

神戸市住宅供給公社について

住宅供給公社は、高度成長期の昭和40年に設立され、居住環境の良好な住宅及び宅地を低価格で供給することで住民の生活の安定に寄与してきました。震災をはさんで、とにかく不足する住宅を市民に供給するため、H5年に施行された国の「特優賃」制度などもフル活用され、住宅の確保に努めてきました。しかし、震災の特需の後、景気後退とも重なり、多大な債務の返済や、資産価格の下落、また、震災時、民間のオーナーにお願いして建ててもらった借り上げ特優賃のマンションの満室保証制度による家賃補てんなど、経営を圧迫し、経営努力では債務超過が解消できない状況から、あり方検討委員会に方向性をゆだねることとなっています。9月に提出された中間まとめでは、「破産」案が提言されましたが、金融機関等との交渉の結果、入居者や関係者保護を最優先し、公的な役割の大きい「すまいるネット」などの事業を含め都市整備公社に事業継承させる清算型民事再生案が提言されました。

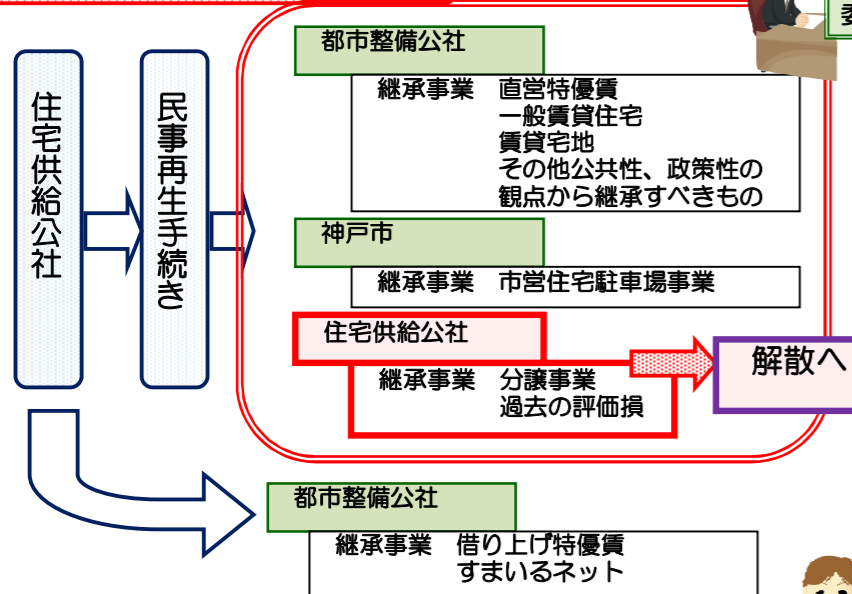
震災当時、市内の住宅不足を解消させるため、住宅供給公社は、住宅確保に奔走しました。

財務状況

年度	当期純損益	資産総額	剰余金	借入残高
H13	▲957	96,729	5,711	75,017
H14	93	80,521	2,135	65,292
H15	▲9,165	62,612	▲6,461	56,925
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
H21	84	54,848	▲2,410	45,793
H22	200	52,552	▲2,175	43,335

震災の復興需要が終わって、住宅需要は急速に冷え込み、土地価格が下落してしまいました。また、H13～H15年で、会計基準改正に備えた分譲資産の評価損処理等を実施するとともに、土地などの早期処分を実施しました。結果として、H15年度は**6,451百万円**の債務超過となりました。以降、公社の経営努力によって財務改善の策が打たれ、圧縮はされたものの、現在、なお、**2,165百万円**の債務超過の状態です。

清算型民事再生案



住宅供給公社の役割については、設立以降、特に、震災からの復興における住宅供給で大きな役割を果たしてきた。しかし、市の住宅供給は量的に充足し、質的にも改善され、設立当初の役割は終わった。一方、すまいるネットやまちづくり支援、マンションの建て替え支援などは、公的な信用力が不可欠。公的な事業は、民事再生により整備公社に引き継ぎ、その後、住宅供給公社は解散、清算する案を提案する。

民事再生にあたって、住宅供給公社の債務を清算する案がこの表です。433億円の債務の内、247億円を免除できても、なお、203億円の重荷を抱えて、都市整備公社が再スタートすることになります。

住宅供給公社の債務免除案／整備公社への引き継ぎの長期収支見込 (単位百万円)

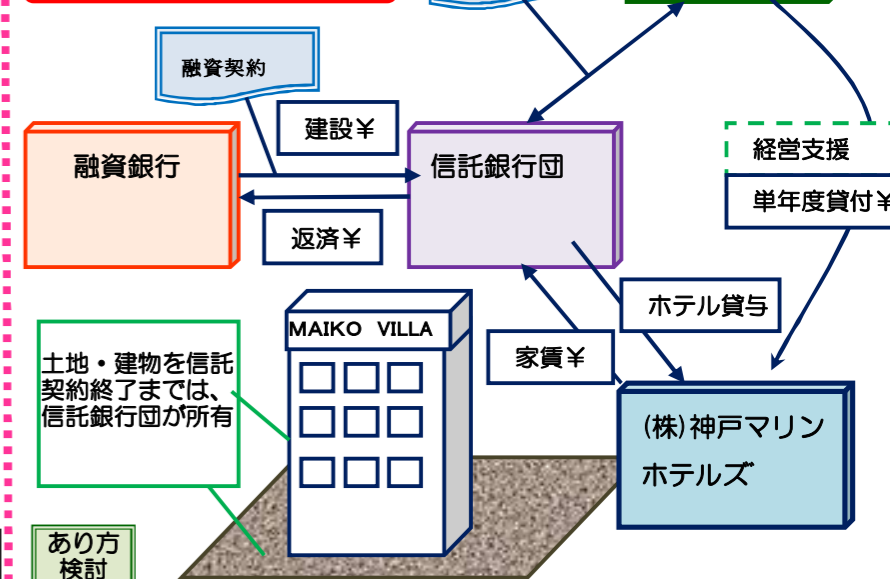
借入先	H23見込み残	免除額	引継ぎ残高	内容
トキマテ・フロンティア (SMBC)	19,716	16,184	3,532	直営特優賃他
ソラ・ゲート (SMBC他12行)	5,365	5,365	—	分譲土地
その他借入 (SMBC)	269	—	269	一般
市長期借入金	403	403	—	一般
市短期借入金	2,784	2,784	—	一般
住宅金融支援機構	14,811	—	14,811	一般、直営特優賃、借上公営
新規借入	—	—	1,710	不動産取得税相当分
合計	43,348	24,736	20,322	

舞子ピラ事業について

これまでの経緯と今後

- S41年11月 神戸市が「オリエンタルホテル舞子ピラ」を買収
- S45年10月 鉄筋5階建てに改築「市民いこいの家舞子ピラ」として運営開始
- S52年6月 市民生協中心に「神戸協同興業(株)」(現マリンホテルズ)を設立
- S61年5月 地方自治法改正に伴い、議決をすれば、土地信託が可能になる
- H5年 舞子ピラ本館建替計画が検討される
- H7年1月 阪神淡路大震災 震災当日が、本館建替工事の入札日であったが延期
- H8年10月 土地信託による信託契約* 市/信託銀行団 (さくら信託・三井信託・東洋信託)
- H8年10月 信託銀行団が融資銀行より158.6億円の融資を受ける
- H10年9月 舞子ピラ グランドオープン
- H12年3月 信託銀行団とマリンホテルズ間で資料減額の覚書
- H15年3月 予算「舞子ピラ土地信託事業損失補償」(135億円及び利息分)が可決
- H15年4月 信託期間を45年に延長、損失補償を取り入れた信託契約変更契約
- H23年6月～ 「あり方検討委員会」開催
- H24年2月 最終報告提出
- H24年秋頃(予定) 新しい運営事業者公募
- H25年4月(予定) 新事業者運営開始

信託契約について



- 信託スキームを早期に解消すること
- ホテル事業の存続を前提に、売却も含めた新たな事業提案を募る。
- 関係者いずれにも法的な責任は発生しない。

特に、マリンホテルズに対しては、

- 商圏の更なる拡大や施設商品力の強化など、改善すべき点は多少あるものの、昨今の厳しい市場環境の中においても運営上の競争力は一定のレベルを堅持し、運営の難しい多機能型ホテルとしては、比較的良好な水準を維持している。ホテルオペレータの能力は比較的高いと評価される。にもかかわらず債務超過が続いている最大の要因は、賃料が重すぎることである。
- 今後は、ホテル事業の存続を前提とし、売却処分も含めた幅広い事業提案を募る。

舞子ピラ事業に関連する最高裁判決

「安曇野菜園事件最高裁判決」・・・安曇野市が第3セクターに融資した金融機関との損失補償契約に基づく公金支出の差止を求める住民訴訟。損失補償契約の適法性・有効性は地方自治体の裁量権の範囲の逸脱や濫用の有無によって決められるべきと判断された。
 「青野運動公苑土地信託事業」・・・兵庫県の土地信託事業。信託銀行が自己の固有財産で負担した費用を兵庫県に求めたもので、受託者の信託銀行の費用補償請求権を認める判決が確定。

舞子ピラは風光明媚なかつ由緒ある土地に立脚しており、市民からも愛着のあるホテル。ホテルとしての永続的な運営を望みます!!

特に、海上アクセス、住宅供給公社、舞子ピラ事業について、厳しい判断が行われ、民事再生の手続きなどが進みつつあります。経緯等を見ていただければ、いずれも、17年前の震災が大きく影を落としてきたことが読み取れると思います。また、公的な性格の強い事業(収益の出にくい)を外郭団体に担当させてきた面もあり、今後は、公的な事業の切り分けの明確化も必要になってきます。多額の債権放棄にあたる処理がそれぞれ実行され、新しい体制でスタートを切ることになりますが、附帯決議で指摘しているように、事業を継承した、あるいは再出発した団体を、再び債務超過に陥らせることのないよう、市当局、また、議会の私たちも財務諸表を厳しくチェックし、提言していく責任があります。

〒655-0034 神戸市垂水区仲田3-1-8-202 (垂水支部) 神戸市議員 川原田弘子事務所
 TEL&FAX 078-709-8998
 e-mail: happy@hiroko-club.com
 URL: <http://www.hiroko-club.com>

〒650-8570 神戸市中央区加納町6-5-1 民主党神戸市議員団
 TEL 078-322-5844
 FAX 078-322-6161