

作東バレンタインホテルの売却（民営化）について

作東バレンタインホテルは、地域の方々に長年親しまれてきましたが、業績不振な状況に加え、建築後 28 年経過による老朽が進み、今後の持続可能な運営と市民負担の軽減を目指し、民間企業への売却（民営化）することとして、ホテルの未来を託す「売却候補先（事業者）」を選定しました。

その背景と状況は次のとおりです。

1. 施設の売却（民営化）について

ホテルを現在の「公設民営」のまま維持していくには、美作市にとって今後の財政面で大きな課題があります。

（1）莫大な未来の修繕費

開業から 28 年が経過し、建物や設備の老朽化が進んでいます。今後も安全に運営を続けるためには数億円規模の改修費用が必要と見込まれており、これが市（市民の税金）の大きな負担となります。

（2）社会情勢の変化と民間活力の導入

人口減少や観光ニーズの多様化、近年の物価・エネルギー高騰など、公営の枠組みだけでは柔軟な経営対応が難しくなっており、この状況に対応するためには、公営の枠組みよりも、民間のスピード感やノウハウを活かした経営へ移行することが最善であると判断に至りました。

2. 売却によって期待される「3つのメリット」

メリットの柱	具体的な内容
① 市民負担（税金）の解消	今後かかるはずだった多額の維持管理費や大規模修繕費が不要になります。
② 民間ノウハウによる活性化	独自のイベントやプラン展開により、新たな観光客の呼び込みが期待できます。
③ 雇用の維持と新たな税収	ホテルが存続することで地元の雇用が図られ、さらに市への新たな税収（固定資産税等）が生まれます。

【裏面に続く】

3. 選定経過と優先交渉権者（売却候補者）

月 日	項 目	備 考
R7.11.12 開催 (9.9～11.7)	一般公募による指定管理者選定委員会 [redacted] の1社から応募あり	結果は市の求める水準 を満たさなかった
11.25～12.24	(2回目) 再公募の実施	申請者無し
R8.2.3～3.25	(3回目) 募集要項等の公表 指定管理者と建物売却を同時に公表	指定管理者制度での応募が2社、建物売却での応募が1社あった。
R8.4.13	申請者3者からのプレゼンテーションを受け、 建物売却として候補者を選定	候補者：[redacted]

申請者から提案内容（経営計画、地域貢献度、雇用方針など）の説明を受け、審査した結果、市が求める合格水準を満たし、作東地域自治振興協議会からの「ホテルとレストランを2年間は継続して欲しい」との要望にも叶い、将来を見据えた最もふさわしい事業者を候補者として選定しました。

今回の売却は、ホテルを「無くすための売却」ではなく、民間の力を借りて「ホテルをより良く存続させ、地域の活力を維持するための前向きな転換」です。

4. 売却基準価格について

現在の固定資産評価額は、394,494 千円であり、今後の修繕見込額（雨漏り修繕、排水管・エレベーター更新など）は、383,535 千円であり、評価額と修繕見込額を差引した 11,000 千円を売却基準価格として設定して募集したところ、12,000 千円での応札があった。

※本算定においては、国土交通省「不動産鑑定評価基準」に定める原価法の考え方を基礎とし、再調達原価（公的評価水準である固定資産税評価額を対象不動産の現時点における基礎的な価値）から減価修正（将来の修繕負担）を差し引き、価格を求める手法を採用しました。

5. 今後のスケジュール

令和8年6月 建物売買の仮契約を [redacted] と締結

6月 作東バレンタインホテルの設置条例の廃止

7月～ 設計・立ち上げ準備

9月～ 改修・運用基盤構築

令和9年2月～ 試験運用・段階的オープン

令和9年7月～ 本格稼働