

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

呉市

一般財団法人呉海員会館

令和8年4月

概要

ビュー・ポートくれは、平成8年に一般財団法人呉海員会館（以下「呉海員会館」といいます。）と呉市が共同で建設し、2者が所有する区分所有建物で、呉海員会館は船員とその家族や海事関係者に対する福利厚生等を目的に宿泊施設運営事業等を、呉市は勤労者の福祉の増進と教養文化の向上を図ることを目的にホールや会議室の貸出しを行ってきました。

しかしながら、現在、当該建物は当初想定していた利用者による利用が少なく、その利用状況は本来の設置目的と乖離（かいり）している状況にあります。

また、当該建物は、築後29年以上が経過し、老朽化が著しく、これまでも度重なる改修を行い、運営を続けてきましたが、今後、更なる大規模改修が必要となる見込みであることから、複合建物としての現状の形態では、安定した経営の継続が困難な状況です。

このため、今後の維持管理コストや施設の在り方を検討するため、令和4年度より民間事業者からの自由な提案を募集する「サウンディング型市場調査」を継続して実施し、様々な提案がありました。

これらのことを総合的に勘案するとともに、当該建物を取り巻く今後の状況（呉駅周辺総合開発、大和ミュージアムリニューアル、中央公園の再整備及び幸町・入船山公園エリアの再整備）を踏まえて、公共施設の有効活用、まちづくり、観光振興、市の将来的な財政負担軽減等の観点から、当該建物の今後の在り方を検討した結果、当該建物については民間事業者へ売却等を行った上で、宿泊機能の維持・向上を図ることとしました。

ついては、その相手方となる候補者（以下「優先交渉権者」といいます。）について、民間事業者からの提案を多角的な視点から総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により決定することとします。

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

1 目的

この要領は、呉市と呉海員会館が区分所有する建物（附属建物及び構造物を含みます。以下「建物」といいます。）及び建物が立地する呉市の所有する土地（以下「土地」といいます。）を、引き続きホテル等での長期的な利活用を前提として民間事業者に一括で売却又は貸付けを行うため、呉市公有財産規則（昭和39年呉市規則第54号）に定めるもののほか、申込み契約事業者の決定、契約条件等について必要な事項を定めるものです。

なお、契約事業者の決定においては、提案者からのプロポーザル（企画提案）について、本要領に基づき総合的に審査し、優先交渉権者を決定し、随意契約を行います。

2 募集要領の構成

募集要領は、次の(1)・(2)の資料により構成されます。

- (1) 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（以下「公募要領」といいます。）
- (2) 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様式集（以下「様式集」といいます。）

3 ビュー・ポートくれの概要

(1) 施設の概要

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%
	呉市	2,688.33 m ²	42.00%
建物	呉海員会館	1,978.98 m ²	30.92%
	共有部分	1,733.12 m ²	27.08%

4 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、建物については現状有姿のまま売却し、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。

5 エンジニアリングレポートの提供

「エンジニアリングレポート」などの必要な情報については、可能な範囲で提供しますので、別途御相談ください。

6 法定施設点検結果及び修繕履歴情報の提供

建物のエレベーター、外壁等について、一部既存不適格状態のものがあります。

そのため、直近に実施した法定施設点検結果、修繕履歴などの必要な情報については、可能な範囲で提供しますので、別途御相談ください。

7 この公募における対象資産の概要及び最低価格等

この公募により売却又は貸付けを予定する資産の概要等は次のとおりです。

(1) 対象資産

対象資産は、次に示すものとします。

ア 建物（共用部を含みます。詳細は別表に記載）

（名称：ビュー・ポートくれ 所在：呉市中通1丁目1番1）

イ 建物に附帯する固定設備及び備品

（電気設備、給排水設備、空調設備、防災設備、エレベーター、立体駐車場等）

ウ 土地

(2) 対象債務

この公募において対象となる債務は一切存在しないものとし、債務の承継は行わないこととします。

(3) 対象外とする資産

対象外とする資産は、次に示すものとします。

ア 呉海員会館の金融資産（現金、預金等）

イ 引渡し日以前に発生した未収金

ウ その他呉海員会館が指定する対象外資産

※なお、呉海員会館は、令和9年3月31日付けで解散予定です。解散に伴い、呉海員会館の清算後に残余する財産は、一般社団法人呉海員会館定款第41条の規定により、呉市が引き継ぐものとします。

(4) 最低売却価格又は土地の最低賃貸価格

(1) に定める財産の売却又は貸付けに係る最低価格（以下「基準価格」といいます。）は、次に示すとおりとします。

ア 土地及び建物を一括して売却する場合

最低売却価格 174,000,000円（建物の消費税及び地方消費税等相当額を除きます。）

イ 土地の貸付け及び建物の売却をする場合

最低土地賃貸価格 4,872,000円（年間）

最低建物売却価格 87,000,000円（消費税及び地方消費税等相当額を除きます。）

※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：8,700万円×42.00/72.92＝5,010万9,709円

呉海員会館分：8,700万円×30.92/72.92＝3,689万 291円

(5) 建物売買契約、市有財産売買契約及び事業用地定期借地権設定契約

呉海員会館が区分所有する部分に係る建物売買契約は、呉海員会館と契約事業者により締結

するものとし、呉市が区分所有する部分に係る建物の市有財産売買契約及び土地の売買契約又は事業用地定期借地権設定契約（以下「市有財産売買契約等」といいます。）は、呉市と契約事業者により締結するものとし、

(6) 売却予定日

令和9年4月1日

※公募手続の状況及び14(1)に定める優先交渉権者との調整状況等により変更となる場合があります。

※建物及び土地の引渡しは、引渡し時点における現状有姿によるものとし、

8 ビュー・ポートくれ機能維持・向上事業補助金の交付

ビュー・ポートくれを、引き続き宿泊施設等として運営する者に対し、その改修等に要する経費について、補助金を交付します。

(1) 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、

ア 建物の引き渡し後1年以内に建物の改修等に着手するとともに、着工の日から原則として3年を経過する日までに改修等を行った施設の操業を開始すること。

イ 市税を滞納していないこと。

ウ 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。

エ 呉市入札参加資格者指名停止要綱（平成9年4月1日実施）の規定に基づく指名停止の措置又は指名停止に至らない事由に関する措置を受けていないこと。

オ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定にいずれも該当しない者であること。

カ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号に該当すると認められる事実があった後、2年を経過しない者でないこと。また、その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者でないこと。

キ 改修等を行った施設を、宿泊施設として10年以上運営するものであること。

(2) 補助金の対象となる経費

補助金の対象となる経費は、施設の改修等に要する経費（消費税及び地方消費税を除く。）の内、施設の機能維持・向上に資するもの（客室の増室、空調設備の改修、外壁改修工事等）に限ります。

ただし、家具、備品及び消耗品の購入に要する経費、施設の存する土地に係る所有権、賃借権又は地上権等の取得に要する経費並びに当該宿泊施設に係る機械又は装置等の賃貸借契約に基づく支払に要する経費は、補助対象経費に含めないものとし、

なお、建物を解体し、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。

(3) 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、限度額は、6億円とします。

(4) 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、

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。

9 公募参加資格

本公募に参加する資格を有する者は、公募要領及び質問回答に関連又は付随するものとして、呉市及び呉海員会館が提示した一切の資料において定める全ての条件（以下「呉市提示条件」といいます。）の遵守を確保するとともに、呉市提示条件を満たした事業計画を自ら立案し遂行できる能力を示す法人格を有する者とします。

(1) 応募者について

ア 応募者の構成

応募者は、単独の法人又は複数の法人（代表企業、協力会社等）によって構成されるグループ（以下「コンソーシアム」といいます。）とします。

イ 応募者の代表企業

コンソーシアムは、コンソーシアムを構成する法人（以下「コンソーシアム構成法人」といいます。）のうちから代表企業を1者定めるとともに、代表企業はコンソーシアムを代表して本公募手続を行うものとします。単体企業の場合、応募企業が代表企業となります。なお、コンソーシアムを構成する代表企業以外の協力会社等は、委任状（様式1-3）により、本公募手続に係る権限を代表企業に委任するものとします。

(2) 応募者を構成する法人に求める資格

応募者を構成する法人は、以下の全てを満たしていることとします。

- ア 単体企業については、同規模以上の宿泊施設運営事業の実績を国内で5年以上有すること。コンソーシアムについては、代表企業又はコンソーシアム構成法人のうちいずれかの者が同規模以上の宿泊施設運営事業の実績を国内で5年以上有すること。
- イ 応募者を構成する全ての法人は、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ウ 応募者を構成する全ての法人は、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- エ 応募者を構成する全ての法人は、公募開始日から優先交渉権者決定の日までの期間に、呉市入札参加資格者指名停止要綱（平成9年4月1日実施）に基づく指名停止を受けていないこと。
- オ 応募者を構成する全ての法人は、役員（役員として登記され、又は届出がされていないが、事実上経営に参画している者を含みます。）が、呉市暴力団排除条例（平成24年条例第1号）第2条第2号又は第3号に規定する暴力団員又は暴力団員等と認められる者でないこと。
- カ 応募者を構成する全ての法人は、市税を滞納していないこと。
- キ その他呉市長が不適当と認める者でないこと。

(3) 欠落事由

応募者が、次に掲げるアからカまでのいずれかの要件に該当する場合は、本プロポーザ

ルに係る全ての資格は喪失することとします。コンソーシアムにより申し込む場合は、コンソーシアム構成法人の1者でもいずれかの要件に該当する場合も同様とします。

- ア 「9(2) 応募者を構成する法人に求める資格」を満たさなくなった場合
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ウ 他の応募者の提案を妨害するなど、手続の遂行に支障を来す行為があった場合
- エ 公正な審査を阻害する行為があった場合
- オ プレゼンテーション及びヒアリングに出席しなかった場合
- カ その他呉市との信頼関係を損なう行為があった場合

¹ 宿泊施設とは、旅館業法（昭和23年法律第138号（以下「法」といいます。））第2条第2項に定める「旅館・ホテル営業」に供する施設のほか、宿泊機能を有する研修施設等をいいます（法第2条第3項及び4項に定める「簡易宿泊営業」及び「下宿営業」並びに住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第3項に定める「住宅宿泊事業」を除きます。）。

宿泊施設の運営実績とは、日本国内のものに限ります。

なお、応募者が親会社・子会社・関連会社を通じて運営していた実績についても、応募者が当該事業の企画、開発、統括、又は運営のいずれかに実質的に関与していた場合には、運営実績として算入できるものとします。また、事業継承により当該事業を引き継いだ場合も、前事業者の運営実績を通算できるものとします。

同規模以上とは、室数、売上、延べ床面積のいずれかが、ビュー・ポートくれホテルと比べ80%以上となる場合、同規模以上とみなします。

10 参加申込書等の提出等

本公募への応募者等は、次に示す参加申込書等を提出するものとします。

提出書類	部数	備考
参加申込書（様式1）	1部	コンソーシアムはコンソーシアム構成法人の中から代表となる法人を定め、その者が申し込むこと。
構成員調書（様式1-2）	1部	コンソーシアムのみ提出すること。コンソーシアム構成法人ごとに1部ずつ提出すること。
委任状（様式1-3）	1部	
誓約書（様式2）	1部	コンソーシアムは代表となる法人のみ提出すること。
法人の登記履歴事項全部証明書	1部	申込日から起算して3か月以内に発行されたもの。コンソーシアムはコンソーシアム構成法人ごとに1部ずつ提出すること。
法人の印鑑証明書	1部	
市税の滞納がない旨の証明書	1部	
法人の定款の写し	1部	
法人案内 （法人概要が分かるパンフレット等）	1部	コンソーシアムはコンソーシアム構成員1法人ごとに1部ずつ提出すること。
直近3期分の財務諸表 （貸借対照表、損益計算書及び事業報告書）	1部	

宿泊施設運営事業の国内実績5年分	1部	コンソーシアムは代表となる法人のみ提出すること。
------------------	----	--------------------------

提出があった法人には、呉市及び呉海員会館の連名で、呉市から審査結果通知書を送付するものとします。

(1) 受付期間

令和8年5月18日(月)から令和8年6月3日(水)午後5時まで(必着)

(2) 提出先

22に記載の事務局

(3) 提出方法

事前に電子データを事務局宛電子メールにより送信した上で、その原本を事務局宛にそれぞれ1部ずつ速やかに持参により提出すること。

1.1 現地見学会の開催

呉市及び呉海員会館は、次のとおり現地見学会を開催します。

(1) 開催日時

令和8年4月17日(金)午前10時から午後5時まで

(2) 開催場所

呉市中通1丁目1番2号
ビュー・ポートくれ 2階 大会議室

(3) 申込方法

本公募に参加する意向のある法人であって、現地見学会への参加を希望する者は、令和8年4月15日(水)午後5時までに呉市のホームページに掲載する現場説明申込書(様式6)を22に記載の事務局宛に電子メールにて送信してください。

(4) 留意事項

参加者は、1企業5名以内とします。また、現地見学会において、口頭による質問は受け付けません。質問については、12に従うものとします。

また、現地見学への参加は自由ですが、参加しない場合でも、現地について全て了知されたものとみなします。

1.2 本公募に係る質問

呉市及び呉海員会館は、公募要領等に関する質問の回答を行います。

公募要領等に関する質問を希望する者は、質問書(様式3)に質問の内容を簡潔に記入し、受付期間内に電子メールにより、22に記載の事務局宛電子メールにて送信するものとします。

なお、その他の方法(持参、郵送又は宅配便による書類の提出、口頭、電話等)による質問は受け付けません。

(1) 受付期間

令和8年4月20日(月)から令和8年4月30日(木)午後5時まで(必着)

(2) 回答の公表・開示

公募要領における参加資格要件等に関する質問への回答を呉市及び呉海員会館のホームページ上で原則として質問を受けた日から2週間以内に順次公表する予定です。なお、提出された質問への回答については、質問者を特定できないようにした上で、公表又は開示を

します。

回答書の記載事項は、本公募要領の追加又は修正とみなします。

1.3 企画提案書等の提出及び作成について

応募者を構成する法人のうち、代表企業（以下「審査申請者」といいます。）は、次に示す提出書類（以下「企画提案書等」といいます。）を(1)の期限内に提出してください。

提出書類	部数	備考
企画提案書（任意様式）	10部	企画提案書の作成に当たっては、1.4(1)イの（評価項目・配点）に留意し、「評価項目」欄の①から⑦までごとに、分かりやすい記載となるよう工夫すること。また、企画提案書には、会社名及び会社名を類推できる固有名詞、ロゴマーク等は使用しないこと。
価格調書（様式4）	1部	提案価格は、算用数字を使用して金額の前には必ず「¥」を記載すること。また、価格調書は封入・封印をし、記載金額が分からないような形で提出すること。なお、金額を訂正した価格調書が提出された場合の企画提案は無効とする。 応募者は7(4)ア又はイを選択し、価格調書（様式4）に記載すること。

提出期間内に企画提案書等を提出しない者又は参加資格がないと認められた者は、審査の対象から除外します。

(1) 提出期間

令和8年5月18日（月）午前9時から令和8年6月3日（水）午後5時まで（必着）

(2) 提出先

2.2に記載の事務局

(3) 提出方法

上記提出書類一覧に示す部数を事務局宛に持参、郵送又は宅配便により提出すること。

また、各情報が保存されているCD-R又はDVD-Rを事務局宛に1部ずつ提出してください。

(4) 留意事項

ア 企画提案書等の提出後の修正、差し替え又は再提出は認めません。ただし、審査過程における企画提案書等の記載内容の明確化を目的として、呉市及び呉海員会館が応募者に対して企画提案書等の修正指示を行うことを妨げるものではありません。

イ 提出書類については、返却しません。

ウ 企画提案書等の著作権は、全て応募者が保有します。なお、呉市及び呉海員会館は、必要に応じて外部に開示する場合及び呉市情報公開条例（平成11年条例第1号）第6条第1項の規定による公開請求又は同条例第13条の規定による公開の申出がなされた場合は、これを無償で使用することができるものとします。

エ 優先交渉権者の企画提案書等は、呉市情報公開条例（平成11年呉市条例第1号。以下「条例」といいます。）に基づく公開請求があった場合には、条例第9条各号に掲げる情報を除き公開することとします。提案内容に公開することにより当該参加者の権利、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの（条例第9条第3号）に該当する部分がある場合は、企画提案書を提出する際に、非公開とすることを希望する部分と具体的な理由を記載した情報非公開希望申出書（様式5）を提出してください。

ただし、非公開の申出があった部分であっても、合理的な理由がないと判断した場合、公開することが公益上必要であると認められる場合などは、公開します。

オ 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとします。

1.4 プロポーザルの審査方法及び結果通知

(1) 審査方法

審査は呉市及び呉海員会館が別途設置する選定委員会において行います。なお、選定委員会を構成する委員は非公表とします。選定委員会は、選定基準に基づき企画提案書等の審査を行い、審査申請者の得点及び順位を決定し、第一位の審査申請者を最優秀提案者として選定します。また、第二位の審査申請者を次点優秀提案者とします。

呉市及び呉海員会館は、選定委員会から受けた最優秀提案者及び次点優秀提案者の報告を基に、最優秀提案者を優先交渉権者として決定します。また、次点優秀提案者を次点交渉権者とします。

なお、企画提案書等の提出後、応募者によるプレゼンテーションを実施します。

ア プレゼンテーションの開催日

令和8年6月9日（火）（時間・場所、集合場所等については、企画提案書を提出した審査申請者に対して、事務局より連絡します。）

イ 評価

「評価及び点数」及び「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。

（評価及び点数）

評価	点数
非常に優れている	5
優れている	4
普通	3
やや不十分	2
不十分	1

(評価項目・配点)

評価項目	評価内容及び評価ポイント	満点	ウェイト	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。 ・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	25
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	25
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	20
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 ・補助金申請額（少額での実施提案） 		× 5	25
合計				150

ウ 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。

エ 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。

(2) プレゼンテーションの留意事項

ア プレゼンテーションへの参加者数は5名までとします。出席者については、事前に22に記載の事務局宛に報告すること(任意様式)。

イ 提案者自ら説明することとし、その際の説明内容は、原則として提出された企画提案書の範囲にとどめることとします。

(3) 採用結果の通知等

採用された審査申請者に対しては、採用された旨を文書(以下「採用通知」といいます。)により呉市及び呉海員会館の連名で、呉市より通知し、採用された審査申請者の所在地・名称は呉市及び呉海員会館のホームページに掲載します。

また、採用されなかった審査申請者に対しては、採用されなかった旨を文書(以下「不採用通知」といいます。)により呉市及び呉海員会館の連名で、呉市より通知します。

なお、審査結果に対する異議は受け付けませんが、不採用通知を受けた者は、通知を受けた日から起算して5営業日以内に、書面により説明を求めることができます。

(4) 優先交渉権者決定後の手続

ア 優先交渉権者に決定された事業者は、呉市及び呉海員会館と書面によりその旨を確認するものとします。

イ アの書面での確認ができない場合又は9(2)に定める資格条件に該当しなくなった場合若しくは書面確認後に建物売買契約及び市有財産売買契約等の締結に至らないことが明らかとなった場合には、呉市及び呉海員会館は次点交渉権者を新たな優先交渉権者とすることができます。この場合、当該手続により選定された新たな優先交渉権者とアの手続を実施します。

15 応募の辞退

13に示す企画提案書等の提出後、公募手続の途中で辞退する場合は、辞退届(様式7)の原本を22に記載の事務局宛に1部提出してください。

16 応募の無効

次のいずれかに該当する場合、応募を無効とし、審査の対象から除外します。

- (1) 参加資格がない者が提案したとき。
- (2) 提出書類に虚偽の内容が記載されているとき。
- (3) 提出書類の提出方法、提出先及び提出期限に適合しないとき。
- (4) 応募手続において不正な行為があったとき。
- (5) 7(4)に定める基準価格を下回る金額で提案したとき。
- (6) 提出書類で金額の訂正がされているとき。
- (7) その他公募に関する条件に違反したとき。

17 契約条件

(1) 共通事項

ア 契約事業者は、主として現行用途(宿泊施設等)以外への用途変更を行ってはならない

ものとしします。

ただし、呉市及び呉海員会館と契約事業者が協議の上、呉市及び呉海員会館の承認を得た場合は、この限りではありません。なお、建物の改修、増築又は建替えを行う場合においても同様としします。

- イ 契約事業者は、契約締結後10年間に於いて、対象資産の全部若しくは一部を第三者へ譲渡してはならないものとしします。また、対象資産に地上権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定してはならないものとしします。ただし、呉市及び呉海員会館と契約事業者が協議の上、呉市及び呉海員会館の承認を得た場合はこの限りでないものとしします。
- ウ 契約事業者は、呉市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第3号に規定する暴力団員等に該当する者及び次に掲げる者であつてはならないものとしします。また、暴力団員等にその活動のために利用させるなど、公序良俗に反する用途に使用してはならないものとしします。
- (ア) 暴力団員が、事業主又は役員となっている者
 - (イ) 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には暴力団員がその運営を支配している者
 - (ウ) 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
 - (エ) 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約、資材、原材料等の購入契約等を締結している者
 - (オ) 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
 - (カ) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者
- エ 契約事業者は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に使用してはならないものとしします。また、これらの用途に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、又は第三者に貸与してはならないものとしします。
- オ 契約事業者は、悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染等により近隣環境を損なうと予想させる用途に使用してはならないものとしします。
- カ 土地が所在する区域は、呉市景観条例（平成19年呉市条例第16号）第6条第1項に規定する景観計画の対象区域であるため、開発及び建築行為を行う場合、契約事業者は同条例に定める届出を要します。
- キ 土地が所在する区域は、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（令和3年法律第84号）第12条第1項の特別注視区域であるため、所有権移転等を行う場合、契約事業者は同法第13条第1項の規定による届出を要します。
- ク 契約事業者は、契約締結に関して呉市及び呉海員会館に提出する書類に虚偽の記載やそのほか不正な手段によつてはならないものとしします。
- ケ 契約事業者は、地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途に使用してはならないものとしします。
- コ 契約事業者は、対象施設を政治的用途及び宗教的用途に使用してはならないものとしします。
- サ 契約事業者は、契約締結後10年間は第三者との合併、会社分割、株主構成等の重要

な変更を行う場合、あらかじめ呉市に通知しなければならないものとします。

(2) ビュー・ポートくれ売却等に係る事項

ア 契約事業者は、本事業の一体的な経営及び他ホテル運営等で培った専門的ノウハウを生かした多様なサービスを提供することとします。

イ 契約事業者は、地域振興拠点として地域住民による活動やイベント等に協力し、地域との交流に努めることとします。

ウ 契約事業者は、契約締結後10年間において、提案内容の遵守状況や契約内容が確実に履行されているか呉市が確認できるよう、事業経営計画、会社法（平成17年度法律第86号）第435条に基づく計算書類、年次報告書（アニュアルレポート）等の報告を行うこととします。

エ 契約事業者は、事業活動を通じて、地域雇用の促進・地域産業の活性化に努めることとします。

オ 契約事業者は、現在、呉海員会館に雇用され、ビュー・ポートくれに配属されている従業員のうち、契約後も引き続き就労することを希望する者については、継続して雇用することとします。

カ 本公募開始後においても、宿泊施設運営事業に係る予約の受付は継続するものとします。優先交渉権者は、引き渡しまでの期間に受け付けられた予約についても引き継ぐことを前提として理解し、引き渡し後、円滑に運営を開始できるよう、優先交渉権者決定後、予約の取扱いに関して呉海員会館と協議を行うものとします。

なお、解体・建替えを行う提案の場合における予約の取扱いについては、事業計画の内容を踏まえ、協議により調整するものとします。

(3) 市有財産売却等に係る事項

ア 別紙参考図に示すとおり、土地に隣接する広島県が管理する河川上には、呉市が設置したテラスが存在します。

当該テラスについては、呉市が広島県から河川占有許可（許可期間：10年）を受けており、今後も市が継続して活用する予定であり、直接、契約事業において当該テラスを使用することはできません。

そのため、本件土地の売却等に当たっては、土地と河川占有地との境界において、河川占有地へ立ち入ることができないよう、柵を設置するものとします。

当該柵の設置に係る工事及び費用については、契約事業者が実施し負担することとします。

なお、柵の設置位置、構造、施工方法等の詳細については、優先交渉権者決定後、呉市と協議の上決定するものとします。

イ 建物屋上部分について、呉市のデジタル防災行政無線を呉市危機管理課が設置しており、売却後も引き続き設置したままとすることとします。運用に係る費用（電気料金等）については、呉市危機管理課と事前協議の上、決定します。

なお、解体・建替えを行う場合については、呉市危機管理課と事前協議の上、取り外し等を行い、建替後の設置についても同様とします。

ウ 契約締結後、土地に埋設物等が判明した場合、呉市は一切の責任を負わないものとします。

(4) 契約不適合責任

7(1)に定める対象資産は、契約締結時における現状有姿で引き渡すものであり、呉海員

会館は契約事業者に対し、一切の契約不適合責任を負わないものとします。

7(1)に定める対象資産は、売却又は貸付けに係る契約締結時における現状有姿で引き渡すものであり、呉市は建物又は土地が契約の内容に適合しないものであることが判明した時は、当該引渡しの日から2年間に限り、民法(明治29年法律第89号)第562条から第564条までに規定する契約不適合責任を負うものとします。

契約事業者は、呉市及び呉海員会館に対して対象資産の種類や品質、数量、形状等が提示図面、公募面積等と異なる場合において、これらを理由として履行の追完、売払代金の減額、損害賠償請求、契約の解除をすることはできないものとします。

(5) 契約条件違反に係る違約金等

契約事業者が、契約締結後10年間に17(1)の契約条件に違反したと呉市が認める場合、呉市は契約事業者から契約代金の20パーセント相当の違約金を徴収することができ、併せて呉市は契約事業者への催告を要せず直に対象資産を買い戻すことができるものとします。

この場合において、契約事業者は呉市に対し、契約代金の20パーセント相当の違約金の他、対象資産の引渡し日以降、呉市が定める市有財産使用料相当額を支払うこととします。

また、当該違約金の額を超える損害等について、損害賠償その他の請求を行うことを妨げないものとします。

なお、呉海員会館が解散した後に生じた違約金については、呉海員会館が有する本件に関する一切の権利義務(違約金請求権を含みますがこれに限りません。)は、当然に呉市が承継するものとします。

(6) 買戻特約

ア 呉市は、対象資産の適正な利用を担保するため、対象資産の売買契約締結の日から起算して10年間の買戻特約の登記を行います。

イ 対象資産の売買契約締結の日から起算して10年以内に、17(1)の契約条件に違反したと呉市が認める場合、市は対象資産を買い戻すことができます。この場合において、契約事業者が支払った売買代金は、契約事業者が原状回復の義務を履行した後、利子を付さないで返金します。

ウ 買戻しによって、契約事業者に損害が生じても、契約事業者は、呉市に対して損害賠償その他の請求、異議及び苦情の申立て等はありません。

18 契約相手方の決定方法

(1) 呉海員会館との建物売買契約における決定方法及び取引実行条件

呉海員会館は、優先交渉権者と諸条件の詳細について協議を行い、呉海員会館は一般財団法人呉海員会館定款に基づき、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、本契約を締結します。

なお、本事業は、18(4)に定める売却対象資産に関する議案が呉市議会において可決された場合(以下「取引・契約実行条件」といいます。)、取引を実行するものとし、否決された場合には本契約の効力は生じません。

(2) 契約における支払方法

ア 契約事業者は、建物売買金額を呉海員会館と呉市が区分所有する建物延べ面積割合で按分した額について、呉海員会館分の額については、呉海員会館に支払うものとします。

イ 契約事業者は、契約保証金として、本契約締結時に建物売却価格の10パーセント相当額を呉海員会館に支払うものとします。

ウ 本契約の締結に際し、契約保証金は建物売買金額の支払に充当するものとし、契約を解除した時は、当該契約保証金は呉海員会館に帰属するものとします。

(3) 契約の解除

本契約の締結の日から引渡しまでに、次のいずれかに該当することとなった場合、呉海員会館は契約を解除できるものとします。

ア 契約事業者が、9(2)に定める契約事業者としての資格を欠いたとき。

イ 契約事業者が、本公募に際して提出した書類等への虚偽の記載その他の不正の行為をしたとき。

ウ 契約事業者が、契約書上の義務に違反したとき。

エ 呉海員会館の責めに帰すことができない事由により、令和9年3月31日までに、引渡しが行われなかったとき。

(4) 市有財産売買契約における決定方法

呉市は、優先交渉権者と諸条件の詳細について協議を行い、協議が整った場合、優先交渉権者から改めて見積書を徴取し、見積書内の内容を精査の上、随意契約による仮契約を締結します。かかる仮契約は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第8号の規定により売却対象資産に関する議案が呉市議会において可決されたとき及び一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号)第201条の規定により事業契約に関する議案が呉海員会館評議員会において可決されたときに本契約に移行するものとし、いずれかで否決された場合には、仮契約は無効となります。

(5) 市有財産売買契約における支払方法

ア 契約事業者は、契約保証金として、市有財産の仮契約の締結時に財産売却価額の20パーセント相当額を呉市の発行する納入通知書により、呉市の指定する金融機関に原則として一括で納入するものとします。

イ (5)アに定める契約保証金は、(6)に定める場合を除き、本契約移行後の建物売却価額の支払に充当するものとします。

ウ 契約事業者は(4)に定める手続を経て本契約に移行後、財産売却価額から(5)アに定める契約保証金を除いた金額を、呉市の発行する納入通知書により、呉市の指定する金融機関に原則として一括で納入するものとします。

(6) 市有財産売買契約における解除

市有財産売買仮契約締結日以降、契約事業者が次のいずれかに該当することとなった場合、呉市は仮契約及び本契約を解除できるものとします。

なお、本契約への移行までの間に契約解除となった場合、呉市が受領した契約保証金は、呉市に帰属するものとします。

ア 契約事業者が、9(2)に定める契約事業者としての資格を欠いたとき。

イ 契約事業者が、呉市が指定する納入期限までに(5)に定める金額を支払わず、呉市からの催告にも応じないとき。

ウ 契約事業者が、本公募に際して提出した書類等に虚偽その他不正の行為があったとき。

(7) 事業用地定期借地権設定契約の決定方法

呉市は、優先交渉権者と諸条件の詳細について協議を行い、貸付期間を30年間とする事業用地定期借地権の設定契約を行う場合、市有財産売買契約等締結後、応募時に提出した企画提案

書に基づき、具体的な条件について呉市と協議の上、次のアからエまでの項目を主な内容とした基本協定を締結し、事業用地において、呉市が別に指定する期日までに事業を開始するものとし、

ア 基本計画

イ 基本協定に基づく事業の実施

ウ 建物等に係る工事及び工程に関する具体的条件

エ その他呉市が必要と認める事項

(8) 事業用地定期借地権設定契約における支払方法

ア 原則として年2回とし、呉市の発行する納入通知書により、呉市の指定する金融機関に、呉市が別に指定する期日までに支払うものとし、

イ 契約事業者は、月額賃貸料の12か月分を保証金とし、事業用地定期借地権設定契約の締結時までに納付するものとし、

ウ 契約事業者は、事業用地の賃借権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならないものとし、ただし、事前に呉市の書面による承諾を得た場合は除きます。

エ 契約事業者は、次に掲げる場合、それぞれの場合に応じて定める額の以下の違約金を支払うものとし、なお、この違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとし、

(ア) 契約事業者が、用途指定等、本件事業用地定期借地権設定契約に係る重大な契約条項の義務に違反した場合

月額賃貸料の24か月分に相当する額

(イ) 貸付期間の開始日より10年が経過し、事業者側からの申入れにより、即時に本件事業用地定期借地権設定契約を解約する場合

月額賃貸料の6か月分に相当する額

オ 呉市は、本件事業用地定期借地権設定契約期間中であっても、事業用地を公用又は公共用に共するために必要とする場合には、本件事業用地定期借地権設定契約を解約できるものとし、この場合、契約事業者は、呉市に対し、当該解約と相当因果関係にある損失の補償を請求することができるものとし、

カ 呉市及び契約事業者は、合理的でやむを得ない理由がある場合、書面による双方の合意に基づき、本件事業用地定期借地権設定契約を解約できるものとし、

キ 契約事業者は、呉市に対し本件事業用地定期借地権設定契約期間の終了に伴う建物の買取請求はできないものとし、

ク 契約事業者は、貸付期間が満了する場合には当該満了日まで又は解約その他の事由により本件事業用地定期借地権設定契約が終了する場合には呉市の指定する期限までに建物を解体撤去し、更地の状態で呉市に返還するものとし、

(9) 危険負担

契約締結の時から土地及び建物の売却又は貸付けを開始する時までにおいて、土地及び建物が天災地変その他の呉市又は活用事業者のいずれの責めに帰することのできない事由により滅失し、又は損傷し、修補が不能となり、又は修補に過大な費用を要し、契約の履行が不可能となったときは、互いに書面により相手方に通知して、契約を解除することができます。

また、活用事業者は、契約が解除されるまでの間、売買代金等の支払を拒むことができます。

19 登記手続

所有権移転登記は、呉市が嘱託登記により行うため、契約事業者は、本契約の締結後、登記手続に必要な次の書類を提出するものとします。

- (1) 登記嘱託請求書
- (2) 登録免許税の現金領収書（原本）

その他登記手続に必要な事項については、本契約の締結後、別途説明します。

20 その他留意事項

- (1) 契約締結に至る上記の全ての手続のうち、応募者として実施する行為に関しては、応募者自らの責任と費用負担によりこれを行うこととします。
- (2) 本公募に関する全ての事務手続は原則として書面（電子メールを含みます。）によるものとし、使用する言語は日本語とします。応募者は、資格に関わる資料の付属資料として英語の資料を提出することができますが、その場合、関連部分については日本語による正確な翻訳を添付するものとします。なお、本公募における解釈においては常に日本語が優先されます。
- (3) 優先交渉権者の決定後、優先交渉権者である応募者を構成する法人名を公表します。
なお、応募者は、企画提案書等の提出を行った日から、優先交渉権者等の決定について呉市及び呉海員会館が公表する日までの間、企画提案書等の提出を行った事実、提案内容等の本公募に係る全ての事項について、応募者自らが公表することを禁止します。
- (4) 企画提案書等、質問回答、審査等における通貨は円、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとします。
- (5) 本公募要領に関して用いる日時は、日本基準とします。
- (6) 呉海員会館は令和9年3月31日付けで解散する予定となります。

21 公募後のスケジュール

公募開始後、引渡しに至るまでのスケジュールはおおむね次のとおりです。なお、以降の配布期間や受付期間は営業日のみとし、それ以外の日は除外されるものとします。

営業日とは、呉市の休日を定める条例（平成元年条例第35号）第1条に掲げる呉市の休日以外の日をいいます。

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等の提出期間	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 プレゼンテーション及びヒアリング	令和8年6月9日（火）
8 審査結果の通知・公表	令和8年6月16日（火）

(優先交渉権者の決定)	
9 協定の締結	令和8年6月26日(金)
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1日(木) (予定)

2.2 事務局等

本公募の事務を担当する部局(以下「事務局」といいます。)は次のとおりとします。

また、本要領において事務局宛に提出することとされている書類のうち、企画提案書等を10部(紙提出分)、企画提案書等以外の書類については、それぞれ1部提出するものとします。

呉市事務局：呉市 産業部 商工振興課

〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号

電話：0823-25-3814

電子メールアドレス：syoukou@city.kure.lg.jp

呉市中通1丁目1番2号

区分		面積(m ²)	呉海員会館 管理状況	
全体		6,400.43		
呉市きんろうプラザ		2,688.33	指定管理	呉市テナント
1 F	旧呉土産処よってクレ	52.50		○
1 F	大和ミュージアムサテライト	420.23		○
2 F	旧大和ミュージアムサテライト	482.06		○
2~3 F	貸会議室	839.20		
4 F	ビュー・ポートくれ管理組合	20.93		○
4 F	連合広島南部地域連絡協議会	67.54		○
その他		805.87		
B 1 F	駐車場ポンベ室・空調機室			
2~3 F	湯沸室・倉庫			
4 F	空調機械室			
呉海員会館		1,978.98	直 営	
4・5 F	貸会場			
5 F	事務所・応接室・倉庫			
6 F	浴場			
6~10 F	客室			
11 F	レストラン・厨房			
共有部分		1,733.12	管理委託	
B 1 F	受水槽室・ポンプ室・控室			
B 1 F~11 F	3号機EV			
1~11 F	1・2号機EVホール			
1 F	ロビー・防災センター			
1 F	駐車場守衛室			
屋上	EV機械室			
東階段・中央階段・西外階段				

附属設備

区分		面積(m ²)	呉海員会館 管理状況
立体 駐車場	幅 1.80m・長さ 5.00m・重さ 1.70 t 高さ 1.82m 20台・1.55m 2台	630.00	指定管理
駐輪場		5.60	

供給処理の状況

電 気 中国電力株式会社

上水道 呉市上下水道局

下水道 呉市上下水道局

ガ ス 広島ガス株式会社

ビューポートくれホテル(開設 平成8年4月)

別表

固定資産	面積(m ²)	
呉海員会館	1,978.98	
6~10F 客室		
シングル	10.67	20室
ツイン	17.22	4室
ツイン	17.91	5室
和室6畳 6F	16.75	2室
和室8畳A1 7・8F	19.18	4室
和室8畳A1 9・10F	20.57	4室
和室8畳A2	20.76	2室
和室8畳B 6F	19.32	2室
特別和室	27.75	2室
6F 男子浴場 更衣室	16.58	
浴室	18.88	
女子浴場 更衣室	13.51	
浴室	15.18	
11F レストラン	137.76	
厨房	70.11	
4・5F 貸会場		
小ホール	33.28	
中ホール	62.40	
瀬戸の間	57.66	30畳
安芸の間		17畳

供給処理の状況

電 気 中国電力株式会社

上水道 呉市上下水道局

下水道 呉市上下水道局

ガ ス 広島ガス株式会社

参考図

