

「作東バレンタインホテル」の建物売却に係る公募型プロポーザル募集要項

第1 目的

本募集は、美作市（以下「本市」という）所有の宿泊施設である「作東バレンタインホテル」の建物について、民間事業者へ売却することにより、建物の有効活用と地域の活性化を図るため、公募型プロポーザルによって広く募集します。

建物の売却にあたっては、10年以上継続してこの建物を宿泊施設に限定せず、事業者の創意工夫による意欲的な提案を受け、提案された事業の内容や実現性、継続性などを総合的に判断します。

なお今回の売却は建物のみであり、土地は含みません。

第2 施設の概要

施設の名称	作東バレンタインホテル		
施設の所在地	美作市江見 993 番地 外		
主な施設と規模	総面積：約 1.7ha 作東バレンタインホテル (本館) 鉄筋コンクリート造 5階建 3,489.40 m ²		
	作東タワー (別館、遊歩道)	鉄筋コンクリート造 3階建	205.15 m ²
	駐車場 (2箇所)	上段駐車場 3台 下段駐車場 24台	

(1) 売却物件の購入希望額における最低価格は、11,000,000円です。(税込)

(2) 売却条件については、「第3 売却条件」を参照してください。

第3 売却条件

(1) 物件の活用用途

買受人は、宿泊施設に限らず、宿泊業以外としても本物件を活用することが可能です。

(2) 転売及び貸付けの禁止

本物件の所有権を移転した日の翌日から起算して、10年を経過しない間の第三者への転売及び貸付けは認めません。ただし、提案内容を実現するために必要とする場合、また、特別の事情があり本市が認めた場合はこの限りではありません。

(3) 条例・用途制限

売却にあたり、設置条例及び用途廃止手続きを経てからの引渡しとなります。

(4) 営業開始期限

本物件の所有権を移転した日の翌日から起算して、1年以内に事業を開始することとします。大規模改修を行う場合など、1年以内に営業開始できない正当な事由がある場合は、本市と協議してください。

(5) 公租公課

本公募に係る建物の最低価額及び積算等は本公募独自のものであって、国税・地方税その他の計算とは関係ありません。

(6) 解除又は違約金の請求

売却条件及び契約書の条項を遵守されない場合、売買契約を解除する場合があるほか、違約金として売買価格の20%を請求する場合があります。

本市が解除を通知した場合、速やかに原状回復に向けた措置を講ずるものとし、本市が違約金を請求した場合、速やかに支払うものとします。

第4 応募

(1) 応募資格

応募の資格がある事業者は、次の各号に掲げる要件を全て満たすものとします。

- ア 日本国に登記上の本店（または主たる事業所）を持つ法人
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当しない者であること。
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に規定する更生手続開始の申立てがなされている者、民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- エ 経営者、役員及び従業員が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またはその構成員でないこと。
- オ 公募型プロポーザル参加申込み時直前の決算手続が終了している決算日を含む決算年度の法人事業税（地方法人特別税を含む。）、法人税、消費税及び地方消費税について、参加申込み時点で未納額がないこと。

(2) 参加表明

- ① 提出書類

ア 【様式 1】公募型プロポーザル参加表明書

イ 【様式 2】暴力団等排除に関する誓約書

② 提出先及び提出期間

提出先：美作市役所 産業政策部 商工政策課

提出期間：令和 8 年 3 月 9 日(月)～令和 8 年 3 月 25 日(水)午後 5 時まで

※持参する場合は、土日祝日を除く、平日の午前 8 時 30 分から午後 5 時までの間に提出してください。

※郵送の場合は、上記の提出期間に必着とし、書類の到着について電話で確認してください。

(3) 参加表明の取消し

プロポーザル参加表明書提出後に辞退する場合は、【様式 3】辞退届を提出してください。

(4) 応募に際しての留意事項

なお、本プロポーザルの募集と同期間において、「作東バレンタインホテル指定管理者再公募」を募集しており、提案については比較検討を行い、いずれか一方の提案を選定するものとします。

第 5 現地説明会

現地説明会については、参加表明書を提出していただいた方を対象に、下記のとおり実施します。本市から電話にてご連絡をして、日程調整をさせていただきます。

申込期限 令和 8 年 2 月 27 日(金)

【留意事項】

- ・現地説明会の開催の際には質疑応答は行いません。質問がある場合は、後記第 6 質問の手順にて行ってください。
- ・参加人数は 1 社あたり 2 名以内でお願いします。ただし、協議により増員も可とします。
- ・現地説明会に参加しなくても本件に応募することはできますが、情報の齟齬がないように可能な限りご参加ください。

第 6 質問

(1) 受付

質問は、電子メールにて行うものとします。

【提出書類】【様式 4】質問書

【受付期間】令和 8 年 2 月 9 日（月）から令和 8 年 2 月 27 日（金）午後 5 時まで

【メール宛先】shoko@city.mimasaka.lg.jp

(2) 回答

質問に対する回答は、質問者名等を伏せて、美作市ホームページに隨時掲載します。なお、提出書類の記載内容又は審査基準に関する質問、応募状況に関する質問等は、公平性の確保及び公正な選考を妨げるおそれがあるため受け付けられません。

【回答期間】令和 8 年 2 月 12 日（木）から令和 8 年 2 月 27 日（金）17 時まで

第 7 提案

(1) 提案書類

以下の書類を提出期限までに提出してください。

- ① 【様式 5】提案説明書……………1 部
(※プレゼンテーション用資料等を含む)
- ② 【様式 6】価格提案書……………1 部
- ③ 決算関係書類……………1 部
(※直近 3 事業年度分の財産目録、貸借対照表、損益計算書等の写し)
- ④ 定款……………1 部
- ⑤ 法人登記履歴事項全部証明書（法人の場合）……………1 部
(※発行後 3 箇月以内の原本とする。)
- ⑥ 印鑑（登録）証明書……………1 部
(※発行後 3 箇月以内の原本とする。)
- ⑦ 地方税の納税を証明する書類……………1 部
(※発行後 3 箇月以内の原本とする。)
(※法人の場合は法人税と、代表者個人の納税証明も提出してください。)

(2) 提出方法

提出先：美作市 産業政策部 商工政策課

提出期間：令和 8 年 3 月 9 日（月）から令和 8 年 3 月 25 日（水）まで

※持参する場合は、土日祝日を除く、平日の午前 8 時 30 分から午後 5 時までの間に提

出してください。

※郵送の場合は、書類の到着について電話で確認してください。(期間内必着とする。)

(3) 留意事項

- ① 本市では、提案書類の作成についての指導・助言等は行いません。
- ② 提案された書類の変更は、軽易な誤りの修正などを除き認めません。
- ③ 提出された書類の返却は行いません。
- ④ 本市が必要あると認めるときは、前記書類以外の書類の提出や提出書類の内容説明を求める場合があります。
- ⑤ 本市が必要あると認めるときは、前記書類以外の書類の提出や提出書類の内容説明を求める場合があります。本市は、提出書類を売却候補者の選定のみに使用し他の目的には使用しません。ただし、裁判所に開示を命ぜられた場合、または美作市情報公開条例（平成17年第10号）その他の法令に基づき開示する必要が生じた場合は必要な範囲において開示することがあります。
- ⑥ 提出書類の作成等に要する費用については、応募者の負担とします。

第8 共同事業体の提案にかかる責任の所在

共同事業体の提案にかかる責任は、提案を代表する事業者にあるものとします。そのため、このプロポーザルにかかる通知等については代表する事業者のみに行います。

第9 1事業者のみの申込での実施

このプロポーザルの参加表明者が1事業者であっても、下記第10の審査手順に従い、一次審査を通過した応募者に対しプレゼンテーションは実施します。

第10 売却候補者の選定（審査会・プレゼンテーション）

【審査方法】

事業者から提出された価格提案書及び提案説明書等の内容を、市職員等で構成する選定委員会において、応募要件及び審査基準に照らし合わせて審査した上で、売却物件を売却するのに最も適切であると判断した事業者を決定します。

【審査手順】

審査は以下の①、②の手順で実施します。

- ①資格審査：一次審査として応募資格の有無を確認します。
- ②提案審査：二次審査として事業提案者の提案内容を、審査基準に基づき審査します。
 - ・審査の過程は非公開としますが、結果は公表します。（15 審査結果等の公表）

- ・資格審査を通過した応募者に対し、提案説明書の内容等についてプレゼンテーションを実施します。その場合には事前に連絡し、日程調整を行います。
- ・プレゼンテーションの時間は、1参加者あたり40分以内（20分の説明、20分の質疑応答）とし、説明者は1参加者あたり3名以内とします。
- ・審査については、選定委員会の委員ごとに審査し、各委員の評価点の合計が高い者を最適な提案者とし、次に高い者を次点者として選定します。
- ・審査の結果、採点の総合計が100分の60に満たない場合は失格とします。

第11 優先交渉権者の通知

審査の結果は、令和8年4月中に、書面により優先交渉権者を全ての応募事業者に対し通知します。なお、選定結果および選考の経過についての問い合わせ及び異議申立てには応じません。

第12 審査結果等の公表

このプロポーザルの審査結果は、選定事業者決定後に美作市ホームページで公表します。なお、公表内容は次のとおりです。

- ・このプロポーザルにかかる優先交渉権者
- ・このプロポーザルの参加者数及び全参加者の評価結果（合計得点）

第13 契約の締結

(1) 売買契約の締結

- ① 優先交渉権者と協議の上、本売却物件の仮売買契約を締結します。
この仮売買契約は、美作市議会の議決を経て本契約となります。
- ② この仮売買契約について、美作市議会で否決された場合は仮売買契約を解除し、本契約は締結しません。
- ③ 前項により本契約を締結しないこととなったときは、契約保証金を返還します。
その他、本市は売却候補者に対し何ら責任を負いません。
- ④ 契約にあたっては、購入希望額をもって売却金額とします。
- ⑤ 本契約締結の日までの間に、次に掲げる場合は仮売買契約を解除し、次点の者と協議の上、仮売買契約を締結することとします。
 - ・売却候補者が応募資格を満たさなくなった場合
 - ・応募が無効となる事実が発覚した場合
 - ・売却候補者が辞退の意向を示した場合

⑥ 本契約後、指定の期日（令和 8 年 9 月頃予定）に売買代金全額を納付しない場合は、本契約を解除し、次点の者と協議の上、仮売買契約を締結することとします。
なお、指定の期日（令和 8 年 9 月頃予定）に売買代金全額の納付がない場合は、契約保証金は返却しません。

(2) 仮契約締結に必要なもの

- ① 印鑑（法人印と代表者印）
- ② 収入印紙
- ③ 契約保証金 仮契約時に契約額の 10%以上を納付してください。

(3) 売買代金の支払い

契約締結時にお渡しする納入通知書により指定の期日（令和 8 年 9 月頃予定）に全額納付してください。

なお、納めていただいた契約保証金は、売買代金に充当することができます。

第 14 所有権の移転及び建物登記

(1) 所有権の移転

- ① 売買代金の支払いがあったときに所有権が移転するものとし、売却物件を現状のまま引き渡します。
- ② 売却物件は現状有姿で引き渡すこととし、隠れた瑕疵について本市は責任を負えませんので、現地説明会等で現況を確認してください。

(2) 建物登記

現状において、売却物件は未登記です。建物の表題登記及び所有権保存登記は、買受人で行ってください。ただし、登記手続きにおいて、本市は必要な協力を行うものとします。

第 15 その他の留意事項・条件・制限等

- (1) 買受人は、この売買契約にかかる所有権移転の日から 10 年を経過する日までの期間に、本件土地を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その他これらに類する業の用に供してはならない。

- (2) 買受人は、本件土地を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又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は本件土地を第三者に貸してはならない。

第16 買戻特約等について

- (1) 買受人が、契約に定める義務等を履行しないときは、市は買戻期間満了の日までに売買物件の買戻しをすることとし、その期間は、市と売買契約の締結の日から10年間とします。
- (2) 買受人が、契約に定める建物の利用条件、管理責任、使用・収益権の制限、建物の権利譲渡の制限、用途制限、所有権の移転等の禁止の規定に違反したときは契約の解除に該当した場合は、売買代金の100分の30に相当する額を違約金（違約罰）として徴収します。
- (3) 市が本項目の(2)の確認のために実地調査を求め、買受人が正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避等した場合は、売買代金の100分の10に相当する額を違約金（違約罰）として徴収します。
- (4) 市が売買物件の買戻しを行うときは、買受人が支払った売買代金を返還します。ただし、当該返還金には利息を付しません。
- (5) 市が、売買物件の買戻しを行うときは、買受人が負担した売買物件の所有権移転登記に要した費用、建物の改修に要した費用又は売買物件に支出して必要経費、有益費その他一切の費用並びに契約に要した費用は返還しません。
- (6) 市が、売買物件の買戻しを行うときは、買受人が支払った違約金（違約罰）は返還しません。
- (7) 買受人は、売買物件の買戻しの権利及び買戻期間を買戻しの特約条項として登記することに同意することとし、この登記に必要となる登記嘱託承諾書（印鑑証明書付）を提出していただきます。

買受人が売買契約に基づく義務等を履行しない場合の契約解除又は買戻権の行使で、市に建物を返還する場合は、市が危険の無いと判断できる状態にして返還するものとします。ただし、市が認めたときは、現状のまま返還することができるこことしますが、買受人の責めに帰すべき事由により市に損害を与えたときは、買受人は、その損害に相当する額を支払うものとします。

第17 その他

本要項にない事項については、地方自治法、同施行令、その他関係法令に基づき処理するものとします。

主な手順概略・フローチャート

1	募集要項・様式の公表	令和8年2月3日(火)～令和8年3月25日(水) ※美作市ホームページから閲覧・ダウンロード可能
2	現地説明会	■現地説明会 ※希望者は要相談 ■申込期限 令和8年2月27日(金)
3	質問受付・回答	■質問受付期間 令和8年2月9日(月)～令和8年2月27日(金) ■質問回答 令和8年2月12日(木)～令和8年2月27日(金) 随時ホームページで回答
4	参加表明書・価格提案書・提案説明書等の受付	■受付期限 令和8年3月9日(月)～令和8年3月25日(水) ※美作市商工政策課宛てに郵送、もしくは窓口持参で提出すること。
5	選考・審査期間	■プレゼンテーション 令和8年4月を目処にプレゼンを実施予定 ※プレゼン前に資格審査を行い、条件を満たした者に実施時期を通知
6	選考・優先交渉権者の通知	プレゼン後に選考を実施し、優先交渉権者を決定
7	仮契約の締結	■契約の締結 優先交渉権者と協議の上、仮契約を締結、同時に契約保証金を納入
8	本契約の締結	美作市議会の議決を得たときに本契約として成立
9	売買代金の納入	■売買代金の納付 売買契約(本契約)締結日から3か月以内に、売買代金(契約保証金を除いた残りの額)を納入
10	買戻特約登記	売買代金の納入確認後、市が建物の買戻特約登記
12	買受人による事業の着手	売買契約の日から1年以内に着手

◆問い合わせ先

◇問い合わせ及び書類提出先

〒707-8501 岡山県美作市美来 1 番地

美作市役所 産業政策部 商工政策課

電話：0868-72-6695（直通） FAX：0868-72-2642

美作市 HP URL：<https://www.city.mimasaka.lg.jp/index.html>