

# 環境委員会資料

## 2 所管事務の調査（報告）

- (1) かわさきファズ株式会社との市有地賃貸借契約の更新等について

資料 かわさきファズ株式会社との市有地賃貸借契約の更新等について

港 湾 局

(令和7年1月31日)

# かわさきファズ株式会社との市有地賃貸借契約の更新等について

## 1 概要

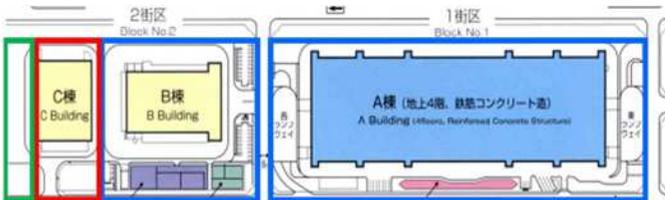
出資法人であるかわさきファズ株式会社（以下、ファズ）に  
ついて、平成24年度に有利子貸付金等のリスケジュール（返  
済時期の延期。以下、リスケ）を行っているが、**同社に貸  
し付けている市有地の「普通財産貸付契約」及び「事業用借地  
権設定契約」の契約期間が、いずれも令和7年3月31日に満了を  
迎えることから、リスケ後の経営状況等及び契約更新等の内容  
について報告するもの。**

## 2 過去の経緯

(参考) A棟外観



(参考) 建物配置図



普通財産貸付契約 : ※青枠(H7)、赤枠(H8)部分  
事業用借地権設定契約 : ※緑枠(H18)部分

- 平成 7年 3月 : **かわさきファズ株式会社設立**  
(資本金53億2,705万円、市出資31.9%)  
普通財産貸付契約締結 (A・B棟)  
権利金約205億円(うち計40億円納付済)
- 平成 8年 4月 : 普通財産貸付契約変更契約 (C棟の一部)  
権利金約20億円増  
⇒ **権利金の残額合計約185億円**  
(**長期借入金返済完了後に支払いを開始**)
- 平成10年 4月 : かわさきファズ物流センター (A・B棟) 稼働  
(建設資金等382億円を金融機関から借入)

・平成14年3月 : 権利金残額に係る利息放棄 (議決)

(参考) 普通財産貸付契約書 (平成14年3月28日変更契約)

第9条

第2項 **権利金の残額18,554,561,911円については、乙がその投下  
資本に係る長期借入金の返済完了年次の翌年次から甲に支払う  
ものとする。**

第3項 前項により乙が甲に支払う**権利金の残額の支払方法については、  
甲乙協議の上、別に定めるものとする。**

第4項 前項の**権利金の残額については、利息は一切生じないものとする。**

・平成15年 7月 : 市からファズへの37億円有利子貸付  
(議決) (令和9年度返済予定)

・平成18年10月 : 事業用借地権設定契約 (C棟の一部)

・平成20年 1月 : C棟稼働

・平成25年 2月 : 「かわさきファズ株式のリスケジュール  
に係る本市の対応について」

(市民委員会報告)

⇒市37億円有利子貸付最終弁済期日3年延長  
(令和10年度返済開始、12年度返済)

(金融機関借入金最終弁済期日15年延長  
(平成24年度返済⇒令和9年度返済に変更))

・令和 7年 3月 : 普通財産貸付契約、事業用借地権設定契約  
期間満了

## 3 リスケ後の経営状況等

(1) 経営状況

- 令和元年度決算において設立以降の累積赤字を解消
- 令和2年度決算以降は株主配当(剰余金の配当)を実施
- 令和3年度 : 7.0億円、4年度 : 7.1億円、5年度 : **6.4  
億円の純利益**(税引後)と**近年は一定の収益を計上**
- 令和5年度末時点の入居率は100%

(2) 今後の見通し

・現時点で平成24年度のリスケ時の取り決めどおり進捗  
見込み

① 金融機関借入金 令和9年度返済予定

② 市貸付金37億円 令和10年度返済開始、12年度完  
済予定

## 4 契約更新等について

(1) 契約期間 … 30年

・ファズがテナントに対し長期契約の選択肢を提示することが可能  
となり、**テナントを誘致する上で有利に働く**

(例えば、入居時に設備投資(償却期間:15年)の必要がある、  
冷凍・冷蔵貨物を扱うテナントにとって、設備投資(=入居)判  
断を行うに当たってポジティブ要素となる)

・ファズの事業運営に際し、長期の修繕の見通し等を立てることが  
可能となり、**事業の計画的、円滑な遂行につながる**

⇒ **これらプラスの効果がファズの安定経営の確保につながり、  
市にとっても権利金の残額の支払い等の面で有益**

(2) 貸付料(年額)

	更新後賃料(ア)	現行賃料(イ)	差額(ア-イ)
普通財産	193,900千円	135,138千円	58,762千円
事業用借地	39,000千円	21,240千円	17,760千円
合計	232,900千円	156,378千円	76,522千円

※更新後賃料は不動産鑑定結果を参考に、  
令和6年10月15日開催の川崎市不動産評価委員会で決定済

(3) その他

・**権利金の残額(約185億円)の支払方法**(返済年額、返済期間等)  
**について調整を開始する。**なお今後、施設の経年劣化に伴い施設  
修繕費の増加が想定されることから、ファズの施設修繕の見通し  
等も確認しながら、**遅くとも有利子貸付金の返済完了(令和12  
年度予定)までに支払方法について整理し、改めて契約変更等の  
対応を行う。**

・上記(1)(2)を除き、従前の契約内容から大きな変更はなし

## 5 スケジュール

令和7年 1月 環境委員会報告

3月 契約書・公正証書締結