

行財政改革・道州制等特別委員会資料

○ 行財政改革に関する調査

- ・ 岡山県住宅供給公社解散に伴う債権放棄等について

平成22年2月16日

土 木 部

岡山県住宅供給公社解散に伴う債権放棄等について

1 債権放棄限度額の算定

今年度末の岡山県住宅供給公社の解散に伴い、公社に対する県貸付金について、次のとおり、公社における最終的な販売額をもとに算定した代物弁済額を差し引いた額を債権放棄限度額として設定したいと考えている。

(1) 県貸付金（短期貸付金、H21年度）

ア 吉備高原団地分（企画振興部）	5,310,277,908円	……	①
イ その他の団地分（土木部）	2,230,680,000円	……	②
合計（①+②）	7,540,957,908円		

(2) 代物弁済額

吉備高原団地と岡山・グリーンテラス郡の未分譲地について、公社解散に向けた最終的な販売方法により、一括して販売した額とする。

ア 吉備高原団地（未分譲地：355区画（集合住宅用地4区画を含む。））

(ア) 鑑定価格（H21.7.1時点）	2,442,077,000円		
(イ) 掛率（割引後）	55～80%		
(ウ) 代物弁済額（(ア)×(イ)）	1,551,714,000円	……	③

イ 岡山・グリーンテラス郡（未分譲地：73区画（駐在所用地1区画を含む。））

(ア) 鑑定価格（H21.7.1時点）	852,945,000円		
(イ) 掛率（割引後）	70%		
(ウ) 代物弁済額（(ア)×(イ)）	597,061,000円	……	④

合計（③+④） 2,148,775,000円

注 鑑定価格は不動産鑑定士2者の鑑定結果に基づいた個々の未分譲地の価格の合計額であり、掛率（割引後）は不動産鑑定士2者の意見書に基づいた割引率を適用した後の率である。

なお、吉備高原団地の集合住宅用地4区画については、公社において時価で販売しているため、割引率を適用していない。

(3) 債権放棄限度額

ア 吉備高原団地分（①-③）	3,758,563,908円	……	⑤
イ その他の団地分（②-④）	1,633,619,000円	……	⑥
合計（⑤+⑥）	5,392,182,908円		

注 各貸付契約書に定める償還期限の翌日から公社清算終了までの遅延損害金相当額についても併せて債権放棄することとする。

2 今後の対応

当面の課題は以下に掲げるとおりであり、適切な対応に努める。

(1) 県が引き継ぐ団地の処分

代物弁済により公社から県が引き継ぐ吉備高原団地と岡山・グリーンテラス郡については、公社解散後においても未分譲地の草刈り等の適切な維持管理を行うとともに、住宅団地としての景観や住環境を維持するために、以下の方針等に基づき、吉備高原団地については企画振興部において、岡山・グリーンテラス郡については土木部において、それぞれの団地の特性を踏まえて、具体的な販売方法等を検討し、処分を進めることとする。

なお、平成20年度後半からの景気の急速な悪化に伴い、全国的に新設住宅着工戸数が大幅に落ち込み、民間住宅事業者の意見を聴取しても非常に厳しい不動産市況にあることから、販売再開時期については今後の景気の動向等を十分に踏まえて判断することとする。

ア 基本的な方針

- (ア) 原則として宅地としての分譲を継続
- (イ) 民間ノウハウを活用
- (ウ) 多様なニーズに対応した販売方法

イ 具体的な検討項目

専門家の意見や他都道府県の事例を参考にし、民間提案方式も視野に入れながら、販売方法等について検討を行ったうえで、宅地分譲を展開していきたい。

(ア) 販売方法

- ・ 宅地建物取引業関係団体による斡旋販売
- ・ 住宅事業者との共同分譲
- ・ 定期借地権制度の活用 等

(イ) 販売対象

- ・ 個人向け販売
- ・ 住宅事業者向け販売（一定の割引率を適用） 等

(ウ) その他

- ・ 建築条件の緩和
- ・ 広告宣伝方法 等

(2) 県営住宅の適切な管理

公社から県営住宅の管理業務の移管を受ける(財)岡山県建設技術センターにおいて、引き続き適切な管理業務が行われるよう、指導監督に努める。

(3) 清算法人の適切な監督

清算法人において、適正な清算事務・手続が行われ、可能な限り残余財産の処分が図られるよう、監督に努める。