

奈良市土地開発公社解散プラン (骨子)

平成24年6月

奈良市

はじめに

奈良市土地開発公社（以下「公社」という。）が保有している土地（以下「公社保有土地」という。）の中には、取得後の社会経済情勢の変化や奈良市（以下「市」という。）の厳しい財政状況など諸般の事情により、保有期間が長期化している土地や公社からの取得の方法・時期が明確でない土地があります。

このことは、公社の経営のみならず、将来の市の財政運営に大きな影響を及ぼすことから、早急に対応策を講ずる必要があるため、平成22年9月に「奈良市土地開発公社経営検討委員会（以下「委員会」という。）」を設置し、これまでに6回の委員会を開催、外部有識者の意見も聴きながら公社の存廃も含めた抜本的な経営改革の検討を進めてきました。

その結果、資産について時価評価した場合、実質的に債務超過しており、このような状況で事業を継続することは、将来的に市の負担が増大することにつながることから、「できる限り速やかに第三セクター等改革推進債（以下「三セク債」という。※）の活用を基本的な方針として検討し、その方針で公社の処理を進めるべきである。」また「今までの公社の用地取得の経緯から、ガバナンス強化のための体制を検討する組織を整え、具体的施策を実行していく必要がある。」との提言がなされました。

市では、委員会での検討内容やいただいた最終報告書の意見を踏まえ、平成23年8月18日の奈良市土地開発公社経営健全化対策検討委員会において、奈良市として三セク債を活用して公社を解散するという基本方針を確認しました。

公社は平成23年度末時点で約185億1,300万円余の借入金残高があり、平成24年度は4億円を超える金利を負担する予定です。この債務の処理をいつまでも先送りすることは後世代に負担を先送りすることに他ならず、奈良市は、議会に必要な議決をいただいた上で、本年度中に三セク債を用いて公社の債務を解消する方針に着手することとします。

※第三セクター等改革推進債とは、多額の負債を抱えた第三セクターの処理に集中的・積極的に取り組むため、国が期間限定（平成21年度から平成25年度まで）で設けた特別の地方債です。

土地開発公社の解散に向けた奈良市の方針（概要）

1. 土地開発公社の今後のあり方

- 市は、「土地開発公社の経営の健全化に関する計画書」（平成 18 年度策定）に従って、順次、公社保有土地の買い戻しを進めてきましたが、平成 24 年 3 月末時点において公社保有土地の一部を除いて大部分は事業化の目途が立っていません。
- 平成 22 年度に設置した「奈良市土地開発公社経営検討委員会」の最終報告において「できる限り速やかに第三セクター等改革推進債（以下、「三セク債」という。）の活用を基本的な方針として検討し、その方針で公社の処理を進めるべきである。」との提言を受け、平成 23 年 8 月「奈良市土地開発公社経営健全化対策検討委員会」において奈良市は三セク債を活用して公社を解散するという基本方針を確認しました。

2. 公社解散の方針

- 1 の経緯を踏まえ、市は早急に事業化の見通しが立っている公社保有土地の買い戻しを終えます。
- 三セク債を用いて公社の債務を解消し、平成 25 年 3 月末を目途に公社を解散します。

3. 第三セクター等改革推進債

- 起債額は 175 億円を限度とし、償還期間は 20 年以内、借入利率は 1.6% 以内でできるだけ低利なものとなるよう金融機関と交渉します。
- 公社の借入金の返済については、買い戻し予定の公社保有土地に係る借入金を除き、市が金融機関に代位弁済します。
- 関連議案については平成 24 年度中に提案します。

4. 公社保有土地の所有権移転

- 上記代位弁済の後、求償権の行使に伴う代物弁済契約により、公社は保有土地の市への所有権移転を進めます。
- 市は代物弁済された土地の実勢価格を確定し、金融機関に支払った代位弁済額との差額について議会の議決を経て債権放棄を行います。

5. 公社の解散

- 公社は、理事会において解散決議を行い、それを受けて市は議会への解散同意の議案提出、県への解散認可申請などを行います。
- 公社は管理する保有土地及び上記債権放棄による債務の解消が図られた段階で解散の手続きに入ります。

6. その他

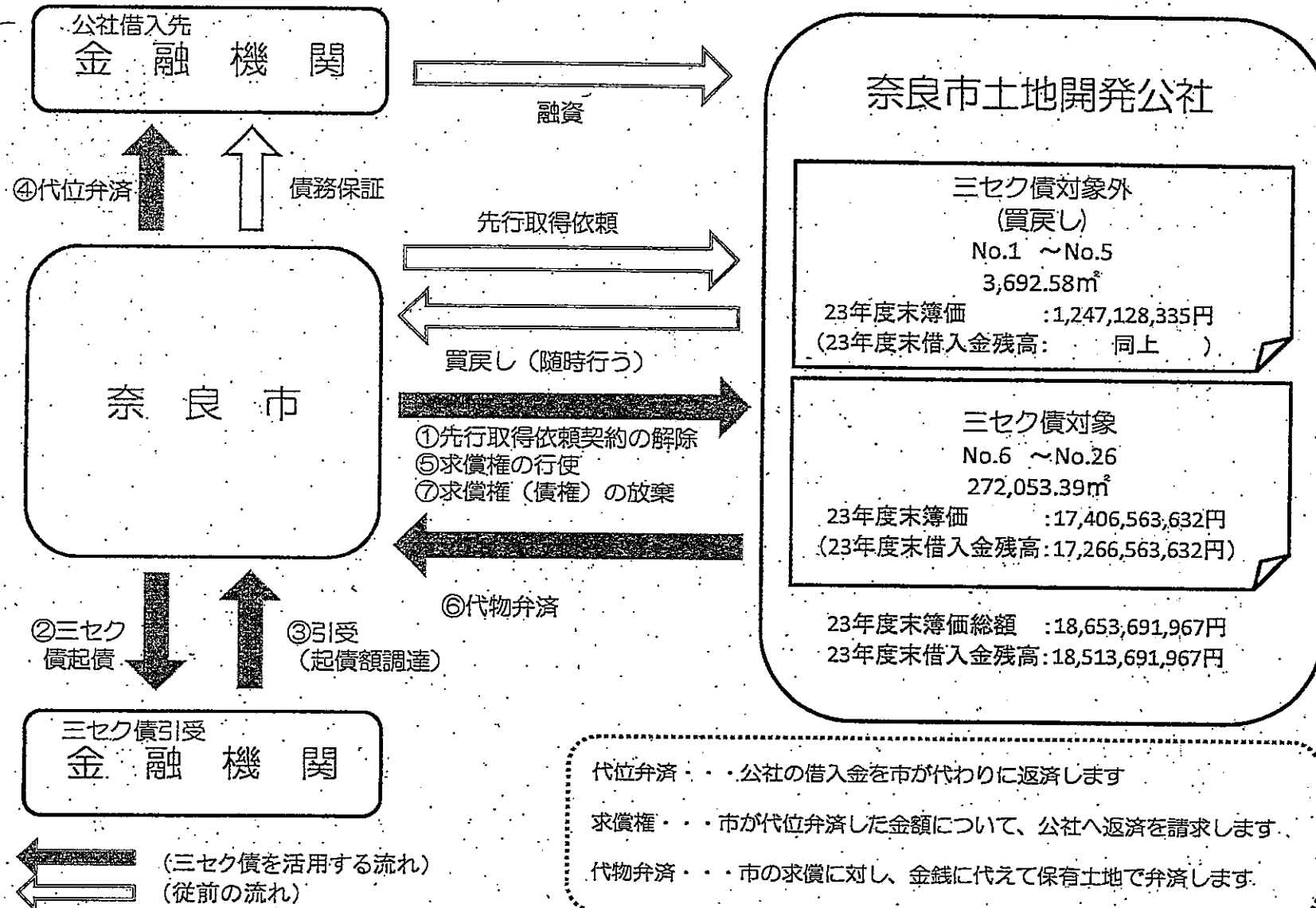
- 起債後、市に所有権移転された土地については、できるだけ民間への売却を進め、その収入を債務の償還に充て、起債の早期償還に努めます。

奈良市土地開発公社保有土地一覽(平成23年度末時点)

単位:円

事業名		担当課	取得年度	住所	地目	面積(m ²)	23年度末 借入金残高	備考	
三セク債対象外	1	三条線都市計画街路事業	街路課	21・23	三条町	宅地	56.12	118,400,177	24年度買戻し (予定)
	2	二条線都市計画街路事業	街路課	22	芝辻町他	宅地	683.77	297,162,024	
	3	仮称西ノ京六条線道路新設事業	道路建設課	21	六条一丁目	畑	1,628.46	103,117,160	
	4	観光施設整備事業	観光振興課	13	手貝町	宅地	212.79	36,534,489	
	5	児童福祉施設整備事業	保育課	10	西大寺南町他	宅地他	1,111.44	691,914,485	
						小計	3,692.58	1,247,128,335	
三セク債対象	6	公園建設事業	公園緑地課	4	奈良阪町	田他	8,557.00	526,540,375	代物弁済により取得予定
	7	西ふれあい広場整備事業	公園緑地課	5~12	二名七丁目	山林他	48,155.83	2,155,038,506	
	8	奈良阪緑地整備事業	公園緑地課	13	奈良阪町	山林	1,798.33	82,880,835	
	9	JR奈良駅周辺整備事業	都市計画課	6	三条大宮町	宅地	2,005.95	2,643,122,700	
	10	古市光ヶ丘線道路改良事業	道路建設課	8	古市町	雑種地	345.18	27,372,438	
	11	古市高山線道路改良事業	道路建設課	10	古市町	宅地	487.64	36,805,626	
	12	ならまち駐車場建設事業	文化振興課	6	南袋町	宅地	1,774.91	743,064,506	
	13	体育施設整備事業	スポーツ振興課	9	横井町	山林	38,239.00	457,193,711	
	14	商店街共同施設設置事業	商工労政課	7・8	椿井町他	宅地	1,668.52	498,710,663	
	15	老人ホーム建設事業	障がい福祉課・長寿福祉課	4・5	古市町	雑種地	2,388.49	271,655,571	
	16	福祉政策課分室整備事業	福祉政策課	5	三条大路一丁目	宅地	1,089.48	839,207,828	
	17	福祉作業所建設事業	障がい福祉課	11	古市町	雑種地	788.18	70,623,031	
	18	古市小集落地区改良事業	人権政策課	5	古市町	田他	1,665.72	225,060,152	
	19	古市小集落地区改良事業	人権政策課	16	古市町	山林	234.10	29,784,004	
	20	杏中公園整備事業	人権政策課	7	杏町	宅地	440.39	71,242,881	
	21	杏中第3駐車場建設事業	人権政策課	7	杏町	雑種地	75.10	7,995,069	
	22	杏南第4駐車場建設事業	人権政策課	11~13	杏町	宅地	537.31	73,492,244	
	23	杏南第5駐車場建設事業	人権政策課	13	杏町	雑種地	203.43	23,739,672	
	24	横井第7駐車場整備事業	人権政策課	10・15	横井一丁目	宅地他	295.30	68,996,190	
	25	中ノ川造成事業	—	2~6	芝辻町他	山林他	159,761.10	8,187,698,314	
	26	近鉄西大寺北地区駅前広場整備事業	都市計画課	15	西大寺栄町	雑種地	1,542.43	226,339,316	
						小計	272,053.39	17,266,563,632	
						合計	275,745.97	18,513,691,967	
起債許可申請額(上限額、三セク債対象土地の23年度末借入金残高に、借入予定日までの利子を加えた金額)							17,500,000,000		

奈良市土地開発公社保有土地処分の流れ

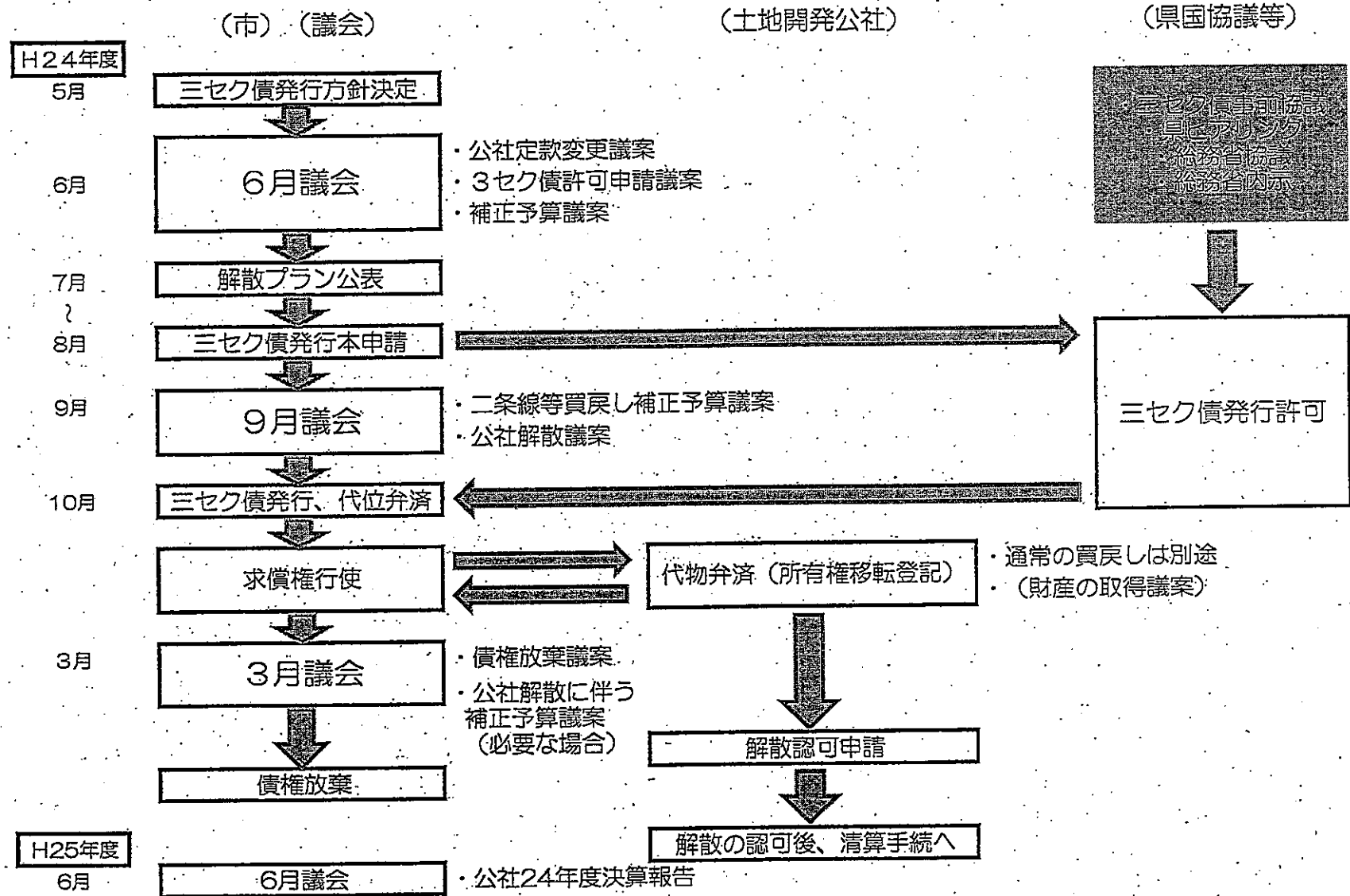


代位弁済・・・公社の借入金を市が代わりに返済します

求償権・・・市が代位弁済した金額について、公社へ返済を請求します

代物弁済・・・市の求償に対し、金銭に代えて保有土地で弁済します

奈良市土地開発公社解散等スケジュール



今後、市では、土地開発公社解散プランを策定し、公社の解散手続を進めていく予定です。
解散プランの項目（案）は以下のとおりです。

1. 公社の現状と課題及び抜本的改革
 - (1) 公社の概要
 - (2) 公社の資産状況
 - (3) 公社の経営状況が現状に至った経緯
 - (4) 長期保有土地の状況と借入金
 - (5) 公社の経営の健全化に関する計画（平成18年度～平成22年度）
 - (6) 奈良市土地開発公社経営検討委員会最終報告書
2. 公社存廃の検証
 - (1) 各中核市の公社の状況
 - (2) 公社の必要性の検討
 - (3) 経営悪化と経営再建に向けた取り組み
 - (4) 債務の処理と市財政への影響
 - (5) 公社解散による事業進捗への影響
 - (6) 解散に向けた取り組み及び課題
3. 解散に向けた公社保有土地の処分に関する計画
4. 公社解散の計画
 - (1) 三セク債起債額及び起債時期
 - (2) 三セク債償還計画（償還年数）
 - (3) 市による用地取得後の土地利活用計画
5. 市の財政との関わり
 - (1) 市の財政見通し
 - (2) 行財政改革の取り組み
 - (3) 解散による効果

