

平成 17 年度資産処分業務の実施状況の報告

平成 17 年度首における鉄道建設・運輸施設整備支援機構国鉄清算事業本部(以下「国鉄清算事業本部」という。)の保有資産は、土地約 223ha、JR 株式約 184 万株となっていました。(別紙 1、2 参照)

平成 17 年度の資産処分については、土地売却で約 39ha、約 513 億円、株式売却で JR 東海株式 60 万株、4,770 億円の収入をあげることができました。

平成 17 年度における国鉄清算事業本部の資産処分業務の実施の状況は、次のとおりです。

1. 土地の処分

平成 17 年度の国鉄清算事業本部の土地処分を巡る環境は、大都市圏を中心に地価が回復する傾向は見られるものの、地方圏の地価は下落が続き地方公共団体の財政事情とともに、依然厳しい状況でありました。

このような中、地方公共団体等への処分を予定している土地や都市計画事業に係る土地の処分に向けた粘り強い働きかけの実施、更に、公開競争入札で処分する土地の早期落札に向けた新たな需要の掘り起こし等従来にも増した工夫、取組みを行うことにより、処分に地方公共団体との調整を要するもの等を除き、中期目標期間終了時までにはすべての土地処分を終了させるべく、全力で取り組んできました。

この結果、平成 17 年度末において国鉄清算事業本部の保有する土地は約 184ha になりました。

具体的には、次のとおりです。

(1) 公開競争入札

公開競争入札については、地方公共団体等への都市計画事業促進要請等の働きかけ、より効果的な広報活動の展開による需要の掘り起こし、不落札物件への「早期処分に向けた価格設定(更なる減価)」方策の適用等により、48 件の入札を実施した結果、「新鶴見信号場〔川崎市〕〔横浜市〕」、「湊町駅〔大阪市〕」、「鷺宮貨物ターミナル(4 街区、24～27 街区、29 街区、30 街区)〔鷺宮町〕」、「長町駅(41 街区、47 街区)〔仙台市〕」、「香椎操車場(27 街区)〔福岡市〕」等 24 件が落札されました。

この結果、公開競争入札では約 23ha を処分し、約 423 億円の収入をあげました。

(2) 随意契約

随意契約については、粘り強く地方公共団体等への早期購入要請の働きかけを展開しました。

地方財政は、依然厳しい状況にありましたが、売却協議を鋭意進めた結果、「笹島駅〔名古屋市〕」、「鶴見駅〔横浜市〕」、「東小金井駅〔小金井市〕」、「吉塚駅〔福岡市〕」、「赤羽駅①、赤羽駅～兵器廠⑤〔北区〕」、「甲府駅〔甲府市〕」等約 11ha を処分し、約 89 億円の収入をあげました。

(3) 多様な処分等

多様な処分方法については、建物提案方式による処分の促進に努め「秋葉原駅（9 街区、10-1 街区）〔千代田区〕」の土地引渡しを行いました。これにより秋葉原駅の実質的な土地処分が終了しました。

その他、鷺宮貨物ターミナル（土地区画整理事業）換地処分に伴う約 3ha の減を含め、約 5ha を処分しました。

2. 都市計画事業等物件の進捗状況

平成 17 年度首の保有土地は、都市計画事業等が進行中であるなど、地方公共団体等との調整が必要な物件が太宗を占めており、その主な物件の進捗状況は次のとおりです。

(1) 長町駅

長町駅については、土地区画整理事業の事業計画変更にあわせ仮換地の変更が予定されていたことから、早期使用収益開始及び土地購入者の需要が見込める土地への仮換地の変更等について協議、調整を行い、仮換地変更された約 3ha の土地（41 街区、47 街区）について、公開競争入札を行った結果、落札され処分ができました。

(2) 鷺宮貨物ターミナル

鷺宮貨物ターミナルについては、土地区画整理事業の進捗にあわせ約 2ha の土地を平成 18 年度以降に処分する予定としていましたが、民間住宅開発業者、地元不動産業者へ積極的な購入 PR 活動を実施し需要の掘り起こしを図った結果、売却の可能性が出たことから公開競争入札を実施し、落札され処分ができました。

(3) 武蔵野操車場

三郷市域の約 50ha の土地については、埼玉県、三郷市と協議を進めた結果「開発行為」での事業化により土地処分を図ることについて理解が得られ、平成 17 年 10 月に三郷市より開発計画について当該地への立地が承認されたことから、平成 18 年 2 月に三郷市と開発協議書を締結し、都市基盤整備工事を開始しました。

土地売却については、平成 18 年 3 月に全街区一括による土地購入希望者募集の広告を行い売却手続きを開始しました。

一方、吉川市域の約 30ha の土地については、当該土地を含む約 93ha の区域を、土地区画整理事業により一体的に整備することを前提に、関係箇所と調整を進めてきましたが、吉川市の財政事情から周辺地区約 63ha の整備時期については今後検討することとし、当該土地約 30ha を先行的に整備することになりました。

今後、平成 19 年度内の都市計画手続きを経て市街化区域への編入及び農業振興地域の指定解除を行い、その後、都市基盤整備工事に着手し、土地の商品化を図っていく予定です。

(4) 新鶴見信号場

新鶴見信号場については、川崎市と横浜市に跨る鉄道・運輸機構保有の土地を横断している道路橋架け替え計画が確定していないため、境界確定が出来ない状況でありましたが、両市への粘り強い協議、促進要請等を行い道路との境界を確定させた結果、平成18年度以降に予定していた部分を含め全面積約10haの土地について、一括で公開競争入札を行った結果、落札され処分ができました。これにより、新鶴見信号場の全ての土地処分が終了しました。

(5) 笹島駅

笹島駅については、土地区画整理事業の道路が未整備で使用収益開始時期が未定のため平成18年度以降の入札予定としていましたが、土地区画整理事業者から事業促進のために協力要請されていた都市再生機構に粘り強く協議、調整を行った結果、仮換地された約3haの土地(6街区、7街区)について随意契約により処分することが出来ました。これにより笹島駅の全ての土地処分が終了しました。

(6) 梅田駅(北)・吹田信号場

梅田駅(北)地区の先行開発区域約7haについては、都市再生機構による土地区画整理事業(平成17年6月認可)が進められており、当該地区内にある鉄道・運輸機構土地約4.0haは平成17年10月に仮換地の指定がなされました。

また、平成18年2月には地区計画及び用途地区の変更に係る都市計画が決定され土地売却条件が整いました。

土地売却については都市再生機構(約3ha、平成16年度売買契約済)及び大阪市と協議・調整を進め、平成18年2月に都市再生機構と共同で先行開発区域の開発事業者の募集を開始しました。

また、梅田駅の貨物駅機能の移転先である吹田地区、百済地区のうち吹田地区については、平成17年11月に「環境影響評価報告書」を吹田市及び摂津市に提出し、着手合意の前提となる環境影響評価の手続きを終え、平成18年2月に関係者の間で着手合意協定書が締結され基盤整備工事が可能となりました。一方、百済地区については、工事を円滑に進めるため周辺地元住民へ環境対策等を説明しました。

3. 土地等の貸付

処分までに期間のある土地については、土地を有効に利用し収入の確保を図るため、簡易駐車場及び資材置場等で土地の貸付を行い、約2.5億円の収入をあげました。

4. 基盤整備事業等

土地等の資産処分を効果的に行うため、基盤整備事業として、「長町駅〔仙台市〕」はこ線道路橋新設工事、「武蔵野操車場〔吉川市、三郷市〕」は地下道改築工事、「南方貨物線〔名古屋市〕」は不用橋りょう、高架橋等の撤去工事、「梅田駅(北)・吹田信号場〔大阪市、吹田市〕」は梅田駅(北)の先行更地

化区域の北倉庫建物仮設・土壌汚染対策工事を行いました。

また、土壌汚染対策等については、既売却地で購入者等からの土壌汚染対策等の申入れがあった土地について協議を行い、調査及び処理を進めました。

一方、未売却地で過去の地歴の状況等から土壌汚染が想定される土地について、調査を行いました。

5. 株式の処分

既上場の東海旅客鉄道株式会社の株式については、平成17年4月に同株式の売却に係る主幹事証券会社を選定後、売却に向けて所要の準備を進め、7月に鉄道・運輸機構が保有する同株式約88.6万株のうち60万株をブックビルディング方式により売却し、4,770億円の売却収入を得ました。この結果、残る東海旅客鉄道株式会社の株式は約28.6万株となりました。(別紙2参照)

今回の株式売却においては、収入金額の最大化の観点から、証券会社に支払う売却委託手数料を主幹事証券会社との交渉により国内民営化案件で過去最低の1.0%を実現し、ディスカウント率も国内民営化案件で過去最低水準の2%とするとともに、関係機関との交渉により株券分割費用を不要とする等、株式売却費用の削減に努めました。

また、今回の株式売却については、大規模な案件でしたが、株式売却後の株式市場は良好に推移し、株式市場への悪影響を生じさせることなく、売却を終了させることができました。(別紙3、4参照)

なお、平成18年3月3日の資産処分審議会において、「自己株式の買付けに応じる方法」についての答申をいただき、その後、了承していただきました資産処分業務の基本方針に基づき、3月10日に株式売却規程の改正を行いました。

平成17年度首の保有土地の概要

●平成17年度首の保有土地約223haを処分計画上から分類すると次のようになる。

分 類	面 積 (ha)	主 な 物 件
(ア) 都市計画事業等が進行中であるなど売却の条件が整わなかった土地	約 170 (約 153)	長町駅 鷺宮貨物ターミナル 武蔵野操車場 新鶴見信号場 笹島駅 梅田駅(北)・吹田信号場 香椎操車場
(イ) 地方公共団体等への売却が平成17年度以降に予定されている土地	約 24 (約 12)	鶴見駅 大船工場 西ノ宮駅 姫路駅
(ウ) 訴訟中の土地	約 1 (0)	湊町駅(南側)
(エ) その他個別の事情(数度の公開競争入札にかかわらず落札されなかった等)がある土地	約 28 (約 19)	三萩野① 東篠崎3丁目AP① 若松駅～藤ノ木駅 南方貨物線
計	約 223 (約 184)	

※網掛けは、平成17年度中に処分を完了した物件を示す。

※()内は、平成17年度末の面積を示す。

JR株式の処分状況

発行会社	事業団発足時 保有株式数(万株)	売却実績			平成 17.4.1 現在 保有株式数(万株)
		売却株式数 (万株)	売却収入 (億円)	売却年月	
JR 東日本	400	250	10,759	平成 5.10	0
		100	6,520	平成 11.8	
		50	2,660	平成 14.6	
JR 東 海	224	135.4	4,859	平成 9.10	88.6 (28.6)
		60	4,770	平成 17.7	
JR 西日本	200	136.6	4,878	平成 8.10	0
		63.4	2,607	平成 16.3	
本州三社計	824	795.4	37,053	—	88.6 (28.6)
JR 北海道	18	—	—	—	18
JR 四 国	7	—	—	—	7
JR 九 州	32	—	—	—	32
JR 貨 物	38	—	—	—	38
三島・貨物計	95	—	—	—	95
合 計	919	795.4	37,053	—	183.6 (123.6)

※()内は平成 17 年度末の株式数を示す。

J R 東海株式第 2 次売却の概要とスケジュール

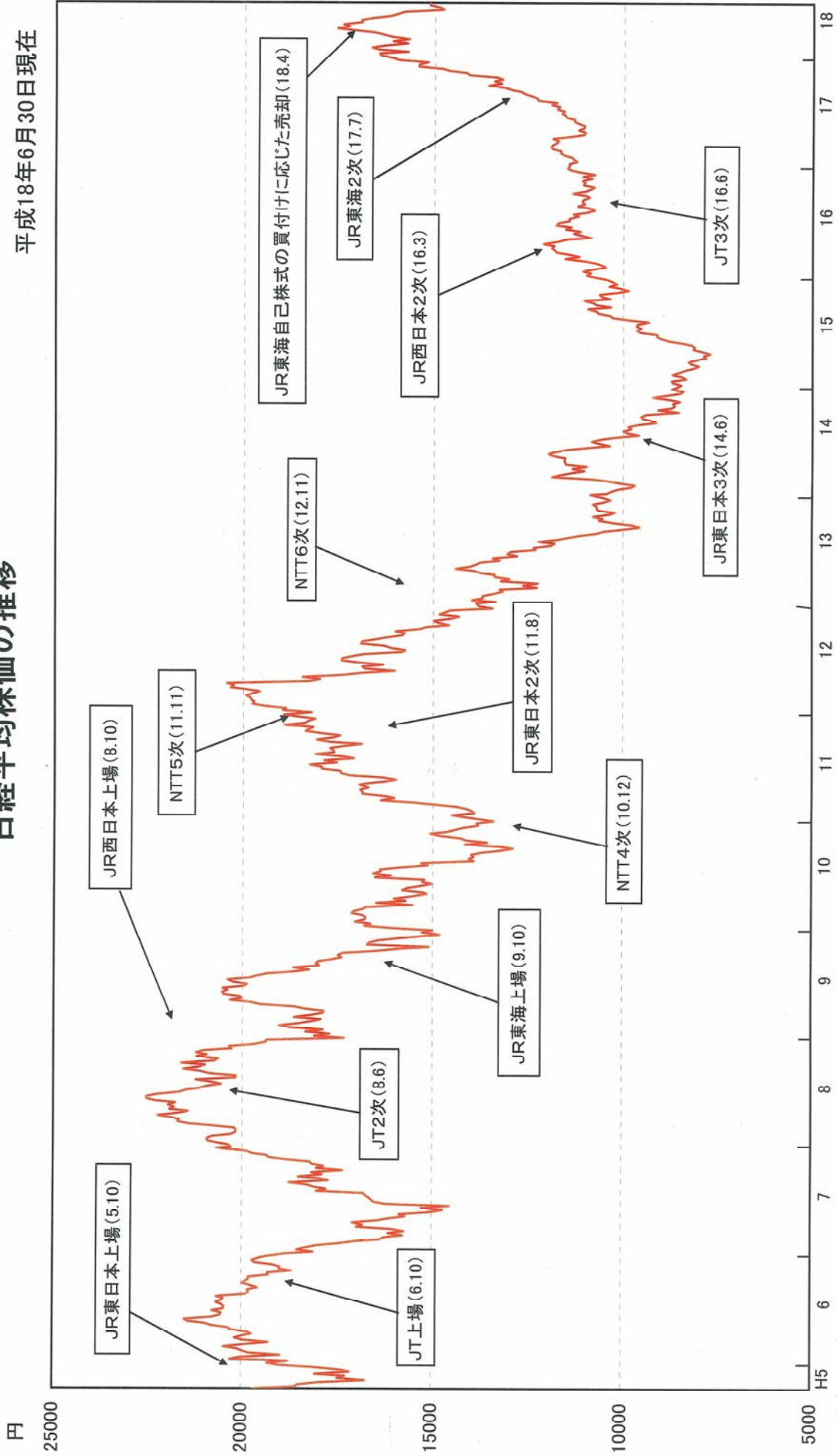
項 目		概 要
売却条件及び収入	売 出 株 数	600,000 株 ・ 国内 429,000 株、海外 171,000 株
	売 出 価 格	795,000 円 ・ 売出条件決定日（7 月 25 日）の東証終値から 2%ディスカウントした価格
	売 出 総 収 入	4,770 億円
売却手数料	手 数 料 率	1.0%
	手 数 料 総 額	約 4,941 百万円（国内分は消費税含む）
売却スケジュール概要	・ ローンチ （有価証券通知書の提出）	平成 17 年 7 月 7 日
	・ ブックビルディング	7 月 15 日～ 7 月 25 日
	・ 売出条件決定 （売出価格及び売出株数）	7 月 25 日
	・ 代金払込及び株券交付	7 月 29 日
主幹事証券会社		◇ ジョイント・グローバル・コーディネーター ・ 野村證券 ・ UBS 証券 ◇ 国内ジョイント・ブックランナー ・ 野村證券 ・ UBS 証券 ◇ 海外ジョイント・ブックランナー ・ UBS Limited ・ Nomura International plc

民営化グローバルオファリング（IPOを除く）における手数料率及びディスクカウント率

	時期	総額（億円）	手数料率（％）	ディスクカウント率（％）
J T 第 2 次	1996 年 6 月	2, 220	3. 00	3
N T T 第 4 次	1998 年 12 月	8, 550	2. 15	3
J R 東日本第 2 次	1999 年 7 月	6, 520	2. 15	3
N T T 第 5 次	1999 年 11 月	15, 860	1. 65	2
N T T 第 6 次	2000 年 10 月	12, 337	1. 25	3
J R 東日本第 3 次	2002 年 6 月	2, 660	1. 60	3
J R 西日本第 2 次	2004 年 3 月	2, 607	1. 60	2
J T 第 3 次	2004 年 6 月	2, 439	1. 125	2
J R 東海第 2 次	2005 年 7 月	4, 770	1. 0	2

日経平均株価の推移

平成18年6月30日現在

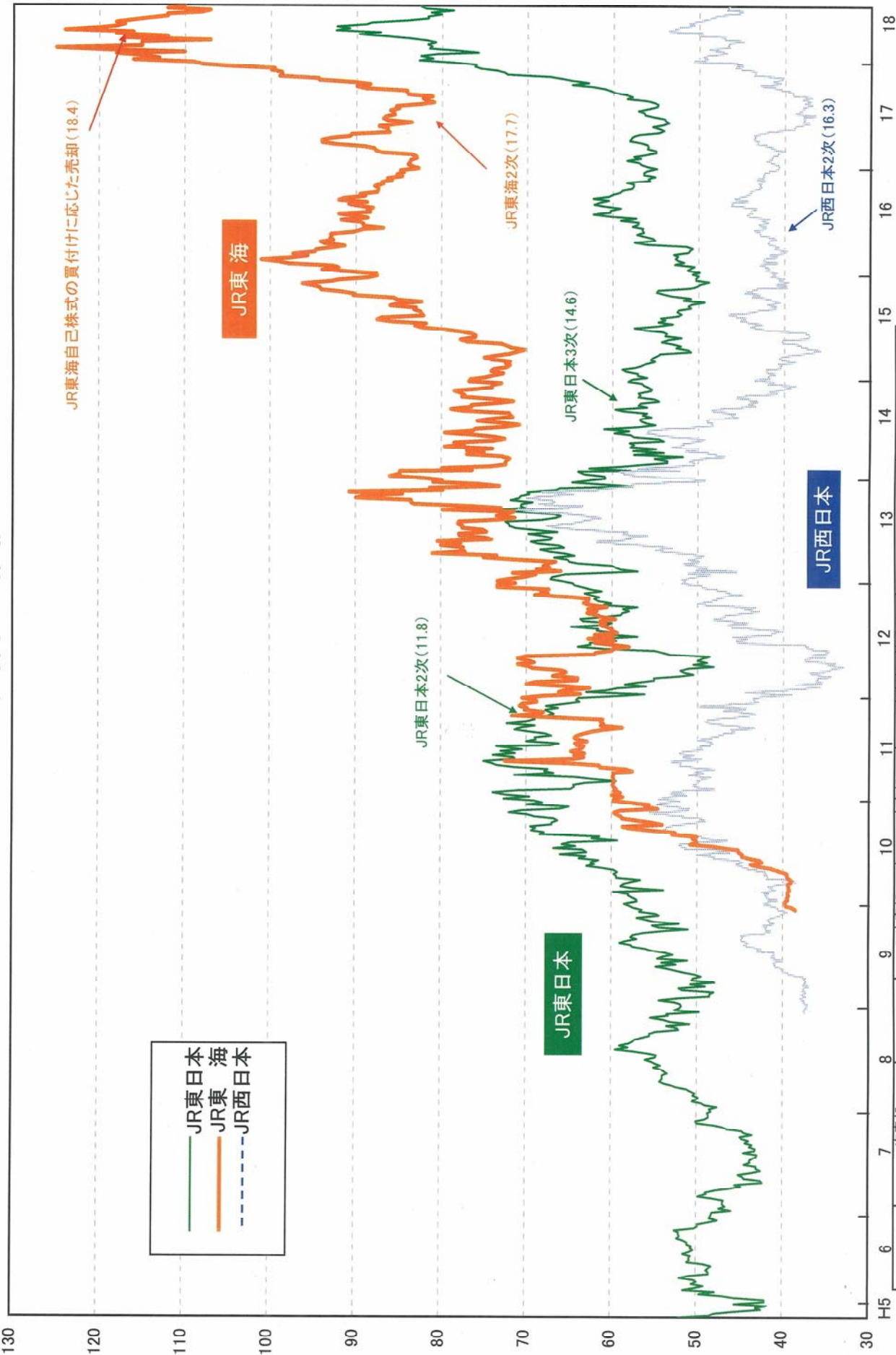


※ グラフは週の終値を使用

万円

JR本州三社株価の推移

平成18年6月30日現在



※グラフは週の終値を使用
数値は瞬間値を使用

	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
JR 東 日 本	380 千円 (5.10.26)	600 千円	652 千円 (11.8.2)	532 千円 (14.6.21)	—	—	926 千円 (18.4.6)	389 千円 (5.11.29)	—	—	—	—
JR 西 日 本	357 千円 (8.10.8)	360 千円	411 千円 (16.3.12)	—	—	—	718 千円 (13.8.27)	305 千円 (12.2.22)	—	—	—	—
JR 東 海	359 千円 (9.10.8)	383 千円	795 千円 (17.7.29)	—	—	1,150 千円 (18.4.5)	1,250 千円 (18.2.3)	380 千円 (9.10.8)	—	—	—	—