

## 旧老人休養ホーム（うなばら荘）の譲渡先事業者からの事業中止の申し出について

旧老人休養ホーム（うなばら荘）の建物・設備・物品については、先に開催した令和4年2月組合議会定例会において、株式会社ヤードクリエイションへの譲渡による財産処分の議決を経て、令和4年5月14日に売買代金が完納されたことにより所有権が移転したところです。

この度、当該譲渡先事業者の代理人弁護士から、誠に遺憾ながら次のとおり事業中止の申し出がありましたので、その概要について報告します。

### 1 事業中止の申し出の経過

- 令和4年9月20日 配達日指定郵便により事業中止の通知を受理  
(日吉津村も同日に同一の内容の通知を受理)
- 9月27日 代理人弁護士から通知内容について説明を受ける  
(日吉津村は9月26日に説明を受ける)

### 2 事業中止に至った経緯及び理由

株式会社ヤードクリエイションは、国内外のトライアスリートをメインターゲットとする宿泊施設「アスリートホテル(仮称)」を中心とした、アスリート特化型の施設を計画していたが、新型コロナウイルスの感染拡大により集客が見込めないほか、ウクライナ情勢に伴う建築資材の高騰等により、修繕・改修費等が増大したこと、また、収支計画を見直した結果、毎年4,000万円以上の赤字が見込まれ、事業を実施、継続することは不可能であると判断されたため。

### 3 事業中止に伴う建物の取扱いについて（通知原文より譲渡先事業者の申し出を抜粋）

本事業中止にあたり、日吉津村様に土地の原状回復・更地返還を免除いただきました場合には、本件建物の帰属問題が発生します。

考えられることとして、一つ目に本件建物を日吉津村様または鳥取県西部広域行政管理組合様に贈与すること、二つ目に考えられるのが建物売買契約の解除（解約）です。

弊社としましては、日吉津村様に現状回復・更地返還免除のお許しをいただきましたら鳥取県西部広域行政管理組合様との建物売買契約も合意により解約させていただくことで所有権を返還させていただくことを第一にお願いしたく存じます。

#### 4 事業中止に伴う協議事項の追加の申し出

9月27日の通知内容の説明の席で、8月の事業計画の取りやめに関する新聞報道を受け、建物に興味を示す複数の事業者から、本組合に問い合わせが入っていることを伝えたところ、株式会社ヤードクリエイションへも同様の問い合わせが入っていることが確認されたため、代理人弁護士から、通知を行った契約の合意解約、贈与に加え、第三者譲渡についても協議事項に加えたいと、改めて申し出があった。

#### 【参考】

##### ・ 旧老人休養ホームの契約に係る経過

- 令和4年2月17日 組合有財産（建物・設備・物品）売買仮契約締結
- 2月18日 組合議会定例会（組合財産の譲渡による処分議決）
- 3月30日 組合有財産売買仮契約が本契約に切り替わる
  - ※ 日吉津村と株式会社ヤードクリエイションとの土地賃貸借に係る覚書締結による
- 5月13日 日吉津村へ土地を返還
  - ※ 同日付で日吉津村と株式会社ヤードクリエイションが事業用借地権設定契約締結
- 5月14日 売買代金の完納により、建物・設備・物品の所有権を株式会社ヤードクリエイションに移転
- 8月10日 組合有財産売買契約第14条に基づく建物改修工事の着手遅延について受理
  - ※ 遅延理由：物価高騰、コロナ禍の長期化による事業の抜本的な見直しが必要であり、見直し作業に時間を要するため（事業着手は令和4年度中を目途に検討を進める）
- 8月12日 建物改修工事の着手遅延について承認

##### ・ 売買物件に係る事業条件の特約

第14条	工事着手時期	所有権移転の日から3か月以内 ※ やむを得ない事情により組合の承認を受けた場合を除く
第15条	事業着手時期	所有権移転の日から1年以内
第16条	事業指定期間	所有権移転の日から10年間 ※ 土地の賃貸借契約を締結されている日吉津村の承認を受けた場合を除く
第17条	権利譲渡の禁止	土地の賃貸借契約を締結されている日吉津村の承認を受けないで、建物を第三者に売却、賃貸等できない
第18条	事業内容の変更	事業内容を変更する場合はあらかじめ組合の承認を受けなければならない

※ 買い戻し特約の条項はなし

※ 組合有財産売買契約内容は別紙のとおり

（契約内容については、日吉津村及び株式会社ヤードクリエイションと事前協議により作成したもの）

## 組合財産売買契約の内容（事業条件の特約等に係る条項抜粋）

## （事業条件の特約）

第13条 甲は、売買物件について、次条から第16条までに規定するところにより、乙と事業条件の特約を行う。

## （建物等の工事の着手）

第14条 乙は、所有権移転の日から3か月を経過する日までに、この契約に係る老人体養ホーム「うなばら荘」の譲渡等に係る事業者募集の際に提案した提案書（以下「事業提案書」という。）の基づく事業を行うため、第2条に示す売買物件の建物（以下「建物等」という。）について、必要な改修、新築、増築等の主たる工事に着手するものとする。ただし、乙が、やむを得ない事情により、あらかじめ理由を付した書面を甲に提出し、甲が承認した場合はこの限りではない。

## （事業の着手）

第15条 乙は、建物等を所有権移転の日から1年を経過する日までに、事業提案書に記載した用途に供しなければならない。

## （用途指定期間）

第16条 乙は、売買物件（物品等を除く。次条において同じ。）を、所有権移転の日から10年間は、事業提案書に基づく事業の用に供さなければならない。ただし、事前に丙に申請し、承認を受けた場合は、この限りでない。

## （権利譲渡の禁止）

第17条 乙は、丙の承認を得ることなく、売買物件を第三者に売却及び賃貸し、並びに売買物件に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。

2 丙の承認を得て、乙が売買物件を第三者に売却若しくは賃貸し、又は売買物件に使用及び収益を目的とする権利の設定を行う場合は、乙は、この契約における乙の地位及び義務を、当該第三者に承継させなければならない。

## （事業の内容の変更）

第18条 乙は、やむを得ない事由により事業提案書に定める事業の内容を変更する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により、あらかじめ甲に申し出て、その承認を受けなければならない。

## （違約金）

第19条 乙は、第14条から第15条までの規定に違反したときは、甲に対し、売買代金の100分の10に相当する金額の違約金を支払わなければならない。

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解釈しない。

## （解除権）

第20条 甲又は乙は、相手方がこの契約に違反し、期限を定めた履行の催告に応じないときは、この契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 暴力団又は暴力団の構成員（以下この条において「暴力団員」という。）であることが明らかになったとき。

(2) 次に掲げる行為のいずれかを行ったことが明らかとなったとき。

ア 暴力団員を役員等（乙の役員及びその経営に事実上参加している者をいい、非常勤の者を含む。カにおいて同じ。）とすることその他暴力団又は暴力団員を経営に関与させること。

イ 暴力団員を雇用すること。

ウ 暴力団又は暴力団員を代理、あっせん、仲介、交渉等のために使用すること。

エ いかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対し、金銭、物品その他財産上の利益を与えること。

オ 暴力団又は暴力団員を問題解決等のために利用すること。

カ 役員等が暴力団又は暴力団員と密接な交際をすること。

キ 暴力団若しくは暴力団員であること又はアからカまでに掲げる行為を行うものであると知りながら、その者に物品の製造、仕入れ、納入その他業務の下請等をさせること。

3 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたため損害を受けることがあっても、甲に対し、その賠償を請求することができない。

## （損害賠償）

第21条 甲又は乙は、相手方が契約に違反し、又は契約不履行により損害が生じた場合、その損害賠償の請求をすることができる。この場合において、当該賠償額は、甲、乙協議のうえ定める。

## （返還金等）

第22条 甲は、第20条に規定する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。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

2 甲は、前項の解除権を行使したときは、乙の負担したこの契約に係る費用は返還しない。

3 甲は、第1項の解除権を行使したときは、乙が甲に支払った違約金及び乙が売買物件のために支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。



## 旧灰溶融施設（エコスラグセンター）のサウンディング型市場調査の実施内容の見直しについて

令和4年8月31日に開催された組合議会民生環境常任委員会において、ご指摘をいただきました事項を踏まえ、実施内容について伯耆町と調整を図り、次のとおり見直しを行いましたので報告します。

### 【指摘事項①】

- 施設内のダイオキシンは、西部広域が処理する必要があるのではないか。

#### （見直しを行った内容）

溶融炉の使用の有無によってダイオキシンの対策が異なることが考えられるため、サウンディング（対話）の項目に「溶融炉の使用の有無とダイオキシン対策」を追加。

※ 提案内容に応じて、組合において、適切なダイオキシン対策を検討する。

### 【指摘事項②】

- サウンディング調査の実施にあたって伯耆町との調整はできているのか。

#### （見直しを行った内容）

地元対応や調査実施要領の内容、調査後の検討の進め方などについて、改めて伯耆町と調整を行い、調査開始時期を11月1日（予定）に延期した。（当初は9月中旬の開始を予定）

### 〈参考〉

#### 【案】

#### 旧灰溶融施設（エコスラグセンター）の土地・建物・設備の活用に係るサウンディング型市場調査実施要領 概要

##### 1 調査目的

- 旧灰溶融施設は令和7・8年度に解体する計画としているが、その前段で、土地・建物・設備の活用を希望する民間事業者から活用アイデアを募集し、対話を行うことで、活用の可能性及び市場性を把握するもの。

##### 2 サウンディングの項目（提案を求める内容）

- 活用用途及び事業内容
- 地域貢献への取組（地元雇用、災害対応等）
- 溶融炉の使用の有無及びダイオキシン対策
- 譲受が可能な価格水準・時期
- その他（譲受が可能な条件等）

##### 3 実施期間

令和4年11月1日～令和5年3月31日（5カ月間）

##### 4 調査後の検討の進め方について

- 提案内容に基づき、施設譲渡の可否について、伯耆町及び地元関係地区と協議を行いながら、検討を進める。  
※ 協議が整わない場合は、施設譲渡は行わない。