

あり、平成17年度から導入された新会計基準である。
 地下街開発においては収益性の悪化に伴い将来生み出されるキャッシュフロー（償却前利益）では、固定資産の原価を回収できないということである。

地下街開発の減損内容 (単位：百万円)

科 目	減損前簿価	減 損 額	減損後簿価
建 物	20,252	9,346	10,906
器 具 備 品	55	39	16
無形固定資産	15	9	6
長期前払費用	11,770	5,406	6,364
リ ー ス 資 産	-	12	-
合 計	32,092	14,812	17,292

* 平成18年3月末現在

(6) 経営改善スキームについて

ア 概要

広島市、金融機関及び地下街開発の3者で合意した経営改善スキームの内容は以下のとおりである。

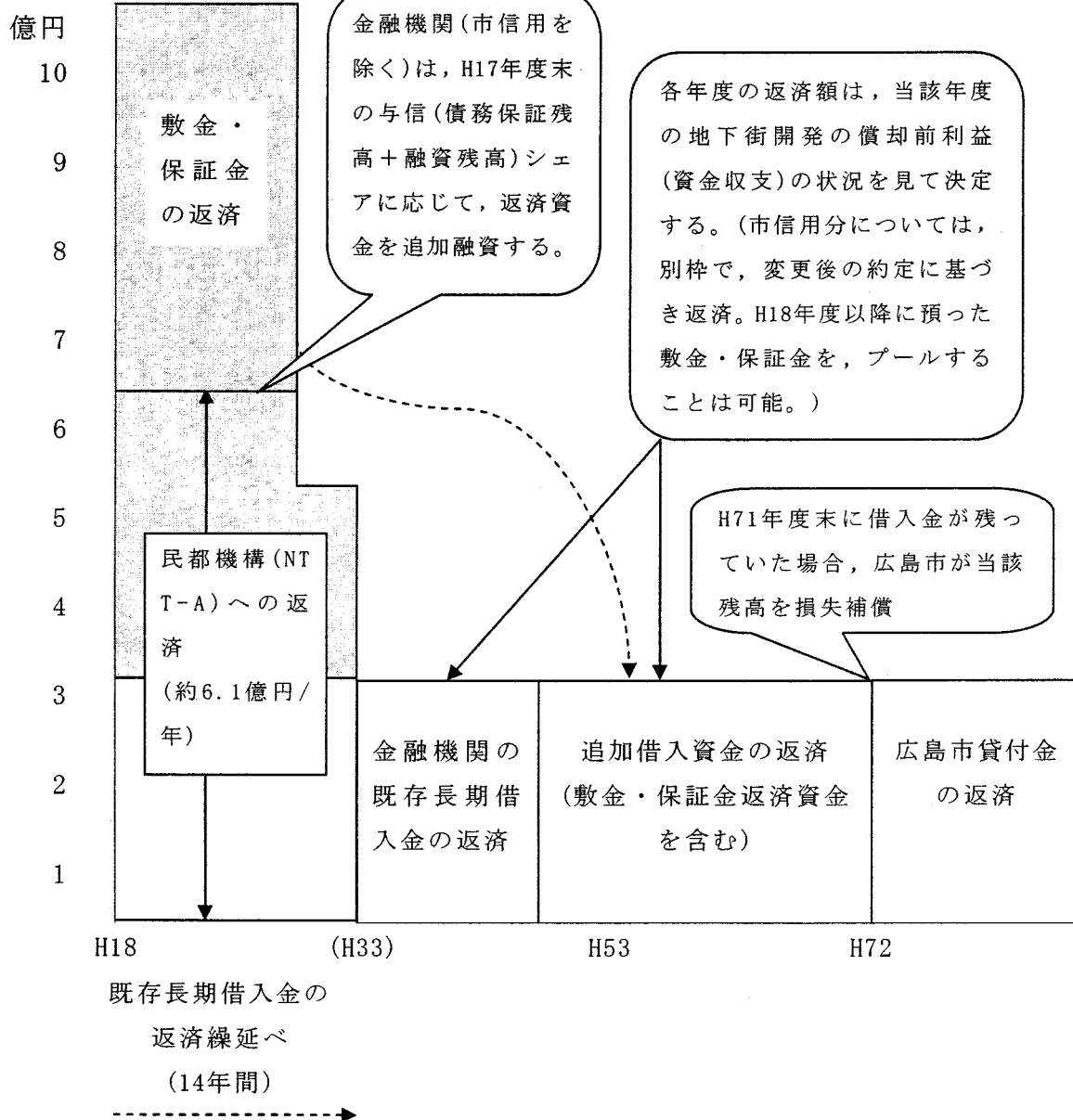
金 融 機 関	<ul style="list-style-type: none"> ○長期貸付金の金利引下げ(2.575% → 当初0.2%) ○ " の返済期間延長(25年間 → 39年間, 据置期間を含む) ○追加資金融資(当初金利1.0%, 完済は平成71年度を予定) <p>※金融機関の金利は、当初は既存貸付0.2%, 追加融資分1.0%で設定。その後、金利動向、地下街開発の経営状況に応じ金利を見直す。</p>
広島市	<ul style="list-style-type: none"> ○金融機関融資に対する損失補償(限度額173億29百万円) <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>内訳：民都機構借入金(借換え資金を含む)</p> <p>(注1) 82億23百万円</p> <p>金融機関借入金(注2) 48億円</p> <p>敷金・保証金返済資金借入金 43億6百万円</p> <p>合 計 173億29百万円)</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○市貸付金(66億72百万円)の金利引下げ(1.0% → 0.1%) ○ " の返済繰延べ(金融機関への返済完了後)
地下街開 発	<ul style="list-style-type: none"> ○経営改善 <ol style="list-style-type: none"> 1 出店条件を見直して、優良テナントの誘致を図る。 2 幅広い年齢層や生活雑貨などの顧客を取り込むためにゾーン毎の店舗構成を見直す。 3 にぎわいの創出、経費削減

(出典：市議会提出資料及び市街地再開発課資料)

注1 民都とは、財団法人民間都市開発推進機構(以下「民都」という。)をいう。

注2 広島銀行、もみじ銀行、広島信用金庫、みずほ銀行、広島県信用農業協同組合連合会、広島市信用組合(以下「市信用」という。)の6金融機関

以下は、前記の合意内容を図示したものである。



※金融機関側の条件として、平成17年度末の信用供与（債務保証残高+融資残高）シェアを維持する（市信用分は除く）必要があり、そのための手法として、各年度の対応は、債務保証金融機関が、いったん、保証相当分の民都返済資金を、地下街開発に全額貸し付けた後（市信用を除く）、地下街開発は市信用返済後の返済可能額を、各金融機関にシェアに応じて返済することとした。（敷金・保証金返還資金については、随時、シェアに応じて貸付けを受ける。）（出典：市街地再開発課作成資料）

イ 経営改善スキームの検討

経営改善スキーム（以下「スキーム」という。）参加者は地下街開発、広島市、金融機関6行である。広島市及び金融機関はいずれも株主であり、かつ金融機関4行は役員を派遣している。いずれも地下街開発に対して何らかの責任を持つ当事者である。

スキームでは、第三者すなわち民都及びテナントへの

返済を優先する。

年間3億円～3.5億円のキャッシュフロー（償却前利益）を前提にスキームを組んでいる。

民都への返済（平成18年3月末現在残高82億円）が終了する平成32年度までは概ね既存借入金の返済は繰延べてもらい、民都返済資金の不足及びテナントへの敷金保証金の返済資金は5行が追加貸付する。

既存借入金48億円は平成33年度から平成52年度までに返済する。

既存借入金の返済が完了する平成53年度から平成71年度までに追加貸付の返済を行う。

平成72年度以降、広島市の貸付金を返済する。

金融機関及び広島市は金利減免を実行する。

広島市の損失補償の限度は約173億円であるが、平成71年度末までに返済不能となり、担保処分などを行ってもなお回収が不能となった額が実行対象となる。

スキームの実行は、毎期の償却前利益が3億～3.5億を維持することが必要である。

最近2ヵ年のキャッシュフローは、次のとおりであった。

平成17年3月期 349百万円

平成18年3月期 331百万円

金利の引下げ効果、経営改善効果が現れる平成19年3月期以降、この水準を維持することは十分実現可能性があると思われる。

スキームに基づく長期収支計算書（地下街開発作成、以下「収支計算書」という。）を検討する。

（見積りの堅実性について）

収支計算書は平成71年度までの54年間を想定し、売上高は、直近18年3月期1,632百万円より低く見積り、平成23年度以降は1,512百万円で固定している。また修繕費は50～80百万円の範囲内で見積もっている。返済原資となるキャッシュフローは、331～376百万円を想定している。

全体として、かなり固めの見積りである。

収支計算書の想定では、平成32年度に民都借入金完成済。平成33年度から既存金融機関長期借入金の返済を開始し、平成52年度に完成済。ここまでの時点で金融機関からの追加融資は最大で76億円の残高があり、平成53年度から返済を開始し、平成71年度に完成済。

この結果、平成71年度末時点で、広島市からの借入金以外は完成済され、広島市の負担すべき損失補償額はなくなる。

平成72年度から広島市の借入金6,672百万円の返済を開始し年間2～3億円強の返済が行われるとすると約28年で返済する結果となる。

以上のスキームが実行されれば、広島市及び金融機関の実質負担は、金利減免額にとどまることになる。

広島市の損失補償契約によって、金融機関は今後発生する追加不足資金への与信（ピーク時76億円と想定される。）が可能になる。結果的に、地下街開発の企業継続が可能となり、元本の保全が計られることになる。

ウ 支援合意までの承認手続と経過

平成18年2月28日

「経営改善スキーム」に基づく金利の減免、債務負担行為（損失補償）が広島市議会で承認された。

平成18年3月31日

地下街開発と広島市の金銭消費貸借契約の変更契約締結

平成18年3月31日

広島市、金融機関、地下街開発の3者で「損失補償契約」及び「協定書」を締結

(7) 広島市の支援について

地下街開発は、元々資金繰りに問題を抱えており、追加

の融資を必要としていたが、債務超過に陥ったことにより、金融機関の追加融資を受けることが困難になったのが広島市の支援を必要とする直接の原因であるが、その根本的な原因は同社の構造的な問題にある。

ア 同社の抱える構造的な問題及び支援の必要性について

まず地下街建設に至った経緯を振り返る必要がある。

紙屋町地下街建設の契機となったのは、新交通システム（アストラムライン）の建設と紙屋町地域の交通渋滞緩和等のための地下歩道の建設計画である。

当時アストラムライン整備に併せて、県庁前駅から本通駅間を結ぶ地下通路を整備する構想が持ち上がった。また、ほとんどの他の政令指定都市が既に地下街を設置していることから、広島市の活性化のために地下街の存在を望む声が地元財界を中心に高まり、いわば民間主導の形で、地元商店街関係者や地元財界等の有力企業が株主となって地下街開発が設立された。

当時の広島市議会の議事録を読むと、地元財界主導の計画に広島市が引き込まれることに財政上の懸念から疑問視する意見も議会内に少数ながら存在し、広島市自体も当初は消極的立場を取っていた。

その後、これらの地元関係者の要請を受けて広島県、広島市は平成4年に資本参加を行い、地下街開発は第三セクターとして業務を開始するに至ったのである。このような経過を振り返ると、地下街建設は行政主導というよりも、むしろ当時の民意に後押しされた形で始まっていると考えられる。

また地下歩道と併せて商業施設を設けることで、単なる道路事業から紙屋町地区の活性化のための街造りという再開発的性格を帯びるに至った。

費用負担は、建設省が185億円、地下街開発が480億円を分担しており、いわば官民一体のプロジェクトであった。完成後は、商業施設部分は地下街開発の所有（資金全額負担）とし、中央広場を含む南北地下歩道は建設省へ、東西地下歩道及び公衆便所は広島市へ寄付している。寄付対象部分の支出額は総額約165億円であるが、市県等補助金36億円があり、正味負担額は129億円であった。

この129億円の寄付は同社の貸借対照表では、長期前払費用として計上されている。地下街開発の資産ではないが、会計上支出額を繰り延べて、償却をしている。市民が往来する地下歩道部分等の約8割は地下街開発が資金を負担している訳である。

長期前払費用とされる額は、法人税法でいうところの公共施設負担金であり、法人税法上の要求に従って、物理的所有権はないものの支出の効果が将来の収益獲得に及ぶと見られるため、実務上は企業会計においても資産計上されている。ただ、会計上の根拠は必ずしも明らかではない。効果が及ばなければ、ただの支出であり損失である。したがって今回の減損処理の対象となってい

る。

公共道路であれば、そもそも公共が全額負担してもよいのであるが、なぜ民間企業が負担したのであろうか。当時、建設省の指導により地下街を建設するための道路占用許可を受けるためには、地下街の事業主体が、地下歩道とそれに面する店舗を一体的に整備することを条件としていたのである。また、公共としても、第三セクターの資金調達力、収益性による資金返済能力への過大な期待があったこと等があげられる。

結局、129億円にのぼる地下歩道建設資金を負担したまま、テナントへの賃料で回収するのはビジネスモデル的に成り立たない話であったといえる。もし地下歩道等約165億円は公共負担、商業施設315億円は地下街開発という区分けで始めたとしたら、地下街開発は、今より129億円借入金が増え、損益的にはともかく、資金状況は全く異なっていたであろう。

もしそうであれば、その負担額から、事業自体の必要性について別の議論が議会においてなされた可能性もある。

ただ、どのような事情にせよ完成した資産は貴重な公共財産であり、行政はこれを保全管理する責務があると考えられる。地下街という特殊性からすると、地下歩道と商業施設は必要不可分の一体性をもっている。例えば店舗が軒並みシャッターを下ろした地下街を想起すると、それは単なる地下歩道にすぎず、「街」とはいえなくなる。地方公共団体、地下街開発合わせて480億円の投資、更に国が施工した地下歩道、地下駐車場への投資が、その価値を著しく損なうことになる。その意味では地下街開発に対する支援は単に一企業に対する経営支援を超えて街の再生への支援という意味を持つといえる。そういった意味で広島市の今回の支援はやむを得なかったものと考えられる。

イ 経営改善スキームの評価

広島市の他に金融機関の支援を得られたことは評価できる。課題は資金繰りにあるから、返済猶予と同時に、追加の融資を取り付けた点は大きい。これにより、事業継続が可能になるからである。

法的整理の問題について触れる。会社更生法や民事再生法は、債権者や株主の犠牲の上で、企業自身の再生を図るものである。したがってこの問題を論じるときには、どの立場で考えるのかを明確にしなければならない。広島市は、地下街開発に対しては、債権者でもあり、43.3%の持ち株を有する株主でもある。

会社更生法等を選択すれば、株主権は減資により消滅し、債権は大部分カットされ、第三者のスポンサー企業に経営権を委ねるのが通例である。結果として企業は再生がはかれるのであるが、広島市は株主権の喪失と債権の放棄を併せて損害を被る結果となる。

経営改善の余地がなく、金融支援も得られない場合に

選択する手段であり、今回のように、金融機関の協調支援体制が得られる状況下では、選択する手法ではない。

(8) 監査の結果

特に指摘すべき事項はなかった。

(9) 監査の意見

地下街開発は、従来から証券取引法の規定により上場企業に準じて有価証券報告書を提出しており、インターネットで誰でも閲覧が可能である。とはいえその内容は専門的であり必ずしも一般市民向けではない。今後さらに経営内容の市民へのわかりやすい開示の充実が必要である。

なお、総務省の「第三セクターに関する指針」(総務省自治財政局長平成15年12月12日改定)においては、「地方公共団体は、公的支援の内容および当該地方公共団体の出資比率が二分の一以上である第三セクター等の経営状況等について、インターネット等も活用し、地域住民に分かりやすく公開するよう努める必要があること」を情報公開様式例を示して要請している。

9 広島駅南口開発㈱に対する支援について

(1) 事実の概要

広島市は広島駅南口開発株式会社(以下「南口開発」という。)に対して、その経営改善に資するため、金銭の貸付けを行っている。

平成16年11月24日 4億5千万円貸付け

平成17年 8月30日 37億円貸付け

金銭の貸付は開発事業特別会計から支出され、開発事業基金を取り崩している。

(2) 監査の視点

貸付理由は必要かつ妥当なものか。

意思決定及び手続は適正になされたか。

(3) 監査手続

決裁書等、議会への説明資料の閲覧

契約書の閲覧

議会での質疑記録の閲覧

決算書等の分析

収支計画の分析

(4) 南口開発の概況

所在地 広島市南区松原町9番1号

設立 昭和63年11月1日

資本金 52億3千万円

株主構成(主要株主と持株比率)

(平成18年3月31日現在)

広島市 68.29%

日本政策投資銀行 10.79%

金融機関17社 13.32%

その他企業8社 7.51%

Bブロック株主会 0.09%

合計 100.00%

主な事業内容

1 エールエールA館の管理

- 2 エールエールA館専門店街の運営
 - 3 エールエールA館駐車場の運営
 - 4 広島駅南口地下広場の管理受託
 - 5 広島駅南口Bブロック市街地再開発事業の推進
- エールエールA館は広島駅南口Aブロック第一種市街地再開発事業（以下「Aブロック再開発事業」という。）によって建設された福屋百貨店をキーテナントとする賃貸商業ビルである。

(5) 主要な財務データの推移

決 算 年 月	平成14年 3 月	平成15年 3 月	平成16年 3 月	平成17年 3 月	平成18年 3 月
売上高 (百万円)	2,801	2,814	2,803	2,775	2,654
経常損益 (△損) (百万円)	△ 297	△ 182	△ 83	32	90
当期純損益 (△損) (百万円)	△ 311	△ 185	△ 84	31	89
資本金 (百万円)	4,500	4,500	4,500	4,500	5,230
発行済株式総数 (株)	90,000	90,000	90,000	90,000	139,078
純資産額 (百万円)	2,916	2,730	2,646	2,677	4,227
総資産額 (百万円)	42,806	41,065	39,472	38,526	39,342
自己資本比率 (%)	6.8	6.6	6.7	6.9	10.7
償却費 (百万円)	876	874	874	801	781
償却前損益 (百万円)	565	689	790	832	870
借入金 (百万円)	30,506	28,977	27,487	26,483	22,419
敷金保証金 (百万円)	8,948	8,951	8,949	8,949	12,344

(出典：決算書を基に一部加工した。)

(百万円未満切捨て。以下同じ。)

償却前損益は、過去5年間一貫して増加している。

(6) 要約比較貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	平成 1 7 年 3 月 末	平成 1 8 年 3 月 末	増 減
流動資産	(454)	(519)	65
現預金等	349	419	70
その他	104	100	△ 4
固定資産	(38,072)	(38,823)	751
有形固定資産	(15,372)	(16,032)	660
建物	13,313	12,874	△ 439
その他	2,058	3,157	1,099
無形固定資産	(20,546)	(20,657)	111
投資その他の資産	(2,153)	(2,133)	△ 20
差入敷金保証金	1,945	1,843	△ 102
その他	208	289	81
資産合計	38,526	39,342	816
流動負債	(2,343)	(760)	△ 1,583

1年内返済予定長期借入金	1,940	425	△ 1,515
その他	402	335	△ 67
固定負債	(33,506)	(34,354)	848
長期借入金	24,543	21,994	△ 2,549
預り敷金保証金	8,949	12,344	3,395
その他	13	15	2
負債合計	35,849	35,115	△ 734
資本金	4,500	5,230	730
資本剰余金	—	730	730
未処理損失	1,822	1,732	△ 90
資本合計	2,677	4,227	1,550
負債資本合計	38,526	39,342	816

(7) 貸付けの原因について

金融機関からの借入金返済額は、年間約15億円であるが、南口開発の年間キャッシュフロー（償却前利益）は約7～8億円であり、ここ数年は、手持資金を取り崩していた。資産規模に比べて、設立時の資本金が少なく自己資本が少ないという財務上の脆弱さを当初から抱えていたものである。

平成16年度は広島市からの短期借入により延滞を免れている。

当初の計画でも、平成16年度に借入返済資金が不足するため借換えを予定していたのであるが、その後金融機関自体が不良債権問題等で体力の悪化を招き、第三セクターに対する融資方針が厳しくなったため、予定した調達が困難になった。債権者、テナント、広島市を含めた抜本的な経営改善スキームを取りまとめ、支援の要請があったものである。

(8) 広島駅南口Aブロック再開発事業について

今回の支援問題の検討に際して、まず広島市とAブロック再開発事業との関係を知る必要がある。

ア 再開発前の状況

広島駅南口Aブロック地区は、JR広島駅に隣接する広島市の交通の結節点であり、また、広島市の陸の玄関口にもかかわらず、戦後いち早く復興した街だけに、商業施設としての近代化が遅れ、八丁堀、紙屋町地区が向上する中、木造老朽家屋が密集し開発が遅れた地域となっていた。再開発前の状況は、広島百貨店（協同組合所有の小規模百貨店）や、零細飲食店が立ち並び、土地所有者、借地権者、借家権者等250人に及ぶ権利者が存在した。

このような状況下、地元の要請を受け、広島市は昭和55年度に再開発基本計画を策定し、翌年度には、地元関係者による準備組合が結成され、組合施行による市街地再開発事業が進められることとなった。



Aブロック再開発前

【再開発前】

イ 開発事業の経過

- 昭和56年 3月 広島駅南口周辺地区市街地再開発基本計画を策定
- 昭和57年 3月 準備組合設立
- 昭和63年11月 南口開発設立
- 平成 元年 2月 核テナントを(株)福屋に決定
(この間、地権者間の意見の調整に手間取り計画が遅延している。)
- 平成 5年 8月 都市計画決定
- 平成 6年 3月 市街地再開発組合設立認可
- 平成 8年 4月 権利変換計画認可
同年10月 工事着手
- 平成11年 3月 工事完了
同年 4月 オープン

ウ 広島市とAブロックの関係

Aブロックの権利者数の権利変換前(従前)と権利変換後(従後)の変化は後記のとおりである。

権利者数

区 分	従前(人)	従後(人)
土地所有者	9	4
借地権者	206	36
借家権者等	35	※ 一
合 計	250	40

※借家権者は転出の後、特定分譲により保留床を取得している。

特徴的なのは、土地の所有者は少なく、しかも広島市、鉄道弘済会、財務局等が面積の多くを占めており、土地に関する権利関係は複雑ではなかった。

しかし、駅前地区は、戦後いち早く、商業が復活した地域であり、多くの零細事業者が商売を営んでいたため、借地権者、借家権者等の都市再開発法上の権利者以外に多数の関係者が存在した。

Aブロックには当時二つの協同組合(広島百貨店を管理運営する協同組合と飲食業者で構成する駅前商店街協同組合)があった。広島市等の土地所有者はそれぞれの組合と借地契約を締結し、組合を通じて各組合員(多く



Aブロック再開発後

【現在】

は零細事業者である。)は場所を利用して。広島百貨店については、協同組合が登記上の建物所有者であったが、実質上の所有者は組合員であるため、組合員の権利をいったん組合に貸し、さらに組合から営業組合員及びテナントに転貸するという複雑な権利関係にあった。

加えて事業者の多くが高齢化し後継者がいないという事情もあって、早期の再開発を望む声は、関係者の間でも強かったのである。

これら多数の関係者の利害を調整し、事業を円滑に推進するためには、保留床を取得し建物の統一的な管理運営を行う必要があった。しかも資金を広く集めることが可能な組織が行う必要があり、官民一体の組織として第三セクター方式が採用されたのである。

このような状況下で関係者からは、広島市の積極的な関与を望む声が強く、かつ広島市は再開発対象地の主要面積を占める旧広島百貨店敷地の所有者として、最大の権利者でもあったため、民間の組合施行でありながらも、職員を派遣する等により再開発組合の中心的役割を引き受けてきたものである。また南口開発設立後は、筆頭株主として代表取締役を派遣するなど事実上、経営を担って来た。

エ 広島市の支援の妥当性について

以上のように、Aブロック再開発事業においては、広島市は単なる行政として再開発事業を支援するという第三者的な立場ではなく、中心的な当事者であったと考えられる。今回の支援については、このような歴史を踏まえて判断する必要がある。

建物が完成しテナントが決定した段階をもって、再開発事業が完了したと考えると、今回の支援は単なる事後処理ということになる。が、再開発事業を長いスパンでとらえると、やはり、事業の継続性が維持されてこそ再開発事業は完結すると見るべきであり、依然として再開発事業は未完の状態にある。このように考えると、広島市が今回、支援したのは、やむを得ないものと考えられる。

オ 支援合意までの承認手続と経過

平成17年7月開催の平成17年第4回市議会定例会で、経営改善スキームについて承認されている。

(9) 合意した経営改善スキームの概要