

農林水産商工常任委員会資料

(平成22年5月21日)

- 1 みなと温泉館の売却候補者の選定について・・・・・・・・・・・・・・・・・・1ページ

企 業 局

みなと温泉館の売却候補者の選定について

平成22年5月21日

企業局経営企画課

みなと温泉館の売却について、みなと温泉館売却候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）における審査の結果、次のとおり売却候補者を選定しました。

1 売却候補者

候補者	所在地	代表者
株式会社かいけ	米子市上福原4丁目5番地31号	代表取締役 新開 雄一

[候補者の概要]

会社設立	平成20年7月1日 ※ 皆生温泉土地(株)から事業分割、新会社設立
資本金	900万円
従業員数	71名(平成22年5月現在)
主な業務	なかやま温泉ゆーゆー倶楽部「ナスパル」、大山町総合文化スポーツセンター、百々温泉の湯「めぐみ荘」(津山市)の指定管理業務など

2 売却物件の概要

所在地	鳥取県境港市竹内団地255-5及び279
敷地面積	(温泉館敷地)3,393.65㎡ (泉源部分)626.19㎡
建物面積	(温泉館)420.75㎡ (ボイラー室)24.16㎡ 計 444.91㎡
構造	鉄骨造平屋建て
完成年度	平成9年度
利用規制等	都市計画法による「工業地域」、境港市特別業務地区建築規制条例に定める区域 (ホテル・パチンコ屋・個室付浴場などは不可)

3 売却金額

みなと温泉館の土地、建物・設備、温泉権を一括して売却する。 (単位：千円)

区分	帳簿価格	売却予定価格	売却金額	備考
土地	54,482	42,990	52,836	売却予定価格は、不動産鑑定意見書から算定。建物・設備価格は、消費税込み。
建物・設備	153,453	54,644	67,164	
合計	207,935	97,634	120,000	

4 公募の経過

- (1) 募集期間 平成22年3月19日(金)から4月23日(金)まで
 (2) 応募者(受付順) 4月23日(金) 株式会社かいけ

5 選定委員会による審査結果(面接審査及び価格審査)

みなと温泉館の売却候補者の選定に当たっては、選定委員会で定めた選定基準に基づく事業計画の評価と購入価格の評価を総合して評価し、選定を行った。

- (1) 開催日時 5月10日(月)午後1時30分～3時30分
 (2) 開催場所 米子コンベンションセンター
 (3) 選定委員

氏名(敬称略)	役職
奈良 武(委員長)	鳥取環境大学環境情報学部 教授
正田 眞弓(副委員長)	(財)鳥取県生活衛生営業指導センター 理事長
角 淳司	角淳司税理士事務所 税理士
米村 昭子	施設利用者代表
伊達 憲太郎	境港市市民生活部 次長(元産業環境部貿易観光課長)

(4) 評価の結果

区分	配点	(株) かいけの採点	摘要
事業計画評価	40点	28点	県内事業者のため10点加算
購入価格評価	60点	60点	最高購入提示価格のため満点
合計	100点	88点	

ア 事業計画採点状況

項目	選定基準	配点	委員会の採点
管理運営	管理基準、サービス提供内容	5	3
	施設設備の維持、衛生管理及び緊急時の対応：体制	5	3
	周辺施設との連携	5	4
	組織及び職員の配置（地元雇用）	5	3
財政基盤・ 経営基盤	経営計画（合理性、具体性）	5	3
	経営安定能力	5	2
地域への配慮	県内事業者	10	10
合計		40	28

イ 購入価格の採点

60点 × 提示価格 120,000,000 円 / 最高提示価格 120,000,000 円 = 60点

ウ 書類審査・審査資格

納税の滞納、一般競争入札の参加資格の取り消し、労働安全衛生法等による行政処分、役員の暴力団の関与がないことなど、購入資格要件を満たしていると認められる。

(5) 委員会の質問に対する応募者の主な説明

- みなと温泉館は、指定管理にも応募したことがあり関心があった。家族風呂を売りにした事業を展開したい。他県の施設の家族風呂は、2～3時間待ちで盛況である。家族風呂は、駐車場の土手付近に増設し、渡り廊下でつなぐ。
- 夢みなとタワーや鬼太郎ロードなど周辺施設との協カイベントは、お金出しても参加したい。また、メディアやHPを活用して、観光客向けの情報発信も連携して取り組みたい。
- 深夜割引、女性割引、ポイント制度などのサービスも考えている。風呂の日イベントやGW、夏休み等の季節イベントも実施する。
- 社会貢献や身体障がい者の方の料金の取り扱いは、検討したい。地震等の際には、避難場所の提供、風呂無料提供など考えたい。
- 資金調達は、金融機関に対し事業計画や経営状況を説明し、内諾を得ている。

(6) 審査委員意見

- 提案内容は標準的であるが、家族風呂の新設、リニューアルによる利用客の増加を期待できる。
- 親会社との関連性が評価できる。
- 各事業部（ビルメンテナンス業、パブリックビジネス業）の管理会計を取り入れているとの説明があり評価できる。
- 買取資金は全額を金融機関からの借入金に依存する予定であるが、本件借入については次の二点に懸念が残る。その一つは、融資が実行されるかであるが、このことについては金融機関に事前に説明し前向きな回答を得ているとの説明があった。もう一つは、借入金増加による支払利息の増加が見込まれるため、慎重な資金管理と損益管理が望まれる。

6 売却候補者の事業計画の主な概要

区 分	計 画 概 要	現 状
営業時間	10:00～22:00	12:00～22:00 ※ 土、日、祝日、繁忙期は、10:00～
休 館 日	年中無休 ※ メンテナンスによる休館有	毎月第2水曜日 ※ 8月は休館日なし
利用料金	大人（高校生以上） 500円 子供（小中学生） 250円 小学生未満 無 料 身体障がい者、介護者 検 討 中 家族風呂（10室増設） 1,800円 回数券大人11枚綴 5,000円 回数券小人11枚綴 2,500円	大人（高校生以上） 500円 子供（小中学生） 250円 小学生未満 無 料 身体障がい者、介護者 無 料 回数券大人11枚綴 5,000円
イベント そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・毎月イベントや季節毎のイベント実施 ・サービス向上委員会の設置 (接客サービスや対応スピードの充実) ・施設目的、利用者のニーズを踏まえた利用促進 ・観光施設としてのサービス提供 ・温泉館のリニューアルオープン（5月） ・家族風呂のオープン（7月） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ポイントカードの発行 ・毎月26日「ふろの日」 (料金1割引、食事券プレゼント、枇杷、柿の葉等の風呂) ・季節毎ごとのイベントの開催 ・利用者との意見交換会の開催（年2回）

7 売買契約及び施設譲渡の時期

仮契約書締結	5月中旬
本契約締結	6月23日（水）6月議会議決日 仮契約は本契約に移行（仮契約と本契約は同一内容）
施設譲渡	平成23年4月1日（金）