

久居都市開発株式会社の経営状況等について

1 久居都市開発株式会社の経過

久居都市開発株式会社は、旧久居市の玄関口の整備を図るため、都市計画事業として、市街地再開発事業により整備された商業施設と共同住宅等からなる複合ビル「ポルタひさい」の駐車場・駐輪場の管理運営等を目的に、旧久居市が一部出資を行い、平成4年に設立された第三セクターです。

市街地再開発事業は、区域内に権利を有する地権者が共同して再開発組合を設立し、施設建築物等の整備を行う事業であり、平成7年12月に建築工事に着手し、平成10年8月に「ポルタひさい」として竣工しました。

しかしながら、再開発組合は、保留床の処分がほとんど進まず、金融機関から借り入れた約44億円が返済できなくなり、平成13年2月に金融機関及び第三セクターの久居都市開発株式会社を相手方として、津簡易裁判所に債務支払猶予等の調停申立を行いました。

旧久居市は、事業を推進してきた経緯、また、久居都市開発株式会社の筆頭株主であることから、利害関係人として延べ29回にわたる調停協議に参加し、さらに、市議会での審議、議決を経て、平成16年6月に同社が12億6千万円で保留床等を買取することで調停が成立しました。

また、久居都市開発株式会社は保留床取得資金のうち、9億2千万円を金融機関（銀行3行）から、また、2億円を旧久居市（国の融資制度を活用）から借り入れました。

その際、旧久居市は、久居都市開発株式会社の金融機関からの当該借入金の返済ができない等、金融機関に損失が発生した場合には、その損失を補償する責務を負う損害担保契約を結んでいます。

このような経緯から、久居都市開発株式会社は、平成16年8月の保留床取得後、駐車場・駐輪場の管理運営等だけでなく、不動産の賃貸事業も併せて行うことになりました。

2 久居都市開発株式会社の収支シミュレーション等の分析

平成16年当時に、久居都市開発株式会社が金融機関から資金を調達するに当たり、収支シミュレーションが作成されました。金融機関は、久居都市開発株式会社の経営を危惧し、資金を融資する条件として、旧久居市に対し

損害担保契約の締結を求め、旧久居市がこれに応じることで、同社への融資を行いました。

この収支シミュレーションには、当然必要となる中長期の修繕計画やそのための資金繰りが反映されていないこと、また、長期借入金の金利が変動性であるにもかかわらず、35年にわたり1.1パーセントとかつてない低い利率で設定されていること、さらには、借入金の返済のための利益が確保されていないことから、長期にわたり健全性が維持されるのかという視点での懸念がありましたが、現実の経営が収支シミュレーションどおりにいかないことが明らかになってきており、健全とは言えない状況になりました。

このことから、同社は、想定どおりにテナントを維持し続けても、近い将来経営破綻の危機に直面することとなるものです。

3 最近の状況

(1) テナントの状況

平成23年12月27日付けで大手居酒屋チェーンと1階の101区画における賃貸借契約を締結しましたが、昨年12月末に大手スーパー、また、全国健康保険協会三重支部が本年1月末に退去したことに続き、本年4月30日付けで書店が退去したことから、久居都市開発株式会社が賃貸事業を行っている床の4月末日での入居者数は13テナント、入居率（面積）は約35%となりました。これらの退去により、経営危機が更に早く到来することとなりました。

(2) テナント誘致の状況

大手スーパーの契約解除申入れを受け、慰留交渉を行うとともに、新たなテナントの確保に取り組んできました。この様な中、去る2月の久居都市開発株式会社の取締役会において、さらなる経費削減とともに、改めて全役員が総力を挙げ、テナントの誘致活動に取り組むこととし、本市についても、現在、同社と積極的に連携協力し、テナントの誘致活動に取り組んでいます。

しかしながら、これまで、スーパーや家電量販店を始め、複数の企業に対して誘致活動を行っていますが、同社の経営を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状況です。

(3) 決算見込み

久居都市開発株式会社の平成23年度決算は、テナント退去の影響を受け、当期損失として約700万円を計上する見込みであり、現在の入居状

況が続くとしても平成24年度には当期損失額が約4千800万円になると想定されます。

さらに、平成26年から平成41年までの間、津市に対して年1千333万2千円の法人保留床取得資金貸付金の償還が必要となります。

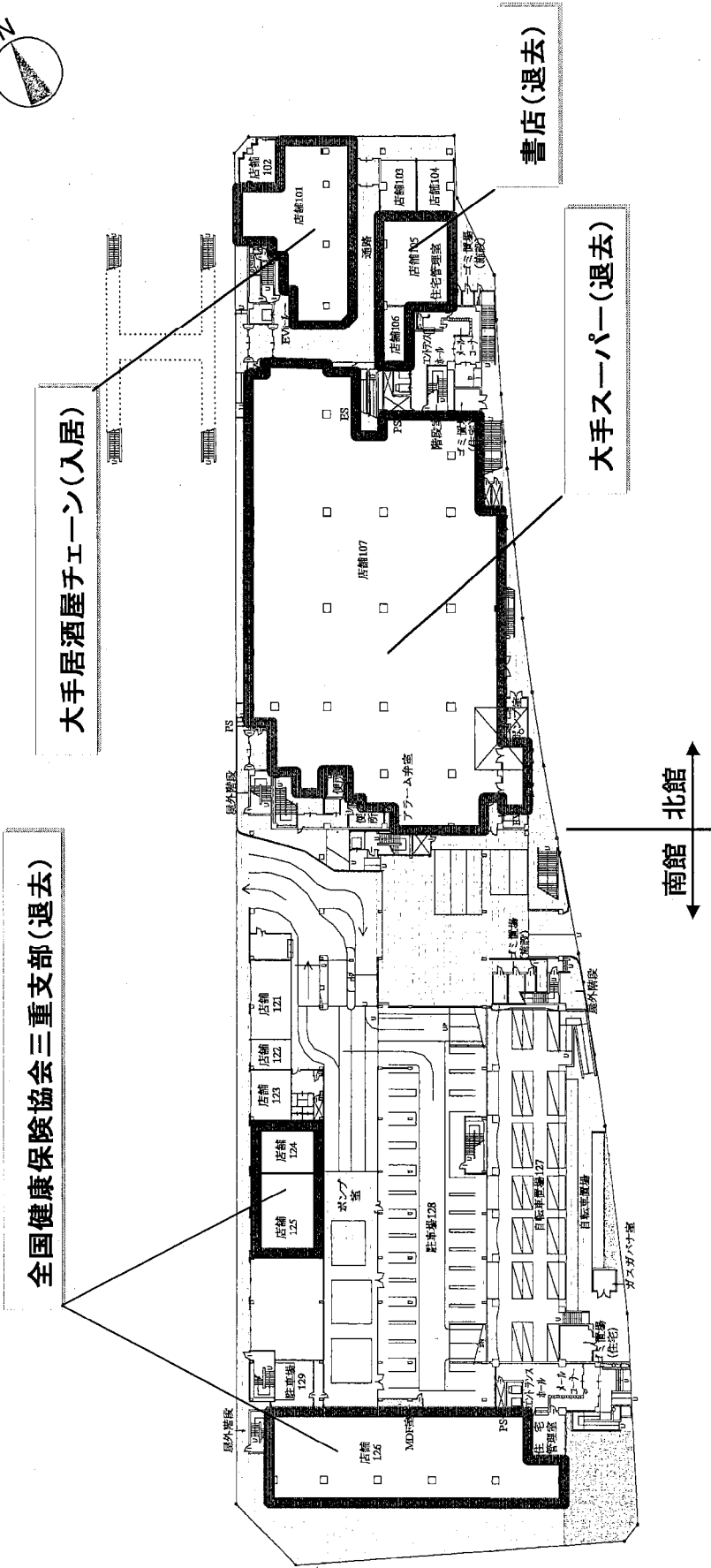
4 市の損失補償

久居都市開発株式会社では、平成23年度末の時点で、金融機関3行に対し約7億5千万円の債務が残っています。

同社が、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の返済の履行が求められた場合、同社が返済できないと、損害担保契約に基づき、その債務は市が肩代わりしなければならない事態となります。

5 今後の対応

久居都市開発株式会社においては、テナント誘致活動に引き続き全力で取り組んでいますが、今後については、同社の5月25日開催予定の取締役会、6月26日開催予定の株主総会における協議結果を受け、津市において、同社の事業の意義、採算性等を踏まえつつ、資産又は事業の譲渡や新たな事業手法の選択など、抜本改革に向けた対応策を検討せざるを得ないものと考えています。



関係資料

ポルタひさい 1階