

(仮称) 平群町土地開発公社 解散プラン

平成24年4月

【 目 次 】

はじめに	P 3
第 1 章 平群町土地開発公社の解散について	P 4 ～
第 2 章 公社保有地（先行取得土地）の現況	P 7 ～
第 3 章 第三セクター等改革推進債を活用しての債務整理	P 1 4 ～

はじめに

本町は、平成17年度から「土地開発公社の経営健全化に関する計画」を策定し、土地開発公社の自助努力を促進しつつ、可能な限り事業用地の再取得や公社の支援措置に取り組んできました。

その結果として、相当額の借入金返済といった一定の健全化の成果は見たものの、公社保有土地の残高水準は依然高く、引き続き早期の保有地処分を図っていくことが、公社経営健全化の課題となっています。

そのため、平成22年度に更なる土地開発公社の経営健全化に向けた新たな計画を策定し、その目標達成に全力で取り組むことを目指してまいりましたが、

- ① 公社の経営状況は、今後も赤字を計上することとなり、利益を上げる見通しはない。
- ② 資産についても、時価評価した場合、実質的に債務超過している。
- ③ このような状況で経営改革を行い事業を継続することは、将来的に平群町の負担が増大することにつながる。

といった観点から、できる限り速やかに解散・清算することが適当という、判断に至ったところであります。

現在、公社は金融機関からの短期貸付金の借換えにより債務返済の資金繰りを行っていますが、土地処分が見込めず、また、自主的な収入がほとんどない経営状況のため、金融機関からの借入れが非常に困難な状況にもなっています。

現に平成19年度には、公社借入金の全額返済を金融機関から迫られるといった危機的な状況もありましたが、既に策定していた経営健全化計画の進捗などを考慮し、引き続き借換えが出来たということもありました。

町は土地開発公社の負債に対して約20億円の債務保証（平成23年度）を行っており、万一債務保証を履行することとなった場合には、基金残高が枯渇であるという財政状況からも、債務保証額と同額程度の赤字を即時に抱え、財政健全化判断比率の「実質赤字比率」は約40%と、財政再生基準（レッドカード）の20%をはるかに超えてしまうことになります。

平成21年4月、国は経営が悪化している第三セクターや地方公社の抜本的改革を進めるために、平成21年度から5年間に限り発行を認める「第三セクター等改革推進債」を創設しました。

本町といたしましては、これまで別組織であるがゆえに看過されてきた公社の問題を、これ以上先送りすることは無責任であるという立場から、平成19年度に金融機関からその借入金の全額返済を迫られた経験を踏まえ、早期に公社の問題を町が引き継ぎ、町が抱える様々な問題と一体となって取り組んでいくことこそ、将来に向けた健全な行政運営であるとの認識で、この地方債制度を活用し、土地開発公社を解散するものであります。

平成24年4月

平群町長 岩崎 万勉

第 1 章 平群町土地開発公社の解散について

1 土地開発公社の概要

(1) 設立の背景

昭和 30 年代からの高度経済成長は、全国的に都市化を進展させ、戦後の人口増加も相まって、早期に公共施設整備を求める声が高まっていった。しかしながら、同時に起きた地価高騰のため、地方自治体による事業用地確保が困難になり、必要な用地を計画的に確保するため、公社設立を行ったものである。

(2) 沿革

昭和 48 年 11 月 24 日平群町開発公社として設立

奈良県知事の認可を受け、「公有地の拡大の推進に関する法律」による。

(3) 設立団体 平群町

(4) 基本財産 500 万円

(5) 組織 理事 10 名、監事 2 名、事務局 2 名（町職員兼務） H24. 1. 1 現在

2 土地開発公社の現状と課題及び抜本的改革

(1) 土地開発公社の収支状況

表 1 土地開発公社決算損益の推移一覧（平成23年度は見込額）

（単位：円）

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23見込
1 事業収益	24,909,539	4,944,240	51,476,667	160,321,829	318,918,473	773,036,026	1,910,254,000	43,056,985	67,763,390
(1) 公有地取得事業収益	24,909,539	4,944,240	51,443,157	160,217,064	214,871,729	678,373,236	1,867,155,187	2,440,895	27,621,200
(2) 附帯等事業収益	0	0	33,510	104,765	31,190	133,136	148,813	142,090	142,190
(3) 補助金等収益	0	0	0	0	104,015,554	94,529,654	42,950,000	40,474,000	40,000,000
2 事業原価	27,008,736	4,800,233	49,944,813	155,550,549	208,613,330	658,614,792	1,812,772,031	4,095,661	27,621,200
(1) 公有地取得事業原価	27,008,736	4,800,233	49,944,813	155,550,549	208,613,330	658,614,792	1,812,772,031	4,095,661	27,621,200
(2) 土地造成事業原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(3) 附帯等事業原価	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業総損益(△は利益)	2,099,197	△ 144,007	△ 1,531,854	△ 4,771,280	△ 110,305,143	△ 114,421,234	△ 97,481,969	△ 38,961,324	△ 40,142,190
3 販売及び一般管理費	267,501	253,600	212,299	154,700	159,304	151,762	342,146	163,318	1,677,353
(1) 販売費及び一般管理費	267,501	253,600	212,299	154,700	159,304	151,762	342,146	163,318	1,677,353
事業損益	2,366,698	109,593	△ 1,319,555	△ 4,616,580	△ 110,145,839	△ 114,269,472	△ 97,139,823	△ 38,798,006	△ 38,464,837
4 事業外収益	4,867,802	4,074,410	1,584	8,842	35,719	124,085	28,139	440,624	14,128
(1) 受取利息	1,156	1,556	1,584	8,842	35,719	124,085	28,139	440,624	14,128
(2) 供用用地使用料	4,692,871	4,072,624	0	0	0	0	0	0	0
(3) 雑収益	173,775	230	0	0	0	0	0	0	0
5 事業外費用	15,268	0	0	0	104,015,554	94,529,654	88,632,351	46,008,970	63,800,385
(1) 支払利息	15,268	0	0	0	104,015,554	94,529,654	45,330,911	46,008,970	45,336,080
(2) 特別損失	0	0	0	0	0	0	43,301,440	0	18,464,305
事業外総損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常利益	2,485,836	3,964,817	1,321,139	4,625,422	6,166,004	19,863,903	8,535,611	△ 6,770,340	△ 25,321,420
当期純利益	2,485,836	3,964,817	1,321,139	4,625,422	6,166,004	19,863,903	8,535,611	△ 6,770,340	△ 25,321,420
準備金	5,577,500	9,542,317	10,863,456	15,488,878	21,654,882	41,518,785	50,054,396	43,284,056	5,155,056

※1「補助金等収益」…簿価増加を抑止するため、平成19年度から年度中に生じた利息相当分を町より補助金の形で収入している。

※2「準備金」…基本財産を含めた、正味資金の残高。保有地の処分に伴う利益相当額が年々増加してきたが、今後買戻しが進まないこと、町からの利子補助金の減額により、枯渇する見通し。

表2 短期借入金と保有地面積の推移

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度 見込
借入金残高(円)	4,722,251,168	4,769,979,002	4,764,581,465	4,646,371,260	4,443,937,538	3,783,598,727	1,974,869,010	1,920,739,847	1,870,285,560
保有地面積(m ²)	70,188.70	70,157.80	69,194.21	67,369.79	66,477.61	63,749.48	30,901.06	30,079.45	29,384.85

公社経営健全化計画を策定した平成17年度以降、事業用地の買戻しを積極的に行ったため、「借入金残高」は段階的に減少している。また「当期純利益」も18年度から21年度にかけては多額になっている。

保有財産の現状としては、先行取得土地を売却することによる収益が簿価と大きく乖離しており、その損失を埋めるため相当の「準備金」を取り崩さなければならない状況となっている。

平成19年度からの金融機関への支払利息と併せ、平成23年度末には準備金が500万円となり、このままでは準備金は底をつく見込みである。

資金調達の現状としては、保有地の処分が進んでいないこと等により、平群町からの債務保証があっても、金融機関から融資を受けること自体が難しい状況が続いている。

これらを総括すると次のように、公社の経営を継続することはその損失が累積するなど、将来的なリスクが生じることが明らかな状況である。

- ア) 今後も安定した利率で金融機関の融資を受けられる保証はない。
- イ) 事業化の見込みがなく、保有地処分による収入も見込めない。
- ウ) 処分しても地価下落等により利益は見込めない。

(2) 町財政の将来負担への影響

土地開発公社は、保有資産を時価評価した場合には、実質的に債務超過状態となり、この債務超過分は平群町が負担することになる。

- ア) 「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」(以下：健全化法)における土地開発公社の負債額算定方法に従って算出した土地開発公社の将来負担額は、平成22年度決算で約17億円となっている。
- イ) 健全化法では、設立法人の負債は町の将来負担額に算入することとされていることから、公社の負債を放置することは、町の将来負担額を放置することとなる。

（３）土地開発公社の経営状況が現状に至った経緯等

土地開発公社は、町等の先行買収依頼に基づき、資金を金融機関から借り入れて用地を取得し、町が再取得する際に支払う事務費及び売却収益を見込んで経営を行ってきた。

土地価格が上昇していた当時は、取得費に金利等を加えた簿価に事務費を上乗せしても、事業進捗等を考慮した場合、町が結果的に負担する金額は相対的に軽減されるものであった。

しかし、厳しさを増す町の財政状況による再取得の遅れ、バブル経済崩壊による急激な地価の下落により、公社保有地の処分が進まないため、金融機関からの借入によりその経営資金を確保する状況が続いている。

借入に伴う金利負担の増加により簿価の上昇を招き、地価の下落と併せ実勢価格との乖離が大きくなり、益々処分が進まず公社の経営を圧迫する状況となった。

（４）土地開発公社の抜本的改革（解散）

上述のとおり、公社の経営状況は、毎年度赤字を計上している状況であり、資産である保有地も時価評価した場合には、簿価を大きく下まわることになり、実質的に債務超過状態にある。

収支状況・経営状況・資産の状況等からも、今後利益を上げて行く見込みはなく、経営の見通しが立たない状況となっている。

従って、事業を継続することは、平群町の負担を増大させることとなるため、抜本的改革として、できる限り速やかに解散・清算に取り組むべきであると判断したものである。

第2章 公社保有地（先行取得土地）の現況について

1 総 括

－1 事業別用地の取得額、簿価額、鑑定評価額の集計

	事業名等	面積(㎡)	取得額 (円)	簿 価 (円)	H24.3.1 鑑定額 (円)
1	総合スポーツセンター周辺事業用地	1,591.23	44,543,443 (27,993円/㎡)	61,994,782 (38,960円/㎡)	6,500,000 (4,085円/㎡)
2	駅周辺整備事業用地	4,380.38	784,234,253 (179,033円/㎡)	990,876,034 (226,207円/㎡)	165,000,000 (37,668円/㎡)
3	道の駅事業用地	98.52	5,044,224 (51,200円/㎡)	6,219,785 (63,132円/㎡)	3,420,000 (34,714円/㎡)
4	R168 特殊改良 第1種事業用地	213.34 (特定土地含 338.34)	36,901,883 (172,972円/㎡)	39,190,066 (183,697円/㎡)	14,610,000 (43,181円/㎡)
5	R168 平群バイパス道路改良事業用地	1,159.00	59,340,800 (51,200円/㎡)	76,861,075 (66,316円/㎡)	29,700,000 (25,626円/㎡)
6	西宮道路拡幅事業用地	142.55	19,404,619 (136,125円/㎡)	23,501,606 (164,865円/㎡)	8,400,000 (58,927円/㎡)
7	都市計画道路平群西線用地	996.31	130,201,556 (130,683円/㎡)	160,880,565 (161,476円/㎡)	42,470,000 (42,627円/㎡)
8	公園墓地建設事業用地	20,612.00	469,293,400 (22,767円/㎡)	510,761,647 (24,779円/㎡)	17,400,000 (844円/㎡)
合 計			1,548,964,178	1,870,285,560	287,500,000

－2 取得額と簿価について

取得額と簿価との差	合計	△321,321,382円
-----------	----	---------------

土地開発公社における簿価とは、取得に要した金融機関からの借入金と経年における金利を加えたものである。全ての用地は取得から10年以上経過しており、長期のものであれば30年を越えるものも存在し、この金利負担が簿価総額の17.3%を占めている。

平成19年度からは年度中に生じた金利はその都度返済しており、これ以上の簿価上昇を生じさせないための措置を講じている。

－3 多額な損失金が生じた原因等（評価額と簿価との差）

評価額と簿価との差	合計	△1,582,785,560円
-----------	----	-----------------

簿価を増加させた主たる要因は用地の長期保有である。

当初何らかの事業目的で先行取得を行ったものの、早期実現が困難となった事業や、事実上頓挫してしまい再度進行する見通しが無い用地であっても、その事業計画自体が廃止（計画自体が頓挫）したという事実が町側で明確でなかったことから、利活用を含めた処分方法を検討することが十分に行われずにいたことで長期保有へと誘引した。

2 多額の損失金が生じた責任について（総括）

この様に多額の損失金が生じた責任は大きく2つある。

1つ目は「取得時の責任」であるが、公社の性格上、町等が公社に対して土地買収の代理を依頼する時点では、その事業計画の妥当性、買収予定価格等について十分な協議がなく先行取得されている場合もあり、長期保有となっている用地の中には、事業計画そのものの住民合意が十分にされず、結果として事業が頓挫したものも見受けられる。町から買収依頼をする際に、その用地の買戻し時期が明確に設定されていないなど、買収依頼そのものが不明確なものも存在しているが、取得そのものに重大な瑕疵があったという事実は確認できていない。また、取得価格の妥当性についても、鑑定評価がなされず取得した用地もあることから、公社業務へのチェック機能が欠如していたことも原因であると思われる。

2つ目の責任としては、「簿価を上昇させた長期保有の責任」である。

公社運営費は金融機関からの借入金で賄われており、当然借入期間が長期化すればする程、金利負担が膨らむにも関わらず、頓挫した事業の代替や事業を積極的に推進する策の検討など、長期にわたり計画的に買戻しがされなかったこと、また県事業などで残地となった用地を長年放置してきたことが公社問題をより深刻化させた。

【問題点とそれに係る責任について（要約）】

問 題 点	内 容	潜在する責任等
土地取得に係る問題	公社が土地を先行取得する場合、町等からの代理買収依頼に基づいて実施するが、依頼そのものには議会の議決は不要であることから、議会による事前チェックが働かない。	公社制度の濫用
	公社の役員（理事）は町長以下、幹部職員のみで構成され、受託された公社理事会では十分な審議ができる状況ではなかった。	町と公社が馴れ合いの状況にあった責任
	公社監事は業務執行の状況を監査する権限を有するものとして存在するが、公社予算に対する議決権を有するものではないため、先行取得の暴走を阻止するまでの機能は果たせてこなかった。	監査機能の制度的欠如
公社の借入に係る問題	巨額な債務保証を設定しながら、これについて議会等に対し十分な説明をしていない。	町の説明責任
	過去から、巨額の債務負担行為が予算提案され続けてきたが、可決されてきた。	町議会の監視機能
長期保有に係る問題	簿価総額の内、経年による金利分が17.3%も占めている。早い段階で実現困難な計画を見直し、利活用を含めた処分方法を検討すべきであった。	利活用方針の検討を怠った町の放置責任

	事業用地として区分されていても、実際にはその計画が頓挫しているため、本来は特定土地化した上で、評価損を明るみにしておく必要があるが、その処理が出来てないことで損失が明確にならずにいた。	
--	--	--

3 現時点における町の見解

町顧問弁護士のアドバイスを参考に、町等からの代行買収依頼に関わる資料や鑑定書の有無、平群町議会議事録、平群町土地開発公社理事会議事録の内容等について調査を行ったが、確かに道義的な問題として、長である当時の町長を始めとする土地取得に関与した関係者の責任は大きいと認められるものの、その責任はあくまで機関総体としての責任であることや時間的経過等を考慮すれば、町として法的責任の追及は大変困難であると考えます。

4 個別案件の抽出による問題点の検証

事業の計画背景、長期保有に至る経緯など問題に個別性が高く複雑化しているため、保有地ごとにその問題点を検証すべきである。

ここでは、特に今回の鑑定額と簿価が大きく乖離し、損失の大部分を占めている案件を個別ケースとして抽出し、それから見てとれる問題点を検証する。

【 抽出する個別案件： 公園墓地建設事業用地 】

所 在	現況面積(㎡)	地目	取得年	町長名	取得時 鑑定	取得額(円)	簿価(円)	H24.3 鑑定額(円)
福貴畑687	8,965.00	山林	H9	北川吉晃	有	469,293,400	510,761,647	17,400,000
福貴畑694								
福貴畑698－2	350.00	山林						
福貴861－1	198.00	溜池						
福貴861－2	142.00	堤						
福貴862	1,995.00	雜種地						
福貴863								
福貴864								
福貴865								
福貴866								
福貴867								
福貴畑698－1	7,088.00	山林						
福貴畑703－2								
福貴畑2732－1								
福貴畑2732－2								
福貴畑2732－3	1,874.00	山林						
福貴畑2732－4								

問題点①：なぜ取得することになったのか？

火葬場建設については町政施行以来 20 年以上にわたり切望されている町の重要課題であり、その建設について、上庄地区が候補にあがった時期があったものの、具体的な建設場所として決定されるものではなかった。北川吉晃町長（平成 3～10 年）はその建設実現を一つの公約として就任し、福貴畑地区に建設するべく取組が進められてきた。

地元交渉を進めるなかで、大方の同意（了承）が可能であるという町側の認識のもと、より強力で推進するためには実際に町有地として用地保有した上での交渉がスムーズであるということから、平成 7 年 10 月に地権者に対し買い付け証明を町長名で発行する。

平成 9 年 4 月土地開発公社にて用地買収費の補正予算を計上し、地権者と売買契約を締結、当該用地の取得に至った。

問題点②：取得価格の妥当性（瑕疵があったのか）？

平成 7 年 10 月に地権者に対し買い付け証明した買収価格は坪 9 万円であり、この価格は土地鑑定を入れて算出したものではなく、町側で設定した価格であり買い付け証明そのものの発行には当時の議会質疑でも疑義があった。

しかし実際の売買契約は、鑑定した上で価格を設定しており（坪 7.5 万円）取得価格の妥当性は担保されている。

問題点③：事業計画が頓挫したことによる見直し策を検討しなかったのか？

土地取得後間もなく、平成 9 年 5 月地元福貴畑から建設事業反対請願が提出され、当該用地での事業実施が事実上困難なものとなる。その後、町は火葬場建設予定地を櫛原地区に変更し、平成 12 年より鳴川・櫛原・生駒市小平尾の用地を取得し現在の「野菊の里斎場」建設に至った。

当該用地においては火葬場を含めた公園墓地建設の予定で土地取得をしてきたが、櫛原地区に火葬場が建設され、墓地のみの建設は検討されず、この用地での計画は事実上中止になったものである。

しかし墓地建設構想は依然として町の第 4 次総合計画（平成 15～24 年）でも位置づけられていたため、当該用地での墓地建設を完全に否定する見直し策は検討されずにいた。

【経過整理】

平成 4 年 4 月	公園墓地建設推進室の設置
平成 5 年 7 月より	福貴畑大字への建設協力の要請（地権者に個別交渉）、 福貴畑大字にて検討委員会設置（委員会にて施設視察など実施）
平成 7 年 10 月末	福貴畑大字にて受入れが可能的な結論に達したと町側は理解 建設に必要な用地の 6 割分を買い付け証明（坪 9 万円）
平成 9 年 4 月 10 日	公社理事会にて平成 9 年度公社予算の補正予算、 公社へ先行買収依頼 （すでに買い付け証明している計画全体の 6 割分のみ補正予算）
平成 9 年 4 月 15 日	契約締結（公社にて買収）、同月 21 日代金支払
平成 9 年 5 月 22 日	福貴畑大字から建設反対請願書が提出

地元福貴畑大字では…

平成7年12月	総代 建設受入の白紙表明
平成8年3月14日	町より再度、火葬場建設の同意申し入れ
平成8年12月4日	総代より受入れ反対表明（町長・担当部長・担当者同席）
平成9年4月11日	町の買収の件が判明
平成9年5月2日	総代以下役員数名にて、受入れ断固反対の意思表示 （町長・担当部長・担当者同席）
平成9年5月22日	請願書提出

個別案件の検証に参考した資料

- ・町議会議事録
- ・土地開発公社理事会議事録
- ・福貴畑聞き取り

5 事業用地別の概要と問題点

ー1 総合スポーツセンター周辺事業用地

所 在	現況面積(㎡)	地目	取得年	町長名	鑑定	取得額(円)	簿価(円)	鑑定額(円)
福貴693	1,591.23	山林	H4	北川吉晃	無	44,543,443	61,994,782	6,500,000

【概 要】

総合スポーツセンター建設に係る事業用地として、町の先行買収依頼に基づき、平成4年10月に当該用地を以下の理由により取得した。

- ◆ 県道バイパス平群信貴山線及び福貴畑線に接し、道路拡幅用地として有効利用できる。
- ◆ 町有地の福貴690番1と接し、事業代替用地としても供用できる。
- ◆ 隣接地に総合スポーツセンター建設事業用地があり、今後の事業計画により有効利用ができる。

先行買収依頼には、平成6年3月31日までに町が買戻しすることとなっていたが、実現されず、現在に至っている。

ー2 駅周辺整備事業用地

所 在	現況面積(㎡)	地目	取得年	町長名	取得時 鑑定	取得額(円)	簿価(円)	鑑定額(円)
吉新1丁目315－1	267.00	田	H8	北川吉晃	無	37,268,000	46,412,988	13,000,000
吉新2丁目184－1	192.00	畑	H5		無	23,232,000	29,453,611	10,100,000
吉新3丁目23－4	263.57	宅地	H9		無	37,473,000	47,533,284	12,400,000
吉新3丁目53－3	65.00	宅地	H6		有	348,147,250	437,983,898	55,600,000
吉新3丁目55－3	861.00	宅地	H6		有			
吉新3丁目53－4	59.00	宅地	H6		有			
吉新3丁目54－6	65.00	宅地	H6		有			
吉新3丁目55－1	304.00	宅地	H6		有			
吉新3丁目154	1,199.00	田	H5		無	181,348,750	230,642,415	37,200,000
吉新4丁目86－6	160.81	宅地	H7		有	25,295,413	32,094,994	8,400,000
下垣内133－1	665.00	田	H7		無	85,775,890	108,770,655	14,500,000
下垣内136－1	198.00	田	H7		無	45,693,950	57,984,189	13,800,000
下垣内137－1	81.00	田	H8		無			
合 計						784,234,253	990,876,034	165,000,000

【概 要】

駅周辺整備事業用地として、町の先行買収依頼に基づき、平成 5 年度から平成 9 年度にかけて取得した。

現在、平群駅西特定土地区画整理事業として進捗している駅周辺整備事業は、構想当時は平群駅を中心に東西にわたって再開発する広大な事業規模のものであった。

事業規模の見直し、区画整理事業としての事業着手により、事業区域内の先行取得用地は平成 21 年度までに町に買戻し済みであるが、現在保有している用地は、計画区域外に位置している。

－3 道の駅事業用地

所 在	現況面積(㎡)	地目	取得年	町長名	取得時 鑑定	取得額(円)	簿価(円)	鑑定額(円)
平等寺84-5	98.52	田	H10	北川吉晃	無	5,044,224	6,219,785	3,420,000

【概 要】

道の駅事業用地として、町の先行買収依頼に基づき、平成 10 年 1 月に取得した。

道の駅の西側からの進入路（旧 R168 側）の確保として取得された用地であるが、バイパス沿線の活性化に伴い西側進入が必要ないことから事業化がされず、残地となっている。

－4 R168 号線特殊改良第 1 種事業用地

所 在	現況面積(㎡)	地目	取得年	町長名	取得時 鑑定	取得額(円)	簿価(円)	鑑定額(円)
椿井304－2	125.00	田	H4	北川吉晃	無	11,264,004	—	1,410,000
椿井721－1	203.14	田	H6		無	36,901,883	39,190,066	13,200,000
椿井721－9	10.20	田						
合 計 (※椿井304－2は特定土地)						48,165,887	39,190,066	14,610,000

【概 要】

「椿井 721」の用地は、R168 号線改良拡幅事業用地として、町からの先行買収取得依頼に基づき、平成 6 年 3 月に取得した。その後平成 7 年 4 月に、R168 号拡幅用途として、分筆のうえ、奈良県に売却しているが、残地について土地利用の方針が奈良県から指示されておらず現在まで所有している。

「椿井 304-2」の用地は、椿井橋改良工事代替用地として、奈良県からの先行買収依頼に基づき、平成 4 年 9 月に取得した。また県道椿井王寺線からの新線計画もあることから、現在まで保有している状況である。

－5 R168 号線平群バイパス道路改良事業用地

所 在	現況面積(㎡)	地目	取得年	町長名	取得時 鑑定	取得額(円)	簿価(円)	鑑定額(円)
三里33-1	537.00	田	H1	吉村義雄	無	27,494,400	35,629,024	29,700,000
三里35-1	622.00	田	H1		無	31,846,400	41,232,051	
合 計						59,340,800	76,861,075	29,700,000

【概 要】

R168 号バイパス道路改良代替用地として、町からの先行買収依頼に基づき、平成元年 6 月に取得した。

R168 号線バイパス道路改良用地の買収をより促進するため、その代替地の必要性から取得されたものである。現在は、遊休農地対策事業の一環として土地利用をしている。

－6 西宮道路拡幅事業用地

所 在	現況面積 (㎡)	地 目	取得年	町長名	取得時 鑑定	取得額 (円)	簿価 (円)	鑑定額 (円)
西宮3丁目86-3	142.55	雑種地	H8	北川吉晃	無	19,404,619	23,501,606	8,400,000

【概 要】

町道四ツ辻路線拡幅事業に係る用地として、町の先行買収依頼に基づき、平成 8 年 3 月に当該用地を含む 5 筆を取得した。

当時同和対策課において事業実施しており、事業完了後、平成 8 年 8 月に 4 筆を町が買い戻した。しかし、残り 1 筆については、先行買収依頼には、平成 8 年 10 月に町買戻予定となっているが、現在まで公社保有となっており、南保育園の保護者駐車場として活用している。

－7 都市計画道路平群西線用地

番号	所 在	現況面積(㎡)	地目	取得時 鑑定	取得年	町長名	取得額(円)	簿価(円)	鑑定額(円)
①	三里785－1	210.40	宅地	無	S55	吉村義雄	8,910,200	92,718,442	24,600,000
②	三里785－5、－8	262.58	宅地	有	H11	中筋 弘	58,924,980		
③	三里755	241.23	雑種地	無	H8	北川吉晃	23,792,064	27,930,901	12,600,000
④	吉新2丁目203－8	55.72	山林	無	H8		9,474,662	11,111,703	1,570,000
⑤	吉新2丁目203－7	17.03	山林	無	H8				
⑥	梨本353－1	209.35	雑種地	無	H9		29,099,650	29,119,519	3,700,000
合 計							130,201,556	160,880,565	42,470,000

【概 要】

①の用地は、都市計画道路用地として、奈良県からの先行買収依頼に基づき、昭和 55 年 6 月に 418.46㎡を取得した。その後、平成 2 年に R168 号バイパス用途として、奈良県に 208.06㎡を売却処分し、その残地を都市計画道路平群西線用地として保有している

②③の用地は、都市計画道路平群西線代替地用地として、町からの先行買収依頼に基づき、平成 11 年 8 月、及び平成 8 年 12 月に取得した。

④⑤の用地は、町道東吉新 94 号線改良事業として、町からの先行買収依頼に基づき、平成 8 年 9 月に取得した。

⑥の用地は、老人福祉センター駐車場増設事業用地、及び竜田川管理用道路用地として、平群町からの先行買収依頼に基づき、平成 9 年 3 月に取得した。

それぞれの用地で取得当初事業目的が異なるものもあるが、都市計画道路として位置付けられる平群西線の用途に供する目的で現在まで所有している。

第3章 第三セクター等改革推進債を活用しての債務整理

～ 第三セクター等改革推進債 制度概要 ～

◇三セク債発行の対象経費

市町村が債務保証をおこなっている金融機関等からの借入金の返済に要する経費

◇発行の条件

- ① 発行は国の許可による。起債の償還期間は原則 10 年。
但し 10 年で償還することによって町が早期健全化基準を越えてしまう等の場合に限り、10 年以上の期間が認められる。
- ② 公社が解散することについての議会議決
- ③ 三セク債を発行することについての議会議決

◇発行による財政措置

三セク債発行による支払利息は特別交付税措置される。（制度上 1/2 措置）

その他

平成 25 年度までが制度期間となっている

1 解散スケジュール

土地開発公社の運営資金については、平成 24 年度の融資は確定見込みであるが、これ以降継続して新たな資金調達を行わなければならないこと、先延ばしすることによる利息負担も増加してしまうことを踏まえ、平成 24 年度中に第三セクター等改革推進債により土地開発公社の債務を償還し、資産の譲渡を受け、土地開発公社を解散することとし、計画を進める。

ア 第三セクター等改革推進債起債手続き

金融機関との調整を進め、第三セクター等改革推進債を発行し、12 月末までに土地開発公社の債務について債務保証を履行する。起債申請のための議決及び起債に要する予算の議決を受けることとする。

イ 土地開発公社解散手続き

土地開発公社解散の認可申請のための議決は、起債の申請議決と同様に議決を受けることとする。

議決を受け、起債の同意を受けた後、土地開発公社の解散認可を申請し、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。清算が終了し、県知事に届出して解散手続きが終了する。

ウ 土地開発公社保有地の処分及び再取得

民間への処分を計画している保有地について、解散までに処分ができない場合は町が譲渡を受け、継続して処分を行う。

エ その他資産の譲渡手続き

解散までに資産の譲渡に関する契約を締結し、清算事務において登記等必要な手続きを行う。

○詳細スケジュール（主に町内部で行うもの）

※H24.4 現在における想定

年・月	町	議 会	土地開発公社
23.10	経営健全化連絡会議 解散の方向性確認		理事会（10/31） 解散についての概要報告
23.11		総務建設委員会 解散方針、公社保有地の状況 解散スケジュール等について	
23.12	議案の提出 鑑定調査費の予算化	12月定例議会 一般会計補正予算（4号）	
24.2	調査結果の報告 解散計画の概要	議員全員協議会（本日） 3月議会付議案件の説明	
24.3	解散関連議案の提出 ①一般会計当初予算 ②三セブ債許可申請議案	3月定例議会 ①一般会計当初予算 ②三セブ債許可申請議案	理事会 解散について同意
24. 5～9	・三セブ債計画書提出 →総務省・奈良県 ③公社解散議案 ・公社解散許可申請 →奈良県→解散認可	6 or 9月議会 ③公社解散議案	
24. 9～12	・三セブ債同意額通知 ・許可申請→ 県 ・起債許可（10月初旬） ・三セブ債借り入れ（12月） ・金融機関に代位弁済		・借入金を町が代位弁済
25.1	・求償権の行使		・求償権に基づく「代物弁済契約」の締結 ・所有権移転登記の完了 ・清算人、解散登記 ・清算終了業務の開始 債権の申出、公告 清算開始 ↓
25.2	・債権放棄額の確定	報告 3月議会付議案件の説明	
25.3	解散関連議案の提出 ④債権の放棄議案 ⑤財産の取得議案	3月定例議会 ④債権の放棄議案 ⑤財産の取得議案	

2 第三セクター等改革推進債について

ー1 起債借入金額及び起債時期

○起 債 額 ： 1,915,700千円（予定）

○起債借入時期 ： 平成24年12月（予定）

ー2 第三セクター等改革推進債償還計画

第三セクター等改革推進債の償還年数については10年以内が基本であるが、必要に応じて10年を超える償還年限を設定することができるとされている。

現在、町の財政状況を勘案して20年の償還年数で、国・県に要望している。

○借 入 額 ： 1,915,700千円

○償還年数 ： 20年

○借入先、年利率 ： 民間金融機関、 年利1.5%（見込）

ー3 第三セクター債を平成 24 年度に発行した場合の財政見通しについて

◇今後の収支状況と財政指標

～三セク債 償還期間を 20 年にした場合の財政見通し～

(単位：百万円、%)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
歳入合計	6,637	7,250	8,912	6,856	7,286	6,269	6,268	6,262	6,313
うち市町村税	2,148	2,045	2,015	1,946	1,965	1,970	1,987	1,999	1,974
うち地方交付税	2,330	2,239	2,250	2,229	2,221	2,228	2,222	2,221	2,253
うち地方債	352	636	2,589	590	971	245	199	150	155
歳出合計	6,533	7,204	8,927	7,244	7,819	6,770	6,739	6,740	6,739
うち人件費	1,398	1,399	1,493	1,534	1,472	1,482	1,483	1,477	1,478
うち公債費	1,125	1,043	1,049	1,177	1,194	1,128	1,152	1,129	1,105
うち普通建設事業費	700	1,402	3,122	1,189	1,491	390	383	351	316
実質収支	83	135	△ 14	△ 388	△ 533	△ 501	△ 471	△ 478	△ 426
実質赤字比率	-	-	0.36	8.85	12.09	11.34	10.62	10.75	9.58
実質公債費比率	12.1	12.5	11.9	13.2	15.1	16.5	16.0	15.2	14.6

(参考) 償還期間を 10 年にした場合の財政見通し

平成 26 年度には早期健全化比率を超える見通し

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
歳入合計	6,637	7,250	8,912	6,856	7,286	6,269	6,268	6,262	6,313
歳出合計	6,533	7,204	8,927	7,354	8,035	7,090	7,160	7,255	7,350
うち公債費	1,125	1,043	1,049	1,287	1,300	1,232	1,253	1,223	1,200
実質収支	83	135	△ 14	△ 498	△ 749	△ 821	△ 892	△ 993	△ 1,036
実質赤字比率	-	-	0.36	11.35	17.00	18.58	20.11	22.33	23.28
実質公債費比率	12.1	12.5	11.9	13.8	16.8	19.1	18.6	17.6	17.0

～公債費（地方債）償還の全体と三セク債を含めた公社買戻し債の償還推移～

(単位：千円)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
償還合計(全体)	1,122,150	1,015,324	1,006,610	1,129,619	1,139,753	1,068,043	1,092,369	1,069,714	1,069,714
うち公社買戻し (三セク債以外)	168,591	241,805	232,494	231,277	228,432	225,827	221,449	217,005	214,762
うち第三セクター債				110,152	110,152	110,152	110,152	110,152	110,152
公社関係の地方債 合計	168,591	241,805	232,494	341,429	338,584	335,979	331,601	327,157	324,914
全体との割合	15.02%	23.82%	23.10%	30.23%	29.71%	31.46%	30.36%	30.58%	30.37%

平成 24 年度に三セク債を発行した場合、その償還期間を制度のとおり 10 年であると平成 26 年度から早期財政健全化比率（15%）を上回ることになるため、20 年の償還期間を基本とする。

◇財政見通しの前提条件

- ・ 駅周事業や学校耐震化、幼稚園の建替えなどの建設事業を加味
- ・ 公社から移転される用地の売却は加味しない

平成 25 年度から発行に係る公債費の償還が発生するため、収支状況は大変厳しい状況に陥り、平成 26 年度のピーク時には赤字額が△533 百万円、赤字比率 12.09%にも達する見通しである。

しかしながら、過去に発行した地方債の償還が年々終了してくることからも、依然厳しい状況ではあるが、平成 26 年度を境に収支は改善していく見通しである。