

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28年5月13日

2. 認定事業者名

株式会社ゼロ・コーポレーション

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

㈱ゼロ・コーポレーションは、昭和56年に不動産売買仲介業を創業し、翌年、その創業者が京都住宅販売㈱を設立し、平成8年度に㈱ゼロ・コーポレーションに商号変更した会社で、建売及び分譲マンション事業の不動産事業部門、木造建築の請負、設計施工事業部門と不動産賃貸事業部門を主要事業として構成されたオーナー経営の会社である。平成27年度決算では売上高114億円、経常利益417百万円を計上し、従業員数は155名、取引業者数は300社以上、取引顧客数は10,000人以上の会社である。

不動産賃貸事業において、平成26年度に京都市の有力な繁華街の一つである寺町商店街の一角に土地建物を取得し、この物件の利用について、建物を取壊してコインパーク、物販、飲食業者等がテナントとして入居できる低層のテナントビル、分譲マンション等の計画を検討したが、従来の事業領域になかったホテル建物の賃貸事業を検討したところ生産性が高いことが判明したのでホテル建物の賃貸事業の事業化を決定した。

本年に創業35周年の年を迎えるにあたり、経営体制を見直し、経営の効率化、円滑化を進めるため、比較的経営要素が単純でストック事業の不動産賃貸事業部門と経営要素が複雑でフロー事業である建売及び分譲マンション事業の不動産事業部門、木造建築の請負、設計施工事業部門について会社を分割し、組織再編を行う。

分社型会社分割によって、㈱ゼロ・コーポレーションは、不動産賃貸事業部門の事業会社を新設（この新設会社を「(仮称)株式会社ゼロホールディングス」という。）し、新設会社において、従前のストック事業と併せて前述のホテル事業者への宿泊施設の建物の賃貸により生産性を向上させ、ストック事業に特化することで安定した生産性の向上を図る。その結果、当社は経営の効率化、円滑化及び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29年度は平成26年度に比べて、有形固定資産回転率を15%向上させることを目標とする。

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

建物賃貸事業

(選定理由)

京都府と京都市は共同で内閣府に総合特別区域法第31条第1項の規定に基づき、地域活性化総合特別区域指定を平成23年に申請し、承認されている。地域活性化総合特別区域計画名は、『京都市地域活性化総合特区 豊かな文化と自然のもと、世界中から人々が集う、「ほんもの」に会う京都～5000万人感動都市へ～』

地域活性化総合特別区域計画の主な目標数値は、

年間観光消費総額：6492億円（平成22年）→8000億円（平成28年）

年間外国人宿泊客数：113万人（平成25年）→170万人（平成28年）

平成26年の実績（出所：京都市 京都観光総合調査）と平成28年目標に対する達成率は次のとおりである。

年間観光消費総額：7626億円（95.3%）

年間外国人宿泊客数：183万人（107.6%）

となっている。この認定による行政の施策及び観光事業関連施設等の整備充実によって観光客は目標を上回るスピードで増加しており、今後も観光客の増加が見込め、比例して宿泊客の増加も見込めるので、従前の不動産賃貸事業の事業領域である店舗及び事務所用土地、建物、居住用建物の賃貸事業に加えて、宿泊施設の建物賃貸事業を新たな事業領域とする。

②実施する事業の構造の変更と分野又は方式の変更

当社は不動産賃貸事業に経営資源を集中させるために、分社型会社分割を行い、従前の不動産賃貸事業の事業領域である店舗及び事務所用土地、建物、居住用建物の賃貸事業に加えて、宿泊施設の建物賃貸事業を新たな事業領域とする。その結果、経営資源の集中により当社は不動産賃貸事業における賃貸事業領域の選択、決定などの意思決定の迅速化、速やかな実行が可能となり、事業領域の増加は不動産賃貸事業の選択肢の増加となり企業価値を向上させる要因となる。

なお、当該事業再編計画による生産性の向上は、ホテル旅館等の宿泊施設のニーズの市場構造に照らして持続的なものと見込まれる。

また、当該事業分野において、宿泊施設のニーズは年々増加しており過剰供給構造ではなく、さらに一般消費者及び関連事業者の利益を不当に害するおそれがあるものではない。

(事業構造の変更)

- ・不動産賃貸事業部門の分社化（分社型会社分割）

(分割会社)

名称：株式会社ゼロ・コーポレーション

住所：京都市北区紫野上野町108番地1

代表者の氏名：金城 一守

資本金：80,000,000円

(承継会社)

名称：（仮称）株式会社ゼロホールディングス

住所：京都市中京区河原町二条下る一之船入町366番地

代表者の氏名：金城 静穂

資本金：10,000,000円

発行する株式を引き受ける者：株式会社ゼロ・コーポレーション

分割予定日：平成28年6月1日

(事業の分野又は方式の変更)

京都府及び京都市による行政の施策及び観光事業関連施設等の整備充実によって観光客の増加が見込め、比例して宿泊客の増加も見込めるので、従前の不動産賃貸事業の事業領域(事業用土地、事業用建物、居住用建物)に加えて、宿泊施設の建物賃貸事業を新たな事業領域とし、宿泊施設として賃貸できる建物を建設して宿泊事業者に賃貸し、平成29年度は宿泊施設賃貸事業の賃料売上高割合を全体の賃料売上高割合の15%以上とすることを目標とする。

(2) 事業再編を行う場所の住所

京都市中京区河原町二条下る一之船入町366番地

(仮称)株式会社ゼロホールディングス

(3) 関係事業者・外国関係法人に関する事項

該当なし

(4) 事業再編を実施するための措置の内容

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11項第1号の内容		
ロ 会社の分割	①分割会社 名称：(株)ゼロ・コーポレーション 住所：京都市北区紫野上野町108番地1 代表者氏名：金城 一守 資本金：80,000,000円 ②承継会社 名称：(仮称) (株)ゼロホールディングス 住所：京都市中京区河原町二条下る一之船入町366番地 代表者氏名：金城 静穂 資本金：10,000,000円 ③発行する株式を引き受ける者：(株)ゼロ・コーポレーション ④分割予定日：平成28年6月1日	租税特別措置法第80条第1項第3号(認定事業再編計画等に基づき行う登記の税率の軽減) 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)
法第2条第11項第2号の内容		
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	宿泊施設として賃貸できる建物を建設して宿泊事業者に賃貸し、平成29年度は宿泊施設賃貸事業の賃料売上高を全体の賃料売上高の15%以上とすることを目標とする。	

5. 事業再編の開始時期及び終了時期

開始時期：平成28年6月

終了時期：平成30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28年4月14日時点）

（仮称）株式会社ゼロホールディングス 0名

株式会社ゼロ・コーポレーション 158名

(2) 事業再編の終了時期の従業員数

（仮称）株式会社ゼロホールディングス 2名

株式会社ゼロ・コーポレーション 156名

(3) 事業再編に充てる予定の従業員数

（仮称）株式会社ゼロホールディングス 2名

株式会社ゼロ・コーポレーション 0名

(4) (3) 中、新規採用される従業員数

（仮称）株式会社ゼロホールディングス 0名

株式会社ゼロ・コーポレーション 0名

(5) 事業再編に伴い出向又は解雇される従業員数

出向予定人数 2名

転籍予定人数 0名

解雇予定人数 0名

7. 事業再編に係る競争に関する事項

該当なし