| 生活文化常任委員会資料 |
| --- |
| 2026年（令和８年）９月28日 |
| 環境産業局産業振興室商工政策課 |

# 明石地域振興開発株式会社の公共資本脱却に向けた取組状況について

明石地域振興開発株式会社（以下「同社」という。）の今後の方針につきましては、本年３月11日に開催されました生活文化常任委員会において、同社が第三セクター会社としての役割を果たしつつあるとの認識のもと、2027年３月末までに、①事業譲渡（会社清算）、②株式譲渡（完全民営化）のいずれかの方法で公共資本からの脱却を目指す旨を報告したところです。

その後の関係機関との調整や協力先との連携によるサウンディング調査等の実施結果など、現在の取組状況について報告します。

## １ 明石地域振興開発株式会社に関する現状認識

### ⑴ 経営状況

同社は、2014年度から抜本的な経営改善に継続して取り組んだ結果、2025年度決算において売上高（テナント賃料をはじめとする事業収入の合計額）が９億6,670万円を計上し、２期連続で過去最高を更新したほか、全賃貸テナントの売上高も開業以来最高額（約88億5,000万円）に到達するなど、資産価値が最も高い状況になっていると考えられます。

### ⑵ 借入金の返済状況

同社は、2026年９月末までに市からの借入金（都市開発資金無利子融資）を完済することから、前述の資産価値の最大化と併せ、2026年度末が最も良い条件で公共資本からの脱却を達成できる好機であると考えられます。

### ⑶ 独立行政法人中小企業基盤整備機構の考え

独立行政法人中小企業基盤整備機構（以下「中小機構」という。）は、本市と同様に「同社が第三セクターとしての役割を果たしつつあり、同機構による出資の意義は完遂しつつある。」との認識であり、同社の公共資本からの脱却に向けた取組に協力的な姿勢を示しています。

## ２ 公共資本からの脱却に向けた取組状況

候補先事業者に対するサウンディング調査（対話型市場調査）の実施状況

### ⑴ サウンディング調査の実施体制等

①同社の第２位の株主である中小機構、同社の取引金融機関、同社がファイナンシャルアドバイザリー契約を締結している大手証券会社、同社所有資産の管理運営委託先会社等と連携してサウンディング調査を実施

②アスピア明石ショッピングセンター及び駐車場を将来にわたって安定的に経営できる能力を有する候補先事業者の洗い出しとサウンディング調査を実施

### ⑵ サウンディング調査の結果

①現時点で複数の事業者が同社事業（もしくは公共セクター保有株式）の譲り受けについて積極的な姿勢を示しています。

②候補先事業者の意向や認識として概ね共通している点は以下の３つです。

ア）将来にわたって安定した経営を行う上で、同社の公共セクター保有株式を取得して子会社化する「完全民営化方式」が適切であるとの考え方

イ）公共セクター保有株式の取得価額の算出にあたっては、「所有不動産の運用益と期待利回りから算出される投資金額（以下「最大投資額」という。）から、今後10～12年程度において想定される修繕更新費用（以下「修繕更新費用」という。同社が専門事業者に依頼した調査によると約17億円と試算されている。）を差し引いた金額とするのが基本的な考え方

ウ）地方都市の商業物件は、地域経済の衰退等によるテナントの撤退など、比較的投資リスクが高いため、一般的に５～６％の利回りを期待するが、アスピア明石の場合、住宅併設施設であるため将来の建て替えが難しく、より投資リスクが高めであるとの考え方

## ３ 想定される譲渡益(売却収入)の試算

### ⑴ 同社の営業純収益の直近3か年平均(同社の所有資産から発生)

（2023年度=2.35億円＋2024年度=2.52億円＋2025年度=2.62億円）÷３＝2.5億円

### ⑵ 最大投資額(想定額)

算出方法＝営業純収益（直近３か年平均）÷期待利回り

＝2.5億円÷一般的に地方商業施設の場合５～６％＝41億円～50億円

### ⑶ 公共セクター保有株式の取得価額

算出方法＝最大投資額－修繕更新費用

＝〔41億円～50億円〕－約17億円＝24億円～33億円

### ⑷ 本市への還元額(想定額)

算出方法＝公共セクター保有株式の取得価額×本市の株式保有割合

＝〔24億円～33億円〕×58.33％＝14億円～19億円

※同社の公共セクター保有株式（明石市：84,000株、中小機構：60,000株、合計144,000株）が上記(3)の価額で取得された場合の試算

※候補先事業者の意向や資金調達力等によって変動する可能性あり

## ４ 公共資本脱却に向けた今後のスケジュール(案)

| 日　程 | | 事業譲渡(会社清算)方式の場合 | 株式譲渡(完全民営化)方式の場合 |
|---|---|---|---|
| 2026 | 11月まで | ・候補先事業者と詳細な条件交渉 | ・サウンディング調査を継続 |
| | 12月 | 最終的な方針を議会に報告 | |
| 2027 | 1～2月 | ・候補先事業者と各種調整、協議 | ・公有財産の売却に係る一般競争入札の実施<br>・落札者との間で株式譲渡に関する仮契約の締結 |
| | 3月 | ・議会に会社清算（清算金の配分を含む）について報告 | ・議会に財産処分議案の提出 |
| | 4月以降 | ・同社の臨時株主総会にて会社清算を決議 | |
| | 6月 | ・会社清算手続（株主への清算金の支払等） | ・同社の定時株主総会において全役員交代、経営権が移行 |