

横浜マリントワー運営等事業者選定委員会（第2回）

議事次第

日時 平成29年11月13日（月）

10:00～12:00

場所 横浜市文化観光局会議室

1 開会 文化観光局集客推進担当課長 鳥丸 雅司

2 委員会への諮問について

3 議事

(1) これまでの運営について

(2) 今後の運営の基本的な考え方

(3) 募集要項案検討

4 閉会

配布資料

資料1 優先交渉権者選定までの流れ・貸付料の設定について

資料2 横浜マリントワーの利用状況

資料3 横浜マリントワーの貸付面積・賃料の考え方

資料4 横浜マリントワー施設の管理状況

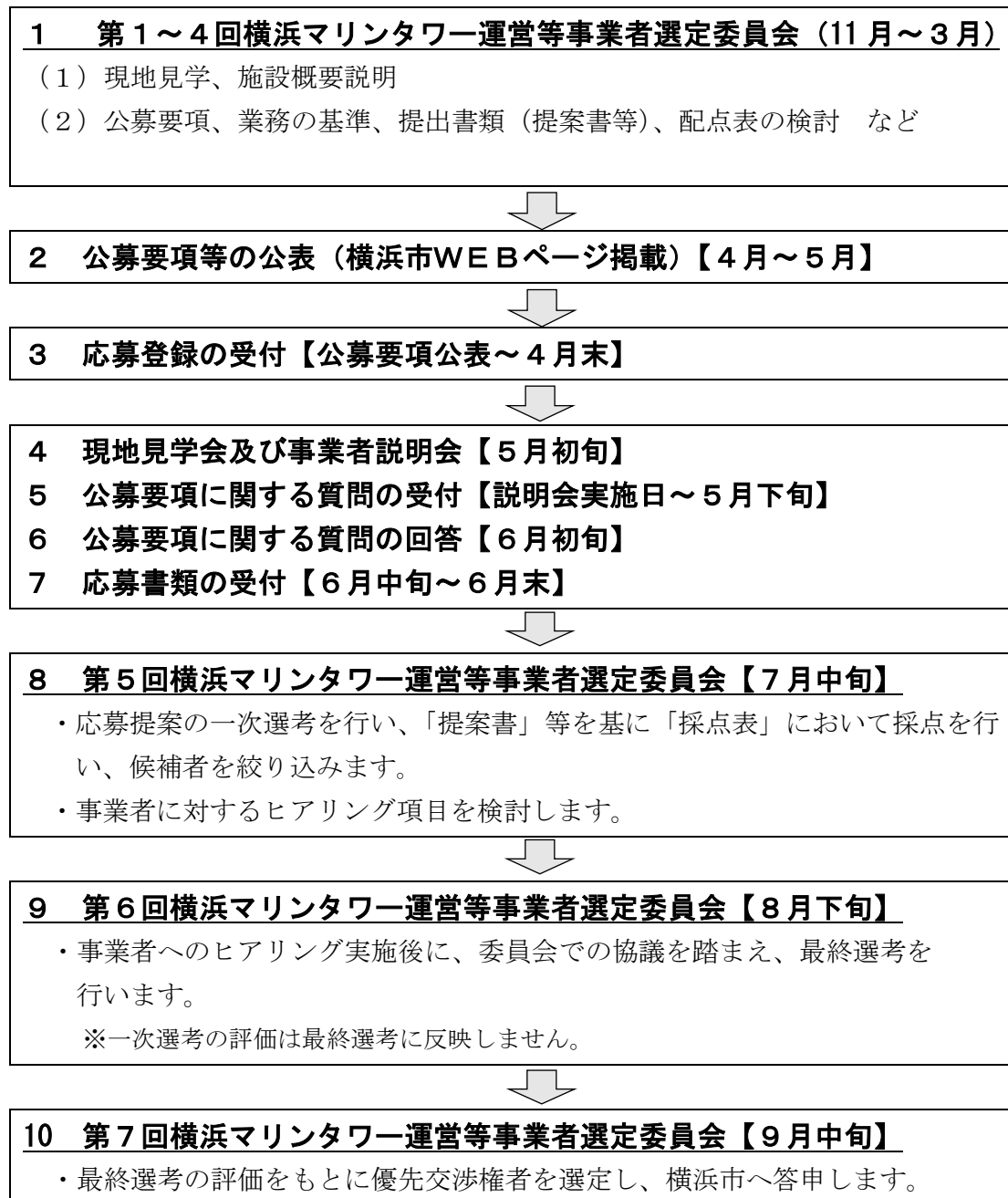
資料5 横浜マリントワーの収支状況

資料6 広場利用について

資料7 今後の運営の基本的な考え方

資料8 募集要項（素案）・評価表（素案）

横浜マリントワー運営等事業者選定までの流れ（予定）



貸付料の設定について

1 貸付料の決定までの流れ（予定）

	マリンタワー運営等事業者選定委員会	不動産鑑定	財産評価審議会
H29.11	13 第2回委員会	13 以降 不動産鑑定依頼	
H29.12		↓ 概ね3か月	
H30.01			
H30.02	16 第3回委員会	中旬 不動産鑑定報告	
H30.03	16 第4回委員会		14 審議会
H30.04 以降	公募開始		

（参考）横浜市公有財産規則（抜粋）

第15条（財産の価格決定の際の諮問）

公有財産の取得、処分、貸付けまたは使用許可の場合における当該財産の価格、貸付料または使用料の決定に際しては、あらかじめ横浜市財産評価審議会（以下「評価審議会」という。）に諮問するものとする。

第46条（貸付料）

普通財産の貸付料は、月額によるものとし、競争入札の方法による場合を除き、第15条の規定による評価審議会への諮問又は不動産の鑑定評価により定めた額とする。

横浜マリントワーの利用状況

1 入場者数

(1)横浜市が土地・建物を取得する以前の入場者数

年	入場者数 (人)	対前年比	年	入場者数 (人)	対前年比
H元	801,088	-6.2%	H11	406,235	-23.3%
H2	1,031,725	28.8%	H12	349,317	-14.0%
H3	1,058,276	2.6%	H13	344,099	-1.5%
H4	976,728	-7.7%	H14	300,071	-12.8%
H5	799,174	-18.2%	H15	250,290	-16.6%
H6	593,178	-25.8%	H16	285,160	13.9%
H7	520,671	-12.2%	H17	272,413	-4.5%
H8	497,286	-4.5%	H18	270,694	-0.6%
H9	464,288	-6.6%			
H10	529,592	14.1%			

(2)横浜マリントワー 入場者数 (H21 リニューアルオープン後)

		H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
1F	カフェレストラン (THE BUND)	95,430	89,092	86,251	95,867	88,336	86,229	80,177	74,866
1F	バー (mizumachi bar)	15,608	21,102	21,790	24,305	22,007	21,117	17,719	16,332
2F	横浜 001 ショップ	49,481	44,693	39,017	41,205	31,961	30,351	31,949	22,151
2F	横浜シティガイドデスク	—	—	—	29,222	11,148	9,942	9,907	9,206
3F	アートホール	14,572	4,536	3,664	6,234	6,275	7,458	5,947	6,137
3F	マリントワーホール		10,695	16,732	13,995	13,238	15,444	14,684	10,915
4F	レストラン	26,386	18,900	25,975	25,806	24,402	23,998	23,314	29,377
30F	展望フロア	344,028	303,560	267,960	308,662	285,462	257,147	273,586	267,265
施設全体		545,505	492,578	461,389	545,296	482,829	451,686	457,283	436,249

横浜マリントワーの利用状況

2 施設の利用状況

(1) マリントワーホール（公益床）稼働状況（H26～28年度）

マリントワーホール休業日 12/30～1/1

営業時間 10：00～22：00

ア 飲食提供を含む利用

一般宴会		合計	飲食時間比率※
H26年度	利用件数	183	7.8%
H27年度		166	7.1%
H28年度		143	6.1%

ブライダル		合計	飲食時間比率
H26年度	利用件数	96	4.1%
H27年度		83	3.5%
H28年度		84	3.6%

合計		合計	飲食時間比率
H26年度	利用件数	279	11.9%
H27年度		249	10.6%
H28年度		227	9.6%

※年間総営業時間 4,344 時間に対する割合

イ 公益的利用

		合計
H28年度	利用件数	72

※公益的利用の具体例

- ・文化交流イベント
- ・地域フェスティバル
- ・音楽イベント
- ・ハロウィン関連イベント
- ・企業等による会議（研修会、講演会など含む）
- ・学校、保育施設での利用
- ・学会
- ・記者発表会
- ・企業展示会
- ・異業種交流会

横浜マリントワーの利用状況

(2) アートホール（営業床） 営業時間 10：00～22：00

主な利用方法：結婚式 など

(3) シティガイドデスク（公益床） 営業時間 12：00～17：00（月曜休）

観光案内、道案内、施設案内、協会案内 など

※NPO 法人 横浜シティガイド協会が運営

(4) その他

ア 屋上階

主な利用方法：階段イベント（4月～11月、3月）

平成 28 年度 16 回開催、5,278 名参加

イ ライトアップ実績

平常時は日没～24：00 までのプログラム点灯を実施

イベントや企画協力を併せて特別ライトアップを実施

平成 28 年度特別ライトアップ実績（26 日/365 日）

4 月 2 日	「世界自閉症啓発デー」ブルーライトアップ
6 月 21 日	「CO2 削減/ライトダウンキャンペーン」
9 月 23 日～25 日	「ピンクリボンかながわ 2016」ピンクライトアップ
10 月 14 日～16 日	「意志表示が移植医療の希望になる」グリーンライトアップ
10 月 20 日～22 日	「がん対策」ラベンダーライトアップ
10 月 30 日～31 日	「ハロウィン特別ライトアップ」ラベンダーライトアップ
11 月 10 日～13 日	「世界糖尿病デー」ブルーライトアップ
11 月 17 日～18 日	「肺がんを知る・考える活動」パールライトアップ
1 月 1 日	「新年祝いライトアップ」レインボーライトアップ
1 月 15 日	「56 周年記念」レインボーライトアップ
3 月 17 日～18 日	「世界緑内障週間」グリーンライトアップ
3 月 24 日～26 日	「てんかん啓発キャンペーン」パープルライトアップ

横浜マリントワーの貸付面積・賃料の考え方

1 貸付面積・賃料の考え方

(1) 貸付面積

ア 低層部

(単位：m²)

階数	フロア床	内訳		
		事業床		共用床
		公益床	営業床	
1階	1,401.27	151.25	348.98	901.04
2階	815.85	431.02	0	384.83
3階	1,041.02	399.73	253.82	387.47
4階	795.93	0	303.82	492.11
屋上	15.64	0	0	15.64
合計	4,069.71	982.00	906.62	2,181.09

イ タワー部 (単位：m²)

階数	共用床
29階	102.85
30階	125.16
31階	※ 8.08
32階	39.46
33階	※41.74
合計	317.29

※通信機器設置の為、一部他事業者へ賃貸

ウ 合計

4,387.00

(2) 現在の賃料の算出の仕方

ア 考え方 (平成 25 年「賃料に関する調査報告書」から抜粋)

- ・横浜マリントワーの一棟全体を一括して賃貸に供する場合の適正な賃料を判定することが求められている
- ・賃借人が事業の用に供することができるのは、横浜マリントワー 一棟全体のうち、共用床や機械室等を除いた部分で、低層部では事業床部分、タワー部では 29 階と 30 階部分
- ・共用床や機械室等では事業利益を上げることができないので、賃料算定の過程ではこの共用床や機械室等の賃料は無料と考え、事業の用に供することのできる部分の賃料をフロアごとに判定
- ・フロアごとに求められた賃料を積み上げることによって一棟全体の賃料を判定することが妥当

横浜マリントワーの貸付面積・賃料の考え方

イ 算定方法（平成 25 年賃料改定時）

(ア) 月額実質賃料の算定手順

まず、横浜マリントワー内に 200 m²程度の整形な貸室を想定し、この貸室（1階、2階それぞれ）の月額実質賃料を求める。

次に、この基準貸室の賃料に対して、各フロアの個性に応じた補正を行い、それぞれのフロアの賃料を足し上げて月額実質賃料を算出する。

さらに、契約内容の特殊性による補正を行う。

(イ) 横浜マリントワーへの適用

- ・ 賃貸事例比較法を用い、中区周辺の賃貸事例を複数事例抽出。
- ・ それぞれの事例において求められた比準賃料の中庸値を、横浜マリントワーの1階、2階の基準貸室の賃料とする。
（1階：6,100円/m² 2階：3,200円/m²）
- ・ 階層、位置、形状、支柱の点から補正をかけ、各フロアの個性に応じた補正率を算出する。
- ・ 基準貸室の賃料に補正率と床面積をかけて月額実質賃料を算出。
- ・ 上記に加え、契約条件や利用状況等による補正をかけて、月額支払賃料を算定する。

(参考) 各フロアの補正率 (%)

1階	営業床	94.3	BUND側※ ₁
		87.7	Bar側
	公益床	0	
2階	公益床	0	
3階	営業床	78.6	
	公益床	18※ ₂	
4階	営業床	91.7	レストラン側
		90	控室側
29・30階	展望	0	
31～33階	機械室	0	

横浜マリントワー施設の管理状況

1 各設備等の管理状況

			頻度	
	建築物保守管理業務	建築設備定期点検	横浜市実施	
		特殊建築物定期調査		
年間維持管理日程表	設備保守管理業務	巡回・検針	設備巡回点検	年 12 回
			検針（電気・ガス・水道）	年 12 回
		電気設備点検	電気工作物巡視点検	年 12 回
			〃（非常用予備発電装置）	年 12 回
			受変電設備年次点検	年 1 回
			空調	室内機プレフィルター清掃
		空調	室内機機器点検	年 2 回
			全熱交換機フィルター清掃	適 宜
			フィルターユニット清掃	年 4 回
			給排気ファン点検	年 1 回
		ポンプ・貯水槽	給水ポンプ点検	年 1 回
			水槽清掃	年 1 回
		展望用EV	月次点検	年 36 回
			年次法定点検	年 1 回
		低層用EV	月次点検	年 12 回
			年次法定点検	年 1 回
		自動ドア機器点検	機器点検	年 4 回
清掃業務	日常清掃	日常清掃	年 365 回	
	定期清掃	カーペット清掃（マリントワーH）	年 4 回	
		カーペット清掃（展望フロア）	年 4 回	
		カーペット清掃（その他）	年 2 回	
		定期清掃（カーペット以外）	年 6 回	
		低層部・展望台ガラス清掃	年 4 回	
		照明器具清掃	適 宜	
展望窓外側清掃	年 4 回			
保安業務	日常警備	日常警備	年 365 回	
	機械警備	機械警備	年 365 回	
植栽管理業務	楠木	楠木剪定作業	年 1 回	
	芝	芝刈作業	年 3 回	
		除草作業	年 3 回	
		施肥・目土かけ	年 1 回	
その他	環境・衛生	鼠・害虫生息調査	年 12 回	
		害虫駆除作業	年 2 回	
		飲料水資質検査	年 2 回	
		空気環境測定	年 6 回	
		防火対象物点検報告	年 1 回	
	消防	消防設備点検	年 2 回	

横浜マリントワー施設の管理状況

2 修繕の状況

(1) 運営事業者負担維持管理費 ※年間運営報告書より

年度	負担額	主な内容
H21	約 1,100 万円	設備保守管理費、清掃関連費、保安関連費、 植栽管理費、その他
H22	約 3,700 万円	
H23	約 3,700 万円	
H24	約 3,900 万円	
H25	約 4,700 万円	
H26	約 4,500 万円	
H27	約 4,700 万円	
H28	約 4,300 万円	
計	約 3 億 5,600 万円	

(2) 横浜市負担修繕経費一覧

年度	負担額	主な内容
H21	約 650 万円	EV ピット内防水処理、3 階床面止水処理など
H22	約 100 万円	4 階テラス緑化修繕
H23	約 140 万円	植栽修繕、4 階床シート修繕
H24	約 200 万円	緑化修繕、空調設備修繕、天井修繕
H25	約 390 万円	漏水修繕、EV ピット防水、4 階空調修繕
H26	約 340 万円	空調修繕、自動ドア部品交換、覗き窓交換
H27	約 920 万円	外階段塗装修繕、空調機修繕、4 階テラス玉砂利
H28	約 540 万円	塔体部緊急修繕、空調機修繕、誘導灯交換
計	約 3,280 万円	

横浜マリンタワーの収支状況

1 収支状況（運営報告書より作成）

(1) 年度別

(単位：千円)

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	合計
売上 ①	714,879	834,230	789,433	858,946	933,504	861,078	793,279	778,720	6,564,069
展望台	209,469	179,814	141,375	168,310	147,091	127,990	121,983	121,835	1,217,867
営業床(1F+4F)	418,853	526,293	510,042	570,387	664,250	615,101	555,116	559,342	4,419,384
公益床(2F+3F)	86,557	128,123	138,016	120,249	122,163	117,987	116,180	97,544	926,819
売上原価 ②	150,151	189,644	191,630	217,107	251,315	245,091	224,133	222,257	1,691,328
売上総利益 ③ (①-②)	564,728	644,586	597,803	641,839	682,189	615,986	569,146	556,463	4,872,740
人件費	247,477	213,584	202,626	229,149	244,896	248,345	245,857	239,494	1,871,428
その他販売管理費計	355,187	365,339	329,029	321,148	323,121	315,789	306,050	287,415	2,603,078
賃料	31,099	27,594	27,594	27,594	27,594	33,687	34,280	32,779	242,221
広告宣伝費	53,615	24,722	30,554	35,718	41,503	41,927	45,377	41,041	314,457
水道光熱費	27,091	27,861	26,591	31,284	34,211	34,412	31,181	27,161	239,792
維持管理費	10,743	36,839	37,264	38,507	47,387	45,114	46,937	42,760	305,551
消耗品費・リース費	54,110	30,549	27,391	34,223	31,771	19,524	15,975	15,073	228,616
減価償却費	95,939	108,578	85,645	70,483	60,837	51,904	48,843	43,925	566,154
その他運営経費	82,590	109,196	93,990	83,339	79,818	89,221	83,457	84,676	706,287
販売管理費計 ④	602,664	578,923	531,655	550,297	568,017	564,134	551,907	526,908	4,474,505
営業利益 ⑤ (③-④)	△ 37,936	65,663	66,148	91,542	114,172	51,852	17,239	29,555	398,235
営業外収支 ⑥	2,526	△ 12,242	△ 9,309	△ 6,155	△ 2,319	2,812	2,772	2,619	△ 19,296
経常利益 ⑤+⑥	△ 35,410	53,421	56,839	85,387	111,853	54,664	20,010	32,174	378,938

(2) 平成 28 年度収支一覧

(単位：千円)

	合計	本部	展望台	営業床	公益床	広場
売上	778,720	0	121,835	559,342	97,544	0
売上原価	222,257	0	3,347	203,577	15,333	0
売上総利益	556,463	0	118,488	355,765	82,211	0
人件費	239,494	20,375	30,725	158,585	29,583	225
その他販売管理費	287,414	113,657	30,392	81,946	61,310	108
賃料	32,779	32,779	0	0	0	0
広告宣伝費	41,041	0	6,843	33,012	1,186	0
水道光熱費	27,161	0	6,523	13,642	6,995	0
維持管理費	42,760	36,953	1,770	3,304	733	0
消耗品費・リース費	15,073	0	4,632	9,008	1,433	0
減価償却費	43,925	43,925	0	0	0	0
その他	84,676	0	10,624	22,981	50,963	108
計	526,908	134,257	61,117	240,532	90,894	333
営業利益	29,555	△134,257	57,371	115,233	△8,683	△333
営業外収支	2,619	2,619	0	0	0	0
経常利益	32,174	△131,637	57,371	115,233	△8,663	△333

※各項目で端数処理を行っている為、合計等で一致しない場合がある。

広場利用について

1 広場貸付の事務手続き

(1) 広場位置づけ

現在の貸付契約の中に広場（下記投影図斜線部）は含まれていない。

投影図



(2) 広場活用の目的

敷地は、マリンタワーを訪れる人や市民が利用できる広場として活用すること。

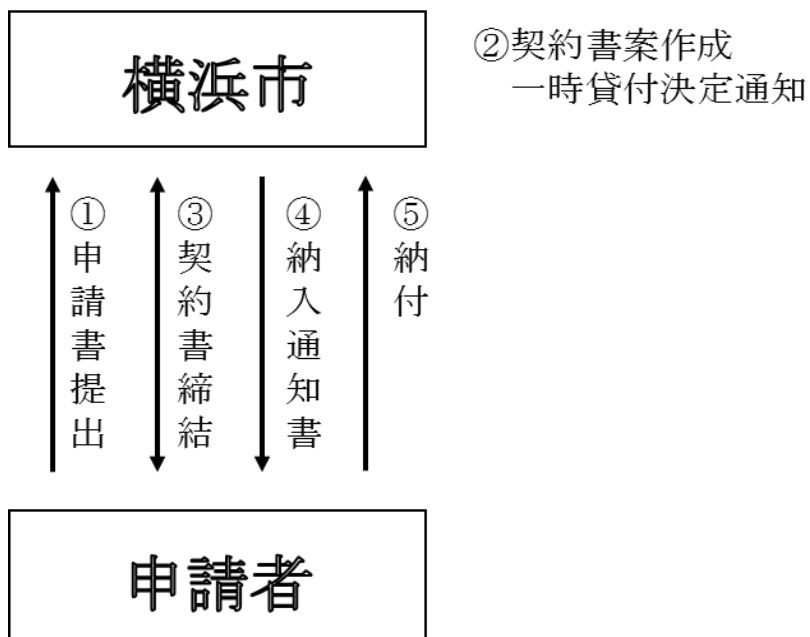
また、マリンタワーおよびその敷地の目的である、まちの賑わい、周辺地域の回遊性などを促進する催しを行うものとする。

(3) 使用の範囲

以下の行為は禁止するものとするが、横浜市の共催など市の施策によるものは、その限りではない。

- ア 物品の販売、募金その他これらに類する行為をすること。
- イ 入場料等を徴収し、興行を行うこと。
- ウ 花火等の火気を使用すること。

(4) 事務手続き



2 広場の貸付実績

(1) 貸付件数の推移

単位：件

年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
件数	3	9	20	27	34	32	14	13

(2) 主な使用用途

- ・横浜セントラルタウンフェスティバル
- ・ガスライトフェスティバル
- ・キャンドルナイトイベント
- ・ドラマ撮影、雑誌撮影
- ・各種啓発イベント
- ・いけばな展作品展示
- ・ウォーキングイベント
- ・エンターテイメントショー
- ・ダンスイベント など

今後の運営の基本的な考え方

平成 18 年度に決定したマリインタワー再生事業は、みなと横浜の観光振興と山下公園地区やその周辺地区の活性化を目的とし、横浜マリインタワー（以下「マリインタワー」という。）を魅力ある観光交流の場として再生するために、マリインタワーの改修工事を行うと共に、民間の経営能力を活用してマリインタワーを魅力ある観光交流施設に再生したものであり、引き続き、この再生事業の考え方を踏まえ次により運営する。

なお、民間活力を最大限生かし、民間のアイデアやノウハウを用いた運営にするため、運営事業者は公募により決定する。

◆事業全般について

1 目的

- (1) 民間事業者の企画力・経営資源を活用し、みなと横浜の観光振興と山下公園周辺地区やその周辺地区の活性化を図る
- (2) より魅力ある事業を実施する民間事業者の事業収益により、マリインタワー全般の運営及び維持管理を行う

2 観光交流施設について

観光交流施設は、地区を訪れる観光客への観光案内や観光客と地域住民との交流の施設です。

(施設例)

- ・ 観光客が随時利用でき、地域住民と観光者の交流の場となる施設
- ・ 地域の観光情報の提供や地場産業等の紹介を行う「観光案内所」
- ・ 観光客の休憩スペース
- ・ 地域の文化・伝統を紹介・体験出来るスペース
- ・ 地元物産を紹介・即売するスペース

(具体例)

- ・ 展望台を活用した、港横浜の歴史紹介
- ・ 観光情報をベースにした情報発信基地・・・新しい観光案内所
- ・ 横浜特有の商品の販売による、横浜産業の紹介
- ・ 横浜発信の文化の紹介
- ・ 多目的利用が可能な無料交流スペース
- ・ 市民、観光客等、いつでも利用できる高機能トイレなど

3 施設の運営・維持管理について

事業収益及び展望料収入によりマリントワー全般の運営及び維持管理を事業者が行います。(水光熱費、部品、小規模修繕等含む)

- ・ 事業者自身の事業の運営、維持管理
- ・ 共用部分の維持管理 (トイレ、廊下、階段、エントランスホール、EV ホール等)
- ・ 昇降機等の設備の維持管理
- ・ 広場の維持管理

4 展望台について

- ・ 展望台は1年を通じて営業するものとします。
- ・ 営業時間は、現在と同等以上とします。
- ・ 展望料金は既存の料金などを参考に、横浜市と協議のうえ、事業者が設定します。
- ・ 展望台を活用したソフト提案は可能です。(歴史紹介、港紹介等)

5 ライトアップ機能について

原則として、1年を通じて点灯します。(日没から24時まで)

6 山下清画伯の壁画について

山下清画伯の壁画2面に関しては、広く市民が鑑賞できるようにします。

7 大規模小売店舗立地法(大店法)について

売場面積(物販面積)が1,000㎡以上の場合、大店法の対象になります。

◆土地(敷地)について

1 土地について

- ・ 建物に付随する部分を除き、貸付契約の対象外です。
- ・ イベント等で利用の際には、「一時貸し」として、内容等協議のうえ、文化観光局が貸し付けることとします。

2 敷地内の施設について

- ・ 事業内容に基づくイベント等に使用する暫定的な構造の施設は設置可とします。
- ・ 自販機の設置は認められません。

◆建物について

1 賃借料について

(1) 基本的な考え方

- ・マリントワー全体を一括貸しとし、貸付期間は10年とする貸付契約とすることを前提とします。
- ・現状の事業可能な床面積から、目安となる一括貸しの賃借料を算出します。
- ・事業内容に則った収益床、非収益床を確定し、貸付契約に必要な賃借料を賃料鑑定により算出し、その額をもって貸付契約を締結します。
- ・事業内容により、一定期間をもって貸付料を見直すこととします。

(2) 賃借料算出条件

- ・建物全体を一括貸しとし、事業者は一括借り受けること。
- ・貸付期間は10年とすること。
- ・保証金として6ヶ月分を貸付契約時に納入すること。
- ・本市に対する賃借料以上のテナント賃料収入を得ないこと。
- ・一括借り受ける事業者は、マリントワー全体の運営及び維持管理を担うこと。
- ・観光交流施設として事業運営すること。
- ・公共公益性のある施設・機能は非収益床として賃借料算定において減歩の対象となること。

(3) 賃借料の目安（平成29年10月1日時点）

月額 2,674,728円（税込み） 年額 32,096,736円（税込み）