

2 民事再生手続期間中の会社経営について

(1) 民事再生手続開始申立に至った経緯

ア 市所管部局及び都市開発ビルの説明

都市開発ビルは昭和58年8月の開業以来、平成4年頃まではテナント売上げも順調であったが、その後のバブル崩壊による消費低迷の影響を受けた。売上げの落ち込みに伴うテナント退店の増加が経営状態に大きな影響を及ぼし、経費節減を行うも経営悪化が続いた。平成12年以降には、市への保留床償還金返済の償還計画の変更や、金融機関へ借入金返済延長を要請した。14年9月には、テナントへの敷金・保証金の返済が迫り、厳しい資金繰りの中で、破産という事態を避けるため民事再生手続開始の申立てを行った。

破産ではなく民事再生手続を選択した理由について、市は次のように説明した。破産による手続きを選択した場合、市は都市開発ビルが持つ保留床の第一抵当権者になっているので、基本的には市がその保留床を取得することになる。

ただ、市が取得したとしても直接に事業運営するわけにはいかず、新たな管理会社の受け皿、あるいはその取得した床の売却先などを探さなければならない。その間、ビルの運営に空白期間が生じ、そのことによって、例えば更なるテナントの流出や、岩田屋久留米店など西鉄久留米駅東口のエリアへのマイナスインパクト等も想定されるため、結果としてその2つを法的な手続として比較した場合に、民事再生手続による方がベターであろうという判断に至ったとのことであった。

都市開発ビルは、当時の市（市長）の方針が、会社の存続であったため、それに従ったと説明した。

イ 民事再生手続に至ったことの評価

都市開発ビルは西鉄久留米駅東口の再開業事業を目的として設立されており、民事再生手続開始申立を行った当時は、既存テナントの営業継続及び新規テナント誘致により、ビルを閉鎖させないことが第一義とされていた。また、平成14年10月には、西館5階に市民サービス機能強化のため市民交流サロンが入居する予定となっており、公共施設の運営を継続できれば再建の一助になると考えられていた。

都市開発ビルの設立目的、地場テナント保護の必要性及び都心部商業に与える影響を考慮すれば、民事再生手続開始の申立てを行うことは、当時としては、やむを得なかったと考える。

(2) 民事再生手続開始申立から再生計画認可決定まで

ア 民事再生手続開始申立

このような経緯で、都市開発ビルは平成14年9月20日に福岡地方裁判所久留米支部に民事再生手続開始の申立てを行い、10月25日に再生手続開始が決定した。そして、15年2月28日に、再生計画案が提出された。

イ 民事再生計画の基本方針、骨子

(ア) 自主再建による。

(イ) 経営破綻の原因の除去を行う。

- ①ビル保守管理費用の削減とテナント誘致
- ②採算が割れている地下駐車場を市に譲渡（代物弁済）
- ③リベール1・2階の従前地権者への賃借料の減額

(ウ) 改善措置状況

- ①保守管理費用削減

(株)NTTファシリティーズへ、維持管理業務の包括委託契約締結

- ②地下駐車場について、平成15年11月に市と不動産代物弁済契約を締結
- ③平成14年11月分以降の権利床の賃借料を、約15%減額

ウ 再生計画案の問題点（別除権の取扱いについて）

民事再生法第53条第1項によると、別除権とは再生手続開始時において、再生債務者の財産について担保権（特別の先取特権、質権、抵当権または商事留置権）を有する者の権利のことで、別除権は再生手続によらないで、行使することができる（同条第2項）。そして、再生債務者と別除権者との間で別除権の扱いについて交渉し、合意をすることが多く、このような合意を「別除権協定」と言い、一般的には再生計画案の裁判所への提出前までに締結しておくことが望ましいとされる。

しかし、本件再生計画の中では、市の別除権について、他の再生債権等の弁済が完了した時点で協定書を作成するとされており、別除権者は優先的に弁済を受ける権利があるにもかかわらず、市の債権回収は後回しとされた。仮に市が別除権を行使した場合、他の再生債権者への弁済が滞り、テナントの退店・廃業につながるものが容易に想定される。それでは民事再生手続による会社の存続を望んだ市の意図に反することになるため、通常の別除権の取扱いとは異なる取扱いをしていたものと思われる。

エ 再生計画案の認可決定

この再生計画案は、債権者集会での議決を経て、平成15年5月12日に福岡地方裁判所久留米支部において認可決定され、同年6月10日に確定した。