

# 組合再建事例の紹介

平成24年

株式会社 いばらき都市開発

1

## 紹介事項

1. 土地区画整理事業のしくみ
2. 全国の土地区画整理組合の実態
3. 弊社が関わった組合再建事例
4. 組合型土地区画整理事業の法制度
5. 組合再建に向けた選択肢
6. 組合再建に向けた債権者の係わり方

2

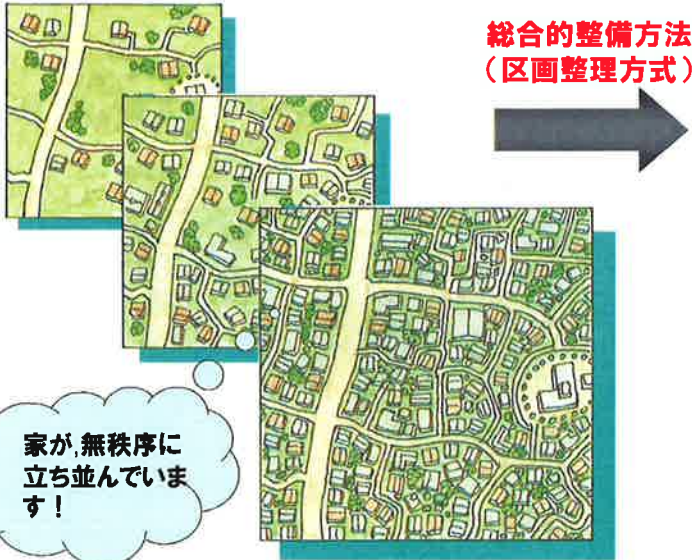
# 1. 土地区画整理事業のしくみ

## (1) 土地区画整理事業の目的

### ■土地区画整理事業の目的とは……

■宅地の利用増進と公共施設の整備・改善を図るため、土地の区画形質や公共施設の新設・変更を行い、健全な市街地を造成して公共の福祉を増進する事業です。

このように宅地が整備されます！

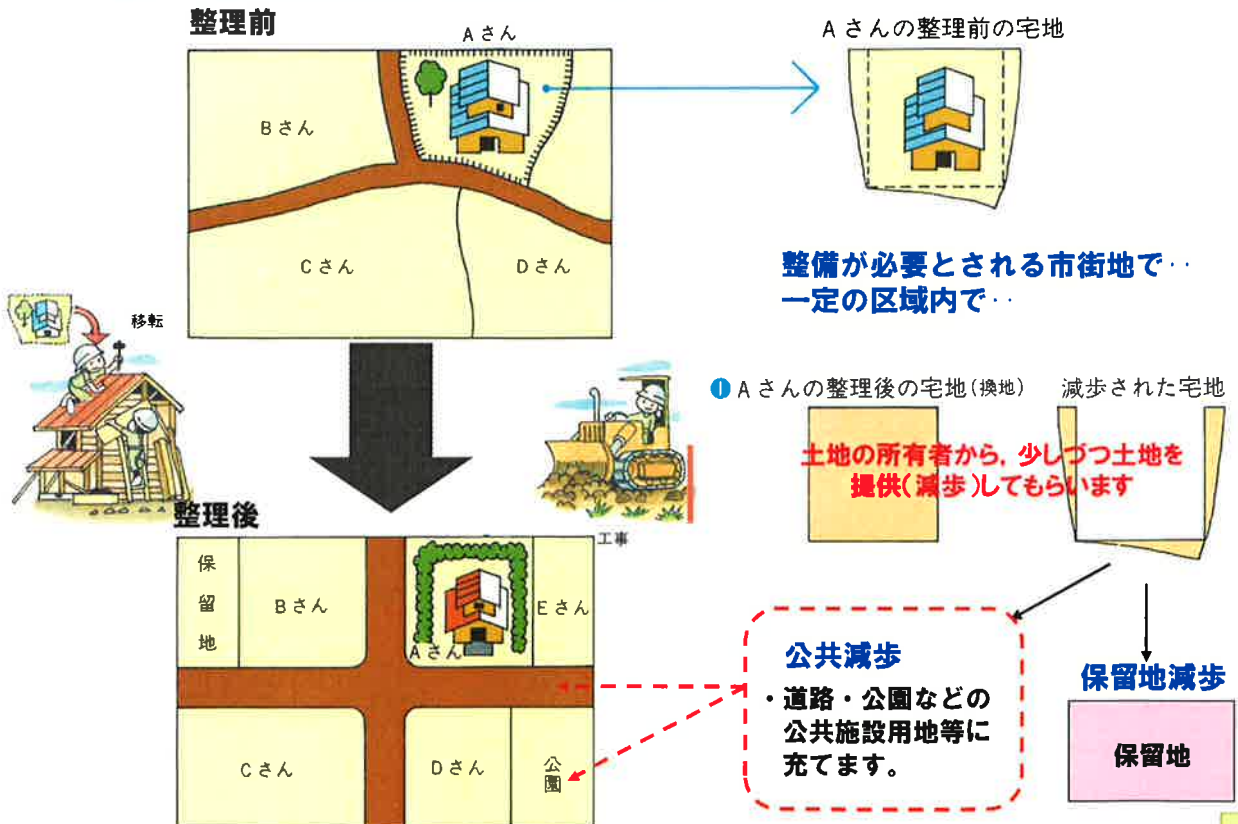


家が無秩序に立ち並んでいます！



## (2) 土地区画整理事業のしくみ

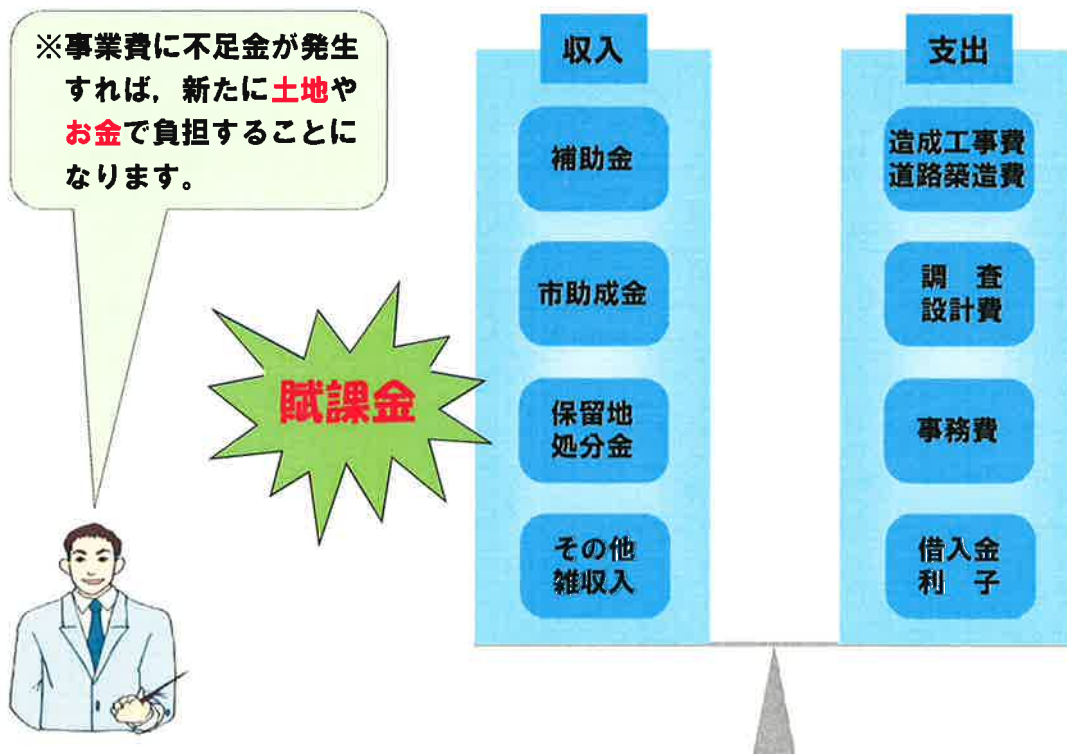
### ■土地区画整理事業のしくみとは何ですか？



### (3) 土地区画整理事業の収支について

#### ■土地区画整理事業の収支について

#### 事業計画：収入と支出の関係



5

## 2. 全国の土地区画整理組合の実態

### (1) 全国の土地区画整理組合の経営状況等の実態調査結果

平成13年度～22年度 国土交通省調査

調査年度 調査内容	平成13年度	平成16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
調査組合数	1,059組合	892組合	756組合	674組合	634組合	590組合	564組合
収入不足が見込まれる組合	133組合 (約12.5%)	128組合 (約14.3%)	99組合 (約13.1%)	75組合 (約11.1%)	63組合 (約9.9%)	47組合 (約8.0%)	42組合 (約7.4%)
収入不足の見込額の合計	約1,880億円	約1,520億円	約1,115億円	約696億円	約516億円	約349億円	約294億円
1組合当たり平均不足額	約14億円	約12億円	約11億円	約9億円	約8億円	約7億円	約7億円
収入不足を解消した組合	—	74組合 (完了7組合)	75組合 (完了12組)	42組合 (完了4組)	23組合 (完了3組)	29組合 (完了1組)	15組合 (完了2組)
新たに収入不足の組合	—	69組合	46組合	18組合	11組合	13組合	10組合
収入不足を改善しない組合	—	59組合	53組合	57組合	52組合	34組合	32組合

6

## (2) 経営再建の基本的な考え方(国土交通省からの技術的助言の抜粋)

平成18年6月28日付 国土交通省 通達

### ■経営再建の基本的な考え方

土地区画整理事業が経営困難な状況に陥った場合は、土地区画整理事業は極めて公共性の高く、また施行地区内の地権者の権利関係を不安定にすることは避けなければならないため、土地区画整理事業を途中で頓挫させるわけにはいかず、できる限りの手段を講じ、事業の完遂を図るべきである。その際には、以下の点に留意して取り組むことが必要である。

- ア) 経営再建のためには、収入増及び支出減を図り、事業の収支構造を改善する必要があるが、事業の収支構造の改善等に当たっては、まず組合自身における収入増及び支出減のための**自助努力を最大限に行う**ことが必要であること。
- イ) 事業の段階が進むほど再建方策の選択肢が少なくなるため、的確な経営状況の把握を踏まえ**極力早期の段階において適切な対応方策を講じる**べきこと。
- ウ) 組合の経営状況について、常に**組合員及び関係者と共通認識を図って**おくこと。
- エ) **従来の事業計画に縛られることなく、組合施行の事業として成立し得るよう事業計画変更を最優先として、極力柔軟かつ機動的に計画内容の変更等について検討**を行うべきこと。

7



## 3. 弊社が関わった組合再建事例

### (1) 取手市浜田・上萱場組合の事業計画の概要



8

## (2) 取手市浜田・上萱場組合の経緯

年度	事業の概要	事務局運営等
平成元年3月	組合設立事業認可	旧藤代町が事務局運営  平成17年3月取手市と合併 平成17年3月～18年6月 弊社と事務局支援委託契約  平成18年7月～21年3月 弊社と事業収束迄一括契約  
5年8月	仮換地指定	
5～9年度	造成工事実施	
7～10年度	保留地の処分開始, 売買 (約2haを40万/坪で処分済)	
11年1月	第4回総会で『賦課金徴収について』諮問したが否決。	
13年12月	第6回総会で『再減歩の実施方針について』諮問し可決。	
16年1月	第9回総会で『保留地買取方式について』諮問し可決。	
18年2月～12月	第13回総会で『賦課金総額10億円』『賦課金徴収細則』諮問し可決。 賦課金徴収を開始し, 約9億7千万円(約97%)徴収済となる。 借入金の返済を完了する。(JA茨城みなみ・県信連)	
19年1月	残保留地の入札方式による一括処分の実施 (4.5万/坪で処分)	
19年3月	茨城県知事より, 賦課金の滞納処分の認可	
19年7月	賦課金の滞納処分開始(未納者の財産調査の開始) ※対象者7名	
19年9月	滞納処分対象者3名は過怠金を含め全額納付した。	
19年11月	第16回総会で『財産等のない未納者の賦課金徴収停止』諮問し可決。	
20年2月	換地処分の公告 (本換地の登記)	
20年4月～	組合解散手続き。■平成21年6月25日 茨城県知事解散認可。	
23年3月	清算事業完了	

9

## (3) その他の組合再建地区(弊社がアドバイスした組合)

地区名 内容	A地区	B地区	C地区	D地区
①施行面積 ②地権者数 ③組合設立 ④総事業費 ⑤工事状況 ⑥定款賦課金 ⑦賦課金総額 ⑧換地処分	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 約15ha</li> <li>● 約90名</li> <li>● H9～</li> <li>● 約26億円</li> <li>● 工事完了</li> <li>● 定款にあり</li> <li>● 約11億円</li> <li>● 換地処分済み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 約19ha</li> <li>● 約140名</li> <li>● H9～</li> <li>● 約23億円</li> <li>● 工事完了</li> <li>● 定款にあり</li> <li>● 約1億円</li> <li>● 換地処分未了</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 約62ha</li> <li>● 約200名</li> <li>● H6～</li> <li>● 約228億円</li> <li>● 工事完了</li> <li>● 定款にあり</li> <li>● 約3億円予測</li> <li>● 換地処分済み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 約77ha</li> <li>● 約470名</li> <li>● H4～</li> <li>● 約76億円</li> <li>● 工事完了</li> <li>● 定款にあり</li> <li>● 約6億円</li> <li>● 換地処分未了</li> </ul>
組合再建方式	保留地変更方式 + 賦課金方式  金融機関の利子免除 金融機関の特別融資 制度あり	負担金方式(1億円) + 保留地買取方式 + 債権者保留地引取  金融機関の利子免除 金融機関の特別融資 制度あり	再減歩方式 + 役員負担金方式 役員12名が 約9億円負担 役員3名拒否 ・裁判・和解  不足金約2億	賦課金方式 4年間分割方式 全額回収不可能
今後の課題	賦課金未納者対応	保留地買取拒否者対応	役員会の復活 賦課金総会決議 賦課金徴収	再賦課金可能性有 地権者説明・合意形成 再賦課金徴収

## 4. 組合型土地区画整理事業の法制度

### (1) 土地区画整理組合と組合員について

#### ■ 土地区画整理組合について

- ①組合の法人格・・・公法上の特殊法人(社団法人), 民法上の法人ではない。
- ②組合の構成・・・組合は組合員を基礎として構成される法人。
- ③民法の適用・・・組合は公法人であり, 民法の適用はほとんど受けない。
- ④破産法の適用・・・破産法の適用は疑問視, 民事再生, 特定調停は可能。



#### ■ 組合員について

- ①所有権又は借地権者・・・組合の事業計画, 定款の同意の有無を問わず組合員
- ②所有権者・・・・・・・・・・登記簿に記載された所有者(相続権者含む)
- ③借地権者・・・・・・・・・・登記のある借地権者及び借地権を申告した未登記の借地権者
- ④組合員の所有権・借地権を承継した者(相続権者等含む)・・・・・・・・組合員

11

### (2) 組合事業が膠着状態になった場合の影響

#### ■ 組合員への影響

- ①組合員は, 区画整理区域内の土地を所有する限り組合を清算するまでは組合員。
- ②組合員は, 追加的負担(賦課金・再減歩)が, その後の総会で議決すれば負担する義務有。
- ③組合事業が膠着状態になると, 追加的負担リスクは永久に組合員や組合員の子孫に引継ぐ。

#### ■ 組合役員への影響

- ①組合役員は, 役員の責務を果たさない場合, 執行者(役員)責任を問われる可能性有。
- ②組合役員は, 次の組合役員が決まるまでは役員。

#### ■ 連帯保証人への影響

- ①連帯保証人は, 組合の債務に対する連帯保証責任有。
- ②債権者から連帯保証責任を追及され, 所有財産等への担保実行(差押・競売)の可能性有。
- ③連帯保証人に相続が発生すれば, 相続人は連帯保証も相続(負の財産相続)。

※事業膠着状態の場合, 債権者から連帯保証人への担保実行(財産差押・競売)の可能性有。

#### ■ 保留地購入者への影響

- ①換地処分しない限り, 保留地の所有権移転登記は不可であり, 保留地の売買等は困難。

12

### (3) 破綻寸前の土地区画整理組合の再建に向けた法的な問題

- ①土地区画整理組合の借入金に対し、組合員は直接の法的な責任は発生しない。
- ②組合員へ追加負担を行うことを出来るようにするには、追加的な再減歩又は賦課金が総会で議決された場合である。
- ③組合役員が組合の債務を保証している場合、保証人としての責任が発生する。
- ④組合役員が債権者への保証責任を果たしても、組合が無資力の場合、組合役員は組合からの債務の回収は事実上不可能となる。
- ⑤組合に対する破産法の適用は法的には疑問視されており、破綻した組合の法制度は未整備である。  
しかし、民事再生や特定調停等の法的手続きを利用することはありうる。
- ⑥組合が解散しようとする場合は、組合に借入金があるときには債権者の同意が必要となる。  
(土地区画整理法45条の4)

13

## 5. 組合再建に向けた選択肢

### (1) 組合再建に向けた主な選択肢について

- ① 再減歩方式
- ② 残保留地買取方式(保留地管理法人化等)
- ③ 賦課金方式
- ④ 民事再生・特定調停等

14

## (2) 再減歩方式

### ■ 再減歩方式

新たに減歩し、保留地を増やし、その保留地を**低価格で販売**する方法

しかし・・・



売れない保留地が増えると、保留地が地区にあふれ、

### 土地の価格破壊現象！

(保留地が増えたことによる地区全体の土地の下落)

- ・再減歩方式を具体化するためには、新たに膨大な費用とかなりの時間がかかる。
- ・換地変更費用、変更測量費用、境界杭変更費用、上下水道柵新設及び撤去費用。
- ・換地変更作業時間、組合員への説明と合意形成時間、県知事の許認可の時間。
- ・よって、再減歩方式は机上論の話であり、非現実的な方式である。

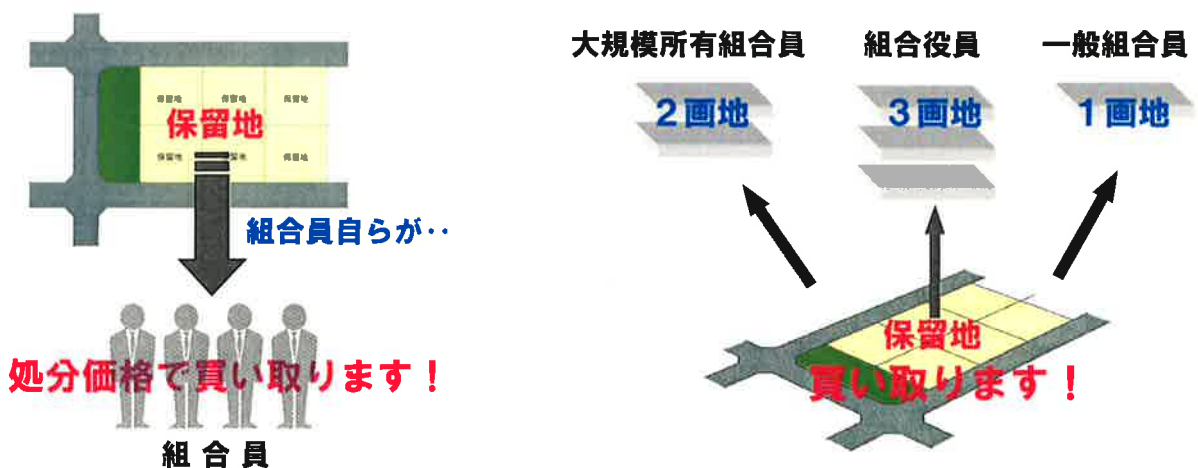


15

## (3) 残保留地買取方式

### ■ 残保留地買取方式

- ・残保留地を組合員自らが、当初計画の処分価格で買い取る方法。
- ・理論的には根本的な解決策だが、組合員の個別買取面積等のルール作りが課題。



- ・組合員の個別の買取ルールさえ確立すれば、費用と時間が節約できる。
- ・例えば、一般組合員は保留地1画地、大規模所有組合員は2画地、組合役員は3画地とかのルールをきちんと確立さえすれば、短期間で解決することができる。
- ・但し、組合員が保留地管理法人を設立し、保留地を買取、処分、運用する方法もあり得る。

16



## (4) 賦課金方式

### ■ 賦課金方式

- ・ 不足金を、組合員が所有面積等に応じて金銭で負担する方法。

賦課金総額〇〇億円÷従前地面積等＝約〇万円／坪

- ・ 組合員の合意形成を図ることと、公平な徴収規則の設定が必要。
- ・ 徴収に向けては、組合の強い基本姿勢(ごね得許さず)を貫くことが必要。
- ・ 賦課金方式が総会で議決すれば、賦課金未納者には滞納処分をすることが可能となり、公平な徴収をすることができる。
- ・ **滞納処分とは、組合が賦課金未納者の全ての財産調査**(郵便局や金融機関の預貯金調査, 土地建物等不動産調査, 生命保険調査, 損害保険調査, 勤務先の給料調査等)と、これらの**財産の差押えが可能**となる。

(土地区画整理法及び国税徴収法が適用される)



17

## (5) 民事再生・特定調停方式

### ■ 民事再生・特定調停方式

- ・ 債権者・債権額の過半数の賛成が得られれば、債権額の減額ができる制度。(通常は、組合側からの申出)

債権者・債権額の過半数の賛成



18

## (6) 組合再建に向けた選択肢(組合再建方式)の比較

再建方法	メリット(良い点)	デメリット(悪い点)
再減歩方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員からの金銭的負担はない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな工事費等の費用がかかる。</li> <li>・売れない保留地が更に増加し、保留地処分に長時間を要する。</li> <li>・地域の土地の価格破壊現象が起こる。</li> <li>・区画整理の公平性の確保が難しい。</li> </ul>
保留地買取方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな工事費等はかからない。</li> <li>・組合員の100%の合意形成が図れれば、保留地処分に要する時間と経費等が不要となり、短期間で解決できる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員からの金銭的な負担が発生する。</li> <li>・購入辞退者への強制力がなく、公平な買取ルールを確立し、公平に買取することは、ほぼ不可能に近い。</li> <li>・『こね得者』に対する強制力がない。</li> </ul>
賦課金方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな工事費等はかからない。</li> <li>・賦課金未納者へは滞納処分が可能となり、ある程度は公平性は確保でき『こね得者』に対する強制力はある。</li> <li>・事業収束までの期間が予測できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員からの金銭的な負担が発生する。</li> <li>・仮換地を売買した場合、売主と買主のどちらが負担するかが課題となる。</li> </ul>
民事再生・特定調停等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな工事費等はかからない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員からの金銭的な負担が発生する。</li> <li>・あくまでも債権者の過半数の同意が前提であり、債権者の同意を得ることは現実的には不可能である。</li> </ul>

19

## 6. 組合再建に向けた債権者の関わり方

### (1) 破綻懸念先組合の再建に向けた債権者の係わり方の要点

#### ① 組合役員・組合員に対する抵当権等の設定

- ・組合役員・組合員の所有財産に抵当権等を設定することが良策である。
- ・組合側が独自に弁護士に依頼するようなことになると、債権者としての立場が厳しくなる。

#### ② 賦課金の総会議決を誘導

- ・組合役員・組合員の全財産に抵当権設定しても、融資額相当分の回収は不可能である。よって組合員全員から金銭的な負担を求める方策を講じるのが最善の方法である。
- ・賦課金総額、賦課金徴収細則等が総会で議決すれば、賦課金の納付を拒む者に対しては、法的な滞納処分が可能であり、融資額を回収する可能性がより高まる。よって、債権者としては組合役員に対し、賦課金徴収に関する総会議決を図るように誘導することが良策である。

#### ③ 組合再建に向けた指導機関として参加

- ・債権者は、組合再建に向けた指導機関として加わり、組合を指導するのが良策である。
- ・再建に向け各組合へ適切な指導するには、専門的知識・経験・情報のある専門家の支援が必要である。

#### ④ 組合再建に向けての支援策の検討

- ・破綻寸前の組合が膠着状態に陥るよりは、債権者としては再建に向けて支援するほうが有利なこともあることから、債権者としては各組合への最終的な支援策の検討が必要となる。

20