

久留米都市開発ビル株式会社に係る経過及び監査結果等について

久留米市の第三セクターである「久留米都市開発ビル株式会社」を対象に、平成30年9月7日付で地方自治法第199条第7項の規定に基づき、市長が監査委員に対して要求しておりました「財政援助団体等監査」につきまして、この度、結果報告がありましたので、当該会社のこれまでの経過等とあわせて、監査結果の概要を報告いたします。

1 久留米都市開発ビル株式会社について

(1) 会社概要について

- ・目的 市施行の市街地再開発事業に伴い整備された商業ビル（千歳プラザ西館 [通称：リベール]・東館 [通称：(旧)岩田屋新館]）の保留床を取得するとともに、ビル全体の管理運営を行う。
- ・設立 昭和57年4月
- ・代表者 代表取締役社長 森 望（久留米市副市長）
役員6名（取締役4名、監査役2名）
- ・資本金 8,000万円（うち久留米市は2,000万円出資・筆頭株主）
- ・株式等 発行済株式：1,600株、株主数：43名

(2) これまでの経過等について

○西鉄久留米駅東口第一種市街地再開発事業の完了・保留床の取得

当初予定から7年遅れ約11年の期間を経て完了した再開発事業により、2棟の商業ビル、駅前広場、道路等が整備され、久留米都市開発ビル(株)（以下「会社」という。）は、市から商業ビルの保留床の一部を取得した。

この保留床は、再開発事業の遅延に伴う事業費増加の影響を受け、購入代金が予定額をオーバーするとともに、地権者や地元商業者との調整等の結果、会社にとって不利な配分が行われるなど、その後の会社経営に影響を及ぼすものとなった。

※保留床…市街地再開発事業に伴う土地の高度利用により新たに創出されたビルの床のこと

昭和49年5月	久留米市施行による当該市街地再開発事業認可
昭和57年4月	会社設立
昭和58年8月	会社が、当該事業により整備された千歳プラザ西館及び東館の保留床の一部を取得し、商業ビルがオープン
○購入代金 49億5,913万円 うち一括払19億8,365万円、分割払29億7,548万円(支払期間：15年、元本支払猶予期間：4年)で市に弁済	
昭和60年3月	西鉄久留米駅東口第一種市街地再開発事業 事業完了

○商業ビルオープン以降の会社の経営状況

会社の主な売上である入居テナントからの賃貸料は、保留床の購入価格の上昇に連動し、当初計画の基準賃料から大きく増額した設定となった。このため、オープン当初から退店も多く、その後はバブル崩壊による消費低迷に加え、郊外型店舗や福岡商圏などの影響により、次第に売上は減少し会社経営は低迷した。

これに伴い、市への代金弁済へも影響が生じ、元本支払猶予期間の延長(契約変更)により利子のみの弁済が継続した。

【事業売上高の推移】

S59 : 5.46 億円 → H3 : 6.39 億円(ピーク) → H10 : 5.20 億円 → H14 : 3.56 億円

【市への代金弁済】

当初契約(S58.8)	⇒	最終変更後 (H14.3)
支払期間 15年		支払期間 38年
元本支払猶予期間 4年		元本支払猶予期間 18年

○民事再生計画と久留米市の支援

入居テナントの退店に歯止めが掛からず、会社の資金繰りは更に悪化し、会社は平成14年9月に経営破綻。

会社は、民事再生手続きによる自主再建を目指すとともに、市は、民事再生計画の円滑な履行や西鉄久留米駅東口の商業集積の維持等を目的に、市公共施設の入居、債権の一部放棄、地下駐車場の無償貸付けなど、会社の再建を支援した。

平成14年9月	民事再生手続開始の申し立て
平成14年10月	千歳プラザ西館5階に「子育て交流プラザ・くるるん」がオープン (賃料等：約5,300万円/年)
平成15年3月	権利の放棄(平成15年3月議会議決) 当時の市債権額29億2,548万2千円のうち、ビルの鑑定結果から26億7,718万円を別除権とし、2億1,937万円並びに約定利息及び遅延損害金を全額放棄
平成15年6月	民事再生計画が認可(期間：平成15～24年度の10年間)
平成15年11月	会社の市への債務圧縮や固定資産税の負担を軽減するため、地下駐車場を市に譲渡する不動産代物弁済契約を締結 (5億3,824万2千円相当)
平成15年12月	市が会社から代物弁済を受けた地下駐車場を会社に無償貸付 (平成15年12月議会議決、期間：H15.12～H25.3)
平成15～24年度	民事再生計画の履行による会社再建の取り組み(10年間)

○民事再生計画期間(H15-24)終了後の会社の経営状況と久留米市の支援

民事再生期間(10年間)を経て、市以外の民間債権の弁済が完了する一方で、福岡商圏や郊外型店舗の商業機能の更なる高まりや、インターネット販売の急速な普及の影響等による中心市街地の商業環境の悪化により、平成26年度以降、売上が3億円を下回る状況が継続するとともに、建物の老朽化による修繕積立金の増加などにより、会社の経営状況は抜本的に改善しなかった。

このため、市は、地下駐車場の無償貸付の延長や年500万円の別除権の弁済協定など、会社への支援を継続した。

【事業売上高の推移】

H15 : 3.73 億円 → H24 : 3.04 億円 → H26 : 2.98 億円 → H29 : 2.86 億円

平成25年4月 地下駐車場の無償貸付を4年間延長(H25~28)

平成26年3月 平成25年度~28年度までの別除権(21億3,893万8千円)の弁済額を年500万円で協定締結

平成29年3月 平成29年度~32年度までの別除権(21億1,893万8千円)の弁済額を年500万円で協定締結

平成29年4月 地下駐車場の無償貸付を4年間延長(H29~32)

2 監査結果の概要について

(1) 監査の期間

平成 30 年 9 月 11 日から平成 31 年 3 月 28 日まで

(2) 監査の結果

財務・経理の事務については、おおむね適正に行われていた。

(3) 主な講評事項等

① 民事再生手続きに至ったことの評価・問題点

- ・ 会社は平成 14 年 9 月に民事再生手続き開始の申立てを行ったが、破産ではなく民事再生法適用を選択したことは、当時の状況等を考慮すればやむを得なかった。
- ・ 民事再生計画案では、市の保留床処分金は、抵当権を含む別除権(当時 26 億 7,718 万円)とされた。別除権者は優先的に弁済を受ける権利があるにも関わらず、本計画ではその回収は後回しにされており、民事再生手続きによる会社の存続を望んだ市の意図により、通常とは異なる取扱いをしていたものと思われる。

② 民事再生計画認可後の会社経営について

- ・ 民事再生計画策定時は、平成 16 年度から 29 年度までの事業収入高を年 4 億円程度と見込んでいたが、平成 26 年度以降は年 3 億円を下回る状況が続いており、平成 26 年度から 29 年度までの事業収入原価・一般管理費を差し引いた営業利益の平均は約 291 万円であった。

(補足)ただし、子育て交流プラザ・くるるんの賃借料を鑑定価格より 2,000 万円程度高く支払っていたことを考慮すれば実質的には赤字経営であったと考えている。

③ 別除権の取扱いについて

- ・ 別除権の返済について、市が会社の経営状況等を踏まえ、第 1 回目の協定(H25~28)を年間 500 万円の弁済としたのは、完済に 400 年を超える非現実的な数値であると認識しつつも理解できなくはない。しかし、完済への見通しが全く立たない中で、同じ内容で第 2 回目の協定(H29~H32)を締結したことは大いに疑問であり、結果として単に課題の先送りを行ったものと評価されてもやむを得ない。
- ・ 約 21 億円の債権処理にかかる重要事項であり、市執行部内だけで検討するのではなく、市議会に報告し、議論を踏まえて決すべきものであり、そのようなことがなされなかったのは誠に遺憾である。

(4) 意見

① 都市開発ビルの会社経営について

- ・ 当該会社は、西鉄久留米駅東口の再開発事業施行のため市が設立したものであるが、西鉄久留米駅東口の賑わいづくりへの貢献度は低かった。
- ・ 会社の今後の事業費やビルの老朽化対応のための資金も確保されておらず、設立目的を果たすことはできないと言わざるを得ない。

②別除権の取扱いについて

- ・売上高が年3億円しかない第三セクターから、約21億円という市の債権回収が可能かどうか、市議会に報告、協議し、市民に情報公開すべきである。
- ・会社所有の資産の代物弁済による市の所有権取得の可否も含めて、どうすべきか判断の機会を設けなければならない。

③今後について

- ・市執行部は、西鉄久留米駅東口の今後について、議会等と情報交換し、先送りしてきた問題解決を決断する時期に来ている。

3 今後の対応等

久留米市では、これまでの経過や市の民事再生計画期間終了後の会社への支援のあり方など、市議会への説明も含め、この問題に対する市としての検証や対応が不十分であったとの認識のもと、昨年度、監査委員に対して監査の実施を要求いたしました。

また併せて、「西鉄久留米駅東口周辺の再開発に向けた検討プロジェクトチーム」では、課題の整理や今後の展開等についての検討を行い、これまで、会社との協議により、

- ・子育て交流プラザ・くるるん賃料の適正水準への見直し
- ・地下駐車場の管理運営経費や会社の運営経費の見直し

など、市として出来ることから順次取り組みも進めてきたところです。

久留米市としましては、この度の「市が約21億円の債権を回収することは事実上困難であり、これまでの対応は単なる課題の先送りである」といった監査結果を真摯に受け止め、会社の経営改善や約21億円の別除権の取扱いについて、専門家の意見も伺いながらしっかりと分析や検討を行ってまいります。

また、このような対応を進める中で、この別除権については、市関連団体や特別目的会社(SPC)などに譲渡し、市の一般会計から切り離すことにより、将来の債権処理を促すことを検討してまいりたいと考えております。

このため、今後、市議会とも十分に協議させていただきながら、今後の西鉄久留米駅東口の方角性について議論を進めてまいります。