

ビュー・ポートくれ売却等優先交渉権者決定に係る公募型プロポーザルの実施について

ビュー・ポートくれについては、令和7年11月27日開会の産業建設委員会において報告をし、そこで頂いた意見を踏まえ、用途を宿泊施設等に限定した上で、土地・建物を売却し、又は土地の長期貸付け及び建物の売却をすることとします。

については、「ビュー・ポートくれ売却等優先交渉権者決定に係る公募型プロポーザル募集要領」の骨子をまとめましたので、報告します。今後、この骨子を基に募集要領を作成し、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を決定することとします。

1 ビュー・ポートくれの概要

(1) 施設概要

| | | |
|----|-------|---------------------------|
| 土地 | 所在・地番 | 呉市中通1丁目1番1 |
| | 公簿地積 | 1, 599. 31 m ² |
| 建物 | 構造 | 地下1階、地上11階鉄筋鉄骨コンクリート造 |
| | 実測面積 | 6, 400. 43 m ² |
| | 開設年月 | 平成8年4月 |

(2) 区分所有割合

| 区分 | | 面積 | 割合 |
|----|-------|---------------------------|----------|
| 土地 | 呉市 | 1, 599. 31 m ² | 100. 00% |
| 建物 | 呉市 | 2, 688. 33 m ² | 42. 00% |
| | 呉海員会館 | 1, 978. 98 m ² | 30. 92% |
| | 共有部分 | 1, 733. 12 m ² | 27. 08% |

2 売却等の方法

民間事業者がビュー・ポートくれを引き続き宿泊施設等として活用することを前提に、呉市及び一般財団法人呉海員会館（以下「呉海員会館」といいます。）が区分所有する建物（構築物を含みます。）は現状有姿のまま売却し、呉市が所有する土地については、売却又は貸付けを行います。

なお、土地を貸し付ける場合は、貸付期間を30年間（事業用定期借地権）とします。

3 売却等の価格

(1) 土地・建物を一括して売却する場合

土地の最低売却価格： 8,700万円

建物の最低売却価格： 8,700万円

計 : 1億7,400万円（建物の消費税及び地方消費税等相当額を除きます。）

(2) 土地の貸付け及び建物の売却をする場合

土地の最低借地料： 487万2,000円（年間）

建物の最低売却価格： 8,700万円（消費税及び地方消費税等相当額を除きます。）

(3) 建物売却価格の按分

建物については、呉市と呉海員会館がそれぞれ区分所有する建物延べ面積の割合に応じて、売却価格を按分します（呉市：呉海員会館=42.00：30.92）。

【参考】建物の最低売却価格（8,700万円）で売却した場合

呉市 分 : $8,700\text{万円} \times 42.00 / 72.92 = 5,010\text{万9,709円}$

呉海員会館分 : $8,700\text{万円} \times 30.92 / 72.92 = 3,689\text{万291円}$

4 補助金の創設

(1) 趣旨

ビュー・ポートくれの売却に伴い、民間事業者が実施する施設改修等に係る経費の一部を補助することで、ホテル経営の持続性向上及び施設の機能の維持・向上を図り、もって呉市のにぎわい創出に資するため、ビュー・ポートくれ機能維持・向上事業補助金（以下「補助金」といいます。）を予算の範囲内で交付します。

(2) 補助対象者

次に掲げる条件のいずれにも該当する者とします。

- ア ビュー・ポートくれ売却等優先交渉権者決定に係る公募型プロポーザルにより選定された者であること。
- イ 建物の売買契約締結後1年以内に施設改修等に着工するとともに、着手した日から原則3年を経過する日までに施設改修等を行った施設の操業を開始すること。
- ウ 市税を滞納していないこと。
- エ 呉市暴力団排除条例（平成24年呉市条例第1号）第2条第1号、第2号又は第3号に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団員等に該当しないこと。

(3) 補助金の対象となる経費

補助金の対象となる経費は、民間事業者が実施する施設改修等に係る経費から公租公課を除いた額（以下「補助対象経費」といいます。）とします。

ただし、施設改修等に係る経費は、施設の機能維持・向上に資するもの（主に客室の増室、空調改修、外壁改修工事等）に限ります。

なお、施設を解体し、新たな宿泊施設等を建設する場合は、補助対象外とします。

(4) 補助金の額

補助金の額は、補助対象経費に2分の1を乗じて得た額とし、その額に1,000円未満の端数がある場合は、切り捨てるものとします。補助金の限度額は、6億円とします。

(5) 補助金の不交付決定及び交付決定の取消し

市長は、補助対象者が次のいずれかに該当するときは、補助金を不交付とし、又は決定した交付を取り消すものとします。

- ア 偽りその他の不正な手段により補助金の交付等を申請したとき。
- イ 偽りその他の不正な手段により補助金の交付決定等を受けたとき。
- ウ 補助金の交付決定等の内容に違反したとき。
- エ 呉市補助金等交付規則（昭和63年呉市規則第24号）などの定めに違反したとき。
- オ 補助対象事業により操業開始した施設を操業開始日から10年を経過する日までの間に休止し、又は廃止したとき。

5 公募型プロポーザルの概要

(1) 参加申込資格等

参加申込者は、市税の滞納がないなどの一定の要件を満たすとともに、自らがビュー・ポートくれを宿泊施設等として整備・活用ができること及び国内にて同規模以上のホテル事業の運営実績を5年以上有する事業者であり、かつ、宿泊事業を10年以上継続して行う事

業者とします。

また、企画提案した事業を実施できる十分な資力、経営能力及び社会的信用を有する法人又は複数の法人により構成される共同事業者とします。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提出された企画提案書等に基づき、プレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

(3) 優先交渉権者の決定等

ア 優先交渉権者の決定

プレゼンテーション及びヒアリングの内容等について、呉市が今後設置する選定委員会で総合的に評価し、評価点が最も高かった参加者を優先交渉権者、次点を次点交渉権者として決定します。

参加者が1者でも評価を行うこととし、参加者数に関係なく、「優先交渉権者なし」とする場合もあります。

イ 評価

(7) 評価項目・配点は次のとおり150点満点で評価し、90点（6割）を下回る場合には失格とします。

（評価項目・配点）

| 評価項目 | 評価内容及び評価ポイント | 満点 | 交付 | 配点 |
|----------------------|--|----|-----|----|
| ①基本事項・ 活用内容 | <ul style="list-style-type: none">募集要領に即した内容となっているか。宿泊機能の維持向上が図られている内容か。前提となっている観光拠点等としての活用に合致しているか。 | 5 | × 2 | 10 |
| ②事業計画・ 資金計画 | <ul style="list-style-type: none">事業計画の事業内容及び事業スケジュールは実現可能なものか。財務状況は健全で、持続的かつ安定的に施設を運営できる財政基盤であるか。事業を実施するに当たっての資金計画や投資計画は信頼できるか。 | | × 4 | 20 |
| ③集客性 | <ul style="list-style-type: none">呉市内・市外からの集客を期待できるか。利用者の増加につながるか（客室の増加など）。将来的にも持続した集客性はあるか。 | | × 5 | 25 |
| ④地域への経 済的波及効 果 | <ul style="list-style-type: none">呉市の地域経済への波及効果はあるか。従業者やその家族による消費拡大などの間接的な呉市の地域経済への波及効果はあるか。施設改修や建設、敷地整備等による呉市の建設・土木業者等への波及効果はあるか。 | | × 5 | 25 |

| | | | |
|-----------|--|-----|-------|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・下請や原材料の調達、施設の清掃等役務の調達、食材の調達等による呉市の事業者への波及効果はあるか。 ・地域の経済団体、行政等との連携協力関係を築けるか。 | | |
| ⑤雇用計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・現在のビュー・ポートくれの従業員の雇用継続に配慮しているか。 ・施設の運営に必要な人員を確保できるか。 ・安定した雇用につながるか。 ・新たな雇用創出につながるか。 | × 5 | 2 5 |
| ⑥市内施設との連携 | <ul style="list-style-type: none"> ・呉市内の他の観光施設等との連携を視野に入れているか。 ・市内観光客の回遊性向上につながるか。 | × 4 | 2 0 |
| ⑦提案価格 | <ul style="list-style-type: none"> ・売却又は貸付けの基準価格からの上乗せ額 ・補助金の必要額 | × 5 | 2 5 |
| 合計 | | | 1 5 0 |

(イ) 評価点については、全委員の評価点の合計を全委員の数で除した値（小数点第2位以下切捨て）とします。

(ウ) 評価点が最も高い参加者が複数あった場合は、「③集客性」、「④地域への経済的波及効果」、「⑤雇用計画」及び「⑦提案価格」の合計点が最も高い参加者を優先交渉権者とします。

(4) 評価結果

評価結果については、令和8年6月中旬頃に全参加者に書面で通知します。

また、優先交渉権者については、事業者名及び評価点を、次点交渉権者については、評価点を呉市のホームページで公表します。

(5) 優先交渉権者との協定の締結

呉市、呉海員会館及び優先交渉権者は、ビュー・ポートくれの売買、貸付けその他必要な事項について、3者の意思を確認するため、協定を締結し、呉市及び呉海員会館は優先交渉権者を活用事業者として決定します。

なお、協定の内容については、3者で調整し、決定することとします。

6 契約の締結等

(1) 売買契約の締結

呉市及び呉海員会館と活用事業者とは、協定等に基づき、売買契約に関する条件等の調整を行った上で、それぞれビュー・ポートくれの売買に関する仮契約を締結します。

呉市は、予定価格2,000万円以上の不動産の売払い（土地については、1件5,000平方メートル以上のものに限ります。）については、呉市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年呉市条例第5号）第3条の規定により、呉市議会の議決が必要です。このため、仮契約の内容をビュー・ポートくれに係る財産処分議案の議決が得られた場合に、本契約としての効力が生じるものとします。

呉海員会館は、一般財団法人呉海員会館定款に基づき、財産の処分について理事会及び評議員会の決議が必要です。ビュー・ポートくれホテルに係る財産処分議案を理事会及び評議員会に提出し、決議が得られた場合に、本契約としての効力が生じるものとします。

（2）土地の賃貸借契約の締結

土地の貸付けをする場合、呉市と建物の活用事業者とは、協定等に基づき、貸付けに関する条件等の調整を行った上で、ビュー・ポートくれの土地に係る事業用定期借地権設定契約を締結します。

7 スケジュール（予定）

| 項目 | 日程 |
|-------------------------|---------------------------|
| 1 参加募集の公告（募集要領の配布期間） | 令和8年4月1日（水）から同年6月1日（月）まで |
| 2 現場説明 | 令和8年4月17日（金） |
| 3 質問受付 | 令和8年4月20日（月）から同月30日（木）まで |
| 4 質問に対する回答 | 令和8年5月13日（水）まで |
| 5 参加資格申込書及び企画提案書の提出期間 | 令和8年5月18日（月）から同年6月3日（水）まで |
| 6 参加資格確認結果の通知 | 令和8年6月5日（金） |
| 7 プrezentation及びヒアリング | 令和8年6月上旬頃 |
| 8 審査結果の通知・公表（優先交渉権者の決定） | 令和8年6月中旬頃 |
| 9 協定の締結 | 令和8年6月下旬頃 |
| 10 売買仮契約の締結 | 令和8年10月頃 |
| 11 財産処分議案提出（令和8年12月定例会） | 令和8年12月 |
| 12 本契約の効力発生（議案が議決された場合） | 令和8年12月 |
| 13 売買代金の支払（引渡し） | 令和9年4月 |