

錦グリーンパレス（温泉宿泊施設）に関するサウンディング型市場調査結果概要

岩国市錦町に市が保有している温泉宿泊施設、その用地及び近隣周辺用地について、当該施設等の民間譲渡に対する希望の有無や前提条件、市に対する要望などを把握するためにサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施概要

(1) 現地見学会 ※申し込み受付後、申込者と調整して実施

- ・開催日時：令和5年11月30日（木） 15時～16時
参加者数：不動産業 1者
- ・開催日時：令和5年12月5日（火） 15時～16時
参加者数：IT関連業 1者

(2) 個別対話（サウンディング）

- ・開催期間：令和5年12月20日（水）～令和6年1月19日（金）
参加者数：不動産業 1者
清掃業 1者

2 個別対話の内容

(1) 施設の譲渡に対する希望調査について

- ・条件が整わないと、現状のまま譲渡を受けるのは困難。

(2) 施設の譲渡に対する条件について

- ・一定の大規模修繕については市が実施した上で、民間が譲渡を受ける形が現実的。
- ・民間の意向の反映しやすさを考えると、補助金による支援のほうが良い部分もある。
- ・周辺の観光資源とバンドリングし、全体として黒字が見込めるようであれば、検討もしやすくなる。
- ・修繕費等の補助や固定資産税の免除などが、継続的若しくは一定の期間は必要。
- ・譲渡後においても、温泉利用があったほうがよい。

(3) 施設の具体的な活用（案）について

- ・宿泊施設として利活用することが現実的。
- ・客室数を増やすか共用部分を減らすなどといった、経費を賄うための工夫が必要。
- ・施設の効率的な利用、リスクを分散するといった観点から、公共と民間との複合施設とすることが考えられる。
- ・特定のターゲットを対象とした宿泊施設。
- ・独創的な飲食スペースを設けるのも面白い。

(4) 施設の活用（案）に対するスケジュールについて

- ・1年以上休館状態であるため、経年劣化による老朽化が懸念される。

(5) 民間提案の可能性について

- ・黒字が見込めるとした場合であっても、コロナ禍等のリスクも踏まえると、大部分は行政の支援が無いと手を挙げることは難しい。
- ・施設の規模から、ホテル経営の実績がある会社とタッグを組んで臨む必要がある。
- ・市から良い条件提示があれば、そこから検討できるかどうかといった状況。
- ・民間でやるとなると民間側が全て責任を負う形になるので、リスクヘッジが必要。
- ・譲渡を受けたが短年で辞めるとなったときにはどうなるのかなど、ある程度のリーガルチェックは必要。
- ・譲渡後において、避難所等の公共的機能を求めるかどうかの整理が必要。

(6) その他、施設の利活用に向けた提案について

- ・一部テナント化して飲食店を入れるとしても、相当ポテンシャルが高いものでないと継続していくことは難しい。
- ・他の飲食業者等と事業連携することも面白い。
- ・PRについて行政の協力があると良い。

3 今後の対応

今回のサウンディングにより、当該施設の在り方や利活用の方向性及び民間提案の可能性などについて、有用なご提案をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、施設の譲渡を前提とした民間提案の公募の実施について、検討を進めていく予定です。