事例No.	113
公表年度	H28
団体の属性	都道府県
団体名	長崎県

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

特定調停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	特定調停手続による債務整理
団体名	長崎県
法人名	長崎県住宅供給公社

＜地方公共団体のデータ＞※

人口（人）	1,404,103
標準財政規模（百万円）	391,982
財政力指数	0.31562

※ 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）

長崎県	7（65.0%）
長崎市	3（25.0%）
佐世保市	1（10.0%）
役職員数（人）	9

[経営状況]（平成 27 年度決算）

（単位：百万円）

経常収益	1,885
経常損益	153
当期純損益	187

資産	10,033
負債	6,553
純資産	3,480

[法人概要]（設立目的、業務概要等）

(1)設立目的

住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。

(2)設立経緯

昭和 25 年 9 月 20 日に（財）長崎県住宅協会として設立、昭和 40 年 11 月 1 日に地方住宅供給公社法に基づき名称を長崎県住宅供給公社に改組。

(3)業務概要

住宅、宅地の分譲、公社賃貸住宅の管理、県営・市営住宅の管理





1．本事例の概要（取組の内容、ポイント）

当該事例は、長崎県住宅供給公社の特定調停により再建を図った事例である。

数々の住宅団地を開発し、分譲住宅や宅地の提供をしてきた当該公社の分譲事業において、経済環境の変化や住宅・宅地市場の変化に柔軟な対応ができず債務超過の状態に陥り、経営破綻の危機に及んだことから、裁判所の仲介で、債務の免除や返済期間の猶予について、債権者と話し合い、経営の立て直しを目指す制度である特定調停の手続きを平成 16 年に行い、再建を図ったものである。

2．取組みの背景、理由、着手のきっかけ

(1)分譲事業に係る市場環境の変化に対応できなかったこと

公社事業の持つ公的な性格から、分譲事業において、開発の構想・計画段階から用地取得を経て販売開始までに長期間を要してきたが、基本的に景気や地価の上昇に依存する事業体質であったため、経済環境の変化や住宅・宅地市場の動向の変化に柔軟な対応ができなかった。

特に昭和40年代後半から計画された諫早西部団地は、街並みに配慮したこと等により、周辺の相場に比べ分譲価格が高くなり、完成した第1工区は販売不振に陥った。

(2)膨大な土地保有により資金の固定化と資金繰りの行き詰まり

平成 15 年 10 月末現在(特定調停申立の基準日)の債務額は、住宅金融公庫・銀行・保険会社・地方公共団体に対して次のとおりである。

住宅金融公庫	約 53 億 29 百万円
銀行(8 社)	約 107 億 49 百万円
保険会社(4 社)	約 97 億 58 百万円
地方公共団体(5 団体)	約 57 億 2 百万円
合計	約 315 億 40 百万円

平成 15 年当時、年間収益額は、既に 50 億円を割り込んでおり、事業規模から過大な債務となっていた。また、年間利払額は約 6 億円に達しており、公社経営を大きく圧迫していた。

3．取組の具体的内容

(1)取組方針とその決定過程

平成 15 年 7 月に大学教授などの専門家からなる改革推進委員会を設置し、同年 11 月、「諫早西部団地事業の見直しを進めるとともに中期的な経営計画を早急に策定すべき」との中間報告を受け、平成 16 年 1 月に「新しい住宅や宅地開発などの分譲事業から撤退し、採算が見込まれる賃貸住宅や県営住宅の管理などの賃貸事業に移行する」ことなどを柱とした「中期経営計画」を策定した。

公社は、職員の大幅な削減を始めとして様々な経営改善を行ったが、資産評価の見直しで、実質約130億円の大幅な債務超過状態であることが判明し、自力再建は困難と判断した。

住宅供給公社を設置している都道府県・政令指定都市の中には、公社の借入金に対し、損失補償を行っている設立団体もあった。本県でも損失補償を行い、公社の延命策を図りながら販売促進などの経営再建策を講じていくこともできたが、将来起こりうる県民や債権者の負担を考え、その手法は採らなかった。

民事再生、破産処理との比較検討を行い、債権回収額(表1)や民事再生の可能性、破産の影響といった県民負担や地域経済への影響等総合的に考慮した場合、公社が破産や民事再生によらず、特定調停による再建を図ることが、県民に与える負担が最も少なく、また、県内への社会的・経済的影響等も最小限に抑えられるとともに、長崎県や住宅金融公庫などへ残債務を確実に返済していくことが県民への最大の責任の取り方であると判断した。

3．取組の具体的内容（つづき）

表1 債権回収額比較表　　（単位:百万円）

	17条決定（特定調停）				民事再生			破産		
	債権額	債務免除要請額	回収額	回収率	債権額	回収額	回収率	債権額	回収額	回収率
銀行・生損保（十二者）	20,508	2,117	18,391	89.7	20,508	8,497	41.4	20,508	7,753	37.8
上記以外の一者	5,330	0	5,330	100.0	5,307	4,153	78.3	5,307	2,929	55.2
地方公共団体	5,703	2,570	3,133	54.9	5,703	1,713	30.0	5,703	1,466	25.7
小　計	31,541	4,687	26,854	85.1	31,518	14,363	45.6	31,518	12,148	38.5
少額債権	231	0	231	100.0	146	146	100.0	146	37	25.3
優先債権	925	0	925	100.0	74	74	100.0	74	74	100.0
その他の債権	3,069	0	3,069	100.0	1,840	553	30.1	3,148	809	25.7
小　計	4,225	0	4,225	100.0	2,060	773	37.5	3,368	920	27.3
合　計	35,766	4,687	31,079	86.9	33,577	15,136	45.1	34,885	13,068	37.5

※ 上記「特定調停」における少額債権・優先債権・その他の債権は平成15年4月1日現在の額とした。
法的整理に至った場合は、破産管財人の判断等によりその取り扱い及び換価処分額に違いが出てくる可能性がある。

(2)取組の具体的な進め方

①特定調停の申立

平成16年1月19日、長崎地裁に特定調停を申し立てた。

（申立内容）

・民間金融機関12者（債権額205億円）

105億円を免除し、100億円を10年間、金利1%で弁済（弁済率48.7%）

・住宅金融公庫（債権額53億円）

元金は全額約定どおり弁済（諫早西部団地の開発資金の償還時期は平成25末まで猶予）

金利も約定どおり

・長崎県等（債権額57億円）

30億円を免除し、27億円を平成26年度以降弁済（弁済率47.6%）

金利は無利子、公庫への弁済に劣後　地方公共団体間の調整は県に一任

②民事調停法第17条に基づく決定（17条決定）

平成16年12月20日、長崎地裁は、職権で特定調停の解決策を提示する17条決定を行った。異議申立期限の平成17年2月28日までに特定調停の相手方全てから異議の申し出はなく、17条決定は確定し、特定調停は成立した。

（決定内容）

・民間金融機関11者（債権額160億円）

63億円を免除し、97億円を一括弁済（弁済率60.3%）

・生保1者（債権額45億円）

公社債権を譲渡（代物弁済）

・住宅金融公庫（債権額53億円）

元金は全額約定どおり弁済、金利は平成25年度まで1%に減免

・長崎県等（債権額50億円）

26億円を免除し、24億円を平成36年度以降弁済（弁済率48.5%）

金利は無利子、公社へ一括弁済資金の原資として57億円を融資

3．取組の具体的内容（つづき）

③17条決定の受け入れ

県は長崎地裁の17条決定を受け、直ちに平成16年12月22日に臨時議会を開催し、「17条決定に異議を申し立てない」議案が賛成多数で可決・成立した。

また、特定調停の成立を受け、平成17年3月9日、開会中の2月定例県議会に公社の一括弁済資金貸付金57億円の予算議案を追加提案し、賛成多数で可決・成立した。

4．取組の効果

問題解決を先送りせず、公社債務への損失補償を行わなかったため、県民の負担は最小限に抑えることができた。

・特定調停後、12 年連続で経常損益、当期損益とも黒字である。

・特定調停後の最重要課題である借入金の返済は、繰上返済を平成 27 年度末までに約 19 億円行っており、残額は約 43 億円となっている。今後も分譲収入等により資金に余裕が生まれた場合は繰上返済を行い、早期弁済を目指していく。なお、繰上返済による利息軽減額の累計額は約 7 億円にのぼっている。

＜経営状況の推移＞　（単位：百万円）

	H23	H24	H25	H26	H27
事業収益	3,036	1,885	1,726	1,933	1,871
経常損益	292	262	252	174	153
当期純損益	236	301	666	294	186
純資産	2,033	2,334	3,000	3,294	3,480

5．今後の課題（今後の方針、残された課題等）

(1)絶対に 2 次破たんを起こさないこと

今回、公社再建にあたっては、金融機関や県民に多大な負担をおかけしたことから、今後公社は、絶対に 2 次破たんを起こしてはならず、引き続き、不断の経営努力を行っていくことが必要である。

(2)取得済みの土地の的確な処分

諫早西部団地第 2 工区の売却促進とともに、第 2 工区・第 3 工区の未造成区域の開発方針について、県・市・公社で協議を行い決定し、早期処分を図っていく必要がある。

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)苦労した点

①金融機関への対応

平成 16 年 1 月に裁判所に申し立てた特定調停は、債権者である金融機関の猛烈な反発を招くこととなった。金融機関からすれば、債務保証も行わず、信用していたはずの県から裏切られたとの強烈な不信感があった。調停期間中は、公社理事長を中心に金融機関との調整・交渉を行ったが、調停がうまく成立するかどうか、県としてもずっと不安があった。およそ 1 年後、裁判所の 17 条決定により調停が成立したのは、これ以上の不動産・住宅市場の混乱を招いてはいけないという金融機関の理解があってのことである。

6. 他団体の参考となり得る点（つづき）

②県議会への対応

住宅公社の経営破たんは、県民に与える影響もたいへん大きく、県議会でもその原因究明とともに、指導監督する立場の県の責任を問う声が一斉に上がった。公社が特定調停を申し立てた同日に、当時の知事は県議会全員協議会で申し立てに至る経過や概要等を報告。県議会は、この問題の調査・究明のための特別委員会を翌月設置した。特別委員会では、県に対する厳しい指摘も多かったが、県議会の理解も進み、裁判所の 17 条決定には、県議会も同意していただいた。

③職員への対応

調停申し立て前の平成 15 年 9 月に、平成 15 年末での希望退職を募集。大部分が応募し、業務上必要な職員だけ、雇用条件を大幅に切り下げて契約職員として再雇用した。希望退職に応じた職員には、加算金を含めた退職手当を支給することとしていたが、様々な経過で支払いができなくなった。これらの元職員らは、平成 16 年 4 月、退職加算金請求訴訟を提起した。調停成立後の翌年 4 月、公社は請求額の 90%を 3 年分割で支払うとする裁判所の和解案を受け入れ、実質敗訴で終結した。

⑵工夫した点

当時の知事は、平成 10 年 3 月に就任以降、早くから公社の経営上の課題に着目し、他の公社（土地開発、道路）を含めた経営改革に着手した。3 公社の役員の統合や事務部門の統合のほか、販売に民間のノウハウを活用するため、ハウスメーカーの元経営者を平成 15 年 4 月、副理事長（のちに理事長）で迎え、販売方法の見直し等を実施。さらに 15 年 7 月には有識者による公社改革推進委員会を設置し、問題の根源に早くから向き合い対策を進めてきた。これらの努力により、本県は比較的傷が浅いうちに特定調停申し立てを行ったことが調停成立後の順調な経営再建につながっている。

⑶上手く進んだ理由

①公社はリスクを伴う新たな開発を行わないとしたこと

調停申し立て時の中期経営計画で明示。調停成立後に販売した諫早西部団地第 2 工区のうち、宅地はハウスメーカーの完成宅地買取を事前に確約し、公社が発注した宅地造成工事費をハウスメーカーが宅地買取代金で工事業者へ支払うスキームとした。

②人件費と支払利息の大幅な軽減

特定調停申し立て前の平成 14 年度は、公社の人件費も金融機関への支払利息もそれぞれ 6 億円を超えており、販売収益が急激に落ち込んでいる中で公社経営の大きな圧迫材料となった。特定調停の成立等により、借入金債務の一部免除と金利節減（平成 27 年度決算の支払利息 34 百万円）、正規職員ほぼ全員の希望退職と契約職員化による人件費の大幅節減（平成 27 年度決算の人件費 1.7 億円）となっている。

⑷反省すべき点

職員の募集退職手続き等について、様々な経過があり、退職加算金を支払えなくなり、その後の退職加算金訴訟や不当労働行為救済申し立て等を招いたこと。

＜参考＞地方公共団体の問合わせ先

担当課	長崎県住宅課	連絡先	095-894-3101