

津市中央公民館等の津センターパレスへの移転整備に係る株式会社津センターパレスの協議結果について

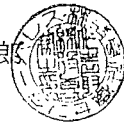
平成23年11月11日に開催されました「津市中央公民館等の整備に係る津センターパレスの一部取得（区分所有）及び津市の財政負担について」に係る津市議会全員協議会での協議を受け、同月29日に株式会社津センターパレス第5回取締役会が開催され同社としての考え方が示されました（2－参考2参照）。

平成23年12月27日

津市長 前葉 泰幸 様

株式会社津センターパレス

代表取締役専務 宮武 新次郎



津市中央公民館等の移転に伴う津センターパレスビルへの入居構想に
ついて

時下、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

平素は当社の業務運営に格別のご理解、ご支援を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、平成23年11月11日に開催された津市議会全員協議会にて協議されました「津市中央公民館等の整備に係る津センターパレスの一部取得（区分所有）及び津市の財政負担について」を受け、当社といたしまして平成23年11月29日に平成23年度第5回取締役会を開催して協議を行い、当社の基本的な考え方を別紙のとおり取りまとめましたので、通知申し上げます。



平成23年12月27日

津市長 前葉 泰幸 様

株式会社津センターパレス
代表取締役専務 宮武 新次郎

津市中央公民館等の移転に伴う津センターパレスビルへの入居構想について

平成23年11月11日に津市議会全員協議会が開催され、「津市中央公民館等の整備に係る津センターパレスの一部取得（区分所有）及び津市の財政負担について」協議されましたが、これを受け、当社といたしまして平成23年11月29日に第5回取締役会を開催して協議をいたしました。

その結果、本件に係る当社としての考え方は下記のとおりです。

記

1. 当社は、昭和60年4月に津センターパレスビルをオープンし、中心市街地の中核施設として賑わいづくりに貢献してきました。その後、中心市街地の衰退とともに集客力の低下にみまわれますが、地域住民や周辺商店街からの津センターパレス再生の声の盛り上りを受けて、公共公益施設の入居、商業施設のリニューアル等を実現し、新たな賑わい創出に努力をして参りました。また、中心市街地での賑わいづくりの中核施設としての役割を主体的に発揮するため、近年、「にぎわいづくりのソフト事業」にも積極的に取り組んでいるところです。

さらに、当社は、設立以来、中心市街地における商業振興に尽力するとともに、納税面でも、平成22年度までに、固定資産税・都市計画税を累計約13億4,900万円、法人税を累計約6億7千万円、合わせて約20億円納めてきており、株式会社として、着実に地域経済に寄与して参りました。

2. 今回の津市中央公民館等の入居構想については、津センターパレスビルにとってもあらたな来場者が期待され、ビル全体の賑わいと同時に津市のまちづくりの方策と相まった中心市街地の活性化に繋がるものと考えます。

また、当社といたしましても、津市の中心市街地にあって、市民から親しまれてきた津センターパレスが、市民の生涯教育・福祉・交流施設機能をもつ中央公民館等の移転を機会に、これまでの商業施設としての機能から、交通の結節点にあって、情報やサービスを提供し、また、多くの人が集い、交流が生まれる施設として、新たな賑わいの拠点に生まれ変わるものと考えています。

3. 津市に建物等の一部を売却した場合の経営上の影響を検討するため、売却を前提に当社における中期的収支や資金繰り試算を行いました。売却年度に、建物等の簿価と売却価格との差額により「不動産売却損」が発生し、一時的に赤字となることが想定されま

すが、当該金額は、「繰越利益剰余金」の範囲内であり、また今回の売却費用を比較的金利の高い借入金の返済等に充当することにより、借入金の年間返済額及び支払利息額を減らすことが可能となり、売却により賃料収入は減少するものの、これら財務改善とともに経営に係る不断の点検、見直しを継続して実施し、テナント誘致を積極的に図ること等により収益を確保し、経営を安定化することは十分可能と考えています。

なお、ビルの全部売却につきまして、当社としては次のように考えます。

ビルについては、今後とも計画的なメンテナンスは必要なものの、使用については十分に可能であり、土地等の資産価値についても、取得時の簿価と比較すれば下がっているものの、現時点においても、なお高い価値を有しています。

また、当社は、センターパレスビルのオープン以来、毎年連続して利益を上げてきており、その利益は返済等にあててきています。さらに今後10年程度で、予定通りに大きな返済を終え、資金繰りもさらに順調にいく見通しとなっております。

このように今後も十分に安定経営を進めていける見通しの中で、資産を有効に活用し、利潤を上げ、財務体質を改善していくことにより、さらなる経営の安定化と合わせ、中心市街地活性化に向けた、津市が出資する株式会社としての役割を果たしていくことは、当社の設立趣旨でもあるとともに、株主や地域などからも求められております。

仮に全部売却する場合、津市の試算によれば、売却価格は約23億円となり、不動産売却損を繰越利益剰余金では賄えないことから、株主資本を大きく毀損することとなり、会社としての価値を有する当社の株主にこのことを受諾を求めることはできないとの経営判断になりました。

以上を踏まえ、今回、津市が提案されました津市中央公民館等の移転に伴う津センターパレスビルの入居に関しまして、今後いつそう資金繰りを円滑に行うために、「津市中央公民館及び津市社会福祉センター一部分を購入する案」を是非進めていただきますようお願い申し上げます。

株式会社津センターパレスの経営状況について

株式会社津センターパレスの経営状況等を同社の第34期報告書（平成22年4月1日から平成23年3月31日）を基に示すと、次のとおりです。

1 貸借対照表（平成23年3月31日現在）

（単位：円）

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	77,468,384	流動負債	291,874,794
現金・預金	60,094,950	短期借入金	219,318,000
未収入金	13,744,834	未払金	24,681,119
前払費用	2,168,800	未払費用	400,360
繰延税金資産	1,459,800	未払法人税	17,678,500
		預り金	369,152
		前受金	3,118,664
		短期預り保証金	2,874,999
		短期預り敷金	23,434,000
固定資産	3,568,766,370	固定負債	1,831,231,298
有形固定資産	3,521,657,301	社 債	200,000,000
建 物	1,431,334,339	長期借入金	98,972,000
構 築 物	8,211,212	預り保証金	277,931,676
器 具 備 品	19,482,269	預り敷金	1,240,760,930
土 地	2,062,629,481	退職給付引当金	430,692
無形固定資産	3,526,640	退職給与引当金	13,136,000
借 地 権	3,000,000	負債の部合計	2,123,106,092
電話加入権	526,640	(純資産の部)	
投資その他の資産	43,582,429	株主資本	1,523,128,662
投資有価証券	2,050,000	資 本 金	92,470,000
関係会社株式	34,000,000	資 本 金	92,470,000
長期前払費用	2,105,753	資本剰余金	1,228,530,000
繰延税金資産	5,426,676	資本準備金	1,228,530,000
		利益剰余金	202,128,662
		繰越利益剰余金	202,128,662
		純資産の部合計	1,523,128,662
資産の部合計	3,646,234,754	負債及び純資産の部合計	3,646,234,754

2 財産及び損益の状況

(単位：千円)

区 分	第31期 平成19年度	第32期 平成20年度	第33期 平成21年度	第34期 平成22年度
賃貸収入	402,712	475,843	492,868	486,920
経常利益	25,622	37,582	86,508	92,867
当期純利益	7,042	10,890	50,883	55,305
総資産	3,810,219	3,806,331	3,746,514	3,646,234

※ 単位未満を切り捨てて表示しています。

3 損益計算書

(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日) (単位：円)

科 目	金 額
賃貸収入	486,920,756
一般管理費	367,417,045
営業利益	119,503,711
営業外収益	
受取利息	37,221
雑収入	1,141,380
営業外費用	
支払利息	27,814,696
経常利益	92,867,616
税引前当期純利益	92,867,616
法人税等	36,555,600
法人税等調整額	1,006,944
当期純利益	55,305,072

4 資産、負債及び純資産の状況

(単位：千円)

区 分	第31期 平成19年度	第32期 平成20年度	第33期 平成21年度	第34期 平成22年度
資産の部合計	3,810,219	3,806,331	3,746,514	3,646,234
流動資産	23,403	33,064	82,016	77,468
固定資産	3,786,815	3,773,267	3,664,498	3,568,766
負債の部合計	2,404,170	2,389,391	2,278,691	2,123,106
流動負債	351,897	373,476	396,781	291,874
固定負債	2,052,272	2,015,914	1,881,909	1,831,231
純資産の部合計	1,406,049	1,416,940	1,467,823	1,523,128
株主資本	1,406,049	1,416,940	1,467,823	1,523,128
うち繰越利益剰余金	85,049	95,940	146,823	202,128
負債及び純資産の部合計	3,810,219	3,806,331	3,746,514	3,646,234

※ 単位未満を切り捨てて表示しています。

※ 単位未満の切り捨て処理により、各部の合計が内訳との合計と合わない場合があります。

5 キャッシュ・フロー計算書（間接法）

（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日） （単位：円）

項 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益（損失）金額	92,867,616
減価償却費	96,344,224
退職給付引当金の増加	-151,458
受取利息及び受取配当金	-37,221
支払利息	27,814,696
その他資産の増加（減少）額	3,026,748
その他負債の減少（増加）額	-106,729,082
小計	113,135,523
利息及び配当金の受取額	37,221
利息の支払額	-27,814,696
法人税等の支払額	-53,078,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,279,748
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金等の預入による支出	-7,214,851
定期預金等の払戻による収入	2,400,628
有形固定資産の取得による支出	-2,348,754
投資活動によるキャッシュ・フロー	-7,162,977
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	428,318,000
短期借入金の返済による支出	-436,182,000
長期借入金の返済による支出	-24,318,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	-32,182,000
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	0
V 現金及び現金同等物の増加額	-7,065,229
VI 現金及び現金同等物の期首残高	49,317,820
VII 現金及び現金同等物の期末残高	42,252,591