

「旧「一葉亭」を活用する事業者選定の公募型プロポーザル」に対する質問と回答

2024年1月24日更新

	資料名	項目	質問	回答
1	別紙1	投資スキームについて	投資スキームに関する要件の詳細が明記されていないが、提案事業者の考え方で良いのか？	各社が考える投資スキームをご提案ください。
2	別紙1	投資スキームについて	河川区域の事業継承について、資産保有するSPC（特定目的会社）と経営をするSPCが存在すると思うが、経営側のSPCが宿泊営業許可を取得すればよいのか？	現状では、不動産の所有者と施設の運営者が同一であることを前提として、不動産の所有者が「宿泊事業者」として事業継承をする必要があるとされています。 SPCを活用するスキームについては、県内でも事例がないため、採択された事業企画の内容等を確認した上で総合的に判断するとされています。
3	別紙1	建築に関する留意事項	解体等工事の内容の最終決定はいつ頃か？	令和6年7月末としています。
4	別紙1	建築に関する留意事項	解体等の工事の内容の最終決定の時期（令和6年7月末）までに具体的な検討が出来ない場合がある。 どの様に工事を進めていくのか？	参加事業者の事業企画案は、応募書類が提出される時期（令和6年3月29日まで）に確認できるため、共通して活用しない部分を優先的に解体していきます。 その上で、令和6年7月末までに、解体等の工事の内容の最終決定を行い、令和6年12月末までに解体等の工事を完了する予定です。
5	別紙1	建築に関する留意事項	河川区域内での土地活用の規制はあるか？ 芝はり、植栽など問題ないか？	護岸の溪畔林は保安林としての要素も見込まれるため、採択された事業企画の内容等を踏まえた確認が必要となります。 現況土地の護岸部分でなければ、芝はり、植栽などは、問題ないと思われます。
6	別紙1	建築に関する留意事項	現施設の引き渡しは、いつ頃を想定しているか？	解体等の工事を令和6年12月末までに完了する予定であるため、その後、事務的な手続きを経て、無償譲渡の議決を受けることとなります。 令和7年3月の議決を想定しているため、それ以降の引き渡しとなります。

	資料名	項目	質問	回答
7	別紙1	建築に関する留意事項	施設の一部を活用するなど、部分的な提案でも良いのか？	面的な施設活用を想定しているため、合理的な活用計画である必要がありますが、部分的な活用の提案も可能です。 (例：エネルギーセンターのみを活用)
8	別紙1	温泉権について	温泉の使用口数が「一口」とのことだが、増口出来るか？	確約は出来ませんが、事業企画案の内容等を踏まえて、温泉共有組合と協議することとなります。
9	別紙1	温泉権について	湯原共有温泉組合と温泉の使用契約を締結する際の「加入金」「使用料金」はいくらか？	加入金は1口あたり360,000円、使用料は1口あたり月額30,000円となります。
10	別紙2	活用の条件について	都市再生整備計画を改定する必要があるのか？ 事業者に対するメリットは何か？	既存の都市再生整備計画は、実施期間を終えているため、一般財団法人民間都市開発推進機構（MINTO機構）の支援等の対象となるためには、都市再生整備計画を改定する必要があるとされています。 なお、現時点では、都市再生整備計画の改定は行われておらず、また、同機構の支援決定は、支援基準等により同機構が判断を行うため、出融資の詳細条件等については、事業者から同機構に直接問い合わせいただくこととなります。
11	別紙2	活用の条件について	②の「譲渡」は町の承認を得られれば良いのか？	建物の所有については、応募書類において、SPCを活用した投資スキームや想定する投資の出口戦略を提案し、その内容で採択されたことを前提として、合理的な理由により第三者に既存建物の所有権等を移転する必要性が生じたときは、みなかみ町の承認を得たうえで10年以内に既存建物を譲渡することも可能です。ただし、当初、優先交渉者（契約者）に対する無償譲渡の議決を経る必要があるため、譲渡先の変更においても議決を必要とするかは確認が必要となります。 なお、運営については、10年間の継続が原則となります。

	資料名	項目	質問	回答
12	別紙2	活用の条件について	「事業を10年以上継続すること」とあるが、20年でも良いのか？	土地所有者との合意があれば、問題ないと考えられます。
13	募集要項	公募の趣旨	オープンハウスグループと群馬銀行の立ち位置は？ 個別相談も可能か？	「産官学金」包括連携協定を締結している事業者です。本プロポーザルの審査には関わりません。それぞれの事業者に個別の相談をすることも可能です。
14	募集要項	募集の概要	「土地の賃貸借契約を締結すること」とあるが、賃料は決まっているか？この部分がないと収支プランが組めないが、提供可能か？	オープンハウスグループは、みなかみ町の活性化に貢献することを目的として本土地を保有し、継続保有を予定しています。土地の賃料については、周辺の相場や他地域での実績などを基にご提案ください。
15	募集要項	募集の概要	地上権の登記は出来るか？	土地所有者であるオープンハウス・ディベロップメントとの協議となります。
16	募集要項	提供資料一覧	補強プランの提供が「2024年2月上旬」とあるが、事業性検討をするためには早く提供をいただきたい。併せて、補強工事をする場合の概算工事費についての資料提供も可能か？	補強プランは、2月上旬に参加事業者にご案内します。概算工事費については、補強プランに基づいて、活用する建物に応じた工事費をそれぞれが依頼予定の施工業者等より取得ください。
17	募集要項	提供資料一覧	構造調査の結果も提供いただけるのか？	補強プランは、耐震診断と構造調査を盛り込んだ内容での提供を予定しています。
18	募集要項	プロポーザルへの参加	宿泊営業許可は既に保有しているが、この地域での取得は新規となる。その際、将来的に取得することを前提として提案してよいか？	開業時までには取得する前提でご提案ください。
19	募集要項	公募説明会、現地確認および質問回答	情報を得るのが遅かったため、現地内覧会に参加できませんでした。応募書類の受付期限（令和6年3月29日）迄の間に、現地見学（建物内覧）を希望する者に対して、簡単な再見学（再内覧）の機会を与えて頂くことは可能でしょうか？	個別に対応いたしますので、ご希望の日程を複数ご提示ください。積雪等の状況によっては、ご希望の日程で対応できない場合がございますので、予めご了承ください。

	資料名	項目	質問	回答
20	募集要項	募集の概要	対象施設（本館・新本館・第一別館・第二別館・エネルギーセンター）の直近年度の固定資産税年額を知りたいのですがお教え頂けますか。 経営安定の為に当初、底地部分を購入することは可能でしょうか。	固定資産税の課税年額は、現所有者が町であるため課税免除となっており税額算定されていません。 なお、現時点での固定資産評価額は次のとおりです。 ① 本館 114, 141, 871円 ② 新本館 275, 730, 143円 ③ 第一別館 39, 634, 248円 ④ 第二別館 20, 047, 731円 ⑤ エネルギーセンター 28, 670, 597円 また、優先交渉権者による土地の購入は、現時点では想定されておりませんが、土地所有者であるオープンハウス・ディベロップメントとの協議となります。
21	募集要項 別紙 2	募集の概要 活用の条件について	建物を再活用し、その後（例えば10年以内、又は10年以降に）営業中止せざるを得ない場合、建物解体費用は事業者負担が原則と言う事ですね。因みに、町の方で計画している解体費用の予想価格を教えてください可能でしょうか。	営業を中止せざるを得ない場合の建物の解体費用は、運営事業者あるいは建物の所有者の負担となります。 対象施設の解体等の工事におけるみなかみ町の予算は、508, 500千円です。
22	募集要項	募集の概要 対象施設	既存施設を活かした場合の宿泊者駐車場は公営（民間）駐車場を使う事になるのででしょうか。	宿泊者の駐車場は、対象施設のうち使用しない建物を撤去した跡地に整備いただくことや対象施設以外の敷地の運営・管理者（現時点では未定）と連携して確保いただくことが想定されます。 また、近隣の民間駐車場や町営駐車場の活用も想定されます。