

第 2 回 アスパ高砂に関する調査検討委員会 議事要旨

| | |
|---|--|
| 開催日時 | 令和元年 8 月 22 日（木） 14：30～16：00 |
| 開催場所 | 高砂市役所南庁舎 2 階会議室 1 |
| 出席委員 (50 音順) | 山口委員長、岸本副委員長、荒木委員、前田委員 |
| 議 事 | <ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 協議事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) アスパ高砂の今後の継続運営に対する市の施策について (2) 高砂商業振興(株)の諸課題に対する市の施策について (3) その他 3 その他 <ol style="list-style-type: none"> (1) 今後のスケジュールについて (2) 次回の委員会の日程について (3) その他 4 閉 会 |
| 資 料 | <p><事前配付></p> <p>資料 1 意見を求める事項（アスパ高砂について）</p> <p>資料 3 高砂商業振興(株)清算のための必要資金について</p> <p><当日配付></p> <p>（次第書）第 2 回アスパ高砂に関する調査検討委員会会議次第</p> <p>資料 2 8 月臨時議会における指摘事項について</p> <p>参考資料 第三セクター等の経営健全化の推進について</p> <p>資料 4 借入用途別 高度化借入返済状況</p> <p>資料 5 高砂商業振興株式会社事業実績</p> <p>資料 6 アスパ専門店年間売上（オープンより）</p> <p>資料 7 高砂商業振興(株)事業報告書（第 2 1 期～第 2 4 期）</p> <p>資料 8 高砂商業振興(株)と高砂北部開発(株)の一本化に向けたスケジュール（案）</p> <p>資料 9 アスパ高砂に関する調査検討委員会のスケジュール（案）</p> <p>追加資料 1 アスパ高砂について（概要）新旧対照表</p> <p>追加資料 2 全員協議会記録（未定稿）</p> |
| 発言者・発言の要旨 | |
| <p>1 開 会</p> <p><本日の資料の確認></p> <p><部長あいさつ></p> <p><出席者・事務局紹介></p> <p><委員長あいさつ></p> | |

<訂正資料の説明>

(事務局)

第1回検討委員会提出資料の訂正について説明

アスパ高砂について(概要)新旧対照表」について説明

2 協議事項

(1) アスパ高砂の今後の継続運営に対する市の施策について

(2) 高砂商業振興株の諸課題に対する市の施策について

(事務局)

下記の配布資料について説明

「意見を求める事項(アスパ高砂について)」

「8月臨時議会における指摘事項について」

指摘事項の参考資料として、「第三セクター等の経営健全化の推進等について」

委員から追加要求資料について

「委員から要求があった資料について」

- ・高砂商業振興株清算のための必要資金について
- ・借入用途別 高度化借入返済状況
- ・高砂商業振興株式会社 事業実績
- ・アスパ専門店 年間売上(オープンより)
- ・高砂商業振興株 事業報告書(第21期～第24期)
- ・高砂商業振興株と高砂北部開発株の一本化に向けたスケジュール(案)

(意見、質疑応答)

1. イオンリテール株からの提案への対応に関すること

Q1: 高砂北部開発株の買取り価格の妥当性を決定するプロセスの検証について

(委員長)

これまでの説明だと商工会議所の試算に基づいて議論が進んでいるが、不動産の売買なので不動産鑑定を踏まえて議論をする必要がある。

(事務局)

商業振興株で不動産鑑定評価を出し、会社の資産価値、負債がどれだけになるか試算を早急に行っているところである。

(委員長)

不動産鑑定評価とそれを受けて、帳簿の精査をするということか。

(事務局)

はい。そのとおりです。

(委員長)

いつまでか。

(事務局)

すでに不動産鑑定は依頼していると聞いている。評価については、9月になると思われる。

9月17日に調整委員会なのでそれまでに算出できるようにお願いしている。

(委員長)

不動産価値の問題なので、商業的価値が変わってくる。イオンが入っている状態の商業的価値とイオンが撤退した場合の価値、二方面から不動産鑑定士の意見を伺いたい。丁寧な調査をして頂きたい。その点の申し入れは可能か。

(事務局)

資料8に記載のとおり、8月28日の調整委員会で可能かどうか伺いたい。

9月17日の調整委員会までに商業振興㈱に対して資産評価・負債の算出作業をお願いしている。

(委員長)

現在の試算は商工会議所がされたものである。商工会議所も当事者であるため、第三者がきちんと提示した金額で評価していかなければ、認められないと考える。

(副委員長)

今回の問題点は、イオンが運営管理を行わなかった場合、商店街だけで活動できるのかという観点も踏まえて、この売買の妥当性の検証が必要である。単純に路線価で算出する不動産鑑定の評価とは異なると思う。商業振興㈱が行う鑑定の結果を早く確認したい。

Q2：高砂商業振興㈱会社清算時の出資金の取扱いについて

(委員長)

出資金について、法的な理解としては、清算される場合は一番最後になる。借金などを返済して残った部分であると理解している。出資金についても何か要望があるのか。どういう回答をしたらよいか。法的に進めることになるかと理解している。

(委員)

株主側から何か要望があったのか。

(事務局)

8月1日に商業振興㈱から依頼書が市に提出された。内容は関係者(株主、テナント、連帯保証人)に負担が生じないようにという依頼であった。

(事務局)

市へ個々のテナントから直接の依頼はない。高砂商業振興㈱から依頼書の提出があった。

(委員長)

清算の手続きであるため、法律論を越えてというのは難しい。理解してもらえない。

(事務局)

委員会においては、法的なところを踏まえてご意見を頂きたい。

(委員)

出資金より負債のほうが優先度が高い。出資者は出資額の範囲内で有限の責任を負うことになる。この考え方が良いと考える。

(委員長)

借金の返済をまず優先すべき。

(委員)

配当について、確認したが配当されてないですね。

(副委員長)

出資者の小株主の多くがこのテナントで、テナントに入る為に出資した。第3セクターは

官と民と両方で一緒になってやっていく。一定のリスクを双方で抱えながらやっていく。うまくいけば配当をもらえたかもしれないが、うまくいかない場合は限定して責任を負っていくものである。出資者としての責任である出資金について、これを返還するために、今回、議員からの指摘や総務省の通知にも第3セクターの清算する場合は示されているように、どこまで地方自治体が補助できるのかというところについては、ある程度慎重に考えていく必要があると考える。

(委員長)

出資者への補助に対しては、意見をいただいているが、法律に照らす必要がある。出資者として有限の責任を負っていただかないといけない。要望に必ず応えられるのかは疑問である。

Q3：高砂商業振興株式会社清算時のテナントの受入保証金の取扱いについて

(委員長)

テナントの受入保証金について、敷金を預かっているため、返済の義務はあると考えるが、そのままイオンが引継いで、契約を継続する等の話はでているのか。

(事務局)

商業振興株から返還すると聞いているが、再度商業振興株に確認する。基本的には返還するという考え方であると思われる。

(委員長)

3のQ1にも関わるが、契約を継続し、今受けているテナントの保証金をイオンが引き継いでくれるということであれば、今のテナントの事業は当面継続されることになる。ここは事実関係を確認してほしい。普通借から定期借に変えることをイオンは考えているかもしれない。それは大きな問題であるため、もう少し情報がほしい。情報収集をお願いします。

(事務局)

テナントの保証金については、商業振興株に確認する。

(副委員長)

一般的には賃貸物件が譲渡されれば、賃貸人たる地位もそのまま承継されることが原則で、敷金・保証金も新たな買主・貸主が責任を負うはずである。保証金も今回であればイオンが責任を負うはずである。仮に保証金を清算するとなれば、契約を一旦清算するのか。テナントは出店の権利を持っているのに、一旦クリアされてしまうのか。

そうならば、賃料があがるのか、新たな敷金が設けられるのかというリスクが生じるかもしれない。

イオンと商業振興とテナントとの契約関係がどのようになるのか。その関係で保証金をどのように考えているのか。

(委員長)

具体的な話があるとよい。継続して運営するには、契約ごと引き継いでいただければよいが、この部分は、引き続き議論していく。詳しい情報を確認してほしい。

Q4：長期借入金（高度化資金）の連帯保証人の取扱いについて

(委員長)

連帯保証人の扱いについて、市として何か考えはあるのか。

(委員)

連帯保証人のリストはあるのか。

(事務局)

資料としては出していない。当時の商業振興(株)の取締役や商店連合会の役員が保証人となっている。特に保証人の変更はしていないと聞いている。市はそこまでしか把握していない。

(委員長)

議員からも指摘があったが、経営者が変わったのに、連帯保証人が変わっていないのはなぜか。気が回らなかったのか、他に理由があったのか。その方たちに保証を負わせるのは無責任であると考えている。

(事務局)

高砂商業振興(株)に理由を確認する。

2. 一本化に向けた他の方策に関すること

Q1:最終的には、イオンリテール(株)が一括して運営管理を行う場合であっても今回のイオンリテール(株)からの提案以外の方法等がありますか。

(副委員長)

一番難しい問題である。新たな打開策を見い出せないため、イオンからの提案を受け入れ、考えざるを得ないため、議会で提案されたのではないかと見受けられる。タイトな期間内に僅か数名のメンバーで何か具体策を提案するのは難しい。

(委員長)

2に関しては、5名で画期的な提案をするのは難しい。どういうふうに関後、検討して欲しいのかということである。検討するにあたり、イオン以外に大きい会社は日本にはない。国内で単純に替わりの商業資本があるわけではないため、検討は難しい部分がある。

(副委員長)

あの一棟の建物を3セク、2セクで運営しており、北部開発と共同歩調を合わせて、どこかに身売りするのか。事業形態を変更するのかというのであれば、何かあるかもしれない。イオンはイオンで残しつつ、他のライバル会社は入れないと思う。新たな事業形態は難しい。

(事務局)

イオンが一括管理する過程の部分で何か他の方策について意見があれば伺いたい。

(委員長)

方法としては、清算するのではなく、借金も含めて丸ごと買ってほしいということである。

(事務局)

途中の過程、やり方に対しての意見があれば伺いたい。

(委員長)

交渉する必要があるのではないか。

(副委員長)

あくまで相手がある話である。こちらが望んでいるから、このようにしてほしいなど、この僅かなメンバーで議論して、この意見がベストであるなど、無責任に申し上げるのは疑問である。商業振興の株、債務を含めてすべて引き受けてくれたら、すべての話はまとまるが、北部開発は商売のためにやっているのだから、北部開発は利益が出るのが3.7億円であると提

案をしているのであり、それ以上は出さないとやっている。他の策について、この場で議論しても結論は出ないのではないかと。

(委員長)

市は買取価格を上げる交渉はしなければならないのではないかと。

3. 今後の継続運営への方策に関すること

4. 市の支援策に関すること

(委員)

高砂商業振興㈱の従業員の雇用の今後の対応は、どのようになっているのか。市として何かできないのか。

(事務局)

従業員の雇用の件については、確認していないので、確認したうえで考えていきたい。

(副委員長)

元々事業者の育成ということで、市は出資し、第三セクターをつくった経緯がある。清算しても、今後も連携を図り、イベント等で施設を有効活用する必要があると考える。商業の核にしたいという部分を承継し、どういう改装をして、どのようなテナントを入れるのか、地元事業者が入れるように市がバックアップできないか。市はその検討をすればどうか。

(委員長)

市の支援策に関することにも関わるが、単純に民間資本に移行するのではなく、施設は残るので、その施設を市がどのように活用するのかを考えることは公益性と矛盾しないのではないかと。市内の商業施設を活用して事業者を育成していくことは市がやらなければいけないことである。

(委員)

会議所は事業者へ経営支援をしているが、アスパのテナントに支援したことはないかと、今後は市と会議所で連携して集中的に支援することはできる。

(委員長)

支援策をこの場では決めることはできないが、経営がうまくいかなかった第3セクターを解散して、民間譲渡し、借金がなくなって良かったという話ではなく、商業振興（商業活性化）という目的のためにお金を借りて、何十年前前の人がやり始めた事業である。我々も将来に向けて、何をやるか。今後のビジネスの芽をつくっていくことは重要なことであるかと考える。これは市としてできることであるかと考える。

これは、ここでは協議できないので、市（産業振興課）で検討していただきたい。

商業資本がこの街からでていかないようにする方策、今、大きな商業資本があることをうまく活用して、地元の店主が頑張るようなビジネスできるような、大きな商業資本がなくなっても大丈夫なような流れに持っていけるような芽を作ることは市の仕事で、それは公益性にかなうところであるかと考える。それに向けて、市でこのような場で議論していけばよいのではと示していただければ、市としてやるべきことを我々としても示しやすい。

(事務局)

市では平成26年3月に商業活性化基本計画を策定しており、今年度は消費者・事業者アンケートを行い、令和2年度には改定作業に入る予定である。また、総合計画も更新の時期を

迎えている。その中で、今回の意見を反映させていきたい。

(委員長)

特別な委員会をつくるのは無駄なので、今行っていることに加え、うまく連動させたらよい。最終的な提言にまとめたい。

各項目について、具体的な資料、情報等をいただき、これに対する答えを出していければと考えている。

出資金の取扱いについて、出資者には応分の負担をしていただかないと、市民の方の納得が得られない可能性がある。その部分は、事前に商業振興(株)と話をつめてもらい、出資者としての責任という部分で、負担していただく。しかし、出資されている1株、2株の出資者の方は、家賃の保証という部分で出資されているかもしれないが、株式の性質上、そのような対応になってしまうため、丁寧な説明が必要である。出資された方の意識と法律上の取扱いとの違いがあるので、そのあたりのきちんとした説明を商業振興(株)に要望する必要がある。

(事務局)

商業振興(株)と情報が得られてない部分や未確認の部分があるので、今月の調整委員会でご指摘頂いた部分を確認し、委員の方に連絡したい。

また、商業振興(株)の試算の評価についても、出来るだけ早く回答を得られるようにしたい。地元商業の発展を継続できるよう市として考えたい。

(委員)

商業振興(株)が解散した後、清算の方法は？

(事務局)

清算時には一括弁済を考えている。

(委員)

中小機構と交渉をするのか。

(副委員長)

清算人が選任されて、清算事務を行うと思うが、このレベルの処理になると弁護士や会計士など専門家が執り行うと思われる。清算について、売却するものが不動産しかないので、清算人の役割は債務をいかに圧縮するのか、任意で交渉して、残っている財産で交渉していくことを清算人がしていくことになると思われる。できなければ、最悪保証人に請求されることになる。

中小機構自体が貸主で、株主になっている。保証人の変更をせずに置いていた。破綻する段階で、当時に保証人になっていたということで、請求するのはいかながなものかという感じはする。清算人の方で、県や機構と交渉して、ある財産のなかで清算していくことが目標であると考えている。

これは、商業振興(株)の清算作業の中で進んでいくことになる。その時に、収入がないので、分割払いではなく一括返済しかない。

(委員長)

繰延には応じてくれているが、中小機構の貸付金も税金なので相手方も責任を負うので難しいところではある。北部開発と交渉を行い、財産の範囲内で借金を抑える作業が必要である。保証人に負わせるのは、筋が違うと思われるため方策を考えたい。

(3) その他

(事務局)

その他についてはありません。

3 その他

(1) 今後のスケジュールについて

(事務局)

スケジュール（案）について説明
調整の中で時間が変更になれば、通知する。

(2) 次回の委員会の日程について

(事務局)

次回の委員会は9月30日午後2時からを予定している。
場所は後日連絡する。

4 閉会

(委員長)

全体を通じて、最後に副委員長からお願いします。

(副委員長)

アスパは利害関係者が多い。テナント、出資者、貸主、市が関わっている。義務権利が関わる中で三方が納得することは難しいがルールに則って、議会に議論していただける材料になるよう意見を次回以降まとめたい。

(委員長)

本日の検討委員会は終了する。