

株式会社まちづくり中野21の運営状況等について

株式会社まちづくり中野21が、平成27年(2015年)7月29日に臨時株主総会を開催し、下記のとおり役員を改選したので報告する。

記

1 新取締役の氏名等

取締役 本田 武志 (中野区副区長)

2 退任取締役の氏名等

取締役 英 直彦 (前中野区副区長)

3 新取締役の任期

平成29年(2017年)6月開催予定の定時株主総会まで。

4 改選後の役員構成

役職	氏名
代表取締役社長	金野 晃 (元中野区副区長)
取締役	本田 武志 (中野区副区長)
取締役	山岸 隆一 (元中野区収入役)
取締役	川村 秀利 (元宮園自動車株式会社 代表取締役)
常勤監査役	塩田 龍海 (公認会計士・税理士)
監査役	戸矢崎 哲 (国際電子工業株式会社 取締役社長)
監査役	大塚 孝子 (弁護士)

5 中野サンプラザ取得・運営等事業の経緯

別紙のとおり。

(参考) 株式会社中野サンプラザの取締役

株式会社中野サンプラザにおいて、平成27年(2015年)7月29日に臨時株主総会が開催され、役員が改選された。

(1) 新取締役の氏名等

取締役 本田 武志 (中野区副区長)

(2) 退任取締役の氏名等

取締役 英 直彦 (前中野区副区長)

(3) 新取締役の任期

平成28年(2016年)6月開催予定の定時株主総会まで。

(4) 改選後の役員構成

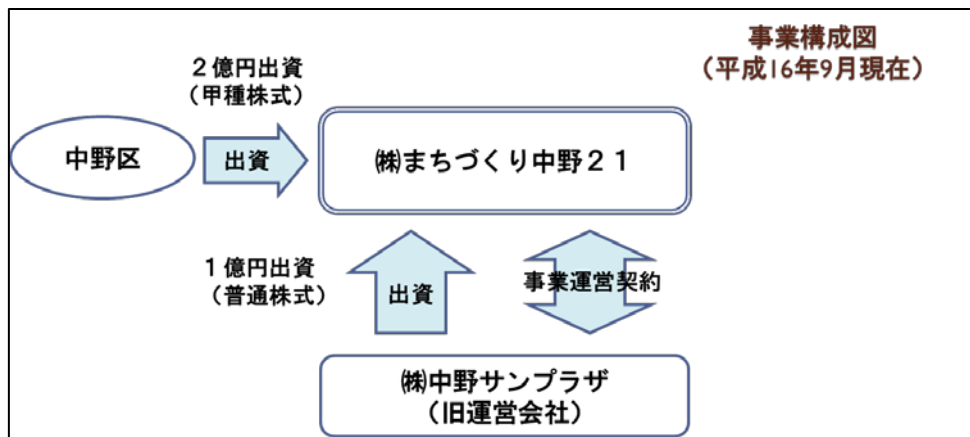
役職	氏名
代表取締役会長	金野 晃 (元中野区副区長)
代表取締役社長	佐藤 章
取締役	本田 武志 (中野区副区長)
取締役	山岸 隆一 (元中野区収入役)
常勤監査役	加藤 眞司 (税理士)
監査役	戸矢崎 哲 (国際電子工業株式会社 取締役社長)
監査役	大塚 孝子 (弁護士)

中野サンプラザ取得・運営等事業の経緯

1 設立（平成16年9月）

中野サンプラザの所有会社として、株式会社まちづくり中野21（以下「所有会社」という。）が設立された。設立にあたっては、区が2億円、中野サンプラザ運営研究会グループが設立した株式会社中野サンプラザ（以下、「旧運営会社」という。）が1億円を出資した。

(1) 事業構成図



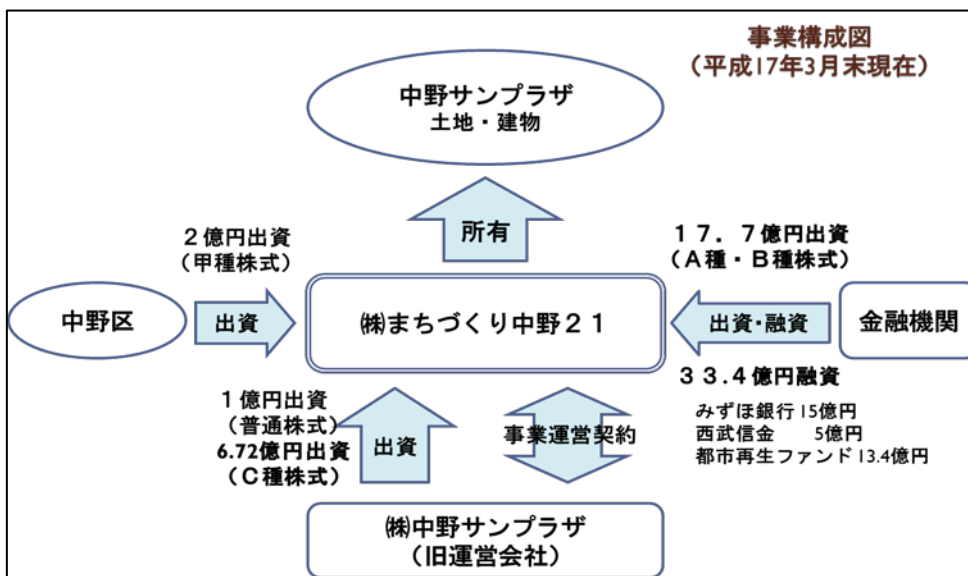
(2) 所有会社の株主構成

種別	出資者	発行時の価格	発行数	内容	議決権
普通株式	旧運営会社	1億円	2,000株		あり
甲種優先株式	中野区	2億円	4,000株	不動産の売買、事業契約の締結・変更、多額の借財など、重要事項について拒否権をもつ	あり
計		3億円	6,000株		

2 取得のための増資・融資（平成16年9月～平成17年3月）

平成16年9月、所有会社は、中野サンプラザを所有する独立行政法人雇用・能力開発機構と売買契約を締結した。中野サンプラザ取得のために、24.42億円を増資（A種優先株式、B種優先株式及びC種優先株式を発行）するとともに、33.4億円の融資を受けた。

(1) 事業構成図



(2) 所有会社の株主構成

種別	出資者	発行時の価格	発行数	内容	議決権
普通株式	旧運営会社	1億円	2,000株		あり
甲種優先株式	中野区	2億円	4,000株	不動産の売買、事業契約の締結・変更、多額の借財など、重要事項について拒否権をもつ	あり
A種優先株式	都市再生PMF(※)	15億円	15株	発行価額に対して年9%の利益配当。配当できなかった分及び発行価額分は残余財産から優先配分	なし
B種優先株式	都市再生PMF(※)	2.7億円	9株	A種配分後の未処分利益の15%を優先配分	なし
C種優先株式	旧運営会社	6.72億円	1株	A種配分後の未処分利益の72%を優先配分	なし
計		27.42億円	6,025株		

(※) 都市再生プライベート・メザニン・ファンドの略 (以下、同様)

(3) 融資の内訳

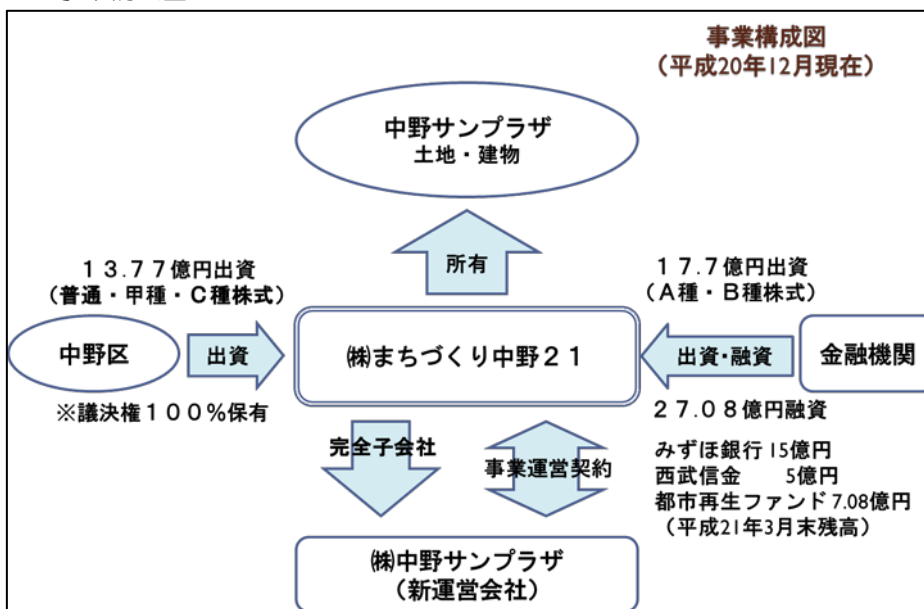
種類	金融機関	融資額	内容
シニアローン	みずほ銀行 西武信用金庫	20億円 ・みずほ銀行 15億円 ・西武信用金庫 5億円	10年間は利息のみ返済し、元本は10年後に一括返済する
劣後ローン	都市再生PMF	13.4億円	毎回の利息返済と同時に、元本返済計画のとおり10年間で元本を返済する

3 事業再編（平成 20 年 12 月）

平成 20 年 8 月に中野サンプラザ取得・運営等事業の代表企業が事業から離脱する意向が示され、旧運営会社から区へ「株譲渡」「事業譲渡」の提案があった。

区は、サンプラザ地区のまちづくりを、区が完全主導で進めることが望ましいと判断し、この提案を受け、旧運営会社の所有する所有会社株式（普通株式 2,000 株、C 種優先株式 1 株）を区が取得するとともに、所有会社が新運営会社を取得するために必要な資金を区が追加出資した。

(1) 事業構成図



(2) 所有会社の株主構成

種別	出資者	発行時の価格	発行数	内容	議決権
普通株式	中野区	1 億円	2,000 株		あり
普通株式	中野区	4.05 億円	8,100 株		あり
甲種優先株式	中野区	2 億円	4,000 株	不動産の売買、事業契約の締結・変更、多額の借財など、重要事項について拒否権をもつ	あり
A種優先株式	都市再生 PMF	15 億円	15 株	発行価額に対して年9%の利益配当。配当できなかった分及び発行価額は残余財産から優先配分	なし
B種優先株式	都市再生 PMF	2.7 億円	9 株	A種配分後の未処分利益の 15% を優先配分	なし
C種優先株式	中野区	6.72 億円	1 株	A種配分後の未処分利益の 72% を優先配分	なし
計		31.47 億円	14,125 株		

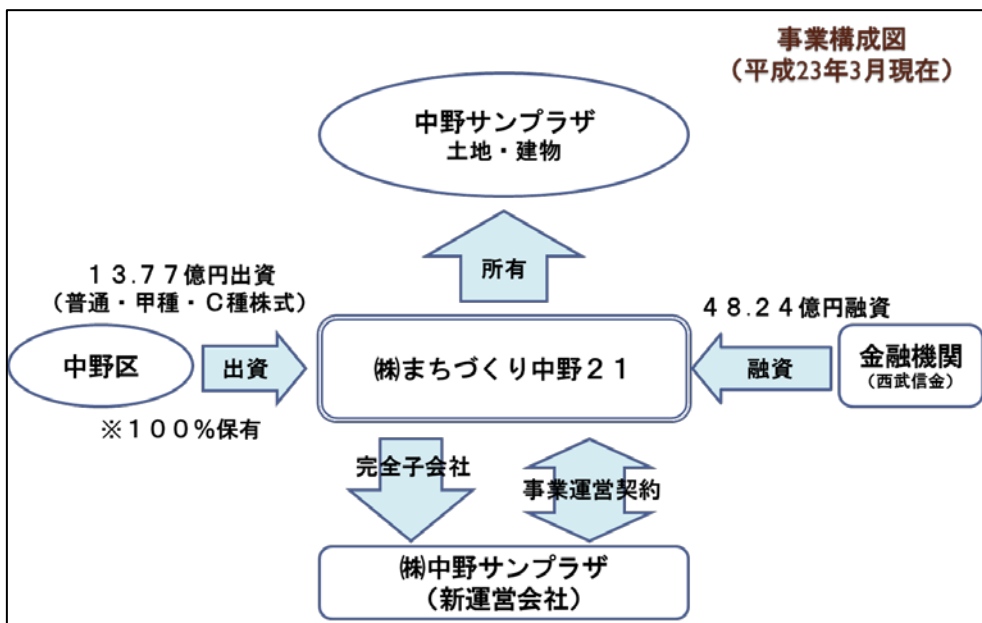
(3) 融資の内訳

種類	金融機関	融資額	内容
シニアローン	みずほ銀行 西武信用金庫	20 億円 ・みずほ銀行 15 億円 ・西武信用金庫 5 億円	10 年間は利息のみ返済し、元本は 10 年後に一括返済する
劣後ローン	都市再生 PMF	7.08 億円 (平成 21 年 3 月末残高)	毎回の利息返済と同時に、元本返済計画のとおり 10 年間で元本を返済する

4 リファイナンス（平成23年3月～現在に至る）

資金調達コストの低減及び財務体力の向上を図るため、所有会社は平成23年3月にリファイナンス（借り換え）を実施した。このことにより、従来の融資を全額返済するとともに、A種優先株式及びB種優先株式を清算した。その結果、所有会社は区が全額出資する会社となった。

(1) 事業構成図



(2) 所有会社の株主構成

種別	出資者	発行時の価格	発行数	内容	議決権
普通株式	中野区	5.05億円	10,100株		あり
甲種優先株式	中野区	2億円	4,000株	不動産の売買、事業契約の締結・変更、多額の借財など、重要事項について拒否権をもつ	あり
C種優先株式	中野区	6.72億円	1株	未処分利益の72%を優先配分	なし
計		13.77億円	14,101株		

(3) リファイナンスの内容

(ア) 借り換え対象額

・融資残高	25.4億円	} 計 48.24億円
・A種・B種優先株式（簿価）	17.7億円	
・A種優先株式配当金（未払い含む）	4.59億円	
・ブレイクファンディングコスト※	0.55億円	

※ブレイクファンディングコスト＝期限前弁済に伴うコスト

(イ) 借り入れ内容

金融機関	融資額	内容
西武信用金庫	48.24億円	融資期間は10年間（金利年2.3%） 期中償還は年5千万円