

市有財産活用事業 募集要項

母子寮土地建物

令和8年10月

志布志市 財務課財務グループ

第1 活用事業募集の趣旨

志布志市では、公共施設等総合管理計画に基づき、行政目的での利用を終えた市有財産について、民間事業者等の創意工夫を活用し、地域に資する有効活用を図るため、次の物件を売却することとします。

本物件は、土地及び未登記建物を一体として売却するものであり、建物の老朽化、未登記、設備の劣化、有害物質等の可能性その他の現況を応募者が自ら確認した上で、現状有姿により引き渡すことを前提とします。

売却に当たっては、単に価格のみで買受者を決定するのではなく、民間事業者等の企画力、経営能力、資金力及び地域との連携力を活用し、地域の活性化、雇用創出、地域課題の解決、周辺環境との調和等につながる活用を図ることを目的とします。

このため、本物件について、公募型プロポーザル方式により活用事業者を募集し、提案内容、事業実現性、地域貢献性及び買受希望価格等を総合的に審査した上で、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者として選定し、当該優先交渉権者と契約条件等について協議し、合意に至った場合に売買契約を締結します。ただし、議会の議決が必要となる場合は仮契約を締結し、議会の議決を得たときに本契約としての効力を生ずるものとします。

第2 対象物件の概要等

1 対象物件

本募集の対象物件は、次の土地及び建物並びにこれらの敷地内及び建物内に存する工作物、樹木、残置物、埋設物、建物附属設備等を含めた一切とします。対象物件の詳細は、関係資料を確認してください。

物件番号	物件	所在地	地目・構造等	面積	備考
R 8-1	土地	志布志市志布志町安楽字水溜192番16	宅地	1,989.22㎡	登記記録その他関係資料による。
	建物 居住棟 (未登記)	同上	鉄筋コンクリート造	497.25㎡	昭和55年3月築
	建物 事務所 (未登記)	同上	鉄筋コンクリート造	289.55㎡	昭和55年3月築

※建物は未登記であるため、建物表題登記等が必要となる場合は、買受者の責任と負担により行うものとします。

※本物件の建物は老朽化等しているため、使用、改修、解体等に当たり、安全性、法令適合性その他必要な事項について、買受者の責任と負担により確認するものとします。

2 施設の現状及び特記事項

- (1) 土地の地番、地目、地積及び境界は、登記記録、地積測量図その他関係資料によるものとします。
- (2) 建物の構造、用途、床面積等は、公有財産台帳上の建物情報に基づき記載しており、いずれも未登記建物です。
- (3) 本物件は、土地、建物、工作物、樹木、残置物、埋設物、建物附属設備等を含め、原則として現状有姿で引き渡します。
- (4) 建物及び設備について、老朽化、損傷、劣化、不具合、雨漏り、PCB含有機器、地中埋設物、土壌汚染、越境物その他契約内容に適合しない事由が存在する可能性があります。

- (5) 本物件のアスベスト使用建材については、令和7年3月のアスベスト建材調査により、本件建物の一部にアスベスト含有建材が確認されています。調査対象、確認箇所、建材の種類その他の詳細は、調査報告書を確認してください。なお、当該調査は建物内のすべての建材について、アスベストの有無を保証するものではありません。
- (6) 応募者は、応募前に必ず現地確認を行い、建物、設備、敷地、接道、上下水道、排水、電気、通信、周辺環境、都市計画法その他関係法令上の制限等を自らの責任で確認してください。
- (7) 提案事業の実施に必要な追加調査、測量、設計、関係機関協議、建築確認、用途変更、開発許可、消防法令対応、各種届出等は、買受者の責任と負担により行うものとします。
- (8) 引渡し後の建物、設備、工作物、残置物等の修繕、撤去、改修、解体、除草、清掃その他の費用について、市は負担しません。

第3 売却の条件等

1 売却方法

本物件は、公募型プロポーザル方式により、提案内容及び買受希望価格等を総合的に審査し、選定した優先交渉権者と随意契約により売買契約を締結するものとします。

2 買受希望価格

買受希望価格は、物件の現況、建物の老朽化等、改修・解体に要する費用及び提案事業の収支見通しを踏まえ、提案事業を継続的に実施できる価格を設定してください。市は、提出された事業計画及び収支計画等を踏まえ、事業内容、実現性、継続性、地域貢献性及び買受希望価格を総合的に審査します。

3 売却対象物件

本物件は、土地1筆及び建物2棟並びに工作物、樹木、残置物、埋設物、建物附属設備等を含めた一切を一体として売却するものとします。応募者は、対象物件の地番、地目、地積、境界、接道状況、利用可能範囲等を確認した上で事業提案を行うものとします。

4 買受者の費用負担

- ・売買契約書に貼付する収入印紙、所有権移転登記に要する登録免許税、不動産取得税等、本契約の履行に関して必要な一切の費用
- ・本物件（地中を含む。）における既存建物、埋設物、土壌その他残存物の撤去及び処分に関する費用
- ・建物の表題登記等の費用
- ・自己の提案に基づく施設の整備、維持管理及び運営に係る諸費用
- ・建物の使用、改修、解体、除去、運搬又は処分等に必要な調査、届出、飛散防止措置、近隣対応及び適正処理に要する費用

5 禁止用途

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業その他これらに類する用途
- (2) 暴力団その他反社会的団体又はその構成員の活動の用に供する用途
- (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づく処分を受けた団体又はその関係者が使用する用途
- (4) 騒音、振動、悪臭、交通混雑その他により周辺環境を著しく損なうおそれがある用途
- (5) 地域住民との調整が著しく困難であると市が認める用途
- (6) 公序良俗に反する用途
- (7) その他、市長が本物件の活用目的に照らして不相当と認める用途

6 指定用途期間・指定用途等の制限

- (1) 買受者は、本物件の引渡しの日から起算して10年間、提案した事業計画に基づく用途に供しなければなりません。
- (2) 買受者は、本物件の引渡しの日から起算して3年以内に事業に着手し、5年以内に事業を開始しなければなりません。
- (3) やむを得ない事情により事業計画、用途、着手時期又は開始時期を変更しようとするときは、あらかじめ書面により市と協議し、市の承認を得なければなりません。
- (4) 指定用途期間満了後も、買受者は、地域活性化に資する活用を継続するよう努めるものとします。

7 譲渡等の制限及び特約事項の承継

買受者は、指定用途期間が満了するまでの間、対象物件について、市の承認を得ないで、第三者への譲渡、貸付け、地上権、賃借権、使用貸借権その他使用収益を目的とする権利の設定をしてはなりません。ただし、事業実施上やむを得ない事情があり、あらかじめ書面により市の承認を得た場合は、この限りではありません。

市の承認を得て第三者に譲渡し、貸し付け、使用させ、又は使用収益を目的とする権利を設定する場合、買受者は、当該第三者に対し、本募集要項及び売買契約に定める用途指定、禁止用途、買戻し特約、違約金、契約不適合責任の免責、近隣対応その他の特約事項を、書面により承継させなければなりません。

8 履行状況の確認

市は、買受者が売買契約に定める義務を履行しているか確認するため、必要に応じて、買受者に対し報告を求め、又は現地調査を行うことができます。買受者は、これに協力しなければなりません。

9 買戻し特約

- (1) 市は、買受者が用途指定期間中に提案事業を実施しないとき、正当な理由なく事業を中止したとき、提案内容又は契約上の義務に重大な違反があり、市が定める期間内に是正されないときその他売買契約に定める事由に該当するときは、買戻権を行使することができるものとします。なお、本件建物は未登記であるため、買戻し特約登記の対象は土地のみとします。
- (2) 買受者は、市の承認を得た場合を除き、土地の買戻しに際し、市が指定する期限までに、建物、工作物、設備、残置物等を自己の費用と責任で解体撤去し、土地を更地の状態で返還するものとします。解体撤去が期限までに完了しない場合であっても、市は土地を買い戻すことがあります。この場合の建物所有権、占有、撤去権限、費用負担その他の処理は売買契約書に定めます。市が負担した撤去費用、違約金その他の債権は買受者に請求し、法令上可能な範囲で買戻し代金と精算します。買戻し、違約金、撤去範囲、費用負担その他の詳細は、売買契約書によるものとします。
- (3) 買戻し特約の存続期間は、本物件の引渡しの日から10年間とします。
- (4) 買戻し特約は、土地の所有権移転登記と同時に登記するものとし、これに要する費用は買受者の負担とします。

10 違約金

買受者が売買契約に定める用途指定、禁止用途、譲渡制限、特約事項の承継その他の条件に違反した場合、買受者は、市に対し、契約書に定める額を違約金として支払わなければなりません。ただし、市がやむを得ない事情があると認めた場合は、この限りではありません。

11 契約不適合責任及び相隣関係等

買受者は、売買契約締結後、本物件に数量不足、品質不良、土壌汚染、地中埋設物、越境、建物・設備の不具合その他契約内容に適合しない事由があることを発見しても、市に対し、売買代金の減額、損害賠償、追完、契約解除その他一切の請求をすることはできません。

買受者は、本物件の活用に当たり、地域住民、自治会、周辺土地所有者、周辺施設利用者その他関係者と良好な関係を築くよう努めるものとし、必要に応じて、事業計画の内容、工事内容、運営方法その他必要な事項について説明及び協議を行うものとします。

提案事業の実施に伴い、地域住民等との紛争、苦情、要望等が生じた場合は、買受者の責任と費用負担により誠実に対応するものとし、市に対して費用請求、損害賠償請求その他異議を申し立てることはできません。

買受者は、建物の使用、改修、解体、用途変更その他提案事業の実施に当たり、建築基準法、消防法、都市計画法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、大気汚染防止法、労働安全衛生法その他関係法令に基づく許認可、届出、調査、関係機関協議その他必要な手続を、自らの責任と費用負担により行うものとします。

12 議会の議決が必要となる場合

本物件を適正な対価によらない価格で売却する場合その他地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項の規定により議会の議決を必要とする場合は、議会の議決を得るまでは仮契約とし、議会の議決を得たときに本契約としての効力を生ずるものとします。

13 容認事項

買受者は、別紙「容認事項」を確認し、承諾の上、本物件を買い受けるものとします。

第4 応募に関する事項

1 募集スケジュール

項目	期日
募集要項等の公表	令和8年10月28日
意向表明書の提出期限	令和8年11月24日 午後5時
質疑書の受付期間	令和8年11月2日から令和8年11月24日まで
質疑書の回答期限	令和8年11月30日
現地確認及び資料提供期間	令和8年11月1日から令和8年11月24日まで
買受申込書の提出期限	令和8年12月14日 午後5時
優先交渉権者選定結果の通知予定日	令和9年1月10日頃

2 応募資格

- (1) 法人、個人事業者又は複数者で構成するグループであること。
- (2) 提案した事業を安定的かつ継続的に実施できる資力、信用及び実施体制を有すること。
- (3) 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。
- (4) 地方自治法第238条の3第1項の規定に該当しない者であること。
- (5) 志布志市から入札参加資格停止又は指名停止等の措置を受けていないこと。
- (6) 会社更生法、民事再生法、破産法その他倒産手続開始の申立てがなされていないこと。
- (7) 志布志市に納付すべき市税その他の市の徴収金を滞納していないこと。
- (8) 暴力団、暴力団員又はこれらと密接な関係を有する者でないこと。なお、資格要件確認のため、志布志警察署に照会する場合があります。
- (9) 市が必要に応じて行う本人確認、資格確認、納税状況確認等に応じることができること。
- (10) その他、市長が本募集に参加する者として不適当と認める者でないこと。

3 意向表明書の提出

本物件を買い受けようとする者は、あらかじめ市有財産買受意向表明書（様式第1号）に、法人の登記事項証明書又は本人確認書類その他市が求める書類を添付して提出してください。

ア 提出期限 令和8年11月24日 午後5時

- イ 提出場所 志布志市役所財務課財務グループ
ウ 提出方法 持参又は郵送（提出期限必着）

4 質疑応答

意向表明書を提出した者からの質問は、質疑書（様式第2号）を市に提出することにより行うものとします。質疑に対する回答は、質疑回答書（様式第3号）により行うものとし、必要に応じて意向表明書を提出した者全てに周知します。

5 現地確認及び資料の提供

意向表明書を提出した者から現地での説明又は資料の提供を求められた場合は、原則としてこれに応じます。本物件は建物の老朽化等により現状での使用に当たり安全性その他の確認を要するため、応募者は申込前に必ず現地確認を行ってください。

6 買受申込書等の提出

本物件を買い受けようとする者は、市有財産買受申込書（様式第4号）に、次に掲げる書類を添えて提出してください。

- ・契約年度を初年度とする5年間の活用計画書
- ・取得に必要な資金を確認できる資料
- ・滞納のない証明書（本市に納税義務がある者に限る。）
- ・直近3年間の貸借対照表及び損益計算書又はこれに準ずる資料
- ・その他市長が必要と認める書類

ア 提出期限 令和8年12月14日 午後5時

イ 提出場所 志布志市役所財務課財務グループ

ウ 提出方法 持参又は郵送（提出期限必着）

7 応募にあたっての留意事項

- (1) 応募は1事業者又は1グループにつき1件とします。
- (2) 提出された書類は返却しません。
- (3) 提出された書類の内容は、原則として変更できません。
- (4) 提出された書類は、志布志市情報公開条例の規定に基づく開示請求があった場合は、同条例に定める非開示情報を除き、原則として開示することがあります。
- (5) 報道機関等からの取材に応じて情報を提供する場合があります。
- (6) 応募に要する一切の費用は、応募者の負担とします。

8 応募の無効

- (1) 応募資格を満たしていない場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載又は重大な不備がある場合
- (3) 買受希望価格を記載した書類の提出がない場合又は同書類に重大な不備がある場合
- (4) 審査の公平性を害する行為があった場合
- (5) 関係職員、選定委員等に対し不正な接触を行った場合
- (6) その他、市が本募集の趣旨に照らして不相当と認める場合

第5 審査に関する事項

1 審査方法

市は、申込書を提出した意向表明者のうちから、選定委員会の意見を聴き、市が選定するものとします。選定に当たっては、申込書及び添付書類に基づき、本物件の活用内容等により判断するものとします。なお、必要に応じて面接、ヒアリング又は追加資料の提出を求めることがあります。

2 審査項目

審査項目	主な評価内容
活用方針	本物件の特性を踏まえた有効活用となっているか。
地域貢献	地域活性化、雇用創出、交流促進、地域課題解決に資するか。
事業実現性	資金計画、実施体制、スケジュールが妥当か。
継続性	長期的・安定的な運営が見込めるか。
周辺環境との調和	交通、騒音、景観、防災、近隣対応に配慮されているか。
施設整備計画	既存建物の活用、改修、解体、安全対策等が適切か。
リスク理解	未登記建物、老朽化、契約不適合責任免責、現状有姿引渡し等を理解しているか。
買受希望価格	市の財産処分として妥当な価格であるか。
総合評価	本募集の趣旨に最も合致する提案であるか。

3 優先交渉権者の選定

選定結果は、市有財産売却選定結果通知書（様式第5号）により通知します。選定結果に対する異議申立ては受け付けません。

第6 契約の締結等

1 契約の締結

市は、優先交渉権者と提案内容、契約条件、引渡条件その他必要事項について協議を行い、合意に至った場合、売買契約を締結します。ただし、議会の議決が必要となる場合は、第3の12に定めとおり、議会の議決を得るまでは仮契約とします。

2 契約保証金

優先交渉権者は、売買契約（議会の議決を必要とする場合は仮契約）の締結時に、売買代金の100分の10以上に相当する契約保証金を納入しなければなりません。

3 売買代金の納入

買受者は、売買契約が本契約としての効力を生じた後、市が指定する日までに売買代金の全額を納入しなければなりません。

4 所有権の移転及び物件の引渡し

- (1) 所有権は、売買代金の全額納入後、市が必要な手続を完了した時点で移転するものとします。
- (2) 土地の所有権移転登記は、市が囑託により行うものとし、登録免許税その他登記に要する費用は買受者の負担とします。
- (3) 建物は未登記であり、建物表題登記等が必要となる場合は、買受者の責任と負担により行うものとします。
- (4) 物件の引渡しは、現状有姿により行います。
- (5) 引渡し後の維持管理、警備、修繕、除草、清掃、近隣対応等は、買受者の責任と負担により行うものとします。

第7 その他

- (1) 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項は、市が別に定めます。
- (2) 本募集は、市の都合により、延期、中止又は内容を変更する場合があります。この場合において、応募者に損害が生じても、市は補償しません。
- (3) 応募書類の著作権は応募者に帰属しますが、市は本募集の審査、説明、公表その他必要な範囲で無償使用できるものとします。
- (4) 応募者は、本募集で知り得た情報を、本募集への応募以外の目的で使用してはなりません。

- (5) 本物件の活用に係る許認可、届出、地域説明、関係機関協議等については、第3に定めるほか、買受者の責任において行うものとします。

第8 問合せ先

志布志市役所財務課財務グループ

〒899-7192 志布志市志布志町志布志二丁目1番1号

電話番号 099-472-1111（内線425）

別紙 容認事項

買受者は、次の事項を確認し、承諾の上、本物件を購入するものとします。

- 1 この売買物件の周辺環境及び近隣関係は変化すること。
- 2 この売買物件は、建物躯体や設備等に相応の自然損耗や経年変化が見られるが、買受者は、建物の現況を理解した上で購入するものであること。
- 3 この売買物件の土壌汚染状況の調査は行っておらず、土壌汚染の有無については不明であること。引渡し後に土壌汚染が判明した場合、その除去等の対策費用は買受者が負担するものであること。
- 4 この売買物件へのアスベスト建材の使用については、令和7年3月のアスベスト建材調査により、本件建物の一部にアスベスト含有建材が確認されているため、関係法令等により、買受者に一定の措置が求められ、解体、改修等の工事を発注する場合にはアスベストの厳格な管理が課されること。
- 5 契約後に地中埋設物（配管を含む。）等が発見された場合の撤去費用等は、買受者の負担とすること。
- 6 家具、附帯構造物、什器、残置物、工作物、設備、配管、基礎、浄化槽、井戸、樹木その他これらに類するものが存在する場合であっても、その撤去、処分、補修、改修その他の対応に要する費用は、買受者の負担とすること。
- 7 市が提供した資料、図面、写真、説明その他の情報は参考資料であり、現況と相違する場合は現況を優先すること。買受者は、現地及び関係資料を確認し、これらを承諾の上、購入すること。
- 8 開示情報の正確性について、市は責任を負わないこと。

別紙 様式一覧

様式	名称
様式第1号	市有財産買受意向表明書
様式第2号	市有財産買受に係る質疑書
様式第3号	市有財産買受に係る質疑事項に対する回答書
様式第4号	市有財産買受申込書
様式第5号	市有財産売却選定結果通知書