

議案第78号

財産の処分について

次のとおり町有財産を処分することとする。

令和5年10月23日提出

山都町長 梅 田 穰

1. 処分する財産 旧国民宿舎通潤山荘
2. 物件の所在 山都町長原字西谷174-3外  
別表（財産の概要）のとおり
3. 処分対象物件 土地、建物  
別表（財産の概要）のとおり
4. 売却予定価格 166,300,000円  
土地（温泉含む） 44,200,000円  
建物 122,100,000円
5. 契約の相手方 東京都千代田区飯田橋一丁目3番2号  
エネルギープロダクト株式会社  
代表取締役 丸山 一孝
6. 契約の方法 随意契約

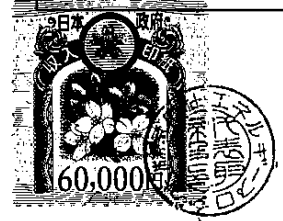
（提案理由）

町有財産を処分するには、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（平成17年山都町条例第55号）第3条の規定により、議会の議決を経る必要があります。

これが、この議案を提出する理由です。

別表（財産の概要）

項目	項目（内訳等）	面積 (㎡)	価格 (税抜・円)	消費税及び 地方消費税 (円)	価格 (税込・円)
土地	山都町長原字西谷174-3	2,408.87	42,000,000	-	42,000,000
	山都町長原字西谷192-1	4,222.12			
	山都町長原字西谷192-5	2,062.07			
	山都町長原字西谷192-6	190.48			
	山都町長原字西谷203	75.20			
	山都町下市字石原ノ下187-2	20.40			
	山都町下市字石原ノ下187-3	239.61			
	山都町下市字松出215-2	8.58			
	計	9,227.33			
建物	旧国民宿舎通潤山荘 種類 旅館 延床面積 4,444.7050 ㎡ 建築年月日 平成 14 年 2 月 27 日		111,000,000	11,100,000	122,100,000
温泉権	温泉権		2,000,000	200,000	2,200,000
	合計		155,000,000	11,300,000	166,300,000



## 町有財産売買仮契約書

売出人山都町（以下「甲」という。）と買受人エネルギープロダクト株式会社（以下「乙」という。）とは、次の条項により町有財産売買仮契約を締結する。なお、この仮契約は、山都町議会において「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」による財産処分の議決（以下「議会の議決」という。）を得たとき、何らの手続きをすることなく、本契約としての効力を生ずるものとする。

ただし、議会の議決が得られなかったときは、この仮契約は無効となるものとし、甲は、一切の責任を負わないものとする。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、別表（物件の表示）記載の土地（土地の上にある樹木その他工作物を含む。以下「土地」という。）、建物（設備、備品及び附帯施設の一切を含む。以下「建物等」という。）及び温泉権（土地及び建物等と合わせて以下「売買物件」という。）を乙に売り払うものとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金166,300,000円（うち消費税及び地方消費税の合計額金11,300,000円。）とし、別表（物件の表示）のとおりとする。

（契約保証金）

第4条 乙は契約保証金として売買代金の10分の1以上に相当する額を、甲の発行する納付通知書により、指定期日までに納入しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第20条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

3 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、契約保証金を還付する。この場合において、契約保証金には利息を付さない。

4 前項の規定にかかわらず、乙は、契約保証金の全部又は一部を売買代金に充当することができるものとする。

5 乙が次条に定める義務を履行しないとき、契約保証金は甲に帰属する。

（売買代金の納入）

第5条 乙は、本契約成立後、売買代金を甲の発行する納付通知書により、指定期日までに納入しなければならない。

（延滞違約金）

第6条 乙は、売買代金を期限までに納入しなかったときは、期限の翌日から納

入の日まで売買代金に対し年 14.6 パーセントの延滞違約金を納入しなければならない。

(所有権の移転)

第 7 条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納後、乙へ移転する。

(売買物件の引渡し)

第 8 条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに売買物件を現状有姿のまま引渡すものとする。

(所有権の移転登記)

第 9 条 売買代金の納入後、甲は乙に対し、所有権移転登記をする。この場合、登記に要する費用は乙の負担とする。

(危険負担)

第 10 条 乙は、本契約締結の日から売買物件の所有権移転の日までにおいて、売買物件が、甲の責に帰することのできない事由により滅失又はき損したときには、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(契約不適合責任)

第 11 条 乙は、売買物件について現状有姿のまま甲が売払いすることを承諾する。

2 本契約締結後に売買物件の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことが判明したときであっても、乙は、売買代金の減免もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

3 本契約締結後に、売買物件からコンクリート片、金属片、木片、杭、擁壁、埋設管その他の地中埋設物が発見された場合、又は産業廃棄物等の汚染物質による土壌汚染ならびに地下水汚染の存在等が判明したときについても、前項と同様とする。

(用途指定)

第 12 条 乙は、売買物件について、売買物件の引渡しの日から 10 年間、公募型プロポーザル方式による町有財産売却募集要項に基づき、甲に提出した参加申込書の内容に沿って、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・ホテル営業及び公衆浴場法 (昭和 23 年法律第 139 号) 第 1 条第 2 項に規定する浴場業の用途に使用しなければならない。

(用途制限)

第 13 条 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 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 7 7 号) 第 2 条第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びその構成員の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 23 年法律第



122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託事業の事務所の用途  
(実地調査等)

第14条 甲は、本契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況に関し質問、実地調査又は参考となるべき報告もしくは資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は調査等に協力しなければならない。

(所有権の移転禁止)

第15条 乙は、売買物件の引渡しの日から10年間に限り、売買、贈与、交換、出資等により売買物件の所有権を第三者に移転してはならない。

(買戻特約)

第16条 甲は、売買物件の引渡しの日から10年間に限り、乙が前条に定める義務に違反した場合に売買物件を買戻すことができる権利(以下「買戻権」という。)を有するものとし、乙は、甲がこの権利を登記することを承諾する。

2 甲が、買戻権を行使したときは、乙は、甲に売買物件を返還するものとする。

3 甲は、買戻権の有効期限が満了したときは、乙からの請求により買戻権に係る登記を抹消する。

4 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が公募型プロポーザル方式による町有財産売却募集要項に示した条件に違反した場合、同要項に定める義務を履行しない場合及び本契約に定める義務を履行しない場合に本契約を解除する権利(以下「解除権」という。)を有するものとする。

2 甲が、解除権を行使したときは、乙は、甲に売買物件を返還するものとする。

(返還金等)

第18条 甲は、買戻権又は解除権(以下「解除権等」という。)を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権等を行使したときは、乙が負担した契約の費用、違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(原状回復義務)

第19条 乙は、甲が解除権等を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 前項本文の規定による原状回復を甲の指定した期日までに乙が履行しない



ときは、甲が代わってこれを行い、その費用は乙が負担しなければならない。

(損害賠償)

第 20 条 甲は、乙が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、その損害に相当する金額を損害賠償として乙に請求することができるものとする。

(違約金)

第 21 条 乙は、甲が解除権等を行使したときは、売買代金の 10 分の 3 の額の違約金を甲に支払うものとする。ただし、その該当するに至った理由が乙の責めに帰すことができないものであると甲が認めるときは、この限りではない。

2 前項の違約金は、損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(返還金の相殺)

第 22 条 甲が第 17 条の規定により解除権等を行使した場合において、乙が甲に対し、第 19 条第 2 項の定めによる原状回復に要した費用、第 20 条に定める損害賠償金又は前条に定める違約金を支払うべき義務を負っているときは、これらと甲が乙に返還する売買代金の全部又は一部を相殺するものとする。

(契約の費用)

第 23 条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(法令の遵守)

第 24 条 乙は、温泉法 (昭和 23 年法律第 125 号)、公衆浴場法 (昭和 23 年法律第 139 号)、旅館業法 (昭和 23 年法律 138 号) その他諸法令を遵守しなければならない。

(近隣住民等への配慮)

第 25 条 乙は、本契約の履行に際し、近隣住民その他第三者との間に紛争が生じないように留意するとともに、紛争が生じた場合は、すべて乙の責任及び費用負担においてこれを解決しなければならない。

2 乙が本契約を履行するにあたり、近隣住民及び地元関係団体等から要望等があった場合は、誠意をもって協議に応じなければならない。

(疑義の決定)

第 26 条 この契約条項以外について疑義が生じたときは、甲乙誠意をもって協議のうえ決定するものとする。

(裁判管轄)

第 27 条 この契約に関する訴訟については、熊本地方裁判所を第一審の裁判所とする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲、乙記名押印の上、各自その 1 通を保有するものとする。



令和5年10月12日

甲 住所 熊本県上益城郡山都町浜町6番地  
 商号等 山都町  
 代表者 山都町長 梅田 穂



乙 住所 東京都千代田区飯田橋一丁目3番2号  
 商号等 エネルギープロダクト株式会社  
 代表者 代表取締役 丸山 一孝

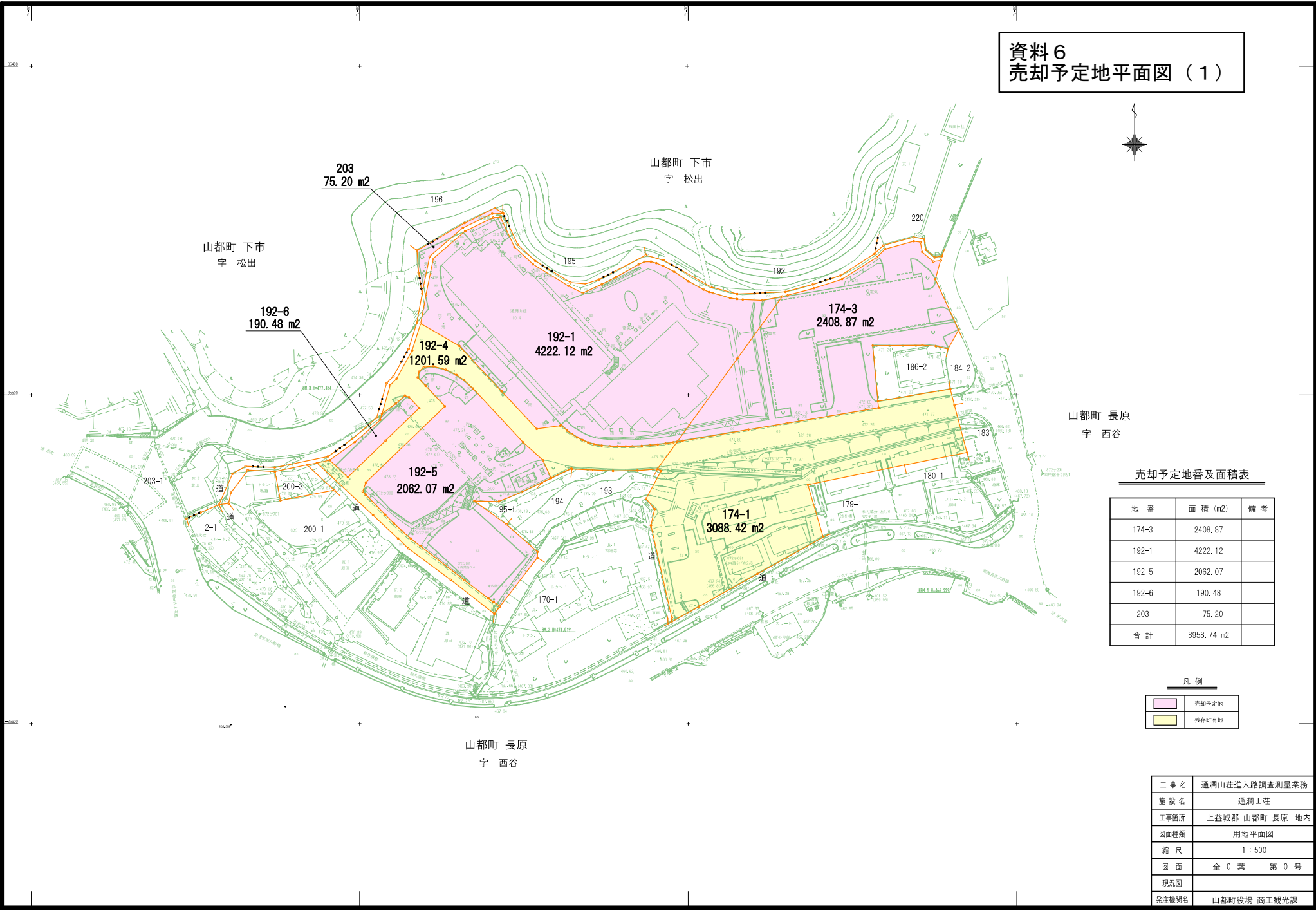


別表 (物件の表示)

項目	項目 (内訳等)	価格 (税抜・円)	消費税及び地方 消費税 (円)	価格 (税込・円)
土地	山都町長原字西谷174-3 山都町長原字西谷192-1 山都町長原字西谷192-5 山都町長原字西谷192-6 山都町長原字西谷203 山都町下市字石原ノ下187-2 山都町下市字石原ノ下187-3 山都町下市字松出215-2 計 9,227.33㎡	42,000,000	—	42,000,000
建物	旧国民宿舎 ※建物・設備・備品・その他 固定資産等の一切を含む	111,000,000	11,100,000	122,100,000
温泉権	温泉権	2,000,000	200,000	2,200,000
合計		155,000,000	11,300,000	166,300,000



資料6  
売却予定地平面図(1)



売却予定地番及面積表

地番	面積(m <sup>2</sup> )	備考
174-3	2408.87	
192-1	4222.12	
192-5	2062.07	
192-6	190.48	
203	75.20	
合計	8958.74 m <sup>2</sup>	

凡例

<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black;"></span>	売却予定地
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FFFFE0; border: 1px solid black;"></span>	残存可耕地

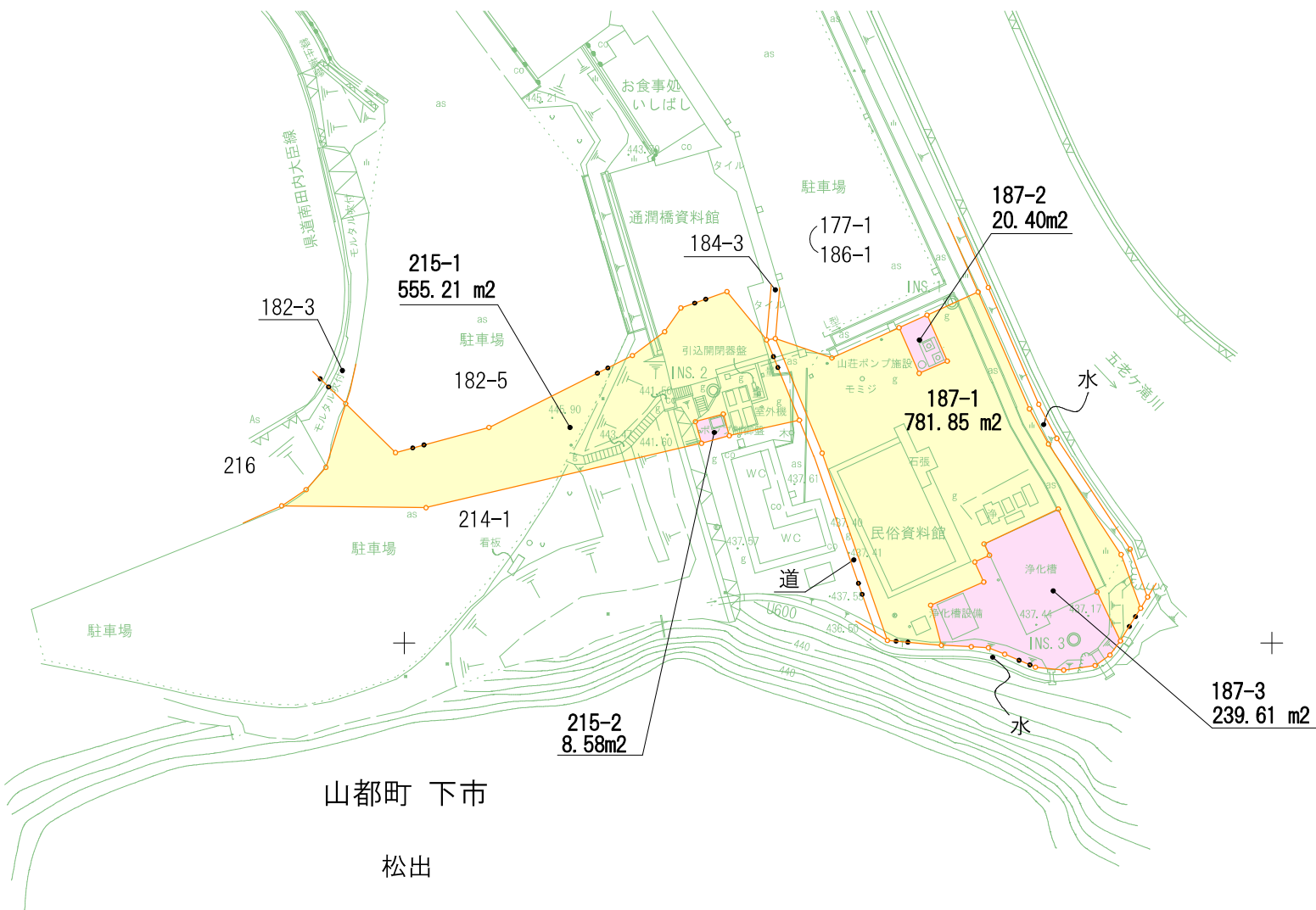
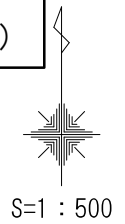
工事名	通洞山荘進入路調査測量業務
施設名	通洞山荘
工事箇所	上益城郡 山都町 長原 地内
図面種類	用地平面図
縮尺	1:500
図面	全0葉 第0号
現況図	
発注機関名	山都町役場 商工観光課



山都町 下市

石原ノ下

資料7  
売却予定地平面図(2)



売却予定地番及面積表

地番	面積 (m2)	備考
187-2	20.40	
187-3	239.61	
215-2	8.58	
合計	268.59 m2	

凡例

	字界
	売却予定地
	残存町有地

山都町 下市

松出

① 施設正面



② 1F 正面ロビー



③ 1F レストラン



④ 1F 大浴場



⑤ 1F 露天風呂



⑥ 1F 風呂脱衣所



⑦2F 客室(洋室)



⑧2F 客室(和室)



⑨4F 大会議室



⑩4F 小会議室



⑪4F 研修娯楽室



⑫ 駐車場(施設正面)



⑬ 駐車場(露天風呂側)



⑭ 泉源地



⑮ 泉源地



⑯ 泉源制御盤



令和 5 年 10 月 23 日

旧国民宿舎通潤山荘の土地・建物等売却に係る経過報告

(経過と今後の予定)

- 7 月 11 日 臨時議会にて公募型プロポーザルのスケジュールについて説明  
24 日 公募型プロポーザル方式による町有財産売却について募集を開始
- 8 月 1 日～25日  
質問書の受付(随時回答)
- 8 月 17 日及び 18 日  
現地見学会 4 社参加
- 8 月 31 日 参加希望表明書提出期限 (3 社提出(1 社はグループ申請))
- 9 月 15 日 参加申込書提出期限 (2 社提出)
- 9 月 15 日 辞退届提出期限 (1 社提出)
- 10 月 3 日 選定委員会開催(企画提案に係るプレゼンテーション等を実施)  
選定委員会より審査結果を報告(選定委員 7 名中全員出席)  
売却候補者を決定
- 10 月 12 日 町有財産売買仮契約書締結
- 10 月 23 日 令和 5 年第 6 回臨時議会へ財産処分に係る議案を提出

(議決後のスケジュール)

- 1 売買代金の納入  
・議会の議決後に本契約となり、40 日以内に売買代金を納入。
- 2 所有権の移転及び引渡し  
・売買物件の所有権は売買代金完納後に移転するものとし、所有権が移転したときに、現状有姿のまま引き渡す。
- 3 所有権移転登記手続き  
・所有権移転登記及び買戻し特約に係る登記手続きを同時に町において行う。ただし、所有権の移転登記等に要する一切の費用は、買受者の負担とする。

以上