

市民委員会 資料〔港湾局〕

所管事務の調査（報告）

かわさきファズ株式会社について

資料：かわさきファズ(株)のリスケジュールリングに係る本市の対応について

補足資料1：かわさきファズ(株) A・B棟賃料収入の推移

補足資料2：川崎市及び金融機関によるリスケジュールリング対応比較

かわさきファズ(株)のリスケジュールリングに係る本市の対応について

【 資金調達に係る経過 】	【 リスケに係る状況 】	【 今後の本市の対応 】
〔 経 過 〕 平成 10 年 物流センター A・B 棟建設等のため、約 382 億円 の融資を受ける 30 年で完済するプロジェクトであったが、返 済期間を 30 年とする融資は不可能であったた め、15 年で完済するかたちの契約を締結した。 そのため、返済可能額（フリーキャッシュフロ ー）に加えて、不足する分については、毎年新 規融資を受けることで対応することとした。 平成 14 年 金融庁の指導強化により、3 セクへの新規融資に 係る審査が厳格化され、負債額の大きいファズに ついては、<u>返済スキームの見直しが必要となった</u> 平成 15 年 リスケジュールリング 各関係者による検討の結果、ファズが経営改善 に取り組むことを条件として金融機関と川崎 市がそれぞれ次の対応策を講じることとした < 金融機関 > ・金利の低減 (基準金利+0.75%を 10 年間は基準金利+0.5%と する) ・返済額をファズのフリーキャッシュフローの範囲 内とする < 本 市 > ・37 億円の有利子貸付 ◆年間約 3 千万円の利息を徴収 ◆元本返済は 10 年間据置の 15 年均等返済 (246 百万円/年) ※10 年後に経営状況を勘案して関係者間で協力体制 を再検証することとした (= 本件リスケ) 〔 現在までのファズの経営状況 〕 *平成 20 年度まで順調に推移していたものの、リーマンシ ョック以降、賃料収入が大幅に減少 *平成 24 年 6 月末に B 棟のテナント (一棟貸し) が退居 今回のリスケにおいても、各債権者に よる協力体制の継続が必要となる	〔 H24 年 12 月末の借入金残高 〕 ◎当初借入金 (H39 完済予定) 16,820,675 千円 取引先金融機関 日本政策投資銀行 三井住友銀行 横浜銀行 川崎信用金庫 三菱東京 UFJ 銀行 みずほ銀行 りそな銀行 中央三井信託銀行 農林中央金庫 主要 4 機 関 本件リスケの対象 シンジケートローンではないため、各金融機関と個別に交 渉したうえで、足並みの揃った合意を得る必要がある ◎川崎市有利子貸付金 (H39 完済予定) 3,700,000 千円 〔 金融機関及び本市に対するファズからの要請 〕 ・金融機関 ①最終弁済期日 (現在の契約は平成 25 年 2 月に借入 金残高の全額を返済する) を完済までの 15 年後に 延長する ②利率については現状 (基準金利+0.5%) を維持する ③主要 4 行についてはステップ返済を導入する ・本 市 有利子貸付金 37 億円の元本返済の据置期間を 15 年間延長し、完済年次を平成 39 年度から平 成 42 年度に変更する ☆全ての金融機関が要請に応じることを条件として、検討を進める ※弁護士への法律相談の回答概要 地方自治法施行令第 171 条の 6 第 2 号の規定に沿って法的な整理をすれば、 金融機関が借換えに応じたとしても、市の 37 億円の返済を予定通り行ってし まえば数年後に現預金が底を尽き、ニューマネーを入れられない限り会社が 危機的な状況に陥る、すなわち市の 37 億円の回収が困難となる訳であるから、 「<u>履行期限を延長することが徴収上有利である</u>」と考えられる。加えて元本 返済が先延ばしとなる分、<u>利子収入が現在の約定と比べて増えるということ</u> も、「徴収上有利である」と言える。 地方自治法施行令 (履行延期の特約等) 第一百七十一条の六 普通地方公共団体の長は、債権 (強制徴収により徴収する債 権を除く。) について、次の各号の一に該当する場合においては、その履行期限 を延長する特約又は処分をすることができる。この場合において、当該債権の金 額を適宜分割して履行期限を定めることを妨げない。 一 債務者が無資力又はこれに近い状態にあるとき。 二 債務者が当該債務の全部を一時に履行することが困難であり、かつ、その現 に有する資産の状況により、履行期限を延長することが徴収上有利であると認め られるとき。	◎ 本市が前提条件としていた金融機関の支援体制の構築及び B 棟の後継テナントの決定 ◇<u>現行金利のまま、完済までの 15 年間を期間とする変更契約を締結する。さらに、主要 4 行にお いてはステップ返済 (C 棟建設に係る借入金があれば完済される平成 33 年度までの間は返済額を 抑える) を導入する。</u> 〔ケースⅠ〕 金利を基準金利+0.75%に戻し、本市へ貸付金の元本返済を開始 ⇒ 資金ショート (平成 27 年頃) 〔ケースⅡ〕 金利を据え置き、本市への貸付金の元本返済を猶予 ⇒ 資金ショート (平成 32 年頃) 〔ケースⅢ〕 金利を据え置き、本市への貸付金の元本返済を猶予 さらにステップ返済を導入 ⇒ 資金ショートせず ◇後継テナントとして(株)ニトリ (1F の一部・2F)、日通(株) (1F の一部・3F・4F) の入居が決定 ○ファズは市民生活関連物資等を提供する大規模物流センターの運営主体として、約 2,200 人の雇用を創出している。また、年間で地代約 1 億 5,800 万円、税約 2 億 6,900 万円を納入するなど、本市の財政運営に大きく貢献している。 ○関係者全ての協力体制の下でリスケを行うことで、ファズの経営安定化が図られる。 金融機関及び本市からの借入金完済後は、年間返済額にあてていた約 13 億円の一部 を権利金残額の支払等にあてることが可能となる。 ○賃料水準の低下や B 棟の空室リスクを見込むなど、各金融機関も評価する堅実な収支 シミュレーションを行っている。なお、現在入居率はほぼ 100%であり、特に C 棟に ついては(株)キューソー流通システムと平成 39 年までの賃貸借契約を締結している。 ○有利子貸付金 37 億円の元本返済の据置期間を 15 年延長した場合、利息収入は約 2 億 2,200 万円増加する。 ・筆頭株主である本市が何らかの措置を講じなければ金融機関もリスケに 応じない ・各金融機関がリスケに応じなければ、期限の利益が喪失され、ファズの 預金口座は凍結される可能性が極めて高い ・その場合、本市への有利子貸付金返済も地代の支払も不可能となる ・法的整理が実施された場合、本市の出資金 17 億円、有利子貸付金 37 億円、 権利金残額約 185 億円が回収不能となる可能性が高い 債権者として金融機関と同一歩調をとることが、「徴収上有利」とであると判断される ことから、有利子貸付金 37 億円の元本返済の据置期間を 15 年間延長し、完済年次を平成 39 年度から平成 42 年度に変更する (平成 40 年度から 3 か年で完済)

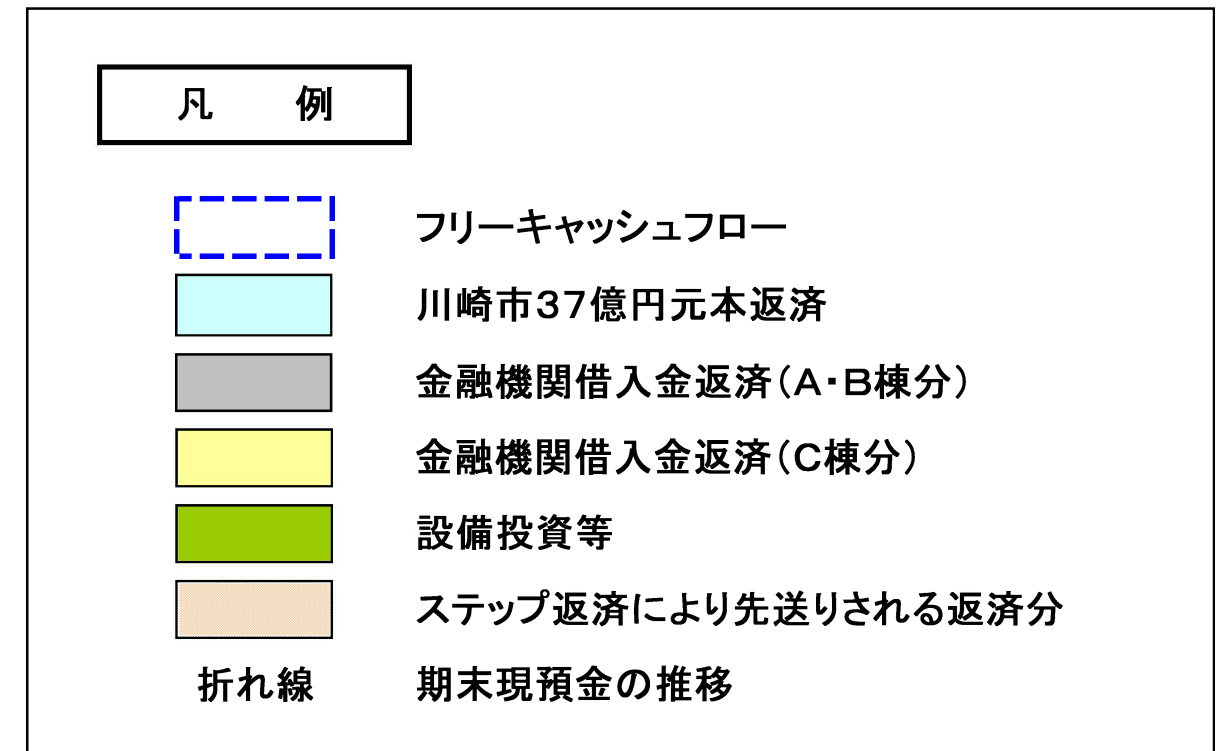
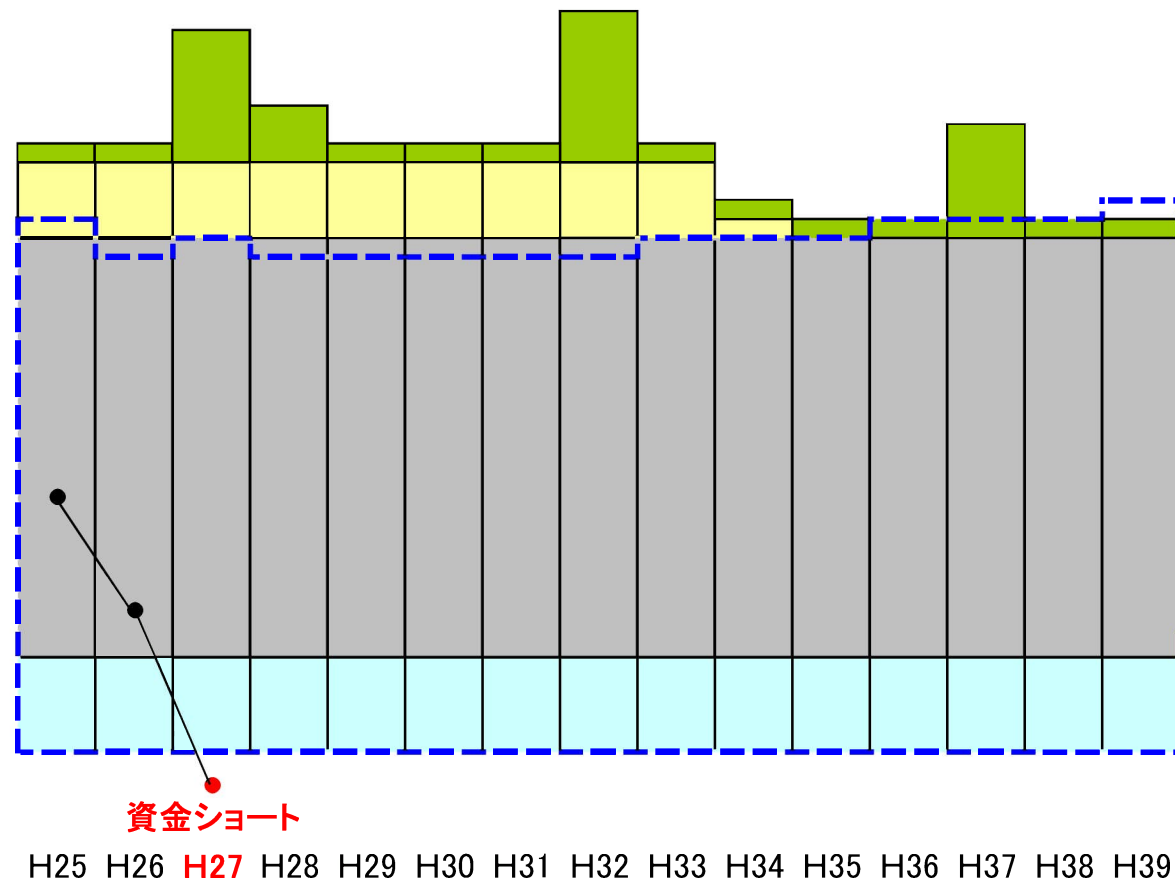
かわさきファズ(株) A・B棟賃料収入の推移



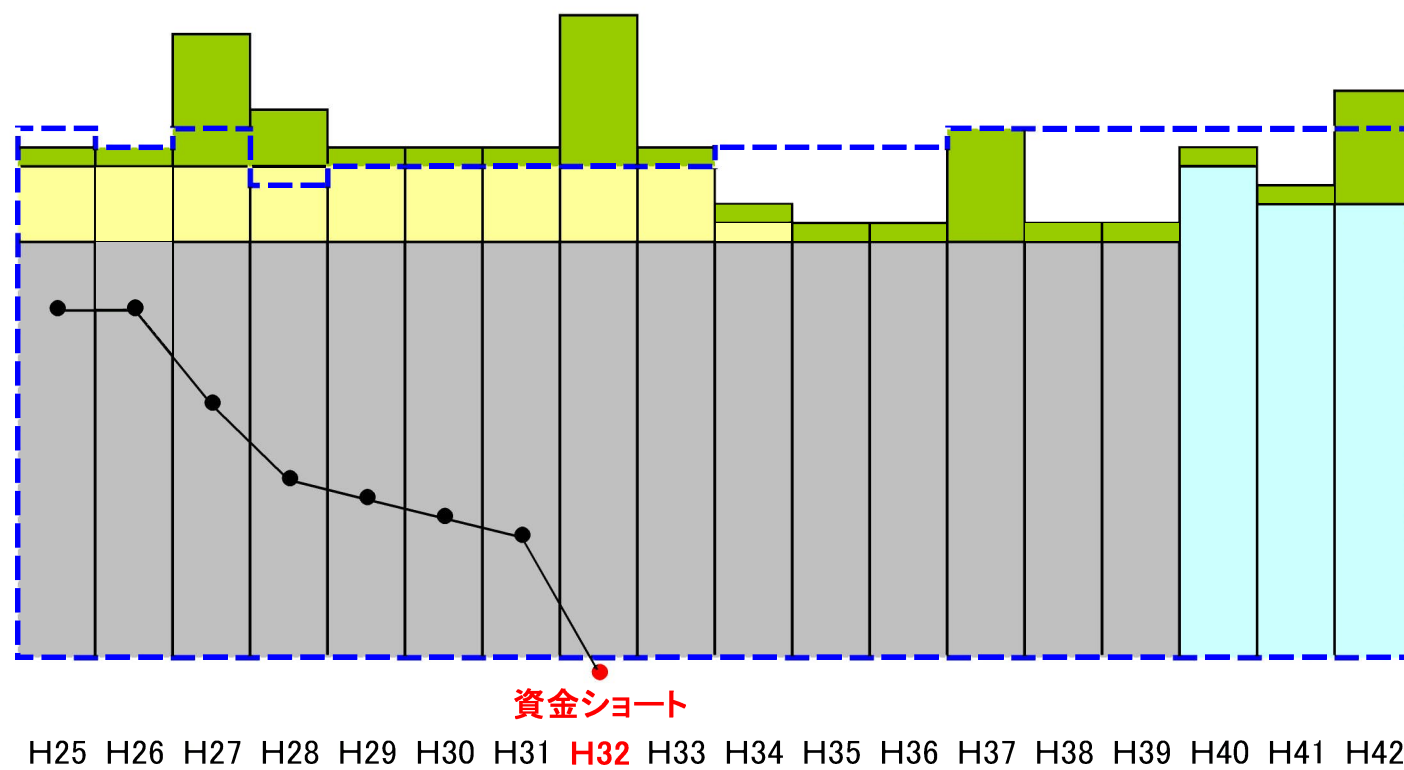
川崎市及び金融機関によるリスケジュールリング対応比較

<補足資料2>

<ケース1> 金利を基準金利+0.75%に戻し、本市へ貸付金の元本返済を開始



<ケース2> 金利を据え置き、本市への貸付金の元本返済を猶予



<ケース3> 金利を据え置き、本市への貸付金の元本返済を猶予
さらにステップ返済を導入 ⇒ **債権者による協力体制の確立**

