

令和7年度第3回佐世保PPPプラットフォーム

アルファビル
民間による利活用の可能性について

令和8年2月2日
財務部 資産経営課

位置図



させぼ四ヶ町アーケード



戸尾市場



アルファビル



させぼ五番街



佐世保駅



- 交流人口（年間）
四ヶ町アーケード 約70万人
させば五番街 約52万人
戸尾市場 約1万5千人

サウンディングの目的

- ①**駐車場と店舗を一体とした「民間事業者への売却」の可能性を探りたい。**
- ②**売却以外の可能性(サブリース、管理業務委託など)を探りたい。**

～目的の背景～

これまで佐世保市では、官民共創の推進にあたり、市内でも有数の恵まれた場所に立地するアルファビル駐車場及び店舗部分について、社会資源としてのさらなる有効活用が図れないかの検討を行っています。

店舗部分については、市が直接入居契約事務を行っていますが、そもそも公共団体である自治体が不動産事業を行っていること自体が民業圧迫につながりかねないこと、また、駐車場については、指定管理事業者において運営していますが、店舗と一体的に管理することで相乗効果が生まれ、より施設の価値や利便性の向上が図られるのではないかと考えています。

そのような中で、今後は市単独ではなく、民間事業者が有するノウハウや知見を活用することが必要であるとの判断から、駐車場と店舗を一体とした「民間事業者への売却」を前提として研究を進めていくこととしています。

～市が抱える課題～

- ①市では人口減少に伴う行政コスト削減の一環として、公共施設の総量削減を図っている。
- ②アルファビルの店舗部分については、市が入居契約事務などの管理を行っており、いわば自治体が不動産事業を行っている状況であるが、そもそも公共団体である自治体が不動産事業を行っていること自体が民業圧迫につながりかねない。
- ③民間事業者のような専門的知識を有しないため、管理・コストの面からも、民間経営よりも非効率な運営となっている状況にある。
- ④後年の財政負担を考えた時に、非常に厳しい財政状況での行政運営が見込まれる中で、公金支出のあり方（最小の経費で最大限の効果を発揮する）の観点からも、このまま市が保有し続けること自体が果たして市の将来にとってよいものかどうか。

～市の方針（考え方）～

課題解消のためには、

民間事業者による管理・運営としていくほうが望ましい！

⇒民間事業者の専門的なスキル・知見を活かした管理とするほうが、コスト削減につながると共に、社会資本としてのより有効かつ効率的な運営が図られるのではないか。

アルファビル の沿革

- 戸尾地区第一種市街地再開発事業
- 佐世保駅周辺土地区画整理事業の第2街区の一部において、既存の中高層ビル立替えと併せた、組合施行による住宅プロジェクト型、地域活性化プロジェクト型第一種市街地再開発事業で、同時施行による土地の効果的利用と不足する都市型公共住宅の供給、公営駐車場の整備等を行うことを目的として実施された。
- 平成13年4月竣工



施設概要

所在：佐世保市三浦町2番1号

構造：鉄筋コンクリート造及び一部鉄骨造 地上13階建て

竣工：平成13年4月

建築面積：2,922.91m²

敷地面積：3,493.32m²

各階構造

1階～2階 店舗（37室）

3階 事務所（3室）

1階～7階 駐車場（253台）

8階～12階 長崎県住宅供給公社（74室）

13階 分譲住宅（14室）

佐世保市は店舗1～2階36室（2,739.84m²）を管理。敷地権は1000000分の254441

アルファ駐車場1～7階（11,658.05m²）を指定管理制度で運営。敷地権は1000000分の402124

●店舗の概要

- ・全37室のうち佐世保市所有の店舗は36室（うち5室は空室 R7.12月現在）となっています。
- ・1室は個人所有（店舗はプティいくた）
- ・1階に17室、2階に20室を配置している。
- ・建設当時は「フード&ビバレッジタウン」として若い女性もターゲットに入れ、立地と個性を十分に生かした飲食中心の商業施設を目指していた。
- ・近年は活用の多様化により、保育園や事務所、美容室等の飲食以外も入居。
- ・満室の場合、年間の家賃収入、共益費合計して約5,200万円。
- ・3年ごとに賃料の見直しを行い、賃貸借契約を交わしている。次回契約更新はR9.10月。
- ・活用形態を変更する場合、テナント入居者の意向にも十分に配慮する必要がある。
- ・現在の管理負担金は13,163,760円/年。修繕積立金は7,490,000円/年。



2階店舗



2階店舗



1階店舗

店舗入居状況、入居業種

【入居率】

R5年度末 . . . 91.67% (36店舗中33店舗入居)
R6年度末 . . . 88.89% (36店舗中32店舗入居) ※前年度比 $\Delta 2.78\%$
R7年度12月末 . . . 86.11% (36店舗中31店舗入居) ※R6年度末比 $\Delta 2.78\%$

【入居業種】 ※R7.12月末現在

飲食店：12店舗
(スナック9、レストラン2、ラーメン1)

その他：19店舗
(クリーニング2、製造業2、不動産業1、保育業10、理容業1、建設業1、コンビニ2)

共用部分（1、2階）の管理委託業務の内容

- ①清掃業務
- ②巡回監視業務
- ③共同防火管理業務
- ④一般廃棄物収集運搬業務

【契約期間】 ①②③：1年更新 ④：5年更新

【実施頻度】 毎月

【委託業者】 ①②③：大成有楽不動産(株)

④：(株)県北衛生社

※委託業者は管理組合と同一業者に委託している

近年の工事実績

実施年度	工事名	契約業者	契約額
令和5年度	アルファビル114号室入口ドア修理工事	(株)タシロ	126,500
	アルファビル監視カメラ増設工事	(有)谷山建設	371,800
	アルファビル108号室天井下地処理工事	(有)満喜建設	1,075,800
	アルファビル3階電気室区分開閉器改修工事	(株)坂本電機	770,000
令和6年度	アルファビル204号室改修工事	(株)小田電機	143,000
	アルファビル1階便所手洗器自動水栓改修工事	(有)野田設備	594,000
	アルファビル非常灯等取替工事	(株)坂本電機	150,700
令和7年度	アルファビル114号室プレイルーム改修工事	(合)K a s h i m a	726,000
	アルファビル103号室ステンレス扉取替工事	(株)タシロ	649,000
	アルファビル117号室白蟻対策内装撤去工事	(株)瀬戸建設	143,000

単位：円

●令和6年度のアルファ店舗管理決算（1年間の収支）状況

※人件費は含まれておりません。

令和6年度 アルファ店舗管理事業の決算概要

単位：円

歳 入			歳 出			
費目・説明		決算額	細々目・節		決算額	
財産貸付収入	アルファ駐車場使用料	0	アルファ店舗管理事業	職員手当等	146,081	
	アルファ店舗賃料（現年度）	35,649,340		需用費	1,039,252	
	アルファ店舗賃料（過年度）	0		役務費	1,319,269	
雑入	私用電気料（集合看板）	3,865		委託料	4,606,872	
	その他（広告看板）	584,400		賃借料	667,200	
	アルファ店舗共益費（現年度）	7,936,790		工事請負費	887,700	
	アルファ店舗共益費（過年度）	0		負担金	18,586,760	
合 計		44,174,395		合 計		27,253,134

単年度収支	16,921,261
-------	------------



アルファ駐車場(アルファビル内)

アルファ駐車場の概要

- 駐車台数253台（24時間営業）
- 現在、株式会社小川工務店と指定管理協定を締結している。（R7.4.1～R10.3.31）
- 年間約12万台の利用があり、収入額は約5,900万円

<駐車料金>

- 午前8時から午後10時まで（30分までごとに）100円
- 午後10時から翌日の午前8時まで（60分までごとに）100円

【利用台数】

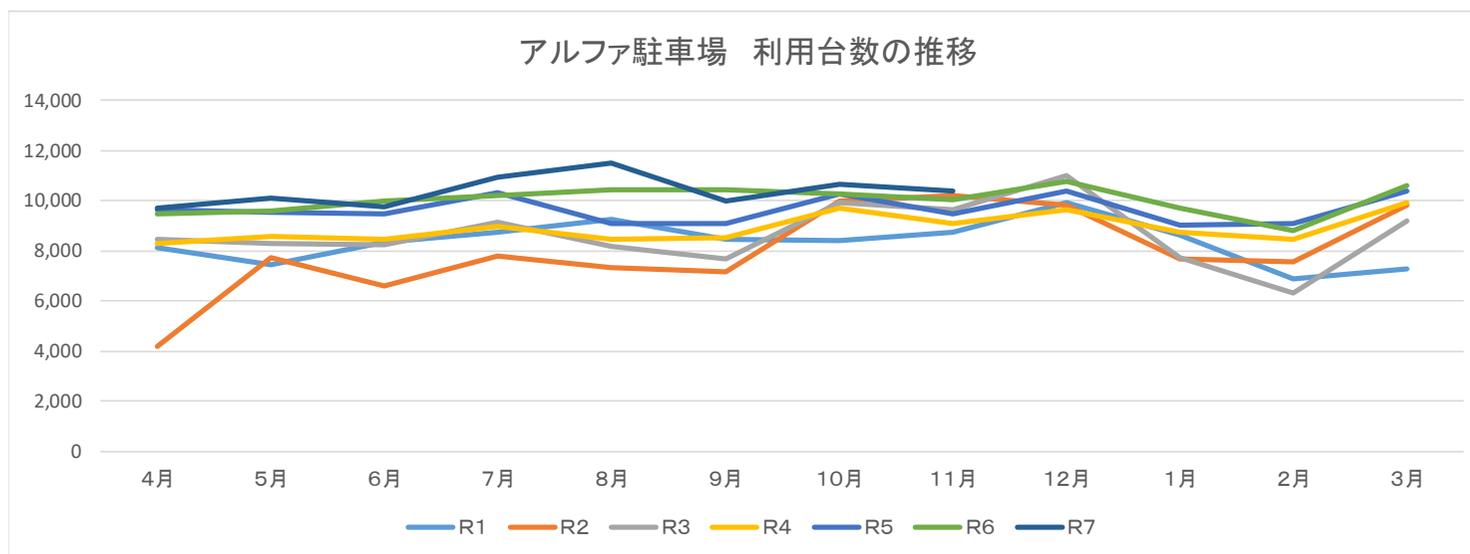
令和4年度・・・106,788台（対前年度比：3,091台増）
令和5年度・・・115,647台（対前年度比：8,859台増）
令和6年度・・・120,390台（対前年度比：4,743台増）
※事業収益は過去3年間毎年、対前年度比「増益」となっている。
⇒「増の要因」としては、アルファビルの利用者増はもとより、周辺地域催事での利用者が増えていることが要因として想定される。



アルファ駐車場利用台数(時間貸・定期)

単位:台

年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	対前 年度比	対R1 年度比
R1	8,134	7,440	8,362	8,748	9,257	8,435	8,422	8,763	9,900	8,654	6,855	7,252	100,222	-	-
R2	4,150	7,740	6,621	7,797	7,323	7,157	10,006	10,223	9,831	7,694	7,565	9,796	95,903	96%	96%
R3	8,446	8,274	8,253	9,109	8,153	7,657	9,929	9,625	10,994	7,721	6,342	9,194	103,697	108%	103%
R4	8,304	8,580	8,476	8,977	8,455	8,524	9,671	9,075	9,624	8,721	8,456	9,925	106,788	103%	107%
R5	9,667	9,507	9,469	10,319	9,059	9,061	10,242	9,447	10,370	9,014	9,100	10,392	115,647	108%	115%
R6	9,482	9,582	9,996	10,205	10,441	10,404	10,283	10,059	10,791	9,714	8,819	10,614	120,390	104%	120%
R7	9,682	10,107	9,741	10,938	11,492	9,967	10,648	10,361					82,936	69%	83%



アルファ管理組合の負担金と修繕積立金について

- 建物全体の通常の管理における年間の管理負担金は13,164千円となっている。
- 管理組合において、修繕を計画的に行っており、その修繕に要する費用については各区分所有者が組合に対して積み立てを行っている。（右表）
- その年度に要する費用に合わせて必要最小限の積み立てを行っているため、大規模改修を行う年度の前の数年度は負担が大きくなっている。

令和9年度以降の修繕積立金			(千円)
年度	年数	年額	計
R9～R13	5	7,490	37,450
R14～R17	4	26,980	107,920
R18	1	750	750
R19	1	20,290	20,290
R20	1	6,320	6,320
R21	1	6,320	6,320
R22	1	0	0
総額	14	—	179,050
	年平均		12,789



アルファ管理組合

- 組合員（区分所有者20名で構成）
佐世保市、長崎県住宅供給公社、個人所有15名、法人所有3名
- 理事長
佐世保市と長崎県住宅供給公社が2年ごとに分担
- 理事会と総会
年2回の理事会と通常総会、決算前総会の実施
- 管理委託
年間を通じて「大成有楽不動産株式会社」へ管理委託

ヒアリングしたいこと

①購入の可能性についてご意見を伺いたい。

例) 店舗と駐車場を一体として購入する意思はあるか。

店舗と駐車場の購入により民間施設として収益を上げられる可能性があるか。

一体的な購入が厳しい場合は、店舗と駐車場それぞれ単独での購入ができるか。

②民間事業者の参画における条件や確認事項等があれば伺いたい。

例) 店舗及び駐車場を現状の使用形態のまま継続する場合に確認したいことはあるか。

③購入以外の方法の提案を伺いたい。

例) サブリースや管理業務委託など。

④民間目線でアルファビルの持つ魅力（ポテンシャル）をどう見ているか伺いたい。

例) 立地や周辺施設を考えた優位性など。

今後の予定

現地説明会、個別サウンディングへのご要望に対応いたします。

令和8年3月頃までにご連絡ください。

個別サウンディング参加に要する費用は、すべて参加者の負担といたします。

サウンディングの実施結果については、公表いたします。

【問い合わせ先】

所管部署：佐世保市 財務部 資産経営課 資産保全係

郵便番号：857-8585

住 所：佐世保市八幡町1番10号

電話番号：0956-24-1111（内線2644）

E-mail：shikei@city.sasebo.lg.jp