

東大阪再開発株式会社経営健全化方針

この方針は、相当程度の財政的なリスクが存在する第三セクター等と関係を有する地方公共団体が総務省等の通知に基づき、当該第三セクター等の抜本的改革を含む経営健全化のための方針を定めるものである。

平成 31 年 3 月 29 日
東 大 阪 市

1 法人の概要

- 【法人名】 東大阪再開発株式会社（以下、「再開発㈱」という。）
- 【代表者名】 奥田 繁守
- 【所在地】 大阪府東大阪市長堂一丁目 8 番 37 号
- 【設立年月日】 平成 7 年 4 月 3 日
- 【資本金】 1 億円（本市の出資比率 35.5%）
- 【組織・人員】 「参考①」組織図参照
役員 11 名、職員 112 名（平成 30 年 3 月 31 日現在）
- 【主な事業】
- ・不動産の賃貸、売買および管理業務
 - ・駐車場、駐輪場の整備、管理業務
 - ・損害保険の代理業務
 - ・広告代理業務および貨物配送取扱業務 など
- 【設立趣旨】 布施駅前再開発事業による平成 8 年開業の再開発ビル「ヴェルノール布施」を、有効かつ適正に維持管理運営していくことにより、快適な商業空間としてその機能を十分発揮できるようにするとともに、将来に渡り「活気と潤いのある街づくり」、ひいては東大阪市の活性化につなげていくことを目的に、第三セクター方式により設立。
- 【統廃合】 「東大阪市内外郭団体統廃合等方針（平成 20 年 9 月）」に基づき、同じく布施駅前再開発事業に伴い、都市計画施設として位置づけられた、布施駅北口駐車場の事業主体・経営主体として設立された第三セクターの東大阪市駐車場整備株式会社（以下、「駐車場整備㈱」という）と、支援策を講じながら、それぞれの多額の借入金※を計画的に償還するため、設置目的の類似、業務の関連性・効率化の観点から平成 26 年 9 月に、両会社を統廃合したものの。

※再開発㈱の借入金について

◇ 旧再開発㈱

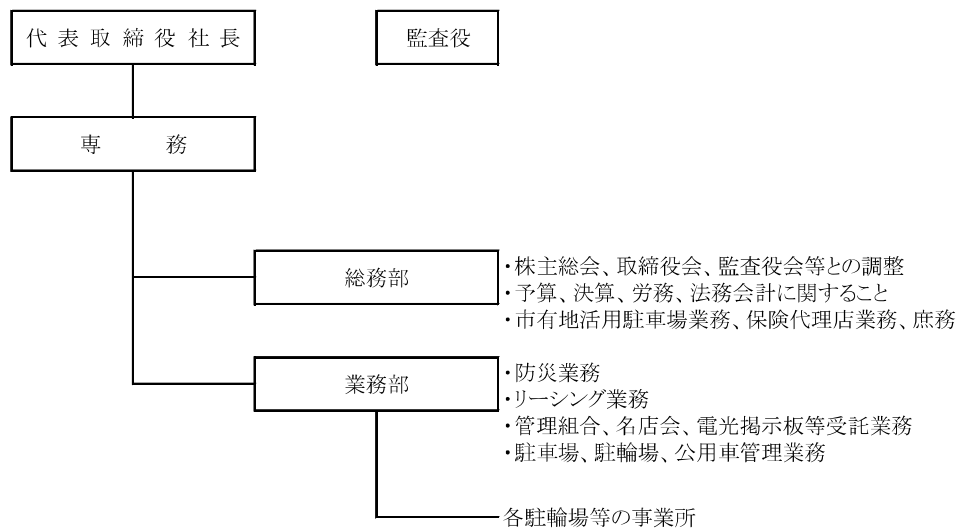
会社設立当初より、市が主導した布施駅再開発事業の終結を図るべく、再開発ビルの保留床を取得するため、約 28 億円の債務を抱えていた。

◇ 旧駐車場整備㈱

市が主導した布施駅再開発事業に伴い、都市計画施設として位置づけられた駐車場・駐輪場の事業主体として設立され、資産・債務を引き受けるとともに、地下駐車場等の取得・管理のため、約 45 億円の債務を抱えていた。

<参考①>

東大阪再開発株式会社 組織図



2 経営状況、財政的なリスクの現状およびこれまでの本市の関与

(1) 再開発(株)の経営状況

再開発(株)の過去3年間の財務状況は「参考②-1」のとおりである。

平成26年9月1日に駐車場整備(株)と合併後、平成27年度からの3年間の「当期純利益」のうち、平成28年度のみ損失を計上しているが、これは「布施子育て支援センター」開設のため、再開発(株)所有の区分床を市へ売却した際の譲渡にかかる特別損失によるものである。

合併以後、組織・体制のスリム化、事務所統合、減資、税負担の軽減、その他経費の縮減を図ることにより、直近の平成29年度については約140,000千円の黒字となっている。

売上高については平成27年度に828,378千円が、平成29年度には966,166千円に増額している。尚、平成28年度については、布施子育て支援センター入居にかかる改装業務の受注により一時的に増額しているものである。

再開発(株)の経営にかかる大きな課題は、多額の「固定負債」の存在であり、財務状況から債務超過法人に該当する。

その他、参考として平成29年度決算状況は「参考②-2」のとおりである。特に、主な借入金として、本市から約2,700,000千円を借入している。

<参考②-1>

再開発(株)の過去3年間の財務状況

(千円)

		H27	H28	H29
貸借対照表	流動資産	240,424	369,557	288,516
	固定資産	3,008,176	2,714,925	2,641,475
	資産合計	3,248,601	3,084,483	2,929,992
	流動負債	277,168	417,281	319,682
	固定負債	5,591,668	5,331,348	5,132,815
	負債合計	5,868,836	5,748,630	5,452,498
	資本金	100,000	100,000	100,000
	利益剰余金	△ 2,720,234	△ 2,764,146	△ 2,622,505
	自己株式	△0	△0	△0
	純資産合計	△ 2,620,235	△ 2,664,147	△ 2,522,506
	負債純資産合計	3,248,601	3,084,483	2,929,992
損益計算書	売上高	828,378	1,090,634	966,166
	売上原価	623,643	836,530	692,741
	販売費および一般管理費	112,094	95,883	94,054
	営業利益	92,640	158,220	179,369
	営業外収益	7,326	7,082	3,928
	営業外費用	72,212	52,145	40,997
	経常利益	27,754	113,157	142,301
	特別利益	4,206	-	-
	特別損失	-	156,409	-
	法人税、住民税および事業税	△ 4,921	660	660
	当期純利益	36,882	△ 43,991	141,641

<参考②-2>

貸借対照表
第23期(平成30年3月31日現在)

(千円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	288,516	流動負債	319,682
現金預金	221,843	1年以内返済予定長期借入金	191,956
売掛金	33,612	未払金	46,341
未収入金	1	未払費用	5,099
立替金	3	未払法人税等	660
前払費用	13,382	未払消費税等	11,786
差入敷金・保証金	19,671	前受金	37,721
		預り金	4,130
固定資産	2,641,475	賞与引当金	2,105
有形固定資産	2,298,938	預り敷金・保証金	14,395
建物	1,018,836	リース債務	5,486
構築物	144		
機械及び装置	0	固定負債	5,132,815
工具器具備品	789	長期借入金	3,538,372
土地	1,256,603	退職給付引当金	2,339
リース資産	22,564	預り敷金・保証金	1,572,983
		リース債務	19,120
無形固定資産	67,467	負債合計	5,452,498
電話加入権	582	(純資産の部)	
のれん	66,885	株主資本	△ 2,522,506
		資本金	100,000
投資その他の資産	275,069	利益剰余金	△ 2,622,505
出資金	200	その他利益剰余金	△ 2,622,505
差入敷金・保証金	274,312	繰越利益剰余金	△ 2,622,505
長期前払費用	557	自己株式	△0
		純資産合計	△ 2,522,506
資産合計	2,929,992	負債・純資産合計	2,929,992

損益計算書

第23期 自 平成29年4月1日
至 平成30年3月31日

(千円)

科目	金額	金額
売上高		966,166
売上原価		692,741
売上総利益		273,424
販売費及び一般管理費		94,054
営業利益		179,369
営業外収益		
受取利息	2	
受取配当金	8	
雇用助成金	3,500	
雑収入	418	3,928
営業外費用		
支払利息	40,997	40,997
経常利益		142,301
税引前当期純利益		142,301
法人税、住民税及び事業税		660
当期純利益		141,641

主要な借入先の状況

(H30.3.31現在)

(千円)

借入先	借入金残高
金融機関	1,071,328
東大阪市	2,659,000

(2) 再開発㈱における財政的リスク

再開発㈱において、主な財政的リスクは以下の点が挙げられる（ただし、減損処理に伴う損失計上等の会計上の課題は含まない）。

【財政的リスク】

- ① 売上、経常利益は一定、安定しているが、市からの受託料収入によるところが大きいこと（参考③）。
- ② 借入金・利息の返済（約 190,000 千円／年）が経営を圧迫していること。
- ③ 再開発ビルのキーテナントとの賃貸借契約の更新（H33.2）ができない場合は、経営に大きな影響があること。
- ④ キーテナントとの賃貸借契約の見直しに伴い、一時的に賃貸料を大幅な減額をしていることによる収入減。
- ⑤ 会社設立後 20 年以上経過したことから、会社所有施設、特に布施駅地下駐車場の老朽化に伴う修繕が避けられないこと。

<参考③>

市から再開発㈱への委託状況(市:H29決算)

委託業務名	金額(千円)	市所管
放置自転車撤去業務等	98,861	道路管理室
巡回整理等業務	55,500	道路管理室
東大阪市庁舎駐車場管理業務	45,682	管財室
放置自転車防止啓発指導業務	20,331	道路管理室
自転車マナー向上等啓発業務	9,993	道路管理室
電子広報版放映委託料	7,426	広報広聴室
合 計	237,793	
(参考) 自転車駐車場指定管理業務 「利用料収入:260,641」-「市納付金:76,000」=「経費:184,641」		道路管理室

(3) 本市の財政支援

再開発株、駐車場整備株の両会社は設立当初から多額の債務を抱えていたため、市が支援策を講じる必要があった。

現在は、市からの受託事業のほか、以下の主な支援策を講じつつ、また会社の経営努力により黒字基調を保っており、これまでの借入金総額の約8,400,000千円が、平成29年度末において残3,730,000千円まで減額している。

(主な支援策)

- i 非公募による自転車駐車場の指定管理者選定
- ii 布施地下駐車場における固定資産税減免（平成9年～）
- iii 布施駅前北口地下自転車駐車場の買取（平成15年～25年）
- iv 市からの貸付金
 - ・平成21年貸付金 961,000千円
（保留床・希来里駐車場の買取のため）
 - ・平成28年貸付金 1,900,000千円
（金融機関への損失補償解消のため）

3. 包括外部監査

外郭団体の経営、市の関与等については、過去の包括外部監査の対象となっており、その監査の意見、またその意見に対する市の対応や考え方を随時公表している。他の団体と同様に再開発(株)についても以下のとおり、監査の対象となっている。

また、平成 30 年度についても、会社合併後としては初めて監査対象となっていることから、その意見も踏まえ、今後の経営健全化に向けた取組みを進めていくこととする。

① 平成 18 年度包括外部監査報告書～抜粋～

「外郭団体の経営に係る事業の管理・財務に関する事務の執行について」
(主な意見：再開発(株))

■未処分保留床の買受契約に係る市の支援について

もともと再開発(株)は市の主導で行った再開発事業、ウェルホール布施の保留床という過大な初期投資に係る資産と負債の引受先として設立されたいきさつから、現在の状況は自助努力による改善で上記の厳しい会計基準等に早急に対応するのは困難な状況にあり、市はこの点につき支援策を慎重に検討する必要がある。

よって、議論、結論をこれ以上先送りすることなく、他の外郭団体との再編等も含めた事業の抜本的な見直しと、過去の再開発事業に関わる負債の負担関係の明確化について、筆頭株主としての市の責任、立場を明確にする必要がある。

□市の回答 (H20.5、H21.9)

東大阪市外郭団体統廃合等方針に基づき、駐車場整備(株)と統廃合を目指す。

(主な意見：駐車場整備(株))

■固定資産税減免について

駐車場整備(株)の布施駅北口駐車場は、市の都市計画事業認定を受け、平成 9 年度より固定資産税の減免を受けている。減免自体は市税条例により認められているが、会社の設立趣旨があるとはいえ、営利企業に対する実質的な補助であり、当面の減免措置はやむをえないとしても、適切な措置を講じる必要がある。

□市の回答 (H20.5、H21.9)

減免理由として会社の経営状況を鑑み、市民生活に影響が生じないよう市の緊急支援策として実施したもの。

② 平成 26 年度包括外部監査報告書～抜粋～

「委託料の事務の執行について」

(主な意見：駐車場整備(株))

■東大阪市立自転車駐車場において非公募で指定管理者を選定する場合

本件については非公募としているが、その理由は外郭団体の統廃合の方針を踏まえた政策的な判断により行われている。

当契約の業務内容は駐輪場の管理で、特殊なノウハウを必要としているわけではなく、公募による競争を行うことでより効果的・効率的な管理運営を行う事業者が現れる可能性があること、また、もともとの指定管理者制度の目的である「公の施設の管理を民間へ移譲する」ことを推進していくためにも、今後においては公募を進めていくことが望まれる。

□市の回答 (H28.9)

東大阪市立自転車駐車場の管理運営については、再開発(株)への支援策として、指定手続等に関する条例第 2 条第 5 号を適用し、非公募により選定しております。公募による選定は、当該団体の設立経過、財務状況等を総合的に勘案し、検討してまいります。

③ 平成 30 年度包括外部監査における主な指摘事項

※監査人のヒアリング等より抜粋しており、報告書の記載内容と異なる場合あり

- 会社の中長期経営計画の策定を指示するとともに、予算実績比較による評価・検証により、課題を明確化する必要がある。
- 所管課において会社の会計だけでなく委託業務等へのモニタリングを強化する必要がある。
- 会社役員に元市職員が他の外郭団体より多いことから、人的関与については明確な説明ができるようにすること。また、将来的にはプロパー職員の役員登用が可能となるよう計画的な人材育成が必要。
- 布施駅北口地下駐車場の稼働率向上に向けた方策の検討。
- 借入金の返済計画と作成した中長期計画に基づき、単年度計画および月次予算を作成し、計画の進捗管理および課題の洗い出し、改善策の検討を進め、早期債務超過解消に注力する必要がある。

4 抜本的改革を含む経営健全化の取組みに係る検討

(1) 再開発㈱の存続意義

第三セクター等の経営健全化等に関する指針（総務省通知：平成 26 年 8 月 5 日）に基づき記載。

①事業そのものの意義（行政目的の一致度）

再開発㈱の主な事業は、不動産賃貸・管理業務、駐車場・駐輪場管理業務であり、民間事業者でも担うことができる業務であるが、その対象物件が、本市の再開発事業で建設された再開発ビルの維持管理、都市計画施設として位置づけられた駐車場である。

再開発㈱は、周辺環境の整備や商店街との連携など、市と地元とのパイプ役として、再開発ビルを拠点とした布施駅周辺地域の「活性化」「賑わい再生」のため設立されており、その果たすべき役割は、行政目的と合致しているものと言える。

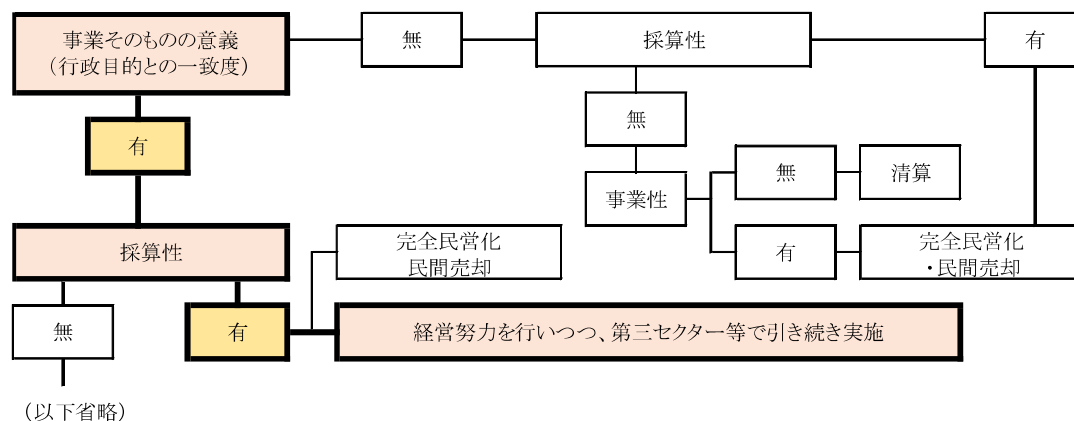
②採算性

再開発㈱の経営状況は上記 2.（1）のとおり、一時的な要因により損失計上することもあったが、基本的には、経常収支・純利益ともに黒字で推移している。また、本市は再開発㈱に対して多額の長期貸付金はあるものの、現時点においては順調に返済しているところであり、その他、補助金や損失補償、短期貸付金は存在しない。

しかしながら、支援策として市からの指定管理を含む業務委託を、非公募や随意契約により契約の相手方としていることや、また固定資産税の減免を実施していることから、完全民営化による事業継続は困難である。

<参考④:>

「第三セクター等の経営健全化等に関する指針」別紙 2 に基づく本市の考え方（抜粋）>



(2) 再開発㈱が破綻した場合の本市への影響等

①本市財政への影響

会社が破綻した場合、既に市が貸し付けている 9 億 6100 万および 19 億円について債権放棄せざるを得ない状況になる。また、金融機関からの借入金も返済不能に陥ることになれば、再開発㈱は外郭団体であることから、市の社会的信用の低下も免れず、市の他の施策等へも影響を及ぼしかねない。

②本市施策への影響

会社が破綻した場合、これまで支援策を講じながら借入金を半減させてきたことが無駄となり、抵当権が設定されている資産は全て金融機関の手に渡り、無秩序に換価される恐れがある。新たに子育て支援センター、ハローワークなど公共施設の整備が進み、J Rおおさか東線の延伸、モノレールの南伸、また今年 9 月開催のラグビーワールドカップや 2021 年の関西ワールドマスタースゲームズなどのビッグイベントが予定されているなか、その価値の上昇や賑わい再生に寄与することが期待される再開発ビルに市の関与が及ばなくなる。

③布施駅周辺地域再生への影響

再開発㈱の設立趣旨は、再開発ビルを有効かつ適正に維持管理運営していくことにより、快適な商業空間としてその機能を十分発揮できるようにするとともに、将来に渡り「活気と潤いのある街づくり」、につなげていくことにある。今後、再開発ビルを拠点とした布施駅周辺地域の「活性化」「賑わい再生」を目的に、周辺環境の整備や商店街との連携など、市と地元とのパイプ役として、会社の果たすべき役割はますます重要になってくるものとする。

上記(1)、(2)の観点から、再開発㈱は本市の活性化、賑わい再生のために、果たすべき役割・その責務、存在意義は高いものである。また破綻した場合の本市への影響・リスクも大きいものであると考えられることから、市としては、市の財政負担、会社の経営状況、公平性や公正性の観点を踏まえながら、支援策を講じつつ、早期に債務超過解消を目指すべきであるとする。

5 抜本的改革を含む経営健全化のための具体的な対応

(1) 再開発(株)の今後の主な取組みについて

再開発(株)の経営健全化に向けては、市の支援無く解消することは困難な状況ではあるが、会社として組織のスリム化や日常業務における経費節減などの取組みは当然のことながら、今後、以下の事項については、会社として早急に検討・対応を進める。

①再開発(株)における中長期計画の策定

今年度の包括外部監査において課題とされた、再開発(株)における中長期計画については早急に策定する。

再開発(株)は、市による各種支援策が講じられ、かつ国からも経営健全化方針の策定を求められている団体であることから、本方針の内容を踏まえた中長期計画を策定することにより、目標と課題を明確化し、経営の健全化と効率化に向けた取組みを推進する。

②布施駅地下駐車場の利用料金の改定

布施駅地下駐車場は、設置から 20 年以上が経過し老朽化が進んでいる。都市計画駐車場と一体的に利用している施設であることから、利用者の安全を確保するために、計画的に修繕を実施する必要がある。

本来は、現在の駐車場の利用料金収入を原資に修繕を実施することになるが、キーテナントとの駐車場の利用契約の見直しに伴う利用料金の減額により、特にその費用の捻出方法を含めた修繕計画の見直しが迫られている。

現在、再開発(株)としては、平成 31 年度中を目標として、現在の利用料金を改定することにより、計画的な修繕を実施することを検討している。ただ、修繕にあたっては、可能な限りその直接の修繕費および今後の維持管理費が圧縮される内容を検討すること、また、単純な利用料の値上げとするのではなく、地域の活性化に寄与するため、布施周辺地域に滞在しやすい料金設定とすることを前提に検討を進めている。

③自転車駐車場の利用率向上策

再開発(株)が指定管理者として管理運営している市立自転車駐車場（30 年度当初：9 駅 21 ヶ所）については、駅周辺の民間自転車駐車場の増加などにより、各施設によって利用状況は大きく異なる。そのため、利用状況が悪化している施設については、利用率向上に向けた策を講じる必要がある。市立自転車

駐車場については利用料金制を採用していることから、条例に規定されている料金の範囲内であれば、市の承諾を得ることにより柔軟な料金設定が可能であるため、独自の利用料金の設定などを取り入れ収益の改善を目指す。

また、市民サービス向上の観点から、時間を問わず駐車が可能となる機械式ラック・ゲート等の機械機器の導入も合わせて検討する。

④キーテナントとの賃貸借契約の見直し

再開発㈱とキーテナントとの賃貸借契約の見直しに伴い、一時的に賃貸料を減額していることが会社経営に大きな影響を与えているが、その契約内容については 3 年毎の見直しを図ることとされていることから、賃貸料の増額やその他条件面の改善について粘り強く協議を進めていく。

⑤暫定永和図書館退去後の跡地活用

現在、再開発ビル 3 階には、暫定的に市立の永和図書館が入居しているが、その契約は平成 31 年度末までとなっていることから、再開発㈱としては、収益確保の観点は当然ながら、布施駅前周辺地域の活性化に資する活用を検討する。

(2) 本市の財政的リスク回避のための対応

再開発㈱が破綻した場合の本市への影響については、上記 4. (2) のとおりだが、特に財政的リスクについては、本市からの貸付金残高約 2,700,000 千円が回収不能となることが考えられる。

市としても、再開発㈱に対して支援策を講じつつ、早期に債務超過の解消に向けて取組みを推進していくこととしているが、これまでの外部監査等の指摘、また公平性・公正性の観点、市民への説明責任の観点も踏まえたものとしなければならない。

今後、再開発㈱の経営に大きな影響を及ぼしかねない以下の事項について、本市の対応策を検討する必要がある。

①再開発㈱に対するモニタリングの強化

包括外部監査において指摘されていた、再開発㈱に対する市のモニタリングについては、本方針や今後、会社において策定される中長期計画に基づいたものとし、単年度や月次における予算実績の比較による達成状況の評価・検証を行う仕組みへと強化する。

②再開発株の借入金返済計画

再開発株の借入金にかかる返済計画は右表のとおりとなるが、現時点においては市・金融機関に滞りなく返済している。

現在の再開発株の経営状況からすると、2026年度までは、特段の事象がない限りは、返済計画のとおり順調に推移するものと考えられる。

ただし、2027年度については、現在据え置きしている市からの借入金の返済が始まることから、資金繰りが厳しくなることが見込まれる。

2027年度までには、本方針・会社の中長期計画に基づき、経営改善を図る必要がある。

再開発株返済計画

年 度	返済額(千円)
2018	191,956
2019	191,956
2020	191,956
2021	191,956
2022	191,956
2023	191,956
2024	191,956
2025	189,374
2026	181,996
2027	319,280
2028	317,626
2029	283,280
2030	279,780
2031	242,720
2032	237,284
2033	237,296
2034	98,000
合 計	3,730,328

③本市の現在の財政支援について

本市の再開発株に対する現在の財政支援については、上記2.（3）に記載のとおりであるが、今後も、会社の経営状況を鑑みながら継続する必要があると考える。しかしながら、過去の包括外部監査においても指摘されているとおり、特に、非公募による指定管理者の選定、布施地下駐車場の固定資産税減免については、市民に対して説明責任を果たすべく、その効果については、適宜検証し、支援の是非、その手法などについては検討する必要がある。

また、今後、再開発株が検討している経営健全化に向けた具体的な取組み、特に布施地下駐車場の計画的な修繕費用の捻出方法や、借入金返済計画における返済期間・返済金額・利息負担等については、市も注視する必要がある。

6 財政的なリスクを解消させるまでのスケジュール

ただし、今後 5 年間で解消できない場合、その理由と今後の改善方針

再開発㈱の債務超過については、現在の返済計画からも今後 5 年間で解消することはないが、本方針に基づき経営状況の改善に向けた取組みを推進することで、再開発㈱の経営状況を安定させ、多額の固定負債を少しでも早く解消させることが、本市の財政的リスクの解消につながるものとする。

尚、本方針に記載した具体的な取組みの実施時期や手法等、また会社としての目標数値については、今後、再開発㈱において策定予定の中長期計画に反映させるものとする。

【関係通知】

○平成 26 年 8 月 5 日付総務大臣通知

「第三セクター等の経営健全化等の推進について」

○平成 26 年 8 月 5 日付総務省自治財政局長通知

「第三セクター等の経営健全化等に関する指針の策定について」

○平成 30 年 2 月 20 日付総務省自治財政局公営企業課長通知

「第三セクター等の経営健全化方針の策定について」

○平成 30 年 8 月 20 日付総務省自治財政局公営企業課通知

「第三セクター等の経営健全化方針の策定に係る留意事項について」