

港区立大平台みなと荘  
指定管理者候補者選考委員会  
報 告 書

令和3年9月30日

港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会

## 目 次

はじめに	1
I 選考した指定管理者候補者について	2
II 選考経過について	3
III 選考対象者について	6
IV 選考結果について	6
V 最終選考結果について	9

## はじめに

本報告書は、港区立大平台みなと荘の指定管理者候補者を選考するにあたり、「港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会」における審査の経過並びに結果について報告するものです。

港区が定めた「港区指定管理者制度運用指針」では、民間事業者等が持つノウハウやアイデア、専門性などを活用することにより、多様化する区民ニーズへの柔軟かつ迅速な対応や効率的で効果的な区民サービスの提供が可能となる施設については、積極的に指定管理者制度の導入を進めるとしています。

「港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会」は、このような視点を踏まえた上で、大平台みなと荘の設置目的を最大限に活かし、効率的・効果的に区民サービスを提供することができる候補者の選考を行いました。

審査にあたっては、常に厳正さと公正さを確保するとともに、委員会として委員の総意の下に結論を導き出すよう努めました。

港区立大平台みなと荘指定管理者候補者には、2事業者から応募があり、様々な提案を受けることができました。

応募いただいた事業者の皆様には深く感謝するとともに、選ばれた事業者には、港区立大平台みなと荘施設設置条例に定める目的の達成に向け、指定管理者として十二分に力を発揮されることを強く期待いたします。

令和3年9月30日

港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会  
委員長 篠原 靖

# I 選考した指定管理者候補者について

## 1 指定管理者候補者

名 称	株式会社エムアンドエムサービス
代表者	代表取締役 小池 悟
所在地	大阪府大阪府中央区北浜二丁目6番26号 大阪グリーンビル8階

## 2 対象施設

施設の名称	所在地
港区立大平台みなと荘	神奈川県足柄下郡箱根町大平台294

## 3 指定期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年）

## 4 選考の理由

- (1) 利用者の楽しみをつくる、満足度を高めるための具体的なプランや仕掛けを多く持っている（お魚解体ショー等のイベント・モニタープランの開催・連泊割引などの割引プランの設定等）
- (2) ホテルの利用率向上に加え、直行バスについても、利用率向上のための独自プラン（記念日割引・お子様無料期間の設定・お菓子サービスなど）設定も考えており、出発時間の変更や運行手法の変更などにも区と協議の上、柔軟に対応することができる
- (3) 他保養施設での成功事例（ゴルフパックや観光パックなどのプラン、様々な割引やイベント等を実施することにより、利用率を向上させた事例がある）や実績（58件の類似施設を運営受託中）を豊富に持っている
- (4) 箱根・伊豆エリアにある9件の運営施設で日頃から合同で研修や運営サポートを行うなど、グループ体制を敷いており、有事の際は、人員の欠員を補うなど、近隣エリアとの連携による危機管理やフォロー体制が整っている
- (5) 「ユニバーサルデザインの取組に向けて、施設の改修は低コストでできるところはすぐに取り組み、費用がかかるところは区に提案し、相談しながら進めていく」「新型コロナウイルス対策として、大型の次亜塩素の空気清浄機を数台購入する」等の考えを持っており、指定管理業務を行うにあたり、意欲が高い

## Ⅱ 選考経過について

### 1 選考の方法

#### (1) 第一次審査

応募法人から提出された申請書類及び計画書類について、財務関係書類、基本的事項の適格審査、計画書類に対する評価をもとに総合的な審査を行い、第一次審査通過者として2事業者を選考しました。

#### (2) 第二次審査

第一次審査通過者に対して、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、(第一次審査と第二次審査とを併せた)総合評価により指定管理者候補者を選考しました。

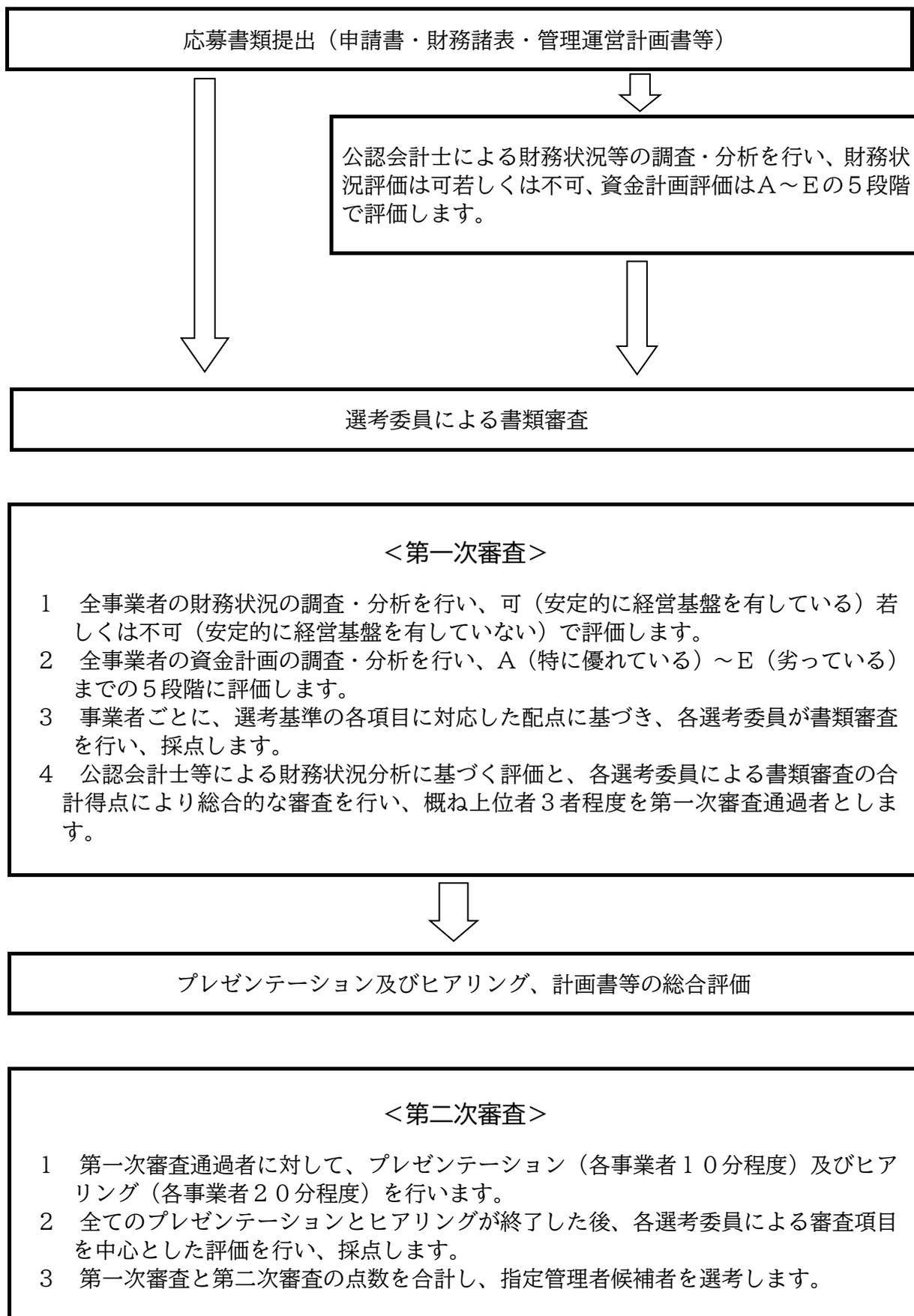
### 2 選考委員会の構成

委員長	篠原 靖	跡見学園女子大学観光コミュニティ学部 観光デザイン学科 准教授
副委員長	山本 睦美	港区産業・地域振興支援部長
委員	松元 幸雄	東京虎ノ門東急 REI ホテル 販売促進アシスタントマネージャー
//	抜井 ゆかり	株式会社トラベル・キッチン 代表取締役 立教大学観光学部 兼任講師
//	佐藤 真理	港区産業・地域振興支援部観光政策担当課長

### 3 公認会計士

平山 友暁	Census Consulting株式会社
-------	-----------------------

## 4 選考の進め方



## 5 選考委員会等の開催状況及び経過

### (1) 第1回選考委員会

日 時 令和3年4月9日（金曜日） 14時00分～15時30分  
場 所 港区役所 産業・地域振興支援部会議室  
議 題 委員の委嘱について  
候補者の選考方法について  
公募要項について  
選考基準について

### (2) 公募手続き

ア 公募要項発表 令和3年4月21日（水曜）  
イ 公募説明会・現地見学会 令和3年7月1日（木曜）  
ウ 質疑受付 令和3年7月1日（木曜）から  
令和3年7月12日（月曜）まで  
エ 質疑回答 令和3年7月21日（水曜）  
オ 申請書類の受付 令和3年4月21日（水曜）から  
令和3年8月4日（水曜）まで

※緊急事態宣言が4月25日（日曜）に東京都に発出され、その後、宣言期間が延長されたことにより、都県をまたぐ移動自粛要請も延長されたことにより、施設見学会が予定どおり実施できなかったため、公募日程を一部変更しています。

### (3) 第2回選考委員会（第一次審査）

日 時 令和3年9月2日（木曜日） 15時00分～16時30分  
場 所 港区役所 産業・地域振興支援部会議室  
議 題 応募事業者の財務状況等について  
第一次審査（書類審査）  
第二次審査の方法について

### (4) 第3回選考委員会（第二次審査）

日 時 令和3年9月30日（木曜日） 15時00分～17時00分  
場 所 港区役所 産業・地域振興支援部会議室  
議 題 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）  
候補者の決定について

### Ⅲ 選考対象者について

No	事業者の名称	所在地
1	A事業者 (株式会社エムアンドエムサービス)	大阪府大阪市中央区北浜二丁目6番26号 大阪グリーンビル8階
2	B事業者	

### Ⅳ 選考結果について

#### 1 第一次審査

##### (1) 財務状況分析等について

公認会計士による財務状況調査分析等報告書に基づき説明がありました。

##### ア 財務状況評価

各事業者より提出された財務諸表（決算報告）を基に、財務規模、収益性、安全性について、数値及び比率分析等により、安定的に継続して指定管理業務を行うことができるか否かを、可若しくは不可の絶対評価を行いました。

##### イ 資金計画評価

各事業者より提出された資金計画書を基に、資金・収支計画の正確性、安全性、収支見込の妥当性、運転資金調達の確実性、事業計画との整合性、経費見積もりの妥当性などについて数値及び比率分析により、A～Eの5段階総合評価を行いました。

##### (2) 選考基準表に基づく採点

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計による選考を実施しました。

順位	事業者の名称	財務状況 評価	資金計画 評価	合計点数 (2000点満点)
1	B事業者	可	A	1533点
2	A事業者 (株式会社エムアンドエムサービス)	可	A	1511点

※ 財務状況評価基準

可（安定的に経営基盤を有している）、不可（安定的に経営基盤を有していない）

※ 資金計画評価基準

A：特に優れている、B：優れている、C：普通、D：やや劣っている、E：劣っている

### (3) 選考経過

各委員が各候補者の提案内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
A事業者 (株式会社エムアンドエムサービス)	<ul style="list-style-type: none"><li>・お魚解体ショー等のイベント・連泊割引などの割引プランの設定等、利用率向上に向けた提案が具体的で、多様なプランを提案するなど意欲が高い</li><li>・利用率を上げ、指定管理料を年々減らしていく提案は、実現に向けてどの程度の自信があるのか</li></ul>
B事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>・客室状況などの現場の把握を十分にしており、区への報告事項や提出書類が具体的であるなど、安心・安全面を中心に全体的に安定している印象を受ける</li><li>・ワーケーションの誘致は、今の時代に合ったプラン提案</li><li>・積極的に利用率を向上しようとする意気込みが今一つ</li><li>・もう少し新しい取組が出てくるとよい</li></ul>

以上の点を総合的に勘案して、採点集計表の順位のとおり2事業者を第一次審査通過者としました。

## 2 第二次審査

### (1) プレゼンテーション及びヒアリング

第一次審査通過2事業者がそれぞれ10分のプレゼンテーションを行った後、管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容に基づき20分のヒアリングを行い、選考基準により審査しました。

### (2) 採点結果

選考委員ごとの評価した点数を合計し、全委員の採点した点数の合計と第一次審査の合計点を合算した総合点数をもとに順位付けしました。

順位	事業者の名称	総合点数 (3000点満点)	第一次審査点数 (2000点満点)	第二次審査点数 (1000点満点)
1	A事業者 (株式会社エムアンドエムサービス)	2381点	1511点	870点
2	B事業者	2213点	1533点	680点

(3) 選考経過

各委員が第一次審査通過2事業者の管理運営計画書及びプレゼンテーションの内容の評価について意見交換を行いました。

事業者の名称	委員の意見
<p>A事業者 (株式会社エムアンドエムサービス)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の楽しみをつくる、満足度を高めるための具体的なプランや仕掛けを多く持っている（お魚解体ショー等のイベント・モニタープランの開催・連泊割引などの割引プランの設定等）</li> <li>・ホテルの利用率向上に加え、直行バスについても、利用率向上のための独自プラン（記念日割引・お子様無料期間の設定・お菓子サービスなど）設定も考えており、出発時間の変更や運行手法の変更などにも区と協議の上、柔軟に対応することができる</li> <li>・他保養施設での成功事例（ゴルフパックや観光パックなどのプラン、様々な割引やイベント等を実施することにより、利用率を向上させた事例がある）や実績（58件の類似施設を運営受託中）を豊富に持っている</li> <li>・箱根・伊豆エリアにある9件の運営施設で日頃から合同で研修や運営サポートを行うなど、グループ体制を敷いており、有事の際は、人員の欠員を補うなど、近隣エリアとの連携による危機管理やフォロー体制が整っている</li> <li>・「ユニバーサルデザインの取組に向けて、施設の改修は低コストでできるところはすぐに取り組み、費用がかかるところは区に提案し、相談しながら進めていく」「新型コロナウイルス対策として、大型の次亜塩素の空気清浄機を数台購入する」等の考えを持っており、指定管理業務を行うにあたり、意欲が高い</li> </ul>
<p>B事業者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的に理念的な提案が多く、利用率向上に向けた、その先のビジョンや具体策が見えない（健康・ヘルスをテーマにする提案はいいが、それをどのように利用率向上につなげていくのかが見えず、「カロリーを表示して販売する」「精進料理フェアを行うにあたり、調理者が各自得たものをもとに考えていく」との回答にとどまった）</li> <li>・現場の職員の個々の工夫に頼り切っている提案もあり、社として実現性に不安がある</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>・提案の一部は、組織として体系的な取組を行っていくところまでは検討されていないように感じた</li><li>・第一次審査の段階では、第二次審査のヒアリングでもう少しアイデアが出てくるのではと期待したが、選考委員の質問に対し、回答が的確でない場面もあり、アイデアも不足していた</li></ul>
--	---

## V 最終選考結果について

### 最終選考結果

選考基準に基づき、より高い総合評価を与えられるのは、「株式会社エムアンドエムサービス」です。選考委員会の総意として、「株式会社エムアンドエムサービス」を港区立大平台みなと荘指定管理者候補者として選考します。