公社を活用した土地の先行取得の必要性が見込まれないとともに、経済の低迷などによる事業計画の遅れから、先行取得した土地の買い戻しが当初計画のとおりに進まず、土地保有期間が長期化することにより、金融機関等からの借入金に係る利息が累増している。

全国的にも土地開発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まれている。また、本市では平成21年3月に発表された「姫路市外郭団体統廃合指針」において、「土地開発公社は中長期的に廃止することが適当である。」と解散の方向性を示している。

このような状況の中、公社の今後の在り方について、解散を視野に入れた検討をするため、平成23年7月に姫路市土地開発公社検討会議（以下「検討会議」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、検討を行ってきた。

検討会議の検討の結果として、公社の必要性や存在意義は大きく薄れており、今後の経営状況を考えれば、現在の債務をできるだけ解消した上で、平成25年度まで発行でき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 姫路市土地開発公社の概要

(1) 設立の目的

公社は、昭和48年4月2日に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、地域の秩序と生氣ある整備をし、住民福祉の増進に寄与することを目的に設立された。

(2) 沿革

昭和48年3月15日 兵庫県知事へ設立認可申請
3月30日 兵庫県知事設立認可
4月 2日 設立登記

(3) 設立団体

姫路市

(4) 基本財産

1,000万円（姫路市100%出資）

(5) 組織（平成23年7月1日現在）

役員：理事8名、監事2名 職員：10名

2 姫路市土地開発公社の解散を決めた背景

(1) 公社の役割

公社は、市からの公共用地の先行取得依頼に基づき、市の債務保証を受け、金融機関からの借入れにより事業資金を調達し、市の依頼に応えるべく迅速かつ柔軟に都市基盤整備に必要な用地取得を行ってきた。

また、設立以来、取得してきた累計2,000億円を超える用地は、市の事業の進捗に合わせて、タイムリーに買い戻しがなされ、市の公共事業の円滑な執行に寄与してきた。

このように、公社は長年にわたって、本市まちづくりに大きな役割を果たしてきた。

(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等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タイムリーな用地取得が可能であった。

しかしながら、バブル経済崩壊による経済の低迷の影響を受け、市税収入をはじめとする市歳入の大幅な減少などにより市の財政状況が厳しくなり、公共事業も大幅に減少したことから、公社保有土地の処分が進まず、市や金融機関からの借入により事業資金を確保する状況が続いており、公社の経営は厳しい状況にある。

(3) 公社の経営改善等の取組

① 公社保有地増加の抑制

平成7年度における公社保有資産総額は、簿価で約781億円となっていたが、公社による先行取得を最小限に抑えるとともに、計画的に買い戻しを進めた結果、平成23年度末には簿価で約112億円（見込）にまで減少する。（表1・表2参照）

また、平成23年度からは公社による先行取得を取り止め、土地開発基金による先行取得へと先行取得方法を変更している。

② 公社保有地の暫定利用による貸付収入の確保

先行取得した保有地の一部を駐車場等として貸し付け、有効活用を図り、貸付収入を得ている。

③ 公社事業資金の無利子貸付の実施

平成17年度から、土地開発基金を用いて公社に無利子貸付を行い、金融機関からの借入額縮減を図っている。（表3参照）

④ 市からの低利貸付の実施

市から低利で資金を貸し付け、金融機関からの借入額の縮減を図っている。

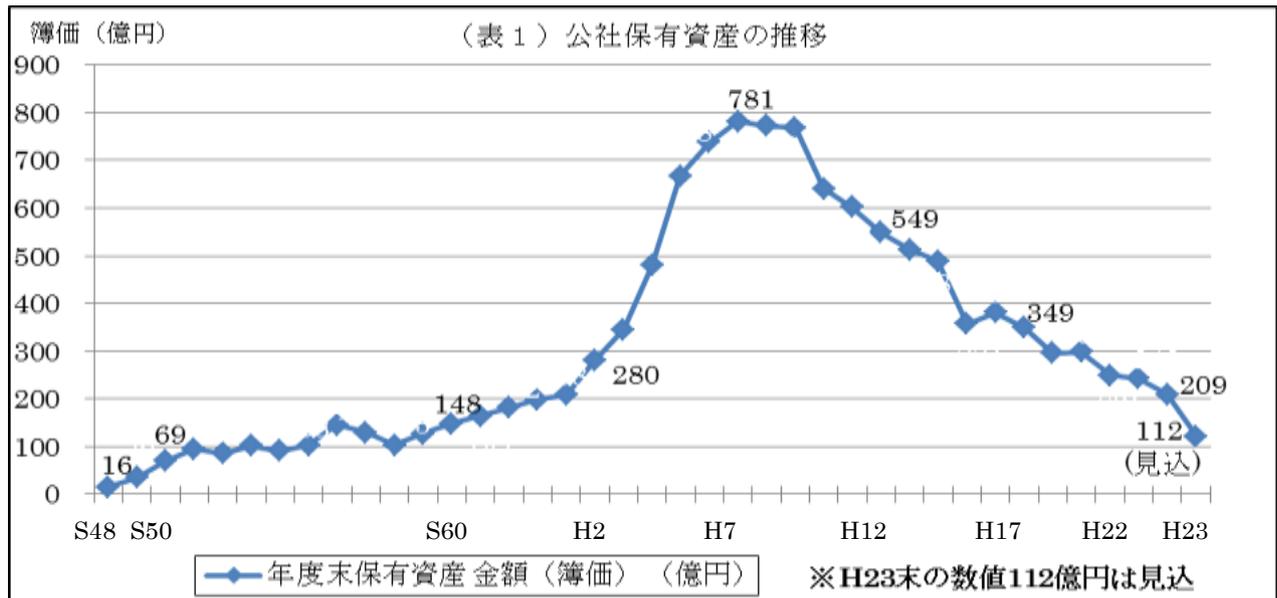
⑤ 事業資金借入における見積り合わせ制度及びシンジケートローンの導入

公社の金融機関からの事業資金の借入に際し、見積り合わせ制度を導入することにより競争性を働かせ、金利負担を最小限に留めてきた。

また、平成16年3月から、一部の事業資金借入にシンジケートローンを導入して、金利負担の軽減を図っている。

⑥ 人件費等の抑制

平成19年度から、旧財団法人姫路市都市整備公社（現：財団法人姫路市まちづくり振興機構）と総務部門を統合し、人件費と事務所使用料の縮減を図っている。



(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、平成21年3月に「姫路市外郭団体統廃合指針」を策定し、「公社が土地を保有し続けることにより、金利負担が年々増加し、団体経営、市の財政にも悪影響を与えることから、現在保有する土地について計画的に買い戻しを進めた後、中長期的に廃止することが適当である。」と公社の在り方についての考え方を示した。

この指針に基づき、保有土地の積極的な買い戻しを進めてきた結果、平成23年度末には、簿価で約112億円まで減少する見込みである。

平成24年度も引き続き、保有土地の買い戻しに努める予定だが、市が買い戻しをできずに平成24年度末に長期保有土地として残る土地は、簿価で約90億円と見込まれる。

公社を存続させることは、これら長期保有土地に係る借入金の利息が累増し、市の買い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、時価が簿価を大きく下回っており、既に実質的な債務超過状態となっている。最終的には、債務超過分は本市が負担する必要がある、本市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には、抜本的改革として、市や金融機関に対する債務の解消を進め、公社を解散することが最善であると考ええる。

(5) 公社の具体的な解散策

市や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い戻し、その資金で市からの短期借入金を返済する、かつ、公社に対して金融機関からの借入金の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）等する必要があるが、多額の財源を一度に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、本市財政への影響は非常に大きくなる。

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年度までに公社を解散する。

3 姫路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年度まで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11項）をして解散手続きが終了する。

イ 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長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）。

ウ 債権放棄・求償権放棄の手続き

- ・ 公社の経営健全化のための市の短期貸付金について、市は公社に返還請求権を行使する。公社には支払能力が無いため、金銭に代えて土地を公社が代物弁済するが、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。
- ・ 金融機関からの借入金については、市がその借入金を代位弁済することにより求償権を取得するが、代物弁済後の公社は資産が残っていないため、求償権を放棄する議決（自治法第96条第1項第10号）を受ける。

(参考) 解散手続き例

(平成24年度から平成25年度まで)

1. 県への三セク債起債関係要望・協議
2. 公社理事会での解散同意
3. 県への公社解散認可事前協議
4. ① 短期貸付金に係る返還請求権の行使
5. ② 公社解散議案【公拡法第22条第1項】
 - ・公社解散承認
6. ③ 補正予算議案【自治法第96条第1項第2号】
 - ・歳入減（市短期貸付金に係る元金及び利子）
 - ・歳入増（三セク債発行分）
 - ・歳出増（公社の金融機関からの長期借入金（市の債務保証付）分）
7. ④ 三セク債起債許可申請議案【地財法附則第33条の5の7第3項】
 - ・三セク債発行
8. ⑤ 債権放棄議案【自治法第96条第1項第10号】
 - ・市短期貸付金の債権放棄
9. ⑥ 代物弁済契約
10. ⑦ 金融機関への代位弁済（債務保証履行）
11. ⑧ 代位弁済分に係る求償権の行使
12. ⑨ 債権放棄議案【自治法第96条第1項第10号】
 - ・求償権放棄
13. 県への公社解散認可申請
14. 県への三セク債起債許可申請
15. 清算
16. 起債発行
17. ⑩ 公社解散と清算終了

○付き数字は、別紙イメージ図内に記載の○付き数字と同じ。

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70億円 (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10年以内が基本であるため、10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70億円(仮定)>

起債借入時期：平成25年度中

償還年数10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：百万円)

年度	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)
償還元金	—	778	778	778	778	778	778	778	777	777
償還利子	210	204	181	157	134	111	87	64	41	18
償還計	210	982	959	935	912	889	865	842	818	795
起債現在高	7,000	6,222	5,444	4,666	3,888	3,110	2,332	1,554	777	0

(3) 三セク債発行が財政指標に与える影響

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、起債の影響をほとんど受けない。

実質公債費比率については、起債により若干の上昇が見込まれるが、市全体の地方債残高は抑制傾向で推移すると考えており、大幅な比率の悪化は見込んでいない。

これらから、本市財政に与える影響は、限定的であると見込んでいる。

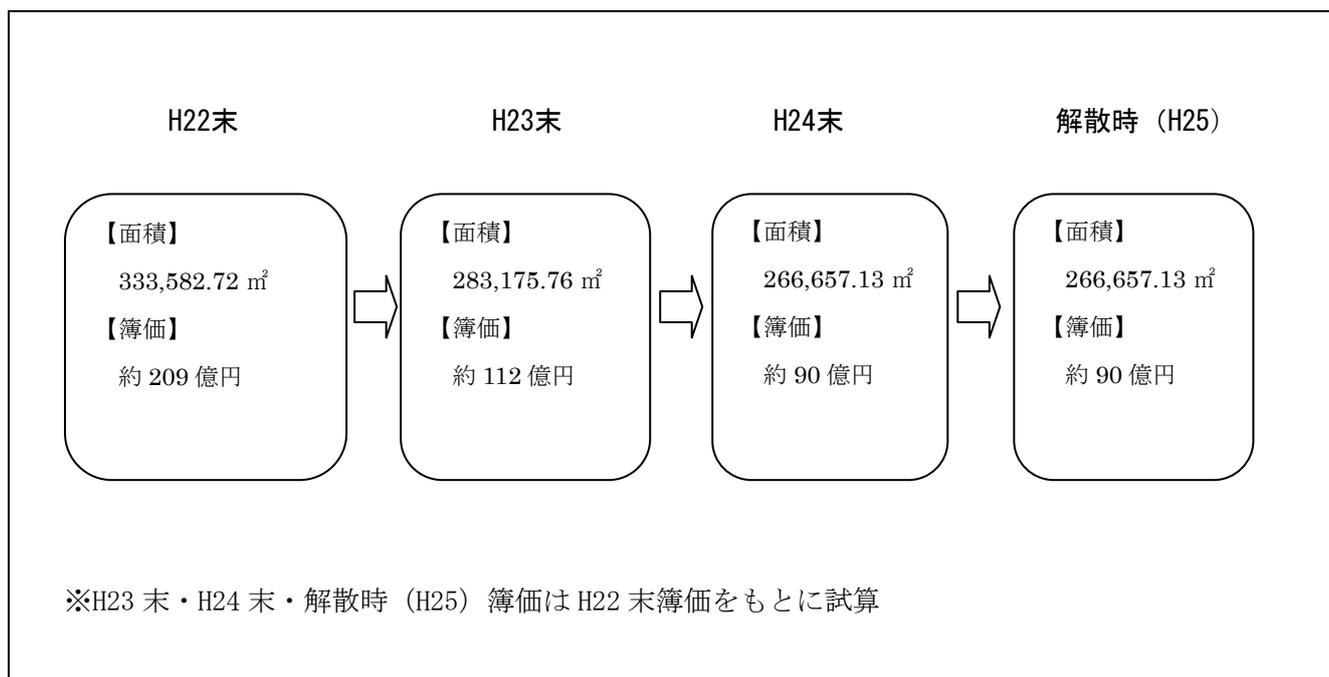
【参考資料 1】 姫路市土地開発公社保有土地の処分等に関する計画

1 公社保有土地一覧（平成 22 年度末）

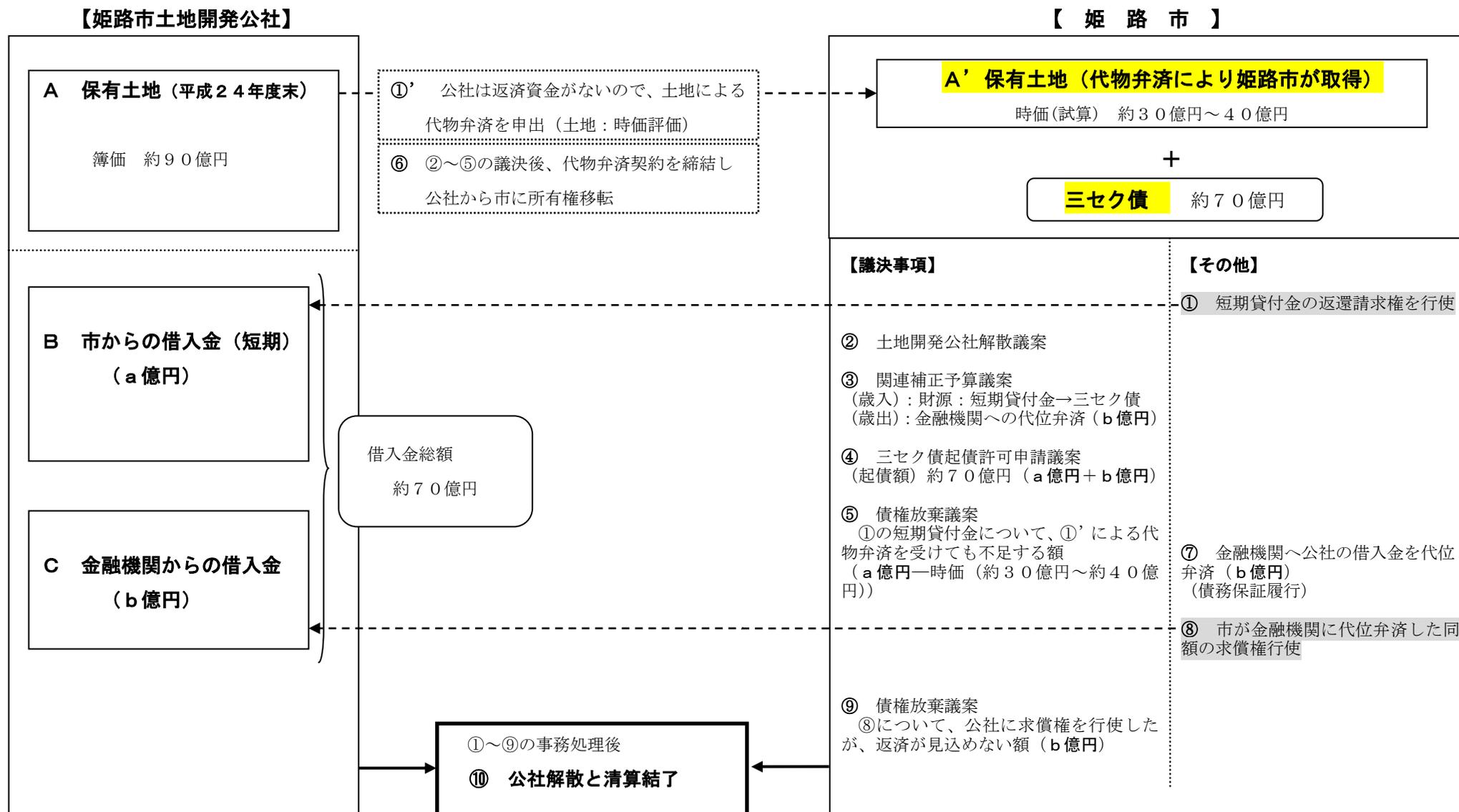
番号	事業名（土地名）	面積（㎡）	簿価（円）	処分方針
①	城北線	1,972.19	931,482,063	H23一部買戻し予定 H24買戻し予定
②	亀山線	165.69	41,897,809	H24買戻し予定
③	内環状東線	748.44	213,990,830	H24買戻し予定
④	網干線	179.02	69,715,719	H24買戻し予定
⑤	大井川区画整理区域内	24,799.55	2,734,485,629	代物弁済により姫路市が 取得予定
⑥	城陽小学校	5,280.83	844,154,677	H24土地開発基金振替予定
⑦	八幡幼稚園移転	2,537.44	209,121,638	H24土地開発基金振替予定
⑧	浜手緑地	1,345.96	129,847,010	H24買戻し予定
⑨	運河公園	200.40	59,618,020	H23買戻し予定
⑩	書写東公園	4,657.51	119,956,153	H23一部買戻し済 H24買戻し予定
⑪	御立地区宅地造成	31,171.90	705,341,182	代物弁済により姫路市が 取得予定
⑫	網干線代替地	4,973.40	746,118,612	H24土地開発基金振替予定
⑬	大津・勝原整備	2,896.58	436,178,752	H23買戻し予定
⑭	新都市拠点整備関連	2,522.71	404,049,504	H23買戻し予定
⑮	大塩的形臨海部開発	198,949.68	4,794,079,012	代物弁済により姫路市が 取得予定
⑯	新都市拠点整備関連事業	659.60	140,183,543	H23買戻し済
⑰	イベントゾーン整備事業	38,785.82	7,830,874,913	H23買戻し済
⑱	大塩的形臨海部開発事業	11,736.00	483,432,605	代物弁済により姫路市が 取得予定
合 計		333,582.72	20,894,527,671	

※ 表中の面積・簿価は、平成 22 年度末の数値を記載

2 公社解散までの処分イメージ（保有資産の変化）



【参考資料 2】 姫路市土地開発公社の解散手続き（案）について（イメージ図） <概算金額表示>



※ 三セク債発行額 = 公社の借入金総額（約70億円）（a億円+b億円）
債権放棄額 = 三セク債発行額（約70億円） - 代物弁済された土地（時価約30億円～40億円）
（総額）