

川棚町有財産移譲候補者募集要項
「公共の宿くじゃく荘」

令和6年5月
長崎県川棚町（企画観光課）

目 次

1	募集の趣旨	P. 3
	(1)募集の趣旨	
2	売却物件の概要	P. 3
	(1)土地	
	(2)建物	
3	物件の最低売却価格	P. 3
	(1)物件の最低売却価格内訳（原価法による売却算定価格）	
	(2)備品について	
4	売却の条件等	P. 4
	(1)売却の条件	
	(2)物件の確認等	
	(3)土地について	
	(4)用途及び所有権移転の制限	
	(5)買戻し特約の登記等	
	(6)契約の解除	
	(7)実地調査等	
	(8)瑕疵担保	
	(9)違約金	
	(10)その他	
5	契約の締結	P. 5
	(1)仮契約と本契約	
	(2)遅延損害金	
6	応募者の資格	P. 6
	(1)応募者の資格要件	
7	応募の手続	P. 6
	(1)募集要項等の配布期間及び配布場所	
	(2)現地説明会の開催	
	(3)募集内容等に関する質問の受付	
	(4)募集内容等に関する質問の回答	
	(5)提出書類	
	(6)提出部数	
	(7)提出書類の著作権	
	(8)提出書類の情報公開	
	(9)提出書類の留意事項	

(10)審査会の開催（プレゼンテーション）

8 申請等のスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 8

- (1)申請等のスケジュール
- (2)提出書類Aの受付
- (3)提出書類Bの受付

9 審査及び選定に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 9

- (1)企画観光課による審査（1次審査）
- (2)企画観光課による審査（1次審査）の結果通知
- (3)選定委員会による審査（2次審査）と売却予定候補者の選定
- (4)選定結果等の通知及び公表
- (5)審査項目

10 その他の事項・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 9

- (1)入湯税について
- (2)温泉源について

11 問い合わせ先・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 9

（別紙1）審査項目・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 10

1 募集の趣旨

(1)募集の趣旨

公共の宿くじゃく荘（以下「くじゃく荘」という。）は、川棚町民にやすらぎと休養の場を提供するとともに、観光客の利便に供するため、川棚町（以下「町」という。）が平成10年4月に現在の施設に建て替え開設した宿泊施設です。

くじゃく荘の管理運営は、現在、指定管理者により行っており、今後の施設のあり方を検討した結果、地域の観光拠点として必要な機能ではありますが、同様のサービス提供や観光振興等は、民間事業者においても実施可能なことから、土地及び建物を一括して売却することとしました。

なお、売却にあたっては、本募集要項で定める売却条件等を満たし、かつ施設利用者へのサービス向上や地域の観光振興に寄与することができる民間事業者を公募型プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）により募集します。

2 売却物件の概要

(1)土地

①土地の概要

名称	地番	地目	地籍
くじゃく荘	川棚町小串郷字満切レ71番 他	その他	15,086.218㎡ (CAD値)

※土地については、今後分合筆の手続を行う予定であり、地籍については、売却予定範囲をCADにより測定した面積であるため、実測後変更する可能性があります。

②行政的条件

- ・都市計画区域内（用途指定なし）
- ・長崎県大村湾県立公園区域内 普通地域

③接道状況

- ・町道国民宿舎線

④供給処理設備

- ・上水道 有り
- ・排水 合併浄化槽
- ・電気 有り
- ・ガス プロパン

(2)建物

名称	地番	用途	構造	延床面積
くじゃく荘	川棚町小串郷字満切レ71番 他	ホテル	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地下1階、地上5階建	4,172.22㎡
施設概要	地下1階 機械室、倉庫 1階 フロント、ロビー、レストラン 2階 会議室、宴会室、娯楽室、プール更衣室 客室（ツイン6室、和室5室） 3階 客室（シングル3室、和室13室） 4階 客室（和室8室、和洋室1室、特別室1室） 5階 展望大浴場・サウナ（男女各1） 露天風呂（男女各1）、家族風呂1 付帯施設 屋外プール、駐車場、散策路			
建築年	平成10年4月			
建築事業費	2,138,762千円（本体工事及び周辺整備工事含む）			

3 物件の最低売却価格

物件の最低売却価格は104,000千円（消費税及び地方消費税相当額は含まない。）とします。なお、内訳は次のとおりです。

(1)物件の最低売却価格内訳（原価法による売却算定価格）

項目	内 訳	数 量	最低売却価格(税抜き)
土 地	川棚町小串郷字満切レ71番 他	15,086.218㎡ (CAD値)	104,000千円
建 物	くじゃく荘 ※建物、設備、その他付属施設含む	一式	0円
合 計			104,000千円

※土地については、町による分合筆の手続後に最低売却価格の変更があることがあります。

※土地については、消費税は課税されません。

(2)備品について

備品については、全て売却物件に含めることとします。

4 売却の条件等

売却物件に次の使用条件並びに用途制限等を付すものとします。

(1)売却の条件

①売却物件は、現状有姿のまま引き渡します。

②契約の締結及び所有権移転の登記等、履行に関して必要な一切の費用は全て町が売却を決定した事業者（以下「事業者」という。）の負担とします。

(2)物件の確認等

①本要項において示した資料と現状や数量が異なる場合には、現状を正とします。従って、必ず事前に土地、建物、設備等を含め、十分確認してから応募してください。

②土地、建物、設備、備品を含め、売却物件に係る工作物、構造物の劣化や破損などの補修、改修、撤去などの費用負担は、売却後は全て事業者の負担となります。

③都市計画法や建築基準法、自然保護法、自然公園法などの法令に基づく制限や道路との接道関係、供給処理施設については、必ず管理者や関係団体に確認して下さい。補修やその他費用が発生した場合は、町では対応しません。

④土壌汚染、埋蔵文化財、地下埋設物、アスベスト含有建材の有無については、確認できていません。建築当時の図面資料等、建築年代、現況等から類推してください。これらに関して発生する費用負担や協議などについては、町では対応しません。

(3)土地について

①売却物件の土地については、町の費用負担で分合筆等の登記が完了した後に売却します。従って、売買代金は土地売買時にお支払いいただきます。

なお、土地の売買については、買受予定者が決定後に「土地売買予約契約」を締結することとしています。

②土地については、売買が完了するまでの間は無償で貸し付けることとし、別途「土地使用貸借契約」を締結させていただきます。

③売却物件の土地について、一部国有財産（里道、水路）を含んでいます。同国有財産については、町の費用負担で国から町が払い下げを受けた後、事業者へ移譲することとします。

(4)用途及び所有権移転の制限

事業者が以下の条件に違反した場合は、物件の返還や損害賠償を請求する場合があります。

①事業者は、宿泊施設を使用して、旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定する「旅館・ホテル営業」を行い、売却物件引き渡しの日から10年間は継続して運営することとします。

ただし、施設改修等により運営を休止する場合は、その期間も運営を継続しているものとみなします。

②事業者は、売却物件引き渡しの日から10年間、町の承認を得ずに、売買、贈与、交換、出資等によ

り所有権を第三者に移転することはできません。なお、町の承認を得て売却物件を第三者に移転する場合は、①の用途制限を承継させるものとし、当該第三者に対して定めに反する使用をさせることはできません。

③事業者は売却物件を次の各号に定める用途に利用してはなりません。

ア 売却物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）に定められた風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供すること。

イ 売却物件を集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行う恐れがある組織の事務所など、公序良俗に反する用に供すること。

(5)買戻し特約の登記等

事業者が上記(4)の条件に違反した場合は、町は無条件で売却物件を買戻しができることとし、売却完了日から10年間の買戻し特約を設定するとともに、買戻し特約の登記を行います。

なお、その場合、事業者の費用負担において建物等は原形復旧のうえ、返還していただきます。ただし、町が原形に復することが適当でないとき認めるときは、現状のまま返還することができます。

また、売却代金には利息等は付しません。

売却完了日から10年が経過し、事業者が上記(3)の条件に違反した事実がないと町が認めるときは、買戻し特約を解除します。この場合、事業者の請求により買戻権の登記の抹消登記を委嘱するものとし、この登記に要する経費は事業者の負担とします。

(6)契約の解除

事業者が(4)の条件に違反した場合及び売買契約書に定める義務を履行しない場合は、町が契約を解除することができるものとします。

(7)実地調査等

上記(4)の条件の履行を確認するため、売却後に必要に応じて、施設の使用状況について実地調査を行うことがあります。また、事業者の使用状況について報告を求められます。この場合において、事業者はその調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはなりません。

(8)瑕疵担保

売却物件の契約締結以降に、売却物件に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染及び残存地中障害物を含む。）があることを発見しても、売却代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除はできないこととします。

ただし、町が瑕疵を知りながら事業者に説明しなかった場合は、この限りではありません。

(9)違約金

事業者が上記(4)の条件に違反した場合のほか、契約書の規定に違反したことにより、町が契約を解除した場合は、売却代金の100分の20を違約金として町に支払わなければなりません。

(10)その他

指定管理者制度によるくじゃく荘の運営は、令和7年3月31日をもって満了し、同制度によるホテル運営も終了します。

令和7年4月1日以降は、事業者が自らの責任においてホテル営業に必要な許認可の取得、取引業者の選定・契約、予約営業などを行ってください。

5 契約の締結

「4 売却の条件等」に掲げる事項を特約等として付して、建物の移譲に係る仮契約及び土地の売買予約契約を締結するものとし、併せて、土地に係る使用貸借契約に係る仮契約も締結することとします。

(1)仮契約と本契約

建物の移譲に係る仮契約及び土地の売買予約契約並びに土地使用貸借に係る仮契約は、川棚町議会において、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第6号）第3条の議決を得た後に本契約となるため、この議決が得られなかった場合は無効となります。

なお、売買契約の締結日は令和7年4月1日となります。

(2)遅延損害金

事業者は、売買代金を町が指定する期限までに支払わなかったときは、支払期限の翌日から支払っ

た日までの日数に応じ、売買代金に対し年率14.6%の遅延損害金を支払うものとします。

6 応募者の資格

(1) 応募者の資格要件

応募者の資格要件は次のとおりです。なお、資格要件を欠くことが判明した場合は失格となります。

- ① 応募者は、日本の法律に基づく法人であって、単独の法人又は複数の法人で構成されるグループであることとします。なお、申請にあたっては以下の点に注意してください。
 - ア 応募法人は、売却物件の所有者となる予定の法人であることとします。
 - イ グループで申請する場合は、グループの代表となる法人を定め、代表法人が申請してください。
 - ウ 同一応募者による複数の応募又は他のグループの構成法人となることはできません。
 - エ 参加申込書の提出期限後において、グループの構成法人の変更又は追加は認めません。
 - ② 応募者は、次に掲げる要件を全て満たしていることが必要となります。
 - ア 地方自治法施行令（昭和33年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
 - イ 川棚町工事請負契約等に係る入札参加資格者指名停止の措置要領（平成23年要領第2号）及び川棚町物品調達等入札参加資格審査要綱（令和2年要綱第50号）に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
 - ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更正手続開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立ての事実がないこと。
 - エ 国税並びに川棚町税について滞納がないこと。（法人及び代表者。）
 - オ 法人の役員に破産者、法律行為を行う能力を有しない者、又は現に禁錮以上の刑に処せられている者がいないこと。
 - カ 法人の代表者等（非常勤を含む役員及び経営に事実上参加している者。）が、次の事項のいずれかに該当しないこと。
 - ・代表者等が暴力団（「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号」に掲げるもの。以下同じ。）の関係者であるもの
 - ・代表者等が暴力団関係者に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を与えた場合
 - ・代表者等が暴力団関係者と交際等を有している場合
- ※必要に応じて、提出された役員名簿をもとに川棚警察署に照会を行い、該当するか否かを確認します。

7 応募の手続

(1) 募集要項等の配布期間及び配布場所

① 配布期間

公表日から令和6年6月24日（月）まで

② 配布場所

川棚町のホームページからダウンロード

（ホームページアドレス <http://www.kawatana.jp>）

(2) 現地説明会の開催

提出書類及び施設の概要等について、次のとおり説明会を行います。応募を予定している団体は必ず、出席してください。

② 現地説明会

- ・開催日時：令和6年6月13日（木） 10時00分から12時00分まで
- ・開催場所：くじゃく荘口ビー
- ・参加人員：各団体 2名まで
- ・申込方法：「11 問い合わせ先」へ電話又はFAX若しくはメールにて開催日の2日前までに連絡して下さい。

※FAX又はメールでの申し込みの場合には、必ず電話にて着信の確認をお願いします。

(3) 募集内容等に関する質問の受付

①受付期間

書類Aについて 令和6年5月17日（金）～令和6年6月21日（金）

書類Bについて 令和6年5月17日（金）～令和6年7月12日（金）

②提出方法

様式第1号の募集内容等質問書に記入の上、FAX又は電子メールにて企画観光課に提出してください。

※FAX又は電子メールの未到着を防ぐため、事前に送信の連絡・事後に着信の確認をお願いします。

連絡先は、9ページの「11 問い合わせ先」をご参照下さい。

(4)募集内容等に関する質問の回答

応募団体へFAXまたは電子メールにて令和6年6月21日（金）書類A、令和6年7月12日（金）書類Bまでに随時回答します。（予定）

(5)提出書類

提出書類A <令和6年6月24日(月)までに提出するもの>

番号	書類名	様式等
1	参加申込書	様式第2号
2	法人等の概要	様式第3号
3	誓約書兼照会承諾書	様式第4号
4	グループ応募構成書兼委任状	様式第5号
5	登記事項全部証明書	—
6	印鑑証明書	—
7	定款、寄附行為、規約、役員名簿(生年月日及び現住所入り)、組織及び運営の方法を示す書類	任意様式
8	決算に関する次に示す書類（直近2事業年度） i) 貸借対照表又はこれに準ずる書類 ii) 損益計算書又はこれに準ずる書類 iii) 事業報告書又はこれに準ずる書類 iv) 財産目録又はこれに準ずる書類	任意様式
9	納税証明書 *直近1期分のもの ・法人税、消費税及び地方消費税 ・市町村税	—

提出書類B <令和6年7月16日(火)までに提出するもの>

番号	書類名	様式等
1	企画提案書	任意様式
2	公開用企画提案資料	任意様式
3	購入価格調書	様式第6-1号
4	購入価格調書内訳書	様式第6-2号

(6)提出部数

提出書類A 正本1部

提出書類B 正本1部及び副本6部(No. 1 企画提案書及びNo. 2 公開用企画提案資料のみ、副本は複写可)

※No. 3, 4については、一式とし、封筒に入れ、封筒表面に参加資格者名及び購入価格調書在中である旨を記載のうえ、封印して提出してください。

※価格は十分に確認のうえ、誤りのないようにしてください。

(7)提出書類の著作権

企画提案書等提出書類の著作権は、申請法人等に帰属します。ただし、町は、売却に係る企画提案内容の公表及びその他町が必要と認める場合、申請法人等の申請書類の一部又は全部を無償で使用で

き、また、選定の結果の公表に必要な範囲でその他申請書類の一部を無償で使用できるものとします。

(8)提出書類の情報公開

提出された書類は、川棚町情報公開条例(平成17年条例第37号)の適用を受ける場合があります。

(9)提出書類の留意事項

- ①グループで応募する場合は(5)提出書類Aの6～9については、構成する法人全社分を提出してください。
- ②提出書類は、選定等のために必要な範囲内で複製を作成することがあります。
- ③申請に際して使用する言語は日本語、通貨単位は日本国通貨、時刻は日本標準時に限ります。
- ④用紙はすべてA4判で統一してください。必要であれば、図表添付も可とします。
- ⑤証明書類は、証明年月日が申請書提出時の3ヶ月以内のもので、それぞれ発行官公署において定められた様式を使用してください。
- ⑥申請書等の提出期限は厳守してください。期限を過ぎた提出は一切受け付けません。
- ⑦申請書類の提出後、審査において必要な場合は、追加書類の提出や書類の補正を求めることがあります。

(10)審査会の開催(プレゼンテーション)

応募内容や企画提案内容について、応募者にプレゼンテーションを行っていただき、川棚町観光施設売却候補者選定委員会(以下「選定委員会」という。)による審査を行います。

8 申請等のスケジュール

(1)申請等のスケジュール

項目	期間等
募集要項等の公表・配布	令和6年5月17日(金)
提出書類に関する質問の受付開始	令和6年5月17日(金)
提出書類に関する質問の回答	随時
提出書類Aの受付(=最終締切)	令和6年6月24日(月)
提出書類Bの受付(=最終締切)	令和6年7月16日(火)
選定委員会(プレゼンテーション・審査)	令和6年8月上旬～8月下旬
施設売却候補者の決定(通知、選定理由の公表)	令和6年8月下旬～9月中旬
建物の移譲に係る仮契約及び土地の売買予約契約並びに土地使用貸借に係る仮契約の締結	令和6年8月下旬～9月中旬
施設売却候補者議案の上程	令和6年9月～11月(予定)
本契約の締結	令和7年4月1日

(2)提出書類Aの受付

①提出締切

令和6年6月24日(月)午後5時15分まで

②申請関係書類の提出先

企画観光課 企画観光係(役場本館2階)

③提出方法

7(5)の提出書類Aを、上記提出先に直接持参又は郵送(必着)のうえ提出してください。

また、提出期限後における申請書類の変更及び追加はできません。

※提出書類Aを上記の受付期間内に提出されなかった法人等については、以後の受付(提出書類Bの受付)を行いませんのでご注意ください。

(3)提出書類Bの受付

①提出締切

令和6年7月16日(火)午後5時15分まで

②申請関係書類の提出先

企画観光課 企画観光係（役場本館2階）

③提出方法

7(5)の提出書類Bを、上記提出先に直接持参又は郵送（必着）のうえ提出してください。
また、提出期限後における申請書類の変更及び追加はできません。

9 審査及び選定に関する事項

(1)企画観光課による審査（1次審査）

資格要件への適合、その他の形式的要件を企画観光課が審査します。

(2)企画観光課による審査（1次審査）の結果通知

(1)の審査結果について、提出書類Aを提出された全ての応募者に別途、書面で通知します。なお、参加資格がないと認められた応募者については、町に対してその理由を請求することができますので、請求する場合は、指定期日までに書面（任意様式）により理由請求手続きを行ってください。

(3)選定委員会による審査（2次審査）と売却予定候補者の選定

1次審査の資格要件に問題なければ、選定委員会において、提出書類の審査に加え応募者による企画提案説明（プレゼンテーション）及びヒアリングを実施して審査を行います。

選定委員会は「川棚町観光施設売却候補者選定委員会設置要綱」に基づき、選定委員会を設置し、審査を行います。

審査委員会に出席した委員の過半数によって、売却候補者を選定します。

ただし、以下のような場合は、売却候補者として選定しないこととします。

- ・合計得点が配点合計の6割未満である場合

（委員5人の配点合計が750点満点の場合で、応募団体の合計得点が450点未満であった場合）

選定委員会は、令和6年8月上旬～8月下旬を予定しています。（応募者に対し、日時や会場等を後日連絡します。）

(4)選定結果等の通知及び公表

売却候補者を決定後、応募者全員に郵送で結果を通知します。（令和6年8月下旬予定。）

また、選定理由等をまとめた資料を、ホームページで公表するとともに、川棚町議会に提供します。

(5)審査項目

審査項目は、別紙1のとおりです。

10 その他の事項

(1)入湯税について

環境衛生施設、鉱泉源の保護管理施設及び消防施設その他消防活動に必要な施設の整備並びに観光の振興に要する経費に充てるため、鉱泉浴場における入湯に対し、入湯客には入湯税が課税されます。

※入湯税の内容については、川棚町税財政課へ確認してください。

(2)温泉源について

くじゃく荘に送湯している温泉原水については、敷地が長崎県有地であり、今回の売却施設には含むことができません。今後、温泉原水の送湯については、別途利用契約を締結することとなります。

11 問い合わせ先

川棚町役場 企画観光課 企画観光係（役場本館2階）

電話：0956-76-8335 FAX：0956-26-6125

E-mail:kanko@town.kawatana.lg.jp

(別紙1)

選定の基準	審査項目	配点
1. 経営能力及び経営基盤に関する項目 (50点)	①宿泊施設経営のための経営基盤が安定しているか ・施設経営のための経営実績、経営状況が良好で、信用力や資金力、人材等の経営資源が十分に備わっているか ・施設経営のための安定性・継続性は見込めるか ・施設経営に対する意欲・姿勢はどうか	25
	②宿泊施設経営のための収支計画が妥当であるか ・資金調達計画、投資計画、売上計画、損益計画が適切であるか	25
2. 事業計画に関する項目 (50点)	①宿泊施設としての利用者の確保及び利用者サービスの向上が図られる計画となっているか ・施設経営のための事業計画の内容、有効性及び実効性が見込まれるか ・利用者の満足度の向上が図られるか ・集客増加のための取り組みが積極的に図られるか ・売却後の施設リニューアルや改修計画が適切であるか	20
	②宿泊施設経営のための適切な運営体制が図られる計画となっているか ・施設経営のための必要な人員の確保など実施体制が適切に構築されているか ・類似事業の実績はあるか ・不測の事態に対応する迅速かつ適切な体制が構築されているか ・雇用の安定と雇用環境が適切であるか	20
	③町の観光振興方策との連携が図られる計画となっているか ・町が定める観光振興方策との連携が具体的に示されているか ・地元(町内)事業者及び地域住民との連携が具体的に示されているか	10
3. 地域貢献及び活性化に関する項目 (30点)	①地域貢献が図られる計画となっているか ・地元雇用が配慮されているか ・地場製品の活用及び地元企業への受注促進に積極的であるか	15
	②町の活性化及び観光振興が図られる計画となっているか ・町や地域との連携による活性化及び観光振興が図られるか	15
4. 価格点 (20点)	購入価格	20
合 計		150