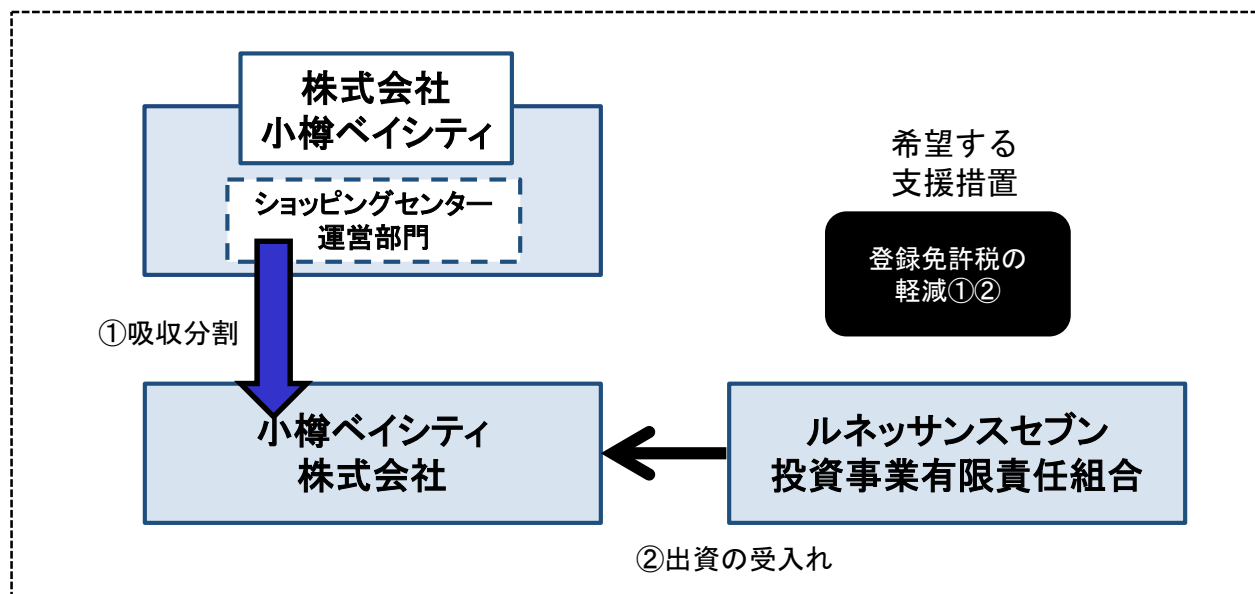


小樽ベイシティ株式会社の「事業再編計画」のポイント

株式会社小樽ベイシティ開発はショッピングセンター運営部門を、会社分割により、小樽ベイシティ株式会社に承継を行う。

本計画により、小樽ベイシティ株式会社の信用力が高まり、これまで実施できなかった設備投資や、新規テナントの誘致が可能となることで生産性の向上を図り、企業価値の更なる向上を目指す。



【生産性の向上】

・修正ROAを平成33年3月までに9.79%向上させる。

【財務の健全性】

・有利子負債/キャッシュフロー 13.3倍
 ・経常収支比率 106.1%

【新たな役務の開発】

・新たな役務による売上高を計画最終年度(平成33年度)において、総売上高比2.9%以上とする。

【計画の実施期間】

・平成30年3月～平成33年3月

様式第十八（第13条関係）

認定事業再編計画の内容の公表

1. 認定をした年月日
平成30年3月23日

2. 認定事業者名
小樽ベイシティ株式会社

3. 認定事業再編計画の目標

(1) 事業再編に係る事業の目標

株式会社小樽ベイシティ開発（以下「OBC」）は、JR 小樽築港駅直結のショッピングセンター（以下「SC」）「ウイングベイ小樽（以下「WB 小樽」）」の運営・管理を行なっているが、現在、他のSCと十分な差別化が出来ていないことに加え、過去からの過剰債務を抱えていることにより、新規設備投資や新規テナント誘致が困難となっており、売上が伸び悩みつつある。

しかし、今般、中小企業基盤整備機構出資のファンド「ルネッサンスセブン投資事業有限責任組合（以下「RF7」）」がスポンサーとなり、OBCの全有利子負債を買い取ることによる過剰債務の解消や、新規貸付が実行される予定である。これらの再建を行うことにより、新たなサービスの提供によって、今後の再成長が期待されることである。

債務の圧縮を効率的かつ確実に実施し、OBCの収益力を向上させるため、OBCのSC運営事業を会社分割により承継することを決定した。事業再編を行うことにより、過剰債務の解消に伴う信用力回復によって、体験型施設やインバウンド向け施設など、近隣のSCとは差別化できる有力テナントの誘致による新サービスの提供や、取引条件の見直しといった手法により、新規設備投資による収益力の向上が可能となる。

以上の方策により、当社の信用力向上による差別化可能なテナント誘致による新サービスの提供や、照明冷暖房費に関する費用削減交渉や保安衛生費の相見積による取引内容改善によって生産性の向上を図り、企業価値の更なる向上を目指す。

(2) 生産性の向上を示す数値目標

計画の対象となる事業の生産性の向上としては、平成32年度には平成28年度に比べて、ROAを9.79%向上させることを目標とする。

財務内容の健全性の向上としては、平成32年度において当社の有利子負債はキャッシュフローの13.3倍、経常収支比率は106.1%となる予定である。なお、キャッシュフロー倍率に関しては、SC運営という有利子負債によって大型の施設を作り上げ、長期に亘って返済を行っていく装置産業の特性上の観点や、以下の同業他社比較表から見れば、許容の範囲内である。

同業他社比較

企業名	セントラル・イン・システムズ株式会社	玉野川建設株式会社	株式会社ホールディングス	株式会社こうべ	アークエリートセンター株式会社	株式会社シルビア	株式会社エア發布	株式会社ナイン	
施設名	旭見沢大和タウンプラザ	ショッピングセンターSJM	宝器SAL 神戸SAL	FLOWER MARKET 三軒茶屋	ATC	シルビア	コスクエア發布	銀座ナイン	
直近決算 (単位:千円)	有利子負債 30,004,364	2,694,674	12,639,208	5,809,335	35,866,810	2,952,119	595,165	458,745	
	営業CF 870,303	72,465	840,292	180,155	1,662,712	58,734	20,431	41,836	平均
	CF倍率 34.5	37.2	15.0	32.2	21.6	50.3	29.1	11.0	28.9

(出典：帝国データバンク)

4. 認定事業再編計画に係る事業再編の内容

(1) 事業再編に係る事業の内容

①計画の対象となる事業

SC運営

<選定理由>

OBC運営のWB小樽は、1991年から小樽築港駅直結のSCとして開発がスタートし、99年に開業したもの。当初は全国からの集客を見込み、当時日本一の賃貸面積となるSCとして運営

していたが、01年には当時の親会社であるマイカル小樽の破綻に伴う連鎖倒産や、05年の新千歳空港周辺のアウトレットモール等の開業により、集客は落ち込み、一時は空室率が60%を超えるような状況であった。しかし、その後、小樽市民の生活の場として、小樽市民をターゲットとした施設運営に徐々に切り替えていき、現在では、WB小樽で小樽市民の約1,500人の雇用を創出し、小樽市の中心となっているものである。そのため、今後もWB小樽を小樽市民に欠かせない施設として運営していく予定である。

②実施する事業の構造の変更と分野又は方式の変更の内容

OBCのSC運営部門を会社分割により当社に承継することで、過剰債務などを一括し、再スタートするものである。当会社分割によって、バランスシート上において、信用力が高まり、これまで出来なかった新規事業への設備投資や、新規テナント誘致が可能となり、長期的な事業継続と更なる成長が見込まれる。

(事業の構造の変更)

・WB小樽運営・管理部門の分社化(分社型吸収分割)

〈分割会社〉

名称：株式会社小樽ベイシティ開発

住所：北海道小樽市築港11番5号

代表者の氏名：代表取締役 橋本 茂樹

資本金：127,000,000円

〈承継会社〉

名称：小樽ベイシティ株式会社

住所：北海道小樽市築港11番5号

代表者の氏名：代表取締役 橋本 茂樹

分割前の資本金：1,000,000円

分割後の資本金：1,000,000円

分割予定日：平成30年3月29日

・出資の受入れ

債権者であり、株主でもあるRF7は、会社分割後の当社向け保有債権(会社分割による承継債務)の一部のDESを行い、現物出資による増資を実施する。

増資額：25,000,000円

増資前の資本金：1,000,000円(吸収分割後の資本金)

増資後の資本金：26,000,000円

増資の方法：現物出資による増資

増資予定日：平成30年3月29日

(事業の分野又は方式の変更)

会社分割により、バランスシートが健全な状態に改善した後に、RF7からの借入により、これまでの小樽市民を中心とした顧客だけでなく、札幌圏やインバウンド顧客をターゲットにした体験型施設を運営することを計画している。具体的には、現在徐々に注目を集めているグランピングやボルダリング施設を新たに設置し、小樽市民だけでなく、札幌圏やインバウンド客等の集客を見込む。特にWB小樽は前方は海に、後方は山に面しており、身近に自然を楽しめる場所となっている。当新サービスの提供による売上高を当社の全売上高の2.9%以上とすることを目標とする。なお、グランピング事業は当社での自社運営を行う予定であり、ボルダリング事業の運営は、既存テナントと交渉しており、計画上の運営委託費であれば、受託が可能との返答を受けているものである。

(2) 事業再編を行う場所の住所

北海道小樽市築港11番5号

株式会社小樽ベイシティ開発本社

北海道小樽市築港11番5号

小樽ベイシティ株式会社本社

(3) 関係事業者・外国関係法人に関する事項
特に無し

(4) 事業再編を実施するための措置の内容
別表1のとおり

5. 事業再編の開始時期及び終了時期

開始時期：平成30年3月

終了時期：平成33年3月

6. 事業再編に伴う労務に関する事項

(1) 事業再編の開始時期の従業員数（平成30年2月末時点）

（株）小樽ベイシティ開発 0名

小樽ベイシティ（株） 25名

(2) 事業再編の終了時期の従業員数

（株）小樽ベイシティ開発 0名

小樽ベイシティ（株） 31名

(3) 事業再編に充てる予定の従業員数

（株）小樽ベイシティ開発 0名

小樽ベイシティ（株） 31名

(4) (3)中、新規に採用される従業員数

（株）小樽ベイシティ開発 0名

小樽ベイシティ（株） 6名

(5) 事業再編に伴い出向または解雇される従業員数

出向予定人員数 なし

転籍予定人員数 なし

解雇予定人員数 なし

7. その他

該当なし

別表 1

1. 事業再編の措置の内容

措置事項	実施する措置の内容及びその実施する時期	期待する支援措置
法第 2 条第 1 1 項第 1 号の内容		
<p>ロ 会社の分割</p>	<p>① 分割会社 名称：(株)小樽ベイシティ開発 住所：北海道小樽市築港 11 番 5 号 代表者氏名：代表取締役社長 橋本 茂樹 資本金：127,000,000 円</p> <p>② 承継会社 名称：小樽ベイシティ(株) 住所：北海道小樽市築港 11 番 5 号 代表者氏名：代表取締役社長 橋本 茂樹 分割前の資本金：1,000,000 円 分割後の資本金：1,000,000 円</p> <p>③ 発行する株式を引き受ける者：(株)小樽ベイシティ開発</p> <p>④ 分割予定日：平成 3 0 年 3 月 2 9 日</p>	<p>租税特別措置法第 80 条第 1 項第 6 号 (会社分割に伴う不動産の所有権の移転登記等の税率の軽減)</p>
<p>へ 出資の受入れ</p>	<p>RF7 による出資の受入れ</p> <p>① 増加前資本金：1,000,000 円 ② 増加する資本金：26,000,000 円 ③ 出資の方法：現物出資による増資 ④ 出資予定日：平成 3 0 年 3 月 2 9 日</p>	<p>租税特別措置法第 80 条第 1 項第 1 号 (認定事業再編等に基づき行う登記の税率の軽減)</p>
法第 2 条第 1 1 項第 2 号の要件		
<p>イ 新商品の開発及び生産又は新たな役務の開発及び提供による生産若しくは販売に係る商品の構成又は提供に係る役務の構成の変化</p>	<p>体験型施設やインバウンド向け施設による新サービス提供による売上高を当社の全売上高の 2.9%以上とすることを目標とする。</p>	