

令和7年11月14日

まちづくり委員会資料

1 所管事務の報告

(1) 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

資 料 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

まちづくり局

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

報告内容

1 川崎住宅株式会社（会社概要等）

（1）会社概要

（2）設立経緯等

（3）財務・出資状況等

2 川崎住宅による本市保有株式の買取（自己株式取得）

（1）背景・経緯

（2）川崎住宅の株式について考慮すべき事項

（3）川崎住宅からの申入れ

3 申入れを踏まえた本市の考え方と対応方針

4 自己株式取得における手続と留意事項

5 今後のスケジュール

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

1 川崎住宅株式会社（会社概要等）

（1）会社概要

会 社 名	川崎住宅株式会社
所 在 地	川崎市川崎区砂子 1－10－2 ソシオ砂子ビル 5 階
設立年月日	昭和14（1939）年 5 月 2 日
資 本 金	9,800万円
代 表 者	代表取締役 簗口 昌明
役 職 員	役員 4 名、従業員10名
業 務 内 容	不動産の賃貸・売却・仲介及び駐車場の管理
主 な 物 件	ケイジェイ・レジデンス武蔵小杉（中原区小杉町／平成25（2013）年築／共同住宅139戸） 塚越ビル（幸区塚越／平成31（2019）年築／店舗）



（2）設立経緯等

- ・戦前、住宅供給を目的に、市内大手企業 9 社の共同出資により設立（うち、1 社分が川崎市へ寄付されたことにより、本市の出資法人となる。）
- ・分譲住宅、労働者用の寮・寄宿舍等を建築し順調に発展するも、戦災により大半を喪失
- ・戦後、区画整理などの復興事業に重点を移す中、昭和25年に法人株主の大半が資本撤収
- ・復興事業の達成に伴い、一般不動産会社として団地型住宅を建設するなど、良質な賃貸住宅を供給し、現在は、不動産の売買・賃貸・仲介及び管理等、一般不動産事業を営む。

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

1 川崎住宅株式会社（会社概要等）

（3）財務・出資状況等

・会社の株式に関する事項（令和7（2025）年10月31日時点）

発行済株式総数 : 3,497,435株

〔 内、自己株式以外 2,075,207.5株
自己株式 1,422,227.5株 〕

株 主 数 : 50名

〔 内、発行済株式（自己株式除く。）総数の10分の1以上の株式を保有する大株主 〕

株主名	持ち株数	出資比率 ※	議決権比率 ※
川崎市	475,200.0株	13.59%	22.90%
簗口 昌明	267,271.5株	7.65%	12.88%

※ 出資比率は自己株式を含めて計算

※ 議決権比率は自己株式を控除して計算

この他、個人株主21名、法人株主27社（一般財団法人川崎市まちづくり公社を含む。）

・本市による補助金等の財政的関与、役員等の人的関与はなし。

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

1 川崎住宅株式会社（会社概要等）

（3）財務・出資状況等

・財産及び損益の状況の推移

区分	令和3年3月期	令和4年3月期	令和5年3月期	令和6年3月期	令和7年3月期
売上高	756,350千円	699,619千円	875,232千円	817,638千円	1,103,445千円
営業利益	107,811千円	80,018千円	158,319千円	75,951千円	185,093千円
経常利益	59,261千円	38,800千円	123,154千円	42,047千円	161,247千円
当期純利益	3,194千円	30,542千円	154,524千円	51,769千円	45,872千円
総資産	3,944,771千円	3,869,466千円	4,149,240千円	4,218,218千円	4,267,007千円
純資産	941,345千円	938,739千円	1,075,625千円	1,074,995千円	1,102,949千円
1株当たり純資産	463.70円	475.26円	544.56円	544.24円	558.38円

・配当実績（直近10年）

区分	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
1株当たり普通配当	7.5円	7.5円	7.5円	7.5円	7.5円	7.5円	7.5円	7.5円	7.5円	7.5円
〃 特別配当	－	－	2.5円	2.5円	－	－	－	2.5円	2.5円	2.5円
〃 合計配当	7.5円	7.5円	10円	10円	7.5円	7.5円	7.5円	10円	10円	10円

（参考）

川崎市 配当実績	3,564千円	3,564千円	4,752千円	4,752千円	3,564千円	3,564千円	3,564千円	4,752千円	4,752千円	4,752千円
----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

2 川崎住宅による本市保有株式の買取（自己株式取得）

（1）背景・経緯

»平成26（2014）年：議会での答弁〔平成26年9月決算特別審査委員会〕

「現段階では、本市事業との関連状況等も考慮しつつ、資本の引き揚げについて検討」

「株式売却については、同社と本市事業の関係も含め幾つか整理すべき課題もあると認識しており、これらの状況を慎重に見定めながら適時適切に判断」

»平成27(2015)年：小杉町3丁目中央地区再開発事業完了（川崎住宅が権利者）

»平成30(2018)年：旧市宮塚越第2住宅事業完了（川崎住宅が権利者）

»令和元(2019)年：特段の行政目的や本市事業との関係もなくなり、業務内容も民間不動産の性格が濃くなったことから、株式売却等について内部検討 及び 川崎住宅との協議・調整を開始

»令和2(2020)年～：課題整理を進める中、同社による買取（自己株式取得）の可能性について検討を深度化するものの、新型コロナウイルス感染症拡大等により社会経済が不安定な状況であったことから時期を模索

»令和5(2023)年～：令和4年度決算状況等を踏まえ、改めて検討（協議）を本格化

»令和7(2025)年10月：川崎住宅から本市保有株式の買取（自己株式取得）について申入れ

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

2 川崎住宅による本市保有株式の買取（自己株式取得）

（2）川崎住宅の株式について考慮すべき事項

- ・川崎住宅は、会社法第2条第5項に基づく「公開会社」ではなく（＝いわゆる「非公開会社」である）全ての株式が「譲渡制限付株式」であることから、その株式の取扱いにおいては、次の2点について考慮する必要があります。

① 株式の取引先について取締役会の決議を要する。

- ・川崎住宅は、安定した経営基盤確保を目的として、本市保有株式について第三者への譲渡は望まず、自己株式として取得したい意向
（仮に、本市が第三者へ譲渡しようとした場合でも、同社（取締役会）で否決することができる。）

② 株式の取引額について市場価格が存在しない。

- ・株価の算定方法は複数あり、一般論として取引額は当事者間の合意によって自由に決定可能
- ・川崎住宅としては、これまでの取引実績を踏まえた価格により自己株式として取得したい意向
（株主の相続等に伴う自己株式取得の実績あり。価格は『簿価純資産方式』をベースに評価調整の上算出）
- ・本市としては、地方自治法第237条第2項の規定に基づき「適正な対価であることを要する。」

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

2 川崎住宅による本市保有株式の買取（自己株式取得）

（2）川崎住宅の株式について考慮すべき事項（株式価格の算定方法等について）

✓ 非公開株式の株価算定方法は複数あり、算定目的や会社の状況、算定方法の特性等を考慮し合理的な方法を選定する必要があるため、会計コンサルティングへの委託により、次の見解を得た。

⇒ ①『取引事例方式』が合理的、 ②『簿価純資産方式』にも一定の合理性 ※①と②の折衷法も取り得る。
(過去の取引事例がある場合、その価格をもとに評価) (貸借対照表の純資産額を発行済み株式数で割り返した額を評価)

✓ また、取引対象株式の状況等を踏まえて、評価額を評価調整（加減算）する実務がある。

⇒ ②の場合、本市の保有する株式数は、経営支配に至らない株式数であることから、2～4割の間で減価（マイノリティディスカウント）されることが多い。

アプローチ	方式	客観性	市場での取引環境の反映	将来の収益獲得能力の反映	固有の性質の反映	判断
コスト	簿価純資産方式	◎	×	×	○	○
	時価純資産方式	○	×	×	◎	×
インカム	DCF方式	×	○	◎	◎	×
	配当還元方式	×	×	○	×	×
マーケット	市場株式方式	◎	◎	○	◎	×
	類似上場会社方式	×	○	×	×	×
	類似取引方式	×	○	×	×	×
	取引事例方式	◎	○	○	◎	◎

本市としては、『取引事例方式』又は『簿価純資産方式』による株価算定であれば
「適正な対価（適正価格）」と判断

（参考）『取引事例方式』の場合の想定

…川崎住宅の直近での自己株式取得時の取引実績（当時の簿価純資産額を30%評価減） = @327円

『簿価純資産方式』の場合の想定

…R7.3月期純資産1,102,949千円 ÷ 株数2,075,207.5株 × 70%（評価減30%で想定） = @372円

ただし、具体的な株価は、会社法上の手続（株主総会・取締役会決議）を経て通知される。

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

2 川崎住宅による本市保有株式の買取（自己株式取得）

（3）川崎住宅からの申し入れ

- ・令和7（2025）年10月、川崎住宅から申し入れが、次のとおり提出されました。

申し入れ要旨

- 当社の再販部門の事業も堅調に推移し、財務状況も安定してきていることから、株主に対する利益還元の一環として自己株式取得を行える状況にある。
 - 市は以前より「事業の関連状況等も考慮しつつ資本の引き揚げについて検討の上、適時適切に判断」することを表明してきた。
 - 創業の経緯を含め、これまで市は筆頭株主として大きく関わってきたが、創業時の役割であった市内事業所の勤労者向け住宅供給事業は終了し、市の関連事業も収束したことから、当社株式を継続保有する事情に乏しく、株式売却の検討を申し入れるタイミングであると判断した。
 - 当社としては、株式を投機的な第三者に取得されることは望ましくないことであり、将来にわたり、安定した会社経営を目指すために、自己株式の取得に当たっては、筆頭株主である市の所有全株を対象として、市を特定の株主に指名したいと考えている。
- ▼
- 令和7（2025）年12月頃に臨時株主総会を開催し、川崎市を特定の株主とする自己株式での買取について議案提出したい。

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

3 申入れを踏まえた本市の考え方と対応方針

- ✓ 当初の設立目的を達成し、現在では本市として積極的に会社経営に参加する意義が薄れている。
- ✓ 現状、本市と関連する事業が概ね終了している。
- ✓ 本市の主要出資法人を対象とした『出資法人の経営改善及び連携・活用に関する指針』において、出資法人への適切な関与等についても検討することとされている。

出資法人の経営改善及び
連携・活用に関する指針

社会経済環境の変化に伴い市民ニーズが多様化する中で、出資法人がこれまで担ってきた役割や事業がそうしたニーズに的確に
応えているかについて、「事業の必要性はあっても行政関与の必要性はあるのか」等の視点から検証を行い、出資法人の設立目的が既に達成されていたり、事業内容が他の民間事業者と類似
していたりする場合などには、法人の統廃合や市の関与の見直し等を行うものとする。

- ・ 出資法人が実施する事業が営利法人の事業と競合する
 - ・ 本市の財政的・人的関与の必要性が少ない株式会社
- …等の場合には、民間事業圧迫の可能性や公的関与の必要性が問われるため、法人の役割の見直しや営利法人への転換、保有株式の民間への譲渡等の対応を検討する。

- ✓ 一方、当該株式は非公開会社かつ譲渡制限付株式であることから流動性が著しく低い株式であり、
加えて、川崎住宅としても本市保有株式について第三者への譲渡を望んでいないことから、本市としても株式の譲渡先や譲渡方法は極めて限定的である。

買取価格が本市として考える「適正価格」の範囲内であることを前提に、川崎住宅
からの申入れに応じることとし、本市保有株式を自己株式として同社に譲渡する。

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

4 自己株式取得における手続と留意事項

- ・会社法に基づく手続フローは次のとおりです。

① 株主総会招集 及び 売主追加請求権に係る通知 (会社法第160条第2項)

全株主へ

- ・特定の株主（川崎市）からの自己株式取得を議案とすること
- ・他の株主を議案に加える請求ができること

請求があった場合、必ず特定の株主として追加する必要がある。

会社へ

(希望者のみ)

② 売主追加請求 (会社法第160条第3項)

- ・自らも特定の株主に加え、保有する株式の買取を希望すること

③ 株主総会決議 (会社法第156条第1項、第160条第1項、第309条第2項第2号)

- [決議事項] 取得する株式の数、総額（上限）、取得期間
- [決議要件] 特別決議（出席株主の議決権の3分の2以上）

【枠組みの承認】

- ・最大〇〇株取得
- ・総額△△万円まで
- ・取得対象は◇株主とする。

⇒この時点で取得対象の株主は決定するが、株式価格は未定

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

4 自己株式取得における手続と留意事項

④取締役会決議

(会社法第157条)

[決議事項] **取得株式の数、1株あたりの対価、総額、申込期日**

【実行条件の決定】

- ・株主◇から
○○株を取得
 - ・1株あたり△△円
総額△△万円で取得
 - ・申込期限は×月×日
- ⇒この時点で株価決定

⑤取得条件等の通知

(会社法第158条第1項、第160条第5項)

- ・取締役会で決定した取得条件

特定の株主へ

申込数が取得予定
数を超過した場合、
案分比例して取得

※保有する全株式
を譲渡できない
可能性もある。

会社へ

⑥譲渡申し込み

(会社法第159条第1項)

- ・譲渡を希望する株式数を明示して申込み ※適正な価格であることが前提

(特定株主による)

⑦会社による承諾

(会社法第159条第2項)

- ・申込期日において承認

特定の株主へ

■ 出資法人「川崎住宅株式会社」による自己株式取得への対応について

5 今後のスケジュール

・株主総会及び取締役会において、自己株式取得に関する議案が承認された場合の想定スケジュールは次のとおりです。

- (≫ 令和 7 年10月31日 : 川崎住宅から本市へ申入れ)
- (≫ 令和 7 年11月14日 : まちづくり委員会への報告)
- ≫ 令和 7 年12月上旬 : 臨時株主総会招集 及び 売主追加請求権に係る通知
- ≫ 令和 7 年12月上～中旬 : 売主追加請求
- ≫ 令和 7 年12月中旬 : 臨時株主総会（決議）
- ≫ 令和 7 年12月下旬 : 取締役会（決議）
- ≫ 令和 8 年 1 月頃 : 取得条件等の通知
- ≫ 令和 8 年 2 月頃 : 庁内手続等
- ≫ 令和 8 年 3 月頃 : 令和 8 年度予算案（歳入予算）等の審議（市議会定例会）
- ≫ 令和 8 年 4 月頃 : 譲渡申込
- ≫ 令和 8 年 5 月頃 : 株式譲渡完了

※ の箇所は市側の手続