

## 4 別除権の取扱いについて

### (1) 市との協定（第1回目）

民事再生計画において、市の別除権に対する弁済については、「他の再生債権等の弁済が完了する平成26年3月末までに市と協議して、その時点での状況に応じた分割弁済を内容とする協定書を作成し、その約定に従って弁済する」とされている。これを受けて、都市開発ビルと市は協議を行い、26年3月に「別除権（西鉄東口市街地再開発事業保留床処分金延払金）の弁済に関する協定書」を締結した。その主な内容は、都市開発ビルは、市に対し、21億3,893万8千円の債務（以下、「長期未払金」という。）を負担していることを承認する、平成25年度から28年度の弁済額を各年度500万円とする、29年度以降の弁済については、29年3月末までに協議して決定するというものであった。

協定締結は、以下の都市開発ビルの事情並びに市及び都市開発ビルの考え方や対応方針に基づき行われている。

#### ア 都市開発ビルの収支状況

- ・事業収入高については、民事再生計画策定時は年4億円程度で推移すると見込んでいたが、実績としては年3億円程度で、主要な収入源である店舗賃貸収入とともに、減少傾向で推移している。
- ・施設の老朽化が進み施設改善事業のコスト増に伴う修繕積立金の支出は、今後さらなる増加が見込まれている。
- ・平成24年度で再生債権弁済がほぼ完了し、年間4,000万円程度の返済財源は不要となり、収支好転要因となるが、一方で収入環境の悪化、修繕積立金の増などの要因により、収支状況は依然としてひっ迫する状況である。

#### イ 市の考え方

- ・市は、債権者であると同時に、市街地再開発事業の施行者としての責任があり、一方的に債権者の立場を主張するのではなく、中心市街地や商業全体の関わりを十分踏まえて対応していくべき課題であると認識している。
- ・リベールという市のメインエンタランスの一部が欠ける事態になれば、西鉄久留米駅東口の他の商業施設（岩田屋久留米店、エマックス・クルメ、ハイネスホテル久留米など）に大きな影響を与えることになり、都市としてのイメージ低下、商業テナントの撤退、企業誘致の困難化など、東口や駅周辺部にとどまらず、市全体に大きな影響を及ぼすことが懸念される。
- ・市では、まちなか再生に向けて総合都市プラザ（現：久留米シティプラザ）を整備しており、当該事業に対する影響についても十分踏まえていかなければならないと考えている。

#### ウ 都市開発ビルの考え方

- ・家賃収入の減少、施設修繕コストの増など、非常に厳しい収支計画となっていく見込みであるが、市への長期未払金の弁済は優先すべき課題と認識しており、弁済を開始したい。
- ・収支計画の中で最も懸念するのは、大型テナントの退店という不測の事態となったときの対応であり、最低でも流動資金（繰越金）を1億5千万円以上確保していき

いと考えている。

## エ 対応方針

・民事再生計画期間である10か年が経過し、対外的な説明責任が求められるものであり、長期未払金の課題解決に向けた取組が必要であるが、都市開発ビルの収支見込みを踏まえた実現可能な身の丈に応じた弁済計画であることが必要である。

・総合都市プラザ供用開始、西館外壁改修等の要因を見据え、収支見込みのとおり、年間500万円の弁済を行うことを規定した、平成25年度から28年度までの4か年で協定を締結する。

・年間500万円の弁済を単純計算すると長期未払金完済のためには400年以上かかるという非現実的な数値となる。現在の地域経済や社会情勢を踏まえると、長期スパンの収支見込みを推計することは実質的に不可能であるが、一定の条件設定による平成25年度から34年度の中長期的な資金計画も踏まえた、25年度から28年度までの中期的な協定とする。

### (2) 市との協定(第2回目)

第1回目の協定が、平成28年度までのものであるため、その後の弁済について、都市開発ビルと市は協議を行い、29年3月に第2回目の協定を締結している。

協定期間(平成29年度から32年度までの4か年)及び弁済額は、第1回目の協定と同じであり、決定に至った考え方等も第1回目の時とほぼ同じものであった。

### (3) 第1回目及び第2回目の協定の評価

民事再生計画策定時は、都市開発ビルの事業収入高は年4億円程度で推移すると見込んでいたが、現実には大きく下回っており、市と都市開発ビルとの別除権に関する協議の際は、再生計画の前提条件と経営実態にかい離が生じていた。平成15年度の都市開発ビルの事業収入高は、3億7,272万9千円(うち店舗賃貸収入2億6,181万2千円)であるのに対し、24年度は、3億382万2千円(同1億8,129万5千円)でそれぞれ18.5%及び30.8%の減少となっており、特に主な収入源である店舗賃貸収入の減少幅が大きく、厳しい経営状況であった。

また、この間は、平成15年のゆめタウン久留米の開業、20年のリーマン・ショック、23年のJR博多シティ及び博多阪急の開業など、一ビル管理会社の経営努力を凌駕する、国の経済環境や市中心市街地の商業環境の悪化などの影響があったことも否めない。

こうした中、都市開発ビルの収支状況や今後の施設修繕費の増などを踏まえて、市が、年間500万円の弁済について、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、実現可能な身の丈に応じた弁済計画として、まずは4か年の中期的な協定を締結したことは、理解できなくはない。

しかしながら、その後、第1回目の協定の期間において、市、都市開発ビルともに長期未払金の課題解決に向けて、特段の成果もなく、都市開発ビルの収支状況の好転が見られず、完済への見通しが全く立たない中で、第1回目と同じ内容で、第2回目の協定を締結したことは大いに疑問である。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。

また、第1回目及び第2回目の協定のいずれにおいても、客観的には、事実上、別

除権による長期未払金の「全額回収を市が断念したもの」と見られかねないものである。

約 21 億円もの市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る。そのようなプロセスが選択されなかったことは遺憾である。