

市有財産売却案内書

駒ヶ根市 総務部 財政課

〒399-4192 長野県駒ヶ根市赤須町 20 番 1 号

TEL 0265-83-2111(内線 254)

<http://www.city.komagane.nagano.jp/>

購入申込みから所有権移転登記までの流れ

① 入札申込み



- 「購入希望申込書」及び添付書類を、駒ヶ根市役所財政課へ提出してください。
- 各様式は財政課窓口へお越いただくかホームページからダウンロードしてください。
- 申込みは財政課窓口へ持参していただくか、郵送してください。
- 代理人の場合は委任状が必要です。
- 本件は、駒ヶ根市土地売却仲介手数料制度の対象とします。

② 資格審査及び協議



- 申請書及び添付書類により資格審査を行います。
- 資格審査の結果をお知らせします。
- 購入及び契約等について打ち合わせを行います。

③ 契約保証金の納入



- 契約保証金の額は、契約額の10%です。納付書に記載の納入期限までに金融機関窓口から納入してください。
- ※契約保証金は売買代金に充当することができます。ただし、売買代金の全額が期限までに納入されない場合、契約が解除され、納入された契約保証金は駒ヶ根市に帰属することとなりますのでご注意ください。

④ 売買契約の締結



- 契約保証金の納入確認後、売買契約を締結します。
- 契約書は市が用意します。契約書に貼付する収入印紙は買受人の負担となります。

⑤ 売買代金の納入



- 納付書に記載の納入期限までに金融機関窓口から納入してください。

⑥ 所有権移転登記



- 売買代金全額の納入確認後、市が所有権移転登記の手続きを行います。
- 所有権移転登記にかかる登録免許税(収入印紙)は買受人の負担となります。
- 所有権移転登記が完了しましたら登記識別情報通知(権利証)をお届けします。
- 登記識別情報通知(権利証)の受領書をお送りください。

手続完了です。

詳しくは以下の「市有財産売払要領」をご覧ください。

市有財産売却要領

1 売払いの趣旨・目的

国民宿舎すずらん荘は、駒ヶ根市の北西部、中央アルプス山麓駒ヶ根高原内に位置し、西には中央アルプス、東には南アルプスを望むことができ、森林環境も豊かな四季折々の美しい景観が広がる地域にあります。またアクセスは、中央自動車道駒ヶ根ICより車で約5分と好立地であり、夏秋を中心に観光客や登山客の方々に多くご利用いただいております。また春は花めぐり、冬はウィンタースポーツの活動拠点ともなっているほか、近隣住民の宴会・日帰り入浴の利用も好評をいただいております。

施設の設置は、駒ヶ根市が昭和43年(1968年)に総工費7,682万円をかけて新設し、駒ヶ根市国民宿舎条例の公布・施行により翌8月から営業を開始しました。その後は昭和52年の浴室増築及び施設改修工事、平成11年の増改築工事を経て現在に至っており、設置目的である市民及び観光客の保養と健康増進に資する施設として、また中央アルプス山麓の魅力づくりと滞在型・通年型観光の創出にも力を注いでまいりました。

これまでの経営状況につきましては、開設から平成17年度までは第3セクターである駒ヶ根観光開発株式会社に管理運営委託を行っており、平成18年度から現在までは指定管理者による管理を行っています。(平成28年4月からは株式会社トヨタエンタプライズが指定管理者)

年間の売上げは、宿泊・日帰りなど含め約1億800万円(過去5年平均)、利用者数は宿泊者数が約9,600人、日帰り利用が約2,600人(いずれも過去5年平均)となっており、四季折々の宿泊プランや魅力ある食事の提供、観光事業者との連携企画などにより誘客促進を図っているところです。

しかし、平成の長期不況を背景とする観光産業の低迷及び平成20年のリーマンショックの影響、ツアーバス等の事故の影響などを受け、観光事業全体として売上げ・利用者数ともに右肩下がり状況が続いていますが、当施設においては指定管理者による営業努力や各種プランの造成などにより、近年では横ばいの状況にあります。

市を象徴する観光地にある中核的施設であり、周辺宿泊施設に与える影響等も懸念されたことから、売上増と経費削減、資金需要の安定確保を図るよう経営改善に努めてきたところですが、地方公共団体による直接的な経営改善には限界が見え、民間活力導入による事業立て直しが求められる状況となってまいりました。

そこで、駒ヶ根市の市有財産である「国民宿舎すずらん荘」について、民間の運営手法の導入を図り、引き続き宿泊・日帰り入浴施設として長期的かつ健全な経営により事業活動をしていただくことにより、中央アルプスや駒ヶ根高原の観光による地域発展を願った先人の願いを未来に繋ぐために、その事業及び施設を志ある民間企業に売却を行うものです。

2 売買物件

(1) 物件の名称 国民宿舎すずらん荘

(2) 物件の内訳

区分	内容	概要等			
		所在地番	家屋番号	種類	延床面積
旅館	建物	5 番 1198 5 番 1582	5 番 1198	旅館	2,567.04 m ² (776.53 坪)
		構造等		建築時期	所有者
		鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建て		昭和 43 年 7 月新築 昭和 52 年 増築 平成 10 年 増築	駒ヶ根市
		地 番		地 目	面 積
	土地	5 番 1198	宅 地	3,130.78 m ²	駒ヶ根市
		5 番 1582	宅 地	2,155.37 m ² 計 5,286.15 m ²	駒ヶ根市
物置	建物	所在地番	家屋番号	種類	延床面積
		5 番 1198	5 番 1198	倉庫	7.44 m ² (2.25 坪)
		構造等		建築時期	所有者
		コンクリートブロック造 セメント瓦葺き平屋建			駒ヶ根市

* 建物の客室数・間取り、付属設備等及び土地公図合成図等は別添資料。

(3) 最低売却価格

① 建物・設備・動産一式の最低売却価格

最低売却価格 金15,400,000円(消費税8%別)

② 土地の最低売却価格

最低売却価格 金18,977,000円

3 売り払いの条件

(1) 売買物件(以下、本物件)を現況有姿により売払います。

(2) 本売払いの趣旨に即した用途に供すること及び次の用途に供しないことを条件とします。

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項各号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又は同条第11項に規定する接客業務受託営業の用途(これらの用途に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転すること若しくは第三者に貸すことを含む。)

② 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(その団体の構成員等を含む。)が使用する用途(これらの用途に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転すること若しくは第三者に貸すことを含む。)

③ 前号に掲げるもののほか、公序良俗又は公共の福祉に反する用途

4 資格審査

次に掲げる条件をすべて満たしている方で、購入希望申請書及び指定する添付資料を提出し、駒ヶ根市長による資格の確認を受けた者とします。

- (1) 法人格を有する事業者に限定します。複数の企業による参加及び自然人による参加はできません。
- (2) 日本国内に本社又は旅館・ホテルを有する事業者（個人は除く）もしくは本趣旨に即した事業を自ら（グループ会社含む）適切に実施できる者で、かつ当施設を引き続き宿泊施設として営業できる者とします。
- (3) 株式及び株主の2／3以上が日本国籍を有する者（なお、株主が法人である場合は、法人を構成する者の2／3以上が日本国籍を有すること）で構成されている法人であること。
- (4) 観光地における宿泊施設としての趣旨及び目的を引き継ぎ、駒ヶ根高原など観光の活性化に意を用い、高原一帯を駒ヶ根市民共通の財産として認識し、周辺の住民・事業者・駒ヶ根観光協会等と協調していただける者とします。
- (5) 次の者は申請することができません。
 - ・ 駒ヶ根市の入札参加資格者の指名停止の処分を現に受けている者。（応募資格を満たす者である確認を受けた後に指名停止の措置を受けた場合、当該参加資格は取り消すものとする。）
 - ・ 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。
 - ・ 駒ヶ根市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条例第6条第1項に規定する暴力団関係者及び暴力団関係者に類似する者が当該法人の役員であると市が判断した者。
 - ・ 暴力団又はその構成員の統制の下にあると市が判断した者。
 - ・ 宗教法人や政治活動を主たる目的とすると市が判断した者。
 - ・ 法人住民税及び固定資産税等について、未納の税額がある者。
 - ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続きの申立て（旧会社更生法昭和27年法律第172号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者。
 - ・ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続き開始の申立てがなされた者及びその開始決定がされている者（同法付則第3条1項の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係るものを含む。）。
- (6) 次の者は重複して申請することができません。
 - ・ 会社法第2条第3号及び第4号に規定する親会社と子会社の関係にある場合又は親会社と同じくする子会社同士の関係にある場合のいずれかに該当する者。
 - ・ 一方の会社の会社法人の役員（以下「役員」という。）が他方の会社の役員の過半数を兼ねている場合又は一方の会社の代表権のある役員が他方の会社の役員を兼ねている場合のいずれかに該当する者。
 - ・ その他、実質的に経営主体が同一と市が判断する者。
- (7) 本案件については、駒ヶ根市製造の請負、物件の買入れその他の契約に係る入札参加資格審査要綱第12条を適用する。

5 購入希望申込みの手続き

(1) 申込みの受付

- ① 時 間 開庁時の午前8時30分から午後5時15分まで
- ② 場 所 駒ヶ根市役所 総務部 財政課 契約財産係（駒ヶ根市役所本庁舎2階）
〒399-4192 長野県駒ヶ根市赤須町20番1号
電話 0265-83-2111（内線254、255）

(2) 申込み方法

- ①持参又は郵送によることとします。
- ※FAXや電子メールによる申込みはできません。

(3) 提出書類(各1通)

- ①購入希望申込書(様式1)
- ②会社登記事項証明書(履歴事項全部証明書)(発行後3ヶ月以内のもの)
- ③会社概要がわかるもの(パンフレット等)
- ④株式及び株主の2/3以上が日本国籍を有する者(なお、株主が法人である場合は、法人を構成する者の2/3以上が日本国籍を有すること)であることが証明できる資料
- ⑤市税等完納証明書(本社所在市区町村分及び該当がある場合駒ヶ根市分)(発行後3ヶ月以内のもの)
- ⑥印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)
- ⑦直近3期分の決算書
- ⑧誓約書(様式2)

【注意事項】

- ①購入希望申込書(以下、申込書)及び誓約書は、財政課窓口まで取りにお越しいただくか、駒ヶ根市ホームページからダウンロードしてください。
- ②申込書に記載された方の氏名が、売買契約締結及び所有権移転登記の名義となります。
- ④申込書及び誓約書以外の書類については、発行後3ヶ月以内のものとする。
- ⑤申込書及び誓約書には実印を押印してください。
- ⑥共同でお申し込みの場合は、共同者についても同様の書類が必要です。持分割合も表記してください。
- ⑦代理人が手続きを行う場合は委任状を提出してください。

(4) 資格審査結果の通知

「購入資格確認通知書」にてお知らせします。

(5) 購入の辞退

購入を辞退する場合は事前に理由を記載した辞退届を提出してください。(様式は問いません)

(6) 現地確認

現地説明会は行いません。申し込みにあたっては、現地確認を十分行ってください。ただし、場所が分からない場合はご案内しますのでお問い合わせください。

(7) その他

- ①申込書の作成及び提出に係る費用は、申請者の負担とします。
- ②購入資格を有すると確認した後であっても、契約日までの間に購入資格を満たさないこととなった場合や虚偽の記載をしたことが明らかになった場合は、購入資格を取り消します。

6 購入者決定の方法

購入資格確認通知書の通知の後、市担当者との購入についての協議を行い、合意後に購入者として決定します。なお、申込者多数の場合は先着順に協議をさせていただきます。

7 契約締結と売買代金の納付

(1) 契約締結

- ①購入決定後に契約に必要な書類をお渡しします。
- ②契約書は駒ヶ根市の指定様式とします。

(2) 契約に要する費用

契約書に貼付する収入印紙代は買受者の負担とします。

(3) 契約保証金及び売買代金の納付

- ① 契約締結時に契約保証金として契約金額の100分の10以上(円未満切り捨て)の契約保証金を駒ヶ根市が発行する納入通知書により納付していただきます。
- ② 売買代金は一括支払いとし、駒ヶ根市が発行する納入通知書により、契約書に記載する期日(原則として契約締結後30日以内)までに納付していただきます。
- ③ 契約保証金は、売買代金に充当することができます。
- ④ 売買代金が期限までに納付されない場合は契約を解除します。この場合、契約保証金は駒ヶ根市に帰属します。

(4) 危険負担

契約を締結した時点で、本物件に係る危険負担は買受人に移転します。契約締結から引渡しまでの間に、本物件が駒ヶ根市の責に帰すことのできない事由により滅失又はき損した場合には、駒ヶ根市に対して売買代金の減額等を請求することはできません。

(5) かし担保

契約締結日以後、本物件に係る隠れたかしがあっても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。ただし、本契約が、消費者契約法(平成12年法律第61号)の適用を受ける場合を除きます。

8 物件の引渡し

(1) 売買代金の全額が支払われたとき、所有権は買受人に移転するとともに、本物件を引渡します。

(2) 引渡しの条件

- ① 本物件は購入者が売買代金を納付した時点における現況有姿で引渡します。物件情報などの記載内容と、実地に符合しない事項が本物件にあることを発見しても、それを理由として契約の締結を拒んだり、購入の無効を主張したり、売買代金の減額等を請求することはできません。
- ② 土地の面積は登記面積とします。
- ③ 本物件引渡後の本物件に係る一切の費用は買受人の負担とします。

9 所有権移転登記等

(1) 本物件の引渡し後、駒ヶ根市が所有権移転登記の手続を行います。

(2) 所有権移転登記に必要な次の書類等を買受人に用意していただきます。

- ① 売買代金支払い時の領収書写し
- ② 登録免許税(収入印紙) ※登録免許税の税額については別途お知らせします。

(3) 申込書に記載された名義で所有権移転登記を行います。

(4) 登記完了後、登記識別情報通知(権利証)をお渡しします。その際、登記識別情報通知(権利証)の受領書に認印をいただきます。

(5) 所有権移転登記が済みますと、不動産取得税及び固定資産税が課税されます。詳しくは下記までお問い合わせください。

- ① 不動産取得税 長野県南信県税事務所(上伊那合同庁舎2階)
電話 0265-76-6805(直通)
- ② 固定資産税 駒ヶ根市総務部税務課(本庁舎1階)
電話 0265-83-2111(内線276~278)

10 その他

「国民宿舎すずらん荘」の管理運営は指定管理者(株式会社トヨタエンタプライズ)により平成 31

年(2019年)10月31日まで行う予定です。売却者への円滑な移行を目指すため、施設運営を引き継ぐにあたり次の要件を了承・遵守していただくことを条件とします。

①売買契約締結後は、本売払いの趣旨に即した事業を履行してください。原則として、事業の開始の日から10年間(以下「指定期間」という。)はその用途に供するものとし、指定期間が満了するまでは、第三者への譲渡等を禁止します。

②現国民宿舎すずらん荘の従業員のうち、売却により旅館・ホテル事業を行うこととなった事業者による雇用を望む者に対して、面接試験等雇用応募の機会を与え、極力本人の希望に沿うような条件で雇用しなければなりません。

③早太郎温泉事業協同組合へ加入し、同組合運営に協力しなければなりません。

④一般社団法人駒ヶ根観光協会へ加入し、同協会の事業に連携・協力しなければなりません。

⑤駒ヶ根温泉開発株式会社より配湯されている温泉については、その権利を継承するとともに配湯を受けなければなりません。

⑥お客様にご迷惑をおかけしないよう円滑な事業継承を図るため、継続して利用を希望される場合は、ホテルシステムを含む顧客情報や取引業者等の取引を引継ぐこととし、引渡し日の前日までに現指定管理者が受け付けた予約は有効に引き継いでいただきます。また既存の対外契約について切り替え手続きに協力しなければなりません。

ただし、旅館・ホテル営業に必要な許認可等の取得は自らの責任において行ってください。

⑦ホテルの名称・ロゴに関して、新事業者が希望する場合は無償で使用できることとします。

⑧市有財産売買契約締結後に、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵(土壤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、売買金額の減額若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ものとします。

⑨一般法令はもとより、駒ヶ根市が特に定める環境基本条例等の定めについて順守をしていただきます。

⑩本件は、駒ヶ根市土地売却仲介手数料制度の対象とします。詳細については駒ヶ根市土地売却仲介手数料制度実施要綱をご覧ください。担当者へ問い合わせをお願いします。

—問い合わせ先—
駒ヶ根市 総務部 財政課
契約財産係
TEL 0265-83-2111 (内 254, 255)
FAX 0265-83-4348
mail:zaisei@city.komagane.nagano.jp