

市長定例記者会見事項書

と き 平成24年7月17日(火) 11時00分～
ところ 庁議室(市本庁舎4階)

○久居都市開発株式会社からの経営改革案の提示について

○世界都市サミット市長フォーラム2012への参加について

定例記者会見 平成24年7月17日（火） 11時～	
場 所 庁 議 室	
事 務 担 当 課	
所 属	職・氏 名
都市計画部 都市整備課 (電話229－3183)	都市整備課長 蓑田 博之

久居都市開発株式会社からの経営改革案の提示について

久居都市開発株式会社から、別紙1のとおり津市長宛てに文書が送付され、7月13日付けで受理しました。当該文書によると、久居都市開発株式会社における経営改革案についてです。

今後は、同社から提示された経営改革案を勘案の上、市としての対応策を慎重、かつ早急に検討します。

なお、ポルタひさいの状況については別紙2のとおりで、市民の皆さんには6月1日発行の広報津（別紙3－1及び3－2）によりお知らせしています。

久居都市開発株式会社からの経営改革案については、
7月13日付で送付される予定のため未添付です。

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ます。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。

ポルタひさいの状況

平成10年8月

平成13年

平成16年

現在

ポルタひさいオープン



■ポルタひさい

平成10年8月に市街地再開発事業により近鉄久居駅前に建てられた商業施設と共同住宅などからなる複合ビル。

事業費147億円 ←

久居駅前地区
再開発組合
区域内に権利を有する
地権者が共同で設立

久居都市開発株式会社
ポルタひさいの駐車場などを管理する目的で設立された会社。合併前の旧久居市が8,700万円出資して会社の筆頭株主になった。

補助金等
約67億円
保留床売却額
約36億円

保留床の処分が進まず、
久居駅前地区市街地再開発組合は金融機関からの
借り入れの返済が不能

負債額約44億円

**再開発組合
破たん**

金融機関の債務免除
→ **34億円**

久居都市開発株式
会社が久居駅前地区再開発組合から
資産を取得
→ **12.6億円**

取得

■ 駐車場・駐輪場
(15.261㎡)
■ 商業床
(5.659㎡)
■ 区分所有土地

金融機関から
借り入れ
9.2億円

旧久居市から
貸付
2億円

**年間2,200万円
の返済**

25年返済(うち10年据置)
平成26年度から
年間1,333万円
の返済開始

**この返済に
耐えられるには**

**財務体制
不十分**

シロモチくんとゴーちゃんが語る津市政 ポルタひさい問題ってなあに？



ポルタひさいは、平成10年8月に市街地再開発事業により近鉄久居駅前に建てられた商業施設と共同住宅などからなる複合ビルです。このポルタひさいの駐車場や商業床は、市が出資をする第三セクターの久居都市開発株式会社が保有していますが、現在、経営上の問題を抱えています。このポルタひさいが抱える問題がどういうことなのか、津市PRキャラクターのシロモチくんとゴーちゃんが分かりやすく解説します。

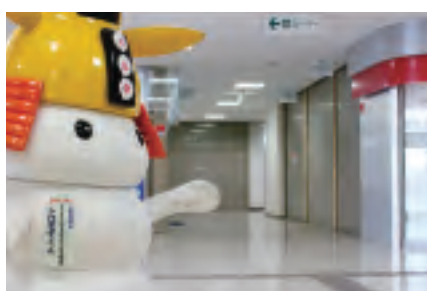
ゴーちゃん

シロモチくん

問い合わせ 都市整備課 ☎229-3183 FAX 229-3336

ねえねえ、シロモチくん。新聞でも話題になってるけど、「ポルタひさい」ってどんな問題なの。

それはね、平成10年8月に約147億円の事業費を掛けて住宅と商業施設を兼ねた「ポルタひさい」を造ったんだよね。だけど、住宅のところは売れたんだけど、商業施設のところがほとんど売れなくて、事業をやっていた久居駅前地区市街地再開発組合が約44億円の借金を返せなくなったんだ。



え、そんなに借金があったの。それ、どうしたの？

借金が返せなくて困った再開発組合が、平成13年2月、ポルタひさいの駐車場を買ってもらった久居都市開発という会社とお金を借りた銀行を相手に、裁判所へ調停してほしいって申し出たんだ。久居都市開発はポルタひさいの駐車場などを管理する目的で設立された会社で、合併前の旧久居市が8,700万円出資して会社の筆頭株主になっているんだよ。

その後、長い間いろいろ議論があったみたいだけど、平成16年6月に、再開発組合から久居都市開発が12億6,000万円と資産（駐車場・駐輪場15,261㎡、商業床5,659㎡お

よび区分所有の土地）を買取ることで決着したんだ。

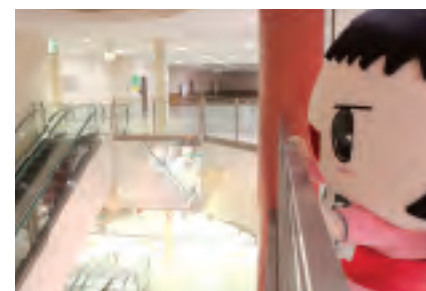


へー、それじゃ、問題は解決したんじゃないの。

そうじゃないんだ。久居都市開発は、銀行から9億2,000万円、旧久居市から2億円のお金を借りて買ったんだけど、金融機関から久居都市開発が借金の返済ができないときには、旧久居市が損害を担保する契約をしてくれと言われて、そういう契約してるんだ。

え〜。じゃあ、今は津市がその責任を負ってるってことなの？

そうなんだよ。で、この久居都市開発は、これまで経費削減に努めて、家賃収入から減価償却や借入金の返済を含む経費を差し引いた若干の利益を出しながらぎりぎりの経営をしてきているんだけど、平成26年からは旧久居市から借り入れた2億円の償還（毎年約1,300万円）が始まるんだ。元金だけでも3,500万円を



返済しなくちゃいけないんだけど、その資金が用意できないことになりそうなんだよ。

そうなの？じゃあ、会社が払えないとなると、今の津市が返済を肩代わりすることになるから、市の問題でもあるのね。

そういうこと。久居都市開発は平成16年に計画的な資金運用のための収支シミュレーションを作っているんだけど、実際には計画通り借入金の返済に充てる資金がたまってはいないんだ。

それは大変だよな。でも、もともとそのシミュレーションに無理はなかったの？

そう、この収支シミュレーションにはもともと無理があると言えるね。例えば、健全な会社経営をするのなら、中・長期の

修繕計画がないといけいないんだけど、全くないとかね。

そうそう、もっとすごいのは、短期プライムレートっていう金利水準でお金を借りることになってるんだけど、返済が終わるまで1.1%で計算されているんだ。短期プライムレートって、これまで一番低くても1.375%までしか下がったことがないんだ。逆にバブルの時は8%台まで上がったことがあるんだけど、これからはそこまで上がることはないと思うんだけどね。

平成16年に久居都市開発が借金をしちゃったときから、こうなるのは分かっていたんだね。35年にわたって家賃などの収入は一定に入ってくる想定なのに、長期の修繕計画がないなんておかしいよね。

そうなんだ。それに加えて昨年末に大手スーパーマーケットがポルタひさいから退去したことで、この経営危機がやって来るのが1~2年早まっちゃったんだ。

へ〜。そういうことがあるとは全然知らなかった。それで、どうすればいいの？

ん〜。いろいろあるだろうけど、例えば持ってる資産や事業を売却したりして、根本からの解決策を考えないとね。





市長コラム

ポルタひさいの 窮状

津市長 前葉泰幸

平成10年に久居市と久居駅前地区市街地再開発組合が出したリーフレットが私の手元にあります。ポルタひさいの命名の由来を、「イタリア語で『玄関』と永久に住居を構えるの意味を持つ『久居』を組み合わせた造語」と紹介し、市街地再開発事業は「青年都市久居市にふさわしい顔」を目指すものであるとしています。

バブル経済の崩壊とその後の景気低迷は、夢あふれるこのプロジェクトにも暗い影を落としてしまいました。147億円余りの事業費のうち、保留床の処分で回収できたのは36億円余りに過ぎず、約44億円の負債を抱えた市街地再開発組合は13年2

月、経営破綻し、債務免除等を求めて裁判所に調停を申し立てる事態となりました。

銀行団が34億円余りの債務免除を行う一方、第三セクターの久居都市開発株式会社が12億6,000万円で保留床を取得し、その資金の借入を久居市が損失補償するという16年6月の決着は、この事業の経緯に鑑みればやむを得ないものであったと言えるかもしれません。しかし同社は、10年後の26年から年間債務返済額が2,200万円から3,500万円に跳ね上がるという時限爆弾を抱えていながら、いまだそれに対応できる十分な財務体質を備えるには至っておりません。昨年末の大型テナントの撤退は、経営危機の到来時期を若干早めたに過ぎないのです。

とはいえ、市長として、社長として、当時を推計して論評するだけで看過することが許される問題ではありません。関係者の知恵と技能、アイデアを結集した上で、私自身も行政と民間で培った経験とノウハウを総動員し、全力でこの困難な課題に真剣に向き合ってまいります。

HP 津市長コラム

検索

定例記者会見 平成24年7月17日（火） 11時～	
場 所 庁 議 室	
事 務 担 当 課	
所 属	職・氏 名
政策財務部 秘書課 （電話229－3100）	秘書課長 倉 田 浩 伸

世界都市サミット市長フォーラム2012への参加について

平成24年6月29日から7月3日にかけて、シンガポール共和国で開催されました世界都市サミット市長フォーラムに参加しました。その内容等については、別添資料のとおりです。

世界都市サミット市長フォーラム2012 への参加について

2012.6.29～7.3 シンガポール
マリーナ・ベイ・サンズ国際会議場他



1 活動内容

6月29日(金) 10:30 SQ671便でシンガポールへ(日本時間)
16:20 チャンギ国際空港着(現地時間)

会議

7月 1日(日) 市長フォーラム(全体会議、分科会)
7月 2日(月) スマートシティ建設に係る市長対話
都市づくりフォーラム
リー・クワンユー世界都市賞フォーラム



会談

6月29日(金) 足達雅英自治体国際化協会シンガポール事務所長
6月30日(土) 立花信之百五銀行シンガポール駐在員事務所長
7月 1日(日)～2日(月) 市長フォーラムへの参加首長と会談

行政機関 等での現 場職員と の討議

6月30日(土) 自治体国際化協会シンガポール事務所
ニューウォーター・ビジター・センター
マリーナ・バラージ
マリーナ・ベイ・シティ・ギャラリー
7月 1日(日) ガーデنز・バイ・ザ・ベイ
都市再開発局

7月3日(火) 1:05 SQ672便で日本へ(現地時間)
9:30 中部国際空港着(日本時間)

2 市長フォーラム

全体会議



32か国 105名の首長が参加
(日本からの参加都市: 東京都、横浜市、津市)

分科会



津市の企業誘致や防災対策を例に挙げながら、市長が住民のニーズを的確に受け止め、長期的な視点に立ってリーダーシップを発揮することの必要性について発言

競争性のある地域経済の維持に関する分科会に参加

全体会議での情報共有

前葉津市長発言要旨1

1 History and Current Situation

- Tsu City is located in the central region of Japan with a population of about 290,000.
- With its convenient location (about 85 mins away from Osaka and 45 mins away from Nagoya), and also being once a thriving castle town, Tsu City has always been a prosperous area that enjoyed a flourishing commerce and industry.
- Some key industries of the city over the years include the spinning industry (i.e. cotton and woolen textile etc.) during the early 1900s; the shipbuilding industry in the 1970s; and today, some of the city's key industries also include transport equipment, information and telecommunications equipment and food product manufacturing.
- However, with an increasing number of companies and factories expanding their businesses overseas in the recent years (especially into Asia), and with a growing ageing population among city residents, it has become necessary for the city to come up with new stimulus policies.

1 歴史と現況

- ・津市は、日本の中心部に位置する人口29万人の都市である。
- ・古くから城下町として栄えてきた街であり、また、大阪から85分、名古屋から45分という交通至便の地に位置することから、商工業が繁栄してきた。
- ・1900年代初頭には、紡績産業（綿織物・毛織物等）が、1970年代には造船業が、さらに、現在は、輸送用機械、情報通信機械、食料品の製造業が主要産業となっている。
- ・しかし近年、企業・工場が海外（特にアジア各国）に進出するケースが増え、また、住民の高齢化も進んできたことから、新たな刺激策が必要となってきた。



前葉津市長発言要旨2

2 Industry & Economy Revitalization Measures taken

- The city government is planning to build-up its grants and subsidies system for the establishment of business facilities. Companies that are looking to venture into the city can either choose to apply for the “site acquisition fees incentive grant” (20% subsidy with a maximum limit of 300 million Japanese yen), or the “business facilities establishment incentive” (3 years’ worth of fixed assets tax).

- Sites that are targeted to be used for businesses which are moving into the city are being offered under very attractive terms and conditions. For example, at our Chusei Hokubu Science City, not only is the land being offered at very competitive rates, but the site is also being divided into different zones based on the various suitability and usage of the site, which includes the setting up of not only factories but also offices, businesses, logistics centers and data centers etc..

In order to allow companies to carry out their investments swiftly and in line with the business environment, one of the necessary requirements is to always have existing sites that are ready-for-immediate-use to be available to companies who may be looking to invest. For Tsu City, development plans are built on a long-term basis with the next 20 – 30 years in mind.

2 産業経済の活性化策

- ・企業立地に対する助成制度の充実を図っている。用地取得費助成奨励金（補助率20%、限度額3億円）と企業立地奨励金（固定資産税の3年分）を進出企業が選択できる。

- ・企業進出の対象となる用地を、魅力あふれる条件で提供している。例えば、中勢北部サイエンスシティでは、工場だけでなく、オフィス、営業所、物流センター、データセンターなど様々な用途の立地に適した用地をゾーン別に提供しており、競争性のある価格を設定している。

企業の投資行動は、ビジネスを取り巻く環境に合わせて迅速に行われる。投資をしたい時に、すぐに使える用地が準備されていることが必要条件。津市では、20～30年単位での視野のもと、開発計画を立てている。



前葉津市長発言要旨3

3 Mayor's Leadership Abilities in Maintaining the City's Economic Competitiveness

・Taking actions: During the early days of assuming my role as the Mayor, I had learnt that Mag-Isover – a subsidiary unit of the world-leading French glass manufacturer Saint-Gobain Group, is considering further expansion plans within the country, and so I made a suggestion to my office for me to approach the company to promote our city to them. Staff from my office voiced out their concerns for me to do this, stating that a city's leader should only step-in at the end during these situations (i.e. when attracting companies into the city). However, I believe that there are exceptions to this and explained to my staff that based on my previous experience in working at a French corporation, foreign companies often make their decisions after meeting with the leaders. With that, I then immediately arranged for a meeting with the company's President, together with the Governor of Mie Prefecture, Mr. Suzuki Eikei. After the signing of the site agreement, the company's President, Mr. Lienhart, told a reporter in an interview that the meeting he had with the Governor and I had allowed him to establish a trust between us.

3 経済競争力維持のための市長のリーダーシップ

・行動カーガラス製造の世界的企業であるフランスのサンゴバングループのマグ・イゾベール社が、進出検討中と知り、私は市長就任早々にトップセールスを提案した。一方職員は、「企業誘致でトップの出番は最後である」と言う。しかし例外はある。私は「自分のフランス企業勤務の経験に鑑み、外資はトップを見て判断すると思う」と説明し、即座に鈴木英敬三重県知事と共に同社の社長と会った。立地協定への調印後、リエナール社長は、「知事や市長のトップセールスで信頼関係ができた。」と記者に語った。



前葉津市長発言要旨4

・Wide perspective and sharp sensitivity: The concerns of companies that are looking to venture into new markets/areas often changes. One of the huge concerns that these companies had after the Great Eastern Japan Earthquake in March last year, was the effective implementation of disaster prevention measures. Armed with a broad perspective as well as a keen understanding of citizens' needs, the Mayor was able to apprehend the situation even more accurately than city staffs that were in-charge of attracting companies. Besides designating 36 “Tsunami Evacuation Buildings” and 53 “Places of Refuge for the Disabled” for areas located near the coastline, maintenance of the sea dike was also quickly undertaken and as a result, companies and businesses evaluated that Tsu City is a safe city that is well-prepared in its disaster management. Long-term Vision: In order to constantly have ready-made sites available to companies that are venturing into the city, it is necessary to come up with development plans at an early stage while keeping in mind of a long-term vision. Faced with the situations of the hollowing out of industries as well as an ageing population, it has become increasingly difficult to come up with development plans in Japan. However, in order to maintain the attractiveness of a city/region, it is important and necessary for the Mayor to possess a firm and fixed vision on the future of the city.

・広い視野と鋭敏な感性—進出検討中の企業の関心事項は移ろいやすい。2011年3月11日の東日本大震災以降、防災施策を的確に推進していることが大きな関心事項となっている。このことは、広い視野を持ち住民のニーズを鋭敏な感性で受け止める市長が、企業誘致担当職員よりも的確にとらえることができた。海岸沿いに津波避難ビル(Tsunami Evacuation Buildings)を36カ所、福祉避難所(Places of Refuge for Disabled)を53カ所指定するとともに、海岸堤防の整備にいち早く取り組んできた結果、企業からは、津市は災害への備えがしっかりした安全な都市という評価をいただいている。

長期展望—企業進出の検討対象となる用地を継続的に準備された状態(ready-made)で供給するためには、長期的な展望のもと、早期に開発計画を立てる必要がある。産業の空洞化、人口の高齢化が進む日本においては、すでに右肩上がりの開発計画は立てにくくなっているが、地域の魅力を維持していくためには、しっかりと未来を見据えた展望を市長自身が持つ必要がある。



3 会談1



モゼゼカワ・ナシヌ市長(フィジー)



ティアンコ・ナボタス市長(フィリピン)



ドラミニ・ムボムベラ市長(南アフリカ)



ソエオドホ・ジャカルタ市副市長
(インドネシア)

その他

●マクリ・ブエノスアイレス市長(アルゼンチン) ●ブオル・デュビューク市長(アメリカ)等とも会談

3 会談2



主催者である国家開発兼貿易産業担当国
務大臣リー・イ・シャン氏と



石原東京都知事と



Shell社ジェレミー氏と

4 行政機関等での現場職員との討議1



ニュー・ウォーター・ビジター・センター

保水能力が乏しく、水源確保が困難な国土において、飲料水を適切に確保するための方策として、下水から飲料水を作る取り組みが行われている。



マリーナ・バラージ

堰により淡水と海水を区分し、貯水池として利用するとともに、洪水を防ぐ施設

4 行政機関等での現場職員との討議2



マリーナ・ベイ・シティ・ギャラリー

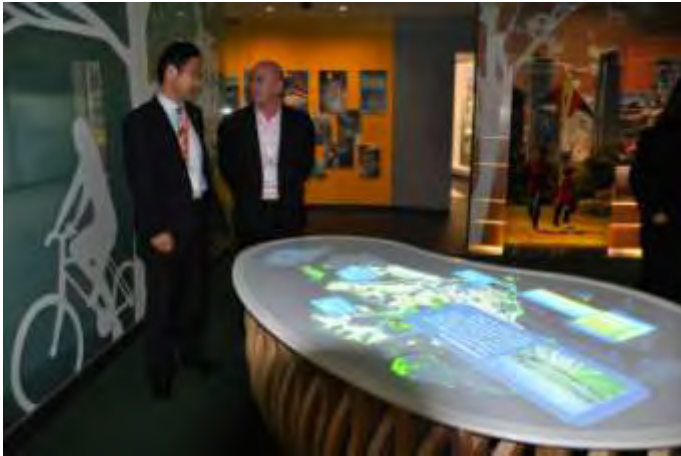
シンガポールの都市部を俯瞰した都市模型を配置し、都市再開発の変遷等を紹介する施設

ガーデンズ・バイ・ザ・ベイ

「公園都市」から「公園の中にある都市」を目指して、6/29に一部オープンした施設



4 行政機関等での現場職員との討議3



都市再開発局(URA)

シンガポールの都市再開発、土地利用計画を立案する組織
(他の市長とともに)



百五銀行シンガポール駐在員事務所

(アジアの企業誘致施策等についての情報交換)



自治体国際化協会(CLAIR)シンガポール事務所

(シンガポールの都市政策について討議)

5 外交の成果

(1) 都市政策に関する情報収集

各首長等から都市政策に関する様々な取り組みなどの情報収集を行うことができ、都市政策を世界標準から見つめ直す機会を得た。

(2) ネットワークの構築

国際会議においては、参加者同志のネットワークの構築が重要な要素であることから、ネットワーキング・ミーティングの時間を活用し、各国の首長と積極的な対話を行い、ネットワークの幅を拡充することができた。

(3) 津市のPR

会議の場、各首長との対話の場を通じ、積極的に津市のPRを行うことができた。