三浦地区みなとまちづくり計画

宿泊施設事業提案募集要項

様式集

令和７年９月

佐世保市

**提出書類作成上の留意点**

**１．書式等**

* 提出書類は、表紙を含め、各様式の指定のサイズで作成してください。ただし、特に指定のない場合は、日本工業規格｢Ａ４版｣縦置き横書き片面を標準とします。
* 提出書類は、各様式に指定する枚数を厳守してください。複数になる場合は、右肩に番号を振ってください。（例：1/3）
* 提出書類に用いる言語は、日本語とし、全て横書きとします。また通貨は円、単位は計量法（平成４年５月20日法律第51号）に定めるものとしてください。
* 造語、略語は、一般用語・専門用語を用いて所定の箇所に定義を記述してください。
* 他の様式や補足資料に関連する事項が記載されているなど、参照が必要な場合には、該当する様式番号、頁等を適宜記入してください。
* 必要に応じて文章を補足・説明する図・表・写真を入れてください。
* 提出書類で使用する文字は原則10.5ポイント以上としてください。なお、資格を証する書類の写しのほか、図・表・写真の文字についてはこの限りではありませんが、文字が十分に読みとれる程度としてください。
* 必要に応じてカラー表現をしてください。
* 提出書類は、各様式の指定に従い、Microsoft WordあるいはMicrosoft Excel（いずれもWindows対応）で作成してください。ただし、図面集については、ＰＤＦ形式を可とします。なお、Microsoft Excelで作成する様式については、関数、計算式等を残したままMicrosoft Excel形式で提出してください。

**２．提出要領**

**（１）公募参加資格確認申請書類**

* 公募参加資格確認申請書類の提出部数は、正本1部及び副本1部を提出してください。
* なお、公募参加資格確認申請書類の様式において、添付書類の提出が求められている書類は、正本・副本にそれぞれ添付して提出してください。
* 公募参加資格確認申請書類に関する資料のうち、会社概要、法人登記簿謄本、決算書及び納税証明書については、グループの場合は構成員全社分を提出してください。
* 公募参加資格確認申請書類の提出にあたっては、それぞれ様式の順にA4版縦ファイル又はバインダーに綴じてください。また、様式番号ごとにインデックスタイトルを付け、表紙と背表紙に「MMM事業提案資格審査書類」と記載してください。
* 様式の指定のない書類については、募集要項等で示した資料と整合できるようにタイトル等を資料に付けてください。

**（２）提案書類**

* 提案書類提出届の提出部数は、正本１部及び副本１部としてください。
* 提案書及び図面集の提出部数は、正本１部及び副本１部、企業名の他、公募参加者が特定できる情報を除いたもの10部を提出してください。提案書類は、様式の順にA3版横ファイル又はバインダーに綴じてください。また、様式番号(親番号)ごとにインデックスタイトルを付け、表紙と背表紙に「MMM宿泊施設提案書類」と記載してください。
* 提案書類提出時には、提出書類と同じ内容を保存したCD-Rを3枚提出してください。また、当該CD-Rには、上段に「MMM宿泊施設提案書類」、下段に「公募参加企業名（グループの場合は代表企業名）」・「提出日」を明記し、任意の封筒に入れて、提出してください。
* 可能な限り、公募参加者を類推できるような表現や表記は、回避するようにしてください。

**提出様式一覧（様式番号及びタイトル）**

|  |  |
| --- | --- |
| **１．募集要項等に関する質問のための提出書類** | |
| 様式1-1 | 募集要項等に関する質問書 |
| **２．公募参加資格確認のための提出書類** | |
| 様式2-1 | 参加表明書 |
| 様式2-2 | 公募参加資格確認審査書類提出届 |
| 様式2-3 | 担当者登録届 |
| 様式2-4 | グループ応募委任状 |
| 様式2-5 | 資力、信用力及び財務状況の確認書類 |
| **３．公募参加辞退時の提出書類** | |
| 様式3-1 | 公募参加辞退届 |
| **４．公募参加時の提出書類** | |
| 様式4-１ | 提案書提出届 |
| **（１）施設計画に関する提案書** | |
| 様式5-1 | 施設計画に関する提案書表紙 |
| 様式5-2 | ホテル事業のコンセプト |
| 様式5-3 | 全体景観への配慮 |
| 様式5-4 | 施設機能 |
| 様式5-5 | 附帯施設・機能等の概要 |
| 様式5-6 | 施設配置 |
| **（２）事業実施能力に関する提案書** | |
| 様式6-1 | 事業実施能力に関する提案書表紙 |
| 様式6-2 | 事業実施体制 |
| 様式6-3 | 経営状況・実績 |
| 様式6-4 | 事業収支計画 |
| 様式6-5 | 事業スケジュール |

|  |  |
| --- | --- |
| **（３）地域貢献・経済波及効果に関する提案書** | |
| 様式7-1 | 地域貢献・経済波及効果に関する提案書表紙 |
| 様式7-2 | 周辺施設や住民への配慮 |
| 様式7-3 | 市経済の活性化 |
| 様式7-4 | 佐世保市のポテンシャルの活用 |
| **（４）その他追加提案に関する提案書** | |
| 様式8-1 | その他追加提案に関する提案書表紙 |
| 様式8-2 | その他　応募者として特に提案したい事項 |
| **（５）図面集** | |
| 任意様式 | 図面集表紙 |
| 任意様式 | 建築概要書 |
| 任意様式 | 建築計画図 |
| 任意様式 | イメージパース |

（様式1-1）

　　年　　月　　日

佐世保市長　宮島　大典 様

（代表企業名・代表者名）印

# 募集要項等に関する質問書

「三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案募集」について、下記の通り質問いたします。

|  |  |
| --- | --- |
| 関連頁 | 内容 |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 担当者名 | ： | ○○ |
| 電話 | ： | ○○ |
| FAX | ： | ○○ |
| E-mail | ： | ○○ |

（様式2-1）

　　年　　月　　日

佐世保市長　宮島　大典様

（代表企業名・代表者名）印

# 参加表明書

「三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案募集要項」に基づき事業者公募への参加を表明します。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 担当者名 | ： | ○○ |
| 電話 | ： | ○○ |
| FAX | ： | ○○ |
| E-mail | ： | ○○ |

（以下、グループで参加する場合）

参加にあたっては、下記の企業とグループを構成し、本社が代表企業を担当します。

|  |  |
| --- | --- |
| 構成員１ | 所在地  企業名  代表者氏名 |
| 構成員２ | 所在地  企業名  代表者氏名 |

注）構成員の欄が不足する場合は、本様式に準じ適宜追加して作成してください。

不動産証券化手法による開発提案の有無（どちらかに○を記入してください）

|  |  |
| --- | --- |
| 有り | 無し |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 有り | 無し |
|  |  |

市内に（応募資格の規定による）新会社設立の有無（どちらかに○を記入してください）

（様式2-2）

　　年　　月　　日

佐世保市長　宮島　大典 様

（代表企業名・代表者名）印

# 公募参加資格確認審査書類提出届

「三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案募集」の資格審査書類を下記の通り提出いたします。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 書類 | 必須/任意 | 様式 | 代表  企業 | 構成員 |
| 担当者登録届 | 必須 | 様式2-3 | 〇 | ― |
| グループ応募委任状（グループの場合） | 必須 | 様式2-4 | 〇 | ― |
| 会社概要 | 任意 | ― | 〇 | 〇 |
| 法人登記簿謄本（全部事項証明書） | 必須 | ― | 〇 | 〇 |
| 資力、信用力及び財務状況の確認書類 | 必須 | 様式2-5 | 〇 | 〇 |
| ※様式2-5根拠資料　決算書等（直近期２ヵ年分） | 必須 | ― | 〇 | 〇 |
| 納税証明書 | 必須 | ― | 〇 | 〇 |

（様式2-3）

　　年　　月　　日

佐世保市長　宮島　大典 様

（代表企業名・代表者名）印

# 担当者登録届

「三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案募集」の公募参加担当者を下記の通り登録いたします。

|  |  |
| --- | --- |
| 担当者 | 企業名：  部署名：  役 　職：  氏　 名：  住 　所：  電 　話：  FAX：  E-mail： |

（様式2-4）

　　年　　月　　日

佐世保市長　宮島　大典 様

グループ応募委任状

（構成員・代表者氏名）印

弊社は、下記の企業を代表企業とし、「三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業」に関し、下記の権限を授権します。

|  |  |
| --- | --- |
| 代表企業 | （所在地）  （企 業 名）  （代表者氏名） |
| 授権事項 | １．公募参加資格確認申請に関する件  ２．公募参加及び提案並びに公募参加辞退にかかる各種手続きに関する件  ３．予約契約締結に関する件  ４．事業契約及び関連各契約締結に関する件 |

（様式2-5）

　　年　　月　　日

佐世保市長　宮島　大典 様

（企業名・代表者名）印

# 資力、信用力及び財務状況の確認書類

**１．収支状況・自己資本額・キャッシュフロー**

（単位：円）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **202〇年〇月期** | **202〇年〇月期** |
| **経常損益** |  |  |
| **自己資本額** |  |  |
| **営業活動による**  **キャッシュフロー** |  |  |

直近期２ヶ年度分の決算書の損益計算書、貸借対照表、キャッシュフロー表の数値を用いること

連結親会社の場合は連結財務諸表、連結子会社の場合は単体の財務諸表の数値を用いること

数値を引用した決算書を添付のうえ、引用数値をマーカーで明示すること

**２．利払能力**

（単位：円）

|  |  |
| --- | --- |
|  | **直近事業年度** |
| **営業利益**  **（Ａ）** |  |
| **受取利息及び配当金**  **（Ｂ）** |  |
| **支払利息割引料等**  **（Ｃ）** |  |
| **インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)**  **（（Ａ）＋（Ｂ））／（C）**  **小数点以下2桁目を四捨五入すること** |  |

直近（2025年8月まで）の決算書の数値を用いること

連結親会社の場合は連結財務諸表、連結子会社の場合は単体の財務諸表の数値を用いること

数値を引用した決算書を添付のうえ、引用数値をマーカーで明示すること

（様式3-1）

　　年　　月　　日

佐世保市長　宮島　大典 様

公募参加辞退届

【代表企業】

（所在地）

（商号又は名称）

（代表者氏名） 　　　　　　　　　　　　　 ㊞

　　「三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案」について、貴市より公募参加資格を有する旨の通知を受けましたが、以下の理由により公募参加を辞退します。

＜理由＞

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

（様式4-1）

　　年　　月　　日

佐世保市長　宮島　大典 様

（代表企業名・代表者名）印

# 提案書提出届

「三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案募集要項」の記載内容を了解したうえで、提案書を提出いたします。

なお、募集要項に定められた公募参加資格要件等を満たしていること、並びに、提出書の記載事項及び添付書類について事実と相違ないことを誓約します。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 担当者名 | ： | ○○ |
| 電話 | ： | ○○ |
| FAX | ： | ○○ |
| E-mail | ： | ○○ |
|  |  |  |

（様式5-1）

**三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案募集**

**（１）施設計画に関する提案書**

（様式5-2）

|  |
| --- |
| ホテル事業のコンセプト |
| 事業コンセプトにつき、以下の点に留意して具体的に説明してください。   1. 本ホテル事業のコンセプト 2. 敷地全体の活用方針 3. 賑わい拠点形成・都市ブランド向上に寄与する計画 |

※Ａ３版横2枚以内で記述してください。　（様式5-3）

|  |
| --- |
| 全体景観への配慮 |
| 全体景観への配慮につき、以下の点に留意して具体的に説明してください。   1. 施設のデザインコンセプト 2. 佐世保らしい景観（都市環境デザインガイドライン） 3. 主要視点場からの景観 4. 周辺施設との調和 |

※Ａ３版横2枚以内で記述してください。

（様式5-4）

|  |
| --- |
| 施設機能 |
| 施設機能につき、以下の点に留意して具体的に説明してください。   1. 施設規模、階高 2. 宿泊施設のターゲット層及び概要（部屋数、構成、広さ、仕様など） 3. バンケット施設のターゲット及び概要（部屋数、構成、広さ、仕様、バンケット以外の活用方法など） |

※Ａ３版横2枚以内で記述してください。

（様式5-5）

|  |
| --- |
| 附帯施設・機能等の概要 |
| 附帯施設・機能等の概要につき、以下の点に留意して具体的に説明してください。   1. 共用部及び附帯施設・機能の概要 2. 宿泊・バンケット機能以外の付加機能の概要 |

※Ａ３版横2枚以内で記述してください。

（様式5-6）

|  |
| --- |
| 施設配置 |
| 施設配置につき、以下の点に留意して具体的に説明してください。   1. 提案施設に対する駐車場計画 2. 多様なアクセス（徒歩・バス・車・船）毎の動線計画 |

※Ａ３版横2枚以内で記述してください。

（様式6-1）

**三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案募集**

**（２）事業実施能力に関する提案書**

（様式6-2）

|  |
| --- |
| 事業実施体制 |
| 実施体制につき、以下の点に留意して具体的に説明してください。   1. 事業の確実性・継続性・安定性に配慮した実施体制及び運営体制 2. 開業前及び開業後の所有形態、事業者の運営主体、契約形態や契約期間など |

※Ａ３版横2枚以内で記述してください。

（様式6-3）

|  |
| --- |
| 経営状況・実績 |
| 経営状況・実績につき、以下の点に留意して具体的に説明してください。   1. 類似業務の実績（ホテル、バンケット、その他構成施設を含む） 2. 直近2年間の決算額 3. これまでの運営実績、直近2年間のホテル運営実績 |

※Ａ３版横2枚以内で記述してください。

（様式6-4）

|  |
| --- |
| 事業収支計画 |
| 1. 施設整備開始後から事業期間終了後までの（設計・建設及び保有・運営期間）の資金調達計画・収支計画を説明してください。 2. 事業規模を説明してください。 3. 事業採算性を説明してください。（FIRR　財務的内部収益率　　等）   保有・運営期間に関しては、GOP・AGOP、及びその根拠を示す提案としてください。  費目（例）   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 収入 | |  | |  | （１） | 宿泊施設収入 | |  |  | 1. 宿泊料 | |  |  | （参考：ホテル稼働率、販売単価） | |  |  | 1. 宿泊料以外の収入（レストラン、宴会等） | |  | （２） | 民間施設のテナント賃料等 | |  |  | 1. 賃料（共益費込） | |  |  | 1. 稼働率（床面積ベース） | |  | （３） | 民間施設のテナント賃料等 | |  | （４） | その他収入 | |  |  |  | |  | 収入計 | | | 支出 | |  | |  |  | 宿泊施設運営費用（運営委託費用等も含む） | |  |  | 設計料・工事費（事前調査、近隣対策等を含む） | |  |  | 維持管理・運営業務費用 | |  |  | 大規模修繕費用 | |  |  | 水光熱費 | |  |  | 支払手数料 | |  |  | 保険料 | |  |  | 施設整備費原価 | |  |  | 地代 | |  |  | 固定資産税・都市計画税 | |  |  | その他 | |  | 支出計 | |  * 表示は千円単位としてください（千円未満は切り捨てて記載してください）。 * 消費税及び物価変動を除いた金額をご記入ください。 * 各年度は、当年4月1日～翌年3月31日の1年間として記載してください。 * 上記はあくまで費目例です。必要に応じて、費目を追加・削除してください。上記以外の表組みでの提案も可能です。 * 本事業の実施のみを目的とした新たな会社（ＳＰＣ）を設立する場合は、財務支出（出資・借入等、借入金の返済等）を記載ください。 |

※Ａ３版横2枚以内で記述してください。

（様式6-5）

|  |
| --- |
| 事業スケジュール |
| 設計、建設事業の進め方・スケジュールについて具体的に説明してください。 |

※Ａ３版横2枚以内で記述してください。

（様式7-1）

**三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案募集**

**（３）地域貢献・経済波及効果に関する提案書**

（様式7-2）

|  |
| --- |
| 周辺施設や住民への配慮 |
| 周辺施設や住民への配慮について、以下の点に留意して具体的に説明してください。   1. 周辺施設や住民との共存 2. 市民利用が促進されるような計画 3. 市民にとって施設の存在価値が向上するような計画 |

※Ａ３版横１枚で記述してください。

（様式7-3）

|  |
| --- |
| 市経済の活性化 |
| 市経済活性化への貢献内容について、具体的に説明してください。 |

※Ａ３版横１枚で記述してください。

（様式7-4）

|  |
| --- |
| 佐世保市のポテンシャルの活用 |
| 事業を通じた佐世保市の既存資産（食・文化・歴史・景観）を活用した取り組みについて、具体的に説明してください。 |

※Ａ３版横１枚で記述してください。

（様式8-1）

**三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案募集**

**（４）その他追加提案に関する提案書**

（様式8-2）

|  |
| --- |
| その他　応募者として特に提案したい事項 |
| その他、応募者として特に提案したい事項があれば、具体的に説明してください。 |

※Ａ３版横１枚で記述してください。