

公告

奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業にかかる、宿泊施設の設置を実施する民間事業者を、公募型プロポーザル方式により募集しますので公告します。

令和5年10月17日

奈良県知事 山下 真

1. 事業の目的

観光を通じた経済活性化に資することを目的とし、上質なホテルとして活用することを県と奈良商工会議所が確認する協定を締結し、県が奈良県中小企業会館を、奈良商工会議所が奈良商工会議所会館を一体的に売却することとして、両会館の敷地及び建物を宿泊施設として活用し、奈良県内の滞在型観光を促進する宿泊事業者を選定するものです。

2. 事業の名称

奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業

3. 募集の内容

「4. 計画地の概要」で示す計画地において宿泊事業を実施する民間事業者を募集します。

4. 計画地の概要

下記(1)(2)に示すとおりです。

(1)(2)合計 土地：3,356㎡(公簿)、3,356㎡(実測) 建物：延床面積6,843㎡)

(1) 奈良県中小企業会館

- ① 所在地 : 奈良市登大路町37-9、38-1
- ② 敷地面積 : 2,062㎡(公簿) 2,062㎡(実測)
- ③ 既存建物 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
建築面積783㎡、延床面積3,508㎡

- ④ 所有者 : 奈良県

(2) 奈良商工会議所会館

- ① 所在地 : 奈良市登大路町36-2
- ② 敷地面積 : 1,294㎡(公簿) 1,294㎡(実測)
- ③ 既存建物 : 鉄骨造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)地下1階付5階建
建築面積513㎡、延床面積3,335㎡

- ④ 所有者 : 奈良商工会議所

5. 導入施設の条件

(1) 宿泊施設の条件

宿泊施設については、以下の条件を有するものとします。

- ① 旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業であること。
- ② 1室当たりの平均の客室面積を40㎡程度以上とすること。客室数、価格帯に関する条件はありませんが、募集要項「1.1事業の概要」に記載の奈良県中小企業会館等活用検討委員会の答申の内容を踏まえた宿泊施設であること。
- ③ 観光品質基準（ホテル編）（公益財団法人中部圏社会経済研究所）に示されるサービス水準のうち、レベル1・レベル2に規定される品質基準は必ず満足するものとし、レベル3に規定されるサービス基準は概ね満足すること。
- ④ 5（2）も含め、売買契約締結の日から3年以内に着工し、8年以内に開業してください。

(2) その他機能の条件

宿泊施設には、宿泊者の食事（夕食、朝食）を提供できる厨房設備を有する料飲部門等を併設すること。なお、料飲部門等は宿泊客以外も利用できるようにすること。料飲部門等の内容については、事業者の提案に委ねますが、以下に記載する条件に沿った提案としてください。

- ・料飲部門等において提供する食事については、奈良県内産の食材を活用した高い独自性かつ創意工夫のあるメニューを考案すること。

6. 売却条件

奈良県中小企業会館及び奈良商工会議所会館を一体的に活用し、宿泊施設を立地することを計画するものとし、計画地に係る売買については下記のとおりとします。

(1) 奈良県中小企業会館

契約形態：県有財産売買契約（停止条件付）

売買価格：売買価格は以下の価格を最低価格とし、事業者の提案によるものとします。

土地：965,221,000円 建物：59,981,900円（税込）

合計：1,025,202,900円（税込）

停止条件：・奈良商工会議所会館の土地及び建物について、奈良商工会議所と売買契約を締結すること。

・本契約について、本県議会の議決を要する場合は、議決を経ること。

契約保証金：あり

計画地引渡し時期：県有資産売買契約締結以降に事業者が計画地の売買代金を県に納付した

日

計画地引渡し条件：現状引渡し

(2) 奈良商工会議所会館

事業者は、奈良商工会議所会館の土地及び建物について、自らの責において奈良商工会議所と売買契約を締結するものとします。売買に係る奈良商工会議所の希望条件は、県が奈良商工会議所から預かった応募者向けの意向書面がありますので、「9. スケジュール」に示す募集要項説明会において交付します。

7. 参加資格

応募者は、本事業の事業者として、次の①～⑧に掲げる要件を満たし、県及び奈良商工会議所から計画地を購入し、宿泊施設を整備・所有して事業を実施する法人・組合とし、個人での応募は認めません。

応募者は、単独応募者のほか、宿泊施設を運営する法人・組合、本事業に係る資金調達やマネジメントを行う法人・組合などを含めた応募グループとすることも可能です。

応募グループで応募する場合、②の要件は構成員のうち一者が満たしていればよいものとなりますが、②以外はすべての構成員が満たす必要があります。

① 次に掲げる要件を全て満たし、提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有する者であること。

a 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。なお、1期以上の決算を迎えていない法人・組合は、本要件を不要とします。

b 経常損益について直近の決算を含む3期間の経常損益が臨時的な要因を除きプラスであること。なお、3期以上の決算を迎えていない法人・組合は、本要件を不要とします。

② 過去20年の間（平成15年4月1日から令和5年3月31日）において、宿泊施設（旅館・ホテル等）を含む不動産開発事業に係る業務実績を有する者であること。

③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「政令」という。）第167条の4の規定に該当するものでないこと。

④ 参加資格の確認基準日から優先交渉権者決定の日までの期間に、奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領による入札参加停止措置、若しくは奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止等措置要領による入札参加停止措置を受けていないこと。

⑤ 経営不振の状態（会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと。

⑥ 応募者（納税義務のない応募者は除く。）は、奈良県税を滞納していないこと（ただし、奈良県内に本店・支店・営業所等を有しない法人は、本店所在の都道府県税を滞納していないこと。）。

- ⑦ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条2号から第5号に該当する者）のほか、a～gまでのいずれかに該当する者でないこと。
- a 役員等が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められる法人
※役員等とは、「法人にあっては役員（非常勤であるものを含む。）及び支配人並びに支店又は営業所の代表者」をいう。
 - b 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる法人
 - c 役員等がその属する法人その他の目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる法人
 - d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供与し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められる法人
 - e 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる法人
 - f 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用していると認められる法人
 - g 役員等が、⑧に該当する者の依頼を受けて本プロポーザルに参加しようとする法人
- ⑧ 次に掲げる本プロポーザルに関する検討業務委託の受託者又は当該受託者と資本面において関連（受託者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていること、若しくは組合員となっていることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（代表者又は役員が受託者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）していないこと。
- ・株式会社長大（東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目20番4号）

8. 審査方法

「奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業 審査基準」に基づいて奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定委員会が審査を行い、最優秀提案者及び優秀提案者を選定します。その後、当該審査の結果に基づき、本県及び奈良商工会議所が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

9. スケジュール

事 項	時 期
募集要項公表	令和5年10月17日（火）
募集要項説明会及び 現地見学会	令和5年11月17日（金）
質問事項受付期間	令和5年10月17日（火）～令和5年11月24日（金）まで
質問事項回答	令和5年12月8日（金）
参加表明受付期間	令和5年12月18日（月）～令和5年12月25日（月）まで
参加資格審査結果通知	令和6年1月15日（月）（予定）
提案書受付期間	令和6年2月1日（木）～令和6年2月15日（木）まで
プレゼンテーション審査	令和6年3月中旬から下旬（予定）
優先交渉権者及び 次点交渉権者決定	プレゼンテーション審査による最優秀提案者及び優秀提案者決定 後、速やかに決定する。

10. その他

- （1）募集の詳細については、「奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業 募集要項」による。
- （2）募集に関する情報提供は、原則として奈良県ホームページで提供する。

11. 事務局

奈良県産業・観光・雇用振興部企業立地推進課

所在地：〒630-8501 奈良市登大路町30番地

電話：0742-27-8872（直通） FAX：0742-27-4473

Email：richi@office.pref.nara.lg.jp

ホームページ：https://www.pref.nara.jp/51975.htm