

京都府所有「元東山技能センター」及び
西日本旅客鉄道株式会社所有「JR 西日本ゲストハウス等」の
土地・建物の売却に係る公募型プロポーザル募集要領

令和5年7月14日

京都府

<目次>

	ページ
第1 募集の内容	1
第2 参加資格	2
第3 売却の条件	4
第4 参加手続き	4
第5 評価及び選定手続き	7
第6 売買契約	8
別紙1 物件調書	1 2
別紙2 現地見学会参加申込書	3 3
別紙3 質疑書	3 4
別紙4 参加申込み提出書類一覧	3 5
別紙5 評価基準	3 7
別紙6 財産売買契約書（案）、不動産売買契約書（案）	3 8

-
- *この「京都府所有「元東山技能センター」及び西日本旅客鉄道株式会社所有「JR 西日本ゲストハウス等」の土地・建物の売却に係る公募型プロポーザル募集要領」を以下「本要領」という。
- *本件は、京都府及び西日本旅客鉄道株式会社の二者の土地・建物を合同で売却するものであり、本プロポーザルに係る事務については京都府が一括して行うものとする。

第1 募集の内容

1 趣旨・目的

京都府（以下「甲」とする。）が所有する土地・建物「元東山技能センター（京都市東山区五条橋東西大谷前東入白糸町570番4、570番5、570番11）」及び西日本旅客鉄道株式会社（以下「乙」とする。）が所有する土地・建物「JR西日本ゲストハウス等（京都市東山区五条橋東西大谷前東入白糸町570番2）」（以下「本物件」という。）について、本要領に基づき、公募型プロポーザル方式により事業者を広く公募し、最も優良な提案を行った事業者売却する。

2 本物件の概要

甲所有の「元東山技能センター」（土地・建物）
乙所有の「JR西日本ゲストハウス等」（土地・建物）

} 詳細別紙1
「物件調書」のとおり

3 提案を求める内容

- ・本物件を活用する事業（施設整備計画及びその施設で行う事業等）を提案すること。
- ・ただし、その提案の中に、京焼・清水焼と関わりが深い立地特性を活かし、京焼・清水焼をはじめとする京都府の伝統産業の振興に資する取組を含めること。

（京都府の伝統産業の例）

京都府の伝統的な技術等の保存・継承、次代を担う人材の育成等を推進するため、京都府伝統と文化のものづくり産業振興条例に基づき指定している「京もの指定工芸品」（以下、34品目）など。

[京もの指定工芸品（34品目）]

西陣織	京漆器	京陶人形	丹後藤布
京鹿の子絞	京指物	京都の金属工芸品	黒谷和紙
京友禅	京焼・清水焼	京象嵌	丹後ちりめん
京小紋	京扇子	京刃物	京たたみ
京繡	京うちわ	京の神祇装束調度品	京印章
京くみひも	京石工芸品	京銘竹	京七宝
京黒紋付染	京人形	京の色紙短冊和本帖	京竹工芸
京仏壇	京表具	北山丸太	
京仏具	京房ひも・撚ひも	京版画	

<参考>公募・選定スケジュール

募集要領の配布	令和5年7月14日(金)～
現地見学会	令和5年8月1日(火)
質疑・回答	令和5年7月24日(月)～28(金) 8月21日(月)～25日(金)
参加申込書等の提出期間	令和5年9月1日(金)～ 9月15日(金)
参加資格の確認・通知	令和5年10月下旬
プレゼンテーション及びヒアリング	令和5年11月上旬
評価・選定結果の通知	令和5年11月下旬
各土地・建物保有者と売買契約締結	令和5年12月

第2 参加資格

1 参加制限

次に掲げる者は参加資格を有しない。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- (2) 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をした者にあつては再生計画の認可決定がなされていない者、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をした者にあつては更生計画の認可決定がなされていない者
- (3) 京都府税、消費税又は地方消費税の滞納をしている者
- (4) 本要領第4の6(2)に定める期間に、京都府の指名競争入札において指名停止措置を受けている者
- (5) 次のいずれかに該当する者

ア 役員等(法人の役員、その支店又は常時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、使用人その他の従業員若しくは構成員をいう。以下この項において同じ。)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。以下「暴力団対策法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。)又は暴力団員(暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この項において同じ。)であると認められるとき。

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

どしていると認められるとき。

- 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認められるとき。
 - 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認められるとき。
 - 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認められるとき。
 - カ 暴力団又は暴力団員及びアからオまでに該当する者の依頼を受けて、本プロポーザルに参加していると認められるとき。
- (6) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者

2 資格要件

(1) 基本的要件

応募者は、提案事業の実施において、以下の業務を行う能力を有すること。

- ア 本物件の売買契約の締結及び本物件の所有
- イ 本物件に新たに建設する施設の所有
- ウ 本物件及び上記イの施設を活用した事業の運営
- エ その他提案事業に必要な業務

(2) 応募者の構成

- ア 単独の法人又は複数の法人により構成されるグループであること。
なお、法人とは日本国内で商業・法人登記をしている者をいう。
- イ 応募は1法人につき1提案に限る。なお、グループで応募する場合、当該グループの構成員は、別のグループの構成員となり又は単独で応募することはできない。
- ウ グループで応募する場合、グループの代表となる法人（以下「代表法人」という。）1社を定め、代表法人が提出書類を取りまとめ、一括して提出すること。
- エ グループで応募する場合、上記（1）の役割について、代表法人は少なくともアの役割を担い、他の構成員はイからエの役割を担うこと。

(3) 法令等の遵守

本要領及び関係法令等を遵守する者であること。

第3 売却の条件

1 事業の条件

売買契約締結の日から10年間は、第1の3により提案した内容に基づき事業を実施すること。

なお、購入者は、売買物件の引き渡し後、購入者自らの負担により、売買物件上に存在する建築物を解体すること。

2 買受希望価格

(1) 応募者は、以下の費用を自ら負担することを前提として、買受希望価格を提案すること。

ア 本物件の購入に係る諸費用

イ 本物件内（地中を含む）における既存建物・埋設物・廃棄物・土壌・その他残存物の解体・撤去・処分に係る諸費用

ウ 提案内容に基づく施設の整備、維持管理及び運営に係る諸費用

エ その他提案内容に基づく事業の実施に必要な費用

(2) 最低売却価格以上の価格を、買受希望価格として提案すること。

最低売却価格 2,980,000,000円

注) 最低売却価格は、建物の解体撤去費用相当額を考慮した価格となっている。

3 本物件の引渡し

本物件は、既存建物の解体等を行わず、現状有姿での引渡しとなるため、必ず応募者において現地見学会に参加するなど現状の確認を行うこと。

第4 参加手続き

1 担当部署及び問合せ先

〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入藪ノ内町（京都府庁2号館3階）

京都府商工労働観光部染織・工芸課

電話 075-414-4869 FAX 075-414-4870

メールアドレス senshoku@pref.kyoto.lg.jp

2 募集要領の配布

(1) 配布期間

令和5年7月14日（金）～令和5年9月15日（金）（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

- (2) 配布時間
午前9時～午後5時（正午から午後1時までを除く。）
- (3) 配布方法
上記1の担当部署での配布又は京都府ホームページからのダウンロード
URL：
<https://www.pref.kyoto.jp/senshoku/news/higashiyamalandale2023.html>

3 現地見学会（希望者のみ）

- (1) 日時
令和5年8月1日（火）午後1時～午後2時
※希望者多数の場合は、別途時間を設ける場合がある。
- (2) 集合場所
現地
- (3) 参加申込
参加希望者は、別紙2「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入の上、上記1の電子メールアドレスあてに、令和5年7月31日（月）までに提出すること。なお、参加人数は1法人につき2名までとする。
- (4) その他
現地見学会は、京都府及び西日本旅客鉄道株式会社において実施するが、質疑応答の時間は設けないため、質問は、第4の5「質疑及び回答」により行うこと。

4 関係資料の閲覧

- (1) 閲覧期間
令和5年7月14日（金）～令和5年9月15日（金）（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）
- (2) 閲覧時間
午前9時～午後5時（正午から午後1時までを除く。）
- (3) 閲覧方法等
次の資料の閲覧を希望する場合は、上記1の担当部署あてに、あらかじめ日時の調整をした上で来庁すること。
甲提示資料：建物設計図、土壌汚染調査結果報告書、境界確定協議書
乙提示資料：登記簿（土地、建物）、境界確定協議書、筆界確認書、越境物および所有不明財産記載図、名寄帳（課税明細書 土地・建物）、建築計画概要書、竣工図書

5 質疑及び回答

(1) 受付期間

ア 令和5年7月24日（月）～令和5年7月28日（金）

イ 令和5年8月21日（月）～令和5年8月25日（金）

別紙3「質疑書」に内容を簡潔にまとめた上で、上記1の電子メールアドレスあてに、提出すること。なお、電子メール送信後、電話により到達を確認すること。

(2) 回答方法

質疑に対する回答は、各受付期間終了後に取りまとめ、質疑者の名称等を伏せた上で、各受付期間終了から約1週間後を目途として京都府ホームページに掲示する。

6 参加申込書等の提出

(1) 提出書類及び提出部数

別紙4「参加申込み提出書類一覧」のとおり

(2) 提出期間

令和5年9月1日（金）～令和5年9月15日（金）

(3) 提出方法

ア 持参

平日の午前9時から午後5時までに持参すること。（正午から午後1時までを除く。）

イ 郵送

必ず簡易書留やレターパック等、到達したことが確認できる方法で郵送するとともに、提出期間内に必着とすること。なお、到達の確認は応募者が行うこととし、甲からの連絡は行わない。

※なお、上記ア及びイともに、様式4（ファイル形式：Excel）については、第4の1に記載のメールアドレスあてに併せて送付すること。

(4) 提出場所

上記1のとおり

(5) 提出書類の取扱い

ア 本プロポーザルにおける売却先の選定以外の目的では使用しない。ただし、提案する事業に関して権限を有する行政機関等へ意見聴取をするために提供する場合があるほか、公文書公開請求があった場合は、京都府情報公開条例に基づき取り扱うこととする。

イ 選定を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがある。

ウ 提出された書類は返却しない。

- エ 提案内容等の著作権は、応募者に帰属する。
- オ 提案内容等に含まれる著作権、特許権など日本国の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ものを使用した結果、生じた責任は応募者が負う。

7 その他

- (1) 応募者は、本要領、物件調書及び甲乙それぞれの売買契約書（案）の各規定並びに上記5「質疑及び回答」の内容を全て承知した上で応募すること。
- (2) 参加申込書等の提出後に辞退する場合は、書面により届け出るものとする。
- (3) 提出書類は提出後に差替、訂正、再提出をすることはできない。
- (4) 提出書類を提出した後、甲又は乙が必要と認める場合は、修正等の指示又は追加書類の提出を求めることがある。
- (5) 提出書類の作成、提出、プレゼンテーション等に要する経費は、応募者の負担とする。
- (6) 提出書類の作成に用いる言語、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）に定める単位とする。

第5 評価及び選定手続き

1 評価基準

別紙5「評価基準」のとおり

2 評価方法

- ・外部有識者において、評価基準に基づき提出書類及びプレゼンテーションの内容についてヒアリングし、審査及び評価を行う。
- ・外部有識者の評価（採点）は、評価項目ごとに平均値を算出した上で集計し、客観的な評価項目の価格点との合計により総合点を算出する。
- ・なお、応募者が多数の場合は、1次審査（書面）を実施し、2次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）に進む応募者を選定し、通知する。

3 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

実施日：令和5年11月上旬頃

※日時、場所、出席者数等の詳細は、第2に示した参加資格の確認結果と併せて令和5年10月下旬頃に通知する。

※土地・建物所有者の立場として、乙が参考人として参加する場合がある。

4 売却先候補者の選定方法

- (1) 失格者を除いた者のうち、評価の結果、総合点が最も高く、かつ総合点が60点以上の応募者を、売却先候補者として選定する。
- (2) 最高点の者が複数の場合は、買受希望価格の金額が最も高額な者を売却先候補者として選定する。なお、価格も同額の場合は、該当するそれぞれの者が、当初提案の価格を下限として価格提案書を再作成し、再提出された買受希望価格の金額が最も高額な者を売却先候補者として選定する。

5 失格事項

次に掲げる事項に該当する場合は、失格とする。

- (1) 第2に定める参加資格を満たさない場合
- (2) 提出書類に虚偽の内容を記載した場合
- (3) 本要領に示した条件に違反した場合
- (4) 買受希望価格の金額が第3の2の最低売却価格未満の場合
- (5) 評価の公平性に影響を与える行為があった場合
- (6) 評価に係る外部有識者に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合
- (7) その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

6 選定結果の通知・公表

売却先候補者選定後、応募者全員に選定又は非選定の結果を令和5年11月下旬頃に通知する。また、選定結果通知日の翌営業日に、下記項目を京都府ホームページにおいて公表するとともに、第4の1の担当部署において閲覧に供するものとする。

【公表事項】

- (1) 売却先候補者の名称、総合点及び選定理由
- (2) (1)以外の応募者の各総合点((1)以外の応募者の名称は公表しない。)
※(1)以外の応募者は総合点の点数順に表記する。
※応募者が2者の場合、次点の点数は公表しない。
- (3) 外部有識者の所属及び役職名並びに氏名

第6 売買契約

1 契約の締結

- (1) 売買契約は、必ず様式1「参加申込書」に記載の「法人名称及び代表者」

名義で締結すること。複数の法人により構成されるグループで応募する場合は、代表法人の名称及び代表者名義で売買契約を締結すること。

- (2) 売却先候補者(グループで応募する場合は代表法人。以下この項(3)(4)(5)に同じ。)は、選定結果通知日の翌日から起算して30日以内に契約を締結すること。また、売買契約は、甲乙それぞれと締結することとし、甲は「財産売買契約書(案)」を、乙は「不動産売買契約書(案)」を使用する。
- (3) 売却先候補者が期限までに契約を締結しない場合は、選定結果は無効とし、本プロポーザルへの応募は取り下げられたものとみなす。
- (4) 売買契約書(甲及び乙用各1部)に貼付する収入印紙は、売却先候補者の負担とする。
- (5) 売却先候補者が、本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には、売買契約を締結しない場合がある。

2 売買代金の支払い

売買代金の支払い方法は、次のとおりとする。

- (1) 売買代金の決定
売却先候補者の買受希望価格を甲と乙が別に定める比率によって按分し、甲乙それぞれの土地・建物の売買代金を決定する。
- (2) 売却先候補者(グループで応募する場合は代表法人)は、売買契約の締結までに、甲に対しては契約保証金を納付し、契約締結日の翌日から14日以内に、売買代金の差額を納付すること。
 - ア 契約締結までに契約保証金(売買代金の100分の10に相当する額)が必要となる。
 - イ 売買代金の支払いに当たっては、契約保証金は売買代金に充当するため、差額を支払うこと。
※契約保証金は売買代金の一部と対当額で相殺され、甲に帰属するものとする。
 - ウ 売買契約締結後(以下、売買契約締結後の売却先候補者を「購入者」という。)、購入者が上記イの差額の支払いを期限までに行わなかった場合には、売買契約を解除の上、契約保証金は違約金とし返却しないこととする。
 - エ 購入者が売買契約に定める義務を履行しないために契約を解除された場合も、契約保証金は違約金として甲に帰属するものとする。
- (3) 売却先候補者(グループで応募する場合は代表法人)は、乙の土地・建物の売買代金について売買契約の締結と同時に乙に対し、乙の指定銀行へ

の振込をもって納付すること。

3 所有権の移転登記

- (1) 本物件の所有権は、売買代金の支払いが完了したときに移転する。
- (2) 所有権移転登記の手続きは、甲所有物件については甲が行い、乙所有物件については購入者が行う。
- (3) 所有権移転登記に必要な「登録免許税」等の諸費用は、購入者の負担とする。
- (4) 購入者は、本物件の所有権移転登記前に、本物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することはできない。
- (5) 売買代金完納後、購入者を義務者として課される公租公課等は、購入者の負担となる。

4 購入者の義務

- (1) 本プロポーザル提案事業の履行義務
所有権移転後は、次の各項目を厳守の上、提案した内容に基づいた事業を履行すること。なお、グループで応募する場合は、代表法人が総括し、他のグループ構成員と連携して事業を履行すること。
 - ア 売買契約締結日から1年以内に提案事業に係る工事等に着手することとし、契約締結日から10年間は提案内容に基づく用途以外に供さないこと。
 - イ 上記アの用途指定期間が満了するまでは、甲及び乙の承諾を得ない提案用途の変更、第三者への譲渡及び貸付等の権利の設定等を禁止する。
 - ウ 売買契約締結後の本物件の利用に当たっては、関係法令等を遵守すること。なお、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並びに京都府暴力団排除条例（平成22年京都府条例第23号）第2条第1項第1号及び4号に規定する暴力団及び暴力団員等の関連施設その他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸与しないこと。
 - エ 購入者は、売買物件の引渡し後、購入者自らの負担により、売買物件上に存する建物を解体しなければならない。この場合において、売買物件上の定着物、既存建物等の付属物その他一切の残置物について、甲及び乙は、所有権を主張せず、購入者の負担により、購入者がこれらを処分

することに異議を申し立てない。

- オ 既存建物の解体撤去、新たな建築物の建設にあたっては、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を自らの責任及び負担で行うこと。
- カ 提案事業の実施に当たり、開発許可申請の手続きによる変更等、止むを得ない事情により、提案内容を変更する場合には、事前に文書により甲及び乙に申請し、承認を得ること。ただし、本プロポーザルの趣旨に反する変更は認めない。
- キ 道路、上下水道、電気、ガス、通信等の施設の整備については、それらの事業者と調整し、自らの責任及び負担で行うこと。
- ク 甲は、売却した甲の物件について、提案事業の履行に違反がないかを確認するための実地検査等を行うことができるものとし、その上で、上記のアからエに違反した場合には、甲は、売却した甲の物件を買い戻すことができるものとする。買い戻す場合は、甲が指定する期間内に、購入者は、甲から買い受けた物件を更地にして引き渡すものとする。更地とは、地上及び地下の基礎構造までを除却し、北側歩道の地盤の高さまで埋め戻し、整地した状態とする。ただし、具体的な原状回復の範囲、内容については、甲及び購入者で協議を行うものとする。買い戻しのための除却及び更地化等に係る一切の費用は、購入者の負担とする。
なお、買い戻しの期間は、契約締結日から10年間とする。

5 その他の注意事項

- (1) 売買物件の所有権は、売買代金の支払を完了したときに、甲及び乙から購入者に直接移転するものとし、何らの手続を要しないで引渡しを終わったものとする。
- (2) 売買契約締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、甲及び乙の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、購入者が負担するものとする。
- (3) 上記(2)の場合においても、購入者は、前項の理由をもって契約の解除をすることができない。
- (4) 購入者は、物件調書の内容を承諾して購入するものとし、売買契約締結後、売買物件が物件調書の記載に適合しないことを発見したとき及び引き渡された物件が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないもの（地中埋没物、土壌汚染、地下水汚染、地盤、地質、水質等を含む。）であったときでも、甲及び乙は責任を負わないものとし、購入者は履行の追完、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。

物件調書

別紙 1

所在地		京都市東山区五条橋東西大谷前東入白糸町570番4、570番5、570番11					
1 土地の概要							
面積	地番	地目		地積			
		(登記)	(現況)	(登記)	(実測)		
	570番4	宅地	宅地	536.06㎡			
	570番5	宅地	宅地	18.05㎡			
	570番11	宅地	宅地	396.69㎡			
3筆計				950.80㎡			950.81㎡
接面道路の状況		北西側 市道	幅員約7.6m	舗装 有	ほぼ等高接面 <small>(建築基準法第42条第1項第1号の道路)</small>		
		西側 市道	幅員約3.6m	舗装 有	約1.5乃至1.8m高く接面 <small>(建築基準法第42条第2項の道路)</small>		
		南側 市道	幅員約2.9m	舗装 有	約1.8乃至2m高く接面 <small>(建築基準法第42条第2項の道路)</small>		
地勢等		形状:不整形(逆L字形) 地勢:概ね平坦					
法令等による制限	都市計画区域	都市計画区域内		区域区分	市街化区域		
	用途地域	第2種住居地域					
	建蔽率	60%		容積率	200%		
	高度規制	12m第2種高度地区		防火指定	---		
	その他の規制	歴史遺産型美観地区(一般地区) 屋外広告物規制(歴史遺産型第2種地域) 近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域、事前協議区域 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域(但し、南側若干部分)					
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容			
供給処理施設状況	利用可能な施設		配管等の状況		事業所番号		
	電気	関西電力	前面道路架空ケーブル 有		関西電力(株)コールセンター 0800-777-8810		
	ガス	大阪ガス	北西側道路配管 有 200mm 引込管 有 50mm 西側道路配管 有 80mm 引込管 有 無 南側道路配管 有 80mm 引込管 有 無	大阪ガスネットワーク(株) 導管情報センター (06)-6202-2141			
	上水道	市営水道	北西側道路配管 有 150mm 引込管 有 40mm 西側道路配管 有 50mm 引込管 有 無 南側道路配管 有 50mm 引込管 有 無	京都市上下水道局水道部 南部給水工事課 (075)-672-3511			
	下水道	公共下水	北西側道路配管 有 700mm 取付管 有 200mm 西側道路配管 有 400mm 取付管 有 150mm 南側道路配管 有 300mm 取付管 有 無	京都市上下水道局下水道部 きた下水道管路管理センター (075)-801-7108			

現地までの交通機関	鉄道	京阪本線	清水五条駅の東方	道路距離	約850m	徒歩約11分
	バス	京都市バス	五条坂停留所の東方	道路距離	約240m	徒歩約3分
公共施設	市役所	東山区役所	物件の北西方	道路距離	約450m	徒歩約6分
	小学校	開晴小学校	物件の西方	道路距離	約600m	徒歩約8分
	中学校	開晴中学校	物件の西方	道路距離	約600m	徒歩約8分
備考						
<p>1 本物件の境界は確定されています。</p> <p>2 上水道の利用に当たっては、工事及び加入金等の支払いが必要になる場合があります。 (お問合せ先:京都市上下水道局水道部南部給水工事課 TEL(075)-672-3511)</p> <p>3 下水道の利用に当たっては、工事及び負担金の支払いが必要になる場合があります。 (お問合せ先:京都市上下水道局下水道部きた下水道管路管理センター TEL(075)-801-7108)</p> <p>4 本物件北西側の市道沿いに都市計画道路・清水坂道(計画決定段階)が存します。本物件へ抵触している可能性は低いものとみられますが、詳しくは、京都市都市計画局都市企画部都市計画課 (TEL(075)-222-3505)へお問い合わせください。</p> <p>5 本物件西側には街路樹(檜木2本)及び植栽帯が存し、枝根が本物件へ越境している可能性があります ありますが現状のまま引き渡すものとします。 (お問合せ先:京都市建設局土木管理部東部土木事務所 TEL(075)-591-0013)</p> <p>6 本物件中央部付近の東西に設置されたコンクリートブロック塀は、一部撓みが見られ、当該部分が 北側隣地(570番3)へ越境しています。</p> <p>7 北西側道路に接面する東側は、レンガ塀等が東側隣地(570番6)へはみ出している可能性がありますが 現状のまま引き渡すものとします。</p> <p>8 北西側道路に接面する西側に設置されたコンクリート塀について、袖柱が西側隣地(570番3)へはみ 出していますが、現状のまま引き渡すものとします。</p> <p>9 本物件北東端付近において東側隣家(570番6)の電線が本物件を通過していますが、現状のまま 引き渡すものとします。</p> <p>10 本物件西側及び南側の市道は幅員が4m未満のため、建替え等に際し道路中心線より2mの道路 後退を要する可能性があります。 (お問い合わせ先:京都市都市計画局建築指導部建築審査課 TEL(075)-222-3616)</p> <p>11 本物件西側及び南側は擁壁が設置されており、京都市建築基準条例第7条(がけの付近の建築制限) が適用される可能性があります。 (お問い合わせ先:京都市都市計画局建築指導部建築審査課 TEL(075)-222-3616)</p> <p>12 本物件の利用に際しては、事前協議制度(景観デザインレビュー)に基づき、事前協議を要する 可能性があります。(お問合せ先:京都市都市計画局都市景観部景観政策課 TEL(075)-222-3397)</p> <p>13 本物件北側には、清水寺附近観光案内図の掲示板(清水茶わん坂繁栄会)が設置されていますが、 現状のまま引き渡すものとします。</p> <p>14 平成21年度に専門家による土壌概況調査が行われ、その調査結果は次の通りです。 第1種特定有害物質(揮発性有機化合物)を対象とした土壌ガス分析において、すべて定量下限未満であった。 第2種(重金属類)、第3種(農薬類・PCB)特定有害物質を対象とした土壌分析において、すべて基準値以下であった。</p> <p>15 本物件は、地盤調査及び地下埋設物調査を行っておりません。所有権移転後に土壌汚染、 地盤沈下、地下埋設物等が発見されても、京都府は責任を負いません。</p> <p>16 敷地内の建物や構築物、設備機器、残存物も含め、あくまで現状有姿での引き渡しであり、引き渡し 後に買受人の負担において解体することを売却条件としています。 (2 建物の概要 備考4参照)</p> <p>17 登記簿の面積と実測面積に違いが生じても、売買代金の清算は行いません。</p> <p>18 買受人は、上記の記載事項を含め、隣接所有者、近隣者又は関係機関等と協議が必要な場合は すべて買受人が行い、京都府は協議又は協議の結果について一切関与いたしません。</p>						

2 建物の概要		
①	建 物 名	本館
	構 造	鉄筋コンクリート造2階建
	面 積	建築面積 145.25㎡、延床面積 301.24㎡
	建 築 時 期	昭和34年新築、昭和36年増築
②	建 物 名	作業場
	構 造	軽量鉄骨造波形スレート葺2階建
	面 積	建築面積 101.30㎡、延床面積 133.25㎡
	建 築 時 期	昭和41年新築
③	建 物 名	実習場
	構 造	鉄筋コンクリート造(一部木造)2階建
	面 積	建築面積 290.94㎡、延床面積 540.68㎡
	建 築 時 期	昭和45年新築、昭和53年増築
④	建 物 名	宿直室
	構 造	ブロック造平家建
	面 積	建築面積 7.29㎡、延床面積 7.29㎡
	建 築 時 期	昭和45年新築
⑤	建 物 名	便所
	構 造	木骨造瓦葺平家建
	面 積	建築面積 4.46㎡、延床面積 4.46㎡
	建 築 時 期	昭和26年新築

上記番号①～⑤総延床面積 986.92㎡

備 考

- 1 本件建物(元東山技能センター)は、昭和63年4月に用途が廃止されています。
- 2 本件土地に存する登記上の建物(家屋番号1番2、家屋番号9番2)は、現況建物と大きく異なっています。上記建物の概要覧記載の番号①～⑤の建物は、京都府「財産台帳」に基づく記載ですが、床面積等について現況と符合していない可能性があります。上記面積と実測面積に違いが生じて、売買代金の清算は行いません。
- 3 各建物は、築後50年以上を経過しており、物理的損傷や形式の旧式化等が認められ、耐用年数を満了しています。
- 4 本件建物は、引き渡し後に買受人の負担において解体することを売却条件とします。
- 5 買受人は、本件建物の維持管理上又は解体撤去に必要な場合を除き、本件建物を使用し、又は第三者に使用させることはできません。
- 6 各建物の間取りの状況は、添付「間取図」の通りです。
- 7 番号③建物にはコンクリート杭基礎(ℓ=10m)が存する可能性があります。当該建物及びその他各建物に係る基礎構造等の詳細は不明です。
- 8 番号③建物の西側に設置されている集塵機設備は、一部が道路側へ越境しています。
- 9 各建物について専門家によるアスベスト調査は未実施であり、一部にアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できません。
- 10 平成21年度に高圧コンデンサー(PCB含有機器)は除却されていますが、このほかPCB含有機器(蛍光灯安定器等)が建物内に残置されている可能性があります。
- 11 本件建物や構築物、設備機器、残存物を含め、あくまで現状有姿での引き渡しであることに留意してください。

位置図



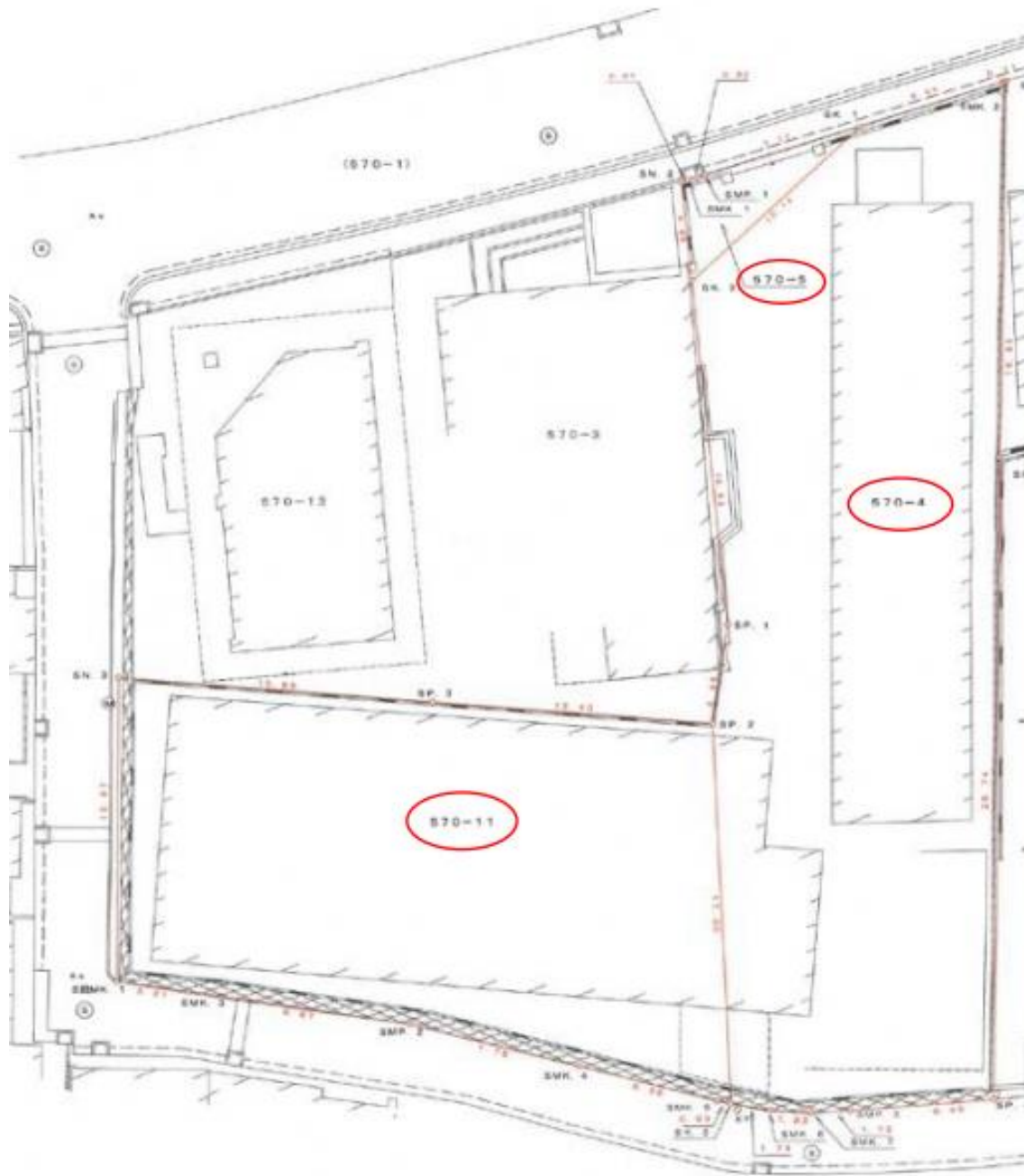
《拡大図》



明 細 図

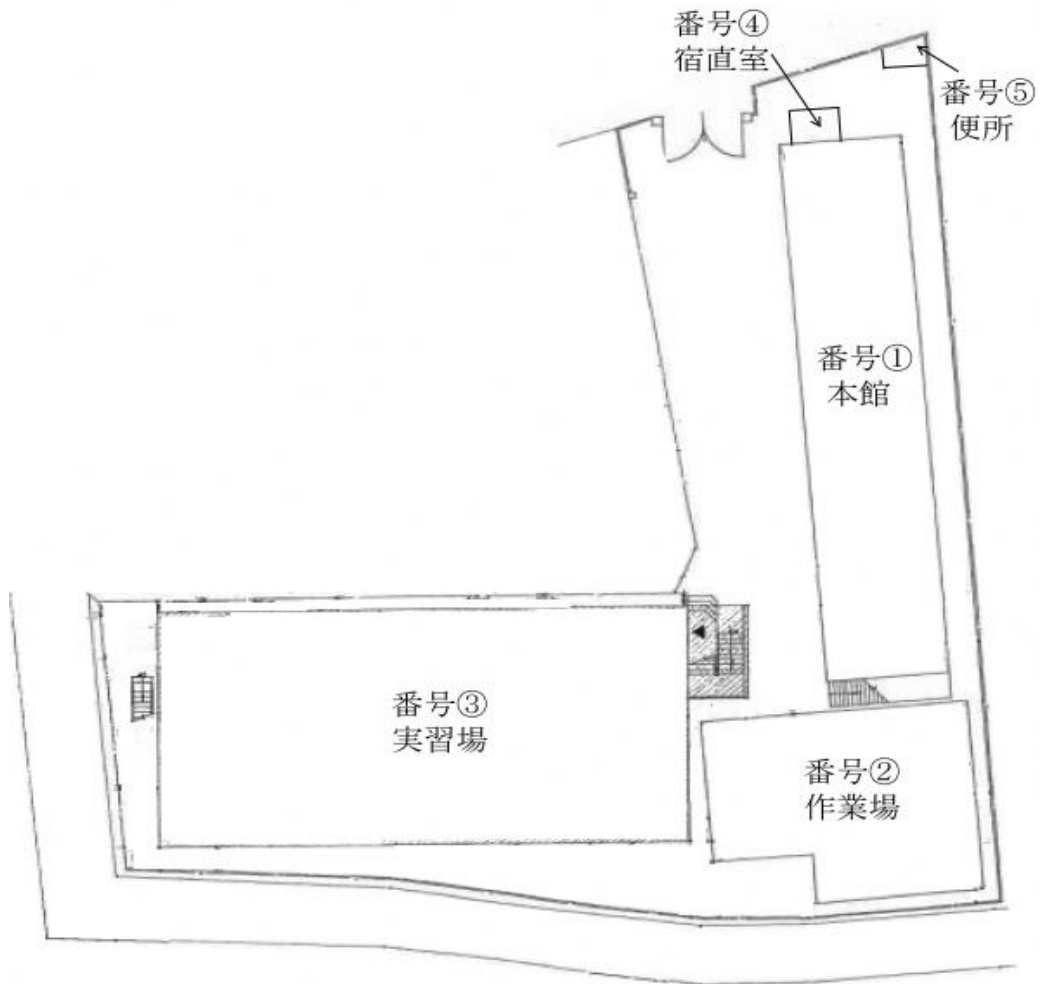


土 地





建物配置図



物 件 状 況



北側より撮影



南西側より撮影

(注) 赤線は、土地の範囲を示す目安であり、境界と完全に一致しているものではありません。

物 件 状 況



南東側より撮影



番号①本館西側より撮影

(注) 赤線は、土地の範囲を示す目安であり、境界と完全に一致しているものではありません。

物 件 状 況



番号①本館1階



番号②作業場1階

物 件 状 況

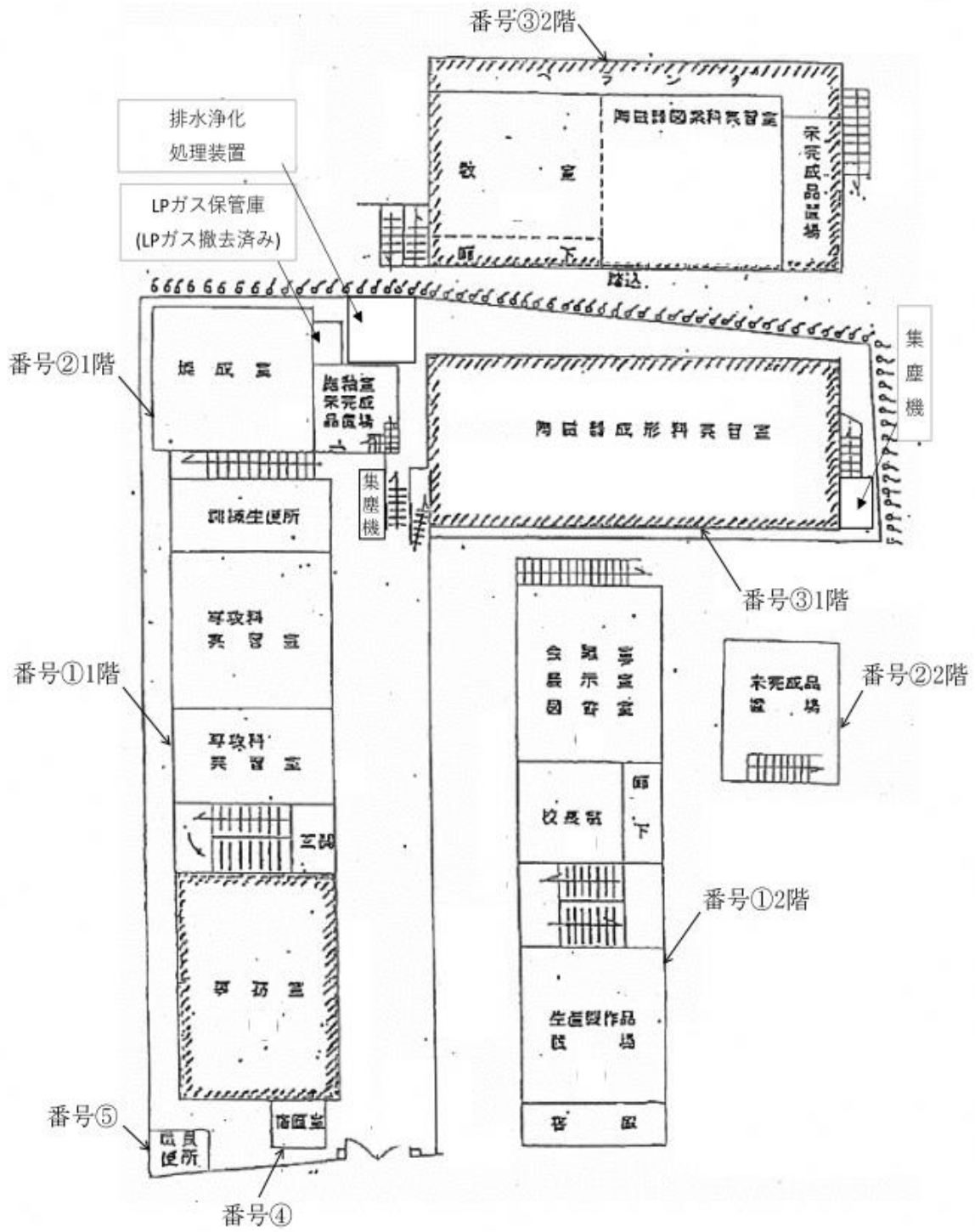


番号③実習場北側より撮影



番号③実習場1階

間 取 図



物件調書

所在地		京都市東山区五条橋東西大谷前東入白糸町570番2			
1 土地の概要					
面積	地番	地目		地積(m ²)	
		(登記)	(現況)	(登記)	(実測)
	570番2	宅地	宅地	988.57m ²	987.86m ²
	計			988.57m ²	987.86m ²
接面道路の状況		北西側 市道 幅員約7.6～7.7m 舗装 有 ほぼ等高接面 <small>(建築基準法第42条第1項第1号の道路)</small> 南東側 市道 幅員約2.8～3.1m 舗装 有 約2.5m高位接面(一部等高接面) <small>(建築基準法第42条第2項の道路)</small>			
地勢等		形状:不整形 地勢:一部低位			
法令等による制限	都市計画区域	都市計画区域内		区域区分	市街化区域
	用途地域	第2種住居地域			
	建蔽率	60%		容積率	200%
	高度規制	12m第2種高度地区		防火指定	法22条区域
	その他の規制	日影規制(4h-2.5h、高さ4m) 歴史遺産型美観地区(一般地区) 屋外広告物規制、歴史遺産型第2種地域 近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域、事前協議区域 宅地造成工事規制区域(標準街路より南西側) 立地適正化計画(居住誘導区域)			
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容	
供給処理施設状況		利用可能な施設	配管等の状況		事業所名号
	電 気	関西電力	前面道路架空ケーブル 有		関西電力(株)コールセンター 0800-777-8810
	ガ ス	大阪ガス	北西側道路配管 有 200mm 引込管 有 80mm 南東側道路配管 有 80mm 引込管 無	大阪ガスネットワーク(株) 導管情報センター (06)-6202-2141	
	上 水 道	市営水道	北西側道路配管 有 150mm 引込管 有 40mm 南東側道路配管 有 50mm 引込管 無	京都市上下水道局水道部 南部給水工事課 (075)-672-3507	
	下 水 道	公共下水	北西側道路配管 有 700mm 取付管 有 200mm 南東側道路配管 有 300mm 取付管 有 150mm	京都市上下水道局下水道部 きた下水道管路管理センター (075)-801-7108	

現地までの交通機関	鉄道	京阪本線	清水五条駅の東方	道路距離	約850m	徒歩約11分
	バス	京都市バス	五条坂停の東方	道路距離	約240m	徒歩約3分
公共施設	市役所	東山区役所	物件の北西方	道路距離	約450m	徒歩約6分
	小学校	開晴小学校	物件の西方	道路距離	約600m	徒歩約8分
	中学校	開晴中学校	物件の西方	道路距離	約600m	徒歩約8分

備考

- 1 本物件の境界は確定されています。
- 2 上水道の利用に当たっては、工事及び加入金等の支払いが必要になる場合があります。
(お問合せ先:京都市上下水道局水道部南部給水工事課 TEL(075)-672-3511)
- 3 下水道の利用に当たっては、工事及び負担金の支払いが必要になる場合があります。
(お問合せ先:京都市上下水道局下水道部きた下水道管路管理センター TEL(075)-801-7108)
- 4 本物件北西側の市道沿いに都市計画道路・清水坂道(計画決定段階)が存します。本物件へ抵触している可能性は低いものとみられますが、詳しくは、京都市都市計画局都市企画部都市計画課 (TEL(075)-222-3505)へお問い合わせください。
- 5 隣地(570番7~8)との境界において、所有者不明の目隠し構造物が存しており、隣地と本物件とで相互に越境している可能性があります。
- 6 隣地(570番9)から本物件へ板塀(壁)が越境しています。
- 7 隣地(570番9~10)から本物件へ構造物が越境しています。
- 8 隣地(572番26)から本物件へ波板が越境しています。
- 9 本物件南東側の市道は幅員が4m未満のため、建替え等に際し道路中心線より2mの道路後退を要する可能性があります。
(お問い合わせ先:京都市都市計画局建築指導部建築審査課 TEL(075)-222-3616)
- 10 本物件南東側は擁壁が設置されており、京都市建築基準条例第7条(がけの付近の建築制限)が適用される可能性があります。
(お問い合わせ先:京都市都市計画局建築指導部建築審査課 TEL(075)-222-3616)
- 11 本物件の利用に際しては、事前協議制度(景観デザインレビュー)に基づき、事前協議を要する可能性があります。(お問合せ先:京都市都市計画局都市景観部景観政策課 TEL(075)-222-3397)
- 12 本物件は、土壌汚染調査を行っておりません。
- 13 本物件は、地下埋設物調査を行っておりません。所有権移転後に土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等が発見されても西日本旅客鉄道株式会社は責任を負いません。
- 14 敷地内の建物や構築物、設備機器、残存物も含め、あくまで現状有姿での引き渡しであり、引き渡し後に買受人の負担において解体することを売却条件としております。
- 15 買受人は、上記の記載事項を含め、隣接所有者、近隣者又は関係機関等と協議が必要な場合はすべて買受人が行い、西日本旅客鉄道株式会社は協議又は協議の結果について一切関与いたしません。
- 16 登記簿の面積と実測面積に違いが生じてても売買代金の精算は行いません。

2 建物の概要		
①	種 類	保養所
	構 造	鉄骨造銅板葺 3階建
	内 訳	延床面積 458.68㎡(登記簿)
	建 築 時 期	1970年5月日不詳新築、1990年12月5日増築(登記簿)
②	種 類	保養所
	構 造	鉄筋コンクリート造銅板葺 地下1階付2階建
	内 訳	延床面積 354.57㎡(登記簿)
	⑤ 建 築 時 期	

①～②総延床面積 813.25㎡

備 考

- 1 番号①の建物は、社員宿泊所として利用されていましたが、現在は使用を中止しております。
- 2 番号②の建物は、部外のゲスト等を接遇するゲストハウスとして利用されていましたが、現在は使用を中止しております。
- 3 上記建物の概要覧記載の番号①～②の建物は、登記簿に基づく記載であり、必ずしも現況と合致していない部分もあります。上記面積と実測面積に違いが生じてても売買代金の精算は行いません。
- 4 各建物の間取りの状況は、添付「間取図」の通りです。
- 5 番号②の建物は、確認済証の交付時期から、いわゆる新耐震基準(昭和56年6月1日)に基づく建築基準法による確認を受けていると認められます。
- 6 各建物について専門家によるアスベスト調査は未実施であり、一部にアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できません。
- 7 PCBについて、役所調査によれば、PCB廃棄物の保管の届出はなく、保管の事実も確認されません
- 8 買受人は、本件建物の維持管理上または解体撤去に必要な場合を除き、本件建物を使用し、又は第三者に使用させることはできません。
- 9 本件建物は、引き渡し後に買受人の負担において解体することを売却条件とします。
- 10 本件建物や構築物、設備機器、残置物を含め、あくまで現状有姿での引渡しであることに留意してください。

位置図



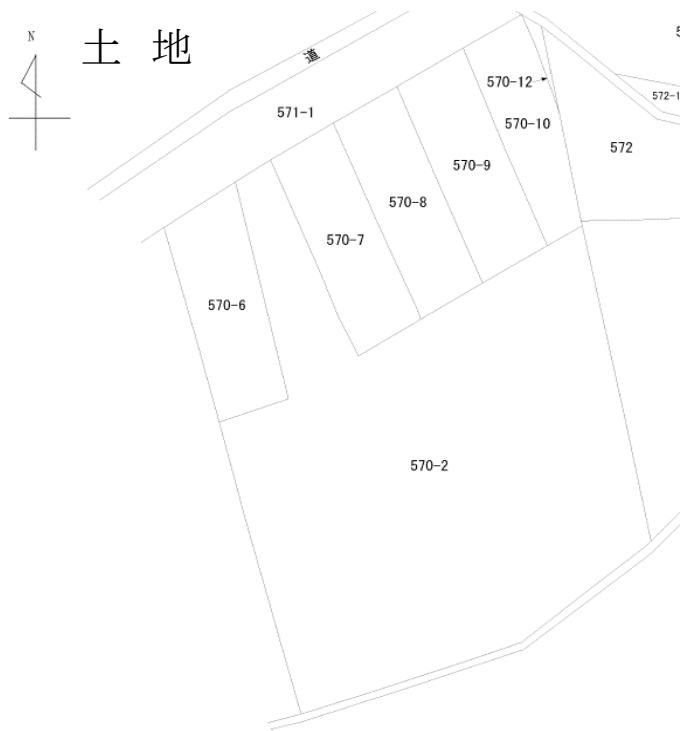
Google マップを加工して作成

《拡大図》

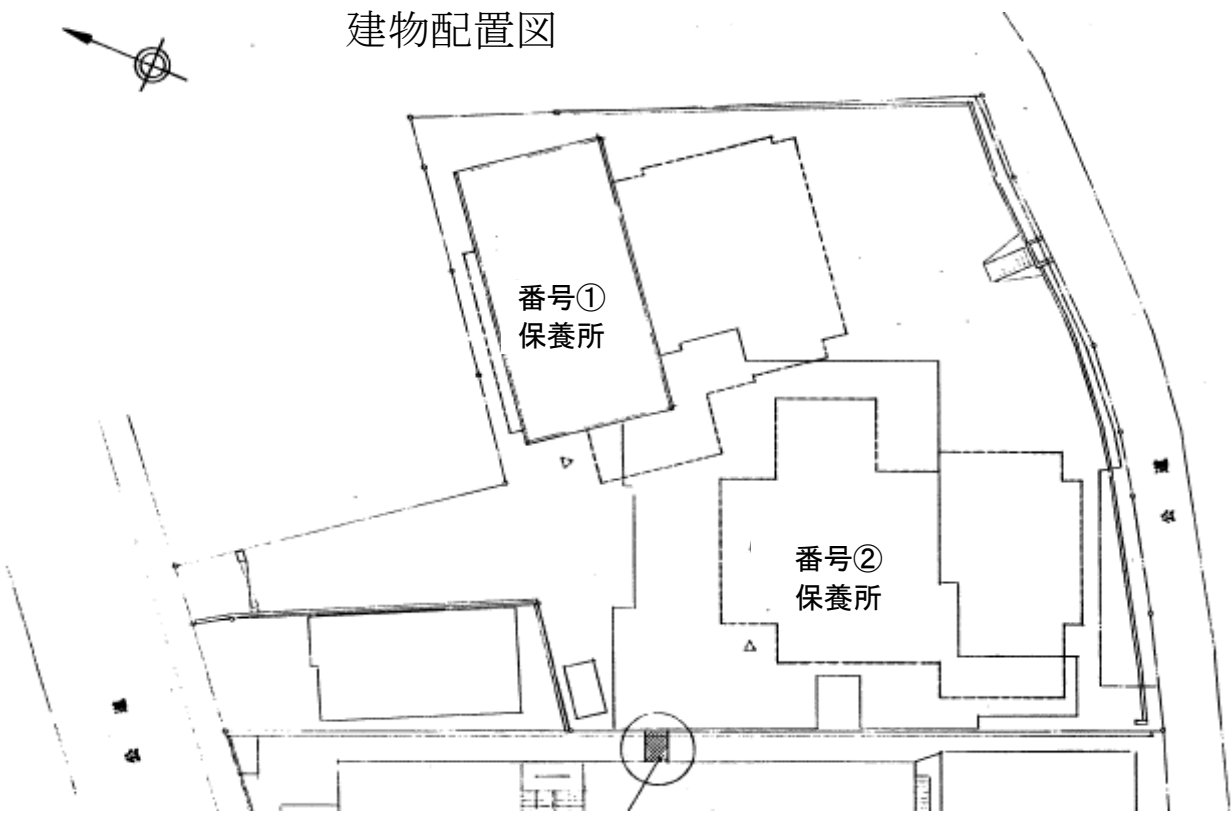


Google マップを加工して作成

明 細 図



建物配置図



物 件 状 況



北西側より撮影



南東側より撮影

(注) 赤線は、土地の範囲を示す目安であり、境界と完全に一致しているものではありません。

物 件 状 況



番号①保養所 西側より撮影



番号①保養所 1階 玄関

物 件 状 況



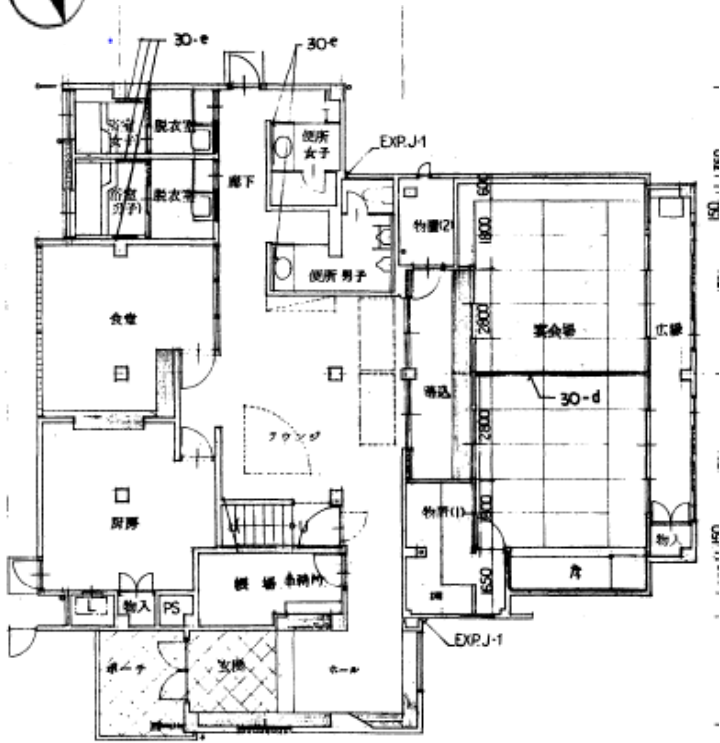
番号②保養所 北側より撮影



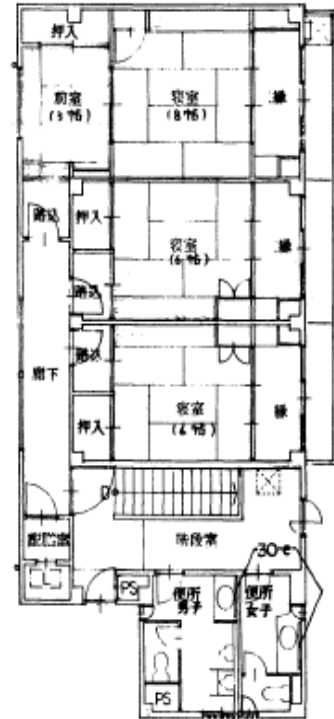
番号②保養所 1階 玄関

間取図

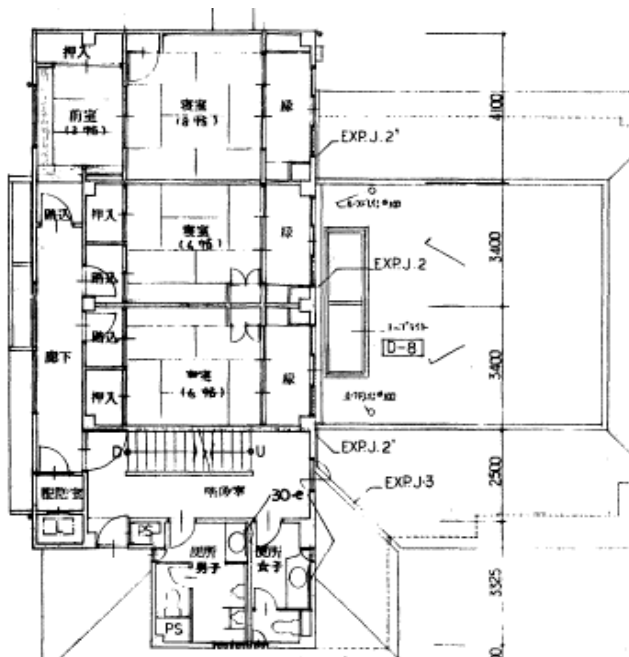
番号①保養所



1階平面図



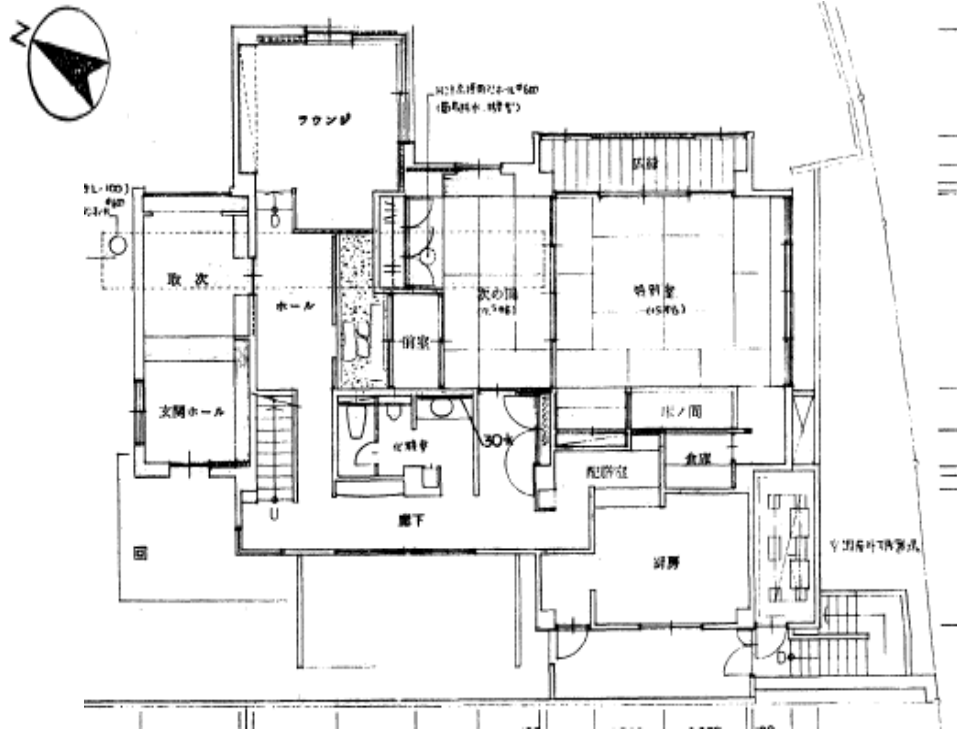
3階平面図



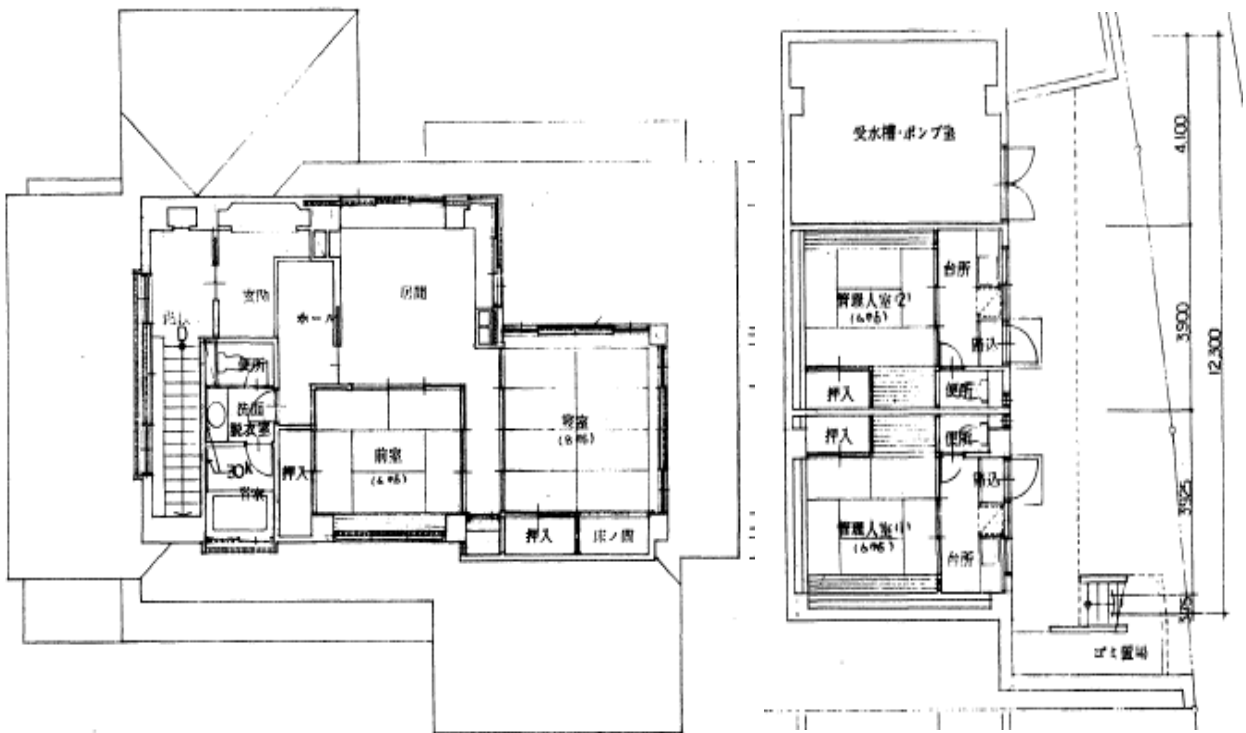
2階平面図

間取図

番号②保養所



1階平面図



地階平面図

2階平面図

別 紙 2

京都府商工労働観光部染織・工芸課 宛
(メールアドレス senshoku@pref.kyoto.lg.jp)

現地見学会参加申込書

参加法人名	
部署名	
担当者名	
連絡先	
参加者氏名	1 : 2 : ※1法人2名まで

申込期限:令和5年7月31日

別 紙 3

京都府商工労働観光部染織・工芸課 宛
(メールアドレス senshoku@pref.kyoto.lg.jp)

質 疑 書

提 出 者	法人名 (グループの場合は代表法人)	
	部署名	
	担当者名	
	電子メール	
	電話番号	

No.	質 問 内 容
1	
2	
3	
4	
5	

(注意)

- ・ 行数が不足する場合には適宜追加の上、「No.」に通し番号を記入すること。
- ・ 電子メール送信後、電話（075-414-4869）により到達を確認すること。

受付期間

- ア) 令和5年7月24日(月)～令和5年7月28日(金)
- イ) 令和5年8月21日(月)～令和5年8月25日(金)

参加申込み提出書類一覧

参加申込みに当たり、次の書類（No. 1～17）を提出すること。

No.	様式番号	提出書類	備考	部数
1	1	参加申込書	複数の法人により構成されるグループで応募する場合は、グループの代表となる法人1社を定め、代表法人が応募に係る手続きを行うこと。 なお、代表法人は、本物件の売買契約を締結する者とし、グループ構成員とその役割（公募要領第2の2（1）に規定）を記載すること。	15 (正本 2 副本 13)
2	2	誓約書	—	2
3	—	申込事業者の概要	事業内容、沿革、運営方針、組織体制等が分かるものを提出すること。	15
4	—	法人登記簿謄本	発行日から3箇月以内のもの。原本に限る	2
5	—	法人定款	最新のもの	15
6	3	事業運営実績書	様式3に加えて任意様式による補足資料の提出も可とする。	15
7	4	役員等一覧表		2
8	—	印鑑証明書	発行日から3箇月以内のもの。原本に限る	2
9	—	京都府税納税証明書	発行日から3箇月以内のもの。原本に限る	2
10	—	消費税及び地方消費税納税証明書	発行日から3箇月以内のもの。原本に限る	2
11	—	直近3箇年の財務諸表	貸借対照表・損益計算書・キャッシュフロー計算書・勘定科目内訳明細書等の法令等に基づき作成された決算書類	15
12	5	事業計画書	別表「整備スケジュール」を併せて作成すること。 様式5に加えて任意様式による補足資料の提出も可とする。 ※グループ応募の場合は、1つの計画書にまとめて記入すること。	15
13	—	施設配置図及び平面図	縮尺等は任意	15
14	6	初期投資計画書	施設整備費をはじめとした初期費用の見込みについて調達資金と併せて記載すること。 ※グループ応募の場合は、1つの計画書にまとめて記入すること。	15
15	—	長期収支計画書	本事業に関する支出及び収入の見込みについて、収支の前提条件（利用者数・職員数等）とともに、項目ごとに可能な限り詳細に記載した計画を作成すること。様式は任意とするが、当該法人の財務諸表を基に作成すること。	15
16	—	長期損益計画書		15
17	7	価格提案書	—	15

(注意)

- 原則、A4判により提出すること（No. 13を除く）。
- 様式の記載欄が不足する場合には行等を適宜追加すること。
- 提出書類はファイル等にまとめ、各資料ごとに「資料No.」を記載したインデックスラベルを貼り付けること。
- 資料No. 7（様式4）は、電子データ（Excel）も併せて提出すること。
提出先メールアドレス：senshoku@pref.kyoto.lg.jp
- 様式は京都府ホームページからダウンロードが可能。
<https://www.pref.kyoto.jp/senshoku/news/higashiyamalandsale2023.html>

評価基準

評価項目	評価内容	配点
資力	収益や資産、資本等からみて事業遂行するために必要な資力を有しているか。	10点
収支計画	収入及び支出の内容及びその額の見込みが適切に設定されており、持続可能な収支計画であるか。	10点
事業実績	提案内容に活かせる過去の事業内容や運営実績があるか。	20点
活用計画	京焼・清水焼をはじめとする京都府の伝統産業の振興に資する具体的で効果的な計画であるか。 (伝統産業の活性化や伝統産業事業者の人材育成等が期待できるか。)	20点
	京焼・清水焼をはじめとした伝統産業関係団体等との連携・協調の姿勢があるか	10点
その他 地域連携	地域活動への協力等地域コミュニティと連携した取組と、近隣住民・周辺的生活環境に配慮した計画であるか。	10点
小計		80点
価格点	満点(20点)× (当該買受希望価格/全提案内容のうち最高価格)	20点
小計		20点
合計		100点

【配点基準】各項目について、下表の5段階で評価する。(価格点を除く。)

配点20点の場合		配点10点の場合	
優れている	20点	優れている	10点
やや優れている	15点	やや優れている	7点
標準	10点	標準	5点
やや劣っている	7点	やや劣っている	3点
劣っている	4点	劣っている	1点

財産売買契約書（案）

(収入印紙)

京都府（以下「甲」という。）及び_____（以下「丙」という。）は、次の条項により府有財産の売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び丙は、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。

(売買物件)

第2条 甲は、次に掲げる物件（以下「売買物件」という。）を丙に売り渡し、丙はこれを買受けるものとする。

所在地	区分	数量
京都市東山区五条橋東西大谷前東入 白糸町 570 番 4、570 番 5、570 番 11	土地	950.80 m ² (公募)
	建物	986.92 m ²

(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 甲及び丙は、この契約を締結するに当たり、丙が甲に、契約保証金として、金_____円を支払ったことを確認する。

2 前項の契約保証金は、第21条に定める損害賠償額の予定又はその一部としない。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さない。

(売買代金の納付)

第5条 丙は、第3条に定める売買代金のうち、前条第1項に定める契約保証金を除いた金_____円を、甲が発行する納入通知書により、令和____年____月____日までに甲に支払わなければならない。

2 丙が前項に定める義務を履行したときは、前条第1項に定める契約保証金は売買代金の一部と対等額で相殺され、甲に帰属するものとする。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第6条 売買物件の所有権は、丙が甲に売買代金の支払を完了したときに、甲から丙に直接移転するものとし、何らの手続を要しないで引渡しを終わったものとする。

2 売買物件は、現状有姿のまま引き渡すものとする。

(所有権の移転登記)

第7条 所有権移転登記は、前条の規定により売買物件の所有権が移転した後に、丙の請求により甲が囑託する。

2 前項の登記に要する費用は、丙の負担とする。

(用途指定)

第8条 甲は、売買物件について次項から第4項までに定めるところにより丙と用途指定の特約をする。

2 丙は、売買物件を「京都府所有「元東山技能センター」及び西日本旅客鉄道株式会社所有「JR 西日本ゲストハウス等」の土地・建物の売却に係る公募型プロポーザル募集要領」（以下「公募要領」という。）に従い提案した事業の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

3 丙は、売買物件について、この契約締結の日から1年以内に指定用途に係る工事等に着手しなければならない。

4 丙は、売買物件をこの契約締結の日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は指定用途に供しなければならない。

(売買物件上にある建物の解体)

第8条の2 丙は、売買物件の引渡し後に、丙の負担により、売買物件上に存する建物

を解体しなければならない。この場合において、売買物件上の定着物、既存建物等の付属物その他一切の残置物について、甲は、所有権を主張せず、丙の負担により、丙がこれらを処分することに異議を申し立てない。

- 2 丙は、既存建物等の維持管理上又は解体撤去に必要な場合を除き、既存建物等を使用し、又は第三者に使用させてはならない。
- 3 丙は、売買物件の引渡し後、既存建物等の管理者が丙である旨及び丙の連絡先を売買物件上の公衆に見やすい場所に文書で掲示しなければならない。
- 4 既存建物等の解体は、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）別表第 1 に掲げる解体工事について、同法第 3 条第 1 項の規定による許可を受けた者が行わなければならない。この場合において、丙は、当該許可を受けた者に委託して行わせることができる。
- 5 丙は、既存建物等の解体の着手前に、その施工業者、施工内容及び施工期間を文書により甲に報告を行わなければならない。
- 6 丙は、前項の報告後、速やかに同項の報告の内容を売買物件上の公衆に見やすい場所に文書で掲示しなければならない。
- 7 丙は、売買物件に隣接する土地の所有者又は管理者から、家屋調査（建物の解体に際し、隣接する家屋に対して当該解体による損傷の有無を確認する調査をいう。）の求めがあったときは、当該調査について専門性を有する者に、既存建物等の解体の着手前及びその完了後に当該調査を行わせなければならない。
- 8 丙は、既存建物等の解体の際は、十分に安全を確保するとともに、近隣の迷惑とならないよう騒音対策、振動対策、粉じん対策及びアスベスト粉じん飛散防止の対策を講じなければならない。その工事を中断するときも、同様とする。
- 9 丙は、既存建物等の解体について、近隣から苦情があったときは、誠意をもって対応しなければならない。
- 10 丙は、既存建物等の解体の際に、第三者に損害を与えたときは、誠意をもってその損害を賠償するとともに、その旨を甲に報告しなければならない。
- 11 丙は、解体工事完了後に書面をもって甲に報告しなければならない。

（事業計画書の変更）

第 9 条 丙は、公募要領に従い提案した事業計画書について、やむを得ない事由により内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（風俗営業等の禁止）

第 10 条 丙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件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並びに京都府暴力団排除条例（平成 22 年京都府条例第 23 号）第 2 条第 1 項第 1 号及び 4 号に規定する暴力団及び暴力団員等の関連施設その他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

（権利の設定及び所有権移転等の禁止）

第 11 条 丙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、抵当権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

- 2 丙は、第三者に対し前項に定める権利の設定をするときは、当該第三者に対して第 8 条に定める指定用途及び第 10 条に定める風俗営業等の禁止に関する義務に違反する使用をさせてはならない。
- 3 丙は、第三者に対し第 1 項に定める所有権の移転をするときは、当該第三者に対して第 8 条に定める指定期間及び指定用途並びに第 10 条に定める風俗営業等の禁止に関する義務を承継させなければならない。
- 4 前項に定める義務の承継は書面によるものとし、丙は、甲に対し書面の内容を報告し、承認を受けなければならない。

（近隣住民等への配慮）

第12条 丙は、この契約締結の日から、売買物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないようにしなければならない。

(買戻しの特約)

第13条 甲は、丙がこの契約締結の日から指定期間満了の日まで、第8条、第8条の2、第10条、第11条に定める条項に違反した場合には、売買物件を買い戻すことができる。

2 甲は、前項の規定により売買物件を買い戻すときは、売買代金を丙又は転得者に返還し、契約費用は返還しないものとする。この場合において、当該売買代金には、利息を付さないものとする。

3 第21条の規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。

4 買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

(実地調査等)

第14条 甲は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件について甲が必要と認めるときは、使用状況等を実地調査し又は所要の報告を求めることができる。

2 丙は、甲から要求があるときは、売買物件について使用状況等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使用状況等を甲に報告しなければならない。

3 丙は、正当な理由なく第1項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第15条 丙は、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。

(1) 第8条、第8条の2、第10条及び第11条第1項から第3項までに定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額

(2) 第9条及び第11条第4項又は正当な理由なく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に相当する金額

2 前項の違約金は第21条に定める損害賠償額の予定又はその一部としない。

3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、同条第1項第1号に該当するときとみなす。

(1) 丙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

(2) 丙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人

(3) 丙について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

(危険負担等)

第16条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、丙が負担するものとする。

2 前項の場合においても、丙は、前項の理由をもって契約の解除をすることができない。

(契約不適合責任)

第17条 丙は、物件調書の内容を承諾して購入したものとし、売買契約締結後、売買物件が物件調書の記載に適合しないことを発見したとき及び引き渡された物件が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないもの（地中埋没物、土壌汚染、地下水汚染、地盤、地質、水質等を含む。）であったときでも、甲は責任を負わないものとし、丙は履行の追完、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。

(契約の解除)

第18条 甲は、丙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。

(返還金等)

第19条 甲は、前条の規定により契約を解除したときは、丙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲は、契約を解除したときは、丙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、契約を解除したときは、丙が支払った違約金及び丙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(原状回復義務)

第20条 丙は、甲が第13条の規定により買い戻すとき及び第18条の規定により契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、丙の負担において、丙が売買物件の地上及び地下に埋設した施設等を全て撤去し、売買物件を北側歩道の地盤の高さまで埋め戻し、整地したうえ、甲に返還しなければならない。ただし、甲が支障ないと認めるときは、この限りでない。

- 2 丙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、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。また、丙の責に帰すべき理由により甲に損害を与えているときは、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。

- 3 丙は、第1項に定めるところ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、売買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。

(損害賠償)

第21条 丙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第22条 甲は、第13条第2項及び第19条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、丙が第15条に定める違約金又は第20条第2項若しくは前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対等額で相殺することができる。

(契約の費用)

第23条 この契約の締結に要する費用は、丙の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第24条 丙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第25条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第26条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲丙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲丙記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 京都府知事

西 脇 隆 俊

丙

不動産売買契約書（案）

西日本旅客鉄道株式会社（以下「乙」という。）及び_____（以下「丙」という。）は、次の条項により乙所有不動産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 乙及び丙は、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。

（売買物件）

第2条 乙は、次に掲げる物件（以下「売買物件」という。）を丙に売り渡し、丙はこれを買受けるものとする。

（土地の概要）

土地の表示	所在地番	地目	登記簿面積
	京都市東山区五条橋東西大谷前東入白糸町 570番2	宅地	988.57 m ² (登記)
	合計 1筆		988.57 m ²
	特記事項	上記土地に存する埋設管路・ケーブル・フェンス・側溝・境界標など構築物一切を含む。	

（撤去条件付き建物の概要）

建物の表示	所在地	種類	構造	床面積 (m ²)
	京都市東山区五条橋東西大谷前東入白糸町 570番2 (家屋番号 570番2の1)	保養所	鉄骨造銅板葺	458.68 m ² (登記簿)
	京都市東山区五条橋東西大谷前東入白糸町 570番2 (家屋番号 570番2の2)	保養所	鉄筋コンクリート造 銅板葺	354.57 m ² (登記簿)
	合計			813.25 m ²

（売買代金）

第3条 売買代金は、金_____円とする。

（売買代金の納付）

第4条 丙は、乙に対し、売買代金の全額を本契約締結と同時に、売主の指定銀行への振込をもって支払う。なお、振込手数料は、買主の負担とする。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第5条 売買物件の所有権は、丙が乙に売買代金の支払を完了したときに、乙から丙に直接移転するものとする。

2 売買物件は、現状有姿のまま引き渡すものとし、乙、丙は本物件の引き渡しに際し、引き渡しを完了した日を記載した書面を作成する。

（所有権の移転登記）

第6条 乙は、丙に対し、売買代金全額を受領と同時に本物件について、買主への所有権移転登記の申請手続きに必要な書類を交付し、丙はすみやかに本物件の所有権移転登記申請手続きを行うものとする。

2 前項の登記に要する費用は、丙の負担とする。

(用途指定)

第7条 乙は、売買物件について次項から第4項までに定めるところにより丙と用途指定の特約をする。

2 丙は、売買物件を「京都府所有「元東山技能センター」及び西日本旅客鉄道株式会社所有「JR 西日本ゲストハウス等」の土地・建物の売却に係る公募型プロポーザル募集要領」(以下「公募要領」という。)に従い提案した事業の用途(以下「指定用途」という。)に供しなければならない。

3 丙は、売買物件について、この契約締結の日から1年以内に指定用途に係る工事等に着手しなければならない。

4 丙は、売買物件をこの契約締結の日から起算して10年間(以下「指定期間」という。)は指定用途に供さなければならない。

(売買物件上にある建物の解体)

第7条の2 丙は、売買物件の引渡し後に、丙の負担により、売買物件上に存する建物を解体しなければならない。この場合において、売買物件上の定着物、既存建物等の付属物その他一切の残置物について、乙は、所有権を主張せず、丙の負担により、丙がこれらを処分することに異議を申し立てない。

2 丙は、既存建物等の維持管理上又は解体撤去に必要な場合を除き、既存建物等を使用し、又は第三者に使用させてはならない。

3 丙は、売買物件の引渡し後、既存建物等の管理者が丙である旨及び丙の連絡先を売買物件上の公衆に見やすい場所に文書で掲示しなければならない。

4 既存建物等の解体は、建設業法(昭和24年法律第100号)別表第1に掲げる解体工事について、同法第3条第1項の規定による許可を受けた者が行わなければならない。この場合において、丙は、当該許可を受けた者に委託して行わせることができる。

5 丙は、既存建物等の解体の着手前に、その施工業者、施工内容及び施工期間を文書により乙に報告を行わなければならない。

6 丙は、前項の報告後、速やかに同項の報告の内容を売買物件上の公衆に見やすい場所に文書で掲示しなければならない。

7 丙は、売買物件に隣接する土地の所有者又は管理者から、家屋調査(建物の解体に際し、隣接する家屋に対して当該解体による損傷の有無を確認する調査をいう。)の求めがあったときは、当該調査について専門性を有する者に、既存建物等の解体の着手前及びその完了後に当該調査を行わせなければならない。

8 丙は、既存建物等の解体の際は、十分に安全を確保するとともに、近隣の迷惑とならないよう騒音対策、振動対策、粉じん対策及びアスベスト粉じん飛散防止の対策を講じなければならない。その工事を中断するときも、同様とする。

9 丙は、既存建物等の解体について、近隣から苦情があったときは、誠意をもって対応しなければならない。

10 丙は、既存建物等の解体の際に、第三者に損害を与えたときは、誠意をもってその損害を賠償するとともに、その旨を乙に報告しなければならない。

11 丙は、解体工事完了後に書面をもって乙に報告しなければならない。

(事業計画書の変更)

第8条 丙は、公募要領に従い提案した事業計画書について、やむを得ない事由により内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって乙に申請し、その承認を受けなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第9条 丙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件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並びに京都府暴力団排除条例(平成22年京都府条例第23号)第2条第1項第1号及び4号に規定する暴力団及び暴力団員等の関連施設その他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

(権利の設定及び所有権移転等の禁止)

第10条 丙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、乙の承認を得ないで、売

買物件に地上権、質権、抵当権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

- 2 丙は、第三者に対し前項に定める権利の設定をするときは、当該第三者に対して第7条に定める指定用途及び第9条に定める風俗営業等の禁止に関する義務に違反する使用をさせてはならない。
- 3 丙は、第三者に対し第1項に定める所有権の移転をするときは、当該第三者に対して第7条に定める指定期間及び指定用途並びに第9条に定める風俗営業等の禁止に関する義務を承継させなければならない。
- 4 前項に定める義務の承継は書面によるものとし、丙は、乙に対し書面の内容を報告し、承認を受けなければならない。

（近隣住民等への配慮）

第11条 丙は、この契約締結の日から、売買物件を善良なる管理者の注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないようにしなければならない。

（実地調査等）

第12条 乙は、この契約締結の日から指定期間満了の日まで、売買物件について乙が必要と認めるときは、使用状況等を実地調査し又は所要の報告を求めることができる。

- 2 丙は、乙から要求があるときは、売買物件について使用状況等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使用状況等を乙に報告しなければならない。
- 3 丙は、正当な理由なく第1項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第13条 丙は、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乙に支払わなければならない。

- (1) 第7条、第7条の2、第9条及び第10条第1項から第3項までに定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額
- (2) 第8条及び第10条第4項又は正当な理由なく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に相当する金額
- 2 前項の違約金は第18条に定める損害賠償額の予定又はその一部としない。
- 3 次の各号に掲げる者がこの契約を解除した場合は、同条第1項第1号に該当するとときとみなす。

- (1) 丙について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人
- (2) 丙について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人
- (3) 丙について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

（危険負担等）

第14条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、乙の責めに帰すことのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、丙が負担するものとする。

- 2 前項の場合においても、丙は、前項の理由をもって契約の解除をすることができない。

（契約不適合責任）

第15条 丙は、物件調書の内容を承諾して購入したのとし、売買契約締結後、売買物件が物件調書の記載に適合しないことを発見したとき及び引渡された物件が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないもの（地中埋没物、土壌汚染、地下水汚染、地盤、地質、水質等を含む。）であったときでも、責任を負わないものとして、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。

（契約の解除）

第16条 乙は、丙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除するこ

とができる。

(返還金等)

第 17 条 乙は、前条の規定により契約を解除したときは、丙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 乙は、契約を解除したときは、丙の負担した契約の費用は返還しない。

3 乙は、契約を解除したときは、丙が支払った違約金及び丙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(損害賠償)

第 18 条 丙は、この契約に定める義務を履行しないために乙に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第 19 条 乙は、第 17 条第 1 項の規定により売買代金を返還する場合において、丙が第 13 条に定める違約金又は前条に定める損害賠償金を乙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対等額で相殺することができる。

(契約の費用)

第 20 条 この契約の締結に要する費用は、丙の負担とする。

(公租公課の負担)

第 21 条 乙、丙は本物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課について、引渡完了日の前日までの分を乙の負担とし、引渡完了日以降の分を丙の負担として、引渡完了日において清算する。なお、公租公課の起算日は 4 月 1 日とする。

(法令等の規制の遵守)

第 22 条 丙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第 23 条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、乙の事務所の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第 24 条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関し疑義を生じた事項については、乙丙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書 2 通を作成し、乙丙記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

年 月 日

乙 住所 大阪府大阪市北区芝田二丁目 4 番 2 4 号
氏名 西日本旅客鉄道株式会社
代表取締役社長 長谷川 一明

丙