

決裁年月日	令和 8 年 4 月 20 日	起案年月日	令和 8 年 4 月 16 日					
保存期間	差替 1 3 5 10 永年	処理期限	令和 年 月 日					
決裁区分	市長 副市長 政策審議監 部長 課長	施行年月日	令和 年 月 日					
公印押印	校 合	浄 書	文書番号					
			第 号					
			所 属					
			産業政策部商工政策課 内線 351					
市 長	副市長	政策審議監	産業政策部 部 長	商工政策課 課 長	課長補佐	係 長	係 長	課 員
起案者	職	係 長	氏 名	網 澤 知 則				
伺い 作東バレンタインホテルにおける美作市指定管理者選定委員会の結果について								
令和 8 年 4 月 13 日に「作東バレンタインホテル」の指定管理者及び建物売却候補者を選定するため、プレゼンテーション及び選定委員会を開催したところ下記のとおりとなりました。つきましては、別添案のとおり申請者への結果通知と市ホームページでの結果の公表を行ってよろしいか、伺います。								
記								
1. 選定結果内容								
申請者	[REDACTED]							
採点結果	66.43 点 / 100 点満点 得点率: 66.43% 審査基準 (60%以上) 60 点以上							
選定結果	建物売却							
価格提案額	12,000,000 円 (下限額 11,000,000 円)							
条 件	用途は問わない。10 年以上継続して利用する意思のある事業者。 売買契約日から 1 年以内に事業を開始すること。							
2. 公 表 美作市ホームページにて公表								

作東バレンタインホテル候補者の選定結果について

1 経緯

作東バレンタインホテルは、平成 24 年度より指定管理者制度を活用し、管理運営を行ってきたが、令和 7 年度末で現指定管理者の指定管理期間が満了することに伴い、民間のノウハウを活用した効率的な管理運営を行うため、指定管理者及び建物売却における公募をするに至った。

2 施設の概要

施設の名称	作東バレンタインホテル		
施設の所在地	美作市江見 993 番地 外		
主な施設と規模	総面積：約 1.1ha		
	作東バレンタインホテル (本館)	鉄筋コンクリート造 5 階建 3,489.40 m ²	
	作東タワー (別館、遊歩道)	鉄筋コンクリート造 3 階建 205.15 m ²	
	駐車場 (2 箇所)	上段駐車場 3 台	下段駐車場 24 台

3 募集内容

【指定管理者の募集】

- (1) 募集方法：公募（第 3 回目）
- (2) 募集期間：令和 8 年 2 月 3 日～令和 8 年 3 月 25 日
- (3) 指定管理者が行う業務の範囲
- (4) 指定期間：契約日～令和 10 年 3 月 31 日
- (5) 応募資格

日本国内の法人その他の団体で（法人格の有無は問いませんが、個人は指定管理者になることはできません。）、次のいずれにも該当しないもの。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により美作市における一般競争入札の参加資格を有しない者

イ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等の規定に基づき更生又は再生手続をしている法人等

ウ 美作市が行う建設工事等の請負又は物品の購入若しくは製造の請負の指名競争入札について指名留保又は指名停止措置を受けている法人等

エ 賦課されている税（国税、都道府県税及び市町村税）のいずれかを滞納している者

オ 地方自治法（昭和 24 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定による指定の取消し

を受けた時から2年を経過していない者

カ 美作市における指定管理者の指定の手續において、その公正な手續を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

キ 役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めがあるものの代表者又は管理人を含む。）のうちに、次のいずれかに該当する者がいる団体

（ア）成年被後見人又は被保佐人

（イ）破産者で復権を得ないもの

（ウ）禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者

（エ）美作市暴力団排除条例（平成23年美作市条例第22号）第2条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団員等

（オ）暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している者

（カ）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者

ク 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団体

【建物売却の募集】

(1) 募集方法：公募

(2) 募集期間：令和8年2月3日～令和8年3月25日

(3) 売却条件

10年以上継続してこの建物を宿泊施設に限定せず利用する意思のある事業者

ア 物件の活用用途 買受人は、宿泊施設に限らず、宿泊業以外としても本物件を活用することが可能です。

イ 転売及び貸付けの禁止 本物件の所有権を移転した日の翌日から起算して、10年を経過しない間の第三者への転売及び貸付けは認めません。ただし、提案内容を実現するために必要とする場合、また、特別の事情があり本市が認めた場合はこの限りではありません。

ウ 条例・用途制限 売却にあたり、設置条例及び用途廃止手続きを経てからの引渡しとなります。

エ 営業開始期限 本物件の所有権を移転した日の翌日から起算して、1年以内に事業を開始することとします。大規模改修を行う場合など、1年以内に営業開始できない正当な事由がある場合は、本市と協議してください。

オ 公租公課 本公募に係る建物の最低価額及び積算等は本公募独自のものであって、国税・地方税その他の計算とは関係ありません。

カ 解除又は違約金の請求 売却条件及び契約書の条項を遵守されない場合、売買契約を解除する場合があるほか、違約金として売買価格の20%を請求する場合があります。本市が解除を通知した場合、速やかに原状回復に向けた措置を講ずるものとし、本市が違約金を請求した場合、速やかに支払うものとします。

(4) 最低価格：下限額 11,000,000 円（税込額）

(5) 応募資格

応募の資格がある事業者は、次の各号に掲げる要件を全て満たすものとします。

ア 日本国内に登記上の本店（または主たる事業所）を持つ法人

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当しない者であること。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に規定する更生手続開始の申立てがなされている者、民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。

エ 経営者、役員及び従業員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号）第2条第2号に規定する暴力団またはその構成員でないこと。

オ 公募型プロポーザル参加申込み時直前の決算手続が終了している決算日を含む決算年度の法人事業税（地方法人特別税を含む。）、法人税、消費税及び地方消費税について、参加申込み時点で未納額がないこと。

4 応募状況

(1) 現地説明会の参加団体 4 団体

(2) 申請団体 3 団体

指定管理者応募 2 団体

建物売却応募 1 団体

5 選定方法

令和8年4月13日に、選定委員会を開催し、申請団体によるプレゼンテーションを行った上で、次の審査基準等により審査を行い選定した。

この審査結果を踏まえ、美作市において、[REDACTED]を建物売却の候補とした。

審査項目及び審査基準	配点ウエイト
【Ⅰ】提案事業の計画内容	30点
【Ⅱ】提案事業の実現性・継続性	40点
【Ⅲ】自然環境及び近隣地域への配慮	30点
合 計 点 数	100点

	施設名	作東バレンタインホテル
建物売却の候補として指定した団体	所在地	[REDACTED]
	名称	[REDACTED]
	代表者	[REDACTED]
	設立	[REDACTED]
	事業内容等	・風力発電施設の開発及び風力発電による電力の販売 ・太陽光発電施設の開発及び太陽光発電による電力の販売 ・自然エネルギーを利用した発電施設の開発及び電力の販売 ・自然エネルギーを利用した事業に対するコンサルタント業務 ・風況及び日照調査、風力及び太陽光発電所設置並びに運営にかかわるコンサルタント業務 ・発電した電力の卸・小売販売業 ・発電施設の保守管理業 ・グループ企業に対する資金貸付業 ・有価証券の取得、保有、管理、運用、売買に関する業務 ・投資事業組合、匿名組合、任意組合の組合財産の運用及び管理に関する業務
	実績等	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
公募・非公募の別		公募
募集期間		令和8年2月3日～令和8年3月25日
応募状況		3団体
選定経緯		令和8年4月13日に、美作市選定委員会を開催し、申請団体からのプレゼンテーションを行った上で、提案事業の計画内容、提案事業の実現性、継続性、自然環境及び近隣地域への配慮などの審査項目について審査を行い、各委員の評価をもとに総合的に検討した結果、[REDACTED]が適当とされた。 この審査結果を踏まえ、当該団体を候補としたものである。 【評価された内容等】 管理運営するための経営能力及び組織体制は十分である。また、当該施設をはじめ、培ってきたノウハウにより、効率的で効果的な

		運用が期待できる。			
選定委員会 (プレゼンテーション)	開催日	令和 8 年 4 月 13 日			
	委 員	美作市指定管理者選定委員会委員 7 名 有識者（金融機関関係者） 2 名			
	審査結果 (評価点)	提案事業の計画 内容	提案事業の実現 性・継続性	自然環境及び近 隣地域への配慮	合計
		21. 79	22. 5	22. 14	66. 43
		・評価点数は、審査委員の平均値。 ・候補者の評価点は 66. 43 点であり、一定水準（100 点×60％＝60 点）以上の評価点に達している。			
担当課		産業政策部商工政策課			