

事業再生計画案

平成 23 年 12 月 26 日

財団法人ひたちなか市住宅・都市サービス公社

平成 23 年 12 月 26 日 (既志)



※ 本事業再生計画案につきましては、今後、手続実施者その他の関係者等との間の協議、
検討により、修正の可能性のあることを予めご了承下さい。

1. 住宅・都市サービス公社の概要

(1) 沿革

財団法人ひたちなか市住宅・都市サービス公社（以下「住宅・都市サービス公社」という）は、首都圏都市開発区域整備計画を推進するために昭和40年1月5日に設立された財団法人勝田市住宅公社を改組し、現在に至っている。

住宅・都市サービス公社の主な沿革は、次のとおりである。

<主な沿革>

年度	内 容
S 4 0	財団法人勝田市住宅公社設立
S 4 4	財団法人那珂湊市開発公社設立
S 6 3	財団法人那珂湊市住宅公社設立
H 3	勝田市住宅公社を勝田市住宅・都市サービス公社に名称変更
H 4	西古内土地区画整理事業業務受託
H 5	上下水道料金賦課徴収業務受託
H 6	勝田市、那珂湊市の合併に伴い、勝田市住宅・都市サービス公社、那珂湊市開発公社、那珂湊市住宅公社をひたちなか市住宅・都市サービス公社、ひたちなか市開発公社、ひたちなか市住宅公社に名称変更
H 8	ひたちなか市住宅公社（旧那珂湊市住宅公社）を住宅・都市サービス公社に統合
H 1 3	ひたちなか市開発公社（旧那珂湊市開発公社）を住宅・都市サービス公社に統合
H 2 3	上下水道料金賦課徴収業務を財団法人ひたちなか市生活・文化・スポーツ公社へ移管 西古内土地区画整理事業業務代行を終了

(2) 組織の概要

住宅・都市サービス公社の平成23年12月1日現在の組織体制は次のとおりである。

<組織体制>

【理事会】	
理事長	1名（市長）
副理事長	1名（副市長）
理事	10名（市職員10名）
監事	3名（市議会議員2名、一般1名） 計15名

<p>【評議員会】</p> <p>評議員 13名（市議会議員12名、市職員1名）</p>
<p>【事務局】</p> <p>市からの派遣職員1名</p> <p>臨時職員1名（宅地建物取引主任者）</p>

住宅・都市サービス公社は、宅地の販売、西古内土地区画整理事業関係業務及び上下水道料金徴収関係業務を実施してきたが、公益法人としての存続の見通しが不透明であることから、引き続き適切に運営される必要がある上下水道料金徴収関係業務については、平成23年度から生活・文化・スポーツ公社へ業務を移管した。

また、西古内土地区画整理事業は、平成24年度に換地処分が予定され、事業の終了が間近であることから、平成22年度末をもって業務代行を組合へ返上した。

これにより、平成23年度からの住宅・都市サービス公社の業務は、ひたちなか市と共有する企業合同庁舎の維持管理と、商品土地の維持管理及び販売のみとなり、職員数は平成22年度の35名から2名へと大幅減となった。

（3）ひたちなか市と住宅・都市サービス公社の関係

住宅・都市サービス公社は、ひたちなか市からの寄付金を基本財産として設立され、ひたちなか市の監督指導の下、事業を行っている。

また、住宅・都市サービス公社の組織体制についても、理事長をひたちなか市長、副理事長をひたちなか市副市長（助役）、理事をひたちなか市の市職員（部長）が務めるなど、ひたちなか市の監督指導下にあるといえる。

さらに、住宅・都市サービス公社（合併前の公社を含む）が金融機関から融資を受ける際、ひたちなか市（合併前の勝田市、那珂湊市を含む）は、金融機関との間で損失補償契約を締結している。なお、損失補償契約額の上限は、損失補償限度額として市議会の議決を受けている。

このように、住宅・都市サービス公社は、ひたちなか市の監督指導の下、市と一体となって、市の市街化整備施策を担う役割を果たしてきた。

（4）事業の概要

住宅・都市サービス公社は、設立当初より住宅の計画的供給や土地の取得、造成、管理、処分及び販売を主な目的として事業を展開してきた。

住宅・都市サービス公社が行ってきた主な事業の概要は、以下のとおりであって、ひたちなか市の市街地整備施策と密接に関連している。

① 西古内土地区画整理事業

ひたちなか市は、市街地整備に係る都市基盤の整備を土地区画整理事業（施行済地区 35 地区 1,081.1ha、市街化区域の 26.2%）を中心として行ってきた。これは、土地区画整理事業により市街地の整備が効率的に実施できるとともに、人口増加に対応した良好な宅地の供給が可能であったことによる。特に、合併前の勝田市の土地区画整理事業を基本とした市街地整備方式は「勝田方式」と呼ばれる市街地整備のモデルともなり、土地区画整理事業の先進都市として全国的な評価も受けてきた。

また、ひたちなか市においては、組合施行についても、単なる宅地造成ではなく、都市計画道路や公園などの都市施設の整備を含む公共事業として市が政策的かつ積極的に技術指導、財政支援、借入金に係る損失補償を行っており、市施行と何ら変わらない事業内容となっている。

住宅・都市サービス公社は、かかる市の方針に基づき、西古内土地区画整理事業（組合施行）地区内の土地を先行取得するとともに、西古内土地区画整理組合の業務を代行してきたところである。

<西古内土地区画整理事業地区における公社事業の概要>

土地区画 整理事業	計画期間	平成 4 年 7 月 30 日～平成 24 年度
	全体面積	280,929.11 m ² (28.1ha)
うち住宅・都市 サービス公社事業	先行取得	面積 21,239.56 m ² 、取得価格 1,175,905,411 円 (A)
	保留地取得	面積 23,880.00 m ² 、取得価格 1,958,671,000 円 (B)
	合計取得額① ((A)+(B))	3,134,576,411 円
	分譲収入②	1,520,561,000 円
	差額 ①-②	1,614,015,411 円

※分譲収入②：平成 9 年度～平成 22 年度の方譲額の合計

② 船窪土地区画整理事業

住宅・都市サービス公社は、ひたちなか市開発公社が先行取得した船窪土地区画整理事業地内の土地 8,655.29 m²をひたちなか市開発公社統合の際、承継し保有している。

③ その他商品土地の方譲等

住宅・都市サービス公社は、西古内土地区画整理事業地区以外の地区（堂端地区、佐和駅中央土地区画整理事業地内等）においても、宅地の分譲等を実施してきた。

④ 公共用地の先行取得

那珂湊市開発公社は、昭和 45 年に那珂湊市の依頼により西十三奉行地内の土地を工業用地として取得したものの、工業用地としての利用が困難となったため、那珂湊市が同社から同土地を賃借して、昭和 54 年 4 月以降、那珂湊市第 2 野球場として利用している現況にある。

また、勝田市住宅公社は、昭和 57 年に勝田市の依頼により虎塚古墳隣接地を史跡公園用地として取得したが、その後、史跡公園整備は進展することなく、未整備のまま現在に至っている。

このように、合併前の各公社において、勝田市、那珂湊市の要請に基づき公共用地の先行取得を行ってきたが、市の買戻しの遅れにより、住宅・都市サービス公社は、平成 22 年度末時点においても公共用地として供されている上記各土地（那珂湊第 2 野球場用地、史跡公園用地）を保有している状況である。

なお、住宅・都市サービス公社は、かかる公共用地につき、本事業再生 ADR 手続成立前にひたちなか市に売却（ひたちなか市が買戻し）し、その売却代金を金融機関に対する借入金の返済に充てる予定である。

⑤ 企業合同庁舎の賃貸業務

住宅・都市サービス公社がひたちなか市と共有する企業合同庁舎につき、同社所有持分の建物部分をひたちなか市に賃貸する業務であって、年間約 10 百万円の賃貸収入がある。

住宅・都市サービス公社は、本事業再生 ADR 手続成立後、この賃貸収入を原資として、残った商品土地の販売・維持管理業務を行っていく予定である。

2. 経営が困難になった原因

住宅・都市サービス公社の財務状況は、平成 3 年度決算時点では借入金がなく、健全経営の状況を保っていたが、その後、商品土地価格が下落し、債務超過に陥った。

住宅・都市サービス公社の経営が困難になった主な要因として、以下の点が挙げられる。

(1) 土地区画整理事業への積極的関与

平成 2 年当時、地域経済成長への期待は高い状況にあった。当時の勝田市及び那珂湊市においても、国家的プロジェクトであるひたちなか地区開発により増大が予想される就業者のため、宅地開発を急ピッチで進めるべきとの機運が盛り上がっていた。

また、茨城県においても、将来における急激な地価下落は予想しておらず、むしろ茨城県住宅供給公社を活用し、積極的に宅地開発を進めるべきとの姿勢であった。

このような社会経済情勢の中で、ひたちなか市は、土地区画整理事業を積極的に推進するとの方針の下、住宅・都市サービス公社をして、組合施行の西古内土地区画整理事業地区内の土地の先買い及び同土地区画整理事業の業務受託をさせてきた。

しかしながら、バブル崩壊後の経済情勢の悪化によって、土地区画整理事業の遅延を余儀なくされるとともに、長期的かつ大幅な地価の下落をもたらし、土地区画整理事業の収支に大きな影響を与えたこと等から、住宅・都市サービス公社は、資金計画を含めた事業計画の抜本的な見直しが求められている。

(2) 土地区画整理事業の遅延と地価の下落

① 西古内土地区画整理事業

平成 2 年当時、勝田市は茨城県住宅供給公社との共同事業により、西古内土地区画整理事業を推進する予定であった。茨城県住宅供給公社は、事業区域の土地の 4 割を先行取得することを基本的な考え方としていたが、先行取得の達成が困難であると判断し、他の地区における宅地開発を推進すべきとの立場から、平成 3 年に本事業から撤退した。

勝田市では、茨城県住宅供給公社による事業区域の土地の先行取得を基本とする土地区画整理事業を想定していたが、組合員の動揺を防ぐとともに土地区画整理事業を継続するため、勝田市住宅・都市サービス公社が西古内土地区画整理組合の業務を受託することとした。さらに、勝田市住宅・都市サービス公社では、事業用地 21,239.56 m²の先行取得と保留地 23,880 m²の取得を行った。

このように住宅・都市サービス公社では大量の土地を保有し、平成 9 年以降、その販売に努めてきたところであるが、地価の下落に伴い、取得価格を下回る金額での商品土地の販売を余儀なくされてきた（当初計画した保留地処分価格が 102,850

円/㎡であったのに対し、現在の保留地処分価格は 35,912 円/㎡である。)

また、バブル経済崩壊後の経済情勢の悪化により、西古内土地区画整理事業は大幅に遅延し（当初計画期間が H4～H15 であったのに対し、現在の計画期間は H4～H24 である）、住宅・都市サービス公社の借入金に係る利子負担の大幅な増加をもたらした。

② 船窪土地区画整理事業

那珂湊市開発公社（その後ひたちなか市開発公社となり、住宅・都市サービス公社に統合）は、船窪土地区画整理事業地内の土地 8655.29 ㎡を取得した。しかしながら、船窪土地区画整理事業は資金不足により進展が図れないまま、施行者である組合が解散し、現状においては、市施行に代わったものの事業は休止した状態であって、取得した土地は未造成地として手付かずの状況にあり、現段階では処分困難な状況となっている。

なお、これらの土地の平成 22 年度決算における簿価は 107,786,930 円であるのに対し、鑑定評価額は 22,009,000 円となっており、大幅な評価損を免れない。

(3) 債務超過

住宅・都市サービス公社は、以上の経過により、平成 4 年度から平成 13 年度（平成 6 年度を除く）まで継続的に西古内土地区画整理事業地内の土地の先行取得と保留地取得を行うとともに、平成 9 年から販売に努めてきたところであるが、バブル経済崩壊に伴う地価の下落等により、取得価格を下回りながら商品土地を販売してきたことや西古内土地区画整理事業の大幅な遅延等による支払利息の増加などにより、債務超過の増大に繋がった。

<事業借入金と支払利息の推移> (単位：円)

年度	長期借入金残高	支払利息
H4	1,556,579,000	22,010,000
H5	2,256,801,000	92,100,000
H6	2,456,830,000	60,700,000
H7	2,885,605,000	77,200,000
H8	3,254,917,000	97,381,968
H9	3,392,118,000	77,500,974
H10	3,599,346,000	83,143,987
H11	3,620,736,000	80,079,150
H12	3,522,136,000	74,282,075

H13	3,909,536,000	60,742,605
H14	3,966,936,000	70,684,070
H15	3,812,936,000	57,193,661
H16	3,790,564,000	56,335,811
H17	3,579,964,000	50,629,157
H18	3,479,964,000	71,583,645
H19	3,429,964,000	70,662,267
H20	3,429,964,000	68,589,816
H21	3,229,816,000	61,748,305
H22	3,199,816,000	42,801,638

※借入金残高は各年度末の残高である。

住宅・都市サービス公社の平成元年度以降の貸借対照表（資産・負債・期末正味財産）の推移をみると、平成16年度から債務超過が始まっている。なお、平成15年度から、土地部門を一般会計とし、上下水道賦課徴収・土地区画整理業務代行・ホテル部門を特別会計として財務諸表を作成してきたが、特別会計部門は基本的に収益性をもたず収支均衡で、かつ金額も一般会計に比べ小さいため、全体に与える影響は小さいことから、次の表において特に区別はしていない。

<貸借対照表（抜粋）の推移>

（単位：円）

年度	資産合計①	負債合計②	正味財産 ①-②	正味財産 前年度との増減
H1	370,983,791	9,898,277	361,085,514	
H2	367,507,236	10,619,249	356,887,987	△ 4,197,527
H3	390,092,030	39,522,550	350,569,480	△ 6,318,507
H4	1,913,628,459	1,559,124,362	354,504,097	3,934,617
H5	2,631,639,432	2,264,145,122	367,494,310	12,990,213
H6	2,938,113,575	2,463,509,745	474,603,830	107,109,520
H7	3,419,409,417	2,908,545,374	510,864,043	36,260,213
H8	3,791,928,674	3,263,659,390	528,269,284	17,405,241
H9	3,920,173,053	3,404,820,897	515,352,156	△ 12,917,128
H10	3,962,942,612	3,612,416,214	350,526,398	△ 164,825,758
H11	3,971,182,368	3,651,332,810	319,849,558	△ 30,676,840
H12	3,780,145,042	3,540,404,840	239,740,202	△ 80,109,356
H13	4,337,073,692	3,970,007,218	367,066,474	127,326,272

H14	4,273,820,421	4,002,229,685	271,590,736	△ 95,475,738
H15	3,944,349,089	3,853,413,927	90,935,162	△ 180,655,574
H16	3,652,847,101	3,826,059,053	△ 173,211,952	△ 264,147,114
H17	3,254,637,903	3,655,973,088	△ 401,335,185	△ 228,123,233
H18	2,829,608,151	3,515,710,152	△ 686,102,001	△ 284,766,816
H19	2,575,433,329	3,483,004,737	△ 907,571,408	△ 221,469,407
H20	2,442,385,412	3,473,706,243	△ 1,031,320,831	△ 123,749,423
H21	1,780,745,624	3,269,617,317	△ 1,488,871,693	△ 457,550,862
H22	1,613,347,810	3,260,715,044	△ 1,647,367,234	△ 158,495,541

加えて、直近の不動産鑑定評価により実態貸借対照表を作成すると、住宅・都市サービス公社の財務内容は更に悪化し、平成 22 年度末（平成 23 年 3 月末現在）の債務超過額は 2,344 百万円に達している。

<実態貸借対照表（H23.3.31 現在）>

（単位：円）

摘 要	公表貸借対照表 A	実態貸借対照表 B	差 額 B-A
流動資産	1,522,994,093	825,413,454	△ 697,580,639
うち商品土地	1,389,595,675	692,015,036	△ 697,580,639
固定資産	90,353,717	90,353,717	0
資産合計	1,613,347,810	915,767,171	△ 697,580,639
流動負債	21,303,387	21,303,387	0
固定負債	3,239,411,657	3,239,411,657	0
負債合計	3,260,715,044	3,260,715,044	0
指定正味財産	1,000,000	1,000,000	0
一般正味財産	△ 1,648,367,234	△ 2,345,947,873	△ 697,580,639
正味財産合計	△ 1,647,367,234	△ 2,344,947,873	△ 697,580,639
負債・正味財産合計	1,613,347,810	915,767,171	△ 697,580,639

3. 事業の再構築のための方策

(1) 公社存続の必要性～存続か破産か～

① 破産のデメリット

多額の債務超過に陥っている住宅・都市サービス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と、大きく分けて2通りの選択肢が考えられる。

しかしながら、住宅・都市サービス公社を破産により解散させた場合には、次のような重大な悪影響が予想される。

ア ひたちなか市における土地区画整理事業に与える悪影響

住宅・都市サービス公社の破産を選択した場合、同社所有の商品土地につき、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大幅に値引きした価格での処分がなされ、これによって周辺地価の下落を招くとともに、他の土地区画整理事業地区の保留地価格にも影響を及ぼすことが見込まれる。

そして、土地区画整理事業保留地の地価下落による保留地処分金の減収分は、ひたちなか市が一般財源から補填しなければならず、適切でない市民負担を発生させることになる。

さらに、住宅・都市サービス公社の商品土地の中には、船窪土地区画整理事業地内の土地をはじめとして、現況では適正価格による売却が困難な土地も含まれており、当該土地区画整理事業等については、現在、公共用地等としての土地利用を含め、ひたちなか市においてその方向性を見直し中であるところ、破産を選択した場合には、破産管財人により現況のまま早期売却処分される結果、公共目的には必ずしも沿わない形で売却換価される可能性も存し、その結果、土地区画整理事業見直しへの支障が発生し、ひたちなか市のまちづくりに大きな影響を及ぼす事態も十分想定される。

イ 破産による地価への影響及び行政への信頼の毀損

住宅・都市サービス公社について、破産等により解散させることを選択した場合、前述のとおり、同社の商品土地のみならず周辺地価（民間未利用地の地価を含む）の下落をもたらす結果、ひたちなか市の固定資産税収入にも影響が及ぶことになる。

それにとどまらず、土地区画整理事業を宅地開発施策の中心として長年にわたり実施してきたひたちなか市に対する市民の信頼感が大きく損なわれることは必ずである。

② 今後の事業の内容

以上のとおり、破産による解散スキームはデメリットが大きいことから、住宅・都市サービス公社の処理としては、債務超過解消による存続スキームを指向することとなる。

住宅・都市サービス公社を存続させる場合は、土地の維持管理及び分譲を事業内容とすることから、公益法人制度改革に伴い、今後は一般財団法人として存続することとなるが、一般財団法人へ移行後の事業内容等としては、所有不動産の賃貸、より具体的には、企業合同庁舎をひたちなか市に賃貸することによって得られる賃料収入を原資に、その範囲内で、残った商品土地の維持管理・販売等を継続して行って、在庫である商品土地の販売完了を目指すこととなる。

住宅・都市サービス公社としては、値下げしながらではあるもののこれまで商品土地の販売を継続してきた実績から、時間をかけることにより商品土地の販売は可能である。

(2) 公社存続のために必要な要件

住宅・都市サービス公社は、公益法人制度改革により、現在、特例財団法人として存続しているが、今後も存続していくためには、移行期限である平成 25 年 11 月 30 日までに認可を受けて一般財団法人へ移行する必要がある（同期限までに一般財団法人に移行しないと解散したものとみなされる。）。

そして、一般財団法人への移行後、2 期連続して純資産額（正味財産合計）が 300 万円未満となった場合には解散するものとされている（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律 202 条 2 項）ことから、一般財団法人として存続するには、債務超過の解消及び 300 万円以上の純資産の維持が必須となる。

以上のとおり、住宅・都市サービス公社が今後も一般財団法人として存続していくためには、公益法人制度改革に対応して債務超過を解消し、かつ、純資産額（正味財産合計）300 万円を維持することが要件となる。

(3) 債務超過解消の方策

① 損失補償の経緯

前記「1、(3) ひたちなか市と住宅・都市サービス公社の関係」記載のとおり、住宅・都市サービス公社は、ひたちなか市の指導監督の下、事業を営んできた。

そして、公社が金融機関から融資を受ける場合、ひたちなか市が金融機関との間で損失補償契約を締結しており、かつ、損失補償契約額の上限につき、損失補償限度額としてひたちなか市議会の議決を受けている。

<損失補償契約額と借入金額 (H23.3.31 現在)>

金融機関名	損失補償契約額	借入金残高(H23.3.31 現在)
常陽銀行	19 億円	1,620,851,000 円
ひたちなか農業協同組合	10 億円	897,900,000 円
筑波銀行	10 億円	681,565,000 円
労働金庫	1 億円	0 円
合 計	40 億円	3,199,816,000 円

<損失補償限度額の推移>

(単位：百万円)

	S42	S45	S46	S49	S51	H7	H11	H21
損失補償限度額	300	600	1,300	2,500	3,000	4,000	5,000	4,000

② 損失補償

ひたちなか市が金融機関との間で締結している損失補償契約は、住宅・都市サービス公社が金融機関に対して約定に従って弁済することが困難である等と認められた場合、ひたちなか市が金融機関に対してその蒙った損失を補償する契約である。

今般、住宅・都市サービス公社が自力で債務超過を解消して約定の弁済を行うことが不可能な状況にあることから、ひたちなか市は上記損失補償契約に基づき、損失補償を履行せざるを得ない状況にある。

しかしながら、ひたちなか市の財政状況は、財政構造の弾力性を判断する指標である経常収支比率が 88.0%であり、かつ、過去 5 年間において普通建設事業に投入できた一般財源の額は 30 億円を下回ることから、30 億円もの一般財源を一気に投入することは不可能な状況である。そのため、ひたちなか市の財政運営に大きな影響が無いような対応が必要となっている。

<経常収支比率と普通建設事業費に占める充当一般財源の推移：普通会計決算>

(単位：千円)

年度	経常収支比率	普通建設事業費	充当一般財源	(参考) 歳出合計
16	91.5%	6,637,228	2,826,196	41,237,952
17	92.2%	5,817,203	2,380,078	41,102,630
18	92.5%	5,266,905	2,385,592	41,143,422
19	91.0%	4,234,514	1,983,382	41,324,210

20	90.1%	5,864,188	2,494,909	44,438,764
21	90.7%	6,325,937	2,984,467	46,432,239
22	88.0%	9,236,009	2,548,112	49,728,953

※経常収支比率：財政構造の弾力性を判断する指標であり、比率が低いほど弾力性が大きいことを示す。すなわち、人件費・扶助費・公債費等の経常的経費に地方税・普通交付税等を中心とする経常的一般財源がどの程度充当されているかを表す比率である。75%～80%未満が妥当、80%以上で弾力性を失いつつあるとされている。

③ 三セク債の活用

前述のとおり、住宅・都市サービス公社の債務超過の解消は、同社の事業収益による自力再建、ひたちなか市の一般財源による短期的な財政支援、のいずれによっても達成することは極めて困難である。他方で、近時の公益法人改革の潮流を受けて、住宅・都市サービス公社としては、多額の債務超過を解消するための抜本的解決を早急に図る必要性に迫られることとなった。

そこで、ひたちなか市は、平成23年4月、弁護士・公認会計士等の外部有識者で構成される「ひたちなか市出資団体等経営検討委員会」を設置して、住宅・都市サービス公社のあり方等につき、専門的見地から検討を行った。

その結果、住宅・都市サービス公社の膨大な債務超過を解消する手段としては、ひたちなか市による中長期的な視点に立った手立て、即ち、第三セクター等改革推進債を活用したひたちなか市による財政支援（損失補償）及び事業再生ADR手続により、債務免除を織り込んだ公社存続の方針が最も望ましいとの結論に至った。

なお、第三セクター等改革推進債（以下「三セク債」という）とは、地方公共団体が「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」の全面施行から5年間で第三セクター等の抜本的改革を集中的に行えるよう、平成21年度から平成25年度までの間の時限措置として第三セクター等の整理又は再生のために特に必要となる一定の経費を議会の議決等の手続を経て地方債の対象とすることができる起債の特例措置（地方財政法33条の5の7第1項4号）のことである。

住宅・都市サービス公社が公益法人制度改革に対応して債務超過を解消するためには、上記のとおり、この三セク債を最大限に活用した上、これによって確保した原資をもって、ひたちなか市において、住宅・都市サービス公社の金融機関に対する借入金債務にかかる損失補償を履行することが不可欠である。

また、住宅・都市サービス公社を破産等により解散させた場合に想定される悪影響（より一層の地価の下落を招き、これに伴う市税の減少等をもたらす）に鑑みると、市の信用毀損や市民の財産である土地価格の下落といった事態をも招きかねず、将来のまちづくりに大きな支障となることが容易に想定される。

そのため、事業再生 ADR 手続の中で住宅・都市サービス公社の債務超過を解消して事業再生を図り、同社がこれまで手がけてきた区画整理事業等の事業を継続するという公社存続の方針が、市のまちづくりにとって有効である。

④ ひたちなか市による債権放棄

ひたちなか市において、住宅・都市サービス公社の各対象債権者に対する借入金債務にかかる損失補償を履行し、各対象債権者のひたちなか市に対する対象債権の債権譲渡によって当該対象債権がひたちなか市に帰属した後、住宅・都市サービス公社は、平成24年6月以降に開催されるひたちなか市議会における議決を経て、今後の商品土地の販売計画等を内容とする事業計画で合理的に見込まれる、債務超過を解消し、かつ、300万円以上の純資産額を維持するに足りる額の債権放棄をひたちなか市から受ける予定である。

その後、住宅・都市サービス公社は、事業継続によって得られる収益等をもって、ひたちなか市に対して、債権放棄を受けた後の残債務の弁済等を行い、当該弁済金等はひたちなか市の三セク債の償還原資に充てられる予定である。

4. 自己資本の充実のための措置

住宅・都市サービス公社は、債務超過の状態にあることから、本事業再生 ADR 手続において、本事業再生計画案に係る合意が成立した日後最初に到来する事業年度開始の日から原則として3年以内に債務超過を解消する必要がある（事業再生に係る認証紛争解決事業者の認定等に関する省令（以下「省令」という）13条2項1号）。

また、住宅・都市サービス公社は、経常損失が生じていることから、本事業再生計画案に係る合意が成立した日後最初に到来する事業年度開始の日から原則として3年以内に経常黒字化する必要もある（省令13条2項2号）。

ところで、住宅・都市サービス公社は、前述のとおり、公益法人制度改革に対応するため一般財団法人に移行した後は、2期連続して純資産額（正味財産合計）が300万円未満となった場合は解散となるため、一般財団法人として存続するには、もとより、債務超過の解消が必須であるほか、純資産額（正味財産合計）300万円を維持するために経常黒字化して健全な経営を継続することが必要となる。

そのため、本事業再生計画においては、先般の東日本大震災による不動産需要の急速な冷え込み等も勘案し、今後、更なる地価の下落等によって住宅・都市サービス公社の資産価値が減少した場合を想定して、合理的に見込まれる損失も織り込んだ上、平成24年6月以降に開催されるひたちなか市議会における議決を経て、ひたちなか市から必要に応じた額の債権放棄等を受けることによって、住宅・都市サービス公社の債務超過解消を図ることとした。

5. 資産及び負債並びに収益及び費用の見込みに関する事項

住宅・都市サービス公社の今後の貸借対照表（資産・負債）の推移の見込み及び資金収支（収益・費用）の見通しは、それぞれ、別紙1「貸借対照表の推移」及び別紙2「資金収支見通し」のとおりである。

(1) 貸借対照表（資産・負債）の推移

住宅・都市サービス公社は、別紙1「貸借対照表の推移」のとおり、本事業再生計画成立後、ひたちなか市による財政支援（損失補償）を受け、各対象債権者がひたちなか市に対して対象債権を債権譲渡することにより、当該対象債権がひたちなか市に帰属することとなる。

そして、住宅・都市サービス公社は、平成24年6月以降に開催されるひたちなか市議会における議決を経た上、ひたちなか市から、今後の商品土地の販売計画等を内容とする事業計画で合理的に見込まれる債務超過解消に足りる額の債権放棄を受ける予定であり、これをもって、債務超過解消が図られることとなる。

なお、住宅・都市サービス公社は、一般財団法人への移行後は、2期連続して純資産額（正味財産合計）が300万円未満となった場合は解散を余儀なくされることから、一般財団法人として存続するためには、債務超過の解消・資産超過の維持が必要不可欠となっている。

(2) 資金収支（収益・費用）の推移

住宅・都市サービス公社は、別紙2「資金収支見通し」のとおり、本事業再生計画成立後、企業合同庁舎の賃貸収入及び残った商品土地の販売収益をもって、保有商品土地の維持管理・販売等の事業活動を維持・継続することは十分可能である。

6. 債務の弁済に関する計画

(1) ひたちなか市への公共用地の売却

ひたちなか市議会による議決を経て、住宅・都市サービス公社は、別紙物件目録記載の公共用地（①中根<虎塚古墳史跡公園用地>、②西十三奉行<那珂湊第二野球場用地>、③東石川<堂端自治会貸付地>、④西古内<高場跨線橋下連絡路用地>）を、平成24年2月下旬頃に開催される予定の「本事業再生ADR 手続における事業再生計画案の決議のための債権者会議」までに、ひたちなか市に対して、合計金296,505,877円にて売却し、この売却代金をもって、それぞれ各対象債権者に対して弁済する。

(2) 損失額の確定

住宅・都市サービス公社、対象債権者及びひたちなか市は、対象債権者全員の同意をもってなされる本事業再生計画案の成立に基づき、前記6（1）記載の公共用地売却処分及びこれに伴う売却代金を原資とする弁済実施後の借入金残債務（経過利息を含む）の残高相当額をもって、対象債権者とひたちなか市との間の損失補償契約に基づく損失額と確定する。

(3) ひたちなか市による損失補償

① ひたちなか市議会による三セク債起債の議決

ひたちなか市は、平成23年12月の定例市議会において、三セク債を発行するための起債許可申請議案及びこれに関連する補正予算議案の上程を行い、同議会による議決を得た。

② 三セク債起債許可

その後、ひたちなか市は、茨城県知事に対して、三セク債起債のために必要な協議書提出等の諸手続を行った上、県知事の起債許可を得て、平成24年3月中に三セク債の発行を行い、各対象債権者に対する損失補償の原資を確保する。

③ ひたちなか市の各対象債権者に対する損失補償の履行

ひたちなか市は、三セク債の発行によって得られた金員をもって、平成24年3月末日限り、前記6（2）記載の損失額につき、各対象債権者に対して、損失補償契約に基づき損失補償を行う。

(4) 対象債権の無償譲渡（対象債権者がひたちなか市に対して行う対象債権の無償譲渡）

各対象債権者は、ひたちなか市から前記6（3）③記載の損失補償の履行を受けたときは、住宅・都市サービス公社に対して有する貸付債権全額をひたちなか市に無償

で譲渡する。

7. 債権者の権利の変更

本事業再生計画においては、対象債権者が住宅・都市サービス公社に対して有する貸付金債権について、ひたちなか市が、各対象債権者との間で締結している損失補償契約に基づき、各貸付契約に定める支払期限内に、貸付金債権の残高全額に相当する金員の損失補償を行うことにより、各対象債権者は、住宅・都市サービス公社に対する貸付金債権の残高全額（利息を含む）に相当する金員の支払いを受けられることとなる。

従って、対象債権者としては、本事業再生 ADR 手続によって、債権の放棄・リスケジュール等の権利変更を受けることはない。

8. 経済合理性・債権額の回収の見込み

前記6のとおり、対象債権者としては、本事業再生 ADR 手続によって、債権の放棄・リスケジュール等の権利変更を受けることはないのであるから、当然、破産・民事再生等の法的手続によった場合と比較しても有利といえ、本事業再生計画に経済合理性が認められる。

また、ひたちなか市による損失補償については、平成 23 年 12 月 22 日にひたちなか市議会による議決を既に経ていることから、今後、同議決に基づき、三セク債の起債によって平成 23 年度中（平成 24 年 3 月末）に履行される予定であり、履行の確実性はあるといえる。

以 上

物 件 目 録

1 虎塚古墳史跡公園用地

- (1) 所在：ひたちなか市大字中根字指渋
地番：3496番1
地目：山林
地積：4969㎡
- (2) 所在：ひたちなか市大字中根字指渋
地番：3496番3
地目：原野
地積：191㎡
- (3) 所在：ひたちなか市大字中根字指渋
地番：3498番1
地目：山林
地積：2487㎡ 但し、共有持分2747分の1407

2 那珂湊第二野球場用地

- (1) 所在：ひたちなか市西十三奉行
地番：11652番2
地目：雑種地
地積：9777㎡

3 東石川・堂端自治会貸付地

- (1) 所在：ひたちなか市大字東石川字堂端
地番：3600番12
地目：原野
地積：273㎡
- (2) 所在：ひたちなか市大字東石川字堂端
地番：3600番13
地目：原野
地積：667㎡
- (3) 所在：ひたちなか市大字東石川字堂端
地番：3600番18
地目：原野
地積：100㎡

4 西古内・高場跨線橋下連絡路用地（保留地）

- (1) 所在：ひたちなか市西古内土地区画整理事業区域内 59街区 符号3
地積：116.23㎡

貸借対照表の推移

別紙1
(単位:千円)

科目	H 2 2年度	H 2 2 実績	平成 2 3 年度			H24年度 (市の債権放棄前)
			公共用地買上	借入金一部返済	三セク債起債-年度末	
I 資産の部						
1 流動資産						
現金	500	500	0	0	0	0
当座預金	10	10	10	10	10	10
普通預金	123,384	123,384	345,002	48,495	48,495	49,639
未収金	9,504	9,504	0	0	0	0
商品土地	1,389,596	692,015	425,229	425,229	425,229	359,451
流動資産合計	1,522,994	825,413	770,241	473,734	473,734	409,100
2 固定資産						
1 基本財産						
定期預金	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
基本財産合計	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 特定資産						
退職給付引当資産	33,756	33,756	0	0	0	0
庁舎修繕積立資産	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840
特定資産合計	39,596	39,596	5,840	5,840	5,840	5,840
3 その他の固定資産						
建物	48,971	48,971	47,318	47,318	47,318	45,665
車両運搬具	142	142	101	101	101	101
庁用器具	45	45	45	45	45	44
差入保証金	600	600	600	600	600	600
その他の固定資産合計	49,768	49,768	48,064	48,064	48,064	46,410
固定資産合計	90,354	90,354	54,904	54,904	54,904	53,250
資産合計	1,613,348	915,767	825,145	528,638	528,638	462,350
II 負債の部						
1 流動負債						
未払金	10,620	10,620	0	0	0	0
預り金	746	746	0	0	0	0
仮受金	9,937	9,937	0	0	0	0
流動負債合計	21,303	21,303	0	0	0	0
2 固定負債						
長期借入金	3,199,816	3,199,816	3,199,816	2,903,309	0	0
新債権者:市	0	0	0	0	2,903,309	2,869,300
退職給付引当金	33,756	33,756	0	0	0	0
庁舎修繕引当金	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840
固定負債合計	3,239,412	3,239,412	3,205,656	2,909,149	2,909,149	2,874,140
負債合計	3,260,715	3,260,715	3,205,656	2,909,149	2,909,149	2,874,140
III 正味財産の部						
1 指定正味財産						
定期預金	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
指定正味財産合計	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
(うち基本財産への充当額)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 一般正味財産						
一般正味財産	△ 1,648,367	△ 2,345,948	△ 2,381,511	△ 2,381,511	△ 2,381,511	△ 2,412,790
一般正味財産合計	△ 1,648,367	△ 2,345,948	△ 2,381,511	△ 2,381,511	△ 2,381,511	△ 2,412,790
(うち特定資産への充当額)	0	0	0	0	0	0
正味財産合計	△ 1,647,367	△ 2,344,948	△ 2,380,511	△ 2,380,511	△ 2,380,511	△ 2,411,790
負債及び正味財産合計	1,613,348	915,767	825,145	528,638	528,638	462,350

貸借対照表の推移

別紙1
(単位:千円)

科目	H24年度	H25年度	H26年度
I 資産の部			
1 流動資産			
現金	0	0	0
当座預金	10	10	10
普通預金	49,639	46,956	48,475
未収金	0	0	0
商品土地	359,451	293,809	222,372
流動資産合計	409,100	340,775	270,857
2 固定資産			
1 基本財産			
定期預金	1,000	1,000	1,000
基本財産合計	1,000	1,000	1,000
2 特定資産			
退職給付引当資産	0	0	0
庁舎修繕積立資産	5,840	5,840	5,840
特定資産合計	5,840	5,840	5,840
3 その他の固定資産			
建物	45,665	44,012	42,359
車両運搬具	101	101	101
庁用器具	44	44	44
差入保証金	600	600	600
その他の固定資産合計	46,410	44,757	43,104
固定資産合計	53,250	51,597	49,944
資産合計	462,350	392,372	320,801
II 負債の部			
1 流動負債			
未払金	0	0	0
預り金	0	0	0
仮受金	0	0	0
流動負債合計	0	0	0
2 固定負債			
長期借入金	0	0	0
新債権者：市	413,294	368,294	310,294
退職給付引当金	0	0	0
庁舎修繕引当金	5,840	5,840	5,840
固定負債合計	419,134	374,134	316,134
負債合計	419,134	374,134	316,134
III 正味財産の部			
1 指定正味財産			
定期預金	1,000	1,000	1,000
指定正味財産合計	1,000	1,000	1,000
(うち基本財産への充当額)	1,000	1,000	1,000
2 一般正味財産			
一般正味財産	42,216	17,238	3,667
一般正味財産合計	42,216	17,238	3,667
(うち特定資産への充当額)	0	0	0
正味財産合計	43,216	18,238	4,667
負債及び正味財産合計	462,350	392,372	320,801

資金収支見通し

別紙2
(単位：千円)

区分\年度	H 2 4	H 2 5	H 2 6
I 事業活動収入	57,310	67,310	79,781
基本財産運用収入	0	0	0
特定資産運用収入	0	0	0
事業収入	35,955	45,824	58,163
土地売却収入	35,955	45,824	58,163
負担金収入	10,892	11,023	11,155
合同庁舎管理負担金	10,892	11,023	11,155
雑収入	10,463	10,463	10,463
合同庁舎貸付収入	10,266	10,266	10,266
雑収入	197	197	197
繰入金収入			
未収金収入	0	0	0
II 投資活動収入	0	0	0
III 財務活動収入	0	0	0
借入金収入	0	0	0
収入計	57,310	67,310	79,781
I 事業活動支出	21,166	24,993	20,262
事業費	2,624	6,212	1,438
報酬	460	428	389
需用費	61	61	61
役務費	44	44	44
委託料	151	378	0
使用料及び賃借料	1,798	798	798
原材料費	65	65	65
負担金	0	320	0
租税公課	45	4,118	81
管理費	18,542	18,781	18,824
報酬	1,870	1,907	1,870
退職給付費用	0	0	0
福利厚生費	392	392	392
賃金	2,517	2,517	2,517
旅費	42	42	42
需用費	400	440	400
役務費	350	362	350
委託料	536	536	536
賃借料	221	221	221
負担金	11,734	11,875	12,016
租税公課	480	489	480
支払利息	0	0	0
繰入金支出	0	0	0
未払金支出	0	0	0
預り金支出	0	0	0
仮受金支出	0	0	0
II 投資活動支出	0	0	0
III 財務活動支出	35,000	45,000	58,000
市への債務返済支出	35,000	45,000	58,000
支出計	56,166	69,993	78,262
当期収支差額	1,144	△ 2,683	1,519
期首現金有高	48,505	49,649	46,966
期末現金有高	49,649	46,966	48,485