提出順	9	発言順	9	令和 3 年 5 月 31 日 午前 午後 1 時 35 分受領

（6 枚中No. 1 ）

2021 年 5 月 31 日

安曇野市議会議長　召田　義人　様

安曇野市議会議員　遠藤　武文

一般質問発言通告書

下記のとおり、通告します。

議会名	令和　3　年安曇野市議会　6　月定例会		
発言の方法	☑一問一答　□一括質問一括答弁	質問時間	25　分
答弁を求める者	□市　長　□副市長　□教育長　□他（　　）		
	担当部長 □総務部　□政策部　□財政部　□市民生活部　□福祉部 □保健医療部　☑農林部　□商工観光部　□都市建設部 □上下水道部　□教育部　□他（　　）		
質問事項	「ほりで一ゆ～」「ファインビュー」の経営移譲について		

質問の要旨（具体的に記載してください）

1. 応募の見込みについて

(1) 応募条件に「宿泊事業、宴会事業または日帰り入浴事業の運営実績がある法人に限る」とある。これらの事業者はＫ字回復の右下。業務拡張に消極的。
「クアリゾート湯舟沢」（中津川市）は不動産業「共生バンク」1 社のみ応募。
「ハイジアパーク南陽」（南陽市）は奥山清行氏（カーデザイナー）のみ応募。
両社の赤字はコロナ前から続く。経営シミュレーションで、経営難になると判明している。赤字になるものに手を出す企業がいると考える根拠は？

(2) 株式評価額では応募者がいないと考えているとのこと。
「ほりで一ゆ～」の株式評価額¥158,545-。「ファインビュー」の株式評価額¥301,120-。
これを額面¥50,000-で買い受けても、別に多額の納税資金が必要になる。
「ほりで一ゆ～」第 1 次株式譲渡 420 株で買受人の得る利益は¥45,588,900-
(158,545-50,000) ×420＝45,588,900
買受人の受贈益には法人税が課される。実効税率を 34.59%（都内の資本金 1 億円以下で外形標準税不適用法人の場合。県内、市内業者ならこれより高い）とすると、
¥15,758,824-の法人税課税。株式購入額の 75%相当の納税資金が必要。

提出順	9	発言順	9	令和 3年 5月31日 午前・(午後) 1時35分受領

（6枚中No.2）

2021年5月31日

安曇野市議会議長　召田　義人　様

安曇野市議会議員　遠藤　武文

一般質問発言通告書

下記のとおり、通告します。

議会名	令和　3　年安曇野市議会　6　月定例会		
発言の方法	☑一問一答　□一括質問一括答弁	質問時間	分
答弁を求める者	□市　長　□副市長　□教育長　□他（　　）		
	担当部長 □総務部　□政策部　□財政部　□市民生活部　□福祉部 □保健医療部　☑農林部　□商工観光部　□都市建設部 □上下水道部　□教育部　□他（　　）		
質問事項	「ほりで一ゆ～」「ファインビュー」の経営移譲について		

全640株取得に必要な費用=32,000,000（株価）+35,098,058（法人税）=¥67,098,058-

「ファインビュー」第1次360株の買受人の受贈益は¥90,403,200-

（301,120-50,000）×360=90,403,200

¥31,270,647-の法人税課税。株式購入額の174%に相当。

全600株取得に必要な費用=30,000,000（株価）+52,117,449（法人税）=¥82,117,449-

結局、買主は多額の資金を用意しなければならない。

債務超過の解消を目論む企業が応募することもあり得る。どのように考えているのか。

2.納付金について

(1)「ファインビュー」は施設を手放す方針。毎年20,610千円の納付金を積み立ててきた基金　はどうなるのか。利益剰余金からの納付で内部留保にできる金。株式評価額の算定では純資産に組み込まれているのではないか。

(2)「ほりで一ゆ～」はR5年～R21年まで年間28,000千円の納付金を徴収する方針。いまは56,530千円の納付金の免除で保ちこたえている。1/2の額なら、株主を替えるだけでで納付できるようになると考えているのか。

コロナ禍が続けば、経営はさらに悪化。コロナ禍が終われば、全国各地の有名観光地・有名旅館が損失を挽回しようとやっきになる。熾烈な誘客競争に勝ち、V字回復できる

提出順	9	発言順	9	令和 3 年 6 月 31 日 午前・午後 1 時 35 分受領

（6 枚中No. 3）

2021 年 5 月 31 日

安曇野市議会議長　召田　義人　様

安曇野市議会議員　遠藤　武文

一般質問発言通告書

下記のとおり、通告します。

議会名	令和　3　年安曇野市議会　6　月定例会		
発言の方法	☑一問一答　□一括質問一括答弁	質問時間	分
答弁を求める者	□市　長　□副市長　□教育長　□他（　　）		
	担当部長 □総務部　□政策部　□財政部　□市民生活部　□福祉部 □保健医療部　☑農林部　□商工観光部　□都市建設部 □上下水道部　□教育部　□他（　　）		
質問事項	「ほりでーゆ～」「ファインビュー」の経営移譲について		

と見込むのは楽観的に過ぎる。厳しい経営が続くと見るべき。（H29 年は 34,819 千円の赤字、客室稼働率 55.1%）

監査委員に納付金が経営を圧迫する要素と指摘されている。どう捉えているのか。

3. 臨時株主総会・取締役会の開催について

(1) 開催時期を、市と協議して決めるとある。買受人は直ちに経営権を掌握したいはず。危険負担を負うのは売渡人である市の方。市の都合で開催日を決めるべきではない。株式譲渡日に臨時株主総会を招集するよう退任予定役員に求めるべき。臨時株主総会後に取締役会を開催させ、買受人が指名する取締役を代表取締役に選任させる。あらかじめ、この通りに決めておかないと買受人は安心できない。どう考えているのか。

4. 「ほりでーゆ～」の指定管理について

(1) R 21 年まで、解体撤去費用に充てるための納付金を徴収する方針が示されている。これでは終活。葬儀費用の貯金。処分制限期間を超えて営業するほどの魅力や価値はないと考えているのか。

(2) R 21 年まで指定管理を続ける方針。指定管理は行政の管理を代行するだけ。事業者の創意工夫を反映できる余地がない。経営は好転しない。赤字が累積、やがて倒産、という道筋は不可避。R 21 年まで保つのか。親会社の支援を当てにしているのか。

提出順	9	発言順	9	令和 3 年 5 月 31 日 午前・午後 1 時 35 分受領

（6 枚中No. 4）

2021 年 5 月 31 日

安曇野市議会議長　召田　義人　様

安曇野市議会議員　遠藤　武文

一般質問発言通告書

下記のとおり、通告します。

議会名	令和　3　年安曇野市議会　6　月定例会		
発言の方法	☑一問一答　□一括質問一括答弁	質問時間	分
答弁を求める者	□市　長　□副市長　□教育長　□他（　　）		
	担当部長 □総務部　□政策部　□財政部　□市民生活部　□福祉部 □保健医療部　☑農林部　□商工観光部　□都市建設部 □上下水道部　□教育部　□他（　　）		
質問事項	「ほりで一ゆ～」「ファインビュー」の経営移譲について		

5 ファインビューの施設について

(1)　無償譲与する方針。公租公課から逆算すると 4.5 億円の物件。

「安曇野市財産の交換、譲与、無償貸し付け等に関する条例」第 3 条のどの号にも該当しない。無償譲与は条例違反ではないか。

(2)　敷地は賃貸借契約を結ぶ方針。賃貸借を盾に事業者の方針に関与する意図か。事業用定期借地権 10 年以上 30 年未満なら更新できない。営業継続の希望がある場合、どうするのか。あくまで土地の明け渡しを求めるのか。土地を売却するのか。30 年以上 50 年未満なら更新可能。賃貸借契約の内容が営業継続年数を左右することになる。期間を何年で考えているのか。

温泉権を無償貸与するとある。温泉権を物権ないし債権のどちらで考えても、貸与しようがない。民法は権利の貸借を想定していない。（cf. 所有権を貸すことを観念できるか。所有する物を貸すのは使用貸借）

温泉権については、施設を要役地、土地を承継地とする地役権を設定すれば足りる。なぜ、権利の貸与という不可思議なスキームを考えているのか。

(3) 第三者への所有権移転、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定をさせない方針。

提出順	9	発言順	9	令和 3年6 月31 日 午前・午後 1 時35分受領

（6枚中No.5）

2021年5月31日

安曇野市議会議長　召田　義人　様

安曇野市議会議員　遠藤　武文

一般質問発言通告書

下記のとおり、通告します。

議会名	令和　3　年安曇野市議会　6　月定例会		
発言の方法	☑一問一答　□一括質問一括答弁	質問時間	分
答弁を求める者	□市　長　□副市長　□教育長　□他（　　）		
	担当部長 □総務部　□政策部　□財政部　□市民生活部　□福祉部 □保健医療部　☑農林部　□商工観光部　□都市建設部 □上下水道部　□教育部　□他（　　）		
質問事項	「ほりでーゆ～」「ファインビュー」の経営移譲について		

所有権の移転登記がなされたら、第三者の善意、悪意を問わず、対抗できない。地上権は地主の承諾なく譲渡、転貸できる。不動産に対しては質権ではなく抵当権を設定するのが一般的。賃借権の譲渡には地主の承諾が必要だが、移転登記した第三者が施設を移築してしまうことは防げない。使用収益権は所有権に含まれる。

所有権移転を禁ずる等の条件を契約書に記しても空文となる。どう考えているのか。

6代替案について

(1)　終活ではなく、再生を担う事業者に委ねる。市内で経済を循環させるための拠点として再生を担ってもらう。どう思うか。

業種に縛りは設けない。コロナで選択と集中は終わった。網羅と分散の時代。企業は多角化、複合化に戦略転換。設備の新設不用。株取得で許認可の新規取得不要。異業種からの参入障壁は高くない。

改正銀行法成立。地域活性化に資する業務への出資制限は撤廃。銀行に全株取得してもらって経営サポートのノウハウを活かしてもらうこともアリではないか。

(2)　株式譲渡ではなく、株式交換で。事業者は買収資金を用意する必要はない。適正な株式交換比率に従うのなら、事業者に受増益は生じない。多額の法人税は必要ない。市は親会社の株式を取得することになる。親会社の議決権を通じて、反社の営業介

提出順	9	発言順	9	令和 3 年 5 月 31 日 午前・午後 1 時 35 分受領

（6 枚中No. 6）

2021 年 5 月 31 日

安曇野市議会議長　召田　義人　様

安曇野市議会議員　遠藤　武文

一般質問発言通告書

下記のとおり、通告します。

議会名	令和　3　年安曇野市議会　6　月定例会		
発言の方法	☑一問一答　□一括質問一括答弁	質問時間	分
答弁を求める者	□市　長　□副市長　□教育長　□他（　　）		
	担当部長 □総務部　□政策部　□財政部　□市民生活部　□福祉部 □保健医療部　☑農林部　□商工観光部　□都市建設部 □上下水道部　□教育部　□他（　　）		
質問事項	「ほりで一ゆ～」「ファインビュー」の経営移譲について		

入など不穏当な動きを　防げる。賃貸借契約を結ぶより有効。どう思うか。

(3)　指定管理では事業者の権利が不明確。終活を管理するだけになる。
運営権ならグランピングなど、民間の創意工夫を活かせる余地が広い。集客力を上げ、再生できる。検討すべきではないか。

(4)　事業者の子会社となるSPC（(株)ほりで一ゆ～・(株)ファインビュー）に運営権を設定する。運営権対価はVFMの評価に基づくことが原則。SPCに過度な負担を求めたくなければ、徴収しないことができる。
運営権はみなし物権。運営権を抵当にして融資を受けられる。解体費の積立と改築費用の返済、どちらが建設的、前向きか。リノベーションで攻めの運営、収益向上で黒字化に。施設の所有権をSPCに移転する必要はなく、増改築部も市の所有。
「ほりで一ゆ～」はマウンテンバイクコースも含めて運営権を設定。
「ファインビュー」は温泉権を別に設定する必要はない。

(5)　運営権は管理の代行ではないので、使用権の設定は不可。SPCが飲食店、物販店と賃貸借契約を結ぶことで、指定管理によらずとも、テナントに使用させることが可能。三ツ星レストランの招致ができる。施設内だけでなく、敷地一体にテナントを展開する複合施設にもできる。どうか。