

市長定例記者会見事項書

とき 平成24年6月28日(木)11時30分～
ところ 庁議室(市本庁舎4階)

○株式会社津センターパレスの財務改善について

○津市沿岸地域標高マップの市内全戸配布について

○津市木造住宅無料耐震診断受診促進に向けた住宅訪問について

定例記者会見 平成24年6月28日(木) 11時30分~	
場 所 庁 議 室	
事 務 担 当 課	
所 属	職・氏 名
商工観光部 商業労政振興課 (電話229-3114)	商業労政振興課長 武川 明広

株式会社津センターパレスの財務改善について

株式会社津センターパレスから、別紙1のとおり津市長宛てに文書が送付され、6月27日付で受理しました。

当該文書によると、株式会社津センターパレスの財務改善が行われたということであり、その内容は別紙2のとおりです。

今回、株式会社津センターパレスから報告のあった財務改善については、7月1日発行の広報津（別紙3-1及び3-2）で市民の皆さんにお知らせすることとしています。

平成 24 年 6 月 26 日

津市長 前 葉 泰 幸 様

株式会社津センターパレス
代表取締役専務 橋本 喜久男



第 35 期報告書における(株)津センターパレスの財務改善について

当社は本日、第 35 回定時株主総会を終えましたが、第 35 期におきまして、別添「第 35 期報告書」のとおり財務体質を改善することができましたので、ご報告申し上げます。

(株)ダイエー様につきましては、昭和 60 年、津センターパレスのオープン時にその中核テナントとして入居され、その後の(株)ダイエー様のご事情から平成 7 年に撤退されましたが、撤退に伴い入居時にお預りした敷金及び保証金の返済が生じ、保証金については平成 11 年から分割返済することとし、敷金の返済方法について協議を進めて参りましたが合意に至らずに進展して裁判となりました。裁判では、敷金約 8 億円について調停による和解が成立して平成 22 年 4 月に一括返済することとなりました。しかし、当社の厳しい経営状況から一括返済が困難な状況となり、長期の分割返済を要請して参りました。

平成 23 年になって、(株)ダイエー様が当社の債権（敷金及び保証金）及び株式を第三者へ譲渡されることになり、後述のとおり、預かり保証金は前期末 2 億 7,793 万円から 490 万円に、預かり敷金は 12 億 4,076 万円から 8 億 2,202 万円に、長期借入金は 9,897 万円から 5 億 9,180 万円になり、この 3 項目の固定負債合計は 16 億 1,766 万円から 14 億 1,872 万円となって約 2 億円の減債を図ることができたとともに、株式についても、(株)ダイエー様が第三者へ譲渡された株式を議決権などのない「属人的みなし種類株式」としたことと、第 1 位の大株主である津市の所有する株式の議決権比率は 26.6 パーセントから 36.2 パーセントに、第 2 位は(株)ダイエー様の代わりに近畿日本鉄道(株)様となり、同比率も 18.5 パーセントから 25.2 パーセントとなったところです。

これは、(株)ダイエー様が債権（敷金及び保証金）及び株式を譲渡された第三者に対して、当社が金融機関から借入れをして預かり保証金の全額及び預かり敷金の一部を返済したことによるものです。またこの返済に伴い、(株)ダイエー様が持っていた当社不動産の抵当権も抹消することができました。

この結果、一括返済が求められていた預かり保証金及び預かり敷金は、第三者や金融機関に対して計画的に返済していくこととなり、当社の財務体質が改善されたところです。

以上、ご報告申し上げます。

※ 「属人的みなし種類株式」…株主総会での議決権がない等、株主の権利が制限された株式。



(第35回定時株主総会招集ご通知添付書類)

第35期 報告書

自 平成23年4月1日
至 平成24年3月31日

事業報告書
貸借対照表
損益計算書
株主資本等変動計算書
個別注記表
監査役の監査報告書 謄本

株式会社 津センターパレス

第35期（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）事業報告

I 現況に関する事項

1. 事業の経過及びその成果

当期の我が国経済は、東日本大震災の影響により厳しい状況からスタートしましたが、官民一体となった復旧対応の進行とともに大きく停滞していた経済活動は、徐々に回復基調に転ずる展開となりました。その傾向が継続することが期待されていますが、海外景気の影響により我が国の景気が下押しされるリスクも存在し、また国内においては電力供給の制約や原子力災害の影響、さらには、デフレや雇用情勢の悪化といった懸念が依然として残っている状況にあります。

このような状況の中、当社におきましては、期中に、(株)ダイエー様にかかる債権及び株式が譲渡されましたが、株主の皆様のご理解を得て対応を図って参りました。引き続き、計画的な財務運営を確保し、経営の安定と向上に努めて参りたいと考えております。

また、中心市街地での賑わいづくりの中核施設としての役割を主体的に発揮する目的をもって、前期に引き続き、「センパレ・賑わい創出プロジェクト」事業を実施して参りました。

特に、11月に賑わい強化月間として開催した、大門・丸之内・津新町商店街をつなぐ「にぎわいづくり事業」は、周辺商業施設と商店街と連携し、郷土の先人顕彰パネル展、高校生写真展等を行うとともに、その展示会場を回るスタンプラリーの開催とあわせ、その期間中に行われた各種の催しとも連携させることで、中心市街地の賑わいを創り出し、前期の開催より多くの参加者があり好評を得ました。

また、「津市4大学生・高校生によるまちおこし隊」を編成し、学生の視点と発想から中心市街地活性化を考える取り組みを、三重大学地域戦略センターと連携し実施しました。さらに、三重大学学長との対談番組「よみがえる津の中心市街地活性化」をテレビ等で放映し、情報の発信に努めました。

これらの事業の実施は、入居テナントの誘致に結びつき、期中には、辻製油(株)と三重大学による共同アンテナショップつみきプラザ、三重大学地域連携プラザ、三重大学地域戦略センターが入居いたしました。

また、平成24年度は、津市中央公民館等の入居に伴う工事が行われる運びとなっております。

当社としましては、新たな来場者がビル全体の賑わいを創り出し、同時に中心市街地の活性化に繋がること、さらに、これまで商業施設としての機能を担ってきた津センター・パレスが、様々な情報やサービスを提供する機能を持ち、多くの人が集う出会いと交流

の結節点としての役割を担えるよう各テナント及び地元商店街との連携を図りながら務めてまいりたいと考えております。

次に、当期の営業概況についてご報告申し上げます。

当社の当年度及び過去3年間の業績の推移は、3頁の2.財産及び損益の状況に示すとおりでございます。

当期の賃貸収入は484,090千円(前期比2,830千円、0.6%減)、経常利益は80,858千円(前期比12,009千円、12.9%減)、今期、後半に計画的な修繕工事等を実施したことなどにより、当期純利益は44,222千円(前期比11,083千円、20.0%減)となりました。

今後を見通しますと、我が国経済の厳しい状況のなかにあって、景気の持ち直し傾向が確かなものとなることが期待されますが、先行きは依然として不透明な状況にあります。

当社といたしましては、今後とも積極的なテナント誘致に努め、経営の安定化を図るとともに、より一層の経費節減に努め、業績の改善にむけて全役職員が一丸となって取り組んで参る所存でございます。

株主の皆様の尚一層のご指導、ご鞭撻の程お願い申し上げます。

2.財産及び損益の状況

(単位:千円)

区分	第32期 平成20年度	第33期 平成21年度	第34期 平成22年度	第35期 平成23年度
賃貸収入	475,843	492,868	486,920	484,090
経常利益	37,582	86,508	92,867	80,858
当期純利益	10,890	50,883	55,305	44,222
総資産	3,806,331	3,746,514	3,646,234	3,533,954

(注) 単位未満を切り捨てて表示しております。

3.従業員の状況

従業員数	平均年齢	平均勤続年数
4名	53才	12年

4.主要な借入先

借入先	借入金額	借入先が所有する 当社の株式、議決権比率	
株式会社 百五銀行	809,160千円	65,000株	3.3%
株式会社 第三銀行	46,531千円	—	—
合計	855,691千円	65,000株	3.3%

II 株式に関する事項

1. 株式の状況

- | | |
|----------------|---------------------|
| ① 会社が発行する株式の総数 | 3,000,000株 |
| ② 発行済株式の総数 | 普通株式 1,942,000株 |
| | 属人的みなし種類株式 700,000株 |
| ③ 当年度末株主数 | 31名 |
| ④ 大株主の状況 | |

順位	株 主 名	持 株 数	議決権比率
1	津 市	702,000株	36.2%
2	近畿日本鉄道株式会社	490,000株	25.2%

III 会社役員に関する事項

1. 取締役及び監査役

役 職	氏 名	他 の 会 社 の 代 表 状 況
代表取締役社長	前 葉 泰 幸	津市長
代表取締役専務	宮 武 新次郎	
取 締 役	岡 本 孝 三	岡本孝三税理士事務所 所長
取 締 役	岡 本 直 之	三重交通グループホールディングス株式会社 社長
取 締 役	渡 辺 義 彦	株式会社百五銀行 専務取締役
常 勤 監 査 役	渡 瀬 賢	

第35期 貸借対照表

(平成24年3月31日現在)

(単位:円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	66,117,375	流動負債	347,752,721
現 金・預 金	45,682,672	短 期 借 入 金	263,891,000
未 収 入 金	17,902,974	未 払 金	47,750,870
前 払 費 用	2,110,898	未 払 費 用	621,497
繰延税金資産	420,831	未 払 法 人 税	5,538,100
		預 り 金	611,868
		前 受 金	1,830,879
		短 期 預 り 保 証 金	2,875,007
		短 期 預 り 敷 金	24,634,000
固定資産	3,467,837,490	固定負債	1,618,850,891
有形固定資産	3,428,197,945	社 債	200,000,000
建 物	1,350,167,383	長 期 借 入 金	591,800,000
構 築 物	1,601,936	預 り 保 証 金	4,906,669
機 械 装 置	436,004	預 り 敷 金	822,026,706
器 具 備 品	13,363,141	退 職 給 付 引 当 金	117,516
土 地	2,062,629,481		
無形固定資産	3,526,640	負 債 の 部 合 計	1,966,603,612
借 地 権	3,000,000	(純資産の部)	
電 話 加 入 権	526,640	株 主 資 本	1,567,351,253
投資その他の資産	36,112,905	資 本 金	92,470,000
投 資 有 価 証 券	2,050,000	資 本 準 備 金	1,228,530,000
関 係 会 社 株 式	34,000,000	利 益 剰 余 金	246,351,253
差 入 保 証 金	20,000	繰 越 利 益 剰 余 金	246,351,253
繰延税金資産	42,905	純 資 産 の 部 合 計	1,567,351,253
資 産 の 部 合 計	3,533,954,865	負 債 及 び 純 資 産 の 部 合 計	3,533,954,865

第35期 損益計算書

自 平成23年4月1日

至 平成24年3月31日

(単位:円)

科 目	金額	
賃貸収入		484,090,707
一般管理費		394,074,960
營業利益		90,015,747
営業外収益		
受取利息	28,514	
雑収入	12,855,852	12,884,366
営業外費用		
支払利息	22,041,715	22,041,715
経常利益		80,858,398
特別損失		
固定資産除却損	6,397,467	6,397,467
税引前当期純利益		74,460,931
法人税等		23,815,600
法人税等調整額		6,422,740
当期純利益		44,222,591

第35期 株主資本等変動計算書

自 平成23年4月1日
至 平成24年3月31日

(単位：円)

【株主資本】

資 本	金	前 期 末 残 高	92,470,000
		当 期 変 動 額	0
		当 期 末 残 高	<u>92,470,000</u>

資 本 剰 余 金

資本準備金	前 期 末 残 高	1,228,530,000
	当 期 変 動 額	0
	当 期 末 残 高	<u>1,228,530,000</u>

資本剰余金合計

資本剰余金合計	前 期 末 残 高	1,228,530,000
	当 期 変 動 額	0
	当 期 末 残 高	<u>1,228,530,000</u>

利 益 剰 余 金

繰越利益剰余金	前 期 末 残 高	202,128,662
	当 期 変 動 額	当期純利益
	当 期 末 残 高	<u>246,351,253</u>

利益剰余金合計

利益剰余金合計	前 期 末 残 高	202,128,662
	当 期 変 動 額	44,222,591
	当 期 末 残 高	<u>246,351,253</u>

株 主 資 本 合 計

株 主 資 本 合 計	前 期 末 残 高	1,523,128,662
	当 期 変 動 額	44,222,591
	当 期 末 残 高	<u>1,567,351,253</u>

純 資 產 の 部 合 計

純 資 產 の 部 合 計	前 期 末 残 高	1,523,128,662
	当 期 変 動 額	44,222,591
	当 期 末 残 高	<u>1,567,351,253</u>

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

時価のないその他有価証券及び関係会社株式については、移動平均法による原価法によっております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

建物については、定額法によっております。

建物付属設備、構築物、機械装置、器具備品については、定率法によっております。

(3) 引当金の計上基準

退職給付引当金の計上方法

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務に基づき計上しております。

(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

①リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

②消費税等に関する会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

2. 株主資本等変動計算書に関する注記

当該事業年度の末日における発行済株式の数

普通株式 1,942,000株

属人的みなし種類株式 700,000株

3. その他の注記

有形固定資産の減価償却累計額 2,675,326千円

監査役の監査報告書 謄本

監 査 報 告 書

平成24年4月20日

株式会社津センターパレス

常勤監査役 渡瀬 賢[㊞]

私は、平成23年4月1日から平成24年3月31日までの第35期事業年度における事業報告、計算書類、これらの附属明細書その他取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

私は、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。以上の方針に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

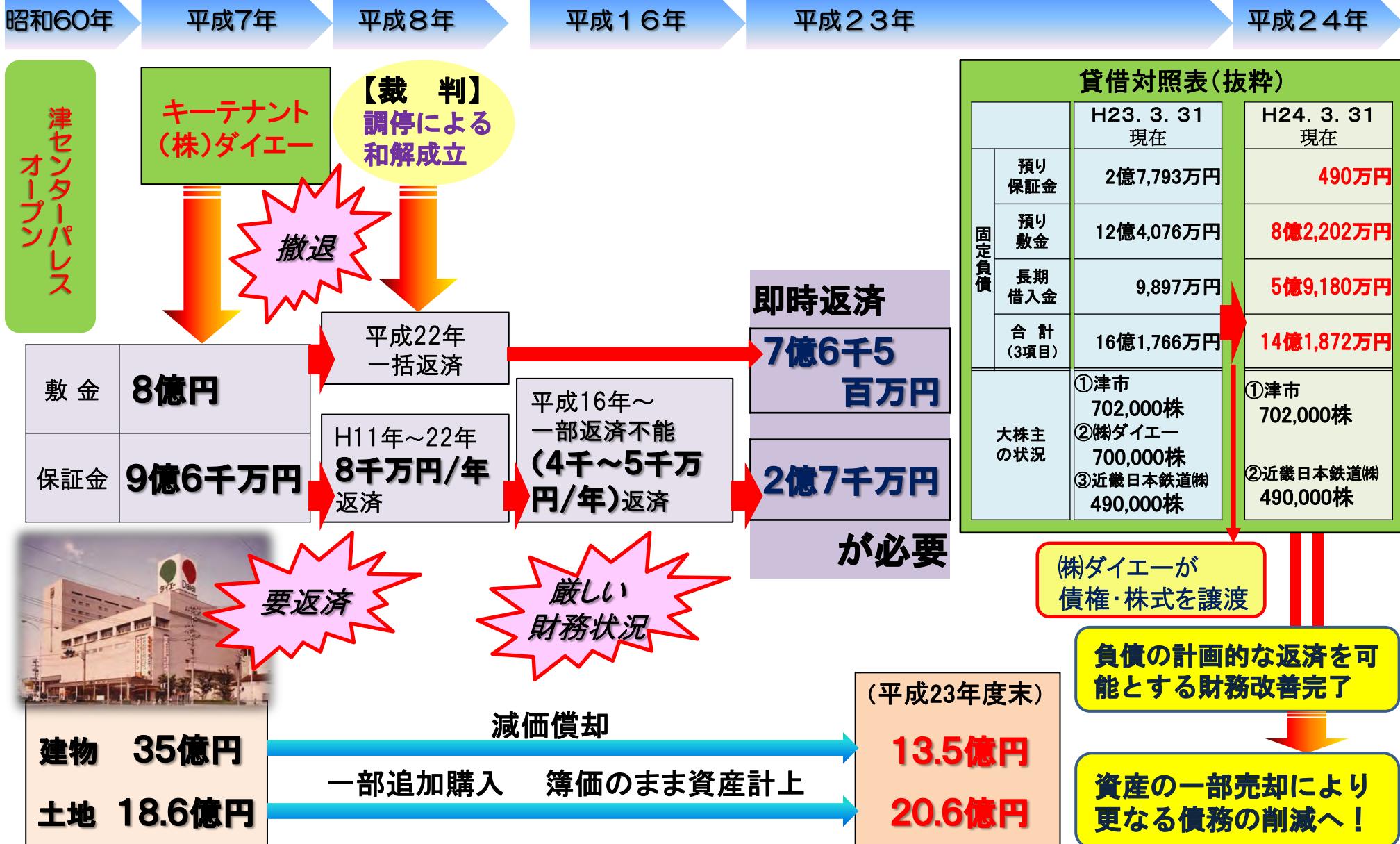
さらに、会計帳簿又はこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

- (1) 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い会社の状況を正しく表示しているものと認めます。
- (2) 取締役の職務の執行に関し、不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- (3) 計算書類とその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。

以 上

株式会社津センター・パレスの財務改善



シロモチくんとゴーちゃんが語る津市政 第2弾 津センターパレスの借金は？

問い合わせ 商業労政振興課 ☎ 229-3114 FAX 229-3335



 ねえ、シロモチくん。今度、
中央公民館や社会福祉センター
などが津センターパレスに入る
そうだね。でも、津センターパ
レスって、撤退したダイエーへ
の借金返済で財務状況が大変つ
て前に聞いたことがあるけど、
もう大丈夫なの？津センターパ
レスのことについて、少し詳し
く教えてほしいなあ。



 うん、分かった。まず始めに、今までの経過を簡単におさらいするね。津センターパレスは昭和60年4月にオープンし、その時にダイエーは中核テナントとして入居したんだ。



 保証金は平成11年から5年間は約束どおり毎年8千万円ずつ返済したけど、津センターパレスの経営が厳しく、平成16年以降は4千万円とか5千万円の返済となり、平成22年4月には3億1千万円の返済ができていなかつたんだ。もちろん、敷金約8億円の一括返済もできなくて、津センターパレスはダイエーに対して長期の分割返済をお願いして話し合いを続けていたんだ。

 それで、裁判ではどうなったの？

 保証金の9億6千万円については、入居時の約束で平成11年4月から12回の分割返済になっていたんだけれど、敷金約8億円については調停による和解が成立して、平成22年4月に一括返済することになったんだよ。

 保証金や敷金は、予定どおり返済できたの？



昭和60年4月、旧津市庁舎跡地に商業施設としてオープンした津センターパレス。平成7年2月に中核テナントであるダイエーが撤退したあと、現在はスーパーマーケットなどの商業店舗が入居するほか、市の東分庁舎や津市社会福祉協議会、津市市民活動センターなどとして活用されています。今回は津センターパレスのこれまでの経緯や今後の施設活用策などについて、津市PRキャラクターのシロモチくんとゴーちゃんが分かりやすく解説します。

 それで、話し合いはまとまつたの？

津センターパレスとダイエーだけでは話し合いがまとまらなかつたので、銀行も交えて3者でさらに話し合いを続け、平成23年8月、ようやく話がまとつたんだ。

どうなったの

 6月下旬に公表された津セントパレスの第35期報告書によると、預り敷金と預り保証金が大きく減り、大株主からダイエーの名前が消えてるんだ。どうやら、ダイエーは、債権と株式を第三者に譲渡したようだね。

 ほんとだ。保証金、敷金、長期借入金の合計が2億円近く減っているね。でも、まだ14億円もの負債があるけれど、うまく返済できるのかなあ？

 大丈夫。今回の債務構造の変更で、すぐに返すように言われ



ていた敷金は、第三者にゆっくり返済していくことになったし、新たな借入金を銀行に計画的に返済していく見通しがついたんだ。

よかったです。

うん、それに、ゴーちゃんが
最初に言ったように、今度、中

央公民館、老人福祉センター、児童館、障がい者相談支援センターなどが入ることになって、津センターパレスのビルの一部を市に売却することになるので、売却した部分の家賃収入は減るんだけど、売却した収入を返済に充てることで、債務をさらに減らせると思うよ。

津センターパレスは、オープン以来、所得税や固定資産税など20億円以上の税を支払って経済的にも地域貢献をしてきており、これまで津センターパレスで取り組んできたいろんなソフト事業やテナント誘致と、中央公民館や老人福祉センター、児童館などが入ることによって、津センターパレスや周辺商店街がもっともっとにぎわい、市街地の活性化にもさらに貢献してくれると思うんだ。

 楽しみだね～。今から改装オーブンが待ち遠しいね。

株式会社津センター・パレス第35期報告書（抜粋）

		平成23年3月31日現在	平成24年3月31日現在
固定負債	預り保証金	2億7,793万円	490万円
	預り敷金	12億4,076万円	8億2,202万円
	長期借入金	9,897万円	5億9,180万円
	合計(3項目)	16億1,766万円	14億1,872万円
大株主		①津市 702,000株 ②ダイエー 700,000株 ③近畿日本鉄道 490,000株	①津市 702,000株 ②近畿日本鉄道 490,000株



市長コラム

(株)津センターパレス の財務改善

津市長 前葉泰幸

10億3,500万円—これは、私が(株)津センターパレスの社長に就任した昨年6月時点で、同社が即時返済を求められていた敷金・保証金の額です。

平成7年のダイエーの撤退により、津センターパレスのビルを賃貸する第三セクターである同社の財務体質は極めて脆弱となっていました。経費節減に取り組み経常利益を上げても返済の財源は十分には確保できず、綱渡りの経営が続いていました。

この敷金・保証金の債権者である(株)ダイエーが債権と所有株式を譲渡することを検討していると聞き、早速ダイエー本社と返済スキームの協議を進めた結果、8月、無事取引が成立しました。センター

パレスの土地建物にダイエーが設定していた抵当権は抹消され、残った債務にも有利な条件を設定することができ、債務構造が改善されました。

財務改善の試みはさらに続きます。

バランスシートで財務内容を分析すると、資産の部の土地において大きな含み損を抱えていました。購入時の昭和54年当時に比べ地価が約3分の1に下落したためです。

一方、純資産の部に目を移すと、2億円を超える繰越利益剰余金がありました。この範囲内であれば土地の一部を売却して含み損を一部解消することができると思いました。

今回、中央公民館や社会福祉センターの津センターパレスへの移転整備において、従来のように津市に賃貸するのではなく、売却することにした理由はここにあります。津市は合併特例債を活用して購入するので、津市全体としても有利です。

今回の対応策には銀行での勤務経験を生かすことができました。今後も第三セクターの財務改善に鋭意取り組んでまいります。

「TV版市長コラム」では、前葉市長がこのテーマを語ります

HP 津市長コラム |

[検索](#)

定例記者会見 平成24年6月28日(木) 11時30分～	
場 所 庁 議 室	
事 务 担 当 課	
所 属	職・氏 名
危機管理部 防災室 (電話229-3104)	防災室長 佐藤 昭人

津市沿岸地域標高マップの市内全戸配布について

市内の沿岸地域の標高を色別で表示した「津市沿岸地域標高マップ」を市内全戸に配布します。

沿岸地域標高マップには、避難所や津波避難ビル、津市本庁舎、各地域にある庁舎の標高を表示し、地域における学習会や避難訓練等で活用するほか、津波避難計画作成研修会の資料としても活用します。

記

1 津市沿岸地域標高マップの種類及びサイズ

(1) 種類

津市沿岸地域標高マップ(北部)と津市沿岸地域標高マップ(南部)の2種類

(2) サイズ

A1判(両面印刷)

表面：津市沿岸地域標高マップ(北部)又は(南部)

裏面：津市沿岸地域標高マップ(全域)

2 配布時期及び方法

広報津(7月16日号)と同時に市内全戸配布

※安濃川より北側の地域には「津市沿岸地域標高マップ(北部)」を、

同じく南側の地域には「津市沿岸地域標高マップ(南部)」を配布します。

3 配布数

118,000部(作成数は140,000部)

4 費用

マップデータ作成費 840,000円

印刷費(18.16円/枚) 2,543,100円

(計) 3,383,100円(税込)

別添

津市沿岸地域標高マップ(北部)及び(南部)については、
マップデータの容量が大きいため添付を省略します。

なお、津市防災ポータルホームページで平成24年7月10日から
ご覧いただけます。

定例記者会見 平成24年6月28日(木) 11時30分~	
場 所 庁 議 室	
事 務 担 当 課	
所 属	職・氏 名
危機管理部 防災室 (電話229-3104)	防災室長 佐藤 昭人

津市木造住宅無料耐震診断受診促進に向けた住宅訪問について

木造住宅の無料耐震診断受診促進に向けた住宅訪問を開始します。

本年5月末現在、昭和56年5月末以前に建築された旧耐震基準の木造住宅は約2万棟で、その内、無料耐震診断を受診した建物は4,197件、耐震補強工事を受けた建物は201件となっています。

地震による建物の損壊や倒壊するなどの被害による災害を軽減するため、これまでも無料耐震診断や耐震補強工事への支援に取り組んでいますが住宅訪問を行い、さらなる無料耐震診断の受診を促進します。

記

1 訪問期間

平成24年7月1日から平成24年12月31日まで

2 訪問対象区域

市内全域。ただし、平成24年度については沿岸部地域のうち、住宅密集地を有する地区を対象とし、約6,300棟の木造住宅を訪問します。

3 訪問者（個別訪問事業の委託事業者）

特定非営利活動法人三重県木造住宅耐震促進協議会（東古河町8番17号）

4 訪問方法

訪問対象区域内にある木造住宅を訪問し、無料耐震診断の案内及び耐震化工事の支援について説明・案内を行います。無料耐震診断の受診を希望する場合は、訪問時に申し込みを受け付けます。

5 経費

4,158,000円（税込。委託業務として実施。）