

令和元年 8 月 9 日開催

第 1 回アスパ高砂に関する調査検討委員会資料
＜アスパ高砂について＞

生活環境部環境経済室

目 次

アスパ高砂について（概要）	1
開発会社（デベロッパー）設立時の概要	2
株式の状況について	3
アスパ専門店市内・市外の状況（店舗数・床面積・株数）について	4
アスパ高砂の土地所有者について	5
高砂北部開発事業の沿革	6
高度化事業について	7
独立行政法人 中小企業基盤整備機構について	8
アスパ高砂に関するイオンモール㈱からの説明内容(6月27日)について	9
事業報告書（第25期）高砂商業振興㈱	10
事業報告（第26期）高砂北部開発㈱	27
高砂商業振興株式会社定款	44
高砂北部開発株式会社定款	48

アスパ高砂について（概要）

1. 現 況

- (1) アスパ高砂＝高砂市内にある商業施設：ショッピングセンター
- (2) 二つの会社が、管理運営している
 - ①高砂北部開発（株）＝第2セクターである民間会社
 - ②高砂商業振興（株）＝第3セクターである高砂市と民間が合同出資した会社
- (3) 高砂北部開発（株）の筆頭株主＝イオン（株）
- (4) イオン（株）の不動産を統括している会社＝イオンリテール（株）

2. 高砂商業振興（株）の課題

- (1) 今後の経営状況
- (2) リニューアル、施設設備の更新
- (3) 資産の評価

3. 高砂北部開発（株）の課題

- (1) 現行2社の体制による管理運営

4. イオンリテール（株）からの提案

- (1) 高砂商業振興（株）は、所有している不動産（建物、土地）を、高砂北部開発（株）に売却する。（売買実行日2020年3月1日を想定）
- (2) イオンリテール（株）が、高砂北部開発（株）より建物全部を一括賃借し、イオンリテール（株）が、アスパ高砂全体を運営管理する。
- (3) 高砂北部開発（株）は、ペーパーカンパニー化する。
- (4) 高砂商業振興（株）は、売却代金をもって会社を清算する。
- (5) 高砂商業振興（株）清算のための必要資金は、高砂商工会議所の試算では7.1億円必要である。
- (6) 高砂北部開発（株）の不動産（建物、土地）購入価格は、イオンリテール（株）からの提示額では3.7億円である。
- (7) 必要資金7.1億円から不動産購入価格3.7億円を差し引いた「不足額3.4億円」が、課題である。

5. アスパ高砂に関する調査検討委員会

上記のことを踏まえ、「アスパ高砂の継続運営に関する市の施策等」について、諮問いたしますので、答申をお願いするものです。

開発会社（デベロッパー）設立時の概要

1 高砂北部開発株式会社（第2セクター・民間会社）

事業内容 核テナント、ナショナルチェーン店部分開発、管理

（定款の目的）

百貨店、飲食店、スーパーマーケット、旅行代理店等の商業施設の賃貸、管理

映画、音楽、美術、スポーツその他文化事業のための施設の賃貸、管理

前各施設の賃貸、管理のためにする不動産の賃貸、管理

遊戯場の経営、賃貸、管理

前に記述する事項に付帯関連する一切の事業

設 立 平成5年8月5日

資本金 1,000万円（最終5,000万円予定）

株 主 商工会議所関係 1/3

神鋼興産(株) 1/3

ジャスコ(株) 1/3

金融機関 残

（発行可能株式総数 3,200株）

2 高砂商業振興(株)（第3セクター・国や地方公共団体と民間が合同で出資・経営する企業）

事業内容 商業施設の賃貸、管理及び経営

（定款の目的）

百貨店・飲食店・スーパーマーケット・旅行代理店・美・理容店等の商業施設の賃貸、管理及び経営

映画、音楽、美術、スポーツその他文化事業のための施設の賃貸、管理

遊戯場の経営、賃貸、管理

診療施設の賃貸、管理

公共事務施設の管理

広告施設の経営、賃貸、管理

前に記述する事項に付帯関連する一切の事業

設 立 平成6年5月2日（設立総会）

平成6年6月16日（設立登記完了）

資本金 6,500万円（平成6年12月16,000万円、最終21,000万円予定）

株 主 高砂市 1,000万円 H6.12 5,000万円

商工会議所関係 1,030万円 H6.12 2,030万円

商業者関係 2,510万円

高砂北部開発(株) 920万円 H6.12 4,920万円

金融機関 1,040万円 H6.12 1,540万円

（発行可能株式総数 4,200株）

株式の状況について

(平成31年3月31日現在)

1 高砂北部開発(株)

(1)発行済株式の総数 942株 (自己株式58株除く)

(2)株主数 7名

(3)株主の状況

株主名	出資状況	
	持株数	持株比率
イオン(株)	598株	63.50%
神鋼不動産(株)	334株	35.50%
高砂商工会議所	2株	0.20%
(株)三井住友銀行	2株	0.20%
但陽信用金庫	2株	0.20%
播州信用金庫	2株	0.20%
姫路信用金庫	2株	0.20%
計	942株	100.00%

2 高砂商業振興(株)

(1)発行済株式の総数 4,200株

(2)株主数 47名

(3)株主の状況

株主名	出資状況	
	持株数	持株比率
中小企業基盤整備機構	1,000株	23.81%
高砂市	1,000株	23.81%
高砂北部開発(株)	984株	23.43%
アスパ専門店会	358株	8.52%
(株)三井住友銀行	100株	2.38%
但陽信用金庫	100株	2.38%
高砂商工会議所	78株	1.86%
(有)三ツ輪屋	70株	1.67%
(株)アガヤ	70株	1.67%
(株)福助堂	70株	1.67%
モリススタイル(株)	70株	1.67%
(有)タマヤ	69株	1.64%
(株)入船	67株	1.60%
(有)みよしや	24株	0.57%
(株)みなと銀行	20株	0.48%
播州信用金庫	20株	0.48%
姫路信用金庫	20株	0.48%
西兵庫信用金庫	20株	0.48%
兵庫信用金庫	20株	0.48%
高橋 逸	10株	0.24%
(株)大吉商事	3株	0.07%
(有)尾國商店	2株	0.05%
その他25名	25株	0.60%
計	4,200株	100.00%

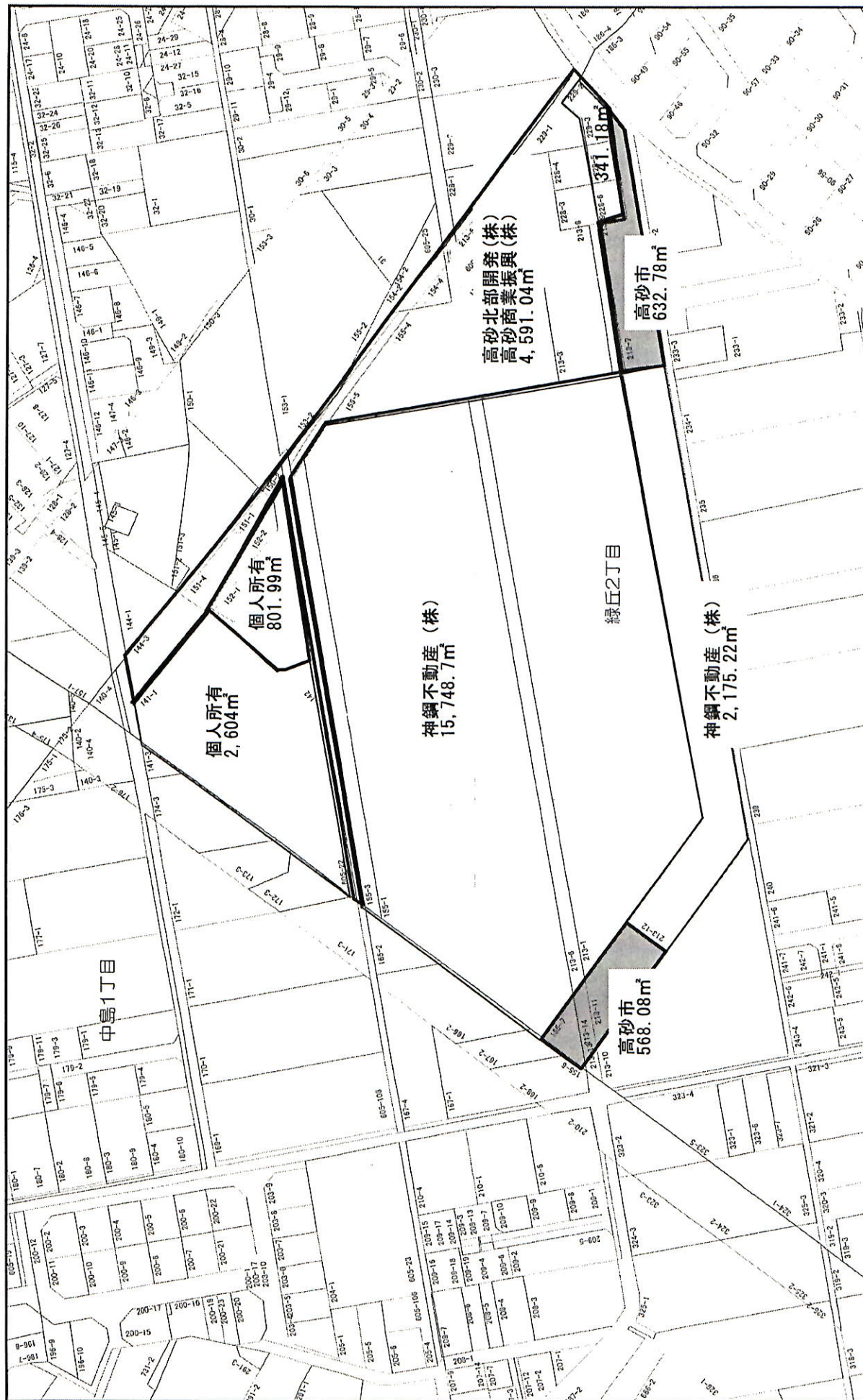
アスパ専門店内・市外の状況（店舗数・床面積・株数）について

	オープン当初 (H10年5月)	平成15年3月	平成20年3月	平成25年5月	平成27年5月	平成28年9月	平成29年5月	平成30年5月	令和元年7月
総店舗数	42 店舗	42 店舗	44 店舗	43 店舗	44 店舗	43 店舗	43 店舗	43 店舗	34 店舗
市内	17 店舗	18 店舗	20 店舗	17 店舗	14 店舗	14 店舗	15 店舗	15 店舗	13 店舗
割合	40.48%	42.86%	45.45%	39.53%	31.82%	32.56%	34.88%	34.88%	38.24%
総床面積	3709.51 m ²	3709.51 m ²	3709.51 m ²	3709.51 m ²	3709.51 m ²	3665.54 m ²	3669.25 m ²	3669.25 m ²	3669.25 m ²
市内	1285.81 m ²	1752.23 m ²	1897.04 m ²	1414.99 m ²	1281.31 m ²	1281.31 m ²	1313.23 m ²	1313.23 m ²	1284.81 m ²
割合	34.66%	47.24%	51.14%	38.14%	34.54%	34.96%	35.79%	35.79%	35.02%
株式総数	4,200 株	4,200 株	4,200 株	4,200 株	4,200 株	4,200 株	4,200 株	4,200 株	4,200 株
市内	3,192 株	3,190 株	3,180 株	3,168 株	3,167 株	3,168 株	2,867 株	2,819 株	2,843 株
割合	76.00%	75.95%	75.71%	75.43%	75.40%	75.43%	68.26%	67.12%	67.69%

※市内：本店・本社を高砂市をおく

アスパ高砂の土地所有者について

高砂市 地番参考図



この図面は地番の配置を示したもので、権利関係の確認には使用できません。

平成31年1月1日現在

縮尺 1/1000

0 5 10 20 30 40 50 m

高砂北部開発事業の沿革

年 月	内 容
昭和63年3月 (昭和63年6月)	高砂商工会議所が消費の市外流出の現状に鑑み、市内商業の活性化について高砂市へ「高砂市商工業活性化に関する提言」を提出 (高砂商工会議所が北部ショッピングセンターの設置を高砂市へ提言)
昭和63年7月	「高砂市商業活性化専門委員会」を設置
平成元年5月	商業活性化計画策定調査を業務委託
平成2年5月	高砂商工会議所は「商業活性化専門委員会特別委員会」を設置
平成4年12月	再開発地区計画策定業務を業者に委託
平成5年4月	「高砂北部開発推進委員会」を設置(市、商工会議所等)
平成5年7月	高砂北部開発(株)設立発起人会
平成5年8月	「高砂北部開発株式会社」設立(登記完了)
平成6年4月	中小小売商業振興法に基づく高度化事業(商店街整備等支援事業)の適用を兵庫県商業観光課にエントリー
平成6年5月25日	高砂商業振興(株)に1,000万円を出資
平成6年5月	第3セクター高砂商業振興(株)発起人総会
平成6年6月16日	「高砂商業振興株式会社」設立
平成6年12月9日	再開発地区計画の都市計画決定(高砂市告示第47号)
平成7年3月15日	高砂商業振興(株)に4,000万円を出資
平成7年7月	高度化融資を受けるための中小企業事業団、兵庫県立中小企業総合指導所及び兵庫県商工部商業観光課(現地域産業課)による事前指導(出店希望54、うち市内事業者44)
平成7年8月	中小企業事業団、兵庫県立中小企業総合指導所及び兵庫県商工部商業観光課による本診断受診(出店希望店舗数は予備診断時と同じ)
平成8年3月(2月)	中小小売商業振興法による商店街整備等支援事業として認定を受ける。
(平成8年3月)	中小小売商業振興法による高度化資金融資決定知事指令受領
平成8年5月	高砂北部開発(株)、高砂商業振興(株)から高砂市へ開発事業に関する事前協議書提出 土地買収費として高度化融資124,075千円の貸付決定
平成9年3月	建物等対象融資の繰越 都市計画法第32条申請(高砂市)
平成9年5月	建築基準法第48条申請(兵庫県加古川土木事務所)
平成9年6月	公聴会開催
平成9年7月	都市計画法第29条申請(兵庫県加古川土木事務所) 建築審査会開催(計画について同意)
平成9年9月	アスパ高砂起工(工事着工)
平成10年3月	建物等対象融資の繰越
平成10年5月30日	アスパ高砂竣工
平成10年6月5日	アスパ高砂グランドオープン
平成11年3月	建物等対象融資 1,116,163千円の貸し付けを受ける。

高度化事業について

1. 高度化事業とは

中小企業が共同して経営基盤の強化を図るために組合などを設立して、工業団地・卸団地、ショッピングセンターなどを建設する事業や第三セクターや商工会などが地域の中小企業者を支援する事業に対して、資金及びアドバイスの両面から中小基盤設備機構と都道府県が一体となって支援する制度

2. 高度化事業の特徴

- (1) 長期間、固定金利かつ低利の資金貸付が受けられる。

※償還期間は原則 20 年以内（うち据置期間 3 年以内）で都道府県が適当と認める期間

- (2) 計画作成、貸付後のアドバイスが受けられる。

- (3) 固定資産税の軽減や事業所税の非課税など、税制上の特別措置を受けられる。

3. 貸付対象事業の種類

- (1) 中小企業者が実施する事業

集団化事業、集積区域整備事業、施設集約化事業、共同施設事業、設備リース事業、企業合同事業、経営革新計画承認グループ事業、異分野連携新事業分野開拓計画認定グループ事業、下請振興事業計画承認グループ事業、総合効率化計画認定グループ事業

- (2) 第三セクターなどが実施する事業

商店街整備等支援事業、地域産業創造基盤整備事業

4. 高砂市摘要事業：商店街整備等支援事業

地域の第三セクターや商工会などが実施主体となって、多目的ホール、イベント広場、ポケットパーク、駐車場などのコミュニティ施設を整備し、又はこれらの施設と併せて商業店舗を整備し、運営する事業

- ◇ 実施主体：独立行政法人中小企業基盤整備機構
- ◇ 兵庫県担当課：産業労働部産業振興局経営商業課・工業振興課・地域金融室
- ◇ 貸付け割合：設置資金の 80%以内 無利子
- ◇ 償還期間：20 年以内
- ◇ 借入額：

貸付対象	融資年	借入額(千円)
土地	平成 8 年	124,075
建物、設備	平成 11 年	1,094,714
システムソフト開発	平成 11 年	21,449
計		1,240,238

30 年度期末借入残高：408,784 千円

- ◇ 保証人：各都道府県の債権管理規程等に基づき、保証人を立てることが必要
知事が認めたもの（中小企業の代表者が保証人になることが多い）
※高砂商業振興(株)：代表取締役など役員が連帯保証人

独立行政法人 中小企業基盤整備機構について

中小企業基盤整備機構は、国の中小企業政策全般にわたる総合的な支援・実施機関として、平成16年7月1日から様々な事業を実施。

中小企業の起業・創業期から成長期、成熟期に至るまで、企業の成長のステージに合わせた幅広い支援メニューを提供し、地域の自治体や支援機関、国内外の他の政府系機関と連携しながら中小企業の成長をサポート。

独立行政法人は、国民生活及び社会経済の安定等を考えたうえで、確実に実施されることが必要な事業のうち、民間企業には委託しにくい性質を持った公共性のある事業を執り行う団体。大きな特徴は、国が直接運営していない半官半民の存在であること。国営・民営の双方の良いところを利用しながら事業を運営していくことができる。

民間企業との違いは、「単純な利益追求を目的とはしない」という点である。

中小機構では、経営課題の解決のための専門家の派遣、人材育成のための研修の実施など多くの取組を行っている。

中小機構のプロフィール

名 称	独立行政法人中小企業基盤整備機構（略称：中小機構）
根拠法	独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成14年12月 法律第147号）
主務大臣	経済産業大臣（一部の業務については財務省と共管）
設立年月日	2004年（平成16年）7月1日
代表者	理事長 豊永 厚志
職員数	役員 13名（2019年4月1日現在） 職員 748名（2019年4月1日現在）
資本金	1兆693億5577万1946円（2019年3月27日現在）
所在地	・本部所在地 〒105-8453 東京都港区虎ノ門3-5-1 虎ノ門37森ビル ・地域本部・事務所 北海道本部、東北本部、関東本部、中部本部、北陸本部、近畿本部、中国本部、四国本部、九州本部、沖縄事務所、南九州事務所 ・中小企業大学校 旭川校、仙台校、三条校、東京校、瀬戸校、関西校、広島校、直方校、人吉校

アスパ高砂の運営に関するイオンリテール㈱からの説明内容（6月27日）について

1 内容：高砂北部開発（株）と高砂商業振興（株）の一本化

（1）現状のアスパ高砂の課題

- ① 北部開発と商業振興の2社が建物所有者で、ディベロッパーとなっており、ショッピングセンター（SC）全体としての運営管理、活性化ができていない。運営管理コストの高止まり、SCの陳腐化が進行している
- ② 商業振興については、今後の経営見通しが不透明になりつつある
 - ・ 今後発生する大規模修繕、又最終的には建物取壊し費用の負担
 - ・ 保証人リスクの顕在化、高度化資金の返済
 - ・ 出資者リスクの顕在化、純資産の株式額面割れ、債務超過

（2）今後、アスパ高砂を再生していくためには、北部開発と商業振興を一本化し、イオンリテールに全体の運営管理をさせる体制とすることが必要

- ① 既存のテナントゾーン、イオンゾーンに拘らない、本来あるべきSC全体の活性化実施が可能となる
- ② SCを立上げるために負わざるを得なかったSC経営上のリスクから地元テナント、個人が離脱
- ③ 更なる地域活性化のための、将来の建替えも視野に入れる

2 具体的方策：商業振興の所有不動産（建物、一部土地）を北部開発に売却

（1）不動産所有を北部開発に一本化（売買実行日2020年3月1日を想定）

- ① イオンリテールは北部開発より建物全部を一括賃借し、SC全体を運営管理する
- ② 北部開発はペーパーカンパニー化し、SC運営コストを低減化
- ③ 商業振興は、売却代金をもって会社清算

（2）商業振興清算のための必要資金：7.1億円（高砂商工会議所試算）

（3）北部開発の可能購入価格（取得後も営業黒字を確保できる額）：3.7億円