

令和5年度

雲井通5丁目再開発株式会社

事業概要

都市局

目 次

第 1	会社設立の趣旨	1
第 2	会社の概要	2
第 3	定 款	4
第 4	令和 4 年度事業報告	1 0
1	事業の概要	1 0
2	財務諸表	1 1
第 5	令和 5 年度事業計画	1 3
1	事業の概要	1 3
2	予定財務諸表	1 4

第1 会社設立の趣旨

神戸の玄関口である三宮周辺地区の再整備に向け、平成27年9月に神戸市が策定した、「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」では、中・長距離バスの乗り場が分散し、利便性や交通弱者への配慮が十分でない等の課題解消を目指し、乗降場を集約した新たなバスターミナルを整備することが位置づけられている。

また、平成30年3月に策定された「新たな中・長距離バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画」においては、雲井通5・6丁目エリアは、新たなバスターミナルの整備に加え、神戸ならではの魅力と高いポテンシャルを活かした新たな都市機能の集積や地域の特色を活かした賑わい空間の形成等を再整備のコンセプトとしている。

I期のブロックにあたる雲井通5丁目は、よりスピード感をもって事業進捗を図るため、地権者の意見を反映しつつ、迅速な意思決定ができ、民間事業者のノウハウ・資金等を最大限に活用することが可能な「再開発会社施行」による市街地再開発事業の実施を目指すものとされていた。

併せて、地権者と神戸市において、再整備の具体化に向けた検討、協議が進められ、平成30年5月に神戸市、一般財団法人神戸すまいまちづくり公社（現一般財団法人神戸住環境整備公社）、兵庫県、その他地権者全員の出資により、「雲井通5丁目再開発株式会社」が発足した。

〔沿革〕

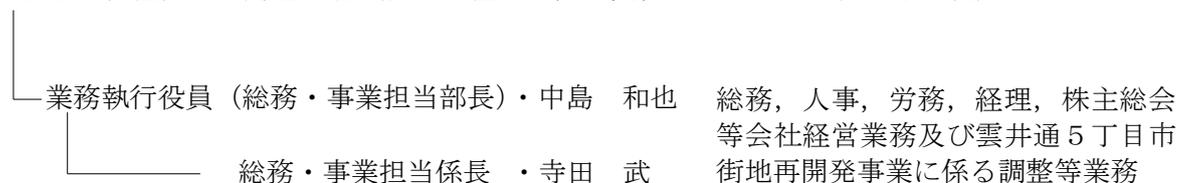
平成27年	9月	三宮周辺地区の『再整備基本構想』策定
平成30年	3月	新たな中・長距離バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画策定
平成30年	5月	雲井通5丁目再開発株式会社創立総会
平成30年	5月	雲井通5丁目再開発株式会社設立登記

第2 会社の概要

- 1 商 号 雲井通5丁目再開発株式会社
- 2 本店所在地 神戸市中央区雲井通4丁目2番2号マークラー神戸7階
- 3 設立年月日 平成30年5月16日
- 4 資本金 5,000千円
(神戸市出資額 2,550千円 51株 51.00%)

5 組 織

代表取締役社長 ○ 鳥居 聡 (株式会社神戸商工貿易センタービル代表取締役)



- ・ 印は神戸市派遣職員
- 印は神戸市を退職した職員 (退職派遣を除く)

6 社員数

令和5年7月1日現在

所 属	部 長	課 長	係 長	合 計
総務・事業部	1 (1)		1 (1)	2 (2)
合 計	1 (1)		1 (1)	2 (2)

※ () 内は市派遣職員で、内数を表す。

7 役員

令和5年7月1日現在

役 職 名	氏 名	備 考
代表取締役社長	鳥 居 聡	株式会社神戸商工貿易センタービル代表取締役
取 締 役	中 原 信	神戸市都市局都心再整備本部長
〃	尤 泰 基	株式会社アサヒ代表取締役
監 査 役	岩 崎 和 文	岩崎公認会計士・税理士事務所所長

第3 定 款

第1章 総 則

(商 号)

第1条 当社は、雲井通5丁目再開発株式会社と称する。

(目 的)

第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。

1. 都市再開発法第2条の2第3項に基づく市街地再開発事業の施行にかかる業務
2. 前号に付帯関連する一切の業務

(本店の所在地)

第3条 当社は、本店を兵庫県神戸市に置く。

(公告の方法)

第4条 当社の公告は、官報に掲載する方法により行う。

第2章 株 式

(発行可能株式総数)

第5条 当社の発行可能株式総数は、200株とする。

(株式の譲渡制限)

第6条 当社の発行する株式は譲渡制限株式とし、これを譲渡により取得するには、株主又は取得者は、当社の承認を要する。

- 2 前項の承認機関は取締役会とする。

(株主割当てによる募集株式の発行等)

第7条 株主に株式（自己株式の処分による株式を含む。）の割当てを受ける権利を与えて募集株式の発行等を行う場合には、その募集事項、株主に当該株式の割当てを受ける権利を与える旨及び引受けの申込みの期日は、取締役会の決議によって定める。

(相続人等に対する売渡しの請求)

第8条 当社は、相続その他の一般承継により当社の株式を取得した者に対し、当該株式を当社に売り渡すことを請求することができる。

(自己株式取得の場合の売主追加請求権の排除)

第9条 当社は株主総会の決議によって、特定の株主からその有する株式の全部又は一部を取得することができる。

- 2 前項の場合、当該特定の株主以外の株主は、自己を売主に追加することを請求することができない。

(株主名簿記載事項の記載又は記録の請求)

第10条 当社の株式取得者が株主名簿記載事項を株主名簿に記載し、又は記録することを請求するには、当社所定の書式による請求書に、株式取得者と、その取得した株式の株主として株主名簿に記載され、もしくは記録された者又はその相続

人その他の一般承継人が、記名押印し、共同して提出しなければならない。ただし、法務省令で定める場合は、株式取得者が単独で上記請求をすることができる。

(質権登録等)

第11条 当会社の株式につき質権の登録、変更又は抹消、信託財産の表示又は抹消を請求するときは、所定の請求書を当会社に提出するものとする。

(届出)

第12条 株主、登録株式質権者、信託株式の受託者又はその法定代理人は、その氏名又は名称、住所及び印鑑を所定の書式により当会社に届け出るものとする。

2 前項の届出事項に変更があったときも同様とする。

(基準日)

第13条 当会社は、毎年3月31日の最終の株主名簿に記載又は記録された議決権を有する株主をもって、その事業年度にかかる定時株主総会において、権利を行使することができる株主とする。

2 前項のほか、株主又は登録株式質権者として権利を行使することができる者を確定するため必要があるときは、あらかじめ公告して、臨時に基準日を定めることができる。

第3章 株主総会

(株主総会の決議事項)

第14条 株主総会は、法令又は定款で定める事項を決議する。

(株主総会の招集)

第15条 定時株主総会は、毎事業年度末日の翌日より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。

(株主総会の招集手続)

第16条 株主総会を招集するには、株主総会の日の1週間前までに、議決権を行使することができる株主に対して招集通知を発するものとする。

2 株主総会は、前項の規定にかかわらず、その総会において議決権を行使することができる株主の全員の同意があるときは、招集の手続を経ることなく開催することができる。

(株主総会の招集権者及び議長)

第17条 株主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって、取締役社長がこれを招集し、議長となる。取締役社長に事故あるときは、予め取締役会が定めた順序により、他の取締役がこれにあたる。

(株主総会の決議方法)

第18条 株主総会の決議は、法令又は定款に別段の定めがある場合を除き、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う。

2 会社法第309条第2項に定める株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。

(株主総会の決議の省略)

第19条 取締役又は株主が株主総会の目的である事項について提案をした場合において、当該事項について議決権を行使することができる株主の全員が当該提案につき書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、当該提案を可決する旨の株主総会の決議があったものとみなす。

(議決権の代理行使)

第20条 株主は、当会社の議決権を有する他の株主1名を代理人として、議決権を行使することができる。この場合、株主又は代理人は、株主総会ごとに代理権を証する書面を当会社に提出しなければならない。

(株主総会の議事録)

第21条 株主総会の議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項については、議事録に記載又は記録する。

第4章 取締役、代表取締役及び取締役会

(取締役の員数)

第22条 当会社の取締役は3名以上とする。

(取締役の選任)

第23条 当会社の取締役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数による賛成をもって選任するものとする。取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする。

(取締役の任期)

第24条 取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

2 補欠あるいは増員のため選任された取締役の任期は、前任者の任期あるいは他の在任取締役の任期が満了すべき時までとする。

(取締役会の設置)

第25条 当会社には、取締役会を置く。

(代表取締役)

第26条 取締役会の決議により、当会社を代表する取締役を選定するものとする。代表取締役は、会社を代表し、会社の業務を執行する。

(役付取締役)

第27条 取締役会の決議により、代表取締役の中から社長1名を選定し、必要に応じて取締役中から常務、専務その他役付取締役を選定できるものとする。

(取締役会の招集権者及び議長)

第28条 取締役会は、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役社長が招集し、その議長となる。取締役社長に事故あるときは、予め取締役会が定めた順序により、他の取締役がこれにあたる。

(取締役会の招集手続)

第29条 取締役会の招集通知は、会日の1週間前までに各取締役及び各監査役に発することを要する。ただし、緊急を要する場合は更に短縮することができる。

2 取締役及び監査役全員の同意がある場合には、前項の期間を短縮し、又は通知を省略してこれを開催することができる。

(取締役会の決議方法)

第30条 取締役会の決議は、議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

(取締役会の決議の省略)

第31条 取締役が取締役会の決議の目的である事項について提案をした場合において、当該提案につき取締役（当該事項について議決に加わることができるものに限る。）の全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、当該提案を可決する旨の取締役会の決議があったものとみなす。ただし、監査役が異議を述べたときはこの限りではない。

(取締役の報酬等)

第32条 取締役の報酬、賞与、退職慰労金その他の職務執行の対価として当会社から受ける財産上の利益は、株主総会の決議により定める。

(取締役会の議事録)

第33条 取締役会の議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項については、議事録に記載又は記録し、議長及び出席取締役並びに出席監査役がこれに記名押印又は電子署名を行う。

(取締役の責任免除)

第34条 当会社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の議決をもって、同法第423条第1項の取締役（取締役であった者を含む。）の責任を法令の限度内において免除することができる。

(非業務執行取締役との責任限定契約)

第35条 当会社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等である者を除く。）との間に、損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める額とする。

(取締役会規程)

第36条 取締役会に関する事項は、法令又は本定款のほか、取締役会において定める取締役会規程による。

第5章 監査役

(監査役の設置)

第37条 当会社には、監査役を置く。

(監査役の員数)

第38条 当会社の監査役は1名以上とする。

(監査役の選任)

第39条 当社の監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数による賛成をもって選任するものとする。

(監査役の任期)

第40条 監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

2 任期の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が満了すべき時までとする。

(監査役の報酬等)

第41条 監査役の報酬、賞与、退職慰労金その他の職務執行の対価として当会社から受ける財産上の利益は、株主総会の決議により定める。

(監査役の責任免除)

第42条 当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の議決をもって、同法第423条第1項の監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度内において免除することができる。

(監査役との責任限定契約)

第43条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、監査役との間に、損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める額とする。

第6章 会計監査人

(会計監査人の設置)

第44条 当社には、会計監査人を置く。

(会計監査人の選任)

第45条 会計監査人は、株主総会において選任する。

(会計監査人の任期)

第46条 会計監査人の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

2 前項の定時株主総会において別段の決議がされなかったときは、当該定時株主総会において再任されたものとみなす。

(会計監査人の報酬等)

第47条 会計監査人の報酬等は、代表取締役が監査役の同意を得て定める。

第7章 計算

(事業年度)

第48条 当社の事業年度は毎年4月1日より翌年3月31日までとし、その末日を決算期とする。

(剰余金の配当)

第49条 当社は、株主総会の決議によって、毎事業年度末日最終の株主名簿に記載又は記録されている株主又は登録株式質権者に対し、剰余金の配当をすることができる。

2 配当財産は、利息をつけないものとする。

3 配当財産が交付の日から3年内に受領されないときは、当社は交付の義務を免れるものとする。

附 則

(設立に際して出資される財産の最低額)

第50条 当社の設立に際して出資される財産の最低額は、金3,000,000円とする。

(最初の事業年度)

第51条 当社の最初の事業年度は、当社成立の日から平成31年3月31日までとする。

(発起人の氏名又は名称及び住所)

第52条 当社の発起人の氏名又は名称及び住所は、次のとおりである。

(名称) 神戸市

(住所) 兵庫県神戸市中央区加納町六丁目5番1号

(名称) 一般財団法人神戸すまいまちづくり公社

(住所) 兵庫県神戸市中央区雲井通五丁目3番1号

(名称) 株式会社有馬芳香堂

(住所) 兵庫県神戸市兵庫区下沢通七丁目1番2号

令和5年6月28日 定款の一部変更

第4 令和4年度事業報告

1 事業の概要

令和4年5月に認可された権利変換計画に基づき、補償費の支払い等を行うとともに、既存建物からの移転・明渡しを進め、解体工事に着手した。

また、再開発ビルの建築確認申請等に向けた関係機関との協議調整や諸手続を進めるとともに工事費積算業務等を行い、新築工事着手に向けた準備を行った。

(1) 権利変換認可及び明渡し

地権者全員の同意を得て、神戸市から権利変換計画の認可を受けるとともに、補償費の支払手続及び既存建物からの移転・明渡しを順次進めた。

(2) 既存建物の解体工事の着手

権利者の合意を得ながら、段階的に建物の明渡しを進め、各既存建物の解体工事に着手した。なお、工事にあたっては、周辺地域と適宜協議しながら、工事車両の搬出入ルート調整を行ったほか、エリア周辺に移転等をされた権利者の生活基盤の維持に向けて、移転先の案内等を行った。また、地域周辺のにぎわいづくりとして、工事用仮囲いへのアート作品や雲井エリアの歴史に関する写真を掲示した。

(3) 再開発ビルの新築工事等に向けた準備

再開発ビル新築工事の着工を目指して、埋蔵文化財等の各種調査の実施や建築確認申請等に必要な協議・調整や諸手続を進めたほか、再開発ビルの工事費積算や管理運営計画の検討を進めるための準備を行った。

(4) 関係権利者との連絡・調整

権利者を対象とした「再整備ニュース」や再入居者を対象とした「KUMOI5プロジェクトニュース」を発行し、工事の進捗状況や再開発ビルの計画等を定期的に情報発信した。

【参考：事業の経緯】

平成30年5月 雲井通5丁目再開発株式会社設立
令和2年3月 都市計画決定告示
令和2年12月 特定事業参加者及び特定業務代行者決定
令和3年3月 事業計画施行認可
令和4年3月 事業計画変更（第1回）認可
令和4年3月 権利変換計画案縦覧（3月15日から28日まで）
令和4年5月 権利変換計画認可
令和4年6月 地上解体撤去工事着手

2 財務諸表

(1) 損益計算書(令和4年4月1日～令和5年3月31日 単位:円)

費用の部		収益の部	
科目	金額	科目	金額
営業費用		営業収益	
営業外費用		営業外収益	
特別損失		特別利益	
合計	0	合計	0
		税引前当期純利益	0
		法人税等	0
(1) 補助金 一 千円		当期純利益	0
(2) 受託料 一 千円		前期繰越利益剰余金	0
		繰越利益剰余金	0

(2) 貸借対照表(令和5年3月31日現在 単位:円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	【24,668,508,450】	流動負債	【37,079,327】
現金及び預金	984,597,420	未払金	36,820,080
未成工事支出金 ※1	22,357,035,142	預り金	187,247
未収入金	1,326,875,888	未払法人税等	72,000
固定資産	【708,800】	固定負債	【24,627,137,923】
差入保証金	708,800	長期借入金	12,400,000,000
		仮受金 ※2	12,227,137,923
		負債の部計	24,664,217,250
		(純資産の部)	
		株主資本	【5,000,000】
		資本金	5,000,000
		純資産の部計	5,000,000
資産合計	24,669,217,250	負債・純資産合計	24,669,217,250

※1 未成工事支出金(過年度の累計額)の内訳は下記のとおり (単位:円)

科 目	総 額	内 訳			
		事 業 費	人 件 費	物 件 費 等	減価償却費
平成30年度	64,823,889	39,424,320	20,544,539	4,855,030	
令和元年度	117,049,233	86,609,560	24,334,526	6,105,147	
令和2年度	777,624,005	743,081,900	26,703,579	7,838,526	
令和3年度	1,707,585,733	1,669,493,431	26,636,537	11,455,765	
令和4年度	19,689,952,282	19,644,237,879	26,759,578	18,954,825	
合 計	22,357,035,142	22,182,847,090	124,978,759	49,209,293	

※2 仮受金(過年度の累計額)の内訳は下記のとおり (単位:円)

科 目	収 入	内 訳			
		補助金等収入	事業収入 (保留床処分金)	受託料収入	受取利息他
平成30年度	15,000,000	15,000,000	0		
令和元年度	0	0	0		
令和2年度	380,000,000	380,000,000	0		
令和3年度	1,264,596,160	1,264,596,160	0		
令和4年度	10,567,541,763	5,292,068,040	5,275,473,723		
合 計	12,227,137,923	6,951,664,200	5,275,473,723		

※神戸市からの収入累計

- (1) 補助金等 2,017,206,548 円
- (2) 事業収入(保留床処分金) 3,800,500,000 円
- (3) 受託料 — 円

◎収益及び費用の計上の考え方(未成工事支出金及び仮受金)

当社は、市街地再開発事業の施行者として、建築敷地等の整備及び施設建築物の建築とその処分を行なうことを目的としており、再開発ビルが完成するまでに必要となる工事費、調査・設計費等の事業費や人件費、物件費等の各事業年度に支出した費用については、市街地再開発事業全体の原価を構成することから、再開発ビルが完成するまでは、「未成工事支出金」として会計処理を行っている。(法人税法)また、再開発事業に係る補助金等の収入についても、再開発ビルが完成するまでは、税務署協議等の結果、「仮受金」として計上し、施設建築物の完成引渡しが行われる事業年度において収益計上する会計処理を行っている。

第5 令和5年度事業計画

1 事業の概要

令和5年度は、令和4年度に着手した解体工事を進めながら、建築確認申請手続き完了後に、再開発ビルの新築工事に着手するとともに、再開発ビルの管理運営計画の検討を進めていく。

(1) 解体工事の完了

令和4年6月より実施している解体工事においては、令和5年10月完了を目指して、周辺への影響に配慮しながら、安全を第一に工事を進める。

(2) 再開発ビル新築工事の着手

特定業務代行者と連携し、建築確認申請手続等を進め、再開発ビルの新築工事に着手する。また、神戸市が実施する三宮駅周辺歩行者デッキ整備等の周辺関連工事とも調整を図りながら、安全を第一に工事を進める。

(3) 再開発ビルの管理運営計画の検討

再開発ビル計画及び権利変換計画を踏まえた、管理運営計画を検討するため、各用途の管理区分等の整理や他地区の事例収集をするとともに、管理運営体制等の検討を進める。

(4) 関係権利者との連絡・調整

再入居者を対象とした「KUMOI5 プロジェクトニュース」の発行等、事業及び工事の進捗状況等を定期的に情報発信すると共に、必要に応じて「地権者情報連絡会」を開催し、情報共有や意見聴取を行う。

【参考：令和5年度以降の取組】

令和5年9月 新築工事起工式（予定）
令和5年10月 地上解体工事完了（予定）
令和9年12月 竣工（予定）

2 予定財務諸表

(1) 予定損益計算書 (令和5年4月1日～令和6年3月31日 単位：千円)

費用の部		収益の部	
科目	金額	科目	金額
営業費用		営業収益	
営業外費用		営業外収益	
特別損失		特別利益	
合計	0	合計	0
		税引前当期純利益	0
		法人税等	0
(1) 補助金 一 千円		当期純利益	0
(2) 受託料 一 千円		前期繰越利益剰余金	0
		繰越利益剰余金	0

(2) 予定貸借対照表(令和6年3月31日現在, 単位：千円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	【27,715,620】	流動負債	【63,991】
現金及び預金	130,757	未払金	63,650
未成工事支出金 ※1	25,954,169	預り金	269
未収入金	1,630,694	未払法人税等	72
		固定負債	【27,647,338】
		長期借入金	5,900,000
		仮受金 ※2	21,747,338
		負債の部計	27,711,329
固定資産	【709】	(純資産の部)	
差入保証金	709	株主資本	【5,000】
		資本金	5,000
		純資産の部計	5,000
資産合計	27,716,329	負債・純資産合計	27,716,329

※1 未成工事支出金(過年度の累計額)の内訳は下記のとおり (単位:千円)

科 目	総 額	内 訳			
		事 業 費	人 件 費	物 件 費 等	減価償却費
平成 30 年度	64,824	39,424	20,545	4,855	
令和元年度	117,049	86,610	24,334	6,105	
令和2年度	777,624	743,082	26,703	7,839	
令和3年度	1,707,586	1,669,493	26,637	11,456	
令和4年度	19,689,952	19,644,238	26,759	18,955	
令和5年度(予定)	3,597,134	3,535,162	30,500	31,472	
合 計	25,954,169	25,718,009	155,478	80,682	

※2 仮受金(過年度の累計額)の内訳は下記のとおり (単位:千円)

科 目	収 入	内 訳			
		補助金等収入	事業収入 (保留床処分金)	受託料収入	受取利息他
平成 30 年度	15,000	15,000	0		
令和元年度	0	0	0		
令和2年度	380,000	380,000	0		
令和3年度	1,264,596	1,264,596	0		
令和4年度	10,567,542	5,292,068	5,275,474		
令和5年度(予定)	9,520,200	2,767,333	6,752,867		
合 計	21,747,338	9,718,997	12,028,341		

※神戸市からの収入累計

- (1) 補助金等 3,024,769 千円
- (2) 事業収入(保留床処分金) 7,601,000 千円
- (3) 受託料 ー 千円

(参考1) ビル完成イメージ (外観)

