



令和元年10月30日 部長会議資料

# 飯綱高原スキー場及びアゼリア飯綱の 民間譲渡等について

長野市商工観光部観光振興課

- I 飯綱高原スキー場の公募条件
- II アゼリア飯綱の公募条件



# 飯綱高原スキー場の民間譲渡等における基本方針

## ① 索道施設・建物等「売却」

索道施設は、鑑定評価額に基づき譲渡（売却）

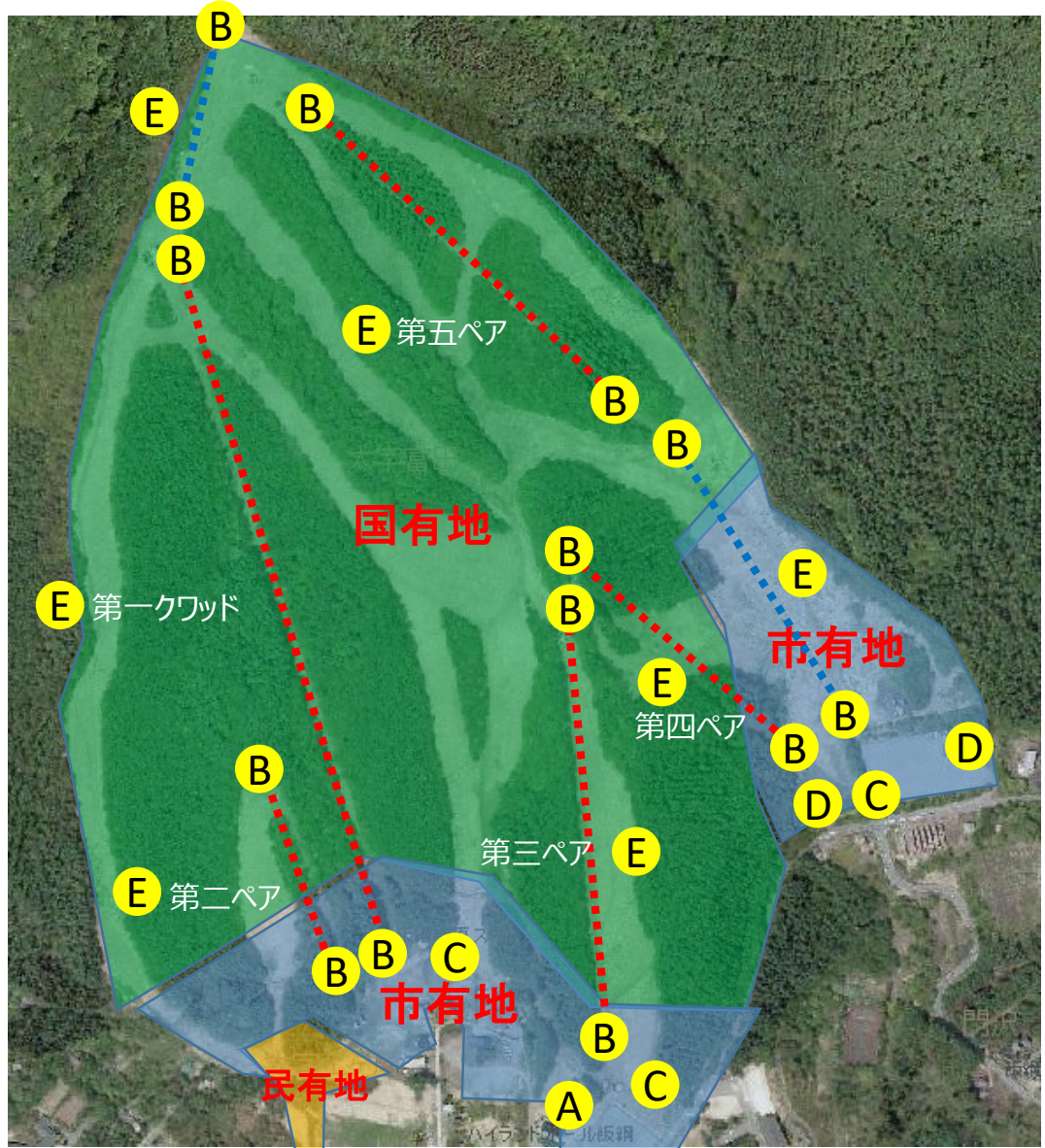
棟名称	棟数[棟]	延床面積[m <sup>2</sup> ]
A ハイランドホール	1	1,261.62
B リフト運転室・監視室・改札所・格納庫等	22	1,017.72
C 公衆トイレ	3	224.12
D 人工降雪機械室・圧雪車車庫・無料休憩所他	7	665.59
E リフト7基（うち2基は休止中）		
計	32	3,169.05

## ② 土地「賃借」

土地所有者と必要な賃貸借契約を締結

土地所有者	面積[ha]
国有地	42.81
長野市有地	16.52
民有地（長野市開発公社）	1.20
計	60.53

# 譲渡物件等配置図



- .....● 運行中リフト
- .....● 休止中リフト

記号	棟名称
A	ハイランドホール
B	リフト運転室 監視室 改札所 格納庫等
C	公衆トイレ
D	人工降雪機械室 圧雪車車庫 無料休憩所
E	リフト

ハイランドホール飯綱

## 具体的な公募条件について①

### 1 索道施設・建物等の公募条件

- (一財) 日本不動産研究所が、原価法で算出した金額に市場性修正率を乗じる方法より不動産鑑定を行った結果、本スキー場の索道施設・建物等についての積算価格は0円となった。

【不動産鑑定価格算出に係る算定式】

市場性考慮前の積算価格 (343,680,700円) × 市場性修正率(0%) =  
最終的な不動産鑑定価格(0円)



- 以上から、索道施設・建物等については、0円で売却するという条件で公募を行うものとする。

※なお、売却後の索道施設等については、固定資産税及び償却資産税を別途市に納める必要がある。

### 2 土地の公募条件

【土地の公募条件一覧】

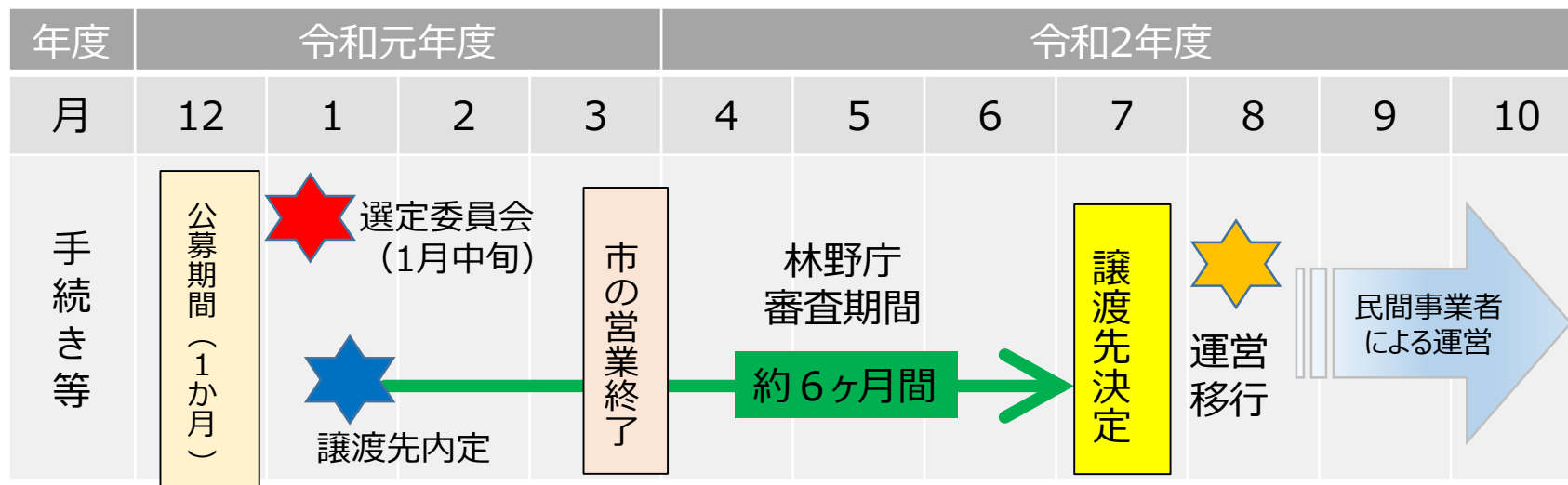
- ・国有地 (約42ha) ⇒ 国に対し、年間約130万円の賃借料を支払う。
- ・市有地 (約17ha) ⇒ 市に対し、年間約100万円の賃借料を支払う。
- ・民有地 (長野市開発公社：約1ha) ⇒ 開発公社が貸付又は売却を行う。

## 具体的な公募条件について②

### 3 施設運営に係る主な公募条件

- (1) 施設を買い受けた者は、最低10年間はスキー場の用に供するものとする。なお、事業者の提案により、リフトの一部を利用したスキー場運営を認める。
- (2) 本スキー場敷地の大部分を占める国有地については、スキー場の用に供するという条件で借り受けている国有林野であり、スキー場の用に供しない場合には、リフト等の施設を撤去した上で、原状復旧（植林）する必要がある。なお、当該施設の撤去、原状復旧に要する費用は、買受人の負担とする。
- (3) スキー場の施設・設備等を第三者に売却する場合には、（設備等の不正な転売目的でスキー場を購入しようとする者を排除するため、）市との協議、承諾を得るものとする。

## 公募スケジュール（案）





## 民間事業者への譲渡が成立しなかった場合

### 基本的な方針

- 民間事業者への譲渡が成立しなかった場合には、
  - ・ 索道施設（リフト等）⇒ **撤去**
  - ・ ハイランドホール飯綱、駐車場等の付帯施設⇒ **後利用を要検討**

### 国有地について

- 索道施設（リフト等）の撤去後は、植林をして返地する必要がある。返地までの期間については、森林管理署との協議の中で、約10年以上の長いスパン※になるのではないかという共通認識を得ている。

※植林をして国に返地するにあたっては、苗木を植えてすぐの状態ではなく、ある程度定着した状態とする必要がある（通常定着まで5年程度）。また、使用を予定する苗木の量が10万本以上と多く、短期間での苗木の確保が困難である。

- 国有地の返地に要する費用（概算）
  - ・ **索道施設撤去費用**⇒約2.3億円
  - ・ **植林費用**⇒約9千万円

※その他ゲレンデ活用案を国と協議

### 市有地について

- 後利用について、未利用地検討委員会などを通じて検討していく。

## 1 アゼリア飯綱の現状

### (1) 土地 (市・所有)

面積：84,444m<sup>2</sup> (うち約19,000m<sup>2</sup>利用)

### (2) 建物 (市・所有) 普通財産

延床面積4,846.13m<sup>2</sup>

鉄筋コンクリート造 地上3階・地下1階

昭和55年建

(H9年・浴室棟、新館棟増築)

### (3) 運営形態

長野市開発公社に管理運営を業務委託



## 2 動向

- (1) 長野市開発公社が、令和元年度の営業をもって、運営からの撤退を決定
- (2) 開発公社がアゼリア飯綱から撤退する場合には、平成12年の閣議決定の趣旨に基づき廃止、売却等の方針を決定することが庁議決定されている
- (3) サウンディング参加事業者がアゼリア飯綱の経営に関心を示している

## 3 今後の方向性

- (1) 飯綱高原のグリーンシーズンの誘客強化にあたり、周辺に宿泊施設が少ないことから、観光宿泊施設としての存続が望ましい
- (2) 譲渡、貸付などによる民間運営を目指す

## 4 譲渡する場合の課題

- (1) 土地については、当該地区が地図混乱地域であり、筆界確定のための境界立会成立が難しい
- (2) 建物を譲渡した場合、新たに固定資産税・不動産取得税等の課税対象



## 5 民営化の手法（案）

⇒次の2つの方法による民営化手法が想定される

ケース	土地	建物	契約方式
1	貸付	売却	（土地）事業用定期借地権[30年]、（建物）所有権移転登記
2	貸付	貸付	（土地・建物）一括貸付<定期建物賃貸借[20年]>

## 6 公募の進め方

・ケース1の場合、固定資産税等が経営を圧迫し、運営条件として厳しいことから、応募者が現れない可能性がある

- ・固定資産税（建物） = 435万円／年
  - ・不動産取得税 = 1,244万円
  - ・登録免許税 = 622万円
- ※参考（試算）



幅広い事業者提案が可能となるよう、ケース1またはケース2のいずれかの条件で提案を受付け、優先交渉権者を選定する「公募型プロポーザル」を実施

## 公募条件【ケース1】

### 土地«貸付»

⇒令和元年度の貸付料（試算） 1,307,200円／年

（固定資産評価額1,720円/m<sup>2</sup>×19,000m<sup>2</sup>×4% = 1,307,200円）

### 建物«売却»

⇒売却額は、6,800,000円（鑑定評価額）以上

鑑定 結果	①価格時点	平成30年12月1日
	②鑑定評価日	平成30年12月19日
	③鑑定士	（一財）日本不動産研究所 塚田賢治
	④鑑定評価額	6,800,000円

### 【主な契約条件】

- ・事業用定期借地権契約を締結
- ・契約期間は、30年を予定
- ・契約期間終了後は、買受者が取得物件を解体し、更地で返還
- ・特約により、建物買取請求権を排除

## 公募条件【ケース2】

### 土地«貸付»

⇒令和元年度の貸付料（試算） 1,307,200円／年

（固定資産評価額 $1,720\text{円}/\text{m}^2 \times 19,000\text{m}^2 \times 4\% = 1,307,200\text{円}$ ）

### 建物«貸付»

⇒普通財産の貸付基準（鑑定評価額の10%） 680,000円／年

（鑑定評価額 $6,800,000\text{円} \times 10\% = 680,000\text{円}$ ）

### 【主な契約条件】

- ・定期借家契約（定期建物賃貸借）を締結
- ・契約期間は、20年を予定
- ・特約により、造作買取請求権及び土地の工作物等の所有者責任を排除

※契約期間終了後の返還条件については、調整中



# 飯綱高原観光施設（飯綱高原スキー場・アゼイリア飯綱）売却等に係る 公募型プロポーザル選定委員会（案）

【任期：令和元年10月（予定）～令和2年3月】

選出区分	所属団体等	氏名
庁内（委員長）	副市長	
学識経験者（経営）	県公認会計士会	
学識経験者（法務）	県弁護士会	
飯綱高原観光施設 活用検討会	(株)さくら都市総合研究所 (長野市公共施設適正化検討委員会)	
庁内	市 総務部長	
庁内	市 商工観光部長	