

ひろしまモビリティワールド事業に係る進捗状況等について

1 要旨

ひろしまモビリティワールド事業について、事業の進捗状況等を報告する。

2 事業実施計画について

(1) 事業内容について

広島西飛行場跡地利用計画の道路ネットワークに係る方針の見直しによる貸付土地の変更（追加）等を踏まえ、主に次の事業内容の変更がなされた。

[主な変更内容]

- ・ モビリティ関心層の満足度向上のためサーキット場を拡大
- ・ 施設内に不動産事業者による三つの投資エリア（バイカーズ・モビリティエリア、ホテル・レストランエリア、エンターテインメントエリア）を設置
- ・ ホテル・レストランエリア内に、モビリティ低関心層をターゲットとしたレストランや温浴施設、富裕層をターゲットとしたホテルを追加

(2) 資金調達について

不動産事業者による三つの投資エリアの確定等を踏まえ、不動産投資相当額を控除した投資額（30億円）に基づく資金計画に変更されるとともに、投資額の7割（最大21億円）の融資について、3月21日付けで、次のとおり金融機関との直近の交渉状況が示された。

- ・ 事業計画の蓋然性の確認のため、運営会社である㈱ひろしまモビリティワールドの投資部分だけでなく、不動産投資エリアを含めた更なる詳細資料について金融機関から提出依頼があり、順次対応しているところである。
- ・ 融資については、交渉を行っている金融機関がアレンジャー（幹事金融機関）となり、地元金融機関複数行が協調して融資を行うシンジケートローンによる調達手法を検討している。
- ・ また、金融機関と、開業までに必要となる資金の時期を共有し、融資時期や融資額について協議を行っているところである。

3 有識者からの主な意見

- 事業実施計画は、従来よりもターゲットを広げる形で修正されており、集客目標の達成に向けた適切な修正と言える。モビリティというコンセプトを維持しながらも、モビリティの関心度に関わらず瀬戸内に面した広島ならではの立地を楽しめる効果も高い。
- 金融機関との折衝を通じ、事業実施計画がブラッシュアップされるとともに、精度が高まっており、よい方向に進んでいる。
- 融資交渉については、幹事行主導によるシンジケートローンの組成という具体的手法が検討されており、交渉の進捗が窺えるとともに、従来よりも融資実行の蓋然性が高まっていることから、本契約締結について大きな懸念点はない。
- 引き続き、金融機関との交渉や不動産事業者との調整等を丁寧に進めていただきたい。
- 「最先端の技術開発、実証実験」の具体化や、空間設計や標示の工夫等によるエリア全体の価値向上に引き続き取り組んでいただきたい。

4 事業実施計画の変更案の承認及び本契約の締結について

- 事業内容は、サーキット場の拡大など、モビリティの関心が高い層への訴求力を高めるとともに、ホテルや温浴施設など富裕層やファミリー層向けの施設を追加し、より幅広い層をターゲットとする工夫がなされるなど、テーマパークとしての魅力を高めるための変更がなされている。
- また、事業内容を踏まえた資金計画に変更されるとともに、金融機関と、開業までに必要となる資金の時期を共有し、融資時期や融資額について協議を行うなど、融資に向けた協議がさらに具体化し、融資実行の蓋然性がより一層高まっていると認められる。
- こうしたことから、令和7年4月14日付けで事業実施計画の変更案を承認するとともに、本契約を締結した。

5 本契約の概要について

項目	内容
用途指定 (第2条)	事業実施計画に基づく次の用途に供する建物を所有するために使用するものとする。 [用途] にぎわいの創出を通じた広島県経済の活性化に寄与する商業施設の建設・運営
借地期間 (第3条)	令和7年4月14日から令和38年4月13日までの31年間
契約保証金 (第6条)	債務履行を担保するため、建設工事着工前までに建物延床面積に応じた額を契約保証金として県に預託するものとする。
事業実施計画の変更等 (第7条)	本契約締結後、軽微なものを除き、事業実施計画の変更の必要が生じた場合、県に変更理由と変更案を提出し、承認を得なければならない。
モニタリングの実施 (第13条)	毎年2月末までに、翌年度分の事業の推進に関する詳細計画を提出し、四半期毎にその実績を県に提出するものとする。
違約金 (第14条)	本件土地を指定用途に供さなくなったときなど、県が定める事項に該当する場合、本件土地評価額の10%の違約金を県に支払う。
契約の解除 (第15条)	用途指定に違反したときや賃料の支払いを3か月分以上怠ったときなど、県が定める事項に該当する場合、県は、催告を用いず直ちに契約を解除できる。
損害賠償 (第17条)	本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。
建物収去、土地明渡等 (第20条)	借地期間満了時、事業予定者は、本件土地上に存する建物等を自己の費用で収去、整地し、完全な更地として県に返還しなければならない。

6 本契約締結後のスケジュール

- 令和7年4月～ 従業員の採用活動開始
- 令和7年6月～ 建設工事に関する実施設計着手
- 令和7年8月～ 基盤整備工事の着手
- 令和7年10月～ 建設工事の着手
- 令和9年春頃～ 開業

[参考] 有識者検討会 委員

分野等	所属	氏名
都市デザイン、都市計画	福山市立大学大学院 都市経営学部 教授	渡邊 一成
広島圏域の観光政策、まちづくり	比治山大学 現代文化学部 教授	山田 知子
都市デザイン、エリアマネジメント	広島修道大学 国際コミュニティ学部 准教授	木原 一郎
ファイナンス	ビズリンク公認会計士共同事務所 公認会計士	藤井 義則
テーマパーク、マーケティング	関西国際大学 国際コミュニケーション学部 教授	寺井 太郎
ファイナンス、観光	(株)瀬戸内ブランドコーポレーション 代表取締役	田部井 智行
ファイナンス、経営	(株)八天堂 代表取締役	森光 孝雅