

西条市本谷温泉館等施設譲渡に 係るプロポーザル募集要項

令和7年7月

西条市 産業経済部 観光振興課

目次

第1	募集の目的	3
第2	譲渡物件の概要等	3
第3	譲渡価格等	
1	1 予定価格（基準価格）	4
第4	譲渡の条件等	
1	1 譲渡の条件	5
2	2 既存建築物等の改修又は建設・解体撤去工事における遵守事項	6
第5	プロポーザルに関する事項	
1	1 参加する者に必要な資格に関する事項	6
2	2 共同での応募	7
3	3 スケジュール	7
4	4 募集要項等の公表	8
5	5 現地説明会の実施	8
第6	申込み手順	8
第7	プロポーザル審査（プレゼンテーション）	12
第8	提案審査	13
第9	契約に関する事項	
1	1 仮契約の締結	14
2	2 契約の成立	15
3	3 契約の解除	15
4	4 売買代金の支払い	15
5	5 物件の引渡し及び所有権移転登記	16
6	6 公租公課	16
7	7 利用開始時期	16
第10	注意事項	16
第11	その他	17
第12	応募・問合せ先	17
	市有財産売買仮契約書（案）	18
	物件調書	24

第1 募集の目的

西条市本谷温泉館（以下「本谷温泉館」という。）は、市民の福祉の向上と健康の増進を図るとともに、西条市（以下「市」という。）の観光振興に寄与することを目的に平成6年4月に開設、平成13年4月には新館を開設し、以降多くの方々に利用されながら、休養と保養の場、又は観光施設として交流人口拡大に係る役割を担ってきた。

開設及び新館建設をピークに利用者が減少傾向であったこともあり、平成18年度からは指定管理者制度を導入し、民間のノウハウによるサービスの向上を図り、平成28年度には大規模改修を行い集客の向上に努めてきたが、周辺の温浴施設の新設等に加え、令和2年から令和5年にかけては、新型コロナウイルス感染症の影響も大きく、同感染症が5類感染症となった以降においても、利用者が戻り切らない状況にある。

このような利用者の減少に加え、昨今の人件費、原油価格等の高騰、施設の老朽化による修繕費等の増加が見込まれる中、今後も多額の市費を投入して温泉経営を継続することは、困難であるとの結論に至ったものである。

一方、「伊予の三湯」と称される由緒ある本谷温泉は、市の重要な地域資源であり、将来にわたって維持・存続させ、地域振興や観光誘客を含めた交流人口の拡大につなげることも重要である。その実現のためには、源泉に最も近くに位置する本谷温泉館を閉館とするのではなく、多くの事業経験等を有する民間事業者へ譲渡し、その豊富な企画力、資金力、事業ノウハウを活かすことにより、温泉施設として継続することが可能であると考えており、その対象となる民間事業者を広く募集するものである。

なお、本谷温泉館に隣接する本谷公園キャンプ場についても、同館と一体的な観光施設として利用可能と捉えており、併せて対象とする。

この要項は、本谷温泉館の持つ役割を十分に理解し、この施設を10年間以上継続して温泉施設として運営する意思と能力を備え、地域の活性化に寄与できる民間事業者へ本谷温泉館及び本谷公園キャンプ場（以下「譲渡物件」という。）を譲渡するため、その公募を行うに当たり、必要な事項を定めるものである。

第2 譲渡物件の概要等

譲渡物件の概要は下記のとおりとし、詳細は、別紙物件調書のとおりとする。

物件	西条市本谷温泉館 西条市本谷公園キャンプ場（施設老朽化のため閉鎖中）
所在地	愛媛県西条市河之内甲494番地 ほか
施設開館	平成6年4月
URL	https://www.hondani-onsen.com/
主要施設	・源泉名 三芳鉱泉 ・泉温 20.6℃ ・泉質 低張性弱アルカリ性冷鉱泉（但し、療養泉には該当しない） ・本谷温泉館 本館 平成5年建設 鉄筋コンクリート造2階建て 新館 平成12年建設 鉄骨造2階建て ・本谷公園キャンプ場 トイレ棟 平成5年建設 木造平屋建て 四阿 平成10年建設 木造平屋建て ほか
備考	源泉及び敷地外の配湯施設は、本件譲渡の対象外とする。



- (1) 詳細は、物件調書を参考にする。
- (2) 両施設とも老朽化により、設備等の更新が必要と考えるが、市は、上記物件を現状有姿で譲渡することとし、隠れた瑕疵について一切の責任を負わない。

第3 譲渡価格等

1 予定価格（基準価格）

- (1) 本件の譲渡に係る予定価格は、次のとおりとする。

予定価格 4,600,000円

（土地・建物算定額 － 10年以内に必要な更新等に係る費用60,500,000円）

建物に係る消費税及び地方消費税の額、別紙備品一覧に掲載する備品等も含むものとし、温泉施設としての経営を要する10年以内に必要となる更新等に係る費用を算定額から控除する。

土地・建物算定額及び10年以内に必要な更新等に係る費用の見積額は下表のとおり。

土地・建物算定額

区分	算定額
土地	10,800,000円
建物	54,300,000円
計	65,100,000円

10年以内に必要な更新等に係る費用

区分	見積額
空調設備更新	34,540,000円

ボイラー設備更新	20,240,000円
上水4tタンク更新	3,520,000円
電気高圧設備更新	2,200,000円
計	60,500,000円

(2) 注意事項

- ア 市と買受人は、譲渡条件を付した譲渡に関する契約を締結し、譲渡物件の所有権移転登記は市が行う。
- イ 不動産取得税、登録免許税、印紙税等は、買受人の負担とする。

第4 譲渡の条件等

1 譲渡の条件

(1) 買受人は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- ア このプロポーザルにおいて提案した内容
 - イ 譲渡物件は、所有権移転した日から起算して2年以内に、温泉施設の用途に使用すること。
 - ウ イの温泉施設の用途に使用した日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は、譲渡物件を「市民が日帰り入浴することができる温泉施設」として運営すること。所有権移転した日から指定期間満了までの間については、西条市本谷温泉使用条例（平成16年条例第171号）第7条に規定する使用料は免除とする。
 - エ 公衆浴場法（昭和23年法律第139号）、温泉法（昭和23年法律第125号）上の許可を得て営業すること。
- (2) 買受人は、次の各号に掲げる用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、譲渡物件及び買受人が譲渡物件上に建設した建物（以下「譲渡物件等」という。）を第三者に譲渡し、若しくは譲渡物件等について賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。
- ア 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（以下「暴力団」という。）の事務所その他これらに類するものの用
 - イ 前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用
 - ウ 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

(3) 買受人は、譲渡物件等の使用に当たっては、騒音、悪臭、煤煙、汚水、粉塵、振動、排気等により、公害が生じることのないようにしなければならない。

(4) 買受人は、指定期間内において、譲渡物件等の全部又は一部の所有権を第三者に移転をしてはならない。ただし、社会通念に照らして買受人の責めに帰することができない事由によるものであって、かつ市の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

(5) 買受人は、前号ただし書の規定により第三者に対して譲渡物件等を譲渡するときは、(2)に定める義務を書面によって承継させなければならない。当該第三者に対して(2)に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

(6) 譲渡物件等について、(4)ただし書の場合を除き、指定期間が満了するまでは第三者に対し、地上権、質権、賃借権その他一切の権利の設定をしてはならない。ただし、譲渡物件のうち、甲972番地及び甲487番地1を民間企業（株）ゴーゴードベンチャー）に貸付け（甲972番地は全域貸付け、甲487番地1は一部上空占用）しているため、当該貸付は譲渡後も継続するものとし、当該民間企業と賃貸借契約等を新たに締結しなければならない。

(7) (1)から(6)について、市が必要と認めるときは実地調査を行い、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができるものとし、買受人はこれに応じなければならない。

(8) (1)から(6)の条件に違反した場合は、算定額の100分の30に相当する金額（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）を、(7)の義務に違反した場合は、算定額の

100分の10に相当する金額（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）を市に支払わなければならない。

- (9) 買受人は、譲渡物件の売買契約締結後、譲渡物件に数量の不足、その他契約の内容に適合しないことを発見しても売買代金減免、損害賠償請求又は契約解除をすることができない。
- (10) 買受人は、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、買受人は、市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申立てはできない。
- (11) 本温泉供給設備（源泉から敷設された約14キロメートルの配湯管及び貯湯タンク等）の維持修繕により供給量を制限又は停止することがあるため、この場合、買受人は、休館等の措置により当該維持修繕に協力しなければならない。

2 既存建築物等の改修又は建設・解体撤去工事における遵守事項

- (1) 既存建築物等の改修又は建設・解体撤去工事手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。
- (2) 施設への重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等に当たっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめ、これらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。
- (3) 作業期間中は、施設の周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保及び、プライバシーの確保に配慮すること。
- (4) 周辺住民等に対し、できるだけ早い時期に、住民説明やチラシの配布等により改修又は建設・解体撤去工事に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。
- (5) 改修又は建設・解体撤去工事を第三者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

第5 プロポーザルに関する事項

1 参加する者に必要な資格に関する事項

- (1) この案件の公告日において、日本国内で法人登録をしてから3ヶ月以上経過した法人であること。
- (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（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）に規定する者でないこと。
- (3) この案件の公告日から優先交渉権者の決定までの間に、西条市建設工事入札参加資格停止措置要綱（平成28年西条市訓令第10号）に基づく入札参加資格停止措置を受けている期間中の者でないこと。
- (4) 国税及び市町村税を滞納していないこと。
- (5) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の開始の申立て、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、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がなされている者でないこと（会社更生法の規定による更生計画認可又は民事再生法の規定による再生計画認可の決定を受けている者を除く。）。
- (6) 暴力団又は西条市暴力団排除条例（平成23年西条市条例第20号）第2条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）でないこと。
- (7) 役員等（役員（業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずる者又は相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者をいう。）、その支店又は常時業務の契約を締結する事務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。以下同じ。）が、暴力団員等でないこと。
- (8) 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等を利用してないこと。
- (9) 役員等が、暴力団又は暴力団員等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ないこと。

- (10) 役員等が、暴力団員等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ないこと。
- (11) 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。
- (12) 愛媛県暴力団排除条例（平成22年愛媛県条例第24号）第17条第1項から第3項までの規定に違反している事実がないこと。
- (13) この案件に参加する資格がない者の依頼を受けて応募しようとする者でないこと。
- (14) この案件に参加する資格がない者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者でないこと。
- (15) 前各号に掲げる場合のほか、市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

2 共同での応募

この案件は、共同事業者として複数の法人が共同して応募することができる。この場合、次の事項に留意すること。

- (1) 共同事業者の名称を設定し、共同事業者の代表となる法人（以下「代表事業者」という。）を定めること。この案件の参加申込手続き及び入札手続きをすることができるのは、代表事業者のみであること。なお、代表事業者の変更は、原則として認めない。
- (2) 共同事業者を構成する法人のいずれかが、前項1の要件を満たしていない場合は、応募することができない。
- (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ない。
- (4) 落札した場合、登記のために財産の持分割合を報告すること（任意様式）。なお、財産については、本谷温泉館の土地と建物を最大2つに分け、持分割合を報告することができることとする。ただし、本谷温泉館の土地を2つに分けることはできない。また、工作物は土地に含まれるものとする。

3 スケジュール

項 目	日 程
公告 募集要項等の公表	令和7年7月4日（金）から 令和7年7月25日（金）まで
参加表明書等の受付 現地説明会申込み受付	令和7年7月4日（金）から 令和7年7月25日（金）まで
募集要項の質問書受付	令和7年7月10日（木）から 令和7年8月5日（火）まで
現地説明会	令和7年7月10日（木）から 令和7年7月31日（木）まで
質問書の最終回答	令和7年8月8日（金）（ホームページで回答）
参加資格審査結果の通知	令和7年7月10日（木）から 令和7年7月31日（木）まで
本申込み・提案書類受付	令和7年8月1日（金）から 令和7年8月22日（金）まで
プロポーザル審査（プレゼンテーション）	令和7年8月下旬から9月上旬
優先交渉権者の決定	令和7年9月上旬
仮契約の締結	令和7年9月中旬
市議会の議決	直近の議会 西条市議会の議決をもって本契約となる。

※上記スケジュールは予定であり、日程を変更する場合がある。

4 募集要項等の公表

募集要項等は、次のとおり公表し、閲覧に供する。

(1) 閲覧期間

令和7年7月4日（金）から令和7年7月25日（金）までの執務時間中（西条市執務時間規則（平成16年西条市規則第1号）第2条に規定する市の休日（以下「休日」という。）を除く日の午前8時30分から午後5時15分までをいう。以下同じ。）

(2) 閲覧場所

ア 西条市産業経済部観光振興課（西条市役所庁舎2階）

イ 西条市財務部契約課（西条市役所庁舎3階）

ウ 市ホームページ（ダウンロード可能）

(3) その他

ア 物件調書及び備品一覧等が現状と相違している場合は、現状を優先する。

5 現地説明会の実施

(1) 開催期間

令和7年7月10日（木）から令和7年7月31日（木）までの執務時間中

(2) 参加方法

参加を希望する場合はその3日前（休日を除く）までに(3)の問合せ先へ電話連絡の上、日程を調整すること。

(3) 問合せ先 第12のとおり

(4) 注意事項

ア 石湯、伊予温湯及び各脱衣場は、営業時間内に見学できないため、当該箇所については、(2)により指定された現地説明会の日程の営業前である午前8時30分から午前9時30分までの間に見学することとし、その他の箇所は、同日営業時間中の指定時間に見学することとする。

イ 現地説明会は、原則として1応募者につき計120分程度、1回限りとする。

ウ 指定された日時以外の外部からの見学については特に期限を設けないが、敷地内への立入りはできないものとする。

第6 申込み手順

1 参加表明書等の提出

この案件に参加を希望する事業者は、参加表明書に必要な書類を添付し、受付期間中に次の提出先に持参又は郵送（以下「持参等」という。）により提出することとし、提出期間内に必着とする。

電話、ファックス、メール等による受付や受付時間外の受付は一切行わない。また、提出書類はいかなる理由でも返却しない。

参加表明書等が受理されていない場合は、本申込みはできない。

(1) 受付期間

令和7年7月4日（金）から令和7年7月25日（金）までの執務時間中

(2) 提出先 第12のとおり

2 参加表明に係る提出書類一覧

書類名	内容等	様式名
①参加表明書		様式1
②構成員調書	・複数の法人が共同応募する場合に提出	様式2
③資格要件事前確認書	・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	様式3

※参加表明に係る書類の提出部数は各1部とする。

3 質問書の受付

本事業に関する質疑は、質問書（様式4）に必要事項に記入し、受付期間中に電子メールにて(3)の提出先に送信すること。なお、件名は「質問書送付」とすること。

電子メール以外での受付や受付期間外の受付は一切行わない。

(1) 受付期間

令和7年7月10日（木）から令和7年8月5日（火）までの執務時間中

(2) 提出方法

質問書（様式4）を電子メールに添付の上、提出すること。質問を行った場合は、電子メール送信後に(3)の提出先へ電話等で連絡すること。

(3) 提出先 第12のとおり

※受付期間以外に提出された質問には、原則として回答しない。

※指定された方法以外（口頭、電話、FAX、メール本文等）による質問は受け付けない。

4 質問書への回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、受付以降順次、市のホームページ上に公表する。回答内容は、本募集要項の追加又は修正とみなす。

また、提出者の名称及び独自のノウハウと判断した部分に関しては公表しない。なお、意見の表明と解されるものについては回答しない。

5 参加資格審査結果の通知

1により提出された参加表明書等に基づき参加資格審査を行い、参加表明者（応募者が共同応募の場合はその代表事業者のみ）に対し、審査結果の通知を行う。

通知期間：令和7年7月31日（木）まで

※ ただし、提出期限までに参加表明書が到達しなかった場合及び提案書の提出者として選定された旨の通知を受けなかった場合は、本申込みを提出することができない。

6 非選定理由の説明

(1) 参加表明書を提出した者のうち、提案書の提出者として選定しなかった者に対して、選定しなかった旨及び選定しなかった理由（以下「非選定理由」という。）を書面により通知するものとする。

(2) 前項に規定する通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に書面により、市長に対して非選定理由についての説明を求めることができるものとする。

(3) 非選定理由についての説明を求められたときは、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日以内（休日を含まない。）に、書面により回答するものとする。

7 本申込みの受付

本申込みに係る提案概要書等は、プロポーザル審査にてプレゼンテーションを実施する。

本申込みは、この要項の「第1 募集の目的」、「第2 譲渡物件の概要等」及び「第4 譲渡の条件」を十分に踏まえ、各種関係法令等を遵守した計画とし、次項の提出書類の内容等に従って所定の書類を整え持参等により提出すること。ファックス、メール等による受付や受付時間外の受付は、一切行わない。

また、書類の提出後は、内容の追加や修正を一切認めないものとし、提出書類はいかなる理由でも返却しない。

(1) 受付期間

令和7年8月1日（金）から令和7年8月22日（金）までの執務時間中

(2) 提出先 第12のとおり

(3) 提出方法 (2)の提出先まで持参等で提出することとし、提出期間内に必着とする。

8 本申込みに係る提出書類一覧

(1) 応募に関する申込書 提出部数：各 1 部

書類名	内容等	様式
応募申込書		様式 5
構成員調書	・複数の法人が共同応募する場合に提出	様式 6
希望価格書	・土地、建物等の希望金額を提案 ・希望金額が基準価格に満たない場合は無効	様式 7

(2) 提案書 提出部数：各 1 1 部（正本 1 部、副本 1 0 部）

書類名	内容等	様式
事業計画書	・法人等の経営理念と施設経営方針を記載 ・温浴施設又は類似施設の運営実績又は運営に必要な知識等を有しているかを記載 ・本谷温泉の特徴や立地などを活用した工夫やアイデアのある提案を記載 ・集客策及び利用者へのサービスの向上策を具体的に記載 ・地元や市民が利用しやすい料金体系や営業時間、サービス等を記載 ・地元や周辺地域との連携・協力が期待でき、観光振興にもつながる効果的な活用を記載 ・施設の特徴を生かし、周辺環境との相乗効果や、地域経済に波及効果とその具体策を記載 ・想定されるリスクに対し、具体的な体制整備を記載 ・正規雇用、非正規雇用の数、既存従業員を含めた採用方針を記載 ・配置計画図を作成 ・その他事業計画において必要となる事項 ・A 4 または A 3 版 1 0 枚以内（両面不可）で作成	任意様式 （左記の該当がない場合は不要） 「様式 8」と記載
収支計画書及び資金計画	・1 0 年間（指定期間）の収支見込みを記載 ・投資及び融資等の資金調達方法を詳細に記載 ・A 4 版（両面不可）で作成	様式 9－1、様式 9－2
修繕及びリニューアル計画書	・設計施工等の関係機関協議や各種申請手続など、供用開始までのスケジュールを記載 ・当初の修繕及びリニューアルに投じる予定金額を提案 ・施設の保全や設備機器の更新など、維持管理計画について具体的に記載 ・A 4 版 6 枚以内（両面不可）で作成	任意様式 「様式 1 0」と記載

※提出書類については、上記の「提出書類一覧」の掲載順により、下部中央に通し番号（ページ番号）を付し、左側綴じでレール式ファイルにより製本すること。なお、A 3 判は、片袖折りにすること。

※提出書類には、応募者の法人名、法人名が分かるブランド名、ロゴマーク等は一切記入しないこと。ただし、正本には応募者名を記載すること（副本には記載しないこと。）。

※文章を補完するための写真・イラスト・イメージ図等が必要な場合は、適宜様式に貼り付けること。

※任意様式を使用する場合は、該当する様式の「タイトル（上段）」と「様式番号（左上）」を必ず記載すること。

※提案概要書等の図には、方位及び縮尺を記載すること。

※提案概要書等に使用する文字の大きさは、10.5pt以上とすること。

(3) 応募者に関する資料 提出部数：各1部

書類名	内容等	様式
誓約書	・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	様式11
法人の印鑑登録証明書	・発行後3カ月以内のもの（原本） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
法人の登記事項証明書 又は登記簿謄本	・発行後3カ月以内のもの（原本） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
定款	・最新のもの（写） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
役員名簿	・最新のもの（写） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
財務諸表	・直前決算のもの。法人については貸借対照表及び損益計算並びに余剰金処分計算書。 ・法人の直前の予算書及び直近2カ年の決算書類（写）と勘定科目内訳明細書 ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
事業説明書	・法人の直近の事業計画書及び直近2カ年の事業報告書（写）を提出 最新のパンフレット等もあれば添付 ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
納税証明書等 （ア～ウのうち該当するもの）	・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出 ・発行後3カ月以内のもの（原本） ア 西条市内に本店を有する事業者 ・国税納税証明書の写し（未納がないことの証明・その3の3：法人税、消費税及び地方消費税）：所轄する税務署発行 ・西条市納税証明書の写し（納期到来分までの市税全般について滞納がないことの証明）：西条市徴収課発行又は西部支所総務管理課税務係、丹原及び小松サービスセンター係 イ 西条市内に支店、営業所、出張所等を有する事業者	

	・国税納税証明書の写し（未納がないことの証明・その3の3：法人税、消費税及び地方消費税）：所轄する税務署発行 ・西条市納税証明書の写し（納期到来分までの市税全般について滞納がないことの証明）：西条市徴収課発行又は西部支所総務管理課税務係、丹原及び小松サービスセンター係 ウ その他の事業者 ・国税納税証明書の写し（未納がないことの証明・その3の3：法人税、消費税及び地方消費税）：所轄する税務署発行	
--	---	--

9 留意事項

- (1) 応募は、1 法人（共同事業者）につき 1 案に限る。
- (2) 提出書類は、受付期間内のみ受け付ける。受付期間内に提出がない場合は、応募がなかったものとして取り扱う。
- (3) 受付期間後に応募書類の追加、訂正、差替え、再提出はできない。
- (4) 応募に必要な費用は、応募者が負担すること。また、提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任も、原則として応募者の負担とする。
- (5) 選定委員、本件業務に従事する市職員及び市関係者に対して、所定の方法（質問書による質問、開発許可基準の確認等）以外で、応募にかかる不正な接触の事実が認められたときは失格とする。
- (6) 提出された書類は返却しない。
- (7) 書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（任意様式）を西条市産業経済部観光振興課まで持参等により提出すること。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しない。
- (8) 提出書類に虚偽がある場合、応募を無効とし所要の措置を講じることがある。
- (9) 提出された参加表明書又は提案書は、提案書の提出者の選定及び提案書の特定以外に提出者に無断で使用しない。
- (10) 市の配布する募集要項等は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁ずる。
- (11) 提出書類は、西条市情報公開条例（平成 16 年西条市条例第 11 号）の規定に基づく開示請求により、個人に関する情報等の非公開とすべき部分を除き公開されることがある。このため、事業計画書等の作成に当たっては、公開の対象になることを前提に内容を記載すること。また契約候補者に決定した場合、事業計画書及び関係資料については、個人情報に係る部分を除き、市ホームページへの掲載により公表する場合がある。
- (12) 提出書類に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位に限る。

第 7 プロポーザル審査

適正かつ公平に優先交渉先を選定するため、西条市本谷温泉館譲渡に係るプロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、総合的に審査を行う。

1 プレゼンテーション

- (1) 日 程 等 令和 7 年 8 月下旬から 9 月上旬、西条市役所庁舎にて行う。
※時間や場所等は、参加資格審査結果通知時に応募者に文書にて通知する。
- (2) 実施方法 応募受付順により提案書の説明及び質疑を行う。
※説明を欠席した場合は、審査及び選定から除外する。
※スクリーン及びプロジェクターは市で準備するが、パソコンその他の必要な機器は、応募者で準備

備すること（スクリーン及びプロジェクターの持込みも可）。

(3) 実施時間 30分程度（説明20分、質疑10分）

(4) 留意事項

ア プレゼンテーションに要する経費は、全て応募者の負担とする。

イ プレゼンテーションを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由の如何に関わらず、応募を辞退したものとみなす。

ウ プレゼンテーション時に使用できる資料は、事前に提出された提案書類のみとする。

エ プレゼンテーションに参加できる者は、応募者毎に5名以内とする。

2 失格となる提案者

提案者が、次に掲げる要件に該当する場合は失格とし、選定委員会での審査、評価は行わない。

(1) 希望価格書（様式7）に記載した金額が市の定める予定価格（基準価格）未満の場合

(2) 応募者が、第5の1及び第5の2に記載する参加する者に必要な資格に関する要件を満たさなくなった場合

(3) 提出書類に虚偽、その他不正な行為があったと認められる場合

(4) 契約の履行が困難と認められる場合

(5) 評価に係る選定委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めたり、評価の公平性に影響を与えたりする行為があった場合

(6) 応募者がプレゼンテーションに出席しない場合

(7) その他選定委員会が不適格と認めた場合

第8 提案審査

1 審査・選定方法

応募者が、本提案に参加する資格を有していることを確認した上で、選定委員会の審査、評価結果を踏まえ、市が優先交渉権者及び次点者を決定する。

2 審査・選定の基準

以下の事項を中心に審査・選定する。

(1) 評価、採点

選定委員会において、提案書及びプレゼンテーション状況を基に評価、採点を行い、最高得点を獲た者を最優秀者とする。

ただし、審査の結果、採点の総合計に対し6割（100分の60）に満たない結果となった場合は失格とする。なお、応募者が1名の場合でもプロポーザル審査は実施する。

(2) 評価項目、視点、配点

ア 基本事項

30点

(ア) 公募の趣旨及び譲渡条件等の内容を理解しているとともに、10年間又はそれ以上に渡って施設を確実に運営することができる提案者か。

(イ) 温浴施設又は類似施設の運営実績や経験が十分、又は、必要な知識を有しており、そのノウハウの活用が期待できるか。

イ 提案内容

50点

(ア) 10年間又はそれ以上の期間において、事業を継続できる実現性の高い事業計画かどうか。

(イ) 「伊予の三湯」と称される温泉を活用し、実務経験等に基づいた創意工夫やアイデアを生かした、集客やサービスの向上につながる提案となっているか。

(ウ) 地元利用者や高齢者をはじめ、顧客が利用しやすい施設となっているか。

(エ) 賑わいの創出や、市の観光振興に好影響を及ぼす提案か。

ウ 管理運営体制

10点

(ア) リスクを想定し、適切な対策が反映された提案がなされているか。

(イ) 施設運営に必要な人員の配置がなされた提案か。

エ その他加点

10点

(ア) 譲渡希望価格（入札価格）は妥当か。

3 提案者の特定及び審査結果の通知

- (1) 選定委員会の審査・評価は、財務状況等の資料及び事業計画書等の応募書類によるもののほか、プレゼンテーションにより実施する。
- (2) 選定委員会の委員の評価結果に基づき、最も評価点（各委員の評価点の合計）が高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点者として特定する。ただし、選考の結果、該当無しとする場合がある。
- (3) 最高点の者が複数の場合は、それらの者のみを対象として再審査を行い、順位を決定する。再審査においても複数の同得点者が生じた場合は、各委員の協議によって順位を決定する。
- (4) 市長は、選定委員会が特定した最優秀者を事業者の優先交渉権者とし、応募者全員（応募者が共同応募の場合はその代表事業者のみ）に対し審査結果の通知を行う。ただし、最優秀者に事故等があり契約することが不可能となった場合は、次点者を優先交渉権者とする。

4 非特定理由の説明

- (1) 提案書を提出した者のうち、提案書を特定しなかった者に対して、提案書を特定しなかった旨及び特定しなかった理由（以下「非特定理由」という。）を書面により通知するものとする。
- (2) 前項に規定する通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に書面により、市長に対して非特定理由についての説明を求めることができるものとする。
- (3) 非特定理由についての説明を求められたときは、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日以内（休日を含まない。）に、書面により回答するものとする。

5 審査結果の公表

審査結果については、プロポーザル審査の終了後に特定された応募者名及び提案概要書等の一部又は全部を市ホームページ等での公表を予定する。

なお、応募者は特定結果についての異議申立、特定の経緯を個別に問い合わせることはできない。

第9 契約に関する事項

1 仮契約の締結

- (1) 本契約前に、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定による西条市議会の議決を経る必要があるため、優先交渉権者は、審査結果の通知を受け取った日の翌日から30日以内に市と仮契約を締結すること。仮契約の締結に当たっては、契約保証金として契約金額の100分の10以上の金額を市の発行する納入通知書により納付すること。なお、現物と公告数量等が符合しない場合でも、これを理由として仮契約の締結を拒むことはできない。
- (2) 契約の締結及び所有権の移転は、申込書に記載された名義のみで行うことができるものとする。
- (3) 市は優先交渉権者との間で細目にわたる協議を行い、合意後、土地・建物の売買契約を締結する。
- (4) 期限までに契約が締結できない場合、市は優先交渉権者に代わって次点者と協議及び合意の上、契約を締結できるものとする。
- (5) 次点者の地位は、譲渡物件の引渡しをもって消滅するものとし、この場合はその旨を通知する。
- (6) 次点者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、辞退届（任意様式）を西条市産業経済部観光振興課へ提出すること。
- (7) 仮契約の締結に必要な印紙税等の費用は、優先交渉権者の負担とする。

2 契約の成立

- (1) 1の仮契約は、西条市議会の議決を得たときに本契約が成立する。なお、議決を得られない場合、仮契約は解除されるものとする。
- (2) 優先交渉権者として決定した場合でも、契約の効力が最終的に確定するまでに第7の2の失格要件に該当することが判明した場合は失格とし、譲渡物件を購入することはできない。
- (3) 前号に掲げる事項により本契約を締結しない場合において、市は損害賠償等の責任を負わないものとする。

3 契約の解除

- (1) 市は、買受人が次の各号のいずれかに該当するときは、何ら催告を要せず、直ちにこの契約を解除することができるものとする。
 - ア 契約書に定める義務を履行しないとき。
 - イ 役員等が、暴力団員等であると認められるとき。
 - ウ 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等を利用するなどしていると認められるとき。
 - エ 役員等が、暴力団又は暴力団員等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認められるとき。
 - オ 役員等が、暴力団員等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認められるとき。
 - カ 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - キ 愛媛県暴力団排除条例第17条第1項から第3項までの規定に違反している事実があると認められるとき。
 - ク 買受人（ウ）及び（エ）にあつては、役員又は使用人を含む。）が、この契約に関して次のいずれかに該当したとき。
 - (ア) 公正取引委員会から私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第49条に規定する排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を受け、当該排除措置命令が確定したとき。
 - (イ) 公正取引委員会から独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令（以下「納付命令」という。）を受け、当該納付命令が確定したとき。
 - (ウ) 刑法（明治40年法律第45号）第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条（独占禁止法第89条第1項に規定する違反行為をした場合に限る。）の罪を犯したことにより、有罪判決が確定したとき。
 - (エ) 刑法第197条から第197条の4までに規定する賄賂を市の職員（一般職及び特別職に属する職員をいう。以下この号において同じ。）、職員になろうとする者又は職員であつた者に供与し、又はその約束をしたとき（これらの者に対して有罪判決が確定したときに限る。）。
- (2) 前号の場合において、解除により乙に損害が生じても、甲はその損害を賠償する責任を負わないものとする。

4 売買代金の支払い

- (1) 売買代金から契約保証金を除く金額を、市が発行する納入通知書により、本契約締結日（市議会での議決の日）から60日以内に支払うこと。
- (2) 契約保証金には、利息を付さない。
- (3) 期限内に売買代金が完納しない場合は、契約を解除し、納付済の契約保証金は市に帰属する。
- (4) 市は、買受人が前項に定める売買代金と契約保証金との差額を納入したときは、契約保証金を売買代金に充当する。

5 物件の引渡し及び所有権移転登記

- (1) 所有権移転時期は、令和8年4月1日又は買受人が売買代金を完納したときのいずれか遅い日とする。
- (2) 所有権移転登記手続は、所有権が移転した後、買受人は速やかに市に対し所有権移転の登記を請求し、市は、不動産登記法（平成16年法律第123号）第116号第2項の規定に従い、その請求により所有権移転の登記を嘱託する。
- (3) 登記に要する登録免許税その他一切の費用は、買受人の負担とする。
- (4) 物件の引渡しは、現指定管理者が取片付けを行い退去完了となった日又は令和8年4月20日のいずれか早い日に、現状有姿の状態で引き渡す。
- (5) この契約締結後、譲渡物件に種類、品質、数量に関して契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、市に対して、譲渡物件の補修、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

6 公租公課

譲渡物件等の引渡し後、譲渡物件等に対する公租公課は、買受人の負担とする。

7 利用開始時期

買受人として決定後、売却までの間は、手続きに一定期間を要することを予め認識しておくこと。

第10 注意事項

- 1 施設の運営に関する法人市県民税、法人税、固定資産税、消費税及び地方消費税等の納付の詳細は、国、県及び市の納税担当部署に確認すること。これらの税金は、すべて買受人の負担となる。
- 2 市や監督官庁への申請・届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続きは、買受人の責任において行うこと。
- 3 買受人は、施設の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めるとともに、営業開始前には運営内容を、必要に応じて周知すること。
- 4 買受人は、市が契約の解除権を行使したときは、市が指定する期日までに譲渡物件等を原状に回復して返還しなければならない。ただし、市が認めた場合は、現状のまま返還することができる。
- 5 市における入湯税の詳細については、市ホームページを確認すること。
当該ホームページURL <https://www.city.saijo.ehime.jp/soshiki/kazei/shiminzei-nyuto.html>
- 6 買受人が、既存の営業用看板等を継続使用する場合は、当該箇所の管理者等と協議し、所定の手続きを行うこと。また、当該使用においては、相応の負担が必要な場合があることに留意すること。また、営業用看板等を新たに設置する場合も同様の手続きを要し、買受人が負担の上設置すること。
- 7
温泉配管等の管理区分
 - (1) 市が敷地内に設置した計量メーター及び計量メーターまでの配管は、市が管理する。
 - (2) 計量メーターより先の配管は買受人が管理する。
- 8 その他定めのない事項については、市と買受人とが別途協議する。

第11 その他

- 1 現従業員の雇用継続及び地域の雇用拡大に可能な範囲で配慮すること。
- 2 譲渡物件等は、地域に密着した地域振興拠点であるため、譲渡後の運営においても地域住民による活動やイベント等に積極的に協力し、地域の活性化に努めることが望ましい。

第12 応募・問合せ先

〒793-8601 愛媛県西条市明屋敷164番地
西条市産業経済部観光振興課（西条市役所 庁舎2階）
電話0897-52-1429（直通）
FAX0897-52-1200
E-mail kanko@saijo-city.jp

市有財産売買仮契約書

売渡人 西条市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、以下のとおり市有財産について売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

（目的）

第2条 甲は、その所有する別紙物件調書記載の市有財産（以下「売買物件」という。）を乙へ売り渡し、乙はこれを買受ける。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金○○○○○円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、仮契約の締結と同時に、西条市契約規則（平成16年西条市規則第44号）第47条で定める契約保証金として、金○○○○○円を、甲の発行する納入通知書により、納入しなければならない。

2 前項の契約保証金には、利息を付さない。

3 第1項の契約保証金は、第21条に定める損害賠償額の一部と解釈しないものとする。

4 甲は、乙が次条の規定により甲が指定する日までに売買代金を納付しないとき、又は第18条の規定によりこの契約を解除したときは、第1項に定める契約保証金は、甲に帰属するものとする。

（売買代金の納入）

第5条 乙は、売買代金から乙が納付した契約保証金を除く金額を、甲の発行する納入通知書により、本契約締結日から60日以内に納入するものとする。

2 甲は、乙が前項に定める売買代金と契約保証金との差額を納入したときは、契約保証金を売買代金に充当する。

（所有権移転時期）

第6条 売買物件の所有権移転時期は、令和8年4月1日又は乙が第3条に定める売買代金を完納したときのいずれか遅い日とする。

（所有権移転登記手続）

第7条 乙は、前条により売買物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対し所有権移転の登記を請求するものとし、甲は、不動産登記法（平成16年法律第123号）第116号第2項の

規定に従い、その請求により所有権移転の登記を嘱託する。

2 この登記に要する登録免許税その他一切の費用は、乙の負担とする。

(売買物件の引渡し)

第8条 甲は、現指定管理者が取片付けを行い退去完了となった日又は令和8年4月20日のいずれか早い日に、売買物件を現状有姿の状態で引き渡す。

(危険負担)

第9条 乙は、売買物件が、この契約締結後引渡しまでの間に、甲の責めに帰することのできない事由により、滅失又は毀損した場合には、甲に対して売買代金の減免、若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(契約不適合責任)

第10条 乙は、この契約締結後、売買物件に種類、品質、数量に関して契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、甲に対して、売買物件の補修、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(公租公課)

第11条 第8条に定める売買物件の引渡し後、売買物件に対する公租公課はすべて乙の負担とする。

(事業提案内容の遵守及び指定用途等)

第12条 乙は、売買物件の活用に際し、乙が本谷温泉館等施設譲渡に係るプロポーザル募集において提案した内容（以下「事業提案内容」という。）を遵守しなければならない。

2 乙は、第6条により所有権移転した日から起算し、2年以内に売買物件を事業提案内容に準拠した用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

3 乙は、指定用途に供した日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）、売買物件を指定用途に供するものとし、その他の用途に供してはならない。

(事業提案内容又は指定用途の変更等の承認)

第13条 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合において、事業提案内容又は指定用途の変更を必要とするときは、甲と協議し、甲の書面による承認を受けなければならない。

(1) 不可抗力又は過失によって売買物件が毀損し、引き続きそのように供することが著しく困難又は不可能となった場合

(2) 社会情勢の著しい変動、代替施設の設置等により、売買物件を引き続きその用途に供することが困難又は不適切となった場合

(譲渡及び権利の設定の禁止)

第14条 乙は、指定期間が満了するまでは、売買物件の全部又は一部の所有権を第三者に移転

してはならない。ただし、社会通念に照らして乙の責めに帰することができない事由によるものであって、かつ甲の書面による承認を得た場合はこの限りでない。

- 2 乙は、売買物件について、前項ただし書の場合を除き、指定期間が満了するまでは第三者に対し、地上権、質権、賃借権その他一切の権利の設定をしてはならない。ただし、譲渡前に市が貸付けしている物件については、新たな賃貸借契約等を結び、継続しなければならない。

(用途の制限)

第15条 乙は、売買物件の使用に当たっては、騒音、悪臭、煤煙、汚水、粉塵、振動、排気等により、公害が生じることのないようにしなければならない。

- 2 乙は、売買物件を次の各号に掲げる用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら売買物件を第三者に譲渡し、若しくは売買物件について賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしてはならない。

(1) 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（以下「暴力団」という。）の事務所その他これらに類するものの用

(2) 前号に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用

(3) 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

- 3 乙は、第三者に対して売買物件を譲渡するときは、前2項に定める義務を書面によって承継させなければならず、当該第三者に対して前2項に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

(実地調査等)

第16条 甲は、前条の規定により、必要があると認めるときは、乙に対し、物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに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項に定める調査を拒み、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。

(違約金)

第17条 乙は、第13条から第15条までの規定に違反したときは、違約金として算定額の3割に相当する額を、第16条第2項及び第3項の規定に違反したときは、違約金として算定額の1割に相当する額を甲に支払わなければならない。

- 2 乙は、第5条第1項に定める売買代金と契約保証金との差額の納入を遅延したときは、納入

期限の翌日から納入した日までの日数に応じ、当該納入金額につき、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号。以下「遅延防止法」という。）第8条の規定により、財務大臣の定める率で計算した額の遅延違約金を甲の発行する納入通知書によりその指定する期日までに甲に支払わなければならない。

3 前2項に定める違約金は、第21条に定める損害賠償の一部と解釈しないものとする。

4 第2項の違約金の支払は、次条に定める契約の解除を妨げない。

（契約の解除）

第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何ら催告を要せず、直ちにこの契約を解除することができるものとする。

（1）この契約に定める義務を履行しないとき。

（2）役員等（役員（業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずる者又は相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者をいう。）その支店又は常時業務の契約を締結する事務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。以下この条において同じ。）が、西条市暴力団排除条例（平成23年西条市条例第20号）第2条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）であると認められるとき。

（3）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等を利用するなどしていると認められるとき。

（4）役員等が、暴力団又は暴力団員等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認められるとき。

（5）役員等が、暴力団員等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認められるとき。

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

（7）愛媛県暴力団排除条例（平成22年愛媛県条例第24号）第17条第1項から第3項までの規定に違反している事実があると認められるとき。

（8）乙（ウ）及び（エ）にあつては、役員又は使用人を含む。）が、この契約に関して次のいずれかに該当したとき。

（ア）公正取引委員会から私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第49条に規定する排除措置命令（以下「排除措置命令」という。）を受け、当該排除措置命令が確定したとき。

（イ）公正取引委員会から独占禁止法第62条第1項に規定する納付命令（以下「納付命令」

という。)を受け、当該納付命令が確定したとき。

(ウ) 刑法(明治40年法律第45号)第96条の6若しくは第198条又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条(独占禁止法第89条第1項に規定する違反行為をした場合に限る。)の罪を犯したことにより、有罪判決が確定したとき。

(エ) 刑法第197条から第197条の4までに規定する賄賂を市の職員(一般職及び特別職に属する職員をいう。以下この号において同じ。)、職員になろうとする者又は職員であった者に供与し、又はその約束をしたとき(これらの者に対して有罪判決が確定したときに限る。))。

2 前項の場合において、解除により乙に損害が生じて、甲はその損害を賠償する責任を負わないものとする。

(原状回復義務)

第19条 乙は、甲が、前条に定める解除権(以下「解除権」という。)を行使したときは、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と認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1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売買物件の所有権移転登記の承諾書その他甲が指示する書類を作成した上、甲に提出しなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第20条 乙は、この契約を解除された場合において、売買物件に投じた有益費、必要費、その他の費用があってもこれを甲に請求しないものとする。

(損害賠償)

第21条 甲は、乙がこの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、その損害の賠償を乙に請求できる。

(返還金等)

第22条 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還するものとする。

2 前項の返還金には利息を付けないものとする。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。

4 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、前条に定める売買代金の返還をする場合において、乙が第21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、返還する売買代金の全部又は一部と相殺するものとする。

(契約の費用)

第24条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、乙の負担とする。

(契約公開の義務)

第25条 乙は、西条市情報公開条例（平成16年西条市条例第11号）及び西条市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年西条市条例第25号）に基づき、甲がこの契約を公開することを妨げない。

2 甲は、前項によりこの契約を公開したときは、その公開したことのみを通知する。

(管轄裁判所)

第26条 この契約に係る一切の紛争（裁判所の調停手続を含む。）については、甲の事務所所在地を管轄する簡易裁判所又は地方裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第27条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙双方協議の上定めるものとする。

この仮契約は、西条市議会において議決を得たときに、何等の手続きを要することなく本契約として成立するものとする。議決が得られない場合は、この仮契約は解除される。なお、甲は仮契約が解除されたことにより乙が被った損害の責は負わないものとする。

令和 年 月 日

西条市明屋敷164番地

甲 西条市

西条市長 高橋 敏明

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

乙 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

物件調書

○物件調書は、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、必ず参加者ご自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

※現地確認に際しては、温泉施設の利用者や周辺住民の迷惑にならないようご配慮願います。また、違法駐車や迷惑駐車をされませんようお願いいたします。

○物件は、現状有姿（現在あるがままの状態、本地に存在する建物、工作物及び樹木等を含む状態）の引き渡しとなりますのでご了承ください。

※越境関係の解消や道路使用に係る同意等のための折衝や手続は行いませんので、買受人において相隣関係にある当事者間で話し合ってください。

○開発等（建築を含む）に当たっては、都市計画法、建築基準法等については、事前に関係機関にご確認ください。

本谷温泉館

1 施設の概要

土地	所在	地目	面積
	愛媛県西条市河之内甲485番地1(イ)	雑種地	302.21m ²
	愛媛県西条市河之内甲485番地2(イ)	雑種地	30.53m ²
	愛媛県西条市河之内甲485番地ア	雑種地	14.63m ²
	愛媛県西条市河之内甲485番地X(ロ)	雑種地	2.20m ²
	愛媛県西条市河之内甲486番地1(イ)	雑種地	504.99m ²
	愛媛県西条市河之内甲486番地2(イ)	雑種地	172.35m ²
	愛媛県西条市河之内甲486番地ア	雑種地	3.23m ²
	愛媛県西条市河之内甲487番地1	山林	1,455.01m ²
	愛媛県西条市河之内甲489番地1(イ)	雑種地	1,226.06m ²
	愛媛県西条市河之内甲489番地ア	雑種地	11.02m ²
	愛媛県西条市河之内甲489番地イ	雑種地	1.79m ²
	愛媛県西条市河之内甲489番地X	雑種地	0.56m ²
	愛媛県西条市河之内甲490番地1(イ)	雑種地	572.29m ²
	愛媛県西条市河之内甲490番地3(イ)	雑種地	146.61m ²
	愛媛県西条市河之内甲490番地ア	雑種地	4.74m ²
	愛媛県西条市河之内甲491番地1	雑種地	23.11m ²
	愛媛県西条市河之内甲491番地2(イ)	雑種地	31.99m ²
	愛媛県西条市河之内甲491番地ア	雑種地	3.90m ²
	愛媛県西条市河之内甲493番地1	山林	132.61m ²
	愛媛県西条市河之内甲493番地2(イ)	宅地	297.09m ²
	愛媛県西条市河之内甲493番地ア	宅地	30.30m ²
	愛媛県西条市河之内甲494番地1(イ)	宅地	1,640.78m ²
	愛媛県西条市河之内甲495番地1	宅地	996.28m ²
	愛媛県西条市河之内甲495番地2	宅地	103.07m ²
	愛媛県西条市河之内甲495番地3(イ)	宅地	53.13m ²
	愛媛県西条市河之内甲495番地4	宅地	16.40m ²
	愛媛県西条市河之内甲573番地3	山林	116.54m ²
	愛媛県西条市河之内甲966番地	山林	501.01m ²

	愛媛県西条市河之内甲 9 7 2 番地	山林	2 6 5 . 8 4 m ²
	愛媛県西条市河之内甲 9 7 8 番地 1	山林	2 4 8 . 0 4 m ²
	愛媛県西条市河之内甲 9 7 8 番地 2 (イ)	宅地	6 6 . 4 0 m ²

※ 現在登記手続中につき、地番・地目未確定

	名称	構造	延床面積	備考
建物	本谷温泉館 本館	R C造 地上2階	8 1 9 . 0 2 m ²	平成28年度改修
	本谷温泉館 新館	S造 地上2階地下1階	6 6 0 . 1 5 m ²	〃
	本谷キャンプ場 トイレ	W造 平屋建て	1 2 . 2 5 m ²	
	本谷キャンプ場 四阿	W造 平屋建て	1 9 . 6 5 m ²	

主な施設内容	名 称	面積等	備 考
本 館 1 階	石湯（浴室1）	1 1 1. 7 4 m ²	
	眺望風呂（浴室2）	1 4. 3 3 m ²	
	サウナ室	1 4. 4 8 m ²	
	水風呂	6. 6 8 m ²	
	脱衣室1	5 3. 5 2 m ²	
	家族風呂	1 1. 4 8 m ²	洋式便器付 1 個
	脱衣室2	7. 6 9 m ²	洋式便器付 1 個
	集いの場（エントランスホール）	8 0. 4 0 m ²	
	男子便所	4. 1 3 m ²	洋式便器・小便器 各1 個
	女子便所	9. 6 3 m ²	洋式便器 2 個
	多目的便所	5. 5 0 m ²	洋式便器 1 個
	事務室	1 6. 0 0 m ²	
	機械室	4 4. 9 0 m ²	
	電気室	1 2. 9 0 m ²	
	ガスバルク	1 1. 6 6 m ²	
	本 館 2 階	多目的室	3 3. 6 0 m ²
休憩室		5 7. 0 0 m ²	
食堂		5 8. 9 1 m ²	
厨房		3 5. 6 4 m ²	
バルコニー		5 3. 8 5 m ²	
男子便所		4. 1 3 m ²	洋式便器・小便器 各1 個
女子便所		8. 3 1 m ²	洋式便器 2 個
多目的便所		5. 5 0 m ²	洋式便器 1 個
食品倉庫		6. 8 8 m ²	
新 館 1 階	伊予温湯（浴室）	6 6. 9 0 m ²	
	露天風呂	4 9. 9 3 m ²	
	サウナ室	1 2. 0 0 m ²	

	水風呂	3. 1 0 m ²	
	脱衣室	6 5. 3 0 m ²	洋式便器付 1 個
	ホール	5 5. 9 0 m ²	
	研修室	4 3. 4 6 m ²	洋式便器付 1 個
	管理人室	1 0. 9 0 m ²	
新館 2 階	2 0 1 号室 (宿泊室)	3 2. 5 5 m ²	洋式便器付 1 個
	2 0 2 号室 (宿泊室)	2 8. 8 0 m ²	洋式便器付 1 個
	2 0 3 号室 (宿泊室)	2 8. 8 0 m ²	洋式便器付 1 個
	2 0 4 号室 (宿泊室)	2 8. 8 0 m ²	洋式便器付 1 個
	2 0 5 号室 (宿泊室)	2 8. 8 0 m ²	洋式便器付 1 個
新館地下階	機械室	4 8. 6 0 m ²	
本谷公園 キャンプ場	トイレ棟 男子便所		和式便器・小便器 各 1 個
	トイレ棟 女子便所		和式便器 1 個
	四阿	1 9. 6 5 m ²	2 棟連結 バーベキュー台あり

2 本谷温泉源泉水について

源泉から源泉受水槽を通して、温泉施設に送水していますが、泉質及び供給量についての保証はしていません。なお、令和5年度に行った鉱泉分析結果は別添温泉分析書のとおりです。

配湯設備（配湯管）の総延長は約14キロメートル（源泉から本谷温泉館西側の源泉受水槽まで約4キロメートル、源泉受水槽から河原津受水槽まで約10キロメートル）あり、源泉から約1キロメートル区間は、車両が進入できない箇所であるため、配湯管等修繕による復旧に時間を要する場合があります。

また、災害時や配湯管の修繕等による供給量の制限または供給の停止が行われた場合は、西条市本谷温泉使用条例第8条及び第12条に規定するとおり、市は賠償は行いません。

なお、本谷温泉源泉「三芳鉱泉」は、一号泉と二号泉の二つからなっており、源泉の深さは一号泉が約66メートル、二号泉が約81メートルとなっています。

3 譲渡物件に関する留意事項

(1) 一般事項

ア 全て現状有姿による引き渡しとします。建物付属設備、機械の点検・修理等は、買受人において行ってください。また、設備等の稼働保証はいたしません。

イ 経年劣化等により、施設の維持管理には修繕工事が必要と予想されます。近年の主な投資実績（1件300千円を超える）は、以下のとおりです。

時期	内容
令和5年度	本谷温泉館ガスメーター取替修繕
	本谷温泉館受水槽配管引替修繕
	本谷温泉館 石風呂天井裏強制換気修繕
令和6年度	本谷温泉館供給機器取替修繕
	本谷温泉検針用メーター取付修繕事業
	本谷温泉館高圧設備機器取替修繕事業
	本谷温泉加圧ポンプ取替修繕事業

(2) 電気・ガス・水道等の供給状況

項目	年間使用量（令和6年度）
電気	308,560.0kWh
水道	13,609.0m ³
LPG	66,711.7m ³
温泉使用量	約30,000.0m ³ (5ヶ月の平均値を年間計算)

4 経営に当たっての留意事項

(1) 公衆浴場の運営については、温泉公共利用許可公衆浴場営業許可等を受ける必要があります。

(2) 固定資産税

令和9年から課税されます。また、事業用資産は、償却資産の課税対象になるため、市課税課へ毎年申告する必要があります。

(3) 不動産取得税

不動産取得税の課税対象になります。

5 「本谷温泉館」経営状況

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
入湯者数（人）	121,700	19,350	75,645	78,204	88,729	93,368
売上高（千円）	67,648	7,437	30,851	33,539	38,255	40,593
入浴料	38,152	6,601	27,710	29,904	34,464	36,503
施設使用料	11,787	657	2,177	2,473	2,612	2,755
物品売上	965	179	964	1,162	1,179	1,335
食堂売上	16,744	自主事業へ移行	—	—	—	—

※令和2年度は令和2年4月1日から12月末までの間は休館

備品一覧

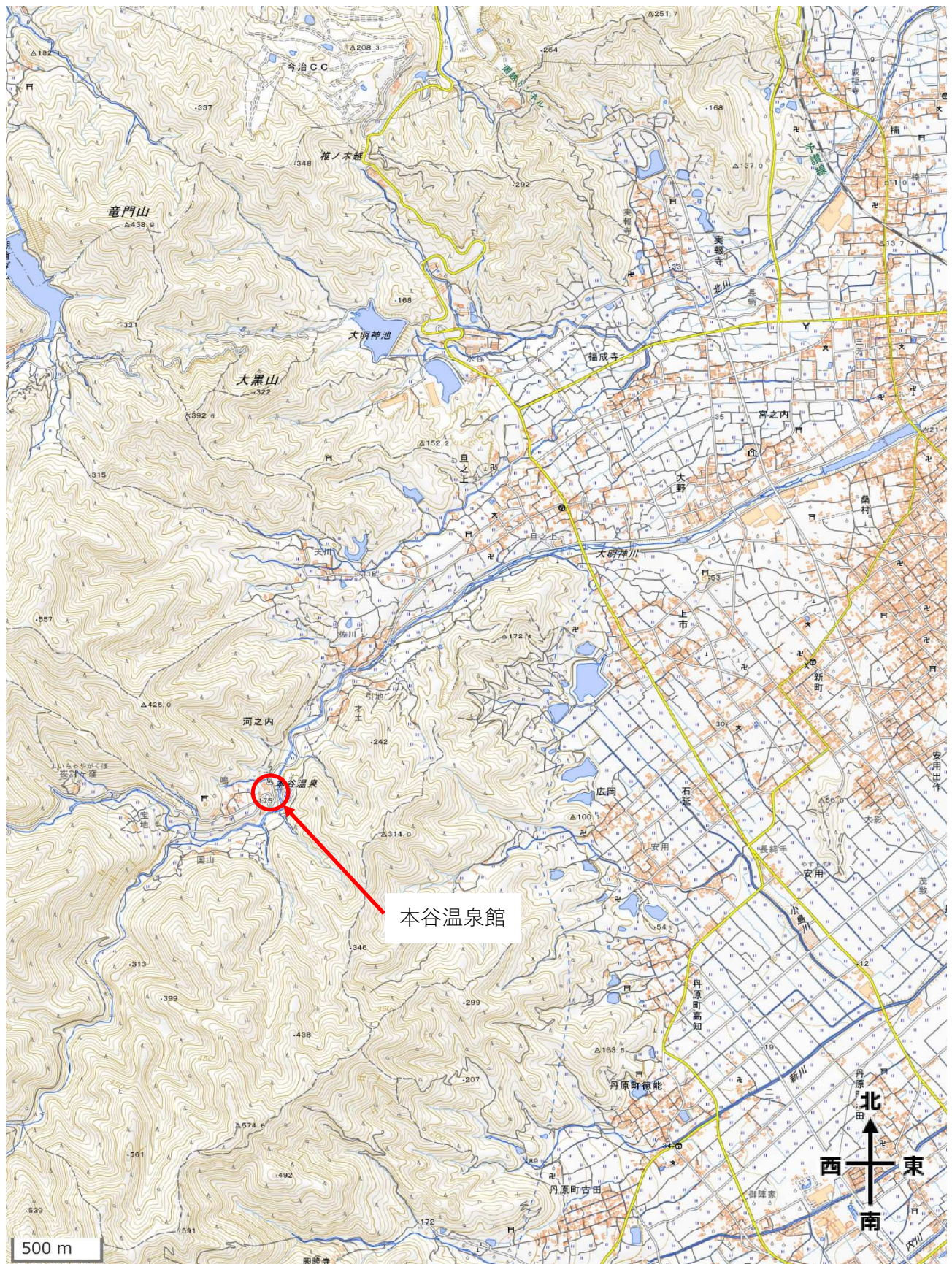
品名	数量
キャビネット	5
デスク	3
エアコン	2 8
金庫	3
モニター（監視カメラ用）	1
HUB（通信用中継装置）	1
HDD レコーダー	1
脱衣所ロッカーキー	1 5 3
消火器	1 6
洗濯かご	3 1
椅子	1 4 5
ドライヤー	1 5
内線電話	1 3
外線電話	7
TV	1 1
傘立て	3
車椅子	2
券売機	2
AED	1
棚	1 3
台	1 1
行燈（あんどん）	4
下駄箱	4
看板	4
コルクボード	1
公衆電話	1
貴重品ロッカー	2
冷水機	2
扇風機	9
体重計	2
おむつ交換台	2
ラック	8
温度計	2

タイマー	2
掃除用具ロッカー	1
風呂桶（手桶含む）	4 5
パーテーション	1
時計	1 4
脚立	5
乾燥機	1
机	3 7
ホワイトボード	1
ビデオデッキ	1
将棋盤	4
碁盤	5
ヒーター	2
ケーブルテレビ受信機	1
寝具マット	4
ソファ	7
テーブル	1 4
カウンター	1
冷蔵庫（冷凍庫含む）	5
ハイザー 米櫃（米びつ）	1
食器洗浄機一式	1
収納庫	4
3連ロッカー	1
スポットクーラー	1
シンク	2
茹で麺器	1
製氷機	1
湯煎機	1
フライヤー	1
ガスコンロ	1
ガス炊飯器	1
スチームコンベクションオーブン	1
ビールショーカー	1
殺虫機	1
電子レンジ	2

換気扇	1
物干し竿（物干し台含む）	9
灰皿	4
ホースリール	2
サイクルスタンド	1
新聞置き	1
血圧計	1
スタンド	1
洗濯機	1
ハンガー	5 8
タオルかけ	6
湯沸かし器	9
カーテン一式	1 1
お盆茶器一式	6
緩降機	1
ワゴン	2
通行止めポール	2
CDMD プレイヤー	1
カラーコーン（身障者表示）	1
合繊掛布団（合繊敷布団含む）	6 0
全そば枕	3 0
マットレス	3 0
毛布	1 0

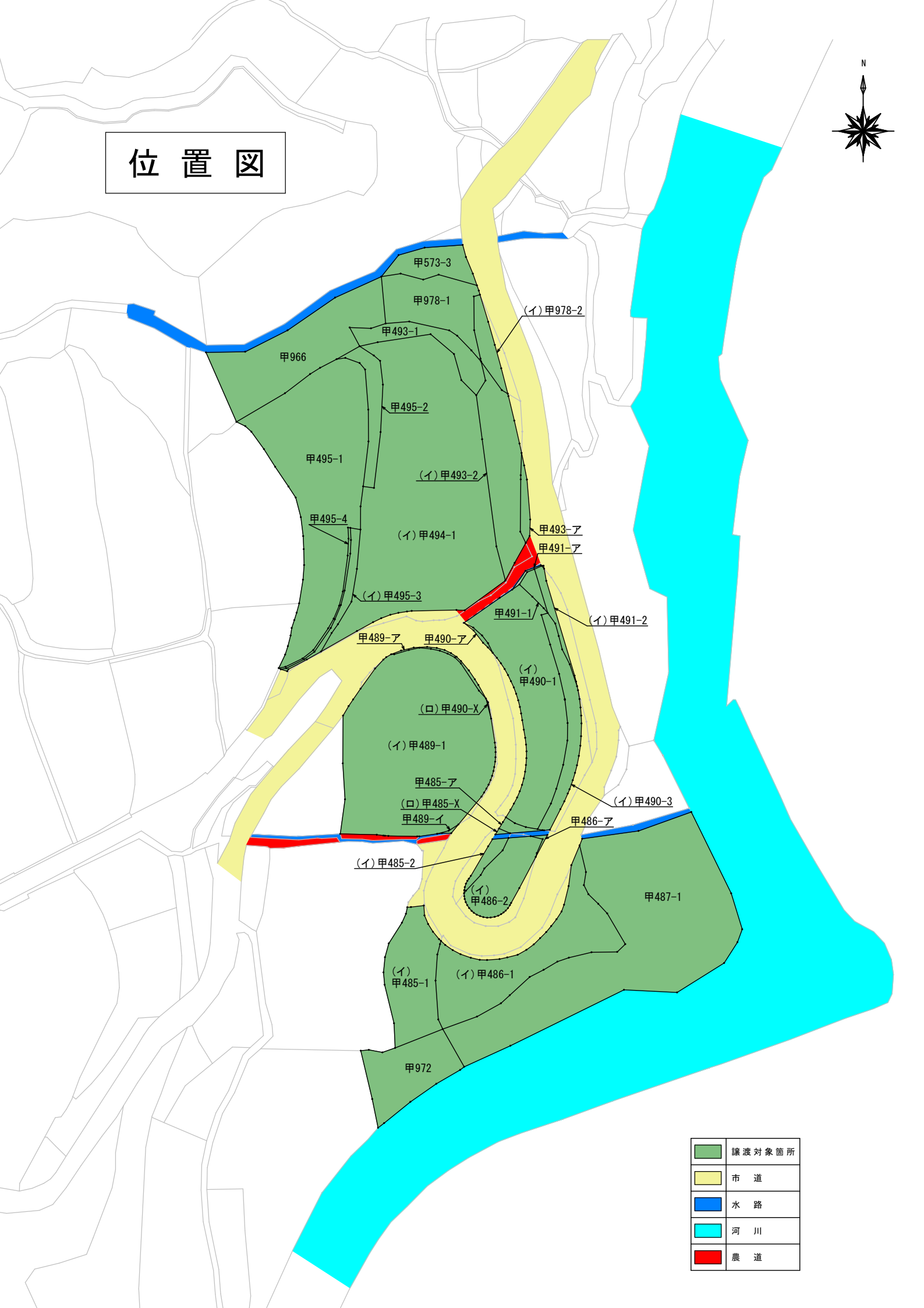
※施設内にある備品等は、引渡し時点における現状有姿で譲渡するものとし、いかなる瑕疵についても市は一切の責任を負いません。

付 近 見 取 り 図

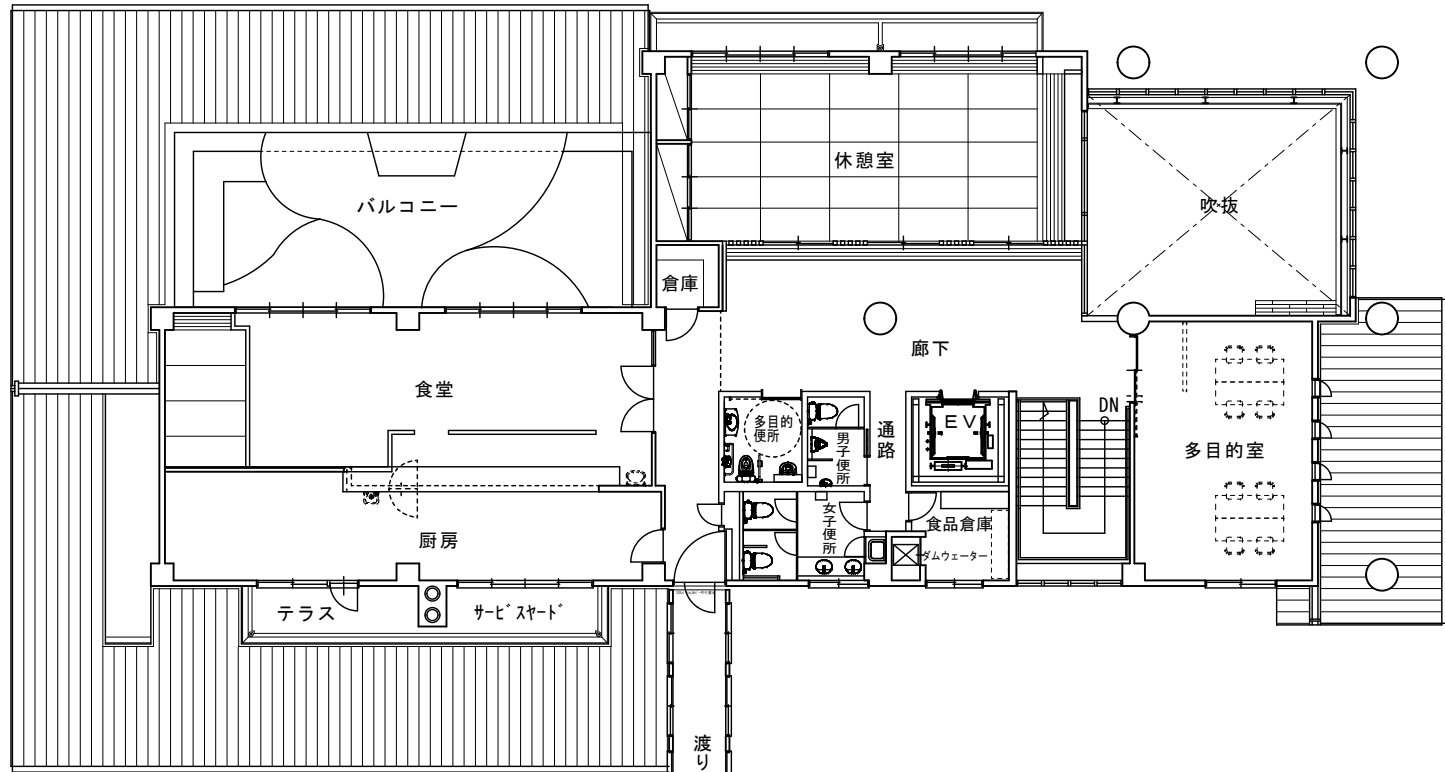
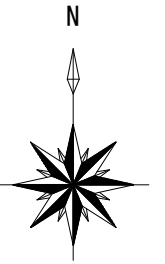


出典:国土地理院電子地図

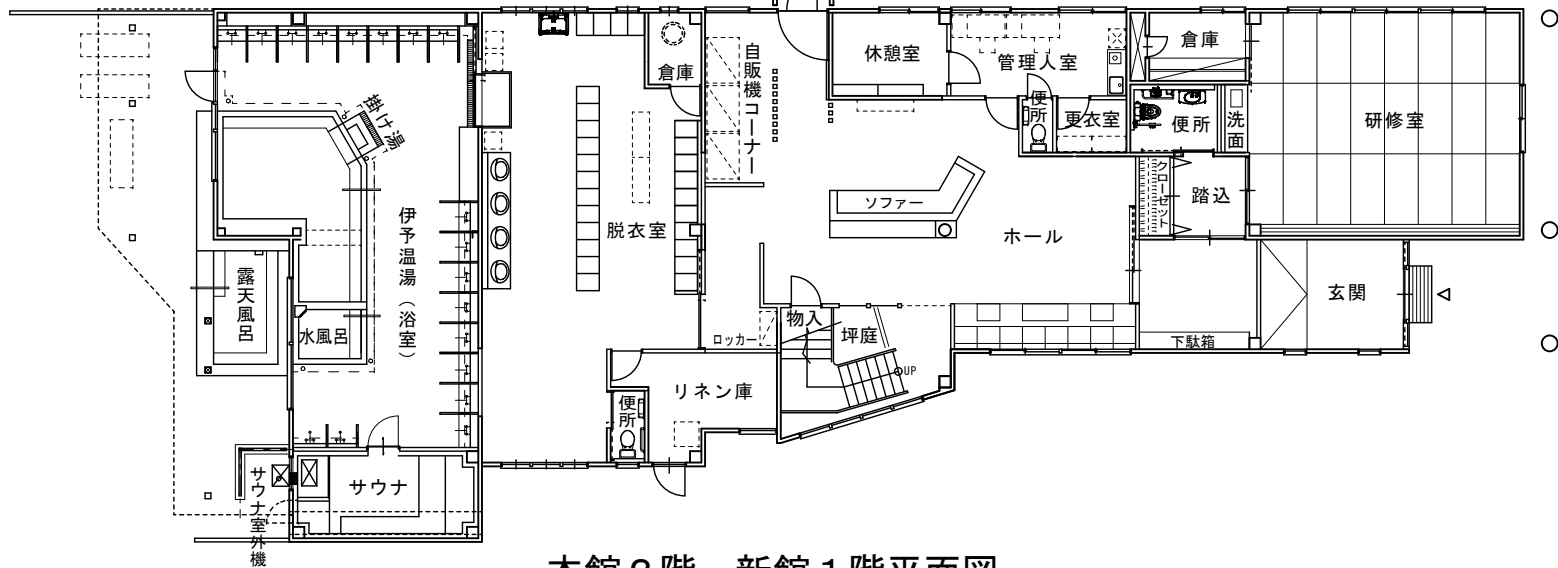
位置図



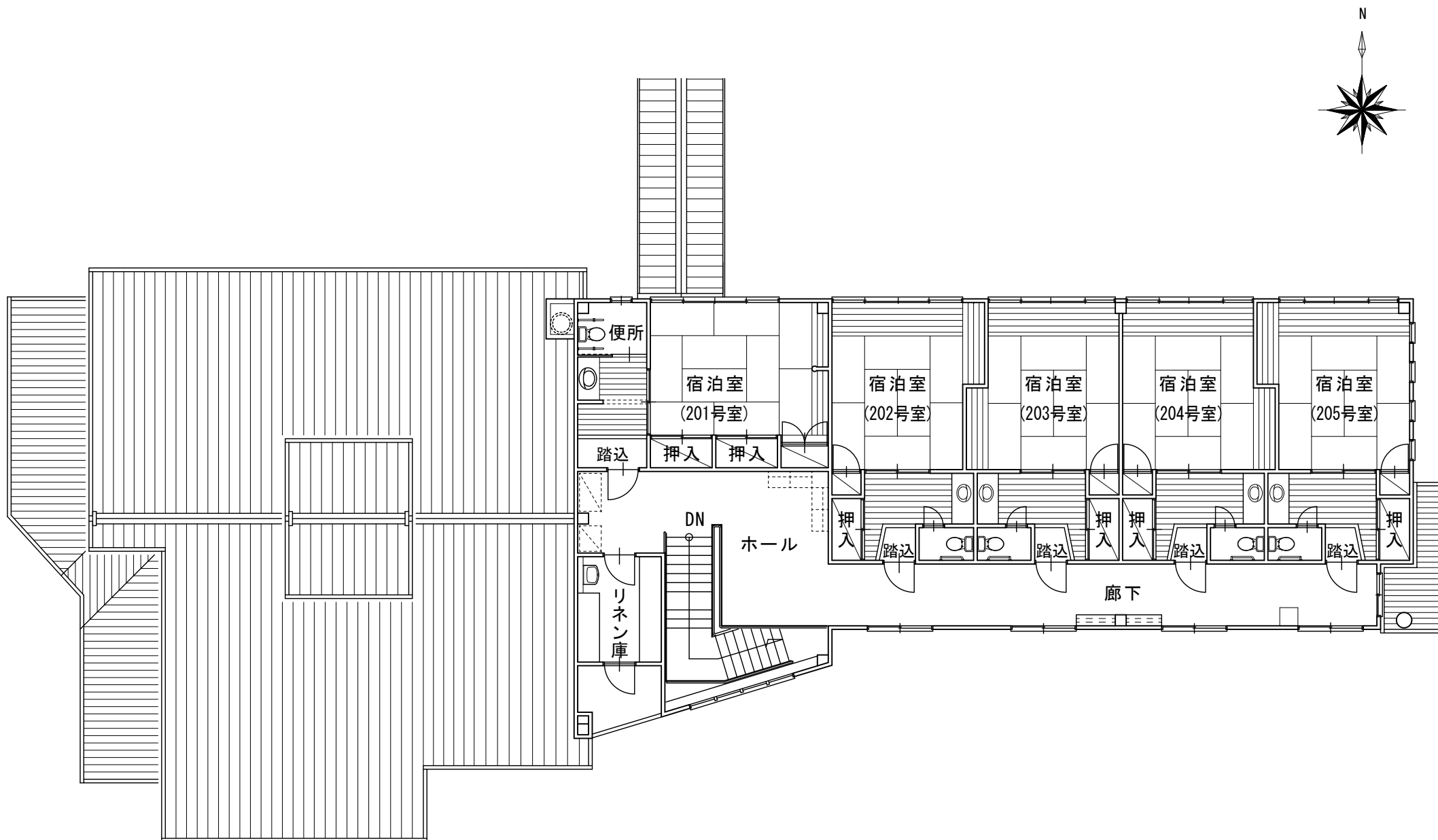
	譲渡対象箇所
	市 道
	水 路
	河 川
	農 道



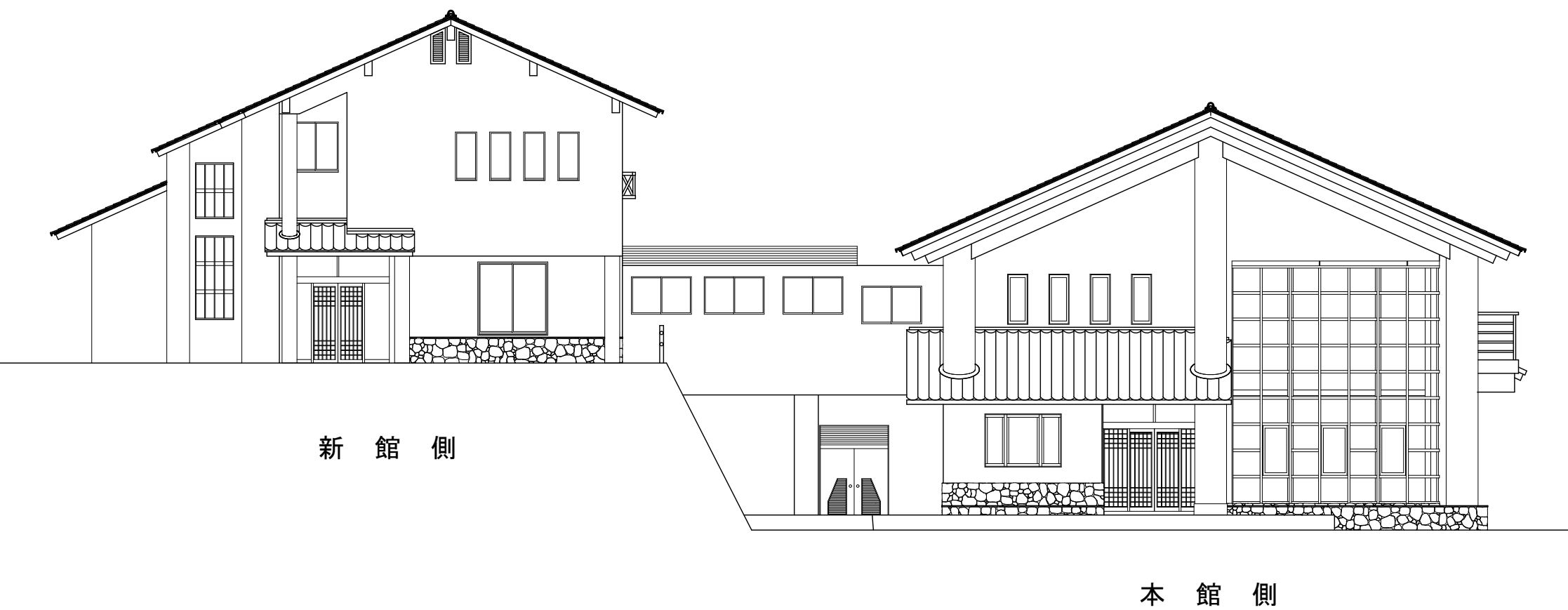
↑ 本館側
↓ 新館側



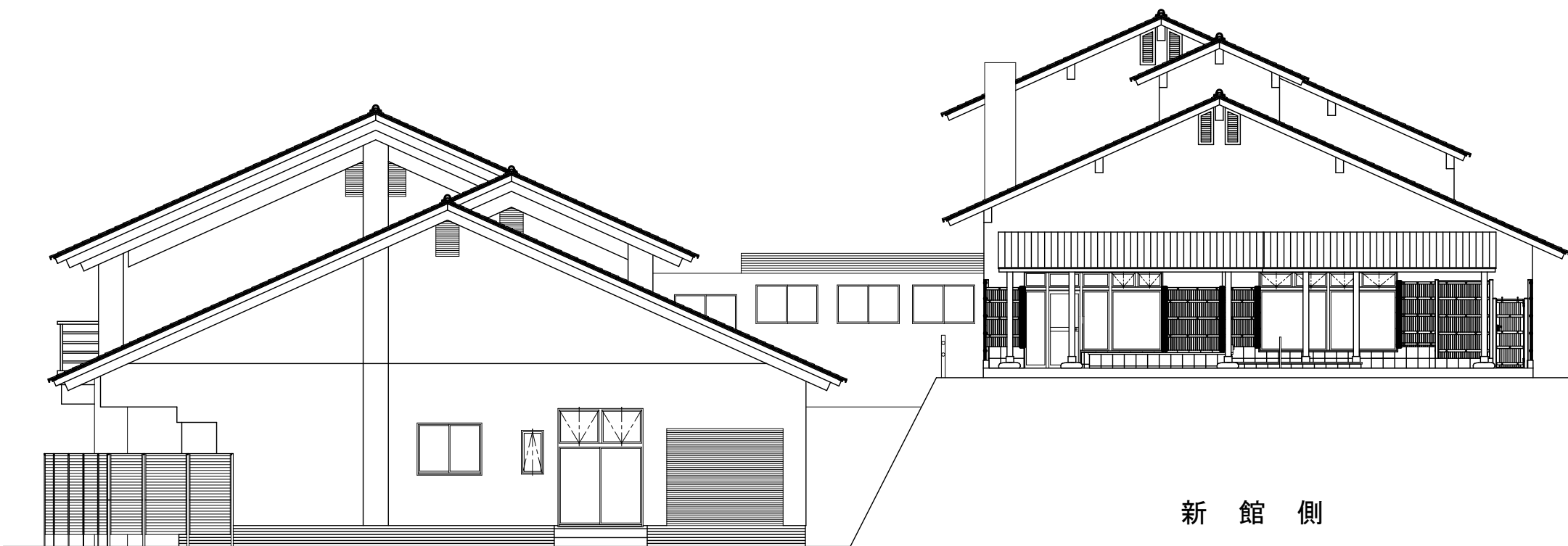
本館2階・新館1階平面図



新館 2 階平面図



本谷温泉館 南側立面図



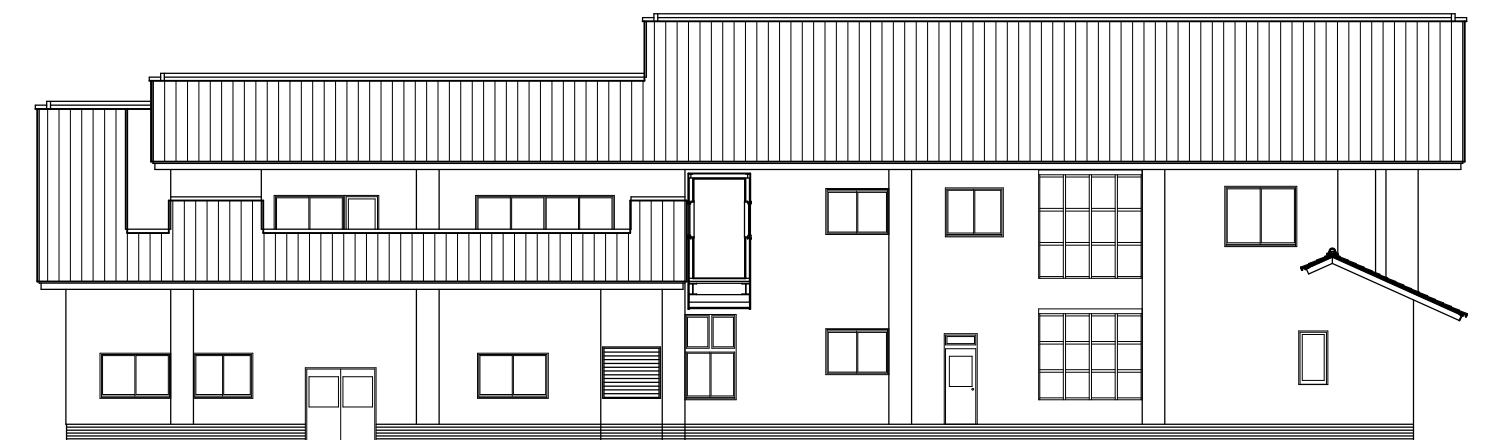
本館側

新館側

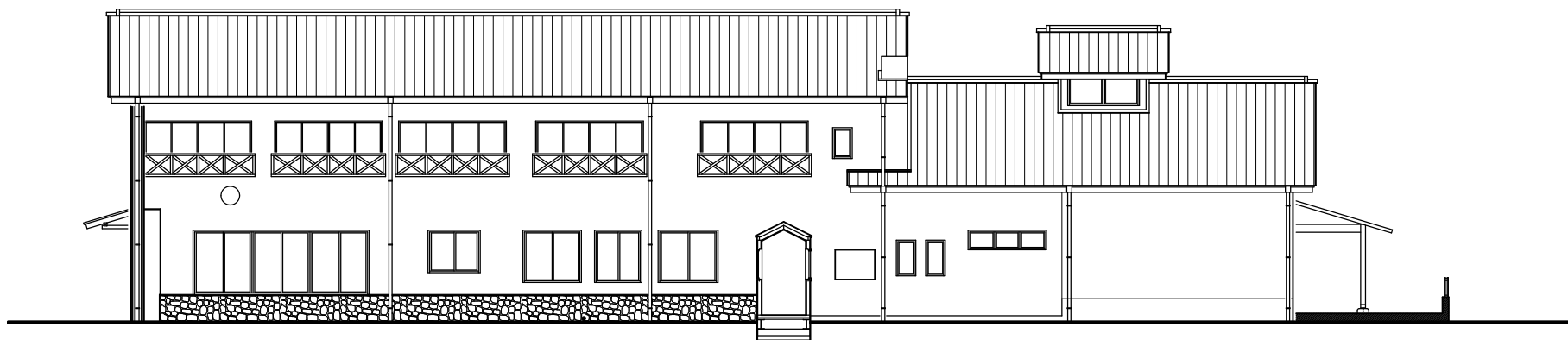
本谷温泉館 北側立面図



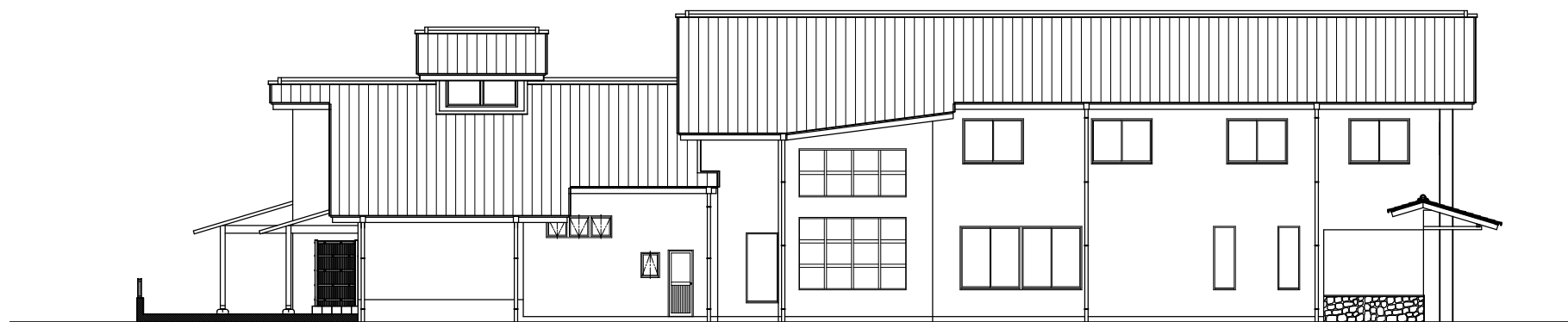
本谷温泉本館 東側立面図



本谷温泉本館 西側立面図

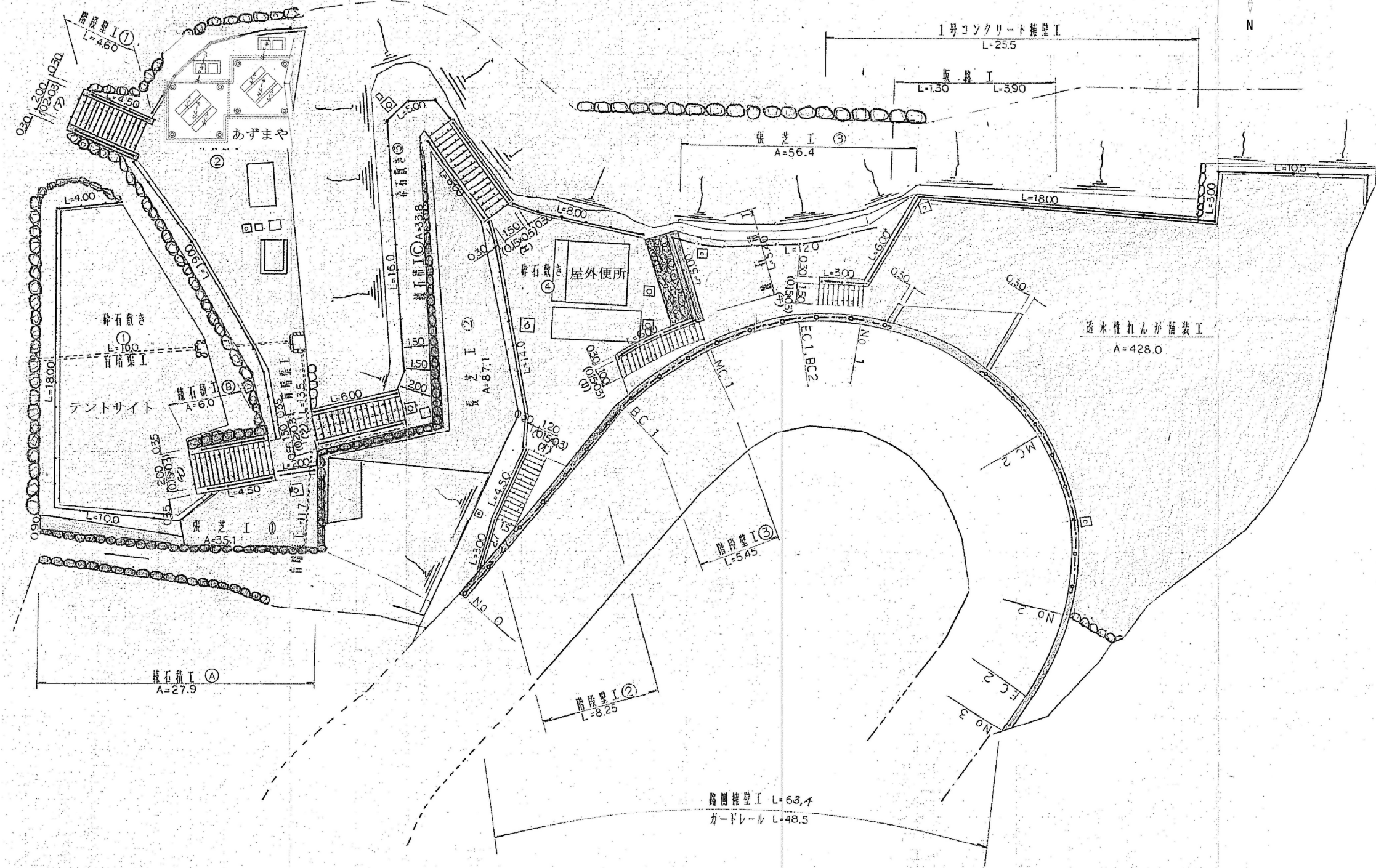


本谷温泉新館 東側立面図



本谷温泉新館 西側立面図

本谷公園キャンプ場配置図



5 衛環第241号
令和5年 8月 8日

西条市長 玉井 敏久 様

愛媛県立衛生環境研究所長



当所において下記の試料について試験した結果、次の成績を得たので通知します。

試 験 成 績 書

委 託 者	住 所	愛媛県西条市明屋敷164番地
	氏 名	西条市長 玉井 敏久
品	名	温泉水
受 付 年 月 日	令和 5 年 7 月 11 日	
試 験 の 目 的	鉱泉分析	
試 験 成 績		
別添温泉分析書のとおり。		

温泉分析書

(鉱泉分析試験による分析成績)

1 申請者

住 所：愛媛県西条市明屋敷164番地
氏 名：西条市長 玉井 敏久

2 源泉名及び湧出地

源 泉 名：三芳鉱泉 一号泉・二号泉
湧 出 地：愛媛県西条市河之内乙136-1
採 水 地：愛媛県西条市河之内本谷（集合タンク）

3 湧出地における調査及び試験成績

ア 調査及び試験者：愛媛県立衛生環境研究所 薬品化学科長 大西 美知代
主任研究員 豊嶋 華子

イ 調査及び試験年月日：令和 5 年 7 月 11 日
ウ 泉 温：20.6 ℃（調査時における気温 27 ℃）

エ 掘 削 深 度：一号泉 66.65m、二号泉 81.20m

オ 湧 出 量：測定不能

カ 知 覚 的 試 験：無色、澄明、無臭、無味
ガスの発生なし、沈析物なし

キ p H 値：8.2

ク 電 気 伝 導 率：0.012 S/m (25℃)

ケ ラドン(Rn)：3.7 Bq/kg未満 (1.0 ×10⁻¹⁰ (キュリー) Ci/kg 未満)
(液体シンチレーションカウンタによる定量)

4 試験室における試験成績

ア 試 験 者：愛媛県立衛生環境研究所 薬品化学科長 大西 美知代
主任研究員 豊嶋 華子

イ 分析終了の年月日：令和 5 年 8 月 4 日

ウ 知 覚 的 試 験：無色、澄明、無臭、無味（採水後8時間）
ガスの発生なし、沈析物なし

エ 密 度：0.9984 g/cm³ (20℃/4℃)

オ p H 値：8.08

カ 蒸 発 残 留 物：0.0771 g/kg (110℃)

5 試料 1 kg中の成分：分量及び組成

ア 陽イオン

成 分	ミリグラム (mg)	ミリバル (mval)	ミリバル% (mval%)
ナトリウムイオン(Na ⁺)	18.3	0.80	68.38
カリウムイオン(K ⁺)	0.4	0.01	0.85
マグネシウムイオン(Mg ²⁺)	0.2	0.02	1.71
カルシウムイオン(Ca ²⁺)	6.8	0.34	29.06
陽イオン 計	25.7	1.17	100.00

イ 陰イオン

成 分	ミリグラム (mg)	ミリバル (mval)	ミリバル% (mval%)
ふっ化物イオン(F ⁻)	3.6	0.19	16.52
塩化物イオン(Cl ⁻)	2.6	0.07	6.09
硫酸イオン(SO ₄ ²⁻)	5.8	0.12	10.43
硝酸イオン(NO ₃ ⁻)	0.5	0.01	0.87
炭酸水素イオン(HCO ₃ ⁻)	45.2	0.74	64.35
炭酸イオン(CO ₃ ²⁻)	0.5	0.02	1.74
陰イオン 計	58.2	1.15	100.00

ウ 遊離成分

非解離成分

成 分	ミリグラム (mg)	ミリモル (mmol)
メタけい酸(H ₂ SiO ₃)	20.1	0.26
メタほう酸(HBO ₂)	0.6	0.01
非解離成分 計	20.7	0.27

溶存物質(ガス性のものを除く)：0.1046 g/k g

溶存ガス成分

成 分	ミリグラム (mg)	ミリモル (mmol)
遊離二酸化炭素(遊離炭酸)(CO ₂)	0.5	0.01
溶存ガス成分 計	0.5	0.01

成分総計：0.1051 g/k g

エ その他微量成分

リチウムイオン	0.02	mg未満	総水銀	0.0005	mg未満
アンモニウムイオン	0.1	mg未満	鉛イオン	0.001	mg未満
ストロンチウムイオン	0.05	mg未満	臭化物イオン	0.1	mg未満
バリウムイオン	0.1	mg未満	よう化物イオン	0.1	mg未満
アルミニウムイオン	0.05	mg未満	水酸化物イオン	0.1	mg未満
総クロム	0.005	mg未満	総硫化水素	0.05	mg未満
マンガンイオン	0.005	mg未満	チオ硫酸イオン	0.1	mg未満
鉄(Ⅱ)イオン(フェイオン)	0.05	mg未満	亜硝酸イオン	0.1	mg未満
鉄(Ⅲ)イオン(フェイオン)	0.05	mg未満	りん酸イオン	0.1	mg未満
銅イオン	0.005	mg未満	総ひ素	0.011	mg
亜鉛イオン	0.005	mg未満	セレン	0.001	mg未満
カドミウムイオン	0.0005	mg未満			

6 判定：（低張性弱アルカリ性冷鉱泉）

温泉法第2条の別表に規定する次の項目により温泉に適合する。

ただし、療養泉には該当しないので泉質名は無い。

<項目：ふっ化物イオン>

令和 5 年 8 月 8 日

温泉成分分析機関登録番号 第 1 号

愛媛県東温市見奈良1545番地4

愛媛県立衛生環境研究所 所長 四宮博人

