

### 第三セクター等経営健全化方針

この方針は、相当程度の財政的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、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。

#### 1 作成年月日及び作成担当部署

作成年月日 : 平成31年 3月 7日  
作成担当部署 : 産業観光部 商業観光課

#### 2 第三セクター等の概要

法人名 : 小山都市開発株式会社  
代表者名 : 代表取締役社長 宮嶋 誠  
所在地 : 栃木県小山市中央町3丁目7番1号  
設立年月日 : 平成3年7月17日  
資本金 : 1,321,300千円【当該地方公共団体の出資額(出資割合)1,185,650千円(89.73%)】  
業務内容 :

##### 【設立目的】

再開発ビル完成後も権利者が核テナントと協調し、長い将来に渡って健全な発展を遂げるため、市を含めた権利者が主体となる第3セクター方式の会社を設立する必要性があることから、次の目的を掲げ、設立した。

- (1) 市街地再開発事業に基づき建築される再開発ビルの共有床及び区分所有床の一体的な運用により、権利者の資産を健全に保持し、全員の繁栄と共同の開発利益を得る。
- (2) 官民の共同出資により、十分な信用力、資金力を持った第三セクターを設立し、再開発事業を進める。
- (3) 商業、公共施設、映画館、住宅、駐車場等の多用途な複合ビルとなる再開発ビルの適正な管理運営を行う。
- (4) 再開発ビルの総合的な管理を行い、ビル管理費用の節減並びに効率化を図る。

##### 【業務目的(定款第2条)】

次の業務を営むことを目的とする。

- (1) 市街地再開発事業に基づき建築される再開発ビルの管理及び運営
- (2) 土地及び建物の売買、賃貸借、仲介及び管理業務
- (3) 駐車場の管理及び運営
- (4) 公共・公益施設の管理の受託業務
- (5) 店舗の販売促進並びに調査研究及び指導業務
- (6) 損害保険代理業務及び生命保険募集業
- (7) 広告代理業
- (8) 収入印紙、郵便切手、飲食物及び日用品雑貨等の販売業務
- (9) 駐車施設、駐車場管理装置、設備機器類のリース業
- (10) 前各号に附帯する一切の業務

#### 3 経営状況、財政的なリスクの現状及びこれまでの地方公共団体の関与

##### 【法人の経営状況】

- ・平成26年度の経常損益額は黒字であったが、小山都市開発(株)(以下「法人」という。)が管理運営する再開発ビル「ロブレ」のキーテナントであったイズミヤ(株)が撤退した平成27年度から平成29年度までの三期連続で経常損益額が赤字となった。
- ・イズミヤ(株)がロブレを撤退した平成27年12月1日以降、法人がロブレの管理運営を担うこととなったことに伴い、「イズミヤ(株)撤退による来客減少により駐車場収入が激減したこと」、「イズミヤ(株)より引き継いだテナント運営業務に伴う費用負担が新たに生じたこと」、「段階的なテナント出店により十分な賃料収入が見込めないこと」が主な要因である。
- ・市では、平成27年度よりロブレ再生事業を推進し、平成29年度より「ドン・キホーテ」や「ツタヤ」をはじめとするテナントが順次出店し、平成30年度に全館リニューアルを達成したところであり、テナント賃料、駐車場使用料等の収益により同社の経営状況は、今後好転していく計画である。

##### 【地方公共団体としての財政支援】

- ・平成22年度から法人に対し短期貸付を行っているが、平成27年度は9億円、平成28年度は11億3,000万円、平成29年度及び平成30年度は11億5,000万円と年々増加している。
- ・平成28年度からロブレ再生推進事業補助金制度(法人を補助事業者とし、法人が実施したテナント賃料減額事業に対し補助金を交付。平成32年度までの5年間実施)を創設し、平成28年度は約1,800万円、平成29年度は約6,600万円を法人に交付した。

##### 【財政的リスクの現状】

- ・短期貸付を実施しているため、法人が経営破たんした場合は、貸付金11億5千万円が回収不可となり、当該年度の市の財政収支に大きな影響を及ぼすこととなる。  
(その他:市内金融機関の融資額約2億円が回収不可となる。)
- ・市の法人への出資率は約9割であり、法人が経営破たんした場合は、出資金約11億8千万円を失うこととなる。  
(その他:イズミヤ(株)は、法人から敷金・保証金・預託金約25億円が回収不可となる。)
- ・法人が経営破たんした場合は、ロブレの管理運営会社がなくなるが、これまでのロブレ再生の経緯から後継事業者が見つかる可能性は低い。
- ・市をはじめとする区分所有者(22名の共有地権者含む)は、法人からの床貸付料の収入がなくなる。  
(共有地権者は個人が多く、法人からの床貸付料を固定資産税その他の支払いに充てている者もいる。)
- ・ロブレの出店テナントは、法人からの転貸であるため、法人が経営破たんした場合は、契約上のリスクが生じる。  
(出店テナントとの賃貸借契約上の権利義務を市が引き継ぐこととなる。)

#### 4 抜本的改革を含む経営健全化の取組に係る検討

##### 1)【事業そのものの意義】→【有】

・ ロブレ、ロブレ632、カーサロブレ各再開発ビルの管理運営を通じ、市、共有地権者等の権利者との調整を図りながら、小山駅西口中心市街地の活性化を図り、魅力と賑わいのある街の創出に寄与しているほか、市から受託した「小山中央公共駐輪場」等の指定管理業務等の公益的業務を行っている。

・ さらには、ロブレのキーテナントであったイズミヤ(株)が撤退した平成27年度からは、同社の業務を引き継ぎ、商業テナント運営業務を行っている。

##### 2)【採算性】→【無】

【指針第3-(2)採算性の無いもの】に該当

損失補償を行っていない第三セクター等で、次のいずれかに該当するもの。

ア 経常収支が赤字のもの。地方公共団体から補助金等の財政援助を受けている場合はその額を控除の上、判断すること。

イ 債務超過であるもの。含み損のある資産を保有している場合はそれを反映の上、判断すること。

ウ 債務の元利償還がある場合、当該償還費の10%以上を地方公共団体からの補助金又は実質的な新規貸付金等の財政支援に依存しているもの。

##### 3)【事業手法の選択】

→【債務調整を実施(再生)した上で、第三セクター等で引き続き積極的な経営改革を実施】

→【経営体制の変更や大幅な経営改革を行うことを前提に、第三セクター等で引き続き実施】

#### 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. テナント誘致を推進することにより、賃料収入の確保に努めると共に、空き区画の減少による賑わいを創出し、集客の増加を図る。また、空き区画となっていたことにより生じていた共益費や管理委託費等の負担の削減が見込まれる。

2. 外部に委託していた業務を見直すことにより、委託費をはじめとした経費の削減を進め、収支の改善を図る。まず、平成30年10月より632駐車場の管理業務及び市営駐車場の警備業務を直営化することにより、委託費との差額を削減したところであり、引き続き清掃業務、ゴミ処理業務、施設維持管理業務、警備業務等の業務委託の見直しを行い、経費の削減に努める。

3. 出店テナントと協調したイベント開催や広報活動などにより、効果的に集客を図る。

4. 駐車場の定期利用者の増加を図ると共に、イベントによる集客や、魅力あるテナント誘致による集客を推進し、駐車場収入の増加を図る。

5. リスクの少ない直営事業の開発について検討していく。

6. 632駐車場ビル及びカーサロブレビルにおける空き室共益費負担の見直しにより、経費の削減を図る。

7. 第二駐車場等の所有資産の有効活用について、処分を含めて検討を進める。

#### 6 法人の財務状況

貸借対照表から	項目	金額(千円)		
		H27年度	H28年度	H29年度
	資産総額	3,009,967	2,890,801	2,745,994
	(うち現預金)	186,344	218,828	182,647
	(うち売上債権)	31,495	40,082	41,723
	(うち棚卸資産)			
	負債総額	3,887,509	3,935,862	3,887,459
	(うち当該地方公共団体からの借入金)	900,000	1,130,000	1,150,000
	純資産額	-877,542	-1,045,061	-1,141,464

損益計算書から	項目	金額(千円)		
		H27年度	H28年度	H29年度
	経常収益	379,715	317,021	562,486
	経常費用	455,615	498,879	660,684
	経常損益	-75,901	-181,858	-98,198
	経常外損益	2,020,000	0	0
	当期純損益	-2,063,951	-167,519	-96,403