

村有財産の一般競争入札案内書

二段階一般競争入札

【南阿蘇村大字立野字古村 1584 番地 1】

(令和7年11月)

二段階一般競争入札の流れ

二段階一般競争入札は、入札参加者から企画提案書の提出を受け、審査を行い、審査通過者を対象に価格競争入札を行う方法です。

公 示 日
令和7年11月21日（金）

入札関係書類配布期間 及び
企画提案書等の提出期間
令和7年11月26日(水)午前9時から
令和8年 2月13日(金)午後5時まで

※ 入札参加に当たっては、「二段階一般競争入札参加申込書」及び「企画提案書」の提出が必要です。

第一段階

企画提案書を役場へ持参

企画提案書の審査 ※1

審査の結果通知

※1 審査委員会の審査により第一段階審査通過者を決定します。

なお、決定者には後日、価格競争入札（第二段階）の日程の通知を行います。

第二段階

価格競争入札 ※2
令和8年3月中旬予定

※2 第一段階審査通過者による価格競争入札を実施し、村の定めた予定価格以上で、かつ最高の価格をもって入札した者を落札者とします。

※3 契約保証金等の納付方法については、8～10ページを参照してください。

契 約 ※3
令和8年3月末までに契約（村有財産
売買契約書）を締結していただきます。

目 次

	ページ
○ 二段階一般競争入札案内	
1. はじめに	1
2. 二段階一般競争入札の概要	1
3. 二段階一般競争入札の参加資格	2
4. 入札参加者の構成	2
5. 落札者に付す条件	3
6. 質疑書の受付期間・提出方法及び回答方法	4
7. 資料の閲覧	4
8. 企画提案審査要領	4
9. 企画提案書の提出及び入札参加資格の確認	5
10. 第一段階審査の実施	6
11. 入札及び開札の日時等	6
12. 入札日当日に持参するもの	6
13. 入札方法等	7
14. 入札の無効	7
15. 落札者の決定方法	7
16. 契約の締結等	8
17. 売買代金の支払い・所有権の移転等	9
18. その他	10
○ 開発条件	11
○ 企画提案審査要領	12
○ 入札要領	17
○ 物件調書	20
○ 様式集	22
○ 村有財産売買契約書(案)	42

二段階一般競争入札案内

1. はじめに

- (1) 入札参加に当たっては、本案内書を熟読のうえ、参加してください。
- (2) 本物件は、現状有姿（あるがままのすがた）の引渡しです。当該土地に存在する工作物等はそのままの引渡しとなります。
工作物等については、現況と更地返還後の状況を記載した本案内書の物件調書の内容が相違している場合、現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。
なお、入札参加者は本案内書の物件調書等により、必ず現地及び法令等に基づく諸条件についての確認を行ってください。
※ 現地確認に当たっては、近隣の迷惑とならないようご配慮願います。
- (3) 代理人が入札する場合に、委任者が委任状に押印する印鑑は、印鑑登録されている印鑑（実印）をご使用ください。
- (4) 入札公示日以降、本案内書の記載事項に変更が生じた場合は、その内容を南阿蘇村のホームページに掲載します。

2. 二段階一般競争入札の概要

(1) 概要

二段階一般競争入札とは、対象財産の開発条件等を予め設定し、入札参加者から土地利用等に関する企画提案書の提出を受けて、村が設置する審査委員会において開発条件等との適合性等を審査（第一段階）した後、審査通過者により価格競争入札を実施して落札者を決定（第二段階）する一般競争入札です。

(2) 対象財産

所在地：熊本県阿蘇郡南阿蘇村大字立野字古村1584-1

区分・数量：土地 2, 108.19㎡

工作物 一式

最低売却価格：4, 220, 000円（土地鑑定評価額）

※ 詳細は「物件調書」を参照してください。

(3) 方式

村は、対象財産について、村有財産売買契約書に基づき売り払います。

3. 二段階一般競争入札の参加資格

入札参加者は次に掲げるすべての要件を満たしているものであることとします。

- (1) 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条及び第71条の規定に該当しない者。
- (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及び警察当局から排除要請がある者でないこと。
- (3) 審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。
- (4) 上記（3）に定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用していないこと。
- (5) 当該財産の不動産鑑定評価業務を請け負った不動産鑑定士又は不動産鑑定業者でないこと。
- (6) 南阿蘇村と締結した契約に違反し、又は村が実施した入札の落札者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、又は南阿蘇村の入札等業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適當であると認められる者でないこと。
- (7) 各省各庁から指名停止又は一般競争入札参加資格停止を受けている期間中に該当しない者であること。

4. 入札参加者の構成

- (1) 入札参加者は、本事業を実施する予定の単体の者とし、JV（共同企業体）の組成などにより複数の者が共同で参加することは認めません。
- (2) 入札参加者が法人の場合は、村との契約書を締結し、事業を実施する予定の単体企業であることを基本とします。
- (3) 入札参加者は1つの企画提案書のみ提出することとし、複数の企画提案書を提出した場合には、すべての企画提案書を無効とし、当該二段階一般競争入札に係る以後の手續への参加は認めません。
- (4) 企画提案書の提出以降、入札参加者の変更は認めません。なお、入札参加者を支配（会社法施行規則第3条第3項に掲げる場合をいう。）している者が変更された場合、又は、新たに第三者に支配された場合は、村に速やかに通知してください。

5. 落札者に付す条件

(1) しゅん工

落札者は、契約締結日から2年を経過するまでに審査委員会の審査を通過した企画提案書の内容に基づいて建築物等をしゅん工させなければなりません。

(2) 転貸及び土地譲渡の禁止

落札者は、賃貸物件（戸建て住宅・アパート等）を建設する場合、特別の事情があるものとして村の承認を得たものを除き、土地の転貸又は権利を譲渡してはなりません。

(3) 公序良俗に反する使用等の禁止

落札者は、次に掲げる用に使用してはなりません。

- 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 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用。
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用。
- ③ 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用。

(4) 契約履行の調査等

- ① 落札者は、本契約締結の日から建築物等をしゅん工及び運用を開始するまでの間、3ヵ月毎に建設工事等の事業の進捗状況の報告を行うものとし、村による現地確認に協力しなければなりません。
- ② 落札者は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項に規定する確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事等に提出する前に、企画提案書の変更の有無について村に報告しなければなりません。

(5) 違約金

落札者は、上記（1）から（4）の条件に違反した場合は、売買契約書に定める金額を違約金として村に支払わなければなりません。

6. 質疑書の受付期間・提出方法及び回答方法

二段階一般競争入札について、質疑のある者は、次のとおり質疑書を提出してください。

(1) 受付期間

① 令和7年11月26日（水）から令和8年2月13日（金）まで

*受付最終日は午後5時必着とします。

(2) 提出方法

「様式5 質疑書（35ページ）」を作成のうえ、南阿蘇村定住促進課まで電子メールで提出してください。

なお、質疑書を提出する際は、提出前に電話により連絡してください。

○電話番号：0967-67-2705

○メール：teijyu@vill.minamiaso.lg.jp

○件名：【二段階入札】質疑書提出

(3) 回答方法

質疑者へ電子メールにより回答を行います。併せて、南阿蘇村のホームページにその内容（質疑者名等の質疑者が特定される情報を除く。）を掲載します（なお、意見の表明と判断されるもの、本入札への参加と直接関係ないと判断されるもの、回答を掲載することが公正な競争を阻害すると判断されるもの等については、回答や掲載をしないことがあります。）。

7. 資料の閲覧

対象財産に関する資料について、次のとおり閲覧に供します。

なお、閲覧資料に追加がある場合には、その旨を村ホームページにて公表します。

(1) 閲覧資料

資料	・簡易測量平面図 ・不動産鑑定評価書
----	-----------------------

(2) 閲覧期間

令和7年11月26日（水）から令和8年2月13日（金）

午前9時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時までを除きます。）

※ 土曜日、日曜日、祝日を除きます。

8. 企画提案審査要領

企画提案審査にあたっての審査体制、審査項目及び審査基準、配点、通過基準等については、「企画提案審査要領（12～16ページ）」のとおりとします。

9. 企画提案書の提出及び入札参加資格の確認

入札参加希望者は、下記（２）に記載する企画提案資料一式を提出してください。
受付場所にあらかじめ連絡の上、持参により提出するものとします。

（１）受付期間

令和7年11月26日（水）から令和8年2月13日（金）
午前9時から午後5時まで（ただし、正午から午後1時までを除きます。）
※ 土曜日、日曜日、祝日を除きます。

（２）提出書類及び提出部数

- ① 二段階一般競争入札参加申込書（様式1）・・・・・・・・・・1部
- ② 誓約書（様式2）・・・・・・・・・・1部
- ③ 役員等氏名一覧（様式3）（法人のみ）・・・・・・・・・・1部
※ 法人の登記事項証明書の提出で代えることはできません。
- ④ 企画提案書（様式4）・・・・・・・・・・8部
※ 様式記載の注意点等を参照のうえ作成してください。
- ⑤ 上記④の企画提案書のデータ（DVD-R等）・・・・・・・・・・1式
※ 提出データのファイル形式は「PDF形式」としてください。
- ⑥ 入札参加者を補佐する者（アドバイザー）（以下「アドバイザー」という。）
に関する資料（任意様式）・・・・・・・・・・1部
※ アドバイザーを起用している場合は提出が必要です。

（３）受付場所

南阿蘇村役場 定住促進課
〒869-1404
熊本県阿蘇郡南阿蘇村大字河陽1705-1
電話番号0967-67-2705（直通）

（４）企画提案書にかかる留意点

- ① 提出書類の返還及び作成費用
一旦提出された企画提案書及び申込書等は返還しません。また、企画提案書の作成費用については、すべて入札参加者の負担とします。
- ② 企画提案書の提出後の再提出
一旦提出した企画提案書の内容を提出期限までに修正、変更して再度提出することは可とします。
なお、企画提案書の提出期限後の修正又は書類の追加等については一切認めません。
- ③ 使用言語及び単位
使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。
- ④ 著作権
企画提案書の著作権は、入札参加者に帰属するものとしますが、村が必要と認めるときは、村が企画提案書の内容を無償で使用する事ができるものとします。

(5) 入札参加資格の確認

提出書類により、3. 二段階一般競争入札の参加資格の確認を行います。

10. 第一段階審査の実施

(1) 第一段階審査の実施（企画提案書による審査）

指定期日までに提出された企画提案書を審査委員会が審査評価します。

(2) 第一段階審査の結果通知

審査委員会による第一段階審査の結果については、令和8年2月27日（金）までに文書により通知します。

11. 入札及び開札の日時

第一段階審査通過者による価格競争入札の日時等は次のとおりです。

(1) 入札

日 時 令和8年3月中旬予定

場 所 熊本県阿蘇郡南阿蘇村大字河陽1705-1
南阿蘇村役場

入札は、封筒（封筒記載例を参考）に「入札書」のみを入れて封をし、会場の入札箱に投函して行います。

なお、入札書の提出後、入札を取り消すことや入札書の記載内容の変更はできません。

(2) 開札

開札は、入札会場において入札者の面前で行います。

開札会場には、入札参加申込者又はその代理人並びに入札執行職員及び立会職員以外の者は入場できないものとします（入札参加申込者又は代理人の1名のみ）。

なお、入札参加資格のある者でも、時間内に受付できなかった場合、入札に参加できませんので、時間厳守で来場してください。

12. 入札日当日に持参するもの

(1) 入札書（様式第7号）

※ 入札封筒は各自準備いただき、入札書の封筒記載例を参考にしてください。

※ 郵便による入札は認めません。

(2) 委任状（様式第6号）

※ 代理人が入札する場合のみ必要。

(3) 本人確認が出来るもの

13. 入札書の記入方法

- (1) 入札書には、入札金額（物件の価格の総額）、入札者の住所及び氏名（法人にあたっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）その他所定の事項を記入のうえ、実印を押印してください。
- (2) 金額の頭には、¥の記号を付けてください。
- (3) 入札金額は、アラビア数字（0，1，2・・・）を使用してください。
- (4) 記載事項に誤りがある場合には、訂正せずに新しい入札書に書き直して入札してください。
- (5) 入札者はいかなる理由があっても、提出した入札書の書替え、引換え又は撤回することが出来ません。

14. 入札の無効に関する事項

次の各号のいずれかに該当する入札は無効とする。落札決定後又は契約締結後にその事実が判明した場合も無効とする。

- (1) 入札に参加する資格のない者のした入札
- (2) 委任状を提出しない代理者のした入札
- (3) 入札書記載の金額を加除訂正した入札
- (4) 入札書記載の金額、氏名、押印その他入札要件の記載が確認できない入札
- (5) 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭である入札
- (6) 同一事項に対して2通以上の入札を行ったもの
- (7) 他の入札者の代理人となり、又は2名以上の代理人となった者の入札

15. 落札者の決定方法

- (1) 落札者は、予定価格（最低売却価格）以上で最高の価格をもって有効な入札を行った者とする。
- (2) 落札者は、その権利を他者に譲ることは出来ません。
- (3) 落札者となるべき同額の入札をした者が2名以上あるときは、くじ引きで決定するものとし、この場合において入札者はくじ引きを辞退することができないものとする。
- (4) 開札の結果、落札者が決定したときは、その者の氏名（法人の場合は名称）及び落札金額を入札者に知らせるものとする。
- (5) 入札終了後、契約説明会を行いますので、落札者又は代理人は必ず出席してください。

16. 契約の締結

(1) 契約締結の期日

落札者は、令和8年3月末までに土地売買契約書を2部提出し（1部は落札者 負担により収入印紙を貼付）、南阿蘇村と売買契約を締結する。

契約の際は、印鑑及び印鑑証明書を御準備ください。

(2) 契約保証金

落札者は、契約の締結と同時に、契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額を納付するものとする。

(3) 契約上の注意

- ① 売買契約は必ず「落札者」名義で契約すること。
- ② 落札者が期限までに契約を締結しない場合は、落札はその効力を失う。
- ③ 落札者は、売買物件の所有権移転登記の前に、その物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することができない。
- ④ 落札者は、入札物件に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、これを理由に契約の締結を拒み、落札の無効を主張し、又は代金の減額を請求することができない。
- ⑤ 落札者がその落札した物件を公序良俗に反する用途に供するおそれがあるときは、契約を締結しない。

(4) 契約上の主な特約等

- ① 暴力団員による不正な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体及びそれらの構成員、又はそれらの者から委託を受けた者が、暴力的不法行為等のために利用するなど、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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業及び同条第13項に定める接客業務委託営業の用に使用してはならない。
- ③ 住民生活等の生活を著しく脅かすような活動用途に供することは出来ない。
- ④ 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染な近隣環境を損なうと予想される用途に供することはできない。
- ⑤ 賃貸物件（戸建て住宅・アパート等）を建設する場合、特別の事情があるものとして村の承認を得たものを除き、契約締結日から5年間は売買物件に関する所有権の移転又は権利の設定をしてはならない。
- ⑥ 売買物件の所有者を第三者に移転する場合は、買主は第1号から第4号の使用の禁止を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して第1号から第4号の定め反する使用をさせてはならない。

- ⑦ 売買物件について第三者が権利を設定する場合には、当該第三者に対して第1号から第4号の定め反する使用をさせてはならない。
- ⑧ 遵守状況を確認するために本村は必要があると認めるときは、実地調査等を行うものとし、買主及びその後の譲渡人等は協力する義務を負うこと。

(5) 契約の違反

- ① 購入者が前記条件に違反した場合は、売買契約書に定める金額を違約金として南阿蘇村に支払うものとする。なお、違約金に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てる。
- ② 購入者が前記条件に違反したときは、前項の違約金の徴収に加えて、土地の買戻しをすることができるものとする。ただし買戻し期間は、契約締結日から5年間とする。

(6) 契約の解除

契約者（落札者）が次の各号のいずれかに該当する場合は、当該契約を解除することができる。

- ① 契約期間内に契約を履行せず、又は履行の見込みが明らかに認められないとき
- ② 契約の履行について、不正な行為があったとき。
- ③ 前2号に定める場合を除くほか、契約者が契約に違反したとき。

(7) 契約不適合

売却する土地の種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるとき、当該契約不適合を理由として、村へ履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできない。

ただし、当該契約不適合により購入者が本契約を締結した目的が達せられないときは、引渡しの日から2年以内に村へ通知したものに限り、本契約を解除することができる。ただし、当該契約不適合が購入者の責めに帰すべき責任の事由によるものであるときは、本契約を解除することはできない。

17. 売買代金の支払い・所有権の移転等

(1) 売買代金の支払い

売買代金は、契約締結の日から30日以内に売買代金から契約保証金を差し引いた残額をお支払いいただきます。

(2) 所有権の移転

- ① 所有権移転の時期は、契約代金を完納したときに移転する。
- ② 移転時の登記の手続きは村が行うものとする。
- ③ 移転登記に必要な登録免許税及び当該契約に関する費用は、落札者の負担とする。

- ④ 売買物件は、所有権の移転完了後、残存物や樹木等を含め、現状有姿のまま引渡すものとする。

(3) 土地の譲渡等の禁止

契約者（落札者）は、所有権移転登記が完了するまでの間は、次に掲げる行為はできないものとする。

- ① 土地を第三者に譲渡すること。
- ② 土地に地上権、賃借権、抵当権、その他所有権以外の権利を設定すること。
- ③ 土地に物件を設定すること、又は土地の形質を変更すること。

18. その他

- ① 売買代金完納後の公租公課等は、契約者の負担とする。
- ② 電気・ガス・通信・上水道・浄化槽などの設備については、契約者の責任において、各事業者と協議のうえ設置すること。また必要な一切の費用は、契約者の負担とする。
- ③ 物件調書の記載事項は、一般的な内容を列挙しているものであり、現地確認や諸規則（法令）の確認は各自で行ってください。また現地確認を行う際は、周辺の迷惑にならないように留意ください。

○ 開発条件

村は、廃止、取り壊しをした村営住宅跡地の利用開発にあたり、守るべき条件を以下のとおり定めましたので、入札参加者は、これを遵守もしくは配慮してください。

1. 土地利用方針

- (1) 本財産は、周辺環境と調和した施設建設に努めてください。
- (2) 本財産は、村人口減少・流出防止のため、子育て世帯等の若い家族が安心して暮らせる住宅（分譲・賃貸）等の建設に努めてください。

2. 導入すべき施設

本財産の開発にあたっては、上記土地利用方針を踏まえ、以下の施設を4戸以上、最大階数を地上2階建てまでとして建設してください。なお、これらの施設以外の施設を付帯して導入することも可とします。

○居住施設（戸建て分譲住宅、戸建て賃貸住宅、賃貸アパート等）

3. 導入が望ましい機能

- (1) 地域コミュニティへの積極的な参加
- (2) 地域防災への貢献機能
- (3) 十分な入居者用駐車場の確保

4. その他留意事項

- (1) 企画提案に当たっては、建築基準法その他関連法令、熊本県及び南阿蘇村が定める条例・要綱等について、関係行政機関に事前相談を行うなど十分確認してください。
- (2) 施設機能の配置及び周辺建物との調和に配慮した建物計画となるよう努めてください。
- (3) 周辺道路の機能を阻害することがないように、円滑な交通の確保に努めてください。

○ 企画提案審査要領

1. 審査概要

(1) 概要

審査は、入札参加者から提出された企画提案書に対して、各審査委員が審査項目毎に審査し得点を付け、下記3. (2) に示す審査通過基準を満たした者を審査通過者として決定します。審査通過者のみが価格競争入札に参加することができます。

(2) 審査体制

入札参加者から提出された企画提案書の審査は、下記2. に示す本審査基準に従って審査委員会が行います。

審査委員会は、以下の6名（敬称略）で構成されています。

氏名	役職
◎園田 秀也	南阿蘇村副村長
○藤本 哲章	南阿蘇村役場総務課長
笠 功祐	南阿蘇村役場建設課長
今村 隆博	南阿蘇村役場水・環境課長
梅田 雄治	南阿蘇村役場定住促進課長
小野 広幸	南阿蘇村立野駅区長

◎審査委員会委員長 ○審査委員会委員長職務代理者

(3) 審査委員への接触禁止

審査の公平性を確保するため、審査に影響するような審査委員への働きかけ及び接触は禁止です。これらの事実が認められた場合には、失格となります。

(4) 審査スケジュール

審査スケジュールは入札案内書の「二段階一般競争入札の流れ」のとおりとします。

2. 審査項目及び審査基準等

各審査項目における審査基準、配点及び審査対象書類の対応関係は以下のとおりとします。

(1) 開発能力等の事項【30点】

審査項目	審査基準	配点	審査対象書類
① 資力、信用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益や資産、資本等からみて、当該土地開発事業を行うために十分な資力、信用を有しているか ◎ 法人の場合 <ul style="list-style-type: none"> ① 損益計算書において、直近2年間の経常損益がそれぞれ黒字である ② 国税及び地方税を滞納していない ③ 会社更生法に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者ではない 	20	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入札参加者概要書 (様式4-1)
② 開発・運営実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の開発計画と類似する実績（都市部における同規模以上の開発事例）があるか ・ 入札参加者が開発の中心的役割を果たしているか ・ 実績の内容や実績における役割等からみて、当該土地の利用や開発を実行できる経験等を兼ね備えているか 等 	10	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発・運営実績書 (様式4-2) ※ 今回の開発計画に類似する直近10年程度の開発実績を最大5事例

(2) 開発計画等の事項【70点】

審査項目	審査基準	配点	審査対象書類	
① 開発コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・開発や利用を行う上での考え方や主旨、留意する点等は、開発条件を反映させているか ・ノウハウや知見等をどのように企画提案に活かしているか ・資産価値の向上や地域経済・まちづくりの活性化等が見込まれるか 等 	10	<ul style="list-style-type: none"> ・開発コンセプト (様式4-3) 	
② 開発計画	※開発条件に掲げる「2. 導入すべき施設」(11ページ)が、4戸以上を主体として計画されていない場合、開発計画の合計点を「0」とします	(40)	<ul style="list-style-type: none"> ・計画概要書 (様式4-4) 	
	(a) 土地利用方針への配慮	【別表】開発計画内訳のとおり		20
	(b) 導入すべき施設			10
	(c) 導入が望ましい機能			5
	(d) その他留意事項			5
③ 開発手法・運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・提案された開発手法の実現性はあるか ・開発コンセプトや開発計画を実現するための適切な施設運営及び維持管理を行う方法が提案されているか 等 	5		
④ 開発スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・許認可手続きやアセスメント(必要な場合)、設計等工事着手までに要する手順に不備はないか。また各々の期間は適切か ・同種の開発規模、内容からみて工事期間は適切か 等 	5	<ul style="list-style-type: none"> ・開発スケジュール表 (様式4-5) 	
⑤ 事業収支見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・開発計画の内容からみて、収入の内容(賃貸料収入等)及びその額の見込みが適切に設定されているか ・支出の内容(工事費、経費、維持管理費等)及びその額の見込みが適切に設定されているか 等 	5	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支見込表 (様式4-6) 	
⑥ 事業継続性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間が長期となることを前提として、企画提案内容を段階毎に整理した上で想定されるリスク(大規模修繕、入居状況、利用状況等)と対応方策について適切に整理、提案されているか 等 ※特に賃貸物件建設時	5	<ul style="list-style-type: none"> ・事業継続性の確保策 (様式4-7) 	

【別表】 開発計画内訳

審査基準		配点
(a) 土地利用方針への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境と調和した、ゆとりある施設の誘導に努めているか ・ 子育て世帯向け等の配慮に努めているか 	20
(b) 導入すべき施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案された施設が開発条件を満たしているか (4戸以上、地上2階建以下か) ・ 施設の規模(間取り、床面積等)に係る設定理由は具体的かつ適正か 	10
(c) 導入が望ましい機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域のコミュニティへの貢献機能について、提案されているか ・ 地域防災への貢献について、具体的に提案されているのか ・ 駐車場スペースは確保されているか 	5
(d) その他留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法その他関連法令、熊本県及び南阿蘇村が定める条例・要綱等について、関係行政機関に事前相談を行うなど十分確認しているか ・ 施設機能の配置及び周辺建物との調和に配慮した建物計画となっているか ・ 周辺道路の機能を阻害することなく、円滑な交通が確保できる計画となっているか 	5

3. 審査方法

(1) 評価の方式

各審査項目に対する提案内容に応じ、以下のとおり、審査委員が六段階評価を行います。評価に応じた比率（0～100%）を配点に乗じた点数が、当該審査項目に対する得点となります。

評価	比率	評価基準	配点		
			20点	10点	5点
5	100%	非常に優れている	20	10	5
4	80%	優れている	16	8	4
3	60%	普通	12	6	3
2	40%	やや劣る	8	4	2
1	20%	劣る	4	2	1
0	0%	適合しない	0	0	0

(2) 審査通過基準

審査委員の合計の平均点が「70.0点」以上（小数点第二位以下切り捨て）を得た者を審査通過者とします。ただし、いずれかの審査項目において得点が0点の場合には、合計点が70.0点以上であっても審査非通過とします。

また、審査の過程で入札案内書「3. 二段階一般競争入札の参加資格」に示す要件を満たさないことが判明した場合は、直ちに審査非通過となります。

○ 入札要領

第1条 入札参加希望者は、入札公告（二段階一般競争入札）及び本案内書（以下「公示書等」という。）と本要領を熟読のうえ、入札に参加してください。

第2条 現物と公示数量が符合しない場合でもこれを理由として契約の締結を拒むことはできません。

第3条 入札参加希望者は、二段階一般競争入札参加申込書及び企画提案書（データを含む。以下同じ。）を公示書等で指定する提出期限及び場所に持参により提出しなければなりません。

また、一般競争入札（価格競争）は、審査委員会における企画提案書の審査通過者のみによる入札とします。

第4条 審査通過者による一般競争入札（価格競争）において、代理人により入札する場合は、入札前に必ず委任状を担当者に提出してください。

第5条 入札は所定の入札書により、封書にして入札日時に提出しなければなりません。

第6条 入札書には、入札者の住所氏名を記入し、又金額の記入は算用数字を使用し、最初の数字の前に¥を記入してください。

第7条 一度入札された入札書は、その事由のいかんにかかわらず、引換え、変更又は取消しを行うことはできません。

第8条 次の各号の一に該当する入札は、無効とします。

1 公示書等又は本要領の条項に違反するもの

2 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条及び第71条の規定に該当する者が入札したもの

3 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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者が入札したもの

なお、警察当局から排除要請がある者とは、次の要件のいずれかに該当するものとして警察当局から排除要請を受けた者をいう。

(1) 当該物件を暴対法第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所その他これに類するものの用に供しようとするもの。

(注)「これに類するもの」とは、「公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるもの」をいう。

(2) 次のいずれかに該当するとき

- ア 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。（以下「役員等」という。））が、暴力団又は暴対法第 2 条 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき
- イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- ウ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- エ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(3) (1)～(2)の依頼を受けて入札に参加しようとするもの

- 4 審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において一定の関連のあるものに該当する者が入札したもの
- 5 上記 4 に定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用した者が入札したもの
- 6 当該財産の不動産鑑定評価業務を請け負った不動産鑑定士又は不動産鑑定業者が入札したもの
- 7 南阿蘇村と締結した契約に違反し、又は南阿蘇村が実施した入札の落札者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、又は入札等村の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適當であると認められる者が入札したもの
- 8 各省各庁から指名停止又は一般競争入札参加資格停止を受けている期間中に該当する者が入札したもの
- 9 審査委員会の審査を通過していない者
- 10 所定の入札書以外の用紙を使用して行った入札
- 11 入札書に入札者の住所、氏名の記入のないもの
- 12 代理人により入札する場合、入札書に代理人の住所、氏名の記入のないもの
- 13 入札書の金額を訂正したもの、金額の記載が明確でないもの

- 14 郵送をもって、入札書を送付してきたもの
- 15 1者で2通以上の入札をしたもの
- 16 法人による入札の場合、役員等氏名一覧の提出のないもの
- 17 入札関係提出書に虚偽の記載があるもの
- 18 その他入札担当官等が入札書及び入札関係書類不完全と認めたもの

第9条 開札は入札者の面前で行います。

第10条 開札の結果、村の予定価格に達する入札のない場合で、入札参加者が再度の入札を希望するときは、再度入札を行います。なお、再度入札を辞退した者は、その後の入札に参加することはできません。また、再度入札をしても、なお、村の予定価格に達しない場合には入札を取り止めることがあります。この場合、異議を申し立てることはできません。

第11条 落札者は、村の予定価格以上で最高の価格をもって入札した者と決定します。

なお、落札者となる同価の入札者が2者以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定します。

第12条 非居住者（外国為替及び外国貿易法（昭和24年法律第228号）第6条第1項第6号に規定する非居住者をいう。）が落札者となった場合で、外国為替令（昭和55年政令第260号）第11条第3項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときは、契約は財務大臣の許可があったときに有効とします。

第13条 落札者は、契約締結しようとするとき、契約保証金として契約金額の100分の10以上（円未満切上）に相当する金額を南阿蘇村が発行する指定の納付書により納付しなければなりません。

第14条 前条の契約保証金は、落札者の申出により売買金額に充当します。

第15条 企画提案書の審査結果及び落札結果に係る情報について、開札後速やかに、村のホームページに公表します。

第16条 本要領に定めない事項はすべて村の会計法規の定めるところによって処理します。

物 件 調 書

- ・ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、必ず現地及び法令等に基づく諸条件についての確認を行ってください。
- ・ 現地説明は実施しません。
- ・ 物件は、現状有姿（あるがままのすがた）の引渡しとなります。当該土地に存在する工作物等はそのままの引渡しとなりますのでご了承願います。
- ・ 工作物等については、現況と相違している場合、現況が優先し、契約後も現況のままの引渡しとなります。
- ・ 本物件は地盤調査を実施しておりません。
建物等の敷地として利用する場合は建築物の設計、規模、構造等の種類により地盤改良が必要となる場合があります。その場合は買受人において地盤改良を行ってください。
契約後、地盤改良が必要であることが判明しても、村は地盤改良費の支払い等の責任は負いませんのでご了承願います。
- ・ 案内図は、作成時点と現在が異なる場合があります。
- ・ 開発等（建築を含む）に当たっては、都市計画法、建築基準法及び各地方公共団体の条例等により指導がなされる場合もありますので、各関係機関にご照会ください。
- ・ 当該入札物件につきましては、入札を中止する場合もございますので、あらかじめご了承願います。
- ・ 入札予定価格（最低売却価格）は 4, 220, 000円です。
(不動産鑑定評価額)

物 件 調 査 書

所在地	熊本県阿蘇郡南阿蘇村大字立野字古村1584番地1				
住居表示	熊本県阿蘇郡南阿蘇村大字立野1584番地1				
現況地目 及び面積等	宅地			工作物	一式
	2,108.19㎡			立木竹	—
登記簿記載事項	地番	1584番1			
	地目	宅地			
	数量	2,108.19㎡			
接面道路 の状況	北側	舗装村道	幅員約7.0m	村道 古村・方立線	
	南側	舗装道	幅員約4.0m	里道	
法令に基づく制限	都市計画法 基準法	市街化区域外			
		用途地域			
		地域・地区			
		建ぺい率			
		容積率			
		高度制限			
	防火指定				
他その	なし				
私道の負担等に関する事項	私道負担	無	負担の内容		
	道路後退	無	負担の内容		
供給処理 施設の概要	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況	施設整備の特別負担の有無
	電気	接面道路配線有		—	—
	公営水道	接面道路配管有		下記参考事項欄のとおり	無
	公共下水道	接面道路配管無		—	無
	都市ガス	接面道路配管無		—	無
交通機関	鉄道等	JR九州 豊肥線 立野駅 約0.2Km 徒歩3分			
	バス	九州産交バス 立野駅 停留所 約0.2Km 徒歩3分			
公共施設	南阿蘇村役場		南阿蘇西小学校	南阿蘇中学校	
参考事項	【ハザードマップ】				
	・土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されています。				
	【公営水道】				
	・簡易水道給水区域 ※役場水・環境課へ協議が必要				
	【排水】				
	・下水道はありませんので隣接水路へ排水となります。南阿蘇村景観条例に基づく協議、届出が必要 ※役場水・環境課				
	【進入路】				
・村道（北側）を利用するか里道（南側）を利用するのかによって必要な協議が変わりますので計画立案時では特に考慮してください。 ※役場建設課					
【通学・通園】					
・小、中学校ともにスクールバスが運用されています。村営保育園には保育園バス（満2歳以上）が運用されています。					
【埋設物等】					
・管路、規格は不明ですが道路排水暗渠が埋設・横断している可能性がありますので、造成時には協議を行ってください ※役場建設課					

※ 物件調査書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

様式集

○二段階一般競争入札参加申込書

様式No.	様式名	ページ
様式1	二段階一般競争入札参加申込書	23
様式2	誓約書	24
様式3	役員等氏名一覧	25

○企画提案書

様式No.	様式名	ページ
様式4-1	入札参加者概要書	26
	添付書類	27
様式4-2	開発・運営実績書	28
様式4-3	開発コンセプト	29
様式4-4	計画概要書	30
	基本図面作成要領	31
様式4-5	開発スケジュール表	32
様式4-6	事業収支見込表	33
様式4-7	事業継続性の確保策	34

(注)・図面の大きさはA3版を基本とし、その他の書類についてはA4版を基本とします。

・企画提案書にページ番号を付してください。

○その他

様式No.	様式名	ページ
様式5	質疑書	35
様式6	委任状	36
	委任状の記載例	37
様式7	入札書	39
	入札書の記載例	40

(様式1)

令和 年 月 日

二段階一般競争入札参加申込書

南阿蘇村長 様

申込 人	住所又は所在地			
	電話番号		職業又は職種	
	(ふりがな) 氏名又は名称			
	生年月日	年 月 日	性別	

下記村有財産の二段階一般競争入札への参加を申し込みます。

なお、当社（私）は「村有財産の一般競争入札案内書」で示された入札参加者に必要な資格を具備していること、及び、本日以降入札実施までの間に当該資格を喪失した場合には、入札参加を取りやめることを申し添えます。

所在地	区分	数量
南阿蘇村大字立野大字古村1584番地1	土地	2,108.19㎡
	工作物	一式

(注) ① 申込人が法人の場合は、生年月日、性別の記載は不要です。別途「役員等氏名一覧(様式3)」を提出してください。

② 申込人が個人の場合は、生年月日、性別を記載してください。

(様式2)

誓 約 書

私

当法人

は、村と村有財産売買契約書を締結するにあたり、下記1及び2のいずれにも該当せず、将来においても該当しないことを誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

また、当方が下記1に該当しないことを確認するため、当方の個人情報について、村が警察当局へ情報提供することに同意します。

記

1 契約の相手方として不適当な者

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団（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をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

2 公序良俗に反する使用等

暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者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、所有権を第三者に移転し又は物件を第三者に賃貸すること。

南阿蘇村長 様

令和 年 月 日

住所又は所在地

氏名又は名称

※法人の場合には、(様式3)役員等氏名一覧も提出してください。

(様式4-1) 入札参加者概要書

商号又は名称	
代表者(職・氏名)	
連絡先 担当部署 担当者氏名 電話番号 メールアドレス	

審査項目	適否の判断	
◎法人の場合		
① 損益計算書において、直近2年間の経常損益がそれぞれ黒字である	第〇期経常損益(A)	円
	第〇期経常損益(B)	円
	適 ・ 否	
② 国税及び地方税を滞納していない	適 ・ 否	
③ 会社更生法に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者ではない	適 ・ 否	

(添付書類)

入札参加者概要書の別添として、下記の書類を提出してください。

添付書類	留意事項
資金計画書	・ 開発事業費明細と資金調達の計画について、必要な資金が適切に調達されるよう作成してください。
財務諸表等	・ 直近2期分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書を提出してください。
融資証明書又は 関心表明書	・ 融資証明書及び関心表明書の提出は任意としますが、提出がない場合は手元自己資金（流動資産－流動負債）等を審査し、開発する資力を有しているかどうかの審査を行います。 ・ 融資証明書及び関心表明書は金融機関発行のものに限ります。
納税証明書	・ 入札公告日以降に発行されたものを提出してください。 ・ 納税証明書は、以下の書類を提出してください。 ①法人税、消費税及び地方消費税 ・ 納税証明書「その1」（最近2年間分の納税すべき税額、納付済額及び未納税額） ・ 納税証明書「その3」又は「その3の3」（未納の税額がないことの証明書） ②法人・個人住民税 ・ 納税証明書（最近2年間分の納税すべき税額、納付済額及び未納税額）
商業登記簿謄本 （履歴事項全部 証明書）	・ 入札公告日以降に発行されたものを提出してください。

(様式4-2) 開発・運営実績書

No. : 事業名称	
①所在地	
②スケジュール概要	※ 土地取得、公共団体協議等の手続き、設計、着工、しゅん工等の年月を時系列で記載する。
③用途地域、指定容積率、建蔽率	
④敷地面積(m ²)	
⑤延べ床面積(m ²)	
⑥容積対象床面積(m ²)	
⑦利用容積率及び利用建蔽率	
⑧構造・階層・高さ	
⑨建築物の主な用途・導入施設	※ 主な用途や施設ごとの床面積も記載する。
⑩総事業費(百万円)	※ 土地取得費、工事費等主な費目内訳も記載する。
⑪開発・運営手法	※ 開発・運営上の効果、周辺地域との関わり・配慮の内容等も記載する。
⑫開発・運営の概要	※ 当該参加者が担った役割及びその他主要な関係者の構成も併せて記載する。

(注)・今回の開発計画と類似する実績の概要を記載してください。

- ・実績の抽出に当たっては、入札参加者が開発の中心的役割を果たした事例等で、直近10年間程度を目安に最大5事例を記載してください。
- ・事業毎に別葉とし、それぞれに位置図、配置図、建物計画がわかる図面等を添付してください。
- ・個人の場合であって、入札参加者自らに開発実績がない場合には、入札参加者からの委託により開発等を行わせる者(以下「開発委託者」という。)を設定した上で、当該開発委託者の氏名等を明示の上、当該開発委託者の開発実績を記載してください。

(様式4-3) 開発コンセプト

※ 当該土地の開発や利用を行う上での考え方や主旨、留意する点等を記載する。なお、開発条件をどのように反映させているか記載する。

※ ノウハウや知見等をどのように企画提案に活かしているか記載する。

※ 資産価値の向上や地域コミュニティの活性化を図るための配慮事項を記載する。

(注)・記載に当たっては文章又は図等により表現してください。

(様式4-4) 計画概要書

①建築面積(㎡)	
②延べ床面積(㎡)	
③容積対象床面積(㎡)	
④建蔽率(%) 容積率(%)	
⑤構造	
⑥階数・最高高さ(m)	
⑦各階床面積(㎡)	
⑧駐車台数(台) 駐輪台数(台)	
⑨土地利用方針への配慮	※ 開発条件に掲げる「土地利用方針」に配慮した点を記載する。
⑩建築物の用途・導入施設	※ 開発条件に掲げる「導入すべき施設」、「導入が望ましい機能」について記載する。 ※ 建築物の用途別及び導入施設別の床面積も記載し、植栽等を施した広場等の屋外施設についてもその面積を記載する。 また、施設の機能別の規模(収容人数、延べ床面積等)に係る設定理由を記載する。
⑪開発手法	※ 建築基準法等に基づく開発諸制度を想定している場合にはその手法を記載する。 ※ 開発事業費との関係も記載する。
⑫運営計画	※ 開発コンセプトや開発計画を実現するための施設運営及び維持管理を行う方策について記載する。
⑬その他説明事項	※ 開発条件に掲げる「その他留意事項」等については、以下の内容を記載する。 ・開発にあたっての法令等に基づく諸条件について、関係行政機関への事前相談等の確認状況 ・施設機能の配置及び周辺建物との調和に配慮した建物計画について ・円滑な交通の確保について

(注) ・床面積の算定方法は建築基準法に基づくものとしてください。
・文章又は図等により具体的に記載してください。

(基本図面作成要領)

計画概要書の別添として、下記の図面を作成してください。

なお、図面は彩色し、建物の機能別に色分けをしてください。縮尺は1/500～1/1000 程度としますが、必要に応じて拡大縮小することは構いません（縮尺を記載）。

図 面	留意事項
建築計画全体をとりまとめた概要表	・面積諸元表、仕上表を含めてください。
施設配置計画図	・敷地内の動線、道路からの進入位置や駐車場など屋外計画も分かるよう記載してください。
各階平面図	・主要な建物について、外構図も兼ねて作成してください。 ・各階平面図が基準階として表現できる場合は、基準階平面図に代えることができます。
立面図	・建物の主要な立面がわかるように記載してください。 ・法令等の制限のラインを記載してください。（天空率を活用していればその旨）
断面図	・建築物の主要な用途・機能構成がわかる位置で切断してください。
パース図 (任意)	・計画の全体がわかるように記載してください。 (全体鳥瞰、全体アイレベル、内観等)

(様式4-5) 開発スケジュール表

(開発スケジュール記載例)

区分	令和7年度			令和8年度												令和9年度											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1		
諸手続き		●		←行政協議→	←土地取得→	←近隣説明→																					
造成工事			←調査・設計→		←造成工事→																						
施設A (仮称)					←調査・設計→									←建築工事→										←開業準備→	●	開業	
施設B (仮称)					←調査・設計→									←建築工事→									←開業準備→		●	開業	

- (注)・項目は、必要に応じて、適宜、追加・修正、削除等行ってください。
- ・土地の取得、行政協議、近隣説明、設計着手、工事着工、工事しゅん工等一連の開発スケジュールを記載してください。
 - ・月単位又は四半期単位等で表記してください。

(様式4-6) 事業収支見込表

1. 開発事業費

単位：〇円

項目	事業費			合計	備考
	施設名称を記載	施設名称を記載	施設名称を記載		
設 費 計 等	設計・管理費				
	小計				
工 事 費	造成費等 建築工事費				
	小計				
そ の 他	開業費				
	公租公課				
	その他支出				
	小計				
合計					
(参考) 建物解体費					

2. 収支計画例

単位：〇円

区分		1年目	2年目	3年目	...	10年目	合計
損 益 計 算 書	経常損益等	年間賃貸収入計			...		
		その他収入			...		
		営業収入計			...		
		修繕費			...		
		維持管理費等			...		
		公租公課			...		
		保険料			...		
		減価償却			...		
		営業費用合計			...		
		利息			...		
	税引前利益			...			
	税引前利益累計			...			
	法人税等			...			
	税引後当期利益			...			
税引後利益累計			...				
資 金 収 支 計 算 書	前期剰余金累計			...			
		入金	受取利息			...	
			長期借入金等			...	
	入金合計				...		
	出金	償却前営業費用			...		
		法人税等			...		
		借入金元利支払			...		
		資本的支出			...		
	出金合計			...			
	余剰金合計			...			
参 考	建物解体費積立				...		
	負債	長期借入金残			...		
		敷金・保証金残			...		

3. 事業収支の妥当性

※ 営業収入については、賃貸収入額、売上額の妥当性について具体的に記載してください。

- (注)・項目は、必要に応じて、適宜、追加・修正、削除（簡略化）等行ってください。
- ・契約締結から事業期間を通じた逐年の損益計算書と資金収支計算書を作成してください（同一の収支見込が連続する期間は記載を省略することも可）。
 - ・建物収去解体を確実にするための具体的な積立計画を記載してください。
 - ・土地の取得料は「維持管理費等」などに一括して記載するなど、入札金額が明らかにならないようにしてください。

(様式4-7) 事業継続性の確保策

※ 賃貸（戸建て・アパート等）を建設される場合は、事業期間が長期となることを前提として、企画提案内容を段階毎に整理した上で想定されるリスク（大規模修繕、入居状況、利用状況等）、その他想定され得るリスクを極力記載し、入札参加者における本事業の経営上の位置づけも踏まえた対応方策について具体的に記載する。

(様式5)

質疑書

提出日 年 月 日

提出者氏名(※)	
電話番号	
FAX番号	
Eメールアドレス	

(※) 企業の場合は企業名、部署、担当者氏名を記載

質疑内容

(様式6)

委任状

代理人

住所

氏名(自筆)

電話番号

私は、上記の者を代理人と定め、下記村有財産の二段階一般競争入札及びこれに付帯する一切の権限を委任します。

記

所在地	区分	数量
南阿蘇村大字立野字古村1584番地1	土地	2,108.19㎡
	工作物	一式

令和 年 月 日

委任者

住所又は所在地

氏名又は名称

実印

電話番号

(注) 委任者の印は実印とし、印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)を必ず添付してください。

(様式6)

委任状の記載例

委任状

代理人

住所 ○○市△△町□丁目◇◇番地

氏名(自筆) 阿蘇 一郎

電話番号 ○○○-○○○-○○○○

私は、上記の者を代理人と定め、下記村有財産の二段階一般競争入札及びこれに付帯する一切の権限を委任します。

記

所在地	区分	数量
南阿蘇村大字立野字古村1584番地1	土地	2,108.19㎡
	工作物	一式

令和 ○年 ○○月 ○○日

委任者

住所又は所在地

氏名又は名称

電話番号

※別添「委任者欄の記載方法」を 参照してください。

(注) 委任者の印は実印とし、印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)を必ず添付してください。

(様式6) 別添

委任者欄の記載方法

個人が委任する場合

委任者 住所又は所在地 ○○市△△町□丁目××番地
氏名又は名称 阿蘇 太郎 ⑩
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

法人が委任する場合

委任者 住所又は所在地 △△市□□町○丁目××番地
氏名又は名称 △△株式会社
代表取締役 阿蘇 次郎 ⑩
電話番号 ○○○-○○○-○○○○

(様式7)

入 札 書

南阿蘇村長 様

入札者 住 所
氏 名

代理人 住 所
氏 名

1. 入札物件

所 在 地	区 分	数 量
南阿蘇村大字立野字古村1584番地1	土地	2,108.19㎡
	工作物	一式

2. 入札金額

金 額				十億		百万			千			円

村有財産の一般競争入札案内書及び村有財産売買契約書(案)を承知のうえ、上記のとおり入札
します。

- (注) 1. 代理人によって入札するときは、本人の住所、氏名のみか、代理人の住所、氏名を記載
してください。
2. 入札金額は、算用数字ではっきりと記載し、数字の前に必ず「¥マーク」を記載してく
ださい。また、入札金額を書き損じたときは無効となりますので、新たな用紙に書き
直してください。
3. 一度提出した入札書の変更又は取消しはできません。

(様式7)

入札書の記載例

入札書

南阿蘇村長

様

入札者住所

氏名

代理人住所

所

氏名

※別添「記載方法」を
参照してください。

1. 入物件

所在地	区分	数量
南阿蘇村大字立野字古村1584番地1	土地	2,108.19㎡
	工作物	一式

2. 入札金額

金額	十億		百万			千			円
	○	○	○	○	○	○	○	○	○
金額	○	○	○	○	○	○	○	○	○

村有財産の一般競争入札案内書及び村有財産売買契約書(案)を承知のうえ、上記のとおり入札します。

- (注) 1. 代理人によって入札するときは、本人の住所、氏名のほか、代理人の住所、氏名を記載してください。
2. 入札金額は、算用数字ではっきりと記載し、数字の前に必ず「¥マーク」を記載してください。また、入札金額を書き損じたときは無効となりますので、新たな用紙に書き直してください。
3. 一度提出した入札書の変更又は取消はできません。

(様式7) 別添

記 載 方 法

①本人が入札する場合

(入札者が個人)	入札者	住 所	〇〇市△△町□丁目××番地
		氏 名	阿 蘇 太 郎
	代理人	住 所	
		氏 名	
(入札者が法人)	入札者	住 所	△△市□□町○丁目××番地
		氏 名	△△ 株式会社 代表取締役 阿 蘇 次 郎
	代理人	住 所	
		氏 名	

②代理人が入札する場合

(入札者が個人)	入札者	住 所	△△市□□町○丁目××番地
		氏 名	阿 蘇 太 郎
	代理人	住 所	〇〇市△△町□丁目××番地
		氏 名	阿 蘇 一 郎
(入札者が法人)	入札者	住 所	△△市□□町○丁目××番地
		氏 名	△△ 株式会社 代表取締役 阿蘇次郎
	代理人	住 所	〇〇市△△町□丁目××番地
		氏 名	阿 蘇 一 郎

村有財産売買契約書（案）

売出人 南阿蘇村（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、次の条項により村有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売買物件は、次のとおりとする。

1、土地の概要

地 番	登記地目	現 況	登記面積
阿蘇郡南阿蘇村大字立野字古村 1584 番 1	宅 地	宅 地	2,108.19 m ²

2、付帯設備の概要

付帯設備

番号	所在地	構造・用途	数量	備考
1		埋設物等	一式	

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 円（非課税）とする。

2 甲及び乙は、売買物件の対象面積を前条に記載する面積とし、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として金 円を甲に納入しなければならない。

2 前項の契約保証金には利子を付さない。

3 第1項の契約保証金は、第17条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

（契約保証金の帰属）

第4条 甲が売買物件の引渡しまでに第14条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、前条第1項の規定により納入された契約保証金（以下「契約保証金」という。）は、甲に帰属する。ただし、甲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ない。

（代金の支払等）

第5条 乙は、第2条に定める売買代金を甲の発行する納入通知書により当該納入通知書の発行日の翌日から起算して30日以内に一括して南阿蘇村指定金融機関又は収納代理金融機関に納入しなければならない。

2 第3条の契約保証金は、乙の申出により売買代金に充当することができる。

(所有権の移転及び売買物件の引き渡し)

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の納入を完了したときに、甲から乙に移転したものとす。

2 甲は、前項の規定による所有権移転時に、売買物件を引渡し時の現状有姿で乙に引き渡す。

3 乙は、売買物件に含まれる工作物等が現状有姿で引き渡されることを十分に理解し、これを使用する場合において必要となる、修繕や整備、安全性の確保については自らの負担と責任において行うものとする。

(所有権の移転登記等)

第7条 所有権移転登記に関する手続きは、甲が囑託して行うものとする。

2 乙は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後速やかに甲に所有権の移転登記に必要な書類を提出しなければならない。

3 売買物件の所有権移転の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第8条 乙は、売買物件及び売買物件上に建設した建物（以下「物件等」という。）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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第6号に規定する暴力団員その他反社会的団体及びそれらの構成員並びにこれらの者から委託を受けた者の活動のための使用その他これら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、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第9条 乙は、物件等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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に供し、若しくはこれらの用に供されることを知りながら、物件等の所有権を第三者に移転し、又は物件等にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(実地調査等)

第10条 甲は、第8及び第9条に定める義務の履行状況を確認するため、必要があると認めるときは、売買物件を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができる。

2 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転するまでの間に甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査等を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(遵守事項)

第11条 乙は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 売買物件を適切に管理すること。
- (2) 売買物件を利用するに当たっては、法令等を遵守すること。
- (3) 売買物件の周辺環境に十分配慮するとともに、悪臭、騒音、粉じん、振動、土壌汚染等により近隣環境の悪化につながる行為をしてはならない。
- (4) 地域住民と良好な関係を築き、近隣住民その他第三者と紛争が生じないよう誠実な対応に努めること。
- (5) 周辺環境への影響又は売買物件に係る地域住民との関係において、甲からその改善の申入れを受けたときは、これに誠実に対応すること。
- (6) 契約日から計算して2年以内に工事をしゅん工し、着工前には甲に事前連絡をすること。
- (7) 契約の際に提出された事業計画書の通りに施工し計画に変更が生じる際は甲に相談し了承を得ること。
- (8) 賃貸物件（戸建て住宅・アパート等）を建設する場合、特別の事情があるものとして村の承認を得たものを除き、契約の日から計算し売買物件に関して5年間は所有権の移転又は権利の設定をしてはならない。

(違約金)

第12条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- 2 第10条及び前条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額
- 3 第8条から第9条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額
- 4 前項の違約金は、第14条第4項、第16条第4項及び17条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(瑕疵担保責任)

第13条 乙は、本契約締結後、売買物件に隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金減額の請求、損害賠償の請求、契約の解除又は瑕疵修補の請求をすることができない。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が第8条の規定に違反したとき、又は乙が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、催告なしに本契約を解除することができる。
 - (1) 法人の役員等（役員又は支店若しくは営業所の代表者、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以

下「暴力団員」という。)であるとき。

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴対法第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は暴力団員を利用するなどしているとき。

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的にあるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金)

第15条 甲は、本契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。

ただし、第4条の規定により契約保証金を南阿蘇村に帰属させる場合は、収納済みの売買代金から契約保証金に相当する額を差し引いた金額を返還するものとする。

2 前項の返還金には利子を付さない。

3 甲は、本契約を解除したときは、乙が負担した第18条に定める契約等の費用、売買物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用は償還しない。

4 甲は、第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第12条に定める違約金又は第14条第4項、第16条第4項若しくは第17条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、甲は違約金又は損害賠償金に相当する金額を当該返還金の全部又は一部と相殺することができる。

(乙の原状回復義務)

第16条 乙は、第14条第1項又は第2項の規定により本契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないことを認めるときは、現状で返還することができる。

2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

3 第1項の規定により返還された売買物件において、乙所有の残置物があるとき、乙は、その所有権を放棄したものとみなし、甲において当該残置物を処分しても乙は異議を述べない。

4 乙は、第1項ただし書の規定により現状で返還された売買物件が滅失又はき損しているとき、甲が認めるときは、その損害賠償として契約解除時の時価により算定された減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(損害賠償)

第17条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

(契約等の費用)

第18条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(信義則)

第19条 甲と乙の両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第20条 本契約に関し疑義があるときは、甲と乙で協議の上決定する。

(管轄裁判所)

第21条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため本契約書を2通作成しそれぞれ記名押印の上各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 熊本県阿蘇郡南阿蘇村大字河陽1705番地1
南阿蘇村
南阿蘇村長

乙 熊本県
株式会社 ●●●●
代表取締役