

## うなばら荘の民間譲渡に係る優先交渉権者の決定について

## 1 事業者の募集

## (1) 募集期間

令和3年8月16日(月)～9月30日(木)(46日間)

## (2) 選定方法

公募型プロポーザル方式

## (3) 提案事業者(1事業者)

米子市皆生四丁目2番28号

株式会社ヤードクリエイション 代表取締役 服島 章

(※ 11月1日 旧「株式会社文化の友」から社名変更)

## 【主な業務】

- ・ 米子市内にて、書店、知育玩具店を運営
- ・ 事業用地、店舗及び住宅の賃貸業

## 2 提案概要(詳細は、別紙1のとおり)

## (1) 施設の利活用に係る基本方針

国内外のトライアスリートをメインターゲットとする宿泊施設「アスリートホテル(仮称)」を中心とした、アスリート特化型の施設

## (2) 譲渡希望価格

415,800円 (提案参考価格:41,580,000円)

## 3 事業者選定委員会

## (1) 開催日

令和3年10月5日(火)

## (2) 委員構成(5人)

選出区分	職 名
行政関係	組合副管理者 米子市副市長
	組合副管理者 日吉津村長
学識経験者	税理士
	中小企業診断士
その他	地元住民代表

## (3) 審査方法

- ・ 提案事業者のプレゼンテーション及びプレゼンテーションに対する質疑応答を踏まえ、各委員が提案事業者を評価(採点)し、評価結果をもとに提案事業者の審査(最優秀提案者としての適否の決定)を実施
- ・ なお、60点(100点満点)に満たない評価の委員がいる場合は、最優秀提案者として選定しない

## (4) 審査結果

全委員が60点以上の評価であったことから、「株式会社ヤードクリエイション」を最優秀提案者に選定

#### 4 優先交渉権者の決定

選定委員会の審査結果を踏まえ、11月9日開催の正副管理者会議において、「株式会社ヤードクリエーション」を優先交渉権者に決定

#### 5 今後の主な事務スケジュール（詳細は、別紙2のとおり）

##### (1) 優先交渉権者との手続等

令和3年11月	優先交渉権者との仮契約
令和4年2月	建物売買契約本契約
5月	建物の引渡し

##### (2) 構成市町村議会

令和3年12月	財産処分（建物の譲渡、土地の無償譲渡、基金の解散）案の上程
---------	-------------------------------

##### (3) 組合議会

令和3年11月	うなばら荘廃止条例案の上程
令和4年2月	財産処分（建物の譲渡）案の上程
	うなばら荘基金廃止条例案の上程
	うなばら荘の廃止に係る補正予算（起債の繰上償還、車両リース料の清算経費など）の上程

## 提 案 概 要 書

## 1 施設の利活用に係る基本方針、活用方法に関する事項

## 【基本方針】

国内外のトライアスリート（サイクリスト、ランナー、スイマー）をメインターゲットとする宿泊施設「アスリートホテル（仮称）」を中心とした、アスリート特化型の複合施設として利活用します。

## 【活用方法】

客室や温泉、厨房や各種設備など既設の主要機能を維持・活用しながら、外観や内装の整備および宴会場やホール、庭園やテラスなどの活用方法を見直し、アスリートのニーズを満たすための各種設備やサービス機能の充実を図ります。

## 2 地域活性化に関する事項

## 【地域貢献への取組】

皆生・日吉津を中心とした鳥取県西部エリアをスポーツツーリズムやアドベンチャーツーリズムで活性化するのが当企画の趣旨です。皆生の「日本トライアスロン発祥の地」というブランドを活かし、当地域をトライアスリートたちの聖地としてブランド強化を図ります。現「うなばら荘」は、国内屈指のアスリート・ウェルカムな施設として再生し、スポーツツーリズムやアドベンチャーツーリズムの重要拠点として位置付けています。県内および国内外の観光客を地元へ誘客し地域活性化を図ります。経済効果がより広範囲に通年で波及するようイベントなども併せて企画します。

さらに、地元アスリートなど地域の方々による施設の利活用も併せて促進することで、地元住民と観光客の交流を促進し、地域の魅力を併せて発信できると考えます。

将来的には、長期滞在（ワーケーションなど）や移住の促進につなげたいと考えています。

## 【職員の継続雇用、地元雇用】

原則として現在の職員の方々を継続雇用する方針です。但し、勤務姿勢や能力・適正を考慮し、職務変更や提携テナント先での雇用、あるいは退職をお願いする可能性はあると考えます。それらを検討するための面談や審査を実施する予定です。

### 3 事業の計画性、実現性及び継続性に関する事項

#### 【事業の具体性、実現性】

設計・見積り・調整期間を施設譲渡までの7か月（5月譲受予定）とし、工事期間を譲渡後の令和4年6月～5か月程度（令和4年秋から冬頃営業開始予定）と考えています。事業開始に当たっては、金融機関による融資を主たる資金調達として計画しております。また、マーケティングやプロモーションの効果も考慮し、クラウド・ファンディングの利用も視野に入れております。

#### 【事業の確実性、継続性】

事業の実施体制は、当社が業務提携先からの運営支援を受けながら、宿泊や温泉管理などの基幹業務を現職員の方々とともにを行います。また、飲食その他の販売・サービス事業はテナント誘致により実現し、複合施設化する予定です。

中長期的には、利用者や地元の声を収集するとともに、県内外の企業や団体および行政機関との連携を深め、周辺地域も含めてより魅力的な場所にしていきたいと考えています。また、他に類を見ない高付加価値な施設とすることで高利益率化を図り、初期投資額について10～15年、原状回復のための資金を次の10～15年で回収する収支計画を作成しております。

事業開始後のリスク対応については、テナント誘致により複合施設化することで、当社へのリスク集中を回避できると考えます。また各提携先や金融機関と協議の上、出資を募ることで子会社（または関連会社）化し、当事業に専門化した体制を整備するとともにリスク許容範囲の拡大とリスク分散を図ることも視野に入れております。

#### 【当社の財務状況、運営能力】

当社の経営基盤および財務能力は、第一次審査で提出した通りです。当期純利益は、3期連続の黒字です。本業の物販事業は決して楽観できるものではないと考えていますが、不動産賃貸事業が安定的に収益確保に貢献しています。今後は不動産賃貸事業を含めた物販以外の事業分野の拡大を通じて、シナジー効果とリスク分散による事業の安定的な成長を目指しています。

#### 【当社の業務実績】

宿泊施設や温泉施設の管理実績はなく、当社にとって新規事業となります。とはいえ、30年を超えて培ってきた接客や顧客管理ノウハウ、人材の育成・管理ノウハウを活かすとともに、現職員の方々と提携先企業からの知見を加えることにより運営は可能と考えます。その他の施設については、不動産賃貸業のノウハウを活かしテナント誘致をいたします。この企画に携わっていただいております協力者の方々などからの紹介を通じて、コンセプトに適合した企業誘致を行うことで、運営は十分可能と考えます。

※ 上記事項について簡潔に記載してください。

※ 応募者が優先交渉権者となった場合、本様式を公表します。公表に適さないと判断するもの（価格設定に関することなど）については記載しないでください。

うなばら荘の譲渡に係る事務スケジュール（令和3年11月変更）

（令和3年11月9日現在）

項目	令和3年度									令和4年度				
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	
1 譲渡事業者の決定	① 事業者公募	● 8/11	● 9/30											
	② (最)優秀手案者の選定(事業者選定委員会)			● 10/ 5										
	③ 財産処分手続の説明(企画担当課長会議)			● 10/13										
	④ 優先交渉権者の協議・決定、財産処分手続の説明(副市町村長会議、正副管理者会議)			● 10/27	● 11/ 9									
	⑤ 優先交渉権者との仮契約				●									
	⑥ 優先交渉権者による開発許可申請(鳥取県)				申請 ●									
	⑦ 優先交渉権者の決定の報告(組合議会)				● 11/25									
	⑧ 建物の登記			●	●									
	⑨ 【構成市町村】財産(建物、土地、基金)処分議案の上程、議決					●								
	⑩ 財産処分議案、基金廃止条例案の協議、決定(副市町村長会議、正副管理者会議)						●	●						
	⑪ 財産(建物)処分議案、基金廃止条例案の上程、議決								●					
	⑫ 本契約							●						
2 財産の管理	① 土地、建物を普通財産へ切り替え(4/1付け)								●					
	② 建物の引渡し(組合→事業者)									●				
	③ 【事業者】建物の所有権移転登記(組合→事業者)									●				
	④ 土地の所有権移転登記(組合→日吉津村)										●			
3 うなばら荘条例の廃止	① 副市町村長会議、正副管理者会議			● 10/27	● 11/ 9									
	② 組合議会への上程、議決				● 11/25									

鳥取県と事前協議を行った結果、開発審査会の審議を経ず許可が下りる見通しとなったことから、スケジュールを考慮する必要がなくなったため削除

市町村議会での議決後に組合議会での議決

建物の引渡しにあわせて移転登記



## 旧し尿処理施設の民間譲渡に向けた事務の進捗状況について（報告）

旧し尿処理施設（白浜浄化場）の民間譲渡に向けた事務手続等については、概ね予定どおり進捗しており、今後、環境省の財産処分手続完了後、施設譲渡の入札（令和4年2月～3月頃）を行う予定です。

## 1 施設廃止手続

- 7月7日 一般廃棄物処理施設軽微変更（廃止）届を鳥取県へ提出、受理される。  
7月13日 米子市へ都市計画（汚物処理場）の廃止を依頼。  
11月17日 米子市都市計画審議会において、都市計画（汚物処理場）の廃止について審査予定。

## 2 不動産調査業務委託及び不動産鑑定

- 8月31日 不動産調査（アスベスト、ダイオキシン類等、地下埋設物、土壌）業務委託が終了。  
アスベスト含有建材、重金属を含む残渣物、地下埋設物が確認される。  
10月15日 不動産調査の結果が考慮された不動産鑑定評価が決定。  
不動産鑑定評価額（土地、建物及び設備） 10,950,000円

※ 不動産調査結果及び不動産鑑定評価の詳細は裏面のとおりに

## 3 財産処分手続

- 8月2日 鳥取県及び環境省中国四国地方環境事務所と財産処分承認の申請内容（不動産鑑定評価額を除く処分内容及び理由等）の事前協議。  
10月25日 不動産鑑定評価額の決定を受け、申請内容を確定し、鳥取県を通じて環境省に財産処分承認を申請。

【参考】事務スケジュール（--▶ …流動的な予定）

項	目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1 施設廃止手続	(1) 廃棄物処理施設廃止届【鳥取県】		●	7/7							
	(2) 都市計画廃止【米子市】		●	7/13			●	11/17	審査予定		
2 不動産調査 業務委託等	(1) 不動産調査業務委託 （アスベスト、ダイオキシン類等、地下埋設物、土壌）	●	6/23	●	8/31	終了					
	(2) 不動産鑑定			●	8/5	●	10/15	終了			
3 財産処分手続	環境省の財産処分 ※1						●	10/25	--▶		
4 入札	(1) 一般競争入札								--▶	--▶	--▶
	(2) 落札者との仮契約								--▶	--▶	--▶
5 譲渡に向けた 手続	(1) 課長会議、副市町村長会議、正 副管理者会議								--▶	--▶	--▶
	(2) 組合議会 （財産の売却議案）※2								--▶	--▶	--▶
本契約、施設譲渡										--▶	--▶

※1 白浜浄化場の財産処分については、過去に米子市ほか9か町村衛生施設組合の解散に伴う本組合への無償譲渡の処分を行っているため、財産処分手続自体が不要となる場合がある。この場合は、予定よりも早期に入札を行う。

※2 組合議会の議決は、予定価格が2,000万円を超える場合に必要となるが、今回の予定価格がこれを下回る場合は、不要となる。

【不動産調査結果】

調査結果一覧

調査の種類	調査内容	調査結果
(1) アスベスト調査	建材のアスベスト含有量調査 ● 検体数：22 検体	22 検体中 11 検体（外壁塗装、内壁材、天井材、巾木及び長尺シートの接着剤など）において基準値を超えるアスベストを確認。※
(2) ダイオキシン類等調査	焼却設備内の焼却灰残渣物のダイオキシン類及び重金属の含有量調査 ● 検体数：2 検体	2 検体中 1 検体（焼却設備バグフィルターに付着した焼却灰）において基準値を超える重金属を確認。※
(3) 地下埋設物調査	敷地内東側グラウンド（下図参照）の重機による掘削調査 ● 掘削深さ：1.5m ● 掘削面積：332 m <sup>2</sup>	コンクリート殻など 13.18 t が出土。調査範囲外にも埋設物が存在する可能性がある。（予測量 280 t 程度）
(4) 土壌調査	敷地内 2 ケ所（下図参照）のボーリングによる土壌コア採取及び土質分析調査 ● ボーリング深さ：15m	土質は砂質で汚染物質は確認されなかった。

※ アスベスト含有建材及び重金属を含む残渣物は、飛散・漏洩の危険性が低い部分で確認された。



【不動産鑑定評価】

施設の特異性から、原価法による積算価格に基づき評価。

種類	鑑定評価額	鑑定評価の考え方
土地	1,220,000 円	再調達原価（更地価格）から、将来見込まれる地上建物の解体撤去費及び地下埋設物の残存を考慮した額を控除したもの。
建物	9,730,000 円	再調達原価から、建物の経年、将来見込まれる機械設備撤去費及び地下埋設物の残存を考慮した額を控除したもの。
設備	0 円	市場価値が見込まれないとして査定の対象外とされたもの。