

## 中野サンプラザ取得・運営等事業における資金調達実施までの経過

### 1 中野サンプラザ取得・運営等事業の目的 (募集要項から抜粋)

区は民間事業者と共に新会社を設立し、区が出資者として関与する形で新会社による中野サンプラザの取得及び運営等の実施を図り、中野区の活性化と中野駅周辺まちづくりを推進する

### 2 事業実施にあたって、区が提示した条件 (平成 16 年 1 月 19 日総務委員会報告抜粋)

#### (1) 取得にあたっての前提となる考え方

区はサンプラザを取得・管理する第 3 セクターを設立する。

第 3 セクターは、雇用・能力開発機構からサンプラザを取得し、概ね 10 年間現行の形態におけるサンプラザの維持管理を行うとともに当該期間終了後は、サンプラザの土地・施設等を活用して、中野駅周辺まちづくりに関与する。

第 3 セクターは、区が適切に選定した運営事業者に賃貸することにより、サンプラザの運営を委ねる。

#### (2) 第 3 セクターについて

第 3 セクターは、資本金 3 億円の株式会社とし、区が 3 分の 2 を出資する。

区は第 3 セクターに役員を派遣する。

#### (3) 運営事業者・出資者について

運営事業者は、第 3 セクターから賃貸をうけサンプラザの事業を運営する。

運営事業者は、応募にあたり単独またはグループによって、第 3 セクターへの出資及び資金調達ができる体制を構築し、提案する。

区は、第 3 セクターの借入金の返済に関する損失補償を行わない。

第 3 セクターへの出資者は、区と連携、協力により中野駅周辺まちづくりに責任ある関与と提案を行うことができるものとする。

### 3 第3セクターへの出資割合について平成16年1月30日独立行政法人雇用・能力開発機構への問い合わせ結果

#### < 区の照会事項 >

第3セクターへの出資割合について、中野区が3分の2以上ということで協議しているところです。

中野区としては、この3分の2という割合は、中野区が第3セクターの支配権を持つことにその趣旨があると理解しているところです。

そこで、一方で中野区の3分の2の議決権を確保し支配権を保持しつつ、他方で資金調達方法を多様化することで購入資金調達をより容易にするために、第3セクターは議決権のない種類株を設けることも可能と考えますが、よろしいでしょうか。

#### < 回答 >

区が絶対的支配権を持っているのであれば、差し支えありません。

#### 4 事業者選定までの経過と資金調達の考え方

16年

3月25日 募集要項決定・公表

4月27日 募集要項に基づく参加申込事業者からの質問に対する中野区の回答  
質問

新会社の資金調達、特に取得資金の調達にあたり、新会社への出資による方法によることは可能ですか。

回答

新会社への出資の方法による取得資金調達の提案自体は妨げません。ただし、中野区による議決権の3分の2確保が条件となります。

7月13日

総務委員会再提案の審査結果報告

8月31日

基本協定締結

9月9日

(株)まちづくり中野21設立

9月29日

売買契約締結

これ以降、運営会社によるサンブラザ営業状況の詳細検討開始

10月13日

運営会社から、金融団との協議を経て、下記の提示がされた。

年間賃借料見込み

(株)まちづくり中野21の資金調達枠組み

(株)まちづくり中野21の借入れ限度額

都市再生ファンドを(株)中野サンブラザからの出資の可能性

出資の意義

都市再生ファンドからの融資の確実性と経営への協力、運営会社からの出資による経営努力を担保することができる。

この提案を受け、区として検討開始。

11月中旬

出融資全体の枠組みが明確となる。

11月17日

(株)まちづくり中野21の取締役会開催。

定款変更を議決し、優先株発行可能とした。

優先株Cの発行による増資を決定した。

出資者	出資額	株式数	議決権
中野区 甲種優先株式	2億円 (9月9日出資)	4000	あり
(株)中野サンプラザ 普通株式	1億円 (9月9日出資)	2000	あり
都市再生ファンド A種優先株式	1.5億円 (17年3月30日出資予定)	15	なし
都市再生ファンド B種優先株式	2.7億円 (17年3月30日出資予定)	9	なし
(株)中野サンプラザ C種優先株式	6.72億円 (11月24日出資)	1	なし

(株)まちづくり中野21の株式は、いずれも譲渡制限がある。

優先株式の内容

・甲種優先株式

取締役会及び株主総会の決定事項のうち、不動産の売買、事業契約の締結及び変更、多額の借財など重要事項について拒否権をもつ。

・A種優先株式

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。

・B種優先株式

優先株A配分後の未処分利益の15%を優先配分。

・C種優先株式

優先株A配分後の未処分利益の72%を優先配分。

11月25日

事業契約書(賃貸借契約)、事業に関する協定書、融資契約締結。

平成 16 年 (2004 年) 12 月 2 日  
総 務 委 員 会 資 料  
区 長 室 政 策 計 画 担 当

**株式会社まちづくり中野 21  
定款**

## 定 款

### 第 1 章 総 則

#### 第 1 条 (商号)

当社は、株式会社まちづくり中野 21 と称する。

#### 第 2 条 (目的)

当社は、次の事業を営むことを目的とする。

- 一 不動産の売買・交換・所有
- 二 不動産の管理及び賃貸
- 三 前各号に附帯関連する一切の業務

#### 第 3 条 (本店の所在地)

当社は、本店を東京都中野区に置く。

#### 第 4 条 (公告の方法)

当社の公告は、官報に掲載して行う。

### 第 2 章 株 式

#### 第 5 条 (発行する株式の総数)

当社の発行する株式の総数は 6025 株とし、そのうち普通株式を 2,000 株、甲種優先株式を 4,000 株、A 種優先株式を 15 株、B 種優先株式を 9 株、C 種優先株式を 1 株とする。

#### 第 6 条 (普通株式、甲種優先株式及び C 種優先株式の譲渡制限)

当社の普通株式、甲種優先株式及び C 種優先株式を譲渡するには、取締役会の承認を受けなければならない。ただし、当社の株主に譲渡する場合には、この限りではない。

#### 第 7 条 (甲種優先株式)

- 1 甲種優先株式は、次号に掲げる事項以外については普通株式と異なるものとする。
- 2 当社が、残余財産を分配する場合には、甲種優先株式を有する株主(以下「甲種株主」という。)及び甲種優先株式の登録質権者(以下「甲種登録質権者」という。)に対し、普通株式、A 種優先株式、B 種優先株式及び C 種優先株式を有する株主並びにこれらの株式の登録質権者に先立ち、甲種優先株式 1 株につき金 1 円(以下「甲種優先分配額」という。)を支払う。このほか甲種株主及び甲種登録質権者に対しては、甲種優先株式 1 株につき、普通株式を有する株主(以下「普通株主」という。)及び普通株式の登録質権者(以下「普通登録質権者」という。)に対して普通株式 1 株について分配する残余財産と同額の残余財産を分配する。
- 3 議決権
  - (1) 甲種株主は、当社株主総会において、甲種優先株式 1 株につき 1 個の議決権を有するものとする。
  - (2) 次に掲げる事項は、株主総会又は取締役会による決議のほか、甲種株主による総会の決議を要する。
    - 一 会社設立後の普通株式及び種類株式の発行
    - 二 多額の借財

- 三 普通株式の譲渡
- 四 中野区が平成16年8月31日に締結した「中野サンプラザ取得・運営等事業に関する基本協定書」(以下「基本協定書」という。)に定める事業契約の締結及びその変更
- 五 不動産に関する担保権その他の私権の設定
- 六 不動産の買取及び売却

## 第7条の2 (A種優先株式)

### 1 優先配当金

- (1) 当社は、毎営業年度、A種優先株式を有する株主(以下「A種株主」という。)及びA種優先株式の登録質権者(以下「A種登録質権者」という。)に対し、普通株式、甲種優先株式、B種優先株式及びC種優先株式を有する株主並びにそれらの株式の登録質権者に先立ち、A種優先株式1株につき、その1株あたりの発行価額の9パーセントに相当する金額(以下「A種優先配当基準金額」という。)の利益配当を行う。
- (2) A種株主及びA種登録質権者に対する配当が前号に規定する金額に達しない場合には、その不足額(以下「A種累積未払配当金」という。)は、翌営業年度以降に累積する。
- (3) A種株主及びA種登録質権者に対しては、A種優先配当基準金額を超える利益配当は行わない。

### 2 残余財産の分配

- (1) 当社が、残余財産を分配する場合には、A種株主及びA種登録質権者に対し、普通株式、甲種優先株式、B種優先株式及びC種優先株式を有する株主並びにそれらの株式の登録質権者に先立ち(但し、甲種優先分配額の分配には先立たない。)A種優先株式1株につき、その1株あたりの発行価額及びA種累積未払配当金の合計額(以下「A種分配額」という。)を分配する。
- (2) A種株主及びA種登録質権者に対しては、A種分配額を超える残余財産の分配は行わない。

### 3 議決権

- (1) A種株主は、法令に別段の定めのある場合を除き株主総会における議決権を有しない。
- (2) 次に掲げる事項は、株主総会又は取締役会による決議のほか、A種株主による総会の決議を要する。
  - (ア) A種優先株式発行後の普通株式及び種類株式の発行
  - (イ) 資本の減少
  - (ウ) 重要な資産の処分
  - (エ) 定款の変更
  - (オ) 株式の消却(但しA種優先株式の償還に伴う消却を除く。)併合、分割

### 4 償還

当社は、A種株主の請求に基づき、以下に定める「償還基準日」以降、毎営業年度に、当期の配当可能利益(ただし、A種優先株主への配当額(A種累積未払配当金を含む。)を控除する。)を上限として、A種優先株式1株につき、その1株あたりの発行価額にて償還する。

償還基準日:平成26年12月10日。但し、平成26年12月10日以前に基本協定書に定義される再整備等事業が実施された場合には、当該再整備等事業の実施に伴う資金調達が行われた日。

## 第7条の3 (B種優先株式)

### 1 優先配当金

- (1) 当社は、毎営業年度、B種優先株式を有する株主(以下「B種株主」という。)及びB種優先株式の登録質権者(以下「B種登録質権者」という。)に対し、普通

株式、甲種優先株式、及びC種優先株式を有する株主並びにそれらの株式の登録質権者に先立ち、B種優先株式1株につき、以下に定める「B種優先配当基準金額」の利益配当を行う。

「B種優先配当基準金額」とは、商法第290条に基づく当期の配当可能利益が、全A種株主及び全A種登録質権者に対するA種優先配当基準金額の総額を超える場合に、その超過額(以下「配当可能残額」という。)の15パーセントに相当する金額を発行済みB種優先株式数で除して得られた金額をいう。

- (2) B種株主及びB種登録質権者に対しては、B種優先配当基準金額を超える利益配当は行わない。

## 2 残余財産の分配

- (1) 当社が、残余財産を分配する場合には、B種株主及びB種登録質権者に対し、普通株式、甲種優先株式及びC種優先株式を有する株主並びにそれらの株式の登録質権者に先立ち(但し、甲種優先分配額の分配には先立たない。)B種優先株式1株につき、以下に定める「B種分配額」を分配する。

「B種分配額」とは、残余財産から、全甲種株主及び全甲種登録質権者に対する甲種優先分配額並びに全A種株主及び全A種登録質権者に対するA種分配額の総額を控除した残額(以下「分配残額」という。)の15パーセントに相当する金額を発行済みB種優先株式数で除して得られた金額をいう。

- (2) B種株主及びB種登録質権者に対しては、B種分配額を超える分配は行わない。

## 3 議決権

- (1) B種株主は、法令に別段の定めのある場合を除き株主総会における議決権を有しない。

- (2) 次に掲げる事項は、株主総会又は取締役会による決議のほか、B種株主による総会の決議を要する。

(ア) B種優先株式発行後の普通株式及び種類株式の発行

(イ) 資本の減少

(ウ) 重要な資産の処分

(エ) 定款の変更

(オ) 株式の消却(但しA種優先株式の償還に伴う消却を除く。)併合、分割

## 第7条の4 (C種優先株式)

### 1 優先配当金

- (1) 当社は、毎営業年度、C種優先株式を有する株主(以下「C種株主」という。)及びC種優先株式の登録質権者(以下「C種登録質権者」という。)に対し、普通株式、甲種優先株式を有する株主並びにそれらの株式の登録質権者に先立ち、C種優先株式1株につき、以下に定める「C種優先配当基準金額」の利益配当を行う。

「C種優先配当基準金額」とは、配当可能残額の72パーセントに相当する金額を発行済みC種優先株式数で除して得られた金額をいう。

- (2) C種株主及びC種登録質権者に対しては、C種優先配当基準金額を超える利益配当は行わない。

### 2 残余財産の分配

- (1) 当社が、残余財産を分配する場合には、C種株主及びC種登録質権者に対し、普通株式及び甲種優先株式を有する株主並びにそれらの株式の登録質権者に先立ち(但し、甲種優先分配額の分配には先立たない。)C種優先株式1株につき、以下に定める「C種分配額」を分配する。

「C種分配額」とは、分配残額の72パーセントに相当する金額を発行済みC種優先株式数で除して得られた金額をいう。

- (2) C種株主及びC種登録質権者に対しては、C種分配額を超える分配は行わない。

### 3 議決権

- (1) C種株主は、法令に別段の定めのある場合を除き株主総会における議決権を有しない。

(2) 次に掲げる事項は、株主総会又は取締役会による決議のほか、C種株主による総会の決議を要する。

(7) C種優先株式発行後の普通株式及び種類株式の発行

(4) 株式の消却（但しA種優先株式の償還に伴う消却を除く。）併合、分割

#### 第8条（株式の取扱）

株式の名義書換その他株式の取扱いに関する手続及び手数料等については、取締役会で定める株式取扱規則による。

#### 第9条（基準日及び株主名簿の閉鎖）

- 1 当社は、毎営業年度末日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主をもって、その決算期に関する定時株主総会において権利を行使すべき株主とする。
- 2 前項の権利を行使すべき株主を確定するため、毎営業年度末日の翌日から定時株主総会終了の日まで株主名簿の記載又は記録の変更を停止する。
- 3 前2項のほか、必要がある場合は、あらかじめ公告して一定期間株主名簿の記載の変更又は記録を停止し、または基準日を定めることができる。

### 第3章 株主総会

#### 第10条（招集）

当社の定時株主総会は、毎営業年度末日の翌日から3ヶ月以内に招集し、臨時株主総会は、必要に応じて随時これを招集する。

#### 第11条（招集権者）

- 1 株主総会は、法令に別段の定めのある場合を除き、取締役会の決議に基づき、取締役社長がこれを招集する。
- 2 取締役社長に事故があるときは、あらかじめ取締役会の定める順序に従い他の取締役がこれを招集する。

#### 第12条（議長）

株主総会の議長は、取締役社長がこれにあたり、取締役社長に事故があるときは、あらかじめ取締役会の定める順序に従い他の取締役がこれにあたる。

#### 第13条（決議の方法）

- 1 株主総会の普通決議は、法令又は定款に別段の定めがある場合を除き、出席した株主の議決権の過半数によってこれを決定する。
- 2 株主総会の特別決議は、総株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって決定する。

#### 第14条（議決権の代理行使）

- 1 株主は、当社の株主以外の者に議決権の行使を委任してはならない。ただし、政府、地方公共団体又は法人が株主である場合には、政府職員、地方公共団体職員又は使用人に議決権の行使を委任することができる。
- 2 株主が議決権の行使を委任する場合には、総会毎にあらかじめ当社に委任状を提出しなければならない。

#### 第15条（議事録）

株主総会の議事については議事録を作成するものとし、議事録には議事の経過の要領及びその結果を記載又は記録し、議長及び出席取締役が記名押印又は電子署名を行い、議事録は10年間本店に備え置くものとする。

## 第4章 取締役、監査役及び取締役会

### 第16条（取締役及び監査役の員数）

当会社の取締役は10名以内とし、監査役は5名以内とする。

### 第17条（取締役及び監査役の選任の方法）

- 1 当会社の取締役及び監査役は、株主総会において総株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議で選任する。
- 2 取締役の選任については、累積投票によらないものとする。

### 第18条（取締役及び監査役の任期）

- 1 取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までとし、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までとする。
- 2 増員により選任された取締役又は任期満了前に退任した取締役の補欠として選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとする。
- 3 任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとする。

### 第19条（代表取締役）

- 1 取締役社長は、当会社を代表する。
- 2 前項のほか、取締役会の決議により、当会社を代表する取締役を定めることができる。

### 第20条（役付取締役）

取締役会の決議により、取締役社長1名を定め、必要に応じて取締役副社長、専務取締役、常務取締役各若干名を定めることができる。

### 第21条（取締役会の招集）

- 1 取締役会の招集の通知は、各取締役及び各監査役に対し、会日の3日前までに発する。ただし、緊急の場合には、この期間を短縮することができる。
- 2 取締役会は、取締役及び監査役の全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

### 第22条（取締役会の招集権者及び議長）

- 1 取締役会は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役社長がこれを招集し、その議長となる。
- 2 取締役社長に事故があるときは、あらかじめ取締役会の定める順序に従い他の取締役がこれにあたる。

### 第23条（決議の方法及び決議事項）

- 1 取締役会の決議は、取締役の過半数が出席し、その過半数をもって決する。
- 2 取締役会に付議する事項は、次の通りとする。
  - 一 法令の規定により、取締役会の決議とする事項
  - 二 基本協定書に定める事業契約の締結及びその変更
  - 三 不動産に関する担保権その他の私権の設定
  - 四 不動産の買取及び売却

### 第24条（取締役会の議事録）

取締役会における議事の経過の要領及びその結果については、これを議事録に記載又は

記録し、議長及び出席した取締役及び監査役がこれに記名押印又は電子署名を行い、10年間本店に備え置くものとする。

#### 第25条（取締役会規則）

取締役会に関しては、本定款に定めるもののほか、取締役会で定める取締役会規則による。

### 第5章 計 算

#### 第26条（営業年度）

当会社の営業年度は、毎年4月1日から翌年の3月31日までとし、営業年度の末日を決算期とする。

#### 第27条（利益配当）

当会社の利益配当金は、毎決算期現在の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録質権者に対し支払う。

#### 第28条（中間配当）

当会社は、取締役会の決議により、毎年9月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録質権者に対し、商法第293条ノ5の規定による金銭の分配（以下中間配当金という）をすることができる。

#### 第29条（利益配当金等の除斥期間）

利益配当金は、その支払開始の日から満3年を経過しても受領されないときは、当会社はその支払義務を免れるものとする。

#### 第30条（会計監査人の監査）

当会社は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号）第2条第2項の規定により会計監査人の監査を受けるものとする。

### 第5章の2 解散

#### 第30条の2（解散事由）

当会社は、法令に定める場合のほか、以下に定める事由が発生した場合に解散する。

- 一 以下に定める「本件不動産」の売却が完了し、かつ以下に定める「シニアローン」の全額につき「シニアレンダー」に弁済され、「劣後ローン」の全額につき「劣後レンダー」に弁済されること。

「本件不動産」とは、当会社が独立行政法人雇用・能力開発機構との間で締結した平成16年9月29日付け売買契約書第2条に定める売買物件を意味する。

「シニアローン」とは、当会社が株式会社みずほ銀行及び西武信用金庫（以下「シニアレンダー」と総称する。）との間で平成16年11月25日に締結予定の「金銭消費貸借契約書（シニア）」に基づく、シニアレンダーの当会社に対する貸付の元本債権、利息債権、遅延損害金請求権、費用償還請求権、損害賠償請求権、アップフロントフィー請求権、ブレイクファンディングコスト請求権及びその他一切の金銭債権を意味する。

「劣後ローン」とは、当会社が都市再生プライベート・メザニン・ファンドの受託者である野村信託銀行株式会社（以下「劣後レンダー」という。）との間で平成16年11月25日に締結予定の「金銭消費貸借契約書（劣後）」に基づく、劣後レンダー

の当会社に対する貸付の元本債権、利息債権、遅延損害金請求権、費用償還請求権、損害賠償請求権、アップフロントフィー請求権、ブレイクファンディングコスト請求権及びその他一切の金銭債権を意味する。

## 第6章 附 則

### 第31条（設立に際して発行する株式）

当会社の設立に際して発行する株式の総数は、6,000株とし、その発行価額は1株につき50,000円とする。

### 第32条（最初の営業年度）

当会社の最初の営業年度は、会社成立の日から平成17年3月31日までとする。

### 第33条（最初の取締役及び監査役の任期）

当会社の最初の取締役及び監査役の任期は、その就任後1年以内の最終の決算期に関する定時株主総会終結の時までとする。

### 第34条（発起人の氏名、住所及び引受株数）

当会社の発起人の氏名（又は商号）、住所及び設立に際して引受けた株数は次の通りである。

（発起人）東京都中野区中野4丁目1番1号

株式会社NSM研究会

代表取締役 佐々木洋文 2,000株

（発起人）東京都中野区中野4丁目8番1号

中野区役所

中野区長 田中 大輔 4,000株

株式会社まちづくり中野21設立のため、発起人は、本定款を作成し、次に記名押印する。

平成16年9月6日

東京都中野区中野4丁目1番1号

株式会社NSM研究会

代表取締役 佐々木 洋文

東京都中野区中野4丁目8番1号

中野区役所

中野区長 田中 大輔