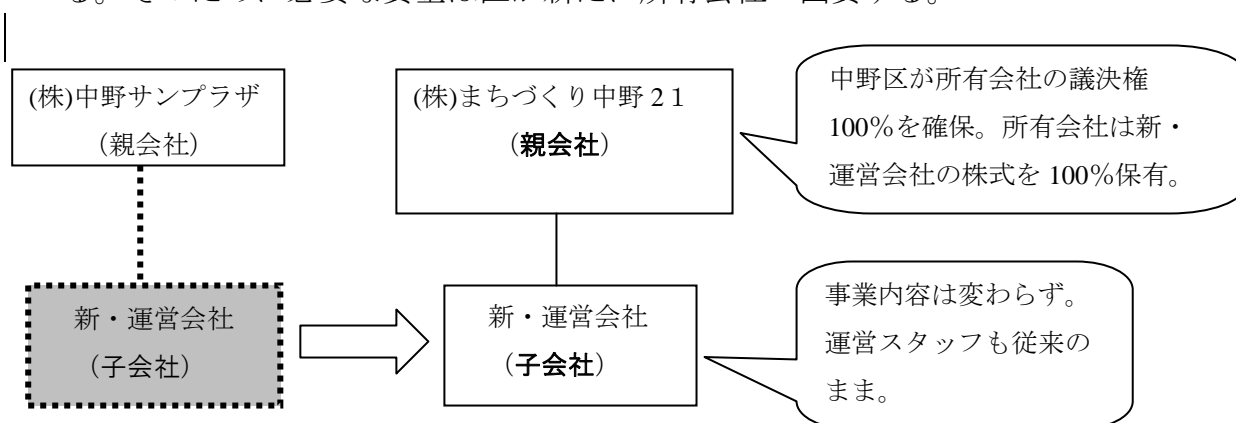


## 中野サンプラザ取得・運営等事業の枠組み変更について

### 1 枠組み変更の概要

- 株式会社中野サンプラザ（以下、現運営会社）が所有する株式会社まちづくり中野 21（以下、所有会社）の株式を区が取得する。
- 現運営会社が中野サンプラザを運営するために必要な資産（人材含む）を移した子会社（以下、新・運営会社）を設立し、その新・運営会社を所有会社が取得する。そのために必要な資金は区が新たに所有会社へ出資する。



### 2 補正予算案（第 76 号議案）の内容

(1) 運営会社の所有する所有会社株式の取得（9 億 7 千万円）

運営会社の所有する所有会社株式（普通株式 2000 株、C 種優先株式 1 株）を区が取得する。

#### 【発行時の価額】

7 億 7 千 2 百万円（普通株式 1 億円＋C 種優先株式 6 億 7 千 2 百万円）

#### 【株価の考え方】

株価には土地の価格が反映されるが、土地には様々な制約条件があるため、市場価格と異なることを双方で確認した。このことを前提に、区と相手側が専門家に依頼をして算定した株価の範囲内で合理的な説明のつく価格で買取りをすることとした。

(2) 所有会社への追加出資（4 億 5 百万円）

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する。

新・運営会社の取得価格は純資産相当額（＝新・運営会社設立にあたっての発行株式総額）となる。

### 3 所有会社の株主総会における議決権の行使内容（第78号議案）

枠組み変更に伴い、所有会社の定款を変更する必要がある。区が株主として議決権を行使するに先立って議会の承認を得る必要がある。（議会の議決すべき事件等に関する条例第1条） 定款変更を要する事項は次のとおり。

（1）発行する株式の総数及び普通株式の発行数の変更（定款第5条、第6条）

新・運営会社を取得する資金を調達するため、新たに普通株式8100株を発行することとし、発行可能株式総数のうち普通株式を10,100株とする。

（2）所有会社の事業の目的の追加（定款第2条）

新・運営会社が所有会社の全額出資する子会社となるため、子会社の事業目的を親会社の事業目的に加える必要がある。

追加事項：都市開発・都市計画に関する企画・調査・及び監理、不動産賃貸借の斡旋業、駐車場の経営、貸会場の経営、ホテルの経営、スポーツクラブ・スポーツ教室・文化教室の経営、スポーツ施設・ゲームセンター等の娯楽施設の経営、会計業務に関するコンサルティング、公衆浴場の経営、興行場の経営

（3）会社法施行等による規定の整備（定款第5条ほか）

会社法施行による法令条文上の文言変更等に対応した整理を行う。

（4）監査役会に関する規定の整備（定款第16条～第25条）

監査役会設置に関する規定を整備する。

### 4 枠組み変更を検討するに至った経緯

本事業の代表企業と出資者の間で訴訟が起き、運営会社取締役の再任問題及びリース契約問題提起を巡り「サンプルザに内紛」と報道される事態になった。さらに、運営会社の出資者が、本事業に関して不適切な資金調達をした疑いがあるとの問題提起がされた。区としては、運営会社において出資者間の協力関係が失われ、その回復は極めて困難な状況にあると判断せざるをえなくなった。

本年8月に代表企業が事業から離脱する意向が正式に示され、運営会社から「株譲渡」「事業譲渡」の申し入れがあった。

### 5 枠組み変更の効果

これまでも区は所有会社の議決権株式の3分の2を保持し事業の主導性を確保してきたが、区がサンプルザの土地・建物を間接的に所有することにより、不安定な経済状況にあってもより安定的にまちづくりに取り組むことができる。また、出資者間の争いが排除されることになりサンプルザの運営自体の安定性も増すことになる。さらに所有会社への出資割合が増えることにより、区の監査が及ぶことになり、事業開始当初の増資によって生じた問題の一つが解決することにもなる。

## 中野サンプラザ取得・運営等事業について（概要説明資料）

### 1 中野サンプラザ取得の意義

中野サンプラザは、中野駅北口近くに位置し、駅周辺のまちづくりにとって重要な立地にある。中野区が出資する株式会社まちづくり中野21が中野サンプラザを取得することにより、まちの活性化と中野駅周辺のまちづくりを推進していくこととした。

取得後10年間は、まちの賑わいに役立つ運営を行い、その後は、区が策定した「中野駅周辺まちづくり計画」に沿った再整備を行う。

中野サンプラザの土地と建物は、平成16（2004）年11月30日に、（株）まちづくり中野21が約53億円で取得した。（株）まちづくり中野21には、中野区のほか、中野サンプラザの運営会社である（株）中野サンプラザ、金融団が出資をしている。

### 2 中野サンプラザの取得の経緯

#### （1）中野サンプラザの譲渡について区への打診（平成14(2002)年8月）

独立行政法人雇用・能力開発機構が所有し、財団法人勤労者福祉振興財団が運営していた中野サンプラザについて、区に譲渡についての打診があった。

#### （2）区と雇用・能力開発機構が譲渡について大筋合意（平成15(2003)年9月）

- ①取得後、10年間の公共性のある運営の継続
- ②中野サンプラザに勤務している職員の雇用の継続

#### （3）中野サンプラザ取得・運営等事業に関する提案競技を実施（平成16(2004)年4月）

2者が応募し、再提案を経て7月に優先交渉順位を次の通り決定。

- 1位 中野サンプラザ運営研究会グループ
- 2位 住友不動産グループ

#### （4）（株）中野サンプラザの設立（平成16(2004)年7月）

中野サンプラザ運営研究会グループが中野サンプラザの運営会社として設立。  
※当初の名称は（株）NSM研究会。

#### （5）中野サンプラザ取得・運営等事業に関する基本協定書（平成16(2004)年8月）

中野区と当初提案企業の5社との間で基本協定を締結した。

#### （6）（株）まちづくり中野21の設立（平成16(2004)年9月）

中野サンプラザの所有会社として、（株）まちづくり中野21が設立された。設立にあたっては、区が2億円、運営会社が1億円を出資した。

#### （7）（株）まちづくり中野21が増資を決定（平成16(2004)年11月）

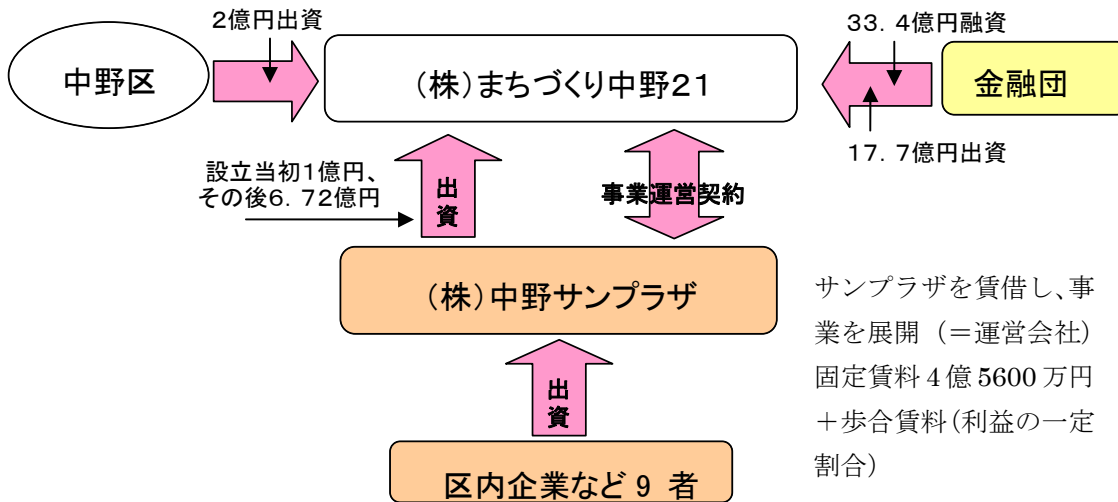
新たな株式発行により24億4200万円を増資した。このことについて区議会へ事前報告がなかったこと、増資により地方自治法に基づく区の監査が及ばなくなったことなどについて区議会です強い批判を受けた。

(8) 所有会社への中野サンプラザの所有権移転（平成 16(2004)年 11 月）  
 売買代金 約 5.3 億円

(9) 運営会社による運営開始（平成 16(2004)年 12 月）

### 3 取得にあたっての資金調達の概要

調達資金の総額 約 6.1 億円（出資約 2.7 億円、融資約 3.3 億円）



#### 【所有会社株式の内訳】

種別 (出資者)	出資額	発行数	内容	議決権
甲種優先株式 (中野区)	2 億円	4 0 0 0 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
普通株式 (運営会社)	1 億円	2 0 0 0 株		あり
A種優先株式 (都市再生ファンド)	1.5 億円	1.5 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 (都市再生ファンド)	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 (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

※網掛け部分が増資分

#### 4 議会の関与

「議会の議決すべき事件等に関する条例」により次のことが定まっている。

(1) 区が行う、以下のことについては議会の議決が必要である。

- ① サンプラザ地区に係るまちづくり整備の方針に関する事
- ② 区が、所有会社の株主総会において、定款の変更、会社の合併、会社の解散について議決権を行使すること

(2) 区長は、毎年度、所有会社の経営状況に関する書類を議会に提出する。

#### 5 中野サンプラザ取得・運営等事業に関わる主な協定・契約

協定書・契約書名	調印日 作成日	中野 区	出資 者	所有 会社	運営 会社	シニア アレン ダー	劣後 レン ダー
基本協定書	H16. 8. 31	●	●				
売買契約書	H16. 9. 29			●			
事業に関する協定書 ※1	H16. 11. 25	●	●	●	●	●	●
事業契約書 ※2	H16. 11. 25			●	●		
金銭消費貸借契約書（シニア）	H16. 11. 25			●		●	
金銭消費貸借契約書（劣後）	H16. 11. 25			●			●
資金調達にかかる協定書 ※3	H16. 11. 25		●	●	●	●	●
中野サンプラザ取得・運営等事業に関する覚書 ※4	H17. 3. 31	●			●		

※1：事業の安定継続を図るしくみ、再整備事業への移行手続のしくみ、について規定されている。

※2：不動産の賃貸借、修繕業務等について規定されている。

※3：融資を受けるにあたり関係者が遵守すべき事項について規定されている。

※4：都市計画等によって中野サンプラザの土地利用が増進することが想定される場合には、その増進相当分により、中野駅周辺の都市基盤・公共施設等の整備に貢献するものとする事について合意したことを表す覚書。

## 6 直前3事業年度の財産及び損益の状況

株式会社まちづくり中野 21

(単位:百万円)

	第2期	第3期	第4期
区 分	自平成17年4月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
売上高	540	568	521
経常利益	128	167	118
当期純利益	75	98	69
総資産	6,282	6,123	5,944
純資産	2,817	2,840	2,811

株式会社中野サンプラザ

(単位:百万円)

	第2期	第3期	第4期
区 分	自平成17年4月1日 至平成18年3月31日	自平成18年4月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
売上高	3,413	3,443	3,346
経常利益	219	289	179
当期純利益	130	168	103
総資産	2,013	2,134	2,091
純資産	1,385	1,553	1,656

## 7 運営会社の株主構成

株主名	出資金額	議決権割合
(株) BBH	500百万円	41.70%
日本閣観光(株)	10百万円	0.80%
(株) 東京アスレティッククラブ	20百万円	1.70%
(株) スペース	10百万円	0.80%
宮園オート(株)	50百万円	4.20%
(株) モック	100百万円	8.30%
(株) ニナファームジャパン	100百万円	8.30%
チャンスラボ(株)	100百万円	8.30%
大島 一成	310百万円	25.80%
合計	1200百万円	100.00%

## 8 再整備への流れ

### ○安定した運営（取得から10年間）

↓ 公共性ある運営を継続し、まちの賑わいに資する。

### ○まちづくり整備の方針の決定

↓ 区が、まちづくり整備の方針を区議会の議決を経て決定する。

### ○再整備等の計画（基本構想）の決定

↓ 運営会社が区と協議をして、再整備等の計画（基本構想）案を作成し、所有会社に提出する。所有会社は、この基本構想を決定し、平成24（2012）年6月までに区に提出する。

### ○事業パートナーの募集

↓ 運営会社が、事業パートナーを募集し、平成24（2012）年11月までに決定する。

### ○再整備等の計画（実施計画）の決定

↓ 運営会社が、区、所有会社、事業パートナーと協議のうえ、再整備等の計画（実施計画）案を作成し、所有会社に提出する。所有会社は、この実施計画を平成26（2014）年5月までに決定する。

### ○再整備等事業の実施

「中野駅周辺まちづくり計画」（平成17（2005）年5月）

P20 第5章地区別まちづくり計画

## ②【区役所・サンプラザエリア】

### i 土地利用の目標

本エリアは、中野駅に近接し、新たに整備される北口広場の正面に位置するとともに、今後、にぎわいをもたらす土地利用が図られる警察大学校等移転跡地への入り口ともなる地区である。すなわち、中野駅周辺のまちは、このエリアを中心として人々が集まることから、現在の知名度を生かし、中野を代表する商業・業務施設の導入を図り、「新たな中野の顔」となる拠点としての再整備をめざす。

### ii 導入施設・機能

「新たな中野の顔としてふさわしく、周辺商店街への回遊性を持ち、人々が集う場として十分な魅力を備えた商業・業務施設の導入をめざす。

### iii 土地利用

現在は、区庁舎・サンプラザが立地しているが、サンプラザの運営主体の転換（民営化）に伴い、将来の再整備計画が見込まれている。中野駅に近接した立地条件を生かし、今後導入すべき新たな都市機能を備えた交流とにぎわいの中心として、引き続き土地の高度利用を図る。