

## 【会議録】

会 議 名	みなとパーク芝浦コンビニエンスストア運営候補者選考委員会（第2回）
開 催 日 時	令和5年10月12日（木）13時30分から14時30分まで
開 催 場 所	芝浦港南地区総合支所103会議室（みなとパーク芝浦1階）
出 席 者	出席者 6名 上村委員長、後藤委員、中林委員、藤咲委員、白石委員、坂本公認会計士 欠席者 なし
事 務 局	芝浦港南地区総合支所管理課長、管理課副係長、管理課係員
会 議 次 第	1 開会 2 公募の実施状況について 3 議題 （1）財務状況に関する評価について （2）一次審査通過者の決定について （3）二次審査について 4 今後のスケジュールについて 5 その他
配 付 資 料	資料1 議事録（第1回） 資料2 財務状況分析報告書 資料3-1 一次審査結果集計表（事業者A） 資料3-2 一次審査結果集計表（事業者B） 資料3-3 一次審査結果委員別・項目別コメント表 資料4-1 二次審査方法について（案） 資料4-2 二次審査基準・採点表 参考資料 質問回答書

会議の結果及び主要な発言

(発言者)	
委員長	<p>1 開会          (開会の挨拶)          (事務局より配付資料の確認)          (事務局から資料1について説明)</p>
委員長	<p>質問意見等ありますか。          (委員一同、質問意見等なし)</p>
委員長	<p>第1回の議事録を確定とします。</p> <p>2 公募の実施状況について          (事務局から公募の実施状況について説明)</p>
委員長 C委員 公認会計士	<p>3 議題          (1) 財務状況に関する評価について          (公認会計士より資料2の説明)</p> <p>質問意見等ありますか。          7ページ(4)について、事業者Aは80%未満ですが特段問題ないですか。          事業者Aは問題ないと考えます。流動比率は通常100%を超えるため、1年以内に現金も含めて資金化する、つまりすぐに使えるような手元にあるキャッシュあるいはそれに近いものを分子として逆の1年以内に支出する項目を分母とした数字になります。これが100%を下回ることは1年以内に流れているお金が大きいことを表しているため、数字が低い方が資金的に厳しい指標ではありますが、事業者Aのような大企業は例えばグループ会社を通じて流動的なお金をすぐに調達できることが往々にしてあるため、逆にグループ全体としての資金効率を高めるために敢えて親会社に集約する動きをすることもあります。そのため事業者Aの場合、流動比率は80%を下回る数字となっていますが自己実効資本比率が非常に高く、なおかつ有利子負債もないため問題はありません。</p>
B委員 公認会計士	<p>1ページ1(4)について、本文2行目に「事業者の一部は～中小企業」とありますが、今回の分析においてもこの言い回しは何か該当がありますか。          こちらは一般論を記載している部分であり、通常会計監査は公認会計士が監査に入る意味で使うもので、資本金が5億円であるとか負債が200円であるとか、上場しているような大企業自体が監査を受ける主体であると法定されています。そうした場合、割と幅広く中小企業についても出てきてしまうところがあるため、このような表記をしています。</p>
A委員	<p>事業者A・Bもコンビニ大手企業ですが、今回の店舗をフランチャイズ制で運営する場合に店で何かあった時の対応として、その気になれば赤字覚悟で対応する等いろいろとできるとは思いますが、途中で契約を切ったり、これ以上は面倒を見られない等の可否は今回の資料から確認する方法はありますか。もしくは契約を本社とすれば問題ないですか。</p>

公認会計士	<p>ご発言通りと思いますが、コンビニ本部から応募が来ていることは、その後フランチャイズ契約するか否かは置いといたとして、基本的にコンビニ本部との直契約になると思うため、フランチャイズで行うのであれば逆に区とコンビニ本部が契約を直でした後に完全にそのまま再委託するような表現が発生すると思います。その場合は「本当にそれで良いのか」の面も含めて気をつけていくことが必要と感じます。</p>
委員長 E委員	<p>(2) 一次審査通過者の決定について (事務局から資料3-1から資料3-3の説明) 講評をお願いします。</p>
D委員	<p>どちらもあらゆるところで店舗展開するコンビニ大手チェーンのため、基本的事項はクリアしているものとして採点しました。書類から視点として示されていることが読み取りづらいところを減点する方法を取りました。合計は事業者Aが高くなりました。Bと比較して資料の見やすさ、内容の分かりやすさが勝っていました。事業者BはAと比べて分かりづらい点が多く、主張が伝わりづらかったため概ね減点しました。また産業振興の立場で資料3-3の4(4)は、スマイル商品券取扱の可否についてをプレゼン時に確認したいと思いコメントしました。事業者Aを高評価としました。E委員の発言通り、どちらの事業者もコンビニの運営経験が豊富だと見受けられたため、経験の部分は両者同レベルで評価しました。事業者Bは資料3-3の1(1)で、近隣に店舗展開するフランチャイズ加盟者が運営を担うという点は、この近隣の運営を理解しています。また例えば職員の不足や商品の欠品が出た時にも、近隣店舗からの応援ができる点はBに加点したポイントであります。一方で4(3)(4)については、恐らく事業者Aは既に販売実績があります。例えば港区の名産品の販売、交流自治体の物産の販売はこれまでも行っており、地域貢献の部分も地域安全マップを独自に開発し地域イベントにも積極的に参加する姿勢があり、地域を理解していることが見て取れました。一方で事業者Bはこの辺りが「加盟者の判断になるので約束できない」という提案内容になっており、このような形で提案書を提出することは加盟者と予めその辺りを詰めてから申し込むこともできたと思うと消極的な取組姿勢を採点に反映せざるを得ないと思い、結果として事業者Aを高く評価しました。</p>
C委員	<p>資料3-3の1の店舗運営についてはA・Bで大差なく基本的に同点となりました。2のサービスについてはBの方が想定しているニーズに対して相応する商品が分かりづらい一方、Aは購買シーンとおすすめ商品が分かりやすく、クレーム対応についてもBは基本方針がなく、Aは基本方針があるところで差をつけました。3の環境配慮に関しても、基本的に大差はありません。一番大きかったのは、4の公益貢献です。特に雇用と名産品・福祉品の販売、地域貢献の部分について、Aは前向きに様々な表現をする一方で、Bはあくまでも加盟者判断というところでなかなか言及できない部分については、評価がしづらかったです。5の応募者の特色についても、特にレイアウトのところでBは外観・内装が判断できなかったため、その辺りは評価に差が出ました。</p>
B委員	<p>各委員からの講評と同じく2者とも大企業なため、基本的なことはすべてできる</p>

A委員	<p>前提で、できているところはすべてC評価として相対的に資料を比べて点数をつけました。サービスと公益貢献のところでは若干Aに良い点をつけましたが、サービスでは例えばAは郵便ポストを設置している、より細やかな対応ができるような記載がある点を評価しました。公益貢献については港区もしくは地域との関係性がどの程度汲み取られるかのところで、確かに実績があるところの強みはありました。例えば災害時の対応もAは区と相互に協力する記載があり、名産品、地域貢献についても主体性が見受けられるところで、結果としてAを高く評価しました。</p> <p>基本的に事業者A・Bどちらも問題ない印象を持ちつつも、やはり事業者Aは細かい点と特に地域貢献や名産品・福祉品の販売の部分について、具体的に記載が見受けられたため、その辺で差がつかしました。細かいところで事業者Aが具体的に且つ全般的に考えてきた印象を受けました。その関係でAに点数を高くつけました。それでは次に、各委員の評価で差が大きかった項目について確認を行います。資料3-2の黄色で記した部分は事業者Bの審査項目「4 公益貢献（1）災害時対応」の評価において、A評価1名、D評価2名の評価に3ランクの差があったC委員、D委員、E委員からコメントをお願いします。</p>
E委員	<p>事業者Bの第11号様式が該当しますが、資料を頭から読み進めると非常に具体性がある先ほどのB委員の発言通り、区に対しての支援策も明確に書かれており良いと思いましたが、最後の「お約束いたしかねます」の言葉が非常に残念であり、その辺りで他の様式でも似たような文言が何個もあり、提案しておきながら本当に行ってくれるのかが気になったため、この項目の評価は低くしました。</p>
D委員	<p>事業者Aは実績をいろいろ持ちえており、東京都との協定は締結されていますが、港区に対してどのような協力体制が取れるのかについて、もう一步具体的な提案が欲しかったです。事業者Bはこれまでの実績も供給物品を含めて具体的に示されているため、そこについては非常に明確に示されていると感じました。また、区に対しての支援策で、Bは東京都との協定ではなく区に対しての支援策が提示されていることを資料中段で見受けました。資料右下の記載で「被害の大きい地域に対して食品を中心に無償提供させていただきます」の文言の下に、ただし書きで「店舗商品の無償提供を約束いたしかねる」の部分は確かにどうかと思いました。ただ無償での提供はできないことであって、提供自体を行う姿勢は示されているため、営利目的で店舗運営する事業者でもあるため、無償で提供ができなくても有償であれば提供できると私は見て取ったため腑に落ちました。Bの方がより区に対しての支援で具体的に書かれていると思い、評価を上げました。Bは評価を満点の5点をつけていますが、Aも十分支援策としては満たしたものを提案しているため、Aを4点とした手前、Bに5点をつけました。</p>
C委員	<p>両者ともに項目の審査基準が、「区や施設利用者に対する支援策に具体性がある効果的な計画となっているか」に着目し、平均Cに入らないと評価し両方同じD評価をつけました。理由としては、具体性についてです。区や施設利用者にどのように支援するのか、どのように計画を立てて効率的に行うのかが、全国規模の取組として、色々と書かれていますが、コアな部分のみならずパーク芝浦もしくは、港区に置き換えたときに、果たしてどこが評価できるのかが分かりかねた</p>

委員長	め、両方ともCに至らずDとしました。
D委員	委員ごとに異なる見方があり、それぞれ合理性があると感じました。意見や点数の修正はありますか。
委員長	C委員とE委員の意見を踏まえ、確かに港区のみなどパーク芝浦という施設における災害対策の点は、若干具体性に欠ける部分もあると改めて感じました。点数を修正します。ただ全体を通しての考え方は先ほど申し上げた通りになります。Bを5点から4点に修正し、Aは4点から3点に修正します。
事務局	事務局は集計表の訂正をお願いします。他の委員はありますか。 (委員一同、異議なし)
委員長	それでは最終的な採点結果についてですが、まず、2事業者ともに財務状況分析は「可」とします。一次審査の合計点については、500点満点に対し、事業者Aが364点、事業者Bは319点となりました。
委員長	第一次審査の点数は確定してよろしいですか。 (委員一同、異議なし)
委員長	事業者Aと事業者Bを第一次審査の通過者とするにとしますが、よろしいですか。 (委員一同、異議なし)
委員長	事業者Aと事業者Bは第一次審査通過とします。  (3) 二次審査について (事務局から資料4-1 資料4-2の説明)
委員長	質問意見等ありますか。
C委員	確認ですが第1回の会議で議論になっていた開店・閉店時間について、事業者Aは資料の中に営業時間の記載がありましたがBはなかったと思います。営業時間はこちらで指定することにしたのか、それとも事業者に提案してもらうものとしたのか、いずれで整理しましたか。
事務局	営業時間は朝7時から夜11時までとし、区から指定することで基本的に変更しないものとします。やはりこの点はみなとパーク芝浦全体の運営に関わる部分のため、事業者の判断で営業時間を短くしたり長くしたりすることはなかなか難しいところです。募集要項2ページの運営条件にも「営業時間は7時から23時まで」と明確に記載しているため、変更なく行います。
D委員	今回のプレゼン参加者は1者あたり3名以内とあります。その中でも運営候補者の決定後に、区の窓口となる担当者が必ず参加することが条件にあると思いますが、それ以外の残り2名は何かしら参加者の条件はありますか。
事務局	実際に本店舗を運営する人物がまだ決まっていないところもあると思うため、あくまでコンビニ本部として、今回のプレゼンに臨んでいただく体制になります。3名の内1名は今後区との窓口になる方で、他の参加者については特段制約を設けない形で行う考えです。
D委員	質問の意図は2事業者ともフランチャイズ運営を予定していると思ったため、ある程度フランチャイズとして運営するオーナー等が決まっているのであれば、その人に参加してもらう方が取り組み意欲等は明確になると思い、そのような意図

事務局	<p>で聞きました。ただ確かに今回あくまで契約元はコンビニ本部であること、また先ほどの財務状況分析でもコンビニ本部を対象に分析しているところでは、二次審査でコンビニ本部がどのように考えているかを確認することで了解しました。事業者によってはフランチャイズで実際に運営する方に来ていただくことも構いませんが、まだそこまでの準備ができていないところもあると思います、そこは条件とせずに、オーナー候補がプレゼンに来て実際に説明できるのであれば、それを含めて評価をいただきたいです。</p>
D委員 事務局	<p>分かりました。 追加提出の資料について、A 3用紙1枚までは事業者判断で事前提出を認めるということによろしいですか。</p>
A委員	<p>(委員一同、異議なし) ちなみに、本社と契約してフランチャイズにする場合は再委託になりますか。再委託となる場合、本社とのフランチャイズの契約内容は、場合によっては確認しておかなければ、危険な部分もありますが、現段階で何か分かっていることはありますか。</p>
事務局	<p>現在公募要項上は、フランチャイズによる契約は可で掲載しています。契約相手は、まずコンビニエンスストアの本部となります。公募要項上はただし書きで、「区が本部と使用許可の契約を結んだ後にフランチャイズ契約を本部と実際の運営会社の中で結んで運営を任せることを認めることとします」と記載があります。</p>
A委員	<p>フランチャイズの話に関連して、例えば店で苦情やトラブルが発生した際は、区に対しての説明の窓口は本社ですか。会社によってはフランチャイズにすると、その店のオーナーに任せきりにするという考え方を持つところもあると思います。</p>
事務局	<p>あくまで行政財産使用許可を出して、区と契約するのはコンビニ本部になるため、店に問題等があった場合も責任を負うのは本社になります。</p>
C委員	<p>行政財産使用料を管理課に納めていると思いますが、納めているのはフランチャイズ側ですか、それとも本社ですか。</p>
事務局	<p>コンビニ本部から区に行政財産使用料を納付してもらっています。</p>
委員長	<p>4 今後のスケジュールについて (事務局から事務連絡)</p> <p>5 その他 (閉会の挨拶)</p>