

玉名市商工会所有財産利活用事業

「旧天水・横島支所」売却のご案内

玉名市商工会旧天水・横島支所活用に係る

公募型プロポーザル実施要領



令和5年11月

玉名市商工会

目 次

I	募集の趣旨	1
II	売却物件及び土地（借地）の概要	2
III	売却の条件	3
IV	買受希望者の資格	6
V	買受希望申込について	7
VI	辞退届の提出	8
VII	選定及び審査方法とスケジュール	8
VIII	契約の締結等	9
IX	その他	11
X	応募問合せ先	12

【添付書類】

○物件の概要

（平面図、位置図等）

○提出書類（様式）

別記様式第1号 公募型プロポーザル参加申込書

別記様式第2号 事業者の構成調書（共同事業の場合のみ）

別記様式第3号 応募資格確認表

別記様式第4号 活用計画書

別記様式第5号 価格調書

別記様式第6号 公募型プロポーザル応募辞退届

I 募集の趣旨

玉名市商工会は、平成20年に岱明町商工会・横島町商工会・天水町商工会の合併によって誕生しました。当初は、各町商工会の事務所を岱明本所・横島支所・天水支所として利用してきましたが、令和3年に横島支所を天水支所へ統合し、岱明本所と天水・横島支所の1本所1支所体制となりました。

一方で、本所支所ともに建物の老朽化が進み、新たな会館の建設を切望する声が高まったことから、協議検討を重ね、ようやく耐震機能を満たし、かつ地域商工業者の活動拠点としてふさわしい新会館を、令和5年4月横島町に建設することができました。建設に際しては、会員の皆さま方をはじめ関係団体等多くの方々のご協力を賜りました。改めまして心より御礼申し上げます。現在本商工会は、この本所と岱明支所にて業務をおこなっています。新しい本所は、玉名市所有の土地を借用して建設しており、将来的には土地の購入を検討する必要があります。本商工会の資金状況を考慮すると、今後は財政運営の更なる効率化を図ることが必須となっています。

旧天水・横島支所（旧天水町商工会事務所）については、令和5年4月の本所完成を機に、事務所としての機能を閉鎖していますが、今後商工会が自らこの建物を利活用することは管理面及び費用面から困難であるとの判断から、このたび売却を目指すこととしました。なお、商工会の財源を確保するとともに、商工会地域で経済活動をおこなっておられる事業者に、ご活用いただけるよう公募型プロポーザル方式にて実施することといたします。

旧天水・横島支所の売却にあたっては、周辺地域との共存及び玉名市商工会地域振興の向上に貢献いただける民間事業者等の積極的なご参加を期待しています。

なお、敷地についてはこれまで玉名市との間で賃貸借契約を締結していることから、本商工会の処分方針に対しご理解をいただき、市においても旧支所の買受者に対し、玉名市が所有する土地を同時に売却する方針を決定いただきました。

II 売却物件及び土地（借地）の概要

① 売却建築物等の概要

住所 玉名市天水町立花字山崎1591番地4

施設名	建築年	面積	構造
旧天水・横島支所 (旧天水町商工会事務所)	昭和61年新築	114.66 m ²	鉄骨造2階建て
	平成5年増築	34.33 m ²	
計		148.99 m ²	

付属建物として未登記の倉庫があります。(約3.2 m²)

※参考価格 700,000円

(参考価格は、令和5年9月に鑑定評価を行ったものです。)

※契約時には、建物の売買金額に消費税及び地方消費税を加算することになります。

※詳細は、関係資料（物件の概要、平面図）を参考にしてください。

②土地（借地）の概要（市の所有です。旧支所と同時に売却）

所在地	地目	土地面積
玉名市天水町立花字山崎1591番地4	宅地	414.69 m ²

Ⅲ 売却の条件

1 旧天水・横島支所の予定価格（最低売却価格）

最低売却価格を300,000円（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を含まない）とします。

なお、市は土地の譲渡価格を 3,774,000円としています。

2 売却物件について

売却物件は現状有姿のまま、売買契約の相手方（以下、「買受者」という。）に売却します。

3 借地権譲渡の承認、借地権付き建物売買契約及び市有地売買契約

（1）市が所有する土地（借地）については、商工会が市に対し、借地権譲渡承認を求め、承認を得た後、商工会が借地権付き建物を買受者に売却すると同時に、市も買受者に売却することになります。

（2）買受者は、借地権譲渡申請に必要な書類について商工会に提出するものとします。

（3）買受者よりご提出いただいた借地権譲渡申請に係る書類は、借地権譲渡申請する際に市に提出するため、返却することはありません。

（4）商工会は、借地権付き建物と市が所有する土地（借地）を同時に売却することで市と合意しているため、借地権譲渡申請に係る書類（誓約書等）が提出されない場合には、市に対して借地権譲渡の承認を求めません。

（5）市は、借地権譲渡の対象者としての適格判断のため、買受者の情報を警察当局に照会されます。照会の結果、買受者が暴力団等に該当すると判明した場合

には、借地権の譲渡承認はなされません。

(6) 市の承認が得られた場合には、商工会は、買受者との間で、借地権付き建物
売買契約（解除条件：不可分一体の契約を含む）を締結します。その契約締結
日と同日において、買受者と市の間で、市有地売買契約を締結することになり
ます。

(7) 市と買受者の間で上記（6）市有地売買契約が締結できなかった場合、もし
くは、締結後に契約を解除された場合には、商工会との間で締結した借地権付
き建物売買契約も無効となり、商工会は引き続き建物所有者兼借地人となりま
す。

4 契約上の条件

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために使用する
など公序良俗に反する用に使用してはならない。

(2) 風俗営業等の禁止

風俗営業等の用に使用してはならない。

(3) 第三者が使用する場合の条件

買受者が本物件を第三者に賃貸もしくは、使用させる場合には、当該第三者に
対して上記（1）及び（2）の定めに反する使用をさせてはならない。

(4) 所有権移転の禁止

ア 買受者は、売買契約締結の日から起算して3年間は、売買物件を第三者に所
有権移転し、又は売買物件に地上権賃借権その他使用収益を目的とする権利を

設定してはならない。但し、指定期間内にやむをえない事由により商工会の書面による承認を得たときはこの限りではない。

イ 買受者は、指定期間内に商工会の承認に基づいて第三者に所有権移転し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、上記（１）及び（２）に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

（５）違約金

上記（１）から（４）の条件に違反した場合は、売買代金の 100 分の 30 に相当する金額（その額に 1, 0 0 0 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）を商工会に支払わなければならない。

（６）契約不適合責任

買受者は、売買物件の売買契約締結後、売買物件に数量の不足、その他隠れた瑕疵（土壌汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵）のあることを発見しても売買代金の返還もしくは減免、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

（７）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する。この場合は、買受者は、商工会に対して損害賠償その他請求及び異議、苦情の申し立てはできない。

（８）契約の解除

買受者が契約に定める義務を履行しないときは、相当の期限を定めて催告のう

え契約を解除する。

IV 買受希望者の資格

1 応募資格

次の要件を満たしている日本国民（個人）または日本国内で法人登録をしている法人とします。

- (1) 令和5年10月1日現在、玉名市商工会の商工会員であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）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をしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (4) 玉名市暴力団排除条例（平成24年条例第2号）第2条に規定する暴力団または暴力団員等に該当しない者であること。
- (5) 所得税、法人税、消費税及び地方消費税並びに県市町村税を滞納していないこと。
- (6) その他、商工会が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

2 共同による応募

複数の個人または法人が共同で応募する場合、次の事項に留意してください。

- (1) 共同事業者の名称を設定し、共同事業者の代表となる個人または法人（以

下「代表事業者」という。)を定めてください。なお、代表事業者の変更は原則として認めません。

(2) 共同事業者の構成する個人または法人のいずれかが、上記1の要件を満たしていない場合は、応募することはできません。

(3) 同一事業者が複数の共同事業者の構成員を兼ねることはできません。

V 買受希望申込について

1 買受希望者は、商工会が定める期間に、買受希望申込みにかかる下記の書類をご提出ください。

提出書類：公募型プロポーザル参加申込書（別記様式第1号）

事業者の構成調書（別記様式第2号）・・・共同事業の場合のみ

応募資格確認表（別記様式第3号）

活用計画書（別記様式第4号）

価格調書（別記様式第5号）

※ご注意ください※

価格調書には、売却建築物等（旧支所）の価格をご記載ください。（消費税及び地方消費税を含まない価格）また、市の土地の価格3,774,000円を含まない価格となりますので十分ご注意ください。

2 受付期間 令和5年11月20日（月）から令和5年12月20日（水）

午前9時から午後5時まで（但し、土日祝祭日を除く）

3 受付場所 玉名市商工会本所 玉名市横島町横島2081

電話 0968-84-3370

VI 辞退届の提出

参加申込後、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、辞退届（別記様式第6号）を提出してください。

VII 選定及び審査方法とスケジュール

1 選定方法

玉名市商工会財産利活用プロポーザル選定委員会の審査結果を踏まえて、商工会が契約候補者を選定します。

2 プレゼンテーション及びヒアリング日程

令和6年1月下旬から2月末までに実施します。日程の決定に際しては、応募者と日程調整をおこなうこととします。

3 審査項目

別表「玉名市商工会旧天水横島支所公募にかかるプロポーザル審査基準」において、最も高い点数を獲得した者を契約候補者を選定します。

4 審査及び選定結果の通知等

審査及び選定結果は書面で通知します。

審査及び選定結果や審査の内容に対する問合せ、異議等には一切応じないものとします。

5 スケジュール（予定）

項目	日程
公募の周知（実施要領の配布）	令和5年11月6日（月）から

公募受付期間	令和5年11月20日(月)から 令和5年12月20日(水)まで
申込書類提出期限	令和5年12月20日(水) 午後5時まで必着
プロポーザル選定委員会設置	令和6年1月中旬
審査(プレゼンテーション・ヒアリング)	令和6年1月下旬から令和6年2月下旬
審査結果確定及び契約候補者決定	令和6年2月末
審査結果通知及び契約候補者公表	令和6年2月末から3月上旬
売買に係る仮契約の締結	令和6年3月
玉名市商工会定期総会にて承認後、 本契約の締結	令和6年5月下旬
売買代金の納入期限	本契約の締結から30日以内

※現地説明については、公募の開始後に随時受付し、個別にご案内します。

VIII 契約の締結等

- (1) 契約候補者の選定後、玉名市商工会と事業者の間で、建物の売買の仮契約を締結します。その後、5月開催の定期総会での議決を得てから売買の本契約を締結します。
- (2) 売買契約締結時、契約保証金として売買代金の100分の10に相当する額

(その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額)以上の額を審査結果通知に示す日までに、納入していただきます。

契約保証金は、売買代金の一部に充当することができます。また、契約保証金には、利子つきません。

売買代金の支払いが行われず契約が解除された場合、契約保証金は返還されません。

(3) 契約書に添付する収入印紙及び契約の締結に関して必要な費用は、買受者の負担とします。

(4) 借地権付き建物売買契約には、市との市有地売買契約の締結後、市との契約を解除された場合、商工会との間で締結した借地権付建物売買契約が無効となる特約条項があります。

(5) 借地権付き建物売買契約及び市有地売買契約日は、両方の契約締結日が同日になるよう買受者、市及び商工会が調整するため、手続きが円滑に進むようにご協力をお願いします。

(6) 契約締結後、商工会が発行する納入通知書により指定期限までに、契約金額から契約保証金を除いた金額を納入いただきます。納入期限は、契約の日から30日以内とします。

(7) 売買物件の所有権は、売買代金が完納されたときに、移転するものとし、現状有姿のまま引渡します。所有権移転登記に要する一切の費用は、買受者の負担とします。また、登録免許税、不動産取得税、固定資産税等の公租公課等については、買受者の負担とします。

(8) 買受者として決定した後も、売却までの間は手続きに一定時間を要しますので、ご了承ください。

IX その他

このプロポーザル実施要領に定めのない事項については、契約書あるいは双方協議のうえ、定めるものとします。

X 応募問合せ先

玉名市商工会

〒865-0072 玉名市横島町横島2081

電話 0968-84-3370

FAX 0968-84-2597

E-mail tamana@kumashoko.or.jp