第２回大阪府咲洲庁舎入居事業者選定委員会　会議要旨

|  |  |
| --- | --- |
| 開催日時 | 令和７年４月17日(木)13:20～15:40 |
| 開催場所 | 大阪府咲洲庁舎３階 店舗306 |
| 議題 | １．前回公募の課題とその対応策について |
| 出席者 | １．大阪府咲洲庁舎入居事業者選定委員会委員  安部委員、木村委員、新谷委員、廣岡委員  ２．大阪府総務部職員  部長（冒頭挨拶のみ）、庁舎室長、庁舎管理課長、庁舎管理課参事ほか |

＜前回公募の課題とその対応策について＞

前回の咲洲庁舎低層階（7階～17階）公募時の課題と次回公募に向けた対応策として、以下の意見があった。次回の委員会において、委員意見を踏まえた公募条件、審査項目等の事務局案を確認いただくことになった。

○主な意見

・前回公募は応募価格の多寡のみで事業者を決定していたことが課題。次回公募では応募価格に加え、事業コンセプト、事業実施体制、投資回収計画、ホテル運営実績、経営の安定性等を総合的に審査し、価格点は40～50%程度とすべき。また、委員会によるヒアリングは、６者から８者程度とし、応募多数の場合は委員の仮採点を行う。

　・前回は当初決定事業者が契約締結後、連帯保証等の条件も付けず100%出資子会社である法人（SPC）に賃借人としての地位承継を認めたことも課題。権利譲渡（地位承継）については、財務健全性が担保されていたり、ホテル事業の実績のある応募者が、譲渡元として連帯保証人となることを条件に可とすべき。

　・前回は転貸借契約を認めたことにより、府と直接の契約関係にない転借人に明渡しを求めることができなかった。次回は占有権の移転リスクを考慮し、転貸借契約は禁止すべき。ホテル運営は、仮にホテル事業者以外が入居事業者となった場合もMC（マネジメント・コントラクト）契約で対応可能。

　・前回は結果的に法人の代表者である個人が連帯保証人として設定されたが、公募条件として、連帯保証人を任意としたことに問題はなかったのか。この点、法人が連帯保証人になることはグループ企業以外では困難であり、東証一部上場等の大企業に関しては設定する必要はない。また、中小企業の場合、その代表者が保証人になることが一般的であり、放漫経営を防止することにはなるものの、実質的に債権回収は困難であることから、次回公募時も連帯保証は任意とせざるを得ない。

　・前回は用途を特定せず応募したものの、応募事業（用途）について経験・実績のない事業者の応募を認めたことも課題の一つ。次回はホテル事業について、自社での運営の実績、又は、運営に関するMC契約の実績がある応募者は高く評価すべきでは。

　・前回は事業者との契約時に倒産等のリスクヘッジができていなかったことも課題。この点、強制執行認諾文言付き公正証書での契約締結が有効と考える。

　・公募時の課題ではないものの、府が客室の稼働率さえ把握していなかったことは所有者としてはいかがなものか。次回は入居事業者に対し、ホテル運営後の稼働状況等が分かる資料の提出を求めるべき。

以上