

令和元年7月18日 全員協議会の意見等に対する考え方について

1 高砂商業振興(株)の資産評価等について

意見等	考え方
<p>イオンからの6月27日の提案内容について、不足額3.4億円について、市は一般財源を投入するということか。</p>	<p>6月27日の提案内容は、イオンの提案であり、高砂商工会議所の試算である。</p> <p>不足額3.4億円について、高砂商業振興(株)が自ら資産評価を行い、残余財産・負債額を算出したのちに、高砂北部開発(株)と協議し決定するものであると考えている。</p> <p>市としては、その算出のプロセス等をアスパ高砂に関する調査検討委員会で調査審議していただき、妥当性を見極めたい。</p>
<p>高砂商業振興(株)の資産について、高砂北部開発(株)の買取り価格について、客観的な資産の調査を行い議論し整理していくべきである。</p>	<p>高砂商業振興(株)には自社の資産評価や残余財産・債務等の積算を早急に行っていただく予定である。</p> <p>高砂商業振興(株)の資産の買取り価格、不足分について、高砂商業振興(株)が貸借対照表の数字や資産勘定の数値等が清算していくうえで妥当な額かどうかについて、市として見極めていく必要がある。今後の影響や課題等を整理するためにアスパ高砂に関する調査検討委員会で調査審議していただき、その答申を受け、市として検討していきたい。</p> <p>また、高砂商業振興(株)の資産の買取り価格については、高砂北部開発(株)との協議の中で変わっていくものであると考えている。</p>

2 高砂商業振興(株)の出資金について

意見等	考え方
<p>高砂商業振興(株)の解散にあたり、株式投資でもある出資金も返還すべきものか。</p> <p>出資金は、返ってきても株の額面ではなく、時価でしか返ってこないし、返す義務もないため、出資金のリスクについてどのように認識しているのか。</p>	<p>出資金について、法律的な解釈では、会社を精算する場合は、債務を返済するなど、最後に残った部分(残余財産)がある場合に配当されるものである。また、株主の責任については、出資金の限度での有限責任しか負わないという認識である。しかし、出資している株主にはアスパ高砂に出店するための条件として、株主になっているテナン</p>

<p>株主に対して、会社の運営がうまくいかなければ、債務超過になり株式の価値がなくなることを説明されているのか。</p>	<p>ともいるため、出資金の取り扱いについては、現在、アスパ高砂に関する調査検討委員会で調査審議いただいている。</p> <p>株主への説明等については、高砂商業振興(株)に対し、丁寧に説明するよう依頼する。</p>
--	--

3 高砂商業振興(株)の清算について

意見等	考え方
<p>イオンリテール(株)の提案以外の違う選択肢を検討しているのか。</p> <p>イオンの提案のままなのか、どのような方向でこれから協議していくのか。</p>	<p>最終的に、アスパ高砂全体を高砂商業振興(株)で運営することやイオンリテール(株)以外の会社に任せることは現実的に難しいと考える。</p> <p>イオンリテール(株)に任せる過程・方法について、イオンリテール(株)の提案以外の過程・方法については、現在、アスパ高砂に関する調査検討委員会で調査審議いただいている。</p>
<p>商業振興(株)の清算について、不安はあるが黒字を保っている。優良な第3セクターに税金を投入してまで解散させるのか。黒字の第3セクターを解散させるという例があるのか。</p>	<p>商業振興(株)の経営状況（黒字経営）について、高砂商業振興(株)は、高度化資金融資の返済が難しい経営状態となり、過去に5回繰り延べ申請をしている。また、今年になって空床が増え、テナントの家賃収入も減少になると思われる。</p> <p>そのような状況で、5年後10年後のアスパ高砂の活性化を図っていくための資金調達が難しいと考える。</p> <p>今年の4月に設備等の改修に必要な資金の調達にも苦慮している状況であった。金融機関が融資できない状況が今の高砂商業振興(株)の経営状況であると考え。</p> <p>今は黒字であるが、何年も運営が続けられる経営状況ではないと思われる。</p> <p>黒字の段階で市が第3セクターを支援している例について、確認は取れていない。</p>
<p>高砂北部開発(株)は、資本金5,000万円に加えて、余剰金の累計が11億円あり、毎年1億円の利益が上がっている。高砂商業振興(株)の資産を買い取る余力を十分持っている高砂北部開発(株)の資産を活用して、リニューアルの計画を立てればどうか。また、成功事例を参考に、高砂北部開発(株)と</p>	<p>高砂北部開発(株)と高砂商業振興(株)はアスパ高砂の管理運営を共同で行う運営会社であるが、高砂北部開発(株)は2セク、高砂商業振興(株)は3セクでそれぞれが一つの会社である。高砂北部開発(株)で利益があるからといって、アスパ高砂（専門店会）</p>

<p>高砂商業振興(株)、市が連携して中長期計画を立てやっていくべきである。</p>	<p>のリニューアル事業、活性化事業を他の会社が行うものではないと考える。</p>
<p>高砂北部開発(株)は資産があるので、高砂商業振興(株)を整理する方法として、株を買い取るなど株式譲渡などの方法もある。その後に、高砂市に資金援助を依頼するものではないのか。高砂商業振興(株)の小株主の方々の整理まで高砂市が行うのか。</p>	<p>高砂商業振興(株)の株の取扱いについては、高砂商業振興(株)の中で協議し決めていくことであると考ええる。高砂北部開発(株)が高砂商業振興(株)の株の買い取りによる一本化の方法についても、高砂北部開発(株)と高砂商業振興(株)の交渉により決めていくことであると考ええる。</p>
<p>一体化になった場合、イオンはずっと運営し続けられると思われるのか。一企業だけに任すことは問題である。</p>	<p>市が3セクで入っているからといって、未来永劫アスパ高砂が続くとは言えない。 リニューアルを20年以上もしていない商業施設はないと聞いている。現状の運営形態では、今後、必要となるリニューアルの資金調達が難しい状況であるため、高砂北部開発(株)と一体化し、イオンリテール(株)に運営管理を任せることが望ましいと考える。</p>
<p>再度、慎重に客観的な資料も集めて、市、市民にとって何が一番良いのかを考えてほしい。</p>	<p>高砂商業振興(株)の資産評価等については、客観的な調査を行っていただき、市はその評価の妥当性を見極めたうえで、判断して行く。 アスパ高砂が当該場所で今後も継続運営してもらうことが市・市民・商業者にとって一番良い方策であると考えている。そのために今回、イオンリテール(株)からの提案を検討している。</p>
<p>高砂商業振興(株)にリニューアルの資金能力がない客観的な判断・理由について</p>	<p>高砂商業振興(株)は、当初、12億4千万円の融資を受けており、それを返済する主な収入源はテナントからの家賃収入等である。以前は、毎年約8千万円を返済していたが、毎年の収入では返済できないため、中小機構に繰り延べ申請を行い、返済を5回猶予している。直近では4千万円を1千万円の返済額としている。 テナントの家賃の収入である営業収入についても、最近では空床があり、収入が減ってきている。そのような状況の中で年々の収支のバランスを取っている。5年後10年後のアスパ高砂の活性化を図っていくための資金調達が難しい状況になっている。</p>

	<p>今年の4月に設備等の改修に必要な資金3千万円の借入を行うため金融機関と交渉をしたが、融資をしてくれる金融機関が見つからなかった。やっと1行見付き改修ができるようになった。金融機関が融資できない状況が高砂商業振興(株)の経営状況であると考えます。</p> <p>今は黒字であるが、何年も運営が続けられる経営状況ではないと思われる。</p>
<p>持続性のあるSCはリニューアルすべきである。イオンが事業主体としてやっていくことは良いことであると考えます。市の負担については、0にするための検討をすべき、努力は必要である。</p> <p>市の資金援助ありきで協議するのではなく、なるべく税金を使わない形を考えるべきである。</p> <p>(例えば、受け入れ会社(高砂北部開発(株))が株式を発行する、不足分を市が保証人になって、市が貸し付けるなど)</p>	<p>高砂商業振興(株)の清算に対する市の資金援助の是非については、アスパ高砂に関する調査検討委員会において、現在、調査審議いただいている。その答申に基づき検討していきたい。</p> <p>高砂商業振興(株)からは、関係者に負担が生じない形になるよう市に支援してほしいと依頼されている。市も含め、だれもが損失が出ないような形で整理ができれば一番良いと考えている。</p>
<p>イオンの提言どおりイオンに任せるとした場合、当初の高砂商業振興(株)設立時、アスパ高砂建設時の目的はどのようになるのか、市内の商工業者、商店街はどうなるのか。出資したお金が戻ればそれだけでよいのか。</p> <p>この第3セクターは間違いなのか、失敗なのか。清算する際にはそれをはっきりと市民に対して説明しなければいけない。</p> <p>最後にはイオンという利益を追求する一企業に対して利益供与を行うことと変わらないことになる。</p> <p>SCは必要である。しかし、税金をどこまで使ってよいのか。その折り合いをどうつけるのか。</p>	<p>高砂商業振興(株)の役割について、今現在の考え方では、設立の趣旨、目的は達成したと考えている。</p> <p>アスパ高砂という商業施設が今後も今の状況が続くのかということは非常に難しい状況にある。市としては、アスパ高砂が当該場所で今後も継続運営してもらうことが市・市民・商業者にとって一番良い方策であると考えている。そのため今回、イオンリテール(株)からの提案を検討している。</p> <p>今後も、アスパ高砂が市の商業活性化の核として、また、市内商業者育成の手段として活用していくよう、市は検討する必要があると考えている。</p>
<p>民間は民間でという考え方もあるが、公的役割があるということで第3セクターを立ち上げてやってきた。</p> <p>単にお金の面だけではない。地区計画までつくるといった手法を取った。公的役割があるということでやった。それは今からも続くのではないのか。</p>	<p>当該地域は、SCが建設できないため地区計画を策定し、商業の拠点を作った。市としてできる支援の一つである。</p> <p>高砂商業振興(株)を設立させ、融資を受け、アスパ高砂が建設された。それ以後、商業施設として機能している。その中で市の役割は達成したと考えている。</p>

	高砂商業振興(株)が果たしてきた役割を次に高砂北部開発(株)やイオンリテール(株)に繋いでいけるよう市としては取り組んでいきたいと考えている。その中でいろんな課題があるので市内部で検討を重ねて、課題整理をしていきたいと考えている。
他市のイオン店のような失敗にならないというリスク管理も必要である。どのように担保していくのか。	イオンリテール(株)に対し、今後のリニューアルの計画や経営方針等を確認する予定である。今後の方針等を確認したうえで、市としてどのような施策が必要かどうかを検討していく。
商業振興(株)調整委員会の平成30年度の議事録では市にもっと関わってくれと言っている。期日前投票所の設置など、第3セクター的な役割を担ってきている。議会中継や行政サービスの設置などについて協議しているにも関わらず、6月27日のイオンの提案を受け入れるのか。	今後、アスパ高砂の運営管理を前端的にイオンリテール(株)が行った場合でも、市は商業施設を活用した取り組みを検討したいと考えている。具体的な施策については、総合政策審議会や商業活性化調整会議において、検討していきたいと考えている。
資産の調査や資力の調査をするということであるが、市民説明会も必要ではないのか。厳しい意見をいただくために市民説明会をすべきではないのか。	アスパ高砂に関する調査検討委員会からの答申を受け、今後、必要があると判断した場合は、「市民説明会」の開催について検討する。

4 スケジュールについて

意見等	考え方
2020年3月1日までに一体化を実施することか。間に合のか。	イオンリテール(株)からの提案は売買実行日が3月1日である。今後、課題等を整理し、示された期限を目途として進めていく予定である。
リニューアルの具体的な計画について	イオンリテール(株)に対し、今後のリニューアル計画や運営・経営方針等を確認する予定である。
高砂商業振興(株)の資産等の試算査定のスケジュールを示してほしい。	スケジュールについて、課題等があるため、早急に確認して進めていきたい。現在、高砂商業振興(株)と調整中である。

5 アスパ高砂の役割について（市の支援）

意見等	考え方
アスパ高砂の公的な役割をもっと考えるべき。西友の撤退時にはお金を貸すことも視野に入れて考えてはどうかと伝えたが、テナントを追い出すところを見ている、市は何もしていない。アス	サンモールとアスパ高砂の比較について、サンモールは民間が運営している。

<p>パは商工会議所が言ってきたから3億円(税金)を投入するのか。あまりにもバランスが悪い。</p>	<p>アスパ高砂は当初から市が関わり開発を行い、経営・運営に携わってきた。そこに違いがあると考えている。</p>
<p>資金能力がないのであれば、株主の立場・責任から資金能力を上げていく対策を進めていくべきでは。</p> <p>株主として地元の事業者や市民とのつながりを大事にするという視点で高砂商業振興(株)を維持していく考えはないのか。</p>	<p>市としての役割である事業者の育成、市の商業の振興を図るため、市の北部に商業施設を設け、今後も当該場所で商業施設を維持続けるために、施設のリニューアルは必須である。</p> <p>株主の立場・責任としても施設のリニューアルは必須であると考えている。そのための資金調達について、高砂商業振興(株)及び高砂北部開発(株)のなかで協議してきたが、難しい状況が続いていた。そのような中、イオンリテール(株)からの提案があり、現在、検討を進めている。</p>
<p>市の役割について、説明してほしい。</p> <p>全部整理したとしてもリニューアルの保証もない。リニューアルしたとしても5年後に撤退するという市民にとって最悪のシナリオもある。</p> <p>最低限、何らかの市の関わりがある。</p> <p>非効率であっても公的な高砂市の役割があると考えている。</p> <p>当初の目的、地域の活性化、市内事業者・市民の利益を一番に考えてアスパ高砂の形態が変わっても今後も継続していくことに最大限の努力をしよう。</p>	<p>今後もアスパ高砂が高砂市の商業活性化の核として、当該場所で継続運営するための施策が市として必要であると考えている。そのため、今回、イオンリテール(株)からの提案についてアスパ高砂に関する調査検討委員会を設置し、検討している。</p> <p>イオンリテール(株)がアスパ高砂の運営管理を全面的に行った場合でも、市は商業施設を活用した取り組みを検討したいと考えている。</p>

6 高砂商業振興(株)の既存テナント、従業員について

意見等	考え方
<p>来年3月1日に売買が実行されたときに、契約更新で3カ年の契約をしているテナントはどのようなになるのか。</p>	<p>現在、高砂商業振興(株)と3年間の契約更新しているテナントについては、契約期間満了までは、契約内容(家賃・保証金等)については変更せず、契約相手が高砂商業振興(株)からイオンリテール(株)に変更すると聞いている。ただし、普通借家権契約から定期借家権契約になると聞いている。</p> <p>イオンリテール(株)は今のテナントが退店することは避けたいと言っている。</p>

<p>アスパ高砂で働いている人たちの雇用を守ることは市に責任があると思う。 イオンリテール(株)からの提案では従業員やテナントを守れるのか疑問がある。</p>	<p>アスパ高砂で働いている人の職場を守っていく、テナントを守っていくためにも、イオンリテール(株)が全面的に運営管理してもらうことが、今後もアスパ高砂が継続運営するための良策と考える。</p>
<p>市内の商業者を守ることが市の役割である。イオンは市内のテナントを追い出してしまう。 地元商業者を守っていただきたい。 中小企業を守り、住民の買い物の利便性が図れることを求める。</p>	<p>市内の商業者を守る、育成することも含めて、イオンリテール(株)の提案の受け入れの是非や、受け入れる上での課題・問題等について、アスパ高砂に関する調査検討委員会を設置し、調査審議していただいている。 市は、その答申を受けて、アスパ高砂の継続運営に向けた方針を出していきたい。</p>

7 高砂商業振興(株)の連帯保証人について

意見等	考え方
<p>高砂商業振興(株)の役員が連帯保証人になっているが、代表取締役個人で連帯保証人をしているのか。 連帯保証人に関してはリスクとして計算したほうがよいと考える。</p>	<p>連帯保証人は、当時の高砂商業振興(株)の役員や市商店連合会の役員である。 連帯保証人の責任については、アスパ高砂に関する調査検討委員会において、現在、調査審議いただいている。その答申に基づき検討していきたい。</p>
<p>高度化資金の取り扱いについて、だれが本来返すべきものなのか。償還を速めて返済する場合、誰が返すべき責任を負うのか。原理原則を明確にしてほしい。</p>	<p>高度化資金について、連帯保証人を設定しているため民法の適用を受けて、一義的には連帯保証人に責務が課せられる。連帯保証人が返済できないことになれば、担保を取っているので担保が抑えられることになる。</p>
<p>高度化資金の連帯保証人について、当時の役員が充て職で保証人になっているのではないか。 役職を退いて、新しい方が役職になった場合に名前を変更しておくことができなかったのか。そのほうが現実的で危機感を持って対応できていたのではないか。 何故、放置していたのか。</p>	<p>連帯保証人について、その当時の商工会議所や市商店連合会の役員がなっている。現在もそれは変わっていない。 連帯保証人の変更手続きについては、高度化資金の貸主である県が主体的に行うものであると考える。高砂商業振興(株)から、県からは繰延申請時に連帯保証人へ連絡するよう依頼されていたが、変更の手続きについては特に求められていなかったため、変更していない。取締役など役員員の退任及び就任についての報告は適宜していると聞いている。</p>

8 高砂商業振興(株)の取締役の責任について

意見等	考え方
<p>長期借入金の繰り延べを行うとき、取締役会などで原因や対策などについての議論がされていない。繰り延べに対しての責任の取り方を考えなければならない。</p> <p>清算をする段階では、取締役と、株主の責任を明確にせざるを得ない。</p> <p>取締役会で運営状況・経営状況等について議論した形跡が全くない。経営として成り立っていないのではないのか。経営の責任をどのように考えているのか。</p> <p>株主は役員・経営陣が大きな比率を占めている。その株主のリスクは経営の責任になるのではないのか。</p>	<p>取締役の経営責任については、違法配当の議案の提出、株主権の行使に関する利益供与、利益相反取引、任務懈怠責任がある。今回の高砂商業振興(株)の長期借入金の繰り延べ時の取締役の対応について、また、高砂商業振興(株)が精算に至った取締役の経営責任に対する対応について、任務懈怠責任（善管注意義務・忠実義務違反により会社に損害を与えたのか）に該当するのかどうかを確認したうえで、株主・取締役としてどのように責任を取るのかを検討する。</p>
<p>高砂商工会議所の充て職の取締役は会頭だけであったが、数年前に会頭が変わった時に会頭は取締役社長に就任せず、副会長に就任し、副会長が取締役社長になっている。</p> <p>しかし、定款は変更されていないがそれでよいのか。</p> <p>役員会、株主総会が有効なのか。</p>	<p>高砂商工会議所の会頭の取締役への就任の手続き等について、適正に行われている。（会頭の取締役としての就任は平成29年6月で、取締役として登記されている。取締役会、総会で決議されている。）副会長の役職が定款に定められていないが、会社法では役付き役職の定めについては、必要事項ではなく、法的には問題ない。</p>
<p>役員は責任、取締役に就任すると一定の株式を持つことが義務に課せられている。</p> <p>株主の状況から2名も役員に就任している商工会議所の持ち株が少ないように思われる。増資なりを行い、株数を増やして発言権を行使できるような体制を取るべきではなかったのか。</p>	<p>取締役は必ず株主である必要はなく、取締役は出資者である株主から選ばれた人間がその職責を担い、会社経営を行うものである。ただし、高砂商業振興(株)は、出資者である株主と実際の経営を行う人間が同じであるオーナー企業的部分を持っていると考える。</p>
<p>イオンが提案する前に株主でもある商店会の皆さん、テナントの皆さんとどのようにすればよいのかをもっと汗をかいて考えていく必要があったのではないのか。</p>	<p>テナントへの説明や出資者への説明については、高砂商業振興(株)に責任を持って行っていただく。</p>
<p>協議の際には責任のあるところは責任があるということを書いてほしい。議会にも繋いでいただき、市民にも説明ができるように取り組んでほしい。</p>	<p>株主の責任、取締役の責任等については、法に照らし合わせ、アスパ高砂に関する調査検討委員会の意見も踏まえ、高砂商業振興(株)、高砂北部開発</p>

い。イオンの案に乗るなどという意見もあり、それも踏まえて協議をしてほしい。

(株)及びイオンリテール(株)と協議していきたいと考える。