

視 察 報 告 概 要

1 視 察 日 時 平成28年10月4日（火）
午後2時0分～午後3時30分

2 視察先及び視察事項

・視 察 先 浦和商業開発株式会社（さいたま市浦和区）

・視 察 事 項 コミュニティプラザ・コルソについて

- ① 施設及び事業の概要
- ② 経営の状況
- ③ 今後の展望
- ④ 課題

3 視察の目的

さいたま市の第3セクターであり、JR浦和駅前の商業施設であるコミュニティプラザ・コルソが開業35周年を迎えた。同じく所沢市の第3セクターである、所沢駅前のワルツ所沢が開業して、30年が経過した。

については、営業形態の違いを視察し、所沢駅西口土地区画整理事業が進む中でのワルツ所沢のあり方の認識や、施設に対する考え方を共有するための参考とさせていただくものである。

4 視察の概要

平成28年10月4日（火）午後2時0分からコミュニティプラザ・コルソ7階会議室において、青木委員長の挨拶、浦和商業開発株式会社代表取締役社長鈴木恒一氏の挨拶の後、視察事項の説明が行われた。その後、質疑応答が行われ、最後に島田副委員長のあいさつをもって終了となった。

◎コミュニティプラザ・コルソについて

平成21年度から平成24年度のさいたま市外郭団体改革プランに基づき、民営化を目指すこととなった。それまで浦和商業開発という会社は市長イコール社長であり、商店会の会長も市長という時代が長く続いた。平成23年からは民間出身の社長になり、現在20人の社員で運営している。

オープンして35年になるので施設が老朽化しており、大幅な修繕等しなければならないという話がある。現在、市が約21%強の資本を持っている。そのほかに地権者の方が1階を中心に営業している方もいるし、あと既にお辞めになって、契約でお辞めになった時に、私どもがお借りするという契約があり、私どもがお借りをして、地権者の方に賃料をお支払いして、一般のテナントさんが経営されているというところもある。

周辺の競合関係は厳しくなっている。また、周辺だけでなく、電車で結ぶ日本橋や新宿エリアも競合相手と捉えている。近隣には、浦和駅西口南高砂地区第一種市街地再開発事業という、浦和駅西口ロータリーに面した地区の開発計画がある。それが今後どのように影響するか。さいたま市は全国で3番目の人口増加があり、小学校も新たに開校した。私どもは、新しく浦和にお住まいになる方やこれまでにお住いの方のこれからのいろいろな需要をどのように把握し、提供していくかが今後の課題であると思う。

先日、ワルツ所沢を拝見した。本当に似ているというのが率直な感想である。ほとんど西武百貨店がやっているの、私どものような形で、ワルツ所沢がやられるのはなかなか難しいと感じる。もう少しワルツ所沢という名前が前面に出ているかと思ったが、あまり出していないと感じた。

◎質疑応答

質疑 周辺に競合施設が進出することによって、1つの商圈としてかたまりができるので伸びると思われたのか、やはり影響があると思われたのか、その辺の見込みと実際どうだったのかについて伺いたい。

応答 直接コルソが業況面において影響を受けるということが極めて軽微でした。良い意味で相乗効果に繋がっているのではないかと思います。いずれにしても限定された商圈の中で、これだけの大きな施設が濫立するということは、浦和マーケットが所得の高い人が多いのではないかと思います。

質疑 テナントが撤退した場合に、新しく借り手を探すということでやっていると思うが、その点でも最近の推移と、景気が悪いときでも割と店舗はすぐ見つかるものなのか。例えばリーマンショックの後など、今よりも苦労されていたのか。

応答 おかげさまで今、空きスペースというのはありません。割とお入りになりたいというお店が多いです。基本的にテナントを探すのは、商業施設のテナントを探す専門の方をお願いしています。

質疑 平成21年度の改革プランから平成23年度の民営化に至るまでの経緯を詳しく教えてほしい。

応答 さいたま市の平成18年度包括外部監査（外郭団体の財務事務の執行）で、市

の関与について再考を指摘され、その後、外郭団体改革プランの策定があり、これが21年から23年までを目途に、各社それぞれの改革のプランを提出してくださいと、フォーマットについてはさいたま市が用意した内容で提出しました。弊社も当時ずっと役所の方から代々社長さんが来ていましたので、平成23年の3月末までに、さいたま市OB職員の天下り廃止を実行してくださいということ、これを受けざるを得ませんでした。ただ、3月末までには完全に退任ということができず、株主総会が例年5月末のため、その同年23年5月をもって、役所から来られた最後の社長が退任されたということです。

発足当時から旧浦和市が50%の株を持っていました。まさしく第3セクターという位置づけでしたが、これが現在は21.5%になっています。ただそうは言っても、筆頭株主はまださいたま市に変わりありませんが、出資比率が大きく下がりました。25%以下にすることによって独自に経営をやってくださいと、その代わりに今まで市に提出していた書類等を緩和するという流れがありました。

問題となったのは、株の買い取り価格でした。当時簿価の10倍くらいの金額の提示が市の方からあり、それはいかんせん資金手当ても大変な金額になりますので、私どもの方も独自に調査をしました。なかなか適正な価格をどのように導き出すかということがありましたが、最終的に、大体簿価の約5倍の価格で落ち着きました。資金については、金融機関からお借りして買い取りをしました。

株式買取りの条件として、買取り以降1株25円を配当しています。これが経営課題の1つだと思います。

質疑 役員にさいたま市の方は入っていないのか。

応答 入っていません。

質疑 さいたま市にも配当が入っているか。

応答 はい。さいたま市にも配当しています。

質疑 さいたま市からすれば、入りは半分になってしまったが、配当が入るから良いということか。

応答 それが条件だったのか、いろいろ交渉があったと思いますが、その年の業績によるものではなく、1株25円ということで決めてしまっています。取り決めが大事だと思います。

質疑 地権者が積立金を積んでいると思うが、それはどれくらいか。

応答 金額的に地権者さんの方が、年間1億5,000万預けるといことです。この施設も35年経ちそろそろ老朽化していますので、大規模修繕を今回まとめて行います。その代わり一時金として費用も掛かってきますので、これを修繕積立金で貯めた額から支出できるということがメリットです。今、修繕については、大規模なものもできると思います。不足が生じる場合は、地権者に説明しながら調整して、計画していきます。

質疑 市に対する賃料支払いはどれぐらいか。

応答 年間3, 700万円から3, 800万円ぐらいです。

質疑 百貨店業界が全国的に低迷してきている中で、自己所有の伊勢丹がもし撤退するようなことがあったら、ということを考えてことはあるか。そういう場合対応はどうするのかという議論はされたことがあるか。

応答 それはないです。やはり業績が良いですから、自己所有をするようにしたというのは正解でした。維持する上で伊勢丹に売ったというのは正解でした。

質疑 今後の展開は、具体的にどういう形にされていくのか。コミュニティプラザというお名前が出ているということは、単純に店舗とかの賃料だけでなく、ほかの事業展開みたいなもの考えているのか。

応答 事業展開は考えていないわけではないですが、第3セクターであるということでもいろいろな制約があります。結構地域の方のためにというのは多いです。コルソホールしかり、無料でお貸しするということもあります。1階にコルソ通りというところがありますが、朝の7時から夜の11時まで一年中開けていますが、経営的には非常に負担が大きいです。

質疑 さいたま市は完全に経営的にはお任せするという話だと思うが、逆に市の方として、地域の貢献みたいな形で、メリットと考えて、意見交換などされる機会はあるのか。

応答 はい。当然株主であるので、株主総会には出ています。商工会さんが音頭を取って西口の大型店の集まりがありますが、地域とは非常に密接な関係があります。競合店それぞれ主要客層が違うので結構仲は良いです。1年に3回ぐらい懇親会をやります。

質疑 ワルツ所沢へ行かれたとのことだが、所沢駅西口には大規模な再開発があるが、開発が進んだ時に、現状のワルツ所沢というのは、プロの方の目から見ると、どのようになると思われるか。

応答 ワルツ所沢はここに比べて西武百貨店というのは非常に大きいと思います。そのためワルツ所沢が単独でやっついていかれるのは、その辺の難しさはあると思います。

質疑 所沢に家電量販店やスポーツジムなど、いわゆる商業施設とは違う形態のものが入った場合、まだ生き残りとして可能性はあると思うか。

応答 魅力ある街になると思います。

質疑 市の経営的な関与がなくなるというのは、経営の自由度とか機動性というのは高まった印象があるか。

応答 それは責任もありますし、いわゆる面白みもあります。市の方は経営についてはほとんど知らないです。

質疑 市の関与はどれぐらいあるのか。

応答 何もなければ株主総会の出席だけです。

問題は、35年経っていますので老朽化しています。今後建て替えですとか、そういったものに対しての負担が、結局は市から全く離れてしまいます。そこが非常に持ちつ持たれつの関係は大事だと思います。21.5%の筆頭株主には違いありませんから、勝手にやっってくださいと言われれば、当然民間企業ですからやりますが、単なるそういった形で片付けられないという問題もあります。そこは今後、どういうふうに舵取りをしていくかというのが大きな経営課題の1つではないかと思います。

5 所感

コルソコミュニティプラザ・コルソとワルツ所沢は、同じような年代、目的で設立されたものの、30年を経過し、それぞれの経営や施設のあり方が大きく異なることが理解できた。今回の視察により得た視点により、ワルツ所沢をより客観視することができるようになったことは、非常に有意義である。ワルツ所沢を含む、所沢駅周辺の商業振興政策のあり方や、議会としての関わり方を今後模索していきたい。