事例No.	108
公表年度	H28
団体の属性	一般市
団体名	茨城県ひたちなか市

事例区分	第三セクター

タグ	・会社法法人 ・新たな政策手法の確立・活用 ・税財政

事例種類	整理・再生等の抜本的改革を行った事例（その他）

事例内容・タイトル

事業再生ADR 手続による債務整理

出典

第三セクター改革等先進事例集

事例名	事業再生 ADR 手続による債務整理
団体名	茨城県ひたちなか市
法人名	(一財)ひたちなか市住宅・都市サービス公社

＜地方公共団体のデータ＞※

人口(人)	159,372
標準財政規模(百万円)	29,242
財政力指数	0.94

※ 人口は、住民基本台帳に基づく人口(平成 28 年 1 月 1 日時点)
標準財政規模及び財政力指数は、平成 27 年度決算の数値

＜法人データ＞

[出資等の状況](平成 28 年 3 月 31 日時点)

ひたちなか市	1(100.0%)
役職員数(人)	16

[経営状況](平成 27 年度決算)

(単位:百万円)

経常収益	40
経常損益	0
当期純損益	0

資産	220
負債	151
純資産	69

[法人概要](設立目的、業務概要等)

(一財)ひたちなか市住宅・都市サービス公社は、首都圏都市開発区域整備計画の推進を目的として、昭和 40 年に勝田市により設立された(財)勝田市住宅公社を前身とし、優良な住宅地の計画的供給を実現するため、土地の取得、造成、管理、販売等を手がけてきたほか、公共用地の先行取得や、土地区画整理組合から土地区画整理事業の施行を受託するなど、市の市街地整備施策の一翼を担ってきた。





1. 本事例の概要(取組の内容、ポイント)

本事例は、ひたちなか市住宅・都市サービス公社(以下「公社」という。)が、裁判外紛争解決手続を利用した事業再生のための特別認定制度(以下「事業再生 ADR」という。)を活用し、あわせて市が第三セクター等改革推進債により資金を調達することで、公社の債務超過を解消した事例である。

公社は、主に土地区画整理事業施行区域内の土地の取得、販売を行ってきたが、バブル崩壊による土地需要の低迷及び長引く地価の下落により、所有する土地を計画どおり処分することができない状況に陥った。平成 22 年度末の債務超過額は約 23 億 5,000 万円であり、この状況を打開するため、事業再生 ADR により債権者である金融機関の了解を得た上で、市が第三セクター等改革推進債により調達した資金により損失補償を履行するとともに、履行を条件に市が金融機関から譲渡を受けた、公社に対する債権の大部分を放棄することにより、債務超過を解消したものである。

2．取組みの背景、理由、着手のきっかけ

(1)公社の資金調達方法

公社は、市の市街地整備施策に基づき進めてきた土地の取得、造成、管理、販売等に要する資金を、金融機関からの借入により調達し、市は、議会の議決を経て、当該借入に対する損失補償契約を各金融機関と締結してきたところである。

(2)債務超過に陥った経緯

公社は、バブル崩壊による土地需要の低迷及び長期に渡る地価の下落により、所有する土地を計画どおり処分できなくなり、平成 16 年度決算から債務超過に陥った。特に、施行を受託した土地区画整理事業地区内の土地については、取得価格を大幅に下回る価格(約 1/3)での販売を継続せざるを得ない状況となり、公社の経営に大きな打撃を与えた。このため、市の指導のもと、事業費の圧縮により管理費を削減するとともに、所有する土地の販売により一層力を入れてきたが、地価の下落に歯止めがかかることはなく、平成 22 年度決算では、金融機関からの借入金残高は約 32 億円となり、約 16 億 5,000 万円の債務超過となった。さらに、これまで約 13 億 9,000 万円と計上してきた商品土地の価格が、平成 22 年度末に実施した不動産鑑定評価の結果、約 6 億 9,000 万円に減少していることが明らかとなり、債務超過額の実態は約 23 億 5,000 万円に上るものと算定された。

(3)存廃の検討

平成 20 年 12 月に施行された公益法人制度改革関連 3 法により、これまでの財団法人は、平成 25 年 11 月末日までに一般財団法人又は公益財団法人に移行しない場合には自動的に解散となることとされた。また、地方公共団体の財政の健全化に関する法律の全面施行に伴い国から発出された、全ての第三セクターの存廃を含めた抜本的な改革を集中的に行うべきとの通知を受け、市では、平成 23 年 4 月に外部有識者で構成する「ひたちなか市出資団体等経営検討委員会」を設置し、公社の債務解消のための手法と今後のあり方について、調査検討を行うこととした。

＜長期借入金、債務超過額等の推移＞　(単位:百万円)

	H14	H15	H16	H17	H18
経常収益	8	12	149	▲ 96	15
資産合計	4,274	3,944	3,653	3,255	2,830
うち商品土地	4,144	3,797	3,363	3,023	2,625
負債合計	4,002	3,853	3,826	3,656	3,516
うち長期借入金	3,967	3,813	3,791	3,580	3,480
正味財産	272	91	▲ 173	▲ 401	▲ 686

	H19	H20	H21	H22	H22(実態)
経常収益	20	1	2	▲ 22	▲ 22
資産合計	2,575	2,442	1,781	1,613	916
うち商品土地	2,347	2,222	1,562	1,390	692
負債合計	3,483	3,474	3,270	3,261	3,261
うち長期借入金	3,430	3,430	3,230	3,200	3,200
正味財産	▲ 908	▲ 1,032	▲ 1,489	▲ 1,648	▲ 2,345

3．取組の具体的内容

(1)取組方針とその決定の過程

①主要な課題・論点について

多額の債務超過に陥っていた公社の処理については、破産により解散させる方法と、債務超過を解消して存続を図る方法の、大きく分けて2つの選択肢が考えられ、いずれがより市民及び市に与える影響が小さくなるか検討する必要があった。

②課題・論点解決に向けての検討内容について

市長は当初より、土地区画整理事業施行地区内に多くの土地を所有する公社が、破産により解散した場合に周辺地価に与える影響や、土地区画整理事業の地権者である市民の不安が増大することを危惧し、商品土地の価値を毀損しない形で債務を処理すべきとの意向を示していた。これを受け、どのように処理すれば市民の負担が少なくなるのか、市民生活への悪影響を抑えることができるのかを総合的に検討するため、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士などの専門家で構成する「ひたちなか市出資団体等経営検討委員会」を設置し、第三者の視点から公社の存廃について検討することとした。

経営検討委員会において、債務超過の実態、財政悪化の要因、破産及び再建のコスト等について分析を行った結果、破産による解散を選択した場合、公社が所有する土地について破産管財人による早期売却処分が行われる結果、実際の財産価値よりも大幅に値引きした価格で処分されることとなり、周辺地価の下落を招くとともに、近隣で施行中の土地区画整理事業の保留地価格にも悪影響を及ぼすことが想定された。土地区画整理事業の保留地処分金の減収は、市が一般財源から補てんしなければならず、適切でない市民負担を発生させることに加え、公社所有地の中には、進捗が図られていない土地区画整理事業地区内の土地など、現況では適正価格による売却が困難な土地もあり、同様に破産管財人による早期売却処分がなされることで、施行中の全ての土地区画整理事業で実施している事業の方向性の見直しに支障が発生するなど、本市のまちづくりに大きな影響を及ぼす事態も想定された。これらのことから、土地区画整理事業を宅地開発施策の中心に据え、30 を超える土地区画整理事業を実施してきた本市においては、市に対する市民の信頼が大きく損なわれるのは必至との結論が導かれ、公社の債務超過解消による存続が適切であるとの提言がなされた。

③決定された取組方針（解決策）とその決定理由について

上記経営検討委員会の提言を踏まえ、本市は、公社の事業を再建し、所有する商品土地の販売を継続する方針を定めた。再建の手法としては、比較的早期に手続が完了し、かつ手続中においても公社の主たる事業である不動産取引業を継続することができる「事業再生 ADR」を選択することとした。

また、公社の金融機関に対する債務については、市の一般財源を一時に投入して解消することは不可能であり、平準化して整理する必要があったため、第三セクター等改革推進債を活用し、市が金融機関に対して損失補償を履行することとした。

(2)取組の具体的な進め方

①取組の推進体制について

公社の事務については、市からの派遣職員1名（事務局長）及び臨時職員1名（市退職者で宅地建物取引士資格有）の2名が土地の販売や予算管理等を担当し、市の総務部人事課長及び総務部人事課行政改革推進室（計4名）が、事業再生実務家協会や代理人弁護士との調整など、事業再生に係る一連の手続のほか、議会対応などを担当した。

3．取組の具体的内容（つづき）

②関係者との調整内容・調整過程等について

（ⅰ）事業再生計画の成立

・事業再生ADRの手続により、公社の事業再生計画は、公社の金融機関からの借入金について市が損失補償を履行することを前提に、金融機関からの同意を得て成立した。

（ⅱ）公共用地の買上げと損失補償の履行

・市は、公社が所有する土地のうち、市が先行取得させた公共目的の土地を約2億9,600万円で買い上げ、公社はこの代金全額を債務弁済に充てた。

・弁済後の借入金残高約29億円については、市が第三セクター等改革推進債で調達した資金により、損失補償を履行した。

・市は、損失補償の履行と同時に、金融機関が公社に対して有する貸付債権全額について無償譲渡を受け、公社に対する債権者となった。

（ⅲ）債権放棄による債務超過の解消

・市は、議会の議決を経た後、平成24年10月1日をもって公社に対する債権約29億円のうち、約25億円を放棄した。

・公社は、商品土地の時価総額約3億3,000万円を含む資産の合計約4億6,400万円に対し、負債の合計が約4億700万円となり、債務超過が解消された。

③ 取組のプロセス（スケジュール）について

年月	取組項目	主な内容
平成22年 3月10日	平成22年市議会第1回3月定例会	一般質問に対し、公社が抱える土地の処分、負債の整理等が課題である旨の市長答弁
9月8日	平成22年市議会第3回9月定例会	一般質問に対し、公社の経営状況は極めて厳しく、第三セクター等改革推進債を活用しての公社の解散も含め検討していく旨の市長答弁
平成23年 3月1日	平成23年市議会第1回3月定例会全員協議会	公益法人制度改革への対応、本市外郭団体の方向性について説明
	平成23年市議会第1回3月定例会	施政方針により、公社について、第三セクター等改革推進債の活用を検討する旨表明
4月18日 ～8月25日	ひたちなか市出資団体等経営検討委員会	債務整理の手法、破産と再生のコスト比較、経営悪化の要因等の分析(全5回)
10月11日	ひたちなか市出資団体等経営検討委員会より意見書受領	
11月30日	平成23年市議会第8回12月定例会全員協議会	改革の目的及び内容の説明
12月2日	事業再生ADR利用申請	事業再生実務家協会に対し事業再生ADRの利用申請
12月22日	平成23年市議会第8回12月定例会	第三セクター等改革推進債起債及び公社所有の公共用地取得に係る議案が原案可決

３．取組の具体的内容（つづき）

年月	取組項目	主な内容
12月27日	事業再生実務家協会手続実施者による現地調査	
平成24年 1月6日	第1回債権者会議	公社の債権者である3つの金融機関に対し、事業再生計画案概要説明
1月9日	公共用地の売買契約締結	公社が所有していた公共用地4件について、市が約2億9,600万円で購入する契約を締結
2月3日	第2回債権者会議	手続実施者により、事業再生計画案に係る調査結果の説明
2月24日	第3回債権者会議	事業再生計画案に対する決議 事業再生ADR手続終了宣言
2月24日	債権譲渡契約の締結	市と金融機関の間で、公社に対する債権の無償譲渡契約締結
2月27日	第三セクター等改革推進債起債許可申請	茨城県知事宛て
3月8日	第三セクター等改革推進債の起債に係る許可	茨城県知事より許可
3月16日	第三セクター等改革推進債起債	起債額　29億330万円
	金融機関に対し損失補償履行	損失補償額　29億330万円
3月23日	平成24年市議会第1回3月定例会総務生活委員会	事業再生ADR及び第三セクター等改革推進債の起債についての経過と今後の取組について説明
9月28日	平成24年市議会第3回9月定例会	債権放棄に係る議案が原案可決 放棄額25億100万4,000円
	一般財団法人への移行申請	茨城県へ一般財団法人への移行申請
平成25年 4月1日	一般財団法人への移行登記	

４．取組の効果

平成 24 年に事業再生手続に係る一連の取組を終えてから、消費税率の引上げに伴う住宅需要の増大も影響し、公社の土地処分は事業再生計画を上回るペースで進み、平成 28 年度前期までの間に 38 区画（8,748.54 ㎡）を約 2 億 8,000 万円で売却することができた。処分可能な土地のほぼ全てを適正な価格で処分できたことで、周辺地価への下落圧力、近隣で施行中の土地区画整理事業に対する悪影響や市民の信頼の毀損など、当初危惧していた事態を回避することができた。

また、公社は平成 4 年度より金融機関からの借入を開始しており、平成 22 年度までの支払利息の累計は約 12 億 7,500 万円に上った。平成 14 年の現市長就任以降は新たな借入は行っておらず、借入金残高は徐々に減少していたものの、毎年度 5,000～7,000 万円の利息を支払っており、さらに、公社が元金の返済、利息の支払いができない状況に陥った場合には、市が金融機関との契約に基づく損失補償を即座に履行しなければならない立場であったことを鑑みれば、前述のとおり、第三セクター等改革推進債を活用した抜本的な改革は、市財政の将来負担の軽減に資する取組であったと考えられる。

５．今後の課題（今後の方針、残された課題等）

公社が所有する土地のうち、処分可能な土地のほぼ全てについて適正価格による処分を終えたことから、市では、公社の事業再生の所期の目的を達成したものと判断し、公社を解散する方針を決定したことを受け、公社は平成 28 年 12 月 31 日をもって解散した。平成 27 年度末時点で公社が市に対して有していた債務約 1 億 2,000 万円については、うち約 7,500 万円を商品土地により代物弁済し、残る債務約 4,500 万円は金銭により弁済したことにより、市に対する債務は全額消滅した。

現在、平成 29 年 6 月中の清算結了を目指し、清算事務を進めているところである。

６．他団体の参考となり得る点（苦労した点、工夫した点、上手く進んだ理由、反省すべき点等）

(1)再建の取組に着手した時点では、茨城県内における第三セクター等改革推進債を活用した外郭団体の抜本的な改革は、茨城県住宅供給公社や高萩市住宅公社など、破産手続による解散が主流であり、前例となる取組がなかった。さらに、地方公共団体の外郭団体である財団法人の事業再生 ADR を活用した再建の取組としては全国初の事例であり、全てのことを一から始めなければならないという苦労はあったものの、公社の顧問税理士、経営検討委員会委員、事業再生実務家協会、公社代理人弁護士等の専門家諸氏からいただいた様々な見地のアドバイスは、非常に大きな支えとなった。

(2)公社の債務はあまりにも大きく、一時に市の一般財源を投入することで処理するのは困難であり、公社の債務超過の解消は、本市にとって長年の懸案事項となっていた。平成 21 年度に制度化された第三セクター等改革推進債により、公社の改革に係る市の財政負担の平準化が可能になったものであり、第三セクター等改革推進債なくして公社の再生はなしえなかったものと思われる。

(3)本市は、市街化区域のうち約 40%について、30 を超える土地区画整理事業により面整備を進めてきたという点で特殊性をもつまちであり、「勝田方式」と呼ばれた借地による公共施設の先行整備は一世を風靡した。しかし、バブル崩壊以降の地価の下落や人口減少・少子高齢化に伴う宅地需要の低迷等、社会経済情勢が大きく変化したことで、保留地処分金を前提とした土地区画整理事業の事業収支は悪化の一途をたどり、施行期間が大幅に長期化していることを受け、平成 24 年度から、施行中の全ての土地区画整理事業について、抜本的な見直し（事業の整理・重点化）に取り組んでいるところである。このような状況の中、市長が、市民の負担や市のまちづくりへの悪影響を最小限に抑えるため、公社を破産させてはならないという強い信念をもって取組を進めたことが最も重要なポイントであったと思われる。

＜参考＞地方公共団体の問合わせ先

担当課	ひたちなか市行政改革推進室	連絡先	029-273-0111（内線 1256）