

# 板橋 産連

第1217号  
2019・10・1

# ニュース

発行：一般社団法人板橋産業連合会  
板橋区仲宿 54-10  
☎ (3962)0131 FAX (3962)0133  
<http://itabashisanren.org/>

## 東京都の最低賃金が1,013円に改定

令和元年度の地域別最低賃金の改定額が決定され、全国平均では4年連続で3%上昇しました。この結果、東京都と神奈川県では初めて1,000円の大台を突破しました。

### ■東京都最低賃金

1,013円（前年985円）  
発効年月日：令和元年10月1日

地域別最低賃金は、パートタイマー、アルバイト、臨時、嘱託など雇用形態や呼称に関係なく、セーフティネットとして各都道府県内の事業場で働くすべての労働者（当該都道府県内の事業場に派遣中の労働者を含みます。）とその使用者に適用されます。一部の業種については別に定める特定（産業別）最低賃金が適用されます。

### ■近接各県の地域別最低賃金の状況

埼玉県	926円	〔発効日はいずれも10月1日〕
千葉県	923円	
神奈川県	1,011円	
山梨県	837円	

詳細は「最低賃金特設サイト」 ⇒ <https://pc.saiteichingin.info/>  
または、

「東京働き方改革推進センター」（厚生労働省所管）のホームページへ [https://www.adecco.co.jp/news/tokyo\\_kaikaku/](https://www.adecco.co.jp/news/tokyo_kaikaku/) ⇒



### ■最低賃金引上げに向けた中小企業・小規模事業者への支援事業（厚生労働省）

厚生労働省は経済産業省と連携し、最低賃金の引上げにより、影響を受ける中小企業に対する以下の支援を実施しています。

#### ● ワン・ストップ&無料の相談

左下に記載の東京働き方改革推進センターで実施します。電話相談：0120-232-865



#### ● 業務改善助成金

生産性向上のための設備投資などを行い、事業場内で最も低い賃金（事業場内最低賃金）を一定額以上引き上げた中小企業・小規模事業者を対象にした助成制度です。

問い合わせ：東京労働局雇用環境・均等部  
電話：（直）03-6867-0212

#### 〈目次〉

- 1ページ：……………地域別最低賃金改定
- 2ページ：英文ビジネスメール講座・経営セミナー
- 3～5ページ：……………建設準備特集
- 6ページ：産業見本市・安全衛生推進大会案内ほか

## ビジネス英語 英文ビジネスメール講座

10月31日より毎週木曜日に、読み書きを中心としたビジネス英語講座を開催します。開催日時は下表のとおりです。

仕事で海外の方と英語でメールのやり取りをされる方や英語でメール等のやり取りをしているが自信がない方、これから仕事で英語を使用される方など皆様のご参加をお待ちしております。

	前半クラス 開催時間：18：30～19：40		後半クラス 開催時間 19：50～21：00
週1回開催 毎週木曜日	開催日 (全4回)	10/31(木)、11/7(木)、11/14(木)、11/21(木)	
定員	各クラス 定員10名(先着順)		
テキスト代	別途 市販テキスト代をご用意ください(2,000円程度を予定)		
受講料	会 員：無 料(別途テキスト代がかかります) 一 般：2,000円+(別途テキスト代)		

### ■申し込み方法

同封のご案内または産連ホームページから  
申込書をダウンロードし、必要事項をご記入  
のうえFAX等で産連事務局にお申込みください。

## 第2回、第3回 中小企業パワーアップセミナー

展示会等で役立つ強みの見せ方やプレゼンテクニックが学べる中小企業パワーアップセミナー  
第2回、3回を10月16日(水)、11月21日(木)に開催いたします。

実務担当者はもちろん、経営者の皆様も是非ご参加ください。

開催回	第2回セミナー	第3回セミナー
内 容	「自社の強みが伝わる！PRシートの作り方」 強みの効果的な見せ方を中心に、 展示会等で役立つ見せ方を講習します。	「面白いように仕事をとれる！営業資 料の作り方、プレゼンテクニック」
開 催 日 時	10月16日(水) 15：00～17：00	11月21日(木) 15：00～17：00
定 員	各回 定員40名(先着順)	
受講料	無 料	

### ■申し込み方法

同封のご案内または産連ホームページから  
申込書をダウンロードし、必要事項をご記入  
のうえFAX等で産連事務局にお申込みください。

会員各位

建設準備委員会 委員長  
大島 隆夫

昭和47年竣工の板橋産連会館は、開所から約半世紀が経過し施設内の各所で劣化が進んでいます。近年では突発的な不具合の発生により維持管理費用が膨らむ傾向にあり、今後の法人運営に影響を及ぼしかねない状況になってきました。

こうした状況を打開するため、平成29年8月、正副会長（当時）等をメンバーとする建設準備委員会（以下、委員会）が発足したところです。

平成29年8月2日施行の『「(仮称)板橋産連会館」建替え建設準備委員会設置要綱』第2条では、委員会の役割として「改築計画・予算案の検討」「建設会社の検討」「建築費用の調達に関すること」「工事期間中の事業運営に関すること」「その他会館の建設に必要な事項」の5項目が規定され、事実上、建設計画策定に関するすべての検討が委員会に一任されました。



委員会の発足から2年が経過し、要綱第2条に規定された委員会の役割のうちの基幹部分について、一定の進捗を見ることができましたので、これまでの検討経過を併せ、現時点における決定事項をご報告します。

### 《検討経過概要》

#### ■平成28年～委員会設置

##### 〈フェーズ1 忍び寄る老朽化の足音〉

産連会館施設の各所に傷みが目立ってきたため、平成28年末頃から事務局内で新築を想定した”たたき台”づくりに着手した。

平成29年8月の要綱制定・施行により、建替え計画の検討を含む産連会館の老朽化対策検討は、委員会に一任されることとなった。

#### ■平成29年8月～30年7月

##### 〈フェーズ2 対応策の検討と選択〉

約1年かけて「底地提供により還元床を取得する等価交換方式」、「現在地を売却して他の場所に移転」、「躯体を残して全面改修」、「全額融資前提の自社ビル建設」の4案を検討した。

その結果、土地売却の場合は、貴重な収入源であるテナント収入（不動産事業収入）が見込めなくなること、全面改修方式では、借入れにより多額の経費を投入しても、現在の耐震基準では床面積が減少してしまうなど、資金の返済や維持管理費捻出の目途が立たないことなどから、これら2案の検討を打ち切った。

次に、自己資金不要の等価交換方式、全額融資による新築の2案について、デベロッパー等の意見を聞くなどし、それぞれのメリット・デメリット、考慮すべきリスク等を検討した。

## ■平成30年8月～31年2月

### 〈フェーズ3 確実な資金提供と競争性の確保〉

この間に6回の委員会を開催した。委員協議を通じて2案のうちの一つ「等価交換方式」は、自己資金は不要であるが、規制上限まで高層化しても、産連の持ち分（還元床）は現状を下回る3フロア程度にとどまることが判明。将来の法人運営に不可欠の賃貸料収入が十分に見込めず、実質資産が現状以下に目減りしてしまうため、等価交換方式を候補から除外した。

最後に残った「自社ビル方式」では、資金調達の実現性・見通しが課題となった。

自社ビルのメリットは、安定的な不動産事業収入を基に、借入金を計画的に返済していける点にあるが、資産が脆弱な当会の場合は、そもそも必要とする融資が受けられるのかどうかなど、金融機関による審査が壁となることが予見された。

このような不確実な状況のまま、会員事業者等に協力いただき計画案作成を進めたとしても、資金計画の裏付けがない計画（設計）は”絵に描いた餅”に過ぎず、金融機関から融資不適格あるいは減額と判断されたときには、この間の作業・労力はもとより、建設計画自体がとん挫することを覚悟しなければならない。また、この場合には、事業者の選定にあたって競争が働く余地がないなど、公正な事業者選定が不可能である点も課題とされた。

これらの課題に加えて、計画実行の際には事務局等の移転費用、約2年と目される仮移転先の賃料等々、建設費以外にも多額の資金需要が生じるなど、関連する資金全体を金融機関に頼る形になっている点も不安材料とされた。

こうした議論を経て、協議の焦点は「融資実行の確実性」と恣意的な事業者選定を防止する「透明性・競争性の確保」、資金返済のポイントとなる「不動産事業の成否」に移り、これらの問題をいかに解決するかに絞られた。

## ■平成31年3月～令和元年8月

### 〈フェーズ4 金融機関主導で計画作成〉

これまでの検討を踏まえ、融資の可否は不動産事業の収益性や返済計画の妥当性がポイントになること、産連として受動的にならざるを得ない融資に関する要望の実現には、どんな準備が必要なのかなどについて議論した。

しかし、前段で述べた「融資実行の確約がない中での計画作成リスク」や「競争に基づく公正な事業者選び」の考え方と矛盾が生じることとなり、問題解決の糸口が見えない形となった。

そのため、構想全体を改めて見直し、発注者（産連）、受託者（設計・施工事業者）、資金提供者（金融機関）の関係性を整理し、計画全体のスポンサーとして事実上の決定権を持つ金融機関に、事

前の調整全般を委ねることができないか検討を進めた。

その結果、あらかじめ協力可能な金融機関に設計・施工事業者と連合体を組んでもらい、両者連携の下で融資可能額を踏まえた計画案を作成し、産連に提案するというスキームにより、資金への不安と事業者選定にあたっての競争性の確保という二つの重要課題を解決することとした。

（次頁 別表参照）



令和元年8月21日 審査会風景

## ①金融機関説明会の開催

〈平成31年3月8日開催〉

金融機関を事業の中心に置くスキームでは、「金融機関と設計・施工事業者」、「金融機関と産業連合会」のそれぞれの信頼関係が重要になる。このため、板橋区内を営業エリアとし、顧客である会員企業を通じて産連の活動に理解のある金融機関5者（銀行1行、信金4庫。いずれも産連会員）に説明会参加を要請した。

この結果、区内に多くの店舗を持つ信金2庫と大手銀行の支店1行から参加表明があった。

説明会では、上記スキームによる提案競争（プロポーザル）の実施方針を説明し、金融機関主導による建設計画の提案が可能かどうか回答を求めたところ、大手銀行を除く信用金庫2庫から提案競争に参加したい旨の意思表示があった。

なお、連携相手となる事業者は、金融機関の経営判断に依拠する重要事項であると考えられることから、自由に選定することができるよう特段の縛りは設けず、「地元密着で事業を展開し、区内を中心に中・高層マンションの建築実績を8棟以上有している信頼のおける事業者であること」を条件に付すにとどめた。

## ②プロポーザル参加説明会の開催

〈令和元年6月11日開催〉

本説明会には、信用金庫2庫がそれぞれパートナー事業者を伴い参加した。

この席で産連側から、提案競争のポイントとして、不動産賃貸事業の考え方や事業収入を組み入れた収支（返済）計画、設計思想、金融機関と施工者間の連携等を踏まえた提案を、令和元年8月9日までに提出するよう依頼した。

## ③プレゼンテーションの実施及び審査

〈令和元年8月21日〉

建設準備委員が審査員を努め、当日は10名の委員のうち1名を除く9名が各社の提案内容を審査した。

提案説明は2者が競合しないよう時間を分け、各審査員が9項目のチェック項目ごとに評価点を記入する方法で実施した（1人200点満点）。



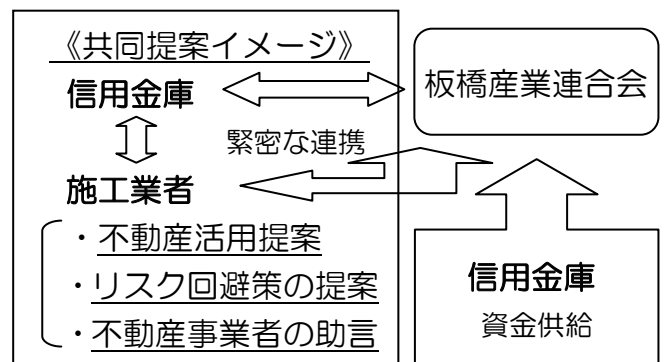
令和元年8月21日 プレゼンテーション風景

### 《審査結果》

- ・Aグループ共同提案（東京信用金庫・内野建設株式会社〈本社・練馬区〉・三井不動産レジデンシャルリース株式会社） 合計1,456点／1,800点中
  - ・Bグループ共同提案（有力信用金庫・区内事業者・同建築事務所） 同708点／1,800点中
- また、審査員個々の採点結果においても、全審査員がAグループの共同提案を上位評価としたため、Aグループを今後の連携先として協議を進めて行くことを審査員の全員一致で決定した。

この決定を受け、今後は下表の連携（イメージ）に沿って、会員の共有財産である「魅力的な新産連会館」建設計画の実現に向け、準備作業を本格化して行きます。なお、今後の詳細スケジュールは、権利関係者との調整前のため未定です。

### 〈別表〉



令和元年度 練馬・豊島・板橋地区  
安全衛生推進大会 〈パンフレット同封〉

主催：池袋労働基準監督署／（一社）池袋労働基準協会他

■日時 11月12日（火）

13:30～16:30

■会場 東京信用金庫

本店ビル8階

■定員 200名（先着）



安全で快適な職場環境づくりを目指す企業の皆さまの参加をお待ちしています。お申し込みは同封チラシの裏面に必要事項を記載しFAXでお送りください。

第23回 いたばし産業見本市

モノづくりの未来がここに。

10月31日（木）・11月1日（金）

板橋のものづくりの祭典「いたばし産業見本市～製造と加工技術展2019～」が今年も区立東板橋体育館で開催されます。会員企業様が多数出展する一大イベントです。

同封の招待券をお持ちになるか、見本市特設サイトから事前登録をしてお出かけください。開場時間、無料セミナーなどはチラシをご覧ください。



特設サイト

理事会・専門委員会などの活動状況

○ 第3回建設準備委員会

開催日：9月12日

内容：今後の作業予定及びスケジュール等について協議しました。

○ 9月臨時役員会（理事会）

開催日：9月25日

内容：建設準備委員会の審議経過及び現時点の決定事項等について報告しました。

板橋産業連合会今後の主な予定

開催日	行事	備考
10/4(金) 5(土)	工場見学会	大和合金(株) 三芳工場 他
10月～	ビジネス英会話講座	板橋産連会館
10/16(水)	「自社の強みが伝わる！ PRシートの作り方」	板橋産連会館
10/	10月理事会	板橋産連会館
10/31(木) ～	英文ビジネスメール講座	板橋産連会館
11/19(火)	板橋産連救急救命講習 (普通救命講習)	板橋産連会館
11/21(木)	「面白いように仕事が取れる！ 営業資料の作り方プレゼンテクニック」	板橋産連会館
12/	12月理事会	板橋産連会館
2020年 1月17日	賀詞交歓会	板橋産連会館
6月～ (日曜日開催)	板橋産業軟式野球大会	区営野球場

板橋産連普通救急救命講習

11月19日（火）

従業員の急病や怪我など万が一に備え、普通救命講習の受講をおすすめします。

〈案内チラシ同封〉

■日時 11月19日（火）

13:30～17:00

（終了時間は予定）

■費用 1,500円

（認定証送料込み）

■定員 30名（先着順）



お申し込みは同封のご案内または産連ホームページから申込書をダウンロードし、必要事項をご記入のうえFAX等で産連事務局にお申込みください。

詳細はニュース内の記事、ホームページでご確認ください。

《板橋産連ニュースは、板橋区中小企業活性化事業補助金を活用して発行しています。》