


提出議案に関する説明資料

平成 18 年(2006 年)2 月 9 日
都 市 整 備 局

【※この資料は、建設委員会（1 月 19 日開催）提出資料をもとに作成】

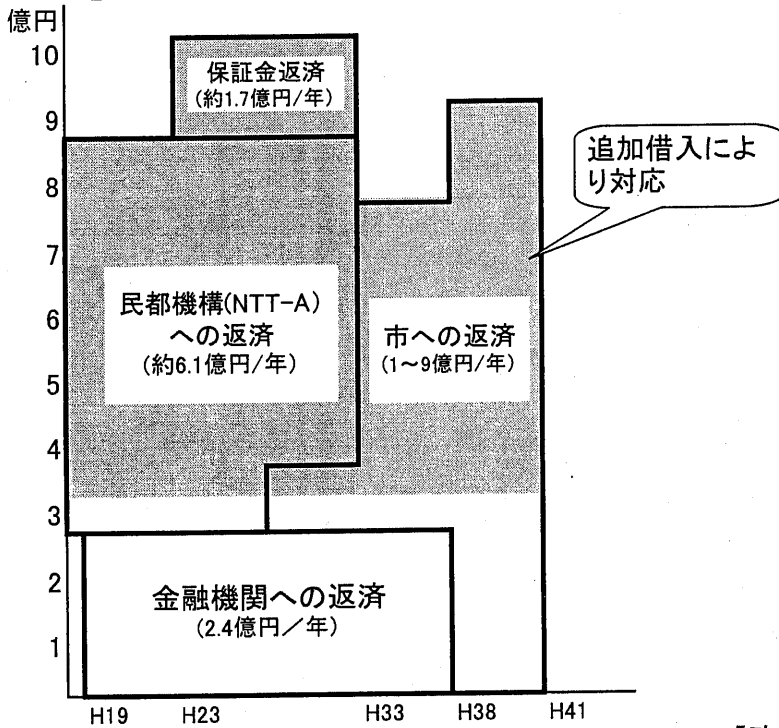
項 目	説 明																											
広島地下街 開発(株)の経 営改善につ いて	1 広島地下街開発(株)の概要																											
	(1) 事業費 (設立当初)																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">支出額 (当初事業費)</th> <th colspan="2">収入額 (資金調達)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建設費</td> <td>426 億円</td> <td>資本金</td> <td>127 億円</td> </tr> <tr> <td>道路占用料等</td> <td>4 億円</td> <td>補助金</td> <td>84 億円</td> </tr> <tr> <td>事務諸経費</td> <td>37 億円</td> <td>借入金</td> <td>208 億円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">保証料、利息、諸税等</td> <td rowspan="2">13 億円</td> <td>敷金・保証金</td> <td>51 億円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>10 億円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>480 億円</td> <td>計</td> <td>480 億円</td> </tr> </tbody> </table>		支出額 (当初事業費)		収入額 (資金調達)		建設費	426 億円	資本金	127 億円	道路占用料等	4 億円	補助金	84 億円	事務諸経費	37 億円	借入金	208 億円	保証料、利息、諸税等	13 億円	敷金・保証金	51 億円	その他	10 億円	計	480 億円	計	480 億円
	支出額 (当初事業費)		収入額 (資金調達)																									
	建設費	426 億円	資本金	127 億円																								
	道路占用料等	4 億円	補助金	84 億円																								
	事務諸経費	37 億円	借入金	208 億円																								
	保証料、利息、諸税等	13 億円	敷金・保証金	51 億円																								
			その他	10 億円																								
	計	480 億円	計	480 億円																								
(2) 長期借入金の状況																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>借入先</th> <th>平成 17 年度末残高</th> <th>約定返済 (元金)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>民間都市開発推進機 構(NTT-A 型融資)</td> <td>8 2 億円 (金利：-)</td> <td>H13 年～H32 (6.1 億円/年・ピーク時)</td> </tr> <tr> <td>市中銀行(6 行)</td> <td>4 8 億円 (金利：2.575%)</td> <td>H19 年～H38 (2.4 億円/年)</td> </tr> <tr> <td>広島市</td> <td>6 7 億円 (金利：1.0%)</td> <td>H27 年～H41 (1～9 億円/年)</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1 9 7 億円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		借入先	平成 17 年度末残高	約定返済 (元金)	民間都市開発推進機 構(NTT-A 型融資)	8 2 億円 (金利：-)	H13 年～H32 (6.1 億円/年・ピーク時)	市中銀行(6 行)	4 8 億円 (金利：2.575%)	H19 年～H38 (2.4 億円/年)	広島市	6 7 億円 (金利：1.0%)	H27 年～H41 (1～9 億円/年)	計	1 9 7 億円													
借入先	平成 17 年度末残高	約定返済 (元金)																										
民間都市開発推進機 構(NTT-A 型融資)	8 2 億円 (金利：-)	H13 年～H32 (6.1 億円/年・ピーク時)																										
市中銀行(6 行)	4 8 億円 (金利：2.575%)	H19 年～H38 (2.4 億円/年)																										
広島市	6 7 億円 (金利：1.0%)	H27 年～H41 (1～9 億円/年)																										
計	1 9 7 億円																											
2 広島地下街開発(株)の課題																												
①債務超過	減損会計適用により、平成 17 年 9 月期中間決算で約 64 億円の債務超過となる。																											
②資金計画	キャッシュフロー(償却前利益)は、年間 3 億円から 3.5 億円生み出すが、平成 19 年度以降、借入金返済が本格化すると、年間約 8.5 億円の返済資金が必要となり、追加の融資が受けられる条件整理が必要																											
③テナント 対策	テナントから預かっている敷金・保証金の返済資金への対応が必要																											
 今後の借入金返済資金の確保について、対応策を検討																												

項 目	説 明						
	<p>3 対応策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 会社の経営継続には、借入金等返済のための不足資金の調達が不可欠だが、債務超過となった現状のままでは、金融機関からの調達は困難である。 ・ 仮に、不足資金を本市が負担することとした場合、最大で約 135 億円の貸付が必要となるが、現在の財政状況等を考えると、財源の確保ができない。 ・ 一方、金融機関に債権カットによる支援を求める場合には、特定調停では関係者全員の同意が必要で、民事再生又は会社更生ではテナントを含め債権者の 1/2 以上の同意等が必要となるが、金融機関に債権カットを拒否されており、これらの申請を行っても同意が得られる見込みはない。 ・ 加えて、民事再生又は会社更生の場合は、テナントから預かっている敷金・保証金は無担保の債権として扱われ、多額の債権カットを強いられる。したがって、今後のテナント誘致や運営に支障が出るので、避けざるを得ない。 ・ このような状況から、追加融資や金利の引下げ、返済繰延べについて金融機関の協力を得るためには、現状では損失補償以外の方法はなく、これを前提に、金融機関等関係者と協議を行い、次の経営改善スキームを取りまとめました。 <p>4 改善スキーム (別紙 1: 返済計画イメージ図、別紙 2: 長期収支見込)</p> <table border="1" data-bbox="414 1097 1372 1792"> <tbody> <tr> <td data-bbox="414 1097 598 1422">金融機関 (6 行)</td> <td data-bbox="598 1097 1372 1422"> <ul style="list-style-type: none"> ○長期貸付金の金利引下げ (2.575% ⇒ 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 (最大約 76 億円、金利 1.0%、完済は平成 71 年度を予定) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="414 1422 598 1713">広島市</td> <td data-bbox="598 1422 1372 1713"> <ul style="list-style-type: none"> ○金融機関融資に対する損失補償 (限度額約 173 億円) <ul style="list-style-type: none"> 〔 内訳: 民都機構借入金 (借換え資金を含む) 82 億円 市中銀行借入金 48 億円 敷金・保証金返済資金等借入金 約 43 億円 合 計 約 173 億円 〕 ○市貸付金の金利引下げ (1.0% ⇒ 0.1%) </td> </tr> <tr> <td data-bbox="414 1713 598 1792">地下街開発</td> <td data-bbox="598 1713 1372 1792">○経営改善 (別紙 3 のとおり)</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 損失補償は、万一、会社が倒産し、金融機関が担保処分により債権回収を行った後、なお、回収不能額がある場合に本市が補償するもの。</p>	金融機関 (6 行)	<ul style="list-style-type: none"> ○長期貸付金の金利引下げ (2.575% ⇒ 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 (最大約 76 億円、金利 1.0%、完済は平成 71 年度を予定) 	広島市	<ul style="list-style-type: none"> ○金融機関融資に対する損失補償 (限度額約 173 億円) <ul style="list-style-type: none"> 〔 内訳: 民都機構借入金 (借換え資金を含む) 82 億円 市中銀行借入金 48 億円 敷金・保証金返済資金等借入金 約 43 億円 合 計 約 173 億円 〕 ○市貸付金の金利引下げ (1.0% ⇒ 0.1%) 	地下街開発	○経営改善 (別紙 3 のとおり)
金融機関 (6 行)	<ul style="list-style-type: none"> ○長期貸付金の金利引下げ (2.575% ⇒ 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 (最大約 76 億円、金利 1.0%、完済は平成 71 年度を予定) 						
広島市	<ul style="list-style-type: none"> ○金融機関融資に対する損失補償 (限度額約 173 億円) <ul style="list-style-type: none"> 〔 内訳: 民都機構借入金 (借換え資金を含む) 82 億円 市中銀行借入金 48 億円 敷金・保証金返済資金等借入金 約 43 億円 合 計 約 173 億円 〕 ○市貸付金の金利引下げ (1.0% ⇒ 0.1%) 						
地下街開発	○経営改善 (別紙 3 のとおり)						

項 目	説 明						
	<p>5 議案の内容</p> <p>(1) 債務負担行為</p> <table border="1" data-bbox="424 398 1305 533"> <thead> <tr> <th data-bbox="424 398 759 443">事業名</th> <th data-bbox="759 398 1026 443">限度額</th> <th data-bbox="1026 398 1305 443">期間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="424 443 759 533">広島地下街開発株式会社 借入資金損失補償金</td> <td data-bbox="759 443 1026 533">173億2,900万円、 利息</td> <td data-bbox="1026 443 1305 533">平成17～71年度</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 権利の放棄 本市の広島地下街開発株式会社への貸付金（66億7,200万円）の利率を年1.0%から0.1%に引き下げることに伴い、減少することとなる利息の請求権を放棄する。</p> <p>6 今後の予定 議会の議決を得たうえは、直ちに本市と金融機関との間で、損失補償契約を締結するなど、改善スキームに基づく手続きを行う。</p> <p>7 参考 「広島地下街開発(株)が目指す今後10年間の収支見込」(別紙4のとおり)</p>	事業名	限度額	期間	広島地下街開発株式会社 借入資金損失補償金	173億2,900万円、 利息	平成17～71年度
事業名	限度額	期間					
広島地下街開発株式会社 借入資金損失補償金	173億2,900万円、 利息	平成17～71年度					

返済計画のイメージ図

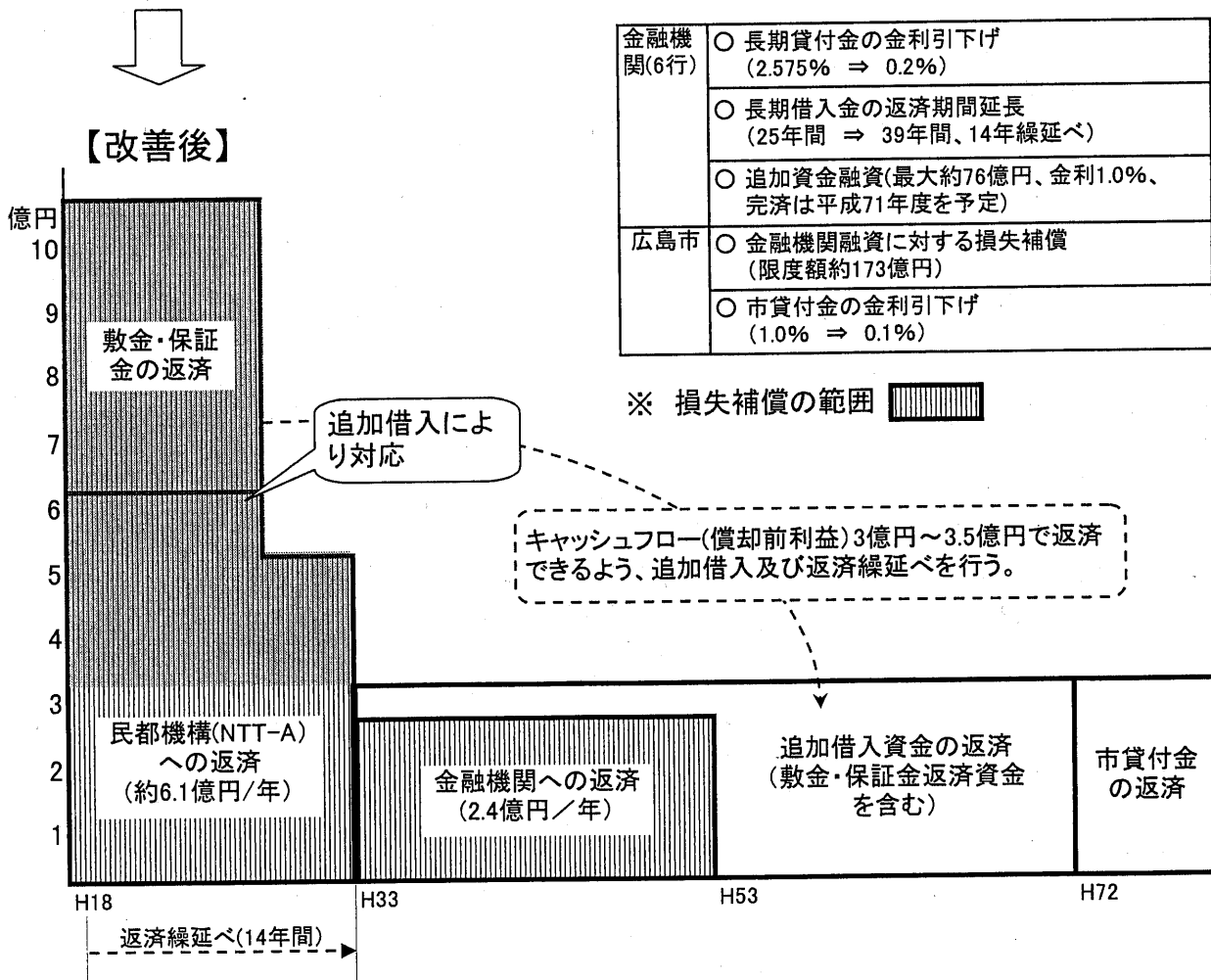
【現行】



【改善スキーム】

金融機関(6行)	○ 長期貸付金の金利引下げ (2.575% ⇒ 0.2%)
	○ 長期借入金の返済期間延長 (25年間 ⇒ 39年間、14年繰延べ)
	○ 追加資金融資(最大約76億円、金利1.0%、 完済は平成71年度を予定)
広島市	○ 金融機関融資に対する損失補償 (限度額約173億円)
	○ 市貸付金の金利引下げ (1.0% ⇒ 0.1%)

【改善後】



広島地下街開発㈱の長期収支見込 (損益収支と資金収支)

(この資料は、金融機関の了解を得た収支見込です。)

(単位:百万円)

区分	H18年度 開業6年目	H19年度 開業7年目	H20年度 開業8年目	H21年度 開業9年目	H22年度 開業10年目	H23年度 開業11年目	H24年度 開業12年目	H25年度 開業13年目	H26年度 開業14年目	H27年度 開業15年目	H31年度 開業19年目	H41年度 開業29年目	H51年度 開業39年目	H61年度 開業49年目	H71年度 開業59年目
テナント売上高	6,502	6,177	6,218	6,243	6,365	6,365	6,365	6,365	6,365	6,365	6,365	6,365	6,365	6,365	6,365
営業収益	1,598	1,521	1,521	1,519	1,513	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512
(テナント賃料収入)	926	853	853	852	846	845	845	845	845	845	845	845	845	845	845
(共益費・その他収入)	672	668	668	667	667	667	667	667	667	667	667	667	667	667	667
営業費用(減価償却費、販管費等)	1,579	1,584	1,591	1,545	1,549	1,534	1,550	1,521	1,538	1,528	1,424	1,427	1,417	1,386	1,381
営業損益	19	△ 63	△ 70	△ 26	△ 36	△ 22	△ 38	△ 9	△ 26	△ 16	88	85	95	126	131
営業外収益	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
営業外費用(支払利息等)	91	91	91	92	92	94	92	93	94	94	95	82	69	42	9
営業外損益	△ 83	△ 83	△ 83	△ 84	△ 84	△ 86	△ 84	△ 85	△ 86	△ 86	△ 87	△ 74	△ 61	△ 34	△ 1
経常損益	△ 64	△ 146	△ 153	△ 110	△ 120	△ 108	△ 122	△ 94	△ 112	△ 102	1	11	34	92	130
税引前当期純損益	△ 64	△ 146	△ 153	△ 110	△ 120	△ 108	△ 122	△ 94	△ 112	△ 102	1	11	34	92	130
法人税等	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
当期純損益	△ 65	△ 147	△ 154	△ 111	△ 121	△ 109	△ 123	△ 95	△ 113	△ 103	1	5	15	37	52
累積損益	△ 19,447	△ 19,594	△ 19,748	△ 19,859	△ 19,980	△ 20,099	△ 20,212	△ 20,308	△ 20,421	△ 20,523	△ 20,568	△ 20,526	△ 20,426	△ 19,913	△ 19,210
資金収支	455	361	360	361	359	361	344	361	347	350	349	354	363	353	376
債却前利益(キャッシュフロー)	3,907	315	311	317	329	250	302	252	324	260	349	354	363	353	376
追加資金借入	4,362	676	671	678	688	611	646	613	671	610	349	354	363	353	376
合計	611	611	611	611	611	611	611	611	611	608	305	240	240	240	240
NIT-A型融資返済															
市中銀行長期借入金返済															
資金需要	3,706														
追加借入金返済	4,317	611	611	611	611	611	611	611	611	608	345	352	361	293	198
合計	45	65	60	67	77	0	35	2	60	2	4	2	2	60	179
単年度資金収支	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	227
年度末資金残高															

NIT-A型融資残高	7,612	7,000	6,389	5,777	5,166	4,554	3,943	3,332	2,720	2,112	198	198	240	240	240
市中銀行長期借入金残高	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800
追加借入金残高	4,198	4,513	4,824	5,141	5,470	5,720	6,022	6,275	6,599	6,858	7,563	6,783	5,961	3,185	H71年度完了済
市貸付金残高	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672
合計	23,282	22,985	22,685	22,390	22,108	21,746	21,437	21,079	20,791	20,442	19,233	16,095	12,873	9,857	6,672

※1 平成23年度までは、賃料収入等はテナント売上予想と今後の出店条件の変更を考慮して計算し、販売管理費等は今後の経費削減を反映して計算した。
 ※2 平成23年度以降は、収支の伸び率を0%としており、数値の増減は、主に、減価償却費の減、修繕費の増減、元金償還による支払利息の減による。
 ※3 平成71年度に金融機関への返済が完了することから、平成27年度以降は平成71年度を最終年度として、10年ごとの収支を記載した。

広島地下街開発㈱の経営改善策

明るく楽しい賑わいのある「シャレオ」を目指して、テナント売上の増加を図るとともに、経費の大幅な削減を行うことによって、早期の黒字転換に努める。そのため次の施策を展開する。

1 顧客ニーズへの対応

「シャレオ」の主なターゲットは、20代前半から30代前半の女性キャリア層となっているが、「嗜好の多様化」、「女性の晩婚化・自立志向」などの顧客動向を見据え、幅広い顧客のニーズにあった店舗又は商品構成の検討を行う。

2 テナント出店条件の見直し

現行の契約形態、敷金・保証金の賃貸条件を見直して出店しやすい環境を整備し、テナント誘致における競争力を付け、集客力や話題性のある優良テナントの誘致を行い施設の鮮度確保に努めることで売上げの増加につなげる。

3 賑わい感の創出

道路管理者等の協力を得て、地下通路等の施設を有効に活用するとともに、中央広場の利用の仕方等について見直しを行い多くの団体等の利用に供することで賑わいづくりを創出し、集客力を高め売上げの増加につなげる。

4 経費の大幅な削減

人員の見直しや事務所移転等による経費削減、施設維持管理に係る委託費、水道光熱費、保守料の削減を図るとともに、販売促進費の効果的な投入により、効率的な運営を行う。

広島地下街開発株式が目指す今後10年間の収支見込

(単位: 百万円)

区 分	H18年度 開業6年目	H19年度 開業7年目	H20年度 開業8年目	H21年度 開業9年目	H22年度 開業10年目	H23年度 開業11年目	H24年度 開業12年目	H25年度 開業13年目	H26年度 開業14年目	H27年度 開業15年目
テナント売上高	6,573	6,244	6,275	6,363	6,459	6,562	6,670	6,790	6,899	7,002

営業収益	1,606	1,555	1,558	1,572	1,588	1,610	1,633	1,652	1,661	1,667
(テナント賃料収入)	934	887	890	905	921	943	966	985	994	1,000
(共益費・その他収入)	672	668	668	667	667	667	667	667	667	667
営業費用 (減価償却費、販管費等)	1,579	1,584	1,591	1,545	1,549	1,534	1,550	1,522	1,539	1,529
営業損益	27	△ 29	△ 33	27	39	76	83	130	122	138
営業外収益	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
営業外費用 (支払利息等)	91	91	91	91	91	92	89	89	88	87
営業外損益	△ 83	△ 83	△ 83	△ 83	△ 83	△ 84	△ 81	△ 81	△ 80	△ 79
経常損益	△ 56	△ 112	△ 116	△ 56	△ 44	△ 8	2	49	42	59
税引前当期純損益	△ 56	△ 112	△ 116	△ 56	△ 44	△ 8	2	49	42	59
法人税等	1	1	1	1	1	1	1	1	1	4
当期純損益	△ 57	△ 113	△ 117	△ 57	△ 45	△ 9	1	48	41	55
累積損益	△ 19,439	△ 19,552	△ 19,669	△ 19,726	△ 19,771	△ 19,780	△ 19,779	△ 19,732	△ 19,691	△ 19,635
資金調達	463	395	397	415	435	461	468	504	501	508
償却前利益 (キャッシュフロー)	3,898	280	274	262	252	150	177	108	170	101
追加資金借入	4,361	675	671	677	687	611	645	612	671	609
資金運用	611	611	611	611	611	611	611	611	611	608
資金返済	3,706									
資金・保証金返還	4,317	611	611	611	611	611	611	611	611	608
合計	44	64	60	66	76	0	34	1	60	1
単年度資金収支	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
年度末資金残高										

NTT-A型融資残高	7,612	7,000	6,389	5,777	5,166	4,554	3,943	3,332	2,720	2,112
市中銀行長期借入残高	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800
追加借入資金残高	4,189	4,469	4,743	5,005	5,257	5,406	5,583	5,692	5,862	5,962
市貸付金残高	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672	6,672
合計	23,273	22,941	22,604	22,254	21,895	21,432	20,998	20,496	20,054	19,546

(H32年度完済)
(H52年度完済)
(H58年度完済)

(H24年度単年度黒字化)

※1 会社の努力目標として、10年後のテナント売上高70億円、テナント賃料収入10億円を設定。
 ※2 平成19年度にテナント売上が対前年額を下回るの、JTB広島跡地の大型ショッピングセンターの影響(△5%)を考慮したため。
 ※3 テナント賃料収入については、契約方法の見直し(定期借家契約の導入)や敷金・保証金の見直しを行った上で、各区画ごとに退店・入店テナントを想定し、見込賃料を積み上げたもの。