

参考資料② 久留米都市開発ビル㈱に対する監査結果（概要版）

第1. 監査の実施内容

1 監査の種別

平成30年9月7日に、市長から監査要求書が提出されたことに基づく出資団体監査
（地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第7項）

2 監査の対象

久留米都市開発ビル株式会社

【会社の概要】

- ・設立目的 市施行の西鉄久留米駅東口第一種市街地再開発事業によって完成した建物（千歳プラザ西館及び東館）の保留床を取得し、賃貸・管理運営を行う。
- ・設立 昭和57年4月
- ・資本金 8千万円（内、市の出資は2千万円）
- ・発行済株式 1,600株（内、市保有は400株）
- ・株主数 43名

3 監査の期間

平成30年9月11日から平成31年3月28日

4 監査の目的

市の財政的援助に係る出納その他の事務の執行並びに財務・経理について、法令や取締役会等の内部機関の決定及び内部規則等に基づき適正に執行され、財政援助の目的・条件に沿って効果を上げているかについて監査を行った。

5 監査の方法

民事再生手続開始申立後から平成29年度までの期間を中心に、都市開発ビルから提出を求めた関係資料及び帳簿、書類等を照合、審査を行うとともに現地における調査確認及び関係者から説明を聴取して監査を実施した。

また、下記の市部局の関係職員から説明を聴取するとともに資料、帳簿、書類等の提出を求め、照合、確認等を行った。

- ・ 監査の対象団体の所管部局である商工観光労働部
- ・ " 関係部局である子ども未来部

6 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。

第2. 監査結果及び講評

1 民事再生手続に至ったことの評価

都市開発ビルは、市施行の西鉄久留米駅東口の市街地再開発事業のために設立された株式会社（第三セクター）である。昭和58年8月の開業以来、平成4年頃までは売上げも順調であったが、バブル崩壊による消費低迷の影響や、市郊外への大型ショッピングセンター出店などの影響を受け、経営悪化に陥り、平成14年9月に民事再生手続開始の申立てを行った。破産ではなく、民事再生法適用を選択したことについては、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中心市街地商業に与える影響を考慮すれば、当時としてはやむを得なかったと考える。

2 民事再生計画案の問題点

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とされた。簡易鑑定の結果、別除権相当額は26億7,718万円とされた。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。

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、本件再生計画では、市の債権回収は後回しとされた。このことについて、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。

3 民事再生計画認可後の会社経営について

○弁済の状況

民事再生手続において確定した再生債権（約16億円）は、平成27年度までに弁済されていた。

○収支の概要

ア 事業収入高

- ・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4億円程度になるものと見込んでいたが、実際は年3億円程度で、26年度以降は年3億円を下回る状況が続いている。収入のうち大きな割合を占める店舗賃貸収入は、15年度当時は2億6,181万2千円あったのに対し、29年度は1億7,092万8千円にまで減少しており、事業収入高全体に大きな影響を及ぼしている。

イ 事業収入原価及び一般管理費

- ・事業収入原価及び一般管理費については、平成29年度は合計2億8,069万4千円となっている。29年度においては、維持管理費が1億9,472万円あり、全体の69.4%を占めている。
- ・事業収入高から事業収入原価及び一般管理費を差し引いた営業利益については、平成29年度は547万円であった。

ウ 市との関連収支

- ・リベール5階に入居している公共施設「子育て交流プラザ」、いわゆる”くるるん”の賃料及び共益費について、市は平成15年度以降、都市開発ビルに年約5千万円を支払ってきている。

- ・これに対し、都市開発ビルは市に、保留床償還金、地下駐車場収益分配金、一般再生債権弁済金などを支払っている。一般再生債権弁済金を支払っていた平成15年度から17年度までは、都市開発ビルからの支払額の方が大きかったが、18年度に逆転し、21年度以降は市の支払額の方が約2千万円大きくなっている。

- ・くるるんの賃料等については平成30年5月分から見直されたため、30年度は収支の差は200万円程度になる見込みである。

エ 手持ち資金（現金・預金）

- ・現金・預金高の推移については、平成15年度は約8千万円であったが、29年度には約2億4千万円に増加している。民事再生法の適用を受けたため金融機関からの借入が見込めず、施設の大規模改修やテナント退店の際の敷金返還に備えて、相当の額の手持ち資金を確保しておきたいという都市開発ビルの意向によるものである。

- ・29年度末にテナントから預かっている保証金・敷金の合計は、約1億6千万円である。

- ・ビルは建築後35年以上経過しており、多額の改修費用が必要である。このため、毎年度の修繕積立額も増加してきている。平成28年度及び29年度には、約4千万円を積立て、今後も同程度を見込んでいく。

○各費用について

ア 顧問弁護士費用

- ・平成15年度以降、2者と契約。29年度の契約金額は1者あたり64万8千円。

- ・民事再生手続期間の初期段階は権利者との交渉等があったため2者と契約していた。

その後見直され、平成31年1月から1者になっている。

イ 交際費

- ・平成29年度の交際費は77万8千円。うち、ロータリークラブ関連費用は38万4千円(49.3%)。

- ・事業収入高からみた交際費の割合は、企業規模、売上高が同程度の企業との比較では下回っている。

ウ 地下駐車場の管理運営経費

- ・平成29年度の利用台数は19万台、利用料収入3,900万円、管理運営経費3,700万円。

- ・収支差額の2分の1が、収益分配金として市へ納められている。

- ・管理運営経費については、①平成18年度から24年度までは収入の20%を修繕費引当金として計上、②25年度から28年度までは都市開発ビルの福利厚生費・光熱水費等を計上していたが、②は透明性に欠けるという指摘を受け、29年度は計上していない。

エ 従業員賃金

- ・平成29年度の従業員賃金は、同様の業種、企業規模の給与額を下回っている。

オ 修繕積立金

- ・積立額は、管理組合で算出された額（修繕予定額に所有床面積割合をかけたもの）を積み立てている。明文化したものはない。
- ・29年度の積立額は3,800万円、積立金残高は8,000万円。

カ 減価償却

- ・エスカレーター等稼働中の資産を除却資産としている事例がある。
- ・建物附属設備の減価償却の方法について、決算書注記表には定率法とあるが、実際は定額法を採用している。また、平成28年度から法人税法の改正に従って減価償却方法を変更しているにも関わらず、決算書注記表に記載がない。

キ 西館1階及び2階の賃借料

- ・西館1階及び2階の賃借料とテナント収入（店舗賃貸収入）を比較すると、平成15年度当時は収入の方が大きく上回っていたが、1階は26年度以降ほぼ同額に、2階は21年度以降収入が下回っている。

○各種契約の適正性

- ・平成15年度以降、事業収入高に対して、都市開発ビル全体の維持管理費は平均65%を占めている。
- ・ビル維持管理業務委託に係る契約額は、平成14年度（民事再生計画申立前）と比較すると16年度はマイナス17.1%、29年度はマイナス19.9%となっている。
- ・契約方法は、随意契約で行われている。

○テナントリーシングの状況

- ・平成19年度から久留米東ロータリークラブへ加入。そこでの人脈や情報を活用し、テナント誘致につなげているとのことであった。

4 別除権の取扱いについて

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。

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、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。

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。

5 市との協議状況について

○市議会への報告

・市が持つ保留床処分金延払金債権 29 億 2,548 万 2,000 円のうち 2 億 1,936 万 9,920 円並びに約定利息及び遅延損害金の全額を放棄する議案が、平成 15 年 3 月議会に提案され、付託された経済常任委員会において、市から「市長、総合政策部長、総務部長、産業部長等による政策会議で、西鉄久留米駅東口の活性化を図り自主再建のためにはやむを得ないという結論に達した。再生計画認可後には、広報くろめなどで市民に広報していきたい。」と説明の後、本会議で可決された。

・民事再生計画の円滑な履行に資し、もって西鉄久留米駅東口地区の商業集積を維持し、中心市街地の活性化を図るためという市の政策的判断のもと、代物弁済により市が受領する地下駐車場を 10 年間無償で貸し付ける議案が、平成 15 年 12 月議会に提案され、可決された。

その後、平成 25 年度から 2 回目の契約（4 年間）及び 29 年度から 3 回目の契約（4 年間）が行われたが、契約の根拠として市条例を適用したため、議会に対する説明は行われていない。

・市の債権の回収計画については、平成 17 年 12 月議会で当時の柴田好之助役は、「平成 15 年 9 月に 59%だったテナントの入居率は 81%に回復している。今年度上半期の賃料収入は目標の 7 割だが、経費削減等により再生計画予算を上回る売上利益となっている。しかし、手元資金に余裕がなく、テナント誘致を行って賃料収入を増やすことが喫緊の課題である。中心市街地の活性化という観点からも都市開発ビルの取組を強力に支援していきたい。」と答弁されている。

・平成 21 年 7 月の経済常任委員会の所管事務調査で、市は「(都市開発ビルは) 管理経費や人件費の見直しを行って毎年の手持ち資金はそれなりに残っているが、期間終了後に返済できるような額はプールできていない。テナント入居率を上げる努力が必要である。民事再生計画に基づいた返済計画は進んでいるが、市の保留床処分については、再生計画期間後を見据えてもう一回検討する時期に来ている。」と説明している。

○くるるんの賃料

・市は、平成 30 年 5 月にくるるんの賃料及び共益費が近年の周辺地価や近傍類似の建物の賃料などと比較すると不相当な状態であると判断し、月額 444 万 8,500 円を月額 175 万円（消費税等を含む。）に減額するよう、都市開発ビルへ請求した。

・都市開発ビルは、売上げ減少が続いていること、平成 31 年度に岩田屋久留米店が東館から撤退する予定であることなどを訴え、協議の結果、月額 250 万 6,140 円で合意した。30 年度の賃料及び共益費の合計は 3,201 万 6,040 円になる見込みである。

○地下駐車場の使用貸借契約

・市は、平成 15 年 12 月以降、都市開発ビルへ地下駐車場の無償貸付を行ってきた。しかし、支援方針の見直しに伴い、平成 30 年 5 月に契約解除の申入れを行った。

・これに対し、都市開発ビルは地下駐車場の無償貸付は経営の大きな支えになっていると訴え、今後必要に応じ適宜協議していくこととなり、契約解除は留保された。

・仮に賃貸借契約とした場合の貸付料は、市は年額約 1,600 万円と算定している。

第3. 意見

1 都市開発ビルの会社経営について

・都市開発ビルは、西鉄久留米駅東口の再開発事業施行のために久留米市が設立した会社である。市や商工会議所、西鉄等関係団体と連携しながら、事業に取り組む役割を担わされた。しかしながら、テナントリーシングやビルの維持管理業務に追われ、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。

・これからの事業費と、ビルの老朽化対応のための資金も確保されていない。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

・一般的な民事再生手続きと比較すると、別除権に対する取扱いが、かなり異質である。別除権者である市が債権回収を後回しにしたのは、都市開発ビルを存続させるための例外措置であり、一般再生債権者への債務返済を優先した措置とも受け取れる。市主導の事業が挫折したのであるから、これらの措置はやむを得ない面もある。しかし、別除権の扱いについては、議論のあるところと考える。

・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、市民への情報公開をすべきである。事実を公表し、都市開発ビルが所有している資産の、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と思われる。

3 今後について

・市の執行部は、西鉄久留米駅東口の今後について、議会等と情報交換し、決定しなければならない。先送りしてきた都市開発ビルの問題解決を決断する時期に来ていると考える。