

広島市中区富士見町地区  
フルサービスホテル等運営事業者募集要項

平成 30 年 2 月  
富士見町開発 合同会社  
株式会社 瀬戸内ブランドコーポレーション

## もくじ

I.	はじめに .....	2
1.	事業の概要 .....	2
2.	用語の定義 .....	2
II.	事業内容 .....	3
1.	事業用地の概要 .....	3
2.	募集概要 .....	3
3.	事業スケジュール .....	4
III.	募集条件 .....	4
1.	運営形態 .....	4
2.	ホテルブランド及び国際会議スペースに関する条件 .....	4
IV.	応募者の資格要件・注意事項 .....	5
1.	参加資格 .....	5
2.	応募上の注意 .....	5
V.	応募手続及び提案受付 .....	6
1.	募集スケジュール .....	6
2.	募集要項と応募申込書、質疑の受付 .....	6
3.	提案受付 .....	7
VI.	審査方法等 .....	8
1.	選定方法 .....	8
2.	審査の手順 .....	9
3.	審査結果の通知及び公表 .....	9
VII.	その他注意事項 .....	10
VIII.	照会窓口及び事務局 .....	10

## 1. はじめに

### 1. 事業の概要

広島市は、多島美を誇る瀬戸内海に面し、四季を彩る山々に囲まれ自然環境と都市機能が近接したコンパクトシティです。中四国地方の中核都市として発展してきた広島市は、2016年3月には「世界に誇れる『まち』広島」創生総合戦略を定め、中四国地方のエンジンにふさわしい都市機能の充実と発展のけん引役として、その実現に向けて取り組んでいます。また、2017年3月に策定された「ひろしま都心活性化プラン」では、都心にふさわしく広島の顔となる空間づくりや、国内外から人を惹きつける広島ならではの魅力づくりなどを進めていくこととされています。

他方、いわゆる「札幌広福」といわれる他の地方中核拠点都市と比べると、広島市の国際的知名度は圧倒的に高いにも関わらず、国際会議の開催件数及びホテル数も少なく、国際会議の誘致や受け入れ環境の整備が急務の課題とされています。

このようなことから、瀬戸内全体の観光振興により、瀬戸内地域の価値最大化を目指す事業者が、1千人以上の大規模な国際会議を開催できるスペースと、こうした会議の参加者が宿泊するのにふさわしい品質のホテル機能を備えた施設を整備することを前提に、富士見町地区の本事業用地を広島県等から取得します。

本要項において、1千人以上の国際会議の開催が可能となるスペース（1,000㎡以上）及びフルサービスホテルの機能を有した施設の運営事業予定者を公募（以下、「本公募」という）します。応募者は募集要項の内容を十分に理解した上で、応募に必要な書類を提出してください。

## 2. 用語の定義

事業者	: 株式会社瀬戸内ブランドコーポレーション又は同社が設立する特別目的会社（富士見町開発合同会社）をいう。
運営事業予定者	: 事業者が建設する1千人以上の国際会議を開催できるスペース（1,000㎡以上）及びフルサービスホテルの機能を有した施設の運営をする者をいう。
ホテル事業等	: 事業者が建設する1千人以上の国際会議を開催できるスペース（1,000㎡以上）及びフルサービスホテルの機能を有した施設を運営することをいう。
応募者	: 本公募に応募する法人又は複数の法人グループをいう。
応募法人	: 応募者のうち、単独で提案する法人のことをいう。
応募グループ	: 応募者のうち、複数の法人で提案するものをいう。
構成員	: 応募グループを構成している法人をいう。

代表構成員 : 構成員のうち、代表構成員として届出のあった法人をいう。  
 優先交渉権者 : 事業者と運営事業予定者との間で締結する基本協定の締結にあたり、優先的に交渉できる者をいう。

## II. 事業内容

### 1. 事業用地の概要

所在地	広島市中区富士見町 11 番 4、11 番 14、11 番 15、11 番 5、11 番 18	
敷地面積	6,402.95 m <sup>2</sup> (登記簿面積)	
道路条件	南東側 幅員約 40m 広島市道 北西側 幅員約 8m 広島市道	
都市計画制限等	用途地域等	市街化区域 商業地域
	容積率	700% (600%)
	建ぺい率	80%
	防火地域等	防火地域
	駐車場整備地区	広島駐車場整備地区
	その他	東部復興土地区画整理事業、都心幹線道路沿道地区地区計画 (B 地区)、駐輪場附置義務対象区域
景観関連	一般区域	

※事業用地には現状建物等が所在しますが、事業者が各所有者から事業用地を取得し、建物を建設します。

※現在、広島市において、「都心幹線道路沿道地区地区計画」変更の審議が行われています。この変更は、ホテル誘致等により最大 200%の容積の積み増しが可能となる内容となっています。広島市によると現在、都市計画審議会が終了し、次回議会において承認されると早くても4月から施行されるとのことです。詳しい内容は広島市都市計画課に直接ご確認ください。

### 2. 募集概要

#### (1) 募集対象

本募集は、事業用地において、事業者が建設する 1 千人以上の国際会議を開催できるスペース (1,000 m<sup>2</sup>以上) 及びフルサービスホテルの機能を有した施設を運営する運営事業予定者を募集します。

#### (2) 運営事業予定者の決定方法

事業者の役員等で構成される選定委員会により、優先交渉権者 (最優秀候補) を審査・選定します。審査・選定にあたり、広島県がオブザーバーとして参加します。

### 3. 事業スケジュール

平成 34 年度を開業することを目途にご提案ください。

なお、下記に示すスケジュールは現時点の想定であり、確定したものではありません。

時期	内容
2018 年 2 月	広島県等と事業者間で事業用地の売買契約及び事業協力にかかる覚書の締結
2018 年 2 月～5 月	運営事業予定者の公募及び決定
2019 年 8 月頃	建設事業者の公募
2019 年秋頃～2022 年	建設工事
2022 年目途	ホテル開業

### III. 募集条件

#### 1. 運営形態

応募者は、ホテル事業等を行うにあたっての出店形態・契約形態（リース契約、マネジメントコントラクト契約（以下、「MC 契約」という。）等）を明らかにして応募してください。

#### 2. ホテルブランド及び国際会議スペースに関する条件

##### (1) ホテルブランド等

ホテル機能は、宿泊機能主体のホテルではなく、宿泊、料飲、宴会等の複数のサービスを提供できるフルサービスホテルを条件とします。また、ホテルの運営能力と実績を有する運営者がホテル運営者となり、国際平和都市広島にふさわしい知名度と高い評価を得ているブランドとします。

##### (2) ホテル施設条件

客室：平均 25 m<sup>2</sup>以上

レストラン：2 施設以上

その他：宴会場、会議室、ジム等の付帯施設

##### (3) 国際会議を行える施設等条件

ホール要件：1,000 m<sup>2</sup>以上

##### (4) ホテルブランド等の継続期間

ホテル開業後、10 年間はホテル事業等を継続することを条件とします。

## IV. 応募者の資格要件・注意事項

### 1. 参加資格

応募者は、次の①～④に掲げる参加資格要件を満たす複数の法人で構成されるグループ若しくは単独の法人とし、個人での応募は認められません。

- ① 事業運営に必要な資力及び信用等を有すること。
  - ・直近の決算期において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。
  - ・経常損益において直近の決算期を含め3期連続赤字ではないこと。
  - ・直近3期分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと。
- ② 破産法に基づき破産手続きの開始の申立てがなされた者、会社更生法に基づき更生手続き開始の申立てがなされた者、民事再生法に基づき再生手続きの申立てがなされた者又はこれに類似する倒産手続きの申立てがなされた者に該当しないこと。
- ③ 役員（役員として登記され、また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む。）が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条）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力関係者（暴力団の構成員及び暴力団に協力し、又は関与する等これとかかわりを持つものをいう。）と認められる者でないこと。

### 2. 応募上の注意

#### (1) 失格事項

次の要件に該当した場合は、応募を無効とさせていただきます。

- ・ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ・ 要項に違反又は著しく逸脱した場合
- ・ 提出期間内に提出書類等が提出されなかった場合
- ・ 選定の手続において不正な行為があったと事業者が認めた場合
- ・ 参加資格を満たしていないことが判明した場合
- ・ 応募者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- ・ その他不正行為があった場合

#### (2) その他の注意事項

- ・ 応募者は一つの提案しか行うことができません。
- ・ 選定委員、本件業務に従事する事業者並びに事業者の役職員に対し、本件公募についての接触を禁止します。接触の事実が認められた場合、失格になることがあります。
- ・ 提出された書類の内容変更、差し替えもしくは再提出することはできません。
- ・ 応募書類は理由の如何に関わらず返却しません。
- ・ 応募書類提出後に応募の参加を辞退する場合、応募様式10を提出してください。
- ・ 応募申込書を提出したものの、提案書の提出が確認できない場合は、応募を辞退したものとみなします。

## V. 応募手続及び提案受付

### 1. 募集スケジュール

募集要項公表	2018年2月5日(月)
応募申込書受付	2018年2月5日(月)～2018年2月16日(金)
質問受付	2018年2月5日(月)～2018年2月16日(金)
提案書受付	2018年3月1日(木)～2018年3月28日(水)
1次審査	2018年4月6日(金)
2次審査	2018年5月25日(金)
運営事業予定者の決定	2018年5月31日(木)

※上記スケジュールは変更する場合があります。変更があった場合は、事業者ホームページでお知らせします。

### 2. 募集要項と応募申込書、質疑の受付

#### (1) 要項の配布

株式会社瀬戸内ブランドコーポレーションのホームページからダウンロードしてください。

URL : <https://www.setouchi-bc.co.jp/koubo>

#### (2) 応募申込書の受付

- ① 提出方法 応募様式1により、正本1部、副本1部を末尾記載の事務局まで配達記録により郵送で提出してください。なお、応募申込書の受付のみで、事業者の回答は致しません。
- ② 受付期間 2018年2月5日(月)～2018年2月16日(金)(必着)

#### (3) 質問の受付・回答

- ① 提出方法 様式2により作成しエクセルファイルを、照会窓口宛まで電子メールにより提出してください。なお、電話及び口頭による質問は受け付けませんのでご了承ください。
- ② 受付期間 2018年2月5日(月)～2018年2月16日(金)17:00まで
- ③ 回答方法 応募申込書が確認できた質問者の質問に対し電子メールにて回答又は瀬戸内ブランドコーポレーションのホームページに回答を掲載します。

### 3. 提案受付

#### (1) 提案の受付

応募者からの提案を以下の期間に受け付けます。

##### ① 受付期間

2018年3月1(木) から 2018年3月28日(水)

午前10時から午後5時まで

##### ② 受付場所

事務局(株式会社瀬戸内ブランドコーポレーション)

##### ③ 提出方法

提案は、後述の提案書関係書類の表に規定する書類にて行うものとし、提出書類は持参又は郵送により提出するものとします。なお、郵送の場合は、書留もしくは配達記録とすること。(当日必着)

#### (2) 提案書関係書類の様式・部数

提出書類		様式	部数
1. 応募資格	① 応募者状況調書	様式3	正本1部 副本1部
	② 経理状況調書	様式4	
	③ 申込添付書類	—	
	ア 会社定款	自由書式	
	イ 商業登記簿謄本及び代表者の印鑑証明書	※1	
	ウ 会社概要書	自由様式	
	エ 営業報告書	関係法令 に定める 様式※3	
	オ 会社法に定める計算書類とキャッシュフロー計算書※2		
	カ 法人税申告書		
	キ 納税証明書の写し(法人税、消費税及び特別地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税)	※1	
ク 株主構成のわかる書類※4	自由様式		
2. 提案書	④ 提案書表紙	様式5	10部
	⑤ 展開ブランド及び契約形態の提案 ア. 展開ホテルブランド概要 イ. 施設計画概要 ウ. ホテルコンセプト提案 エ. ターゲット、グレード、品質提案	様式6	
	⑥ 運営計画に関する提案 ア. 宿泊部門 イ. 料飲部門	様式7	



	ウ. 国際会議、バンケット部門		
⑦	事業遂行能力に関する提案 ア. フルサービスホテル実績への提案 イ. 国際会議場運営に関する実績への提案	様式 8-1 様式 8-2	
⑧	収益性に関する提案 (MC 契約の場合) ア. 運営事業収支計画 イ. MC フィー等運営フィーに関する提案 ウ. 開業までに必要となるフィーの提案 エ. FFE 及び HOE の想定費用水準の提案	様式 9-1 様式 9-2	
⑨	収益性に関する提案 (リース契約の場合) ア. リース契約条件 (期間、賃貸借条件、資産区分) の提案	様式 9-1 様式 9-3	

※ 1 : 直近 1 ヶ月以内のもの。

※ 2 : 貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、注記表。

※ 3 : 直近 3 事業年度分

※ 4 : 大株主の状況がわかる資料をご提出ください。なお、応募グループの代表構成員が自ら本事業のホテルオペレーターとならない場合は、運営事業予定者の株主構成がわかる資料をご提出ください。

※ 5 : 外国法人が自ら応募者及び代表構成員となる場合、展開ブランドの中心企業である上場会社との株主関係を提示いただき、当該上場企業の会社定款、会社概要、営業報告書 (様式 3)、貸借対照表・損益計算書・キャッシュフロー計算書 (直近 3 期分) をご提出ください。なお、優先交渉権者 (最優秀候補) となり事業者と契約に至った場合は、改めて対象企業の書類を提出いただきます。

※ 6 : 日本法人が本公募参加に係る業務委託を受け、応募する場合、そのオペレーターが日本法人のときは、参加資格①～③の資料をご提出ください。そのオペレーターが外国法人の際は、展開ブランドの中心企業である上場会社の会社定款、会社概要、営業報告書 (様式 3)、貸借対照表・損益計算書・キャッシュフロー計算書 (直近 3 期分) をご提出ください (なお、優先交渉権者 (最優秀候補) となり事業者と契約に至った場合は、改めて対象企業の書類を提出いただきます)。

※ 7 : 本事業のための特定目的会社等による応募をする場合、出資企業にかかる上記基本書類及び各企業の出資比率及び幹事会社を明示した資料の提出が必要です。

## VI. 審査方法等

### 1. 選定方法

運営事業予定者の決定は、事業者が設置する選定委員会によって決定します。選定委員会は、株式会社瀬戸内ブランドコーポレーションの外部役員を含め社員 3 名で構成し、広島県がオブザーバーとして参加します。

## 2. 審査の手順

審査は以下の手順に従い進めていきます。なお、審査基準の公表は致しません。

### ① 第1次審査

審査委員会において、提案受付時に提出された資料に基づき、参加資格要件等について確認、審査を行います。なお、一次審査結果は二次審査時には持ち込みません。

### ② 第2次審査

審査委員会において、第1次審査を通過した提案について、提案内容に関するプレゼンテーション及び質疑応答を踏まえ、提案書の内容を審査基準に基づき、総合的に審査し、優先交渉権者（最優秀候補）と、次点候補を決定します。プレゼンテーションの時期、開催場所等については、第1次審査通過応募者に別途連絡します。

評価項目	評価の視点
施設整備計画に関する事項	
施設の機能に関する提案	1千人以上の国際会議の開催が可能となるスペース（1,000 m <sup>2</sup> 以上）やホテルの機能について、実現性のある具体的かつ優れた提案がなされているか
運営計画に関する事項	
サービス内容に関する提案	広島ブランド力の向上につながる運営計画及びサービスの提案がなされているか
会議施設に関する提案	会議施設の安定的な稼働が見込まれる提案がなされているか
事業遂行能力に関する事項	
ホテルブランドの提案	広島ブランド力の向上につながるホテルブランドであるか
事業実績	会議施設やホテルの運営に関して十分な実績を有しているか
事業の実施体制、実施スキーム	事業の安定的な実施の視点で有効性の高い提案がなされているか
収益性に関する事項	
投資効率	投資コストに対して妥当な収益は確保できているか
事業計画の蓋然性	事業計画は具体的で安定性の高いものとなっているか

## 3. 審査結果の通知及び公表

審査結果については、応募者へ書面により通知（応募グループの場合は、代表構成員に通知）するとともに、株式会社瀬戸内ブランドコーポレーションのホームページにおいて運営事業予定者名を公表します。

なお、審査内容及び結果に対する問い合わせ並びに異議等については、一切応じません。

## VII. その他注意事項

- ・ 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、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方法等を使用して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。
- ・ 提案作成、提案提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、事業者は一切これを補償しません。
- ・ 提案書関係書類の作成及び提出に要する費用は全て応募者の負担とします。
- ・ 提案書類、質疑応答、共通言語は日本語とします。
- ・ 事業者から提供された募集要項及び関連資料等は、本公募の提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。
- ・ 事業者は、やむを得ない事象がある場合は、本公募を凍結し、又は中止する場合があります。

## VIII. 照会窓口及び事務局

募集要項等、本公募に係る照会はメールでの対応を原則とさせていただきます。また、募集要項に関する追加情報等の情報提供は、原則として事業者のホームページにおいて行います。

照会メールアドレス：[koubo@ml.setouchi-bc.co.jp](mailto:koubo@ml.setouchi-bc.co.jp)

(事務局)

株式会社瀬戸内ブランドコーポレーション

担当：佐々本

〒730-0011 広島県広島市中区基町 10 番 3 号

電話：082-836-3205

ファックス：082-836-3206