

久居都市開発株式会社の今後の経営を踏まえた検討について

1 経過

平成24年5月10日に開催されました市議会全員協議会終了後、同日付で、1－参考2「津市議会全員協議会を踏まえた貴社の今後の経営改革案の提示について（依頼）」のとおり、市から久居都市開発株式会社に対し、津市議会全員協議会の議論も踏まえて、取締役会や株主総会において協議し、速やかに抜本的な経営改革案を提示するよう依頼しました。

これにより、同社にて検討がなされ、本市に対し、同年7月13日付けで、1－参考3「久居都市開発株式会社の今後の経営について」のとおり、同社の今後の経営の考え方が示されました。

2 同社の今後の経営の考え方を踏まえた分析

同社から土地・建物の取得要請を受け、本市として想定されることを次のとおり分析しました。

(1) 土地・建物を取得しない場合

同社の当期純利益が2期連続欠損を生じるなどにより金融機関から債務全額（金融機関に対する平成24年度末の債務残高見込み約7億2千9百万円）の即時返済を求められた場合、同社は返済能力がなく経営は破綻し、損害担保契約に基づき、本市は、その債務の肩代わりを求められる事態となります。

なお、損害担保契約においては、求償権は生じず、本市が同社の債務を肩代わりしたとしても、その代償として同社の土地・建物等を得ることはありません。

(2) 土地・建物を一部取得する場合

1－参考4のとおり空室となったスーパー跡や全国健康保険協会三重支部跡のみを取得する場合、同社は特別損失を計上する一方、売却代金を債務返済に充てることとなりますが、長期債務（金融機関に対する平成24年度末の債務残高見込み約7億2千9百万円及び津市に対する債務2億円）の全てを返済することは困難であり、損害担保契約は継続されます。

同社の当期純利益が2期連続欠損を生じることなどにより金融機関から

債務全額（金融機関に対する平成24年度末の債務残高見込み約7億2千9百万円）の即時返済を求められた場合、同社は返済能力がなく経営は破綻し、損害担保契約に基づき、本市は債務の肩代わりを求められる事態となります。

(3) 土地・建物を全て取得する場合

同社の土地・建物の全てを本市が実施した鑑定評価の価格（約9億1千7百万円）により取得する場合、同社は特別損失を計上する一方、売却代金を債務返済に充てることとなり、手持資金と合わせますと、長期債務（金融機関に対する平成24年度末の債務残高見込み約7億2千9百万円及び津市に対する債務2億円）の全額を返済することができ、損害担保契約は解除されることとなります。

3 分析を踏まえた財政負担の見込みについて

上記2の分析を踏まえた財政負担額については、1－参考5のとおり整理しました。

整理するに当たっては、同社の土地・建物を本市が取得し、公共公用施設を整備する場合、可能な限り合併特例債等を活用することとし、また、この場合、結果として、久居庁舎の整備や久居駅東側周辺地区の整備のあり方も関連してくることから、これらの事業について、財政負担額を見込みました。

津市都整第53号

平成24年 5月10日

久居都市開発株式会社

代表取締役社長 前葉 泰幸 様

津市長 前 葉 泰 幸

津市議会全員協議会を踏まえた貴社の今後の経営改革案の提示について（依頼）
新緑の候、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、本市は、貴社の筆頭株主であり、金融機関が貴社に融資するに当たり、損害担保契約を締結していることなどから、本日開催の津市議会全員協議会において、久居都市開発株式会社の経営状況等についてご説明申し上げましたので、関係資料を送付いたします。

また、本市としては、貴社の経営について、抜本的に改善するような新たなテナントの誘致は非常に厳しいと認識しているなど、看過できない状況であると危惧していることから、貴社としても、津市議会全員協議会の議論も踏まえて、今後開催が予定されている取締役会や株主総会において協議し、すみやかに抜本的な経営改革案をご提示いただきますよう依頼します。

津市都市計画部都市整備課都市整備担当

電話 059 - 229 - 3183

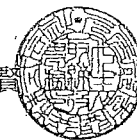
FAX 059 - 229 - 3336

平成24年7月13日

津市長 前 葉 泰 幸 様

久居都市開発株式会社

代表取締役専務 渡 瀬 賢



久居都市開発株式会社の今後の経営について

平成24年5月10日付け津市都整第53号の「津市議会全員協議会を踏まえた貴社の今後の経営改革案の提示について」を受け、弊社として、株主総会及び取締役会で協議しました。

その結果、本件に係る弊社としての考え方は下記のとおりです。

記

1 弊社経営の現況

弊社の昨今の財務状況については、第19期（平成22年度）までは損益計算書上では、わずかながら経常利益を上げてきたものの、財務体質は脆弱であり、平成26年からの年間債務返済額の増（約2千2百万円から約3千5百万円）に耐えられる財政基盤を持ち合わせておりません。

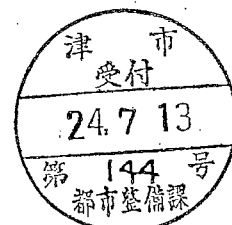
一方、不動産賃貸市場をめぐる動向をみると、津駅前的大型テナントビルの開設など、賃貸事業を取り巻く状況は極めて厳しいものとなっており、昨年末、本年1月と大型テナントが相次いで退去しました。

テナント誘致活動など経営努力を重ねてきた結果、本年3月に大手居酒屋チェーン（305.09㎡）、6月に学習塾（124.47㎡）が入居するなど一定の成果を上げておりますが、スーパー跡（2,044.48㎡）、全国健康保険協会三重支部跡（514.04㎡）の大きな区画については、それらに代わるテナント誘致は極めて困難な状況であります。

もとより、平成26年度に到来することが見込まれた経営危機が、こうしたテナントの状況から早まりつつあり、早急に対策を講じる必要があります。

2 弊社経営の今後のあり方

銀行からの借入金については、損益計算書の当期純利益が2期連続欠損となったときは、銀行が期限の利益を喪失させることができることとなっており、弊社は債務の全額の即時返済を求められますが、返済能力がないことから、経営破綻することとなります。



弊社といたしましては、このような事態を避け、①債務の全額返済 ②現在入居中のテナントの安定化 ③ポルタひさいの土地・建物の価値の最大化 を図る必要があると考えております。

このための方法としては、弊社所有の土地・建物を売却し、代金により債務を返済することが想定されます。

弊社所有の土地・建物の全てを、先般弊社が取得した鑑定価格により売却した場合、現在の債務(銀行に対する債務約7億5千万円、津市に対する債務2億円)の全てを返済することができると見込まれることがわかりました。

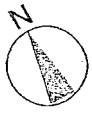
その売却先として弊社と同業の貸ビル業者が想定されますが、先程述べております不動産賃貸市場の厳しい状況からすると、マーケット調査によればこの物件から利益を生み出すことができる賃貸事業者を、現下の状況におきましては見つけだすことは困難です。

仮に、第三者に売却することが出来るとしても、他の商業テナントや住居部分の入居者の理解を得られるような売却先になるとは限りません。

一方で、弊社所有の土地・建物を公共施設あるいは公用施設として使用することを前提に貴市に購入していただくと、現在のテナント等の利益を守りつつ、その土地・建物の価値の最大化を図ることができると思われます。

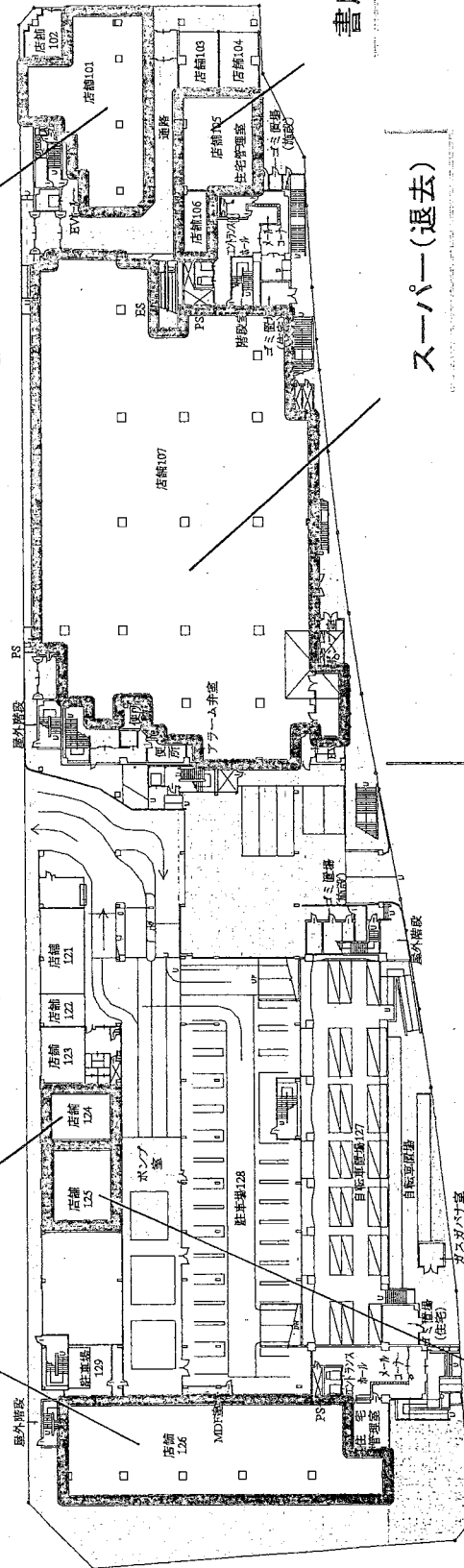
以上のことから、弊社の所有する土地・建物(簿価約11億7千1百万円)を鑑定価格により、貴市が購入していただきたく、お願い申し上げます。

売買契約が成立した場合には、債務を返済したうえで、経営陣として適正に対処していく所存であります。



全国健康保険協会三重支部(退去)

居酒屋チェーン(入居)



書店(退去)

スーパー(退去)

南館 北館

学習塾(入居)

現段階における財政負担の概算見込額

(単位: 百万円)

		(1)会社の土地・ 建物を取得しない 場合	会社の土地・建物を取得する場合		
			(2)一部を取得	(3)全てを取得	
ポ ル タ ひ さ い	取得した土地・建物の 活用例(主な施設)	—	保健センター 南工事事務所	総合支所 保健センター	総合支所 南工事事務所
	損害担保契約の履行 (平成24年度末の債務 残高)	729	518	—	—
	事業費等	—	492	1,381	1,296
	実質的な一般財源	729	709	754	719
久 居 庁 舎	整備内容 (主な施設)	新庁舎建設 南庁舎改修	新庁舎建設 南庁舎改修	南庁舎改修 (南工事事務所)	南庁舎改修 (保健センター)
	事業費等	770	770	260	280
	実質的な一般財源	329	329	207	164
久 居 駅 東	整備内容	市民ホール 保健センター	市民ホール	市民ホール	市民ホール
	事業費等	2,932	2,512	2,512	2,512
	実質的な一般財源	911	814	814	814
合 計	損害担保契約の履行 (平成24年度末の債務 残高)	729	518	—	—
	事業費等	3,702	3,774	4,153	4,088
	実質的な一般財源	1,969	1,852	1,775	1,697

※ 久居駅東の事業費等は事業プロポーザルの提案書を踏まえ算出しています。

参考 ポルタひさい管理組合に支払う管理費及び賃料収入の年間概算額

(単位: 百万円)

年間管理費	10	31	68	68
年間賃料収入	0	0	39	39

※ 取得しない場合の年間管理費は、既存のポルタひさいふれあいセンターが支払っている額です。