

公募型プロポーザル方式による 県有財産の売却のご案内

地方職員共済組合湯田保養所 翠山荘売却事業

公募要項

令和6年2月16日

山口県 給与厚生課

目次

1 事業の趣旨	1
2 県有財産（売却物件）の概要	2
3 募集内容	3
(1) 建物売却に当たっての基本的な考え方	
(2) 整備条件	
(3) 制限事項	
4 売却条件	4
(1) 最低売却価格	
(2) 建物の引き渡し	
(3) 事業の履行	
(4) 買戻し特約	
(5) 契約不適合責任	
5 応募者の資格要件	5
6 募集の流れ	7
7 応募手続き等	8
(1) 事業者募集要項等の配布	
(2) 現地説明会の開催	
(3) 質問の受付と回答	
(4) 応募申込書類の受付	
(5) 提案書類の受付	
(6) 応募申込書類及び提案書類の取扱い	
(7) 応募の辞退	
(8) その他	
8 最優秀提案者の選定方法等	11
(1) 評価の方法	
(2) 公表	

9	県有財産売買契約締結の流れ等	13
(1)	契約の手順	
(2)	県有財産売買契約の項目	
(3)	優先交渉権者との協議不成立等の場合	
(4)	県有財産売買契約の締結・契約保証金の納付	
(5)	売買代金の納付、建物の引き渡し	
(6)	所有権移転登記の手続き、所有権移転の禁止	
(7)	買戻し特約の登記及び抹消の手続き	
(8)	その他特記事項	
10	事業の履行に当たっての留意事項	15
(1)	法令等の遵守	
(2)	通知義務、地元説明	
(3)	公租公課の負担	
11	事務局・問い合わせ先	16
別紙1	評価項目及び配点について	17
別紙2	買受希望価格見積書の提出について	18

別添資料1	物件説明書
別添資料2	公募資料作成様式

1 事業の趣旨

地方職員共済組合湯田保養所「翠山荘」については、昭和39年の開業以来、多くの観光客・宿泊客に利用されてきましたが、近年の利用者の減少等により令和3年3月31日に廃止しました。

こうした中、山口市は、「第二次山口市総合計画」等において、県内有数の温泉地として湯田温泉ゾーンを位置づけ、市民と観光客の双方に魅力を感じてもらえる観光地域づくりを推進しており、令和5年10月に「湯田温泉パーク」の建設に着手するなど、宿泊・飲食機能の維持・集積を図っているところです。また、これらを踏まえ、市から県に対して「翠山荘」の跡地利用について、「宿泊機能の維持に向けて、宿泊事業者への優先的な譲渡」を強く要望されているところです。

これらのことから、地元山口市の意向を踏まえ、市の総合計画等に基づく湯田温泉地域のまちづくり等に資するよう、宿泊施設とする用途制限を附して、民間事業者の有する企画力、資金力、ノウハウ等を活用し、提案内容と価格の双方を評価できる公募型プロポーザル方式により建物を売却することとしました。

応募を検討されている事業者におかれましては、当館の立地特性を最大限に活かした湯田温泉の観光地域づくりの推進に繋がる積極的なご提案をお願いいたします。

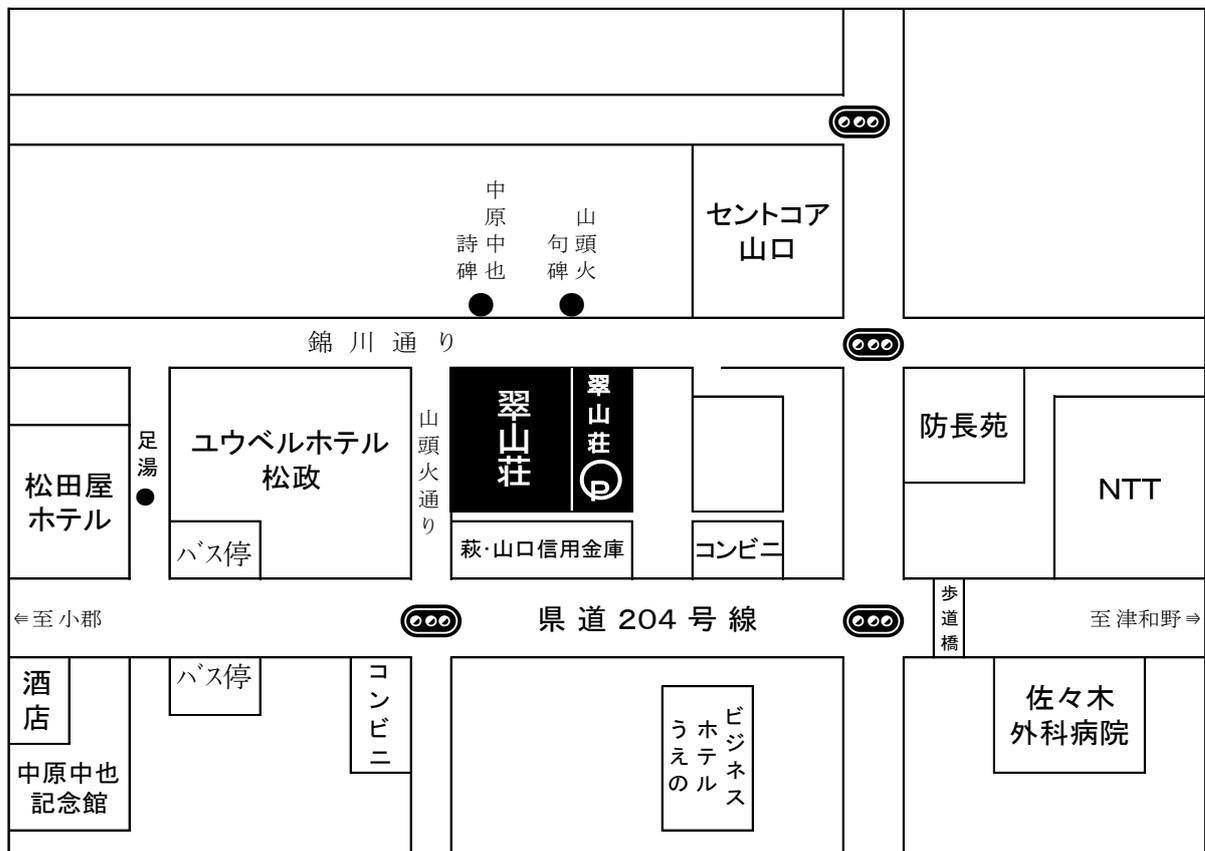
2 県有財産（売却物件）の概要

①所在地・地番：

区分	所在地	家屋番号	地目、又は種類・構造	数量	備考
建物	山口市湯田温泉 3丁目 1216-9 山口市湯田温泉 3丁目 1227-3 山口市湯田温泉 3丁目 1227-5 山口市湯田温泉 3丁目 1227-10 山口市湯田温泉 3丁目 1229-1 山口市湯田温泉 3丁目 1216-9 先 山口市湯田温泉 3丁目 1227-3 先	1227 番 3	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	1階 1,138.22㎡ 2階 1,130.62㎡ 3階 776.31㎡ 4階 504.54㎡ 5階 504.54㎡ 6階 370.09㎡ 地下1階 217.16㎡ 計 4,641.48㎡ (1,404.05坪)	登記面積
	(附属建物)	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	ゴミ置場 38.96㎡ (11.79坪)	登記面積	

※「土地」については、土地所有者である地方職員共済組合が売却します。

- ②用途地域：商業地域
- ③建ぺい率：80%
- ④容積率：400%（指定）
- ⑤詳細：物件説明書のとおり
- ⑥位置図：



3 募集内容

下記「3（1）建物売却にあたっての基本的な考え方」を踏まえ、「3（2）整備条件」および「3（3）制限事項」を遵守した提案としてください。

また、応募者自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行い、関係法令及び条例要綱等を遵守してください。

（1）建物売却にあたっての基本的な考え方

本物件の活用にあたっては、山口市の観光拠点となる湯田温泉ゾーンの立地において、引き続き宿泊機能を維持し、湯田温泉の宿泊客数等の交流人口の増加に寄与する施設として整備する必要があります。

①第二次山口市総合計画の位置付け

当地を含む湯田温泉ゾーンは、第二次山口市総合計画において、「湯田温泉おもてなしのまちづくり～住んでよし・訪れてよしの湯田温泉～」として、市民と観光客の双方に魅力を感じてもらえる観光地域づくりを推進しています。

また、湯田温泉ゾーン内に温泉街エリアを設定し、宿泊・飲食機能の維持・集積を図っています。

[第二次山口市総合計画]

<https://www.city.yamaguchi.lg.jp/site/shiseijoho/list149-512.html>

②山口市版立地適正化計画の位置づけ

山口市コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり計画において、山口都市機能誘導エリアでは高次都市機能の中でも日常生活に密接に関連する医療・商業・教育・行政機能の集積を図ることとしており、山口都市機能誘導エリア内に位置する湯田温泉ゾーンでは、健康増進、保養、サービス機能の集積を図ることとしています。

[山口市コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり計画]

<https://www.city.yamaguchi.lg.jp/site/shiseijoho/54461.html>

（2）整備条件

宿泊施設として運営すること。

※宿泊施設とは、旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号（以下「法」））第 2 条第 2 項に定める「旅館・ホテル営業」に供する施設（法第 2 条第 3 項及び 4 項に定める「簡易宿所営業」及び「下宿営業」のほか、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）第二条第三項に定める「住宅宿泊事業」を除く。）。

（3）制限事項

提案にあたっては、次に掲げる①から⑤を制限事項とします。

なお、建物の活用にあたっては、当地周辺に与える影響（騒音、衛生など）について、配慮してください。

また、事業実施にあたっては、周辺自治会等の地域住民への積極的な情報提供に努

め、事業者の責任で地域住民の意見には誠意をもって対処してください。

- ① 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及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に供するものでないこと。
- ② インターネット異性紹介事業を利用して児童を誘引する行為の規制等に関する法律(平成15年法律第83号)第2条第2号に規定するインターネット異性紹介事業に供するものでないこと。
- ③ 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号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- ④ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- ⑤ 宗教活動や政治活動に供するものでないこと。

4 売却条件

(1) 最低売却価格

- ・金35,200,000円とする。
- ・提出された買受希望価格が最低売却価格未満である場合、失格とします。

(2) 建物の引き渡し

- ・本物件は、原則、現況の状態引き渡します。
※詳しくは、物件説明書をご覧ください。
- ・引き渡し時期は、令和6年5月以降を予定しています。

(3) 事業の履行

所有権移転のあった日から2年以内に、事業提案書に基づく工事に着手することを約定していただきます。ただし本県が了承した場合は、この限りではありません。

(4) 買戻し特約

本県は、事業提案書に記載している内容を確実に履行していただくよう、所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約の登記をします。

(5) 契約不適合責任

本県は、物件の引き渡しの後、物件についての種類、品質又は数量に関する一切の契約不適合責任を負わないものとし、契約に不適合であることを理由とする履行の追完請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

5 応募者の資格要件

次の（１）～（２）の全てを満たすことを要件とします。応募後、この資格要件を満たしていないことが判明した場合は、失格とします。応募者の資格要件は、関係各署などへ照会し確認することがあります。

（１）自ら本物件を取得し、整備・運用する法人であること（法人の連合体も可とする。連合体で応募の場合は代表構成員を定め構成員の役割分担を明確にすること。）。

（２）次の全ての事項に該当しないこと（連合体の場合、全ての構成員が満たすもの）。

- ① 他の応募者の構成員として重複している者
- ② 県と現在係争中にある者
- ③ 国税、県税その他租税公課を滞納している者
- ④ 県が行う県有財産売払に関し、下記の事実があった後、２年を経過していない者
 - ・入札を取消されたことがある者
 - ・落札者として資格を取消されたことがある者
 - ・申込を取消されたことがある者
 - ・当選者若しくは補欠者としての資格を取消されたことがある者
 - ・落札者及び当選者（補欠者が繰上げにより当選者となった場合を含む）及び先着順買受申請者で契約の締結及び代金の納入に至らなかった者
- ⑤ 地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４の規定に該当する者
- ⑥ 会社更生法（平成１４年法律第１５４号）に基づく更生手続開始又は民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
- ⑦ 法人の代表者、役員及び使用人が、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成１１年法律第１４７号）第５条及び第８条第２項第１号に掲げる処分を受けている団体に所属している者又は関与している者
- ⑧ 手形交換所・電子交換所による取引停止処分を受けている者
- ⑨ 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、「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。）のほか、次に掲げる者
 - ・当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者
※「これに類するもの」とは、公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものをいう。
 - ・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。）又は暴力団員でなくなった日から５年を経過していない者
 - ・役員等（法人の役員又はその支店若しくは営業所等を代表する者で役員以外の者）が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
 - ・自己、自社若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を利用している者
 - ・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等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

- ・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者
- ・暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用している者
- ⑩ 最優秀提案者及び次点提案者を選定する前に、選定委員会の委員及び担当課に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けることを目的として、審査に関する照会・接触等の働きかけを行った者
- ⑪ 本物件を転売等による不動産投資目的のために取得しようとする者
- ⑫ その他知事が不相当と認める者

6 募集の流れ

事業者募集要項等の配布

募集要項 P 8



現地説明会

募集要項 P 8



質問の受付と回答

募集要項 P 8



応募申込書類の受付

募集要項 P 9

応募者の資格要件審査



提案書類の受付

募集要項 P 10



事業者選定委員会審査
(ヒアリング等)

募集要項 P 11



優先交渉権者の決定及び
結果の通知、公表

募集要項 P 12



県有財産売買契約の締結
契約保証金の納付

募集要項 P 13



売買代金の納付、
所有権移転、建物の引き渡し

募集要項 P 14



所有権移転登記、
買戻し特約登記

募集要項 P 14

令和6年2月16日(金)～令和6年4月12日(金)
16時まで(土曜日、日曜日、祝日を除く)

令和6年2月22日(木) 14時～
申込期限: 2月20日(火) 16時まで

令和6年2月26日(月)～同年2月29日(木)
16時まで(質問受付終了後、3月5日(火)を
目途に回答)

令和6年3月1日(金)～同年3月27日(水)
16時まで(土曜日、日曜日、祝日を除く)

審査結果の通知(連合体の場合、代表構成員に通知)

令和6年4月5日(金)～同年4月12日(金)
16時まで(土曜日、日曜日を除く)

令和6年4月中旬(予定)

令和6年4月下旬(予定)

令和6年4月(予定)

令和6年5月(予定)

令和6年5月(予定)

7 応募手続き等

(1) 事業者募集要項等の配布

- 配布期間:令和6年2月16日(金)～令和6年4月12日(金) (土曜日、日曜日、祝日を除く)
- 配布時間:10時～16時 (12時～13時を除く)
- 配布場所:〒753-8501
山口市滝町1番1号 山口県庁 本館棟6階
山口県総務部給与厚生課経理班(事務局)
電話番号 083-933-2060
電子メールアドレス a10300@pref.yamaguchi.lg.jp

※募集に関する各様式などは、山口県ホームページからダウンロードできます。

【<https://www.pref.yamaguchi.lg.jp//soshiki/2/242702.html>】

(2) 現地説明会の開催

- 予定日時:令和6年2月22日(木) 14時から
- 開催場所:山口市湯田温泉3丁目1227番地3 翠山荘
- 申込方法:参加を希望する旨及び法人等の名称、代表者の氏名及び参加希望者(各法人2名までの氏名を明記の上、電子メールにより、令和6年2月20日(火)16時までに申し込むこと。なお、当日、募集要項等は各自持参するものとし、質問、意見等は受け付ません。
- その他:同日、14時30分から地方職員共済組合による土地売却に係る現地説明会が開催されます。

(3) 質問の受付と回答

- 受付期間:令和6年2月26日(月)～同年2月29日(木)16時まで
- 受付方法:様式1「質問書」に記入の上、電子メールで送付してください。(訪問、電話、郵送による受付はできません)
※「質問書」を送付した時は、電話連絡をお願いします。
- 回答方法:質問受付終了後、3月5日(火)を目途に回答を山口県ホームページに掲載します(質問を行った事業者名は非公表)。なお、質問者に対し、個別には回答しません。

※山口県ホームページ

【<https://www.pref.yamaguchi.lg.jp//soshiki/2/242702.html>】

(4) 応募申込書類の受付

○受付期間：令和6年3月1日(金)～同年3月27日(水)（土曜日、日曜日、祝日を除く）

○受付時間：10時～16時（12時～13時を除く）

○提出方法：持参又は郵送（配達証明）によること。なお、持参の場合は、事前に電話連絡をお願いします。

- 提出書類：①応募表明書兼誓約書 様式2 正1部 副1部
- ②構成員一覧表（連合体として応募する場合のみ）
様式2（別添1） 正1部 副1部
- ③会社概要・事業経歴書（*） 様式2（別添2） 正1部 副1部
- ④役員等名簿（*） 様式2（別添3） 正1部 副1部
- ⑤支店等への委任状（必要な場合のみ）
様式3 正1部 副1部
- ⑥代表構成員への委任状（連合体として応募する場合のみ）
様式4 正1部 副1部
- ⑦会社概要（パンフレットなど）（*） 正1部 副1部
- ⑧定款等写し（*） 正1部 副1部
- ⑨法人登記簿謄本及び印鑑証明書（発行後3か月以内のもの）（*）
正1部 副1部
- ⑩提案書類を提出する日の属する事業年度の前事業年度及び前々事業年度の決算書類（貸借対照表、損益計算書）（*）
正1部 副1部
- ⑪納税証明書（国税「未納の税額のないことの証明」、県税「滞納のないことの証明」、発行後3か月以内のもの）（*）
正1部 副1部
- ⑫類似の開発経験や実績が記載されたパンフレット等（*）
正1部 副1部

※注）1 連合体の場合、上記（*）印資料は、全構成員分を提出してください。

2 書類の不備を含め、期限までに提出がない場合、受け付けられませんので、余裕をもってご提出ください。

3 副本は正本複写による提出を可とします。ただし、カラーでしか詳細を判別できない箇所は白黒とせず、カラーで複写してください。

4 構成員が変更となる場合は、様式5「構成員変更届」を提出してください。

なお、下記7（5）「提案書類の受付」後は、構成員の変更や追加は認めません。

○応募者の資格要件審査：応募申込書類の受付後、審査結果を通知します。

（連合体の場合、代表構成員に通知）

(5) 提案書類の受付

- 受付期間：令和6年4月5日(金)～同年4月12日(金)（土曜日、日曜日を除く）
- 受付時間：10時～16時（12時～13時を除く）
- 提出方法：持参又は郵送（配達証明）によること。なお、持参の場合は、事前に電話連絡をお願いします。

- 提出書類：①提案申込書 様式7 正1部 副1部
- ②買受希望価格見積書 様式8 正1部
- ③提案概要書（A3版片面印刷）
様式9 正1部 副1.5部
- ④提案内容のまとめ（A3版片面印刷）
様式10 正1部 副1.5部
- ⑤事業提案書（※A3版横片面印刷、表紙を除き10枚以内。様式は自由ですが、以下の項目が確認できる資料を提出してください。）
任意様式 正1部 副1.5部

○建築計画図について

詳細な建築図面は必ずしも必要としませんが、開発の全体像やプラン等の提案内容が分かるように、できるだけ分かりやすく表現してください。

建築概要及び施設内容、敷地利用・配置計画図（外構も含め、全体を表現）、土地利用・建物利用面積、平面図、立図、動線計画、イメージ図等で表現することが考えられます。

○評価について

評価の項目に、どのように対応しているのか具体的に分かるように記述してください。

評価基準1 宿泊機能の維持

- ・ 宿泊施設としての具体的、継続的な利活用計画を記入してください。

評価基準2 地域貢献

- ・ 地元山口市が求める湯田温泉の観光地域づくりの推進に向けた提案を記入してください。

評価基準3 事業遂行能力

- ・ 事業を確実に遂行する能力を有すること、経営状況が安定していることを記載してください。

- ⑥資金調達が確認できる資料（預金残高証明書、預金通帳の複写、融資関心表明書（LOI）など）

※預金残高証明書等は令和6年4月5日以降のものを提出してください。

正1部 副1.5部

- ※注) 1 書類の不備を含め、期限までに提出がない場合、辞退したものとみなしますので、余裕をもってご提出ください。
- 2 様式9、様式10及び「事業提案書」は、提案内容の評価等で使用するため、応募者名が特定される表現は禁止します。
- 3 様式9、様式10及び「事業提案書」には、「提案名称」を必ず記載してください。
- 4 審査内容については別紙1をご確認ください。
- 5 買受希望価格見積書の提出に当たっては、別紙2の手順に従ってください。

(6) 応募申込書類及び提案書類の取扱い

- ① 提出する書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。
ただし、提案内容の公表その他本県が必要と認める場合、本県は、提出された書類の全部又は一部を許可なく無償で使用できるものとします。
また、提出された書類は、山口県情報公開条例の規定に基づき非公開とすべき箇所を除き公開することがあります。
- ② 提出された書類は返却しません。
- ③ 提出された書類について、原則、追加、変更などは受け付けません。なお、事務局から追加で資料を求めることがあります。

(7) 応募の辞退

応募を辞退する場合は、様式6「応募辞退届」を提出してください。

(8) その他

応募に際して必要となる費用については応募者で負担することとし、採用結果にかかわらず本県が費用負担することはありません。

8 最優秀提案者の選定方法等

最優秀提案者の選定に当たり、山口県が別途設置する選定委員会において、応募者から提出された提案書類・提案内容の評価を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定（応募者が1社の場合でも評価を行い選定）します。

評価は、「企画提案」と「買受希望価格」を評点化することで行います。「企画提案」と「買受希望価格」の点数の割合は、以下のとおりです。

$$\text{総合評価点(100点)} = \text{企画提案評価点(75点)} + \text{価格評価点(25点)}$$

なお、最優秀提案者及び次点提案者を選定する前に、選定委員会の委員及び事務局に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けることを目的として、審査に関する照会・接触等の働きかけを行った場合、当該応募者は失格とします。このため、選定委員会の委員は、本県が優先交渉権者を決定した後に、公表するものとします。

(1) 評価の方法

ア 応募者の資格要件審査

- ① 応募者の資格要件や提出された書類の不備を審査します。
- ② 上記「5 応募者の資格要件」を満たさないことが判明した場合は失格とします。

イ 提案内容の評価

- ① 上記アの要件を満足する応募者の提案について、選定委員会の各委員は、別紙1「評価項目及び配点について」の各項目に対し、提案書類及び応募者ヒアリングを基に審査を行い、評価（評点化）します。

なお、各委員が評価した評価点を平均した点数(小数点第二位を四捨五入し、少数第一位まで算出)について、企画提案評価点(75点満点)が、6割未満(45点未満)となる事業者は失格とします。

- ② 応募者ヒアリングの日程、場所、内容などについては、電子メールで通知します。

日程は、令和6年4月中旬を予定しています。

なお、連合体で応募の場合、代表構成員に通知します。

- ③ 応募者ヒアリングは、提出された書類のみを用いて、応募者に提案内容の説明をしていただきます。当日、追加資料を用いた説明などは認めません。

ウ 買受希望価格の評価

- ① 応募者の買受希望価格は、以下の式により評価（評点化）します。小数点第二位を四捨五入し、少数第一位まで算出します。

$$\text{価格評価点} = (\text{買受希望価格} \div \text{最高買受希望価格}) \times 25 \text{点}$$

- ② 提出された買受希望価格が最低売却価格未満の応募者は失格とします。

エ 最優秀提案者等の選定

選定委員会は、各応募者の提案に対する総合評価結果を取りまとめ、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

オ 優先交渉権者の決定、通知

本県は、選定委員会での最優秀提案者等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、その結果を、各応募者に通知します（令和6年4月下旬を予定）。連合体で応募の場合、代表構成員に通知します。

(2) 公表

優先交渉権者（連合体で応募の場合、全ての構成員名）、全ての応募者の買受希望価格、提案内容、評価点等は、山口県ホームページにおいて公表します。この場合、優先交渉権者以外の応募者は匿名とします。

9 県有財産売買契約締結の流れ等

(1) 契約の手順

- ① 本県と優先交渉権者で、事業提案書を基礎として契約内容に関する協議を行います。
- ② 契約内容に合意した後、本県と優先交渉権者との間で建物の売買契約を締結します。
- ③ 建物の引き渡し及び所有権の移転は、令和6年5月を予定しています。

(2) 県有財産売買契約の項目

県有財産売買契約の主な項目は、次のとおりですが、最終的には、優先交渉権者と協議の上、決定します。

- ① 県有財産売買契約締結に関する事
- ② 所有権の移転に関する事
- ③ 契約不適合責任に関する事
- ④ 事業計画の実施に関する事
- ⑤ 契約義務違反に関する事
- ⑥ その他

(3) 優先交渉権者との協議不成立等の場合

優先交渉権者との契約内容について合意しなかった場合若しくは、上記「5 応募者の資格要件」を満たさないことが判明した場合等、何らかの理由で優先交渉権者が本県との契約を締結できなくなった場合は、次点交渉権者と契約についての協議を行うことができることとします。

(4) 県有財産売買契約の締結・契約保証金の納付

- ① 売買契約締結の際、契約保証金として契約予定金額の10分の1を納付していただきます。

なお、契約保証金は売買代金に充当しますが、保証金には利息を付さないものとします。

- ② 契約締結後、契約解除事由に該当する場合や売買代金の全額が納入されない場合、本県は契約を解除することができるものとします。

なお、この場合、契約保証金は本県に帰属するものとします。

※ 優先交渉権者又は次点交渉権者は、売買契約締結後、地方職員共済組合湯田保養所 翠山荘売却事業の事業予定者（以下、「事業者」という。）となります。

また、契約及び契約に関する諸費用は、事業者の負担とします。

(5) 売買代金の納付、建物の引き渡し

- ① 本物件の売買代金（契約保証金との差額）は、本県が発行する「納入通知書」により全額を一括納入していただきます（連合体の場合、代表構成員が代表して一括納入してください）。指定の期日までに売買代金の納入に至らなかった場合、契約保証金は本県に帰属します。
- ② 売買代金の納付期限は、令和6年5月を予定しています。
- ③ 売買代金の納入が完了した時に、本物件についての所有権移転及び引き渡しがあったものとします。

(6) 所有権移転登記の手続き、所有権移転の禁止

- ① 売買代金の納入を確認した後、本県が所有権移転登記を行います。登記に要する費用は事業者の負担とします。
- ② 所有権移転のあった日から10年間は、第三者への所有権の移転は認めません。ただし、本事業を確実に履行できる第三者に承継する場合で、本県の承認を得たときはこの限りではありません。
- ③ 本県の承認を得ることなく所有権の移転登記を行った場合、売買代金の3割相当額を違約金として徴収します。その場合、建物の買戻しを行うことがあります。

(7) 買戻し特約の登記及び抹消の手続き

- ① 本県は、提案された本物件に係る事業計画が確実に履行されるよう、所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約の登記をします。
- ② 買戻し特約の登記は、本県が所有権移転登記と同時に行います。登記に要する費用は事業者の負担とします。
- ③ 本県が合意した事業計画と異なる計画が実施されるなど、本募集の趣旨を逸脱すると認められるときは、売買代金の10分の3に相当する金額を違約金として徴収します。その場合、本物件の買戻しを行うことがあります。
- ④ 買戻しの際は、利息を付さずに売買代金を返還するものとし、その他の費用は一切返還いたしません。
- ⑤ 買戻し期間満了前の買戻し特約の登記の抹消及び変更登記に係る一切の費用は事業者が負担するものとし、次の条件を満たした場合にできることとします。
- ・ 事業者の買戻し特約の登記の抹消申請が正当であると本県が承認した場合（申請内容に基づき個別判断）

- ⑥ 県は、上記①の買戻しの期間中に指定期間が満了したときは、事業者の請求により、買戻しの特約の抹消登記を行います。登記抹消に要する費用は事業者の負担とします。
- ⑦ 買戻し特約登記抹消後においても、所有権移転のあった日から10年間は、本物件を提案された事業計画の用途（以下、「指定用途」という。）以外に供することは禁止とし、指定用途以外の用途に供したことを発見した場合、売買代金の10分の3に相当する金額を違約金として徴収します。

（8）その他特記事項

- ① 契約後、やむを得ない事由により事業提案書に記載している内容を変更しようとする時は、変更を必要とする事由及び変更後の内容について、予め本県の承認が必要となります。
- ② 事業者が不正な手段により契約を締結した場合又は契約に基づく債務を適正に履行できないと本県が判断した場合には、契約を解除することがあります。
- ③ 買戻しや契約解除を行う場合、事業者は自己の負担により、本事業建物を原状に回復するものとします。
- ④ 事業者は、本物件の引き渡しの後、物権の種類、品質、又は数量に関して契約内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができません。

10 事業の履行に当たっての留意事項

（1）法令等の遵守

事業の履行に当たり、法令等を事業者自らの責任において確認し、関係機関と協議し、遵守するものとします。

- （例）地方自治法（昭和22年法律第67号）
- 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- その他関連法規（条例を含む）

（2）通知義務、地元説明

- ① 事業者は、事業提案書に基づく工事に着手するとき及び操業開始したときは、その旨を直ちに本県に通知するものとします。その他の提案内容について、提案通りの計画となっているか確認を行うため、追加の資料提出を求めることがあります。
- ② 事業者は、本契約の締結後であっても、本県の求めに応じ、事業の実施に関する協議や調整を行うとともに、地元自治会等周辺住民への積極的な情報提供に努め、事業者の責任で周辺住民の意見には誠意をもって対処するものとします。

（3）公租公課の負担

売買物件に対して賦課される公租公課（固定資産税、都市計画税等）については、所有権移転日の属する年の翌年の1月1日を起算日とし事業者の負担となります。

1 1 事務局・問い合わせ先

○事務局

山口県 総務部 給与厚生課

○問い合わせ先

〒753-8501

山口市滝町1番1号 山口県庁 本館棟6階

山口県 総務部 給与厚生課 経理班（事務局）

電話番号 083-933-2060

電子メールアドレス a10300@pref.yamaguchi.lg.jp

地方職員共済組合湯田保養所 翠山荘売却事業 事業者公募
評価項目及び配点について

評価基準		評価項目 [配点は各項目 1 点 (10 点満点は 2 点) 刻み]	
企画提案	宿泊機能の維持 35 点	宿泊施設としての具体的・継続的な利活用の計画が示されているか	10 点
		収益性のある具体的な計画が示されているか。	10 点
		施設の維持管理方針は適切か。	5 点
		施設の衛生管理方針は適切か	5 点
		利用者の安全管理方針は適切か	5 点
	地域貢献 20 点	周辺エリアと融合し、立地特性を生かした提案となっているか	10 点
		湯田温泉の歴史や文化を生かし、湯田温泉の魅力創出に繋がる整備となっているか	5 点
		地元雇用への配慮はあるか	5 点
	事業遂行 20 点	適切な事業収支計画、資金調達計画があるか	5 点
		適切な実施体制（人員配置）があるか	5 点
		過去に提案事業と類似の事業実績があるか(※2)	10 点
	企画提案評価点合計		75 点
	価格	(買受希望価格 ÷ 最高買受希望価格) × 25 点	25 点
合計得点		100 点	

※1：宿泊施設とは、旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号（以下「法」））第 2 条第 2 項に定める「旅館・ホテル営業」に供する施設をいう（法第 2 条第 3 項及び 4 項に定める「簡易宿所営業」及び「下宿営業」のほか、住宅宿泊事業法（平成 29 年法律第 65 号）第二条第三項に定める「住宅宿泊事業」を除く。）。

※2：事業実績については、日本国内のものに限る。

買受希望価格見積書の提出について

- 買受希望価格見積書（様式8）を封入し、封筒には図に指示された項目が必ず入るよう
に作成してください。縦書き横書き、社名があらかじめ印刷されている封筒を利用し
て作成するなど、様式は問いません。

封筒 表面

見 積 書 在 中	所在地	事業名	宛 先
	商号又は名称	地方職員共済組合湯田保養所	山口県 総務部 給与厚生課
代表者の氏名	翠山荘売却事業 事業者公募		
○	○		
○	○		
○	○		
○	○		
○	○		
○	○		
○	○		
○	○		

※連合体の場合は、代表構
成員の所在地、商号又は
名称、代表者の氏名を記
載してください。