

「あらふねリゾート」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

本要項は、串本町所有の宿泊施設である「あらふねリゾート」の建物について、民間事業者等に売却することにより、建物の有効活用と地域の活性化に寄与させるため、公募型プロポーザルによって広く募集し、売却候補者を決定することを目的とします。

売却候補者の決定にあたっては、10年間以上継続してこの建物を「宿泊施設」として運営する意思のある企画提案者（以下「企画提案者」という。）が串本町（以下「本町」という。）に対して提案書類を提出したうえでプレゼンテーションを行い、本町は、最も優れた企画提案者を選定し、売却候補者を決定するものとします。本物件は、民間ロケット発射場からほど近い場所にあり、ロケット事業については本町も推進していることから、ロケット事業への協力や、関連した取り組みによる地域活性化を期待しています。

なお今回の売却は建物のみであり、土地は含みません。土地の所有は、串本町田原地区財産区であり、別途賃貸借契約を締結する必要があります。

第2 売却物件の概要

物件名	あらふねリゾート		
所在地	〒649-4112 和歌山県東牟婁郡串本町田原字東向 2518番1		
構造	鉄筋コンクリート造 4階建		
延床面積	4,179.98 m ²	【主たる建物】	1階 2,276.56 m ² 2階 818.07 m ² 3階 818.07 m ² 4階 37.52 m ²
		【附属建物】	1階 114.88 m ² 2階 114.88 m ²
建築年	昭和46年新築、平成7年増改築、平成10年増改築		
備考	建物は未登記です。 本町は上記物件並びに備品一式を現状有姿で引き渡すこととし、隠れた瑕疵については一切の責任を負いません。		

(1) 売却物件の購入希望額における最低価格は、~~31,460,000円（税込み）~~です。

25,480,000円（税込み）

(2) 売却条件については、P11の「第13 売却条件」を参照してください。

第3 土地の概要

建物の敷地である土地については、今回の売却物件には含まれません。土地所有者は串本町田原地区財産区であり、建物購入後に、串本町田原地区財産区と土地賃貸借契約を締結して頂く必要があります。

財産区とは、地方自治法第294条に定められた特別地方公共団体で、管理者は串本町長です。

① 登記に基づく表示

番号	所在	地番	地目	登記地積 (m ²)
1	東牟婁郡串本町田原字東向	2518番1	宅地	1,065.00
2	同 所	2519番1	宅地	1,262.00
3	同 所	2536番	宅地	501.00
4	同 所	2538番	宅地	267.00
5	同 所	2540番2	畠	19
6	同 所	2555番	宅地	370.00
7	同 所	2556番	畠	208
以上 7 筆登記地積合計				3,692.00

② 地籍調査の結果（予定）に基づく表示

番号	所在	地番	地目	概算地積(m ²)
1	東牟婁郡串本町田原字東向	2518番1	宅地	1,124.65
2	同 所	2519番1	宅地	2,018.73
3	同 所	2536番	宅地	673.00
4	同 所	2538番	宅地	394.34
5	同 所	2555番	宅地	734.94
以上 5 筆概測地積合計				4,945.66

※地籍調査の結果の確定は、令和8年4月頃を予定しています。

③ 法令規制ほか行政的条件等

- ・都市計画区域：串本町都市計画区域外
- ・自然公園：区域外
- ・海岸保全区域：一部区域内
- ・屋外広告物（県条例）：第2種地域
- ・上水道：町営水道 下水道：なし（合併浄化槽）

④ その他の参考事項

- ア 串本町田原地区財産区との直近の土地賃貸借料は、年額623,000円です。
- イ 敷地内に、法定外公共物（里道及び水路）が存在します。
- ウ 敷地の奥側に民家があり、囲繞地通行権を主張される可能性があります。

第4 公募から契約までの流れ

本町は、応募者から参加表明書の提出を受け、現地説明会の後提出された書類（以下提案書類という。）の審査とプレゼンテーションを実施し、売却候補者を選定した後、売買契約を締結します。

手続	日付	主体	備考
募集要項の公示	R7.10.1	串本町	
参加表明書等受付	R7.10.2～R7.10.22	応募者	P5 第5
現地説明会の案内	R7.10.27～R7.10.31	串本町	P5 第6
現地説明会	R7.11月中旬予定	串本町	P5 第6
質問の受付	R7.11.4～R7.12.5	応募者・串本町	P6 第7
質問への回答	随時（最終回答日 R7.12.19）	串本町	P6 第7
提案書類の提出	R8.1.5～R8.1.16 R8.1.5～R8.1.21	応募者	P6 第8
売却候補者の選定 (審査会・プレゼンテーション)	R8.1月下旬	串本町	P7 第9
仮契約の締結	R8.2月初旬～中旬	串本町・応募者	P9 第10
本契約（議会の議決）	R8.3月予定	串本町	P9 第10
売買代金の支払い	R8.6月頃を予定	応募者	P10 第10
所有権の移転及び建物登記	売買代金の支払後	応募者	P10 第11

第5 応募

本募集に応募するには、最初に参加表明を行い、その後提案書類を提出し、最後にプレゼンテーションを行っていただきます。参加表明を行わない場合、または応募資格を満たさない場合は応募できません。

また、参加表明後、売却候補者の選定前までに無効となる事項が判明した場合は、応募を無効とします。

なお、この処分により生じる損害は応募者の負担とし、町は負担しません。

(1) 応募資格

次に掲げる事項をすべて満たす者であることとします。

- ① 法律行為を行う能力を有しない者でないこと。
- ② 破産者で復権を得ない者でないこと。
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当する者及び同条第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定により一般競争入札等の参加を制限されている者でないこと。
- ④ 地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第244条の2第11項の規定による指定の取消しを受けたことがある者でないこと。
- ⑤ 国税及び地方税を滞納している者でないこと。
- ⑥ 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の申立てが行われた者でないこと。
- ⑦ 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又は同条第6号に規定する暴力団員の利益につながる活動を行う者又はこれらと密接な関係を有する者でないこと。

(2) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、応募を無効とします。

- ① 応募資格がない者がした応募。
- ② 同一応募者が2つ以上の応募をしたときの全ての応募。
- ③ 応募者その他の重大な過失により、違法、不正な状態となった応募。
- ④ 違法、不正な手段による応募をしたときの全ての応募。
- ⑤ 参加表明書等及び提案書類の提出期限を経過した後の応募。
- ⑥ その他応募を認めるには不適切と町長が判断した応募。

(3) 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：串本町役場 産業課

提出期間：令和 7 年 10 月 2 日(木)～令和 7 年 10 月 22 日(水)午後 5 時 15 分まで

※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 15 分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 参加表明の受付

受付した方については、受付確認通知書を郵送します。

第 6 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。本町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。

【日 程】 令和 7 年 11 月中旬 ①午前 10 時～ ②午後 2 時～

【場 所】 物件の場所

- 【留意事項】
- ・参加人数は、1 社あたり 5 名以内でお願いします。
 - ・駐車場は、あらふねリゾート前の田原海水浴場駐車場をご利用ください。
 - ・現地説明会開催時においても施設は営業中ですので、営業になるべく支障が出ないようご配慮をお願いいたします。
 - ・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7 質問

(1) 受付

質問は、現地説明会で行う場合を除き、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7年11月4日（火）から令和7年12月5日（金）午後5時まで

【メール宛先】sangyou@town.kushimoto.lg.jp

(2) 回答

質問に対する回答は、質問者名等を伏せて、串本町ホームページに随時掲載します。

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。

【最終回答日】令和7年12月19日（金）17時

第8 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……………7部
(※プレゼンテーション用資料等を含む)
- ② 【様式6】見積書……………1部
- ③ 決算関係書類……………7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……………7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 住民票、身分証明書（個人の場合）……………1部
(※発行後3箇月以内の原本とする。)
- ⑦ 印鑑（登録）証明書……………1部
(※発行後3箇月以内の原本とする。)
- ⑧ 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：串本町役場 産業課

提出期間：令和8年1月5日(月)から~~令和8年1月16日(金)~~午後5時15分まで

令和8年1月21日(水)

※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15分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。

(3) 留意事項

- ① 本町では、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 本町が必要の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 本町は、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、又は串本町情報公開条例（平成17年第9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 提案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9 売却候補者の選定（審査会・プレゼンテーション）

(1) 売却候補者の選定

売却候補者の選定は、審査会においてプレゼンテーションをしていただき、審査会では、審査基準に基づき提出された提案書類とプレゼンテーションの内容を審査し、売却候補者及び次点の者を選定します。

(2) プrezentationの実施

- ① プrezentationの日程については、令和8年1月下旬を予定しており、詳細な日時・場所等については、後日本町から通知します。
- ② プrezentationの時間は、1参加者あたり30分以内（20分の説明、10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。
- ③ プrezentationで使用する資料は、【様式5】提案説明書のほか、別紙資料を認めます。

(3) 審査基準

選定における審査基準は以下のとおりです。

段階	審査項目	配点
1	応募者の状況 (75点)	応募者の財政状況は健全か 25点
		宿泊施設としての営業実績 25点
		応募者の実績や経験は、提案事業に生かせるか 25点
	経営計画 (200点)	資金計画及び事業収支は適正であり、安定的かつ 継続的な経営が見込まれるか 50点
		営業開始までのスケジュールは適正か 25点
		10年間の営業における施設修繕及び改修計画は 適正か 50点
		食事の内容・サービス・料金体系等について 25点
		集客に対するアイデアや手法について 50点
	地域貢献 (200点)	地元雇用や地元業者の活用、地元食材の利用な ど、地域の経済波及効果が見込めるか 50点
		地域住民と積極的かつ継続的に関わり、災害時の 避難協力など、防災面等において地域貢献に取り 組む提案がなされているか 25点
		ロケット打ち上げ時において、安全対策及び協力 体制は図られているか 50点
		ロケット事業に関連して、新しい提案はあるか 75点
	その他(25点)	その他評価できる点はあるか 25点

※上記第1段階の評価点は、審査委員5名の評価点となります。

2	購入希望額 (100点)	最低価額 31,460,000円(税込み) 25,480,000円(税込み) ※最低価額を下回る場合は、失格となります。	100点
合 計			600点

(4) 評価の方法等

- ① 第1段階で「応募者の状況」「経営計画」「地域貢献」「その他」の各項目において評価を行い、審査委員5名の評価点を合計します。そのうち上位2者を選出し、第2段階で購入希望額の評価点を加え、最終評価（最大評価点600点）とします。
- ② 第1段階における各審査委員の最大評価点は100点とする。また、各項目の評価は、5段階（1～5）評価とします。
- ③ 第1段階の評価において、合計点が300点未満の場合及び購入希望額が最低価格を下回った場合は失格とします。
- ④ 第2段階の購入希望額については、第2段階の審査を受ける者（以下「第2段階被評価者」という。）が示した購入希望額のうち最高価格を100点とし、その金額に対する比率で点数を評価します。

【計算式】

$$\text{購入希望者の評価点} = \frac{\text{第2段階被評価者の購入希望額}}{\text{第2段階被評価者の購入希望額のうち最高価格}} \times 100$$

（小数点以下切捨て）

- ⑤ 提案内容が公序良俗に反すると町長が判断する場合は失格とします。
- ⑥ 応募者が1者の場合も上記により審査します。
- ⑦ 審査の結果、町が適当と認める応募者がいない場合「売却候補者なし」とします。

(5) 審査会

- ① 審査会の開催は非公開とし、審査員は非公表とします。
- ② 審査結果については、概ね1週間を目途に全応募者に文書により通知するほか、売却候補者の氏名（法人の場合はその名称）を串本町ホームページにて公表します。

(6) その他

売却候補者の選定後、契約締結前までに無効（※P4「応募の無効」参照）となる事項が判明した場合は、売却候補者の選定を取り消します。
なお、この処分により生ずる損害は売却候補者の負担とし、町は一切負担しません。

第10 契約の締結

(1) 売買契約の締結

- ① 審査会が決定した売却候補者と協議の上、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、串本町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、串本町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、本町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6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6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（法人の場合は法人印と代表者印、個人の場合は実印）
- 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6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11 所有权の移転及び建物登記

(1) 所有权の移転

- 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町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、本町は必要な協力をを行うものとします。

第 12 応募者がいなかった場合の取扱い

応募者がいなかった場合の取扱いについては、串本町ホームページでお知らせします。

第 13 売却条件

(1) 物件の活用用途

買受人は、旅館業法で定める「旅館・ホテル営業」のうちいずれかの宿泊施設として本物件を活用することとします。

(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など、特別の事情があり本町が認めた場合はこの限りではありません。

(3) 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 年以内に宿泊施設としての営業を開始することとします。建て替えや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、本町と協議してください。

(4) 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。

(5) 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。

本町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、本町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14 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。

第15 様式集

- (1) 【様式1】公募型プロポーザル参加表明書
- (2) 【様式2】暴力団等排除に関する誓約書
- (3) 【様式3】辞退届
- (4) 【様式4】質問書
- (5) 【様式5】提案説明書
- (6) 【様式6】見積書

◆問合せ先

◇問合せ及び書類提出先

〒649-3592 和歌山県東牟婁郡串本町サンゴ台 690 番地 5
串本町役場産業課 担当（島野、野生、松山）
電話：0735-62-0558（直通） FAX：0735-62-6970

◇質問及び回答

質問メール：sangyou@town.kushimoto.lg.jp

回答URL：http://www.town.kushimoto.wakayama.jp/sangyo/sangyou/arafune_qanda.html

◇公表

公表URL：<http://www.town.kushimoto.wakayama.jp/sangyo/sangyou/kohyo.html>