

公募型プロポーザル方式による  
町有財産売却募集要項

(旧国民宿舎通潤山荘【土地・建物等】売却)

令和5年7月

熊本県山都町

— 目 次 —

第1	募集の概要	1
1	募集の趣旨	
2	山都町の概要	
第2	売却物件の概要	4
1	売却物件の内容	
2	売却物件の評価額	
第3	売却の条件等	5
1	売却の条件	
第4	用途の制限等	6
1	事業計画の履行及び所有権の移転禁止等	
2	用途の制限について	
3	実地調査等	
第5	応募の資格等	7
1	資格要件	
第6	応募の手続き等	9
1	募集要項の配付等	
2	参加希望表明書の提出	
3	参加申込書の提出	
第7	募集スケジュール等	12
1	スケジュール	
第8	応募に関する留意事項	13
1	接触の禁止	
2	複数応募の禁止	

- 3 申請書類の完備
- 4 提出書類変更の禁止
- 5 虚偽の記載をした場合の無効
- 6 応募書類の取扱い
- 7 費用負担
- 8 追加書類
- 9 その他

第9 売却候補者の選定方法（審査及び選考の基準） 14

---

- 1 審査及び選定方法
- 2 審査内容
- 3 審査項目
- 4 審査基準・配点
- 5 審査結果の通知及び公表

第10 その他の事項 18

---

- 1 入湯税について
- 2 屋外広告物について
- 3 プロポーザルの中止等
- 4 その他

第11 契約に関する事項 19

---

- 1 契約の締結
- 2 売買代金の納入並びに所有権の移転及び引渡し
- 3 契約不適合責任
- 4 相隣関係
- 5 買戻し特約
- 6 契約の解除
- 7 返還金、損害賠償、違約金
- 8 土地及び建物の返還
- 9 返還金の相殺

- 1 担当課（問合せ先・提出先等）
- 2 提出方法

様式

第1号様式	参加希望表明書
第2号様式	参加申込書
第3号様式	法人グループ構成調書
第4号様式	法人概要書
第5号様式	誓約書
第6号様式	グループ申請に係る構成法人の委任状
第7号様式	企画提案書
第8-1号様式	購入価格調書
第8-2号様式	購入価格調書内訳書
第9号様式	プロポーザル参加に関する質問書
第10号様式	プロポーザル参加辞退届
第11号様式	プレゼンテーション及びヒアリング出席者報告書

## 第1 募集の概要

---

山都町（以下「町」という。）では、町が所有する温泉宿泊施設（旧国民宿舎通潤山荘。以下「売却物件」という。）の売却候補者を次のとおり募集します。

### 1 募集の趣旨

国民宿舎通潤山荘（以下「通潤山荘」という。）は、観光の振興を図り、もって雇用の増大、住民福祉の向上に資することを目的に、町の公の施設として、平成14年にリニューアルオープンしました。客室36室、宿泊定員133人の温泉宿泊施設として、豪快な放水で知られる「通潤橋」の目の前で四季折々の里山の風景を求めて年間13.5万人（熊本地震前）の方に利用されてきました。

平成14年のリニューアル以降は、町その他が出資する第三セクター有限会社虹の通潤館に管理・運営を委託し、平成18年度からは同社が施設の指定管理者として、運営を行ってきたところです。

そのような中、通潤山荘の収支状況は平成28年熊本地震やその後の豪雨災害、新型コロナウイルス感染拡大による営業時間の短縮要請や県を跨ぐ移動制限などで客足が伸びず、平成28年以降は、繰越損失額が増加していく状況となり、施設運営において、緊急な施設の改修や資金繰りなど経営状況に厳しさを増す中、現行の指定管理者制度では、様々な対応が課題となっていました。

そのような経営状況を踏まえ、今後の施設の管理運営のあり方について、検討を重ねたところですが、今後とも本町の観光拠点として中核的な機能を確保するとともに、民間事業者の自由な発想と集客可能な施設への投資や時代に即した経営方針の導入により一層の交流人口の拡大と地域の活性化を図ることを目的に、旧国民宿舎通潤山荘の土地、建物及び温泉権等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、宿泊業の専門的なノウハウと人材を有するとともに、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期待できる民間事業者を、売却候補者として、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 山都町の概要

#### (1) 自然的条件

本町は九州のほぼ中心に位置し、阿蘇カルデラの南外輪山の南麓一帯と九州脊梁山地に属する山岳地帯を町域とし、その面積は県内の自治体で3番目広い544.67㎢を誇ります。面積の7割以上は山林・原野が占めており、田畑が16%、宅地はわずかに1%程度となっています。また、有明海へ注ぐ「緑川」と日向灘へ流れる「五ヶ瀬川」の源流域にあたり分水嶺を伴っています。緑川以南は九州脊梁山地となる山岳地帯となり、八代市や宮崎県椎葉村とも接しています。

気候は標高200m～900mが居住域であり、夏は涼しく冬は寒さが厳しい準高冷地となり、年間平均気温は13～14℃と熊本市と比べて4℃程度低くなっています。降水量は年間2,200mm程度と比較的多くなっています。

## (2) 歴史的条件

本地域は平安時代末から南北朝時代にかけては、阿蘇谷・南郷谷を中心に武士団化した阿蘇氏の進出を受け、戦国時代末までその影響下にあり、阿蘇氏の最盛期にあたる16世紀には、矢部に大宮司の本拠地が置かれ、居館「浜の館」が造営されました。その後、江戸時代になると行政制度の根幹をなす「手永制度」により、矢部と清和の朝日地区は矢部手永に、清和の小峰地区と蘇陽は菅尾手永の区域とされました。

また、この頃より大正時代にかけて浜町や馬見原においては、肥後と日向を結ぶ日向往還の主要な交易地として商家を中心に矢部郷、知保郷の中心として繁栄しました。

昭和の大合併により、昭和30(1955年)年2月1日に浜町、下矢部村、白糸村、御岳村が合併し矢部町となり、ついで昭和32(1957年)年4月1日に中島村、名連川村を編入合併しました。また、昭和31(1956年)年7月1日に朝日村、小峰村が合併し清和村になり、昭和31(1956年)年9月30日に馬見原町、菅尾村、柏村の合併で蘇陽町が誕生しました。

その後3町村は、それぞれ昭和40年代の高度経済成長期を経て、道路などの社会基盤整備や農地等の生産基盤整備を進め、中山間地域の気候や環境などの特性を活かして発展してきましたが、町村を取り巻く環境変化に対応するため、平成17(2005年)年2月11日に平成の合併により「山都町」が誕生しました。

## (3) 社会的・経済的条件

本町は阿蘇外輪山から九州脊梁山地までを圏域とし、地形的な変化に富み狭い耕作地など厳しい地形的条件ながら、先人の知恵と努力によって巧みに水を導き、農耕を中心とした生活を営み生活の安定を図ってきました。中世においては、農産物の生産性が比較的高く、経済基盤がしっかりしていたことと大分・宮崎・熊本との交通の要衝にあったことが古文書から伺うことができます。江戸期に入っても日向往還の拠点として繁栄を続け、大分・宮崎との交流を色濃く残した独特の文化・経済圏を形成し、昭和30年代まで順調に発展してきました。しかし、昭和40年以降の急速な工業化と車社会の進展により都市部への人口流出が続き、熊本市を中心とする経済圏に取り込まれている状況にあります。基幹産業である農林業は、多くの兼業農家や高齢農(林)業者に支えられていますが、今後更に高齢化が進むことが予測されており、農林業の後継者・担い手の確保が急務となっています。併せて、高齢農(林)業者の引退による人手不足も深刻化していくことが予想されています。

#### (4) 観光等情報

国の重要文化財であり、長さ76m、高さは約20.2mを誇る日本最大級のアーチ水路橋の通潤橋があります。国の文化審議会において、「国宝」に指定するよう、文部科学大臣に答申が行われています。歴史的背景については、江戸時代の1854年、時の惣庄屋、布田保之助が水不足に苦しんでいた白糸台地の民衆を救うために建設されたもので、今もなお白糸台地の棚田を潤し続けている現役の農業用水の水路橋です。本来、土砂吐きを目的として実施される放水ですが、その姿は圧巻です。近くには物産館や通潤橋史料館もあり通潤橋の仕組みが分かる可動模型をはじめ、実物の石管・木管などが展示されています。

道の駅清和文楽邑には、人形芝居の農村芸能として連綿と受け継がれてきた清和文楽館や清和物産館があります。文楽館については、県の重要無形文化財であり九州唯一の専用劇場として定期公演が観光客を楽しませています。また、道の駅そよ風パークでは、雄大な阿蘇五岳をパノラマで楽しみ、ホテル、レストラン、物産館があり、広大な広場ではサッカーやグラウンドゴルフが楽しめる解放感ある道の駅となっています。

イベント関係としては、自然の素材で制作される造り物の引き廻しが圧巻の八朔祭や火伏地蔵祭、清和文楽の里まつり、神楽祭り、日向往還歴史ウォーク、フットパスの開催など、年間を通して様々なイベントが開催されます。

また、自然の遊びやアスレチックが満喫できる、高原のキャンプ場や水辺のキャンプ場など、遊びの目的に沿ったいくつものキャンプ場が点在しています。標高700mの清和高原は、星空が美しく見える日本有数の地域として清和高原天文台があります。口径50cmのニュートン式反射望遠鏡を備えており天体観測ができます。

その他、山都の味として、棚田の米、山里のめしだね、お茶、栗、ブルーベリーや高冷地野菜（有機野菜）など、美味しい特産品がそろっています。また、地元の原材料にこだわった酒蔵や数々のカフェやパン工房、更には割烹料理店もあり、彩豊かなランチやディナーを楽しむこともできます。

令和5年度には、九州中央自動車道が開通するため、様々な観光資源を目当てに観光客や交流人口等の増加が大きく期待できるため、町の経済活性化など様々な場面で好循環を与えるものと考えられるところです。

## 第2 売却物件の概要

売却物件は次のとおりです。

### 1 売却物件の内容

#### (1) 土地

区分	地番	地目	地積
旧国民宿舎通潤山荘（施設、駐車場等敷地）	山都町長原 174-2	宅地	2,408.87 m <sup>2</sup>
	山都町長原 192-1	宅地	4,222.12 m <sup>2</sup>
	山都町長原 192-5	宅地	2,062.07 m <sup>2</sup>
	山都町長原 192-6	宅地	190.48 m <sup>2</sup>
	山都町長原 203	宅地	75.20 m <sup>2</sup>
	山都町石原ノ下 187-3	宅地	239.61 m <sup>2</sup>
温泉（温泉井戸、ポンプ制御盤敷地）	山都町石原ノ下 187-2	雑種地	20.40 m <sup>2</sup>
	山都町石原ノ下 215-2	雑種地	8.58 m <sup>2</sup>
合計			9,227.33 m <sup>2</sup>

※閲覧時に「実測図」及び「土地・建物全部事項証明書」をご確認ください。

#### (2) 建物

所在	種類	構造	延床面積
山都町長原	旅館	鉄筋コンクリート 切妻屋根 地下1階 地上4階建	地階 172.3800 m <sup>2</sup>
			1階 1763.2800 m <sup>2</sup>
			2階 968.3550 m <sup>2</sup>
			3階 921.5700 m <sup>2</sup>
			4階 619.1200 m <sup>2</sup>
			合計 4,444.7050 m <sup>2</sup>
客室数等	客室 36 室、宿泊定員 133 人		
建築年度	平成 14 年度		
旅館業経営許可	平成 14 年 4 月 17 日（旅館業の種別：旅館）		
温泉利用許可	平成 17 年 2 月 11 日（浴用）		
公衆浴場経営許可	平成 14 年 4 月 17 日（その他公衆浴場）		

※建物には衛生設備、換気設備、空調設備、電気設備等付帯設備及び温泉設備等の一切を含みます。



(3) 備品

現在使用している備品についても売却の対象となります。

(4) 温泉権

売却物件に隣接する温泉の利用権についても対象となります。

(5) その他

売却物件（土地・建物等）に存在する側溝や擁壁等構造物、柵や塀などの構築物もすべて対象となります。

2 売却物件の評価額

(1) 土地、建物、備品等の評価額

土地・建物：163,000,000 円

備品：226,000 円

### 第3 売却の条件等

売却物件に次の使用条件を付すものとします。

1 売却の条件

(1) 物件の確認等

①売却物件について

売却物件は土地・建物・設備・備品・温泉権などの一切を含め現状有姿のまま引渡します。（町は、土地、建物、設備、備品、温泉権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、一切行いません。）また、お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費用負担について

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すべて買受者の負担とします。

③温泉宿泊施設の運営について

買受者は、温泉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、その期間も運営しているものとみなします。

④公衆浴場の運営について

買受者は、源泉から湧出する温泉の温泉浴場を利用して、公衆浴場法（昭和23年

法律第139号) 第1条第2項 に規定する浴場業を売却物件引渡しの日から10年間は継続して運営することとします。

ただし、施設改修等運営上必要な理由により運営を休止する場合は、その期間も運営しているものとみなします。

⑤近隣地等との調整について

売却物件や近隣地とのトラブル(樹木や構造物等の越境問題、電柱、電線、ゴミステーション、道路標識等の撤去や移設など)の費用負担や協議などについても町は一切対応しません。

⑥各種許認可及び確認事項について

保健所等の各種許認可及び建築基準法等の法令に基づく制限や道路との接道関係、水道、浄化槽及びごみ処理等の供給処理施設につきましては、必ず管理者や関係団体に確認してください。補修やその他費用等が発生しても町では対応しません。

⑦その他

土壌汚染、埋蔵文化財、地下埋設物等の有無については確認できておりません。建築当時の図面等資料、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も町は一切対応しません。

なお、敷地地下に通潤用水の存在が確認されていますので確認をお願いします。

(2) 土地について

売却物件の土地には、一部里道を含んでいます。払下げが必要な場合は買受者において手続を行ってください。

また、土地の境界に係る問題が生じた場合には、買受者の責任と費用負担にて処理することとします。この場合、買受者は、町に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

## 第4 用途の制限等

売却物件に次の用途制限を付すものとします。

1 事業計画の履行及び所有権の移転禁止等

買受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) 事業計画の履行について

売却物件の譲渡を受けた後は、募集において本要項に示した条件及び提案した内容に基づいた事業計画を履行してください。売却物件の引渡し日から10年間に限り、売却物件を旅館営業及び公衆浴場等を提供する現在の用途から変更することは

できません。

(2) 所有権の移転等の禁止について

売却物件の引渡しの日から10年間に限り、売却物件を第三者へ譲渡し、売渡し、贈与、交換、出資等による所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用もしくは収益を目的とする権利の設定をすることを禁止します。

2 用途の制限について

買受者は、売却物件を次の各号に掲げる用途に利用してはなりません。

(1) 暴力団関係等について

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。以下「暴力団対策法」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)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) 風俗営業等について

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営業の用途

3 実地調査等

町は、買受人が本要項に示した条件、本要項に定める義務及び売買契約に定める義務の履行を確認するため、随時、売却物件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ることがあります。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。

## 第5 応募の資格等

本件プロポーザルの応募資格は、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 資格要件

(1) 応募者は、日本の法律に基づき日本国内で法人登録している法人であって、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。

ア 応募法人は、売却物件の所有者となる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になることはできません。

エ 参加申込書の提出期間後において、グループの構成法人の変更又は追加は認めません。

オ 提案した企画内容を自ら適正に実施することができること。

(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22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。

イ 応募する時点において、山都町工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領（平成17年4月19日施行）による指名停止を受けていないこと。

ウ 応募する時点において、国又は都道府県からの指名停止処分を受けていないこと。

エ 山都町公共事業等から暴力団を排除する措置に関する規則（平成25年3月25日施行）による排除措置等に該当しないこと。

オ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（会社更生法にあっては更生手続開始の決定、民事再生法にあっては再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

カ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実がないこと。

キ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続を行っている法人でないこと。

ク 法人等の役員に破産者、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。

ケ 公租公課を滞納していないこと。

(3) 上記のほか、次の事項に該当しないこと。

ア 暴力団及び役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員という。」並びに暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

暴力団及び暴力団員並びに暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者の利益となる活動を行う者

イ 代表者等（法人にあっては、非常勤を含む役員及び経営に事実上参加している者、法人以外の団体にあっては、その代表者及び経営に事実上参加している者以下同じ。）が暴力団員であると認められる法人

ウ 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる法人

エ 代表者等が自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に

損害を加える目的をもって、暴力団又は、暴力団員を利用するなどしたと認められる法人

オ 代表者等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、もしくは関与していると認められる法人

カ 代表者等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる法人

※本町と山都警察署との間で締結した「山都町が行う公共事業等からの暴力団排除の推進に関する合意書」に基づき、提出された役員名簿をもとに警察署に照会を行い、該当するか否かを確認します。

## 第6 応募の手続等

---

本件の応募にあたっては、以下のとおり指定期日までに、参加希望表明書及び参加申込書を提出してください。

### 1 募集要項の配付等

#### (1) 募集要項の配付

ア 配付期間：令和5年7月24日（月）から同年8月25日（金）まで  
（平日の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く））

イ 配付場所：担当課

募集要項等応募に必要な書類は、配付場所で配付（紙での配付）するほか、町ホームページからダウンロードできます。

#### (2) 質問書の受付

ア 受付期間：令和5年8月1日（火）から令和5年8月25日（金）まで  
（平日の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く））

イ 受付方法：質問書に必要事項を記入し、受付期間中に電子メールにて、担当課に送信してください。

※電子メールでの送付について、必ず着信確認の電話をお願いします。

※電子メール以外（電話、口頭、FAX等）での受付や受付期間外の受付は一切行いません。

ウ 回答方法：質問に対する回答は、本募集要項に関するものに限るものとし、競争上の影響があるおそれのあるものを除き、受付以降順次、町のホームページに掲載します。また、回答内容は、本募集要項の追加又は修正とみなします。

なお、意見の表明と解されるものについては回答しません。

エ 提出先：担当課

(3) 施設関連図書の閲覧

ア 閲覧期間：令和5年8月1日（火）から同年8月25日（金）まで  
（平日の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く））

イ 閲覧場所：担当課

ウ 閲覧方法：閲覧を希望する場合は、事前に担当課へ連絡し、日時の調整を行ってください。

【注意事項】

エ 閲覧資料は、売却物件の購入を検討するための参考資料であり、現状と相違している場合は、現状を優先します。

オ 閲覧資料の貸与や複写はできません。

(4) 現地見学会の開催

施設の概要等について、次のとおり現地見学会を開催します。

現地見学会の参加は任意とし、不参加の場合でも本公募に応募することは可能ですが、売却物件の状態（各設備及び備品等を含む）及び現地見学会で説明した内容等はすべて理解されたものとみなします。

ア 開催日時：令和5年8月9日（水）から同年8月10日（木）まで  
（午後2時から午後5時まで（午後2時現地集合））

イ 受付期間：令和5年8月1日（火）から令和5年8月8日（火）まで  
（平日の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く））

ウ 開催場所：旧国民宿舎通潤山荘（山都町長原 192 番地 1）

エ 申込方法：参加申込については、法人の名称、代表者の氏名及び参加希望者（各法人3名まで）の氏名、連絡先を明記のうえ、受付期間中に電子メールにて、担当課に送信してください。（任意様式）

※電子メールでの送信について、必ず着信確認の電話をお願いします。

※電子メール以外（電話、口頭、FAX等）での受付や受付期間外の受付は一切行いません。

オ 提出先：担当課

2 参加希望表明書の提出

(1) 参加希望表明書について

本件のプロポーザルに参加をしようとする者は、参加希望表明書（第1号様式）を提出してください。

(2) 提出期間：令和5年8月1日（火）から同年8月31日（木）まで

(平日の午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く))

(3) 提出部数：1部

(4) 提出方法：持参又は郵送とし、郵送の場合は提出期間内必着とします。

(5) 提出先：担当課

### 3 参加申込書の提出

#### (1) 参加申込書について

上記の参加希望表明書を提出した者は、参加資格審査及びプロポーザル(プレゼンテーション含む)審査を行うため、次のとおり参加申込書(以下「参加申込書」という。)を提出してください。

なお、参加資格審査とプロポーザル審査は一括審査方式にて行うこととし、参加資格が認められないと判断された場合は、失格といたします。

#### (2) 参加申込書の内容

No.	提出書類	グループ申請の場合の提出者	備考
1	参加申込書	代表法人	第2号様式
2	法人グループ構成調書	代表法人	第3号様式
3	法人概要書	代表法人、構成法人	第4号様式
4	誓約書	代表法人、構成法人	第5号様式
5	グループ申請に係る構成法人の委任状	代表法人	第6号様式
6	企画提案書(評価項目に関する説明書として記載すること) プレゼンテーションを実施	代表法人	第7号様式(様式は表紙のみ、内容は任意様式)
7	購入価格調書	代表法人	第8-1号様式
8	購入価格調書内訳書	代表法人	第8-2号様式
9	グループ協定書の写し(応募グループの各構成法人が協働連携して事業を実施することについて協定を締結したもの)	代表法人	任意様式
10	商業登記簿謄本又は登記事項証明書 (どちらも履歴事項全部証明書とする)	代表法人、構成法人	交付から3か月以内のもの

11	定款、寄附行為、規約、役員名簿（生年月日入り）、組織及び運営の方法を示す書類	代表法人、構成法人	任意様式、最新版
12	決算書類等（貸借対照表、損益計算書（明細書付）、営業報告書、利益金処分計算書、法人税申告書別表1・別表4・別表5）	代表法人、構成法人	直近3年間分
13	納税証明書（国税、都道府県税、法人税、町税並びに消費税及び地方消費税）	代表法人、構成法人	任意様式最近期のもの（未納がない証明書等）
14	印鑑証明書	代表法人、構成法人	交付から3か月以内のもの

- (3) 提出期間：令和5年9月4日（月）から同年9月15日（金）まで  
（平日の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く））
- (4) 提出部数：正本1部、副本12部（副本は複写可）電子データを格納したCD-R1枚
- ※ 提出書類は、A4縦方向長辺綴じ、片面印刷とするほか、副本は、ファイルに綴じて提出してください。
- ※ 提出書類の作成に用いる文字のサイズは、10ポイント以上、使用する言語は日本語、通貨は円とします。
- (5) 提出方法：持参又は郵送とし、郵送の場合は提出期間内必着とします。
- (6) 提出先：担当課

## 第7 募集スケジュール等

実施スケジュールは次のとおりです。

### 1 スケジュール

項目	日程・内容等
①募集要項等の配付	令和5年7月24日（月）～ 令和5年8月25日（金） （町ホームページからのダウンロードができます）
②質問書の受付期間	令和5年8月1日（火）～ 令和5年8月25日（金）
③施設関連図書の閲覧期間	令和5年8月1日（火）～ 令和5年8月25日（金）
④現地見学会の開催：受付期間 ：見学会	令和5年8月1日（火）～ 令和5年8月8日（火） 令和5年8月9日（水）～ 令和5年8月10日（木） （午後2時から午後5時（午後2時現地集合））



⑤参加希望表明書の提出期間	令和5年8月1日（火）～ 令和5年8月31日（木）
⑥参加申込書の提出期間	令和5年9月4日（月）～ 令和5年9月15日（金）
⑦選定委員会 （プロポーザル方式）	第9売却候補者の選定方法（審査及び選考の基準）参照 令和5年10月上旬 予定 プレゼンテーションの実施
⑧結果の公表	令和5年10月上旬 予定（選定委員会後）
⑨仮契約の締結	令和5年10月中旬 予定 町議会の議決を得た後に本契約となります。
⑩物件の引渡し	令和5年10月下旬 予定 買受予定者の売買代金完納後に引渡しとなります。

※「選定委員会（プレゼンテーション）」の日程につきましては、場所や集合時間などについて別途お知らせします。

## 第8 応募に関する留意事項

応募に関する留意事項は次のとおりです。

### 1 接触の禁止

本件公募への参加・申込みに関して、第9売却候補者の選定方法（審査及び選考の基準）に示す選定委員会委員、その他町職員や本件関係者に応募者が自己の利益となるような接触を禁止します。

応募者が特定の者を有利にし、又は不利にするような働きかけを行ったときは失格とします。なお、選定委員については公表しません。

### 2 複数応募の禁止

（1）ひとつの法人が複数の応募をすることはできません。グループで応募する場合も一法人とみなします。

（2）応募者又はそのグループの構成員は、他の応募者の構成員になることはできません。

### 3 申請書類の完備

参加申込書は、所定の期限までに一括で提出してください。参加資格審査とプロポーザル審査は一括審査方式にて行うこととしますので、書類に不備がある場合、失格となりますのでご注意ください。

#### 4 提出書類変更の禁止

提出された参加希望表明書及び参加申込書の内容については、提出期限後において再提出又は差替することはできません。ただし、提出期限後その内容に明らかな錯誤があると認められる場合は、審査会での協議により認められた場合に限り訂正することができます。

#### 5 虚偽の記載をした場合の無効

提出された参加申込書に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

#### 6 応募書類の取扱い

参加希望表明書及び参加申込書等の応募書類は、理由の如何を問わず返却しません。

また、書類は山都町情報公開条例に基づき、不開示情報を除いて公開することがあります。

#### 7 費用負担

参加申込書の作成、提出等応募に際して発生する経費等は、全て応募者の負担とします。

#### 8 追加書類

本要項で定める参加申込書のほか、必要に応じ追加書類の提出を求めることがあります。

#### 9 その他

(1) 参加者は、参加申込書の提出をもって、募集要項及び契約等の内容に同意したものとみなします。

(2) 参加希望表明書及び参加申込書を提出後、本件公募への参加を辞退する場合は、令和5年9月15日（金）までに、辞退届（任意様式）を担当課に持参又は郵送（必着）により提出してください。

### 第9 売却候補者の選定方法（審査及び選考の基準）

売却候補者の審査及び選定方法は次のとおりです。

#### 1 審査及び選定方法

売却候補者の選定にあたっては、透明性、公平性、客観性を確保するとともに、専

門的視点からの評価を行うため、学識経験者等の委員で構成する旧国民宿舎譲渡先候補者の選定に係る公募型事業提案事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置して、次の審査項目について審査評価します。

また、選定委員会による審査結果について、最も評価点の高い提案者を選定し町長へ報告します。町長は審査結果を踏まえて売却候補者を決定します。

## 2 審査内容

### (1) 資格審査

提出された書類により資格要件等に係る審査を町で行います。

### (2) 書類・面接審査（売却候補者の選定）

ア 応募内容や企画提案内容などについて、選定委員会において、書類審査、企画提案者によるプレゼンテーション及び選定委員会委員によるヒアリングを実施します。

日時、場所、実施方法等は、別途通知します。

なお、次の留意事項を守ってください。

イ 参加申込書の提出時に添付していない資料を、この場で新たに提出することはできません。

なお、プレゼンテーションでは、参加申込者自ら説明することとし、その際の説明内容は、原則として、提出された企画提案書の範囲内にとどめてください。

ウ プレゼンテーションの出席は3名までとします。出席者（参加申込者以外の出席は不可）については、選定委員会開催日の前日（必着）までに、書面（第11号様式）により、持参又は郵送にて提出してください。

プレゼンテーションに出席しなかったときは、参加資格を取り消します。

(3) 最高得点の者を売却候補者とします。最高得点の者が複数の場合は、選定委員会により合議を行い順位を決定します。

## 3 審査項目

審査項目は以下のとおりです。

### ①基本方針に関する項目

本件公募の申請に至った経緯や目的を踏まえ、施設の経営に関する基本的な方針を提案してください。

### ②経営能力及び経営基盤に関する項目

ア 宿泊施設・温泉施設経営の実績

宿泊施設や温泉施設など、当該施設と類似した施設を経営した実績がある場合は、その施設の規模や実績を示してください。

イ 温泉宿泊施設及び公衆浴場の運営に関する考え方

本施設の温泉宿泊施設及び公衆浴場の運営に関する考え方を示してください。

ウ 経営基盤及び資金調達計画

経営基盤及び資金調達計画について提案してください。

なお、併せて提出された書類(財務諸表)により経営能力の審査も行います。

資金調達計画を記載してください。(複数の者が自己資金を出資する場合は、出資者と出資割合を記載してください。)

また、借入金は、調達先毎に記入し、調達先、償還年限・金利等を記載してください。

③事業計画・収支計画に関する項目

ア 事業計画・収支計画の有効性(実効性)

譲渡後の事業計画の内容、有効性について提案してください。

なお、収支計画についても具体的に説明してください。

イ 新たな投資(改修含む)の内容及び規模

譲渡後の施設リニューアルや改修計画について、その内容を具体的に提案してください。

ウ 投資計画、売上計画及び損益計画について、それぞれ5年分を記載してください。

④事業運営及び維持管理に関する項目

ア 実施体制

人員の配置も含め、事業の実施体制についてご提案してください。

イ 安定的かつ効果的な集客及び賑わい創出の取組み

施設への集客や賑わい創出、交流人口等を拡大していくための取組みについて提案してください。

ウ 利用者の利便性・満足度を高める取組み

利用者の利便性やサービス向上をどのように図るかを提案してください。

エ 施設、設備等の適正な維持管理

施設の維持管理をどのように行っていくかを提案してください。

オ 収益性を高める取組み

収益力を高めるための取組みを提案してください。

⑤地域振興及び活性化に関する項目

ア 地元雇用の促進

地元雇用の考え方について提案してください。

イ 地域製品の活用及び地元企業、商店への受注促進

当該施設が地元経済の拠点施設であることを踏まえ、地元経済をどのように

活性化していくのかを提案してください。

ウ 地域の活性化に繋がる取組み

地域と協力・連携し町内商店街をどのように活性化していくのか、ひいては山都町全体にどのように広げていくのかを提案してください。

#### ⑥購入価格に関する項目

ア 購入価格（譲渡希望価格）を記載してください。

審査結果により売却候補者となった場合に契約金額となるものです。

#### 4 審査基準・配点

審査における配点は以下のとおりです。

区分	企画提案書（第7号様式・任意様式） 購入価格調書（第8-1様式） 購入価格調書内訳書（第8-2号様式） 評価項目		配点
	審査項目	評価基準	
審査項目	①基本方針	ア 施設経営に係る基本方針	10
	②経営能力及び経営基盤	ア 宿泊施設・温泉施設経営の実績 (類似事業の実績)	15
		イ 温泉宿泊施設及び公衆浴場の運営に関する考え方	
		ウ 経営基盤及び資金調達計画	
	③事業計画・収支計画	ア 事業計画・収支計画の有効性 (実効性)	25
		イ 新たな投資（改修含む）の内容及び規模	
		ウ 投資計画、売上計画、損益計画 (それぞれ5年分)	
	④事業運営及び維持管理	ア 実施体制	25
		イ 安定的かつ効果的な集客及び賑わい創出の取組み	
		ウ 利用者の利便性・満足度を高める取組み	

		エ 施設、設備等の適正な維持管理	
		オ 収益性を高める取組み	
	⑤地域振興及び活性化	ア 地元雇用の促進	15
		イ 地場製品の活用及び地元企業への受注促進	
		ウ 地域の活性化につながる取組み	
	⑥購入価格 (譲渡希望価格)	ア  $\frac{\text{【購入価格】}}{\text{【参加者の最高購入価格】}} \times 10 \text{ 点}$ 小数点第1位以下を切り捨てる ただし、配点上限は10点とする	10
		評価点合計	

## 5 失格基準

選定委員会委員の評価点の平均点が配点の60点未満のとき。

## 6 審査結果の通知及び公表

売却候補者を選定後、速やかに審査を受けた全ての応募者に書面で通知します。グループで応募した場合は、代表法人に通知します。また、審査結果について山都町ホームページにて公表します。なお、選定結果に関する問合せ、異議申立ては受け付けません。

## 第10 その他の事項

その他の注意事項については次のとおりです。

### 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費用に充てるため、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。(地方税法(昭和25年法律第226号)第701条。税の内容等については、山都町税務住民課へ確認してください。)

## 2 屋外広告物について

看板やのぼり等、広告物を掲出する場合には、熊本県屋外広告物条例、山都町景観づくり条例による手続が必要な場合があります。

## 3 プロポーザルの中止等

町は、緊急かつやむを得ない理由により、本プロポーザルを中止する場合があります。

なお、この場合において、本プロポーザルに要した費用を町に請求することはできません。

## 4 その他

### (1) 浴場施設について

浴場施設のうち露天風呂については、漏水があり改修が必要です。

### (2) 防犯カメラ設備について

防犯カメラの設置はありません。必要に応じ設置してください。

### (3) 非常用自家発電について

非常用自家発電はありません。

### (4) 温泉揚湯ポンプについて

温泉揚湯ポンプの予備1台があります。必要に応じ活用ください。

### (5) 温泉配管について

所有権移転後、ただちに泉源地から温泉施設敷地までの温泉配管の町有地の使用について、町への申請が必要となります。有償での土地賃貸借契約となりますが、配管損傷時の責任及び復旧費用（修繕及び舗装復旧等）については、全て負担していただくこととなります。

### (6) その他の事項について

その他定めのない事項については、別途協議とします。

## 第11 契約に関する事項

---

売却候補者決定後の契約に関する留意点は、次のとおりです。

### 1 契約の締結

#### (1) 仮契約と本契約

売却候補者は、審査結果の通知を受け取った日の翌日から7日以内に町と仮契約(以下「仮契約」という。)を締結するものとします。

なお、当該仮契約は、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を得たときに本契約となるものとし、この議決が得られなかったときは、無効となります。

## (2) 契約保証金

売却候補者は、仮契約の締結にあたっては、町が指定する期日までに契約保証金として契約金額の10分の1以上に相当する額を町の発行する納付通知書により納付していただきます。(仮契約締結後、「売却候補者」は「買受予定者」とします。)

契約保証金は、売買代金の納入後に返還しますが、利息は付けません。

なお、買受予定者は、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ます。

また、買受予定者の都合により仮契約を解除した場合には、契約保証金は、返還しません。

## (3) 延滞損害金

買受予定者は、売買代金を期限までに支払わなかったときは、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町に支払うものとし、ます。

## (4) 契約に要する費用

契約に要する一切の費用は、買受予定者の負担とします。

## (5) 消費税

土地以外に係る売買に関しては、消費税が発生します。

## 2 売買代金の納入並びに所有権の移転及び引渡し

### (1) 売買代金

買受予定者は、本契約締結日(町議会での議決の日)から40日以内に町が発行する納付通知書により、売買代金を一括して町に納付していただきます。

なお、契約保証金の全部又は一部を売買代金に充当することは可能です。

### (2) 所有権の移転及び引渡し

売却物件の所有権は、買受予定者の売買代金完納後に移転するものとし、売却物件は所有権が移転したときに、現状有姿のまま引渡すものとし、ます。

(売却物件引渡し後、「買受予定者」は、「買受者」とします。)

### (3) 所有権移転登記手続

売却物件の所有権移転登記手続については、売却物件引渡し後、町において行うものとし、ます。

ただし、所有権の移転登記に要する一切の費用は、買受者の負担とします。



### 3 契約不適合責任

町は、売却物件について、現状有姿のまま引渡します。

土地、建物、設備、備品、温泉権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、譲渡後は全て買受者の負担となります。

買受者は、売却物件の引渡しを受けた後、これらに数量の不足又は地中埋設物の発見、産業廃棄物等の汚染物質による土壌汚染や地下水汚染の存在等が判明した場合であっても、町に対して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ません。

### 4 相隣関係

買受者は、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題をすべて処理するものとし、町に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情等の申し立てはできません。

### 5 買戻し特約

町は、売却物件の引渡しの日から10年間に限り、買受者が売買、贈与、交換、出資等により売却物件の所有権を第三者に移転した場合に売却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、この権利を登記します。

また、買戻権の有効期限が満了したときは、買受者からの請求により抹消登記します。

なお、この抹消登記に要する費用は、買受者の負担とします。

### 6 契約の解除

町は、買受者が本要項に示した条件に違反した場合、本要項に定める義務を履行しない場合及び契約に定める義務を履行しない場合に契約を解除する権利（以下「解除権」という。）を有するものとします。

### 7 返還金、損害賠償、違約金

#### (1) 返還金

町は、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、買受者が支払った売買代金を返還しますが、利息を付けません。

また、買受者が負担した契約の費用、違約金及び売却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ません。

#### (2) 損害賠償

町は、買受者が本要項に示した条件に違反した場合、本要項に定める義務を履行しない場合及び契約に定める義務を履行しない場合に、町が損害を受けたとき

は、その損害に相当する金額を損害賠償として、買受者に請求することができるものとします。

### (3) 違約金

買受者は、町が解除権等を行使したときは、売買代金の10分の3の額の違約金を町に支払うものとします。

ただし、その該当するに至った理由が買受者の責めに帰すことができないものであると町が認めるときは、この限りではありません。

なお、この違約金は、損害賠償金の予定又はその一部と解釈しません。

## 8 土地及び建物の返還

買受者は、町が解除権等を行使したときは、町の指定する期日までに売却物件を原状に回復して、返還しなければなりません。

ただし、町が売却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、現状のままで返還することができるものとします。

また、売却物件の原状回復を町の指定する期日までに買受者が履行しないときは、町が代わって原状回復を行い、その費用は買受者が負担しなければなりません。

## 9 返還金の相殺

町が解除権等を行使したときは、買受者が支払う損害賠償金、違約金又は町が買受者に代わって行う原状回復に要した費用と返還する売買代金の全部又は一部を相殺するものとします。

## 第12 担当課（問合せ先・提出先等）

担当課（問合せ先・提出先等）は、次のとおりです。

### 1 担当課（問合せ先・提出先等）

〒861-3592 熊本県上益城郡山都町浜町6番地  
山都町役場 商工観光課 商工観光係  
TEL：0967-72-1115 FAX：0967-72-1080  
E-mail：[shokan@town.kumamoto-yamato.lg.jp](mailto:shokan@town.kumamoto-yamato.lg.jp)

### 2 提出方法

郵送で提出される場合には、一般書留郵便、簡易書留郵便又は特定記録郵便のいずれかにより送付してください。