

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 に対する対応方針について

1 譲渡先事業者からの事業中止の申し出

令和4年9月、譲渡先事業者である㈱ヤードクリエイションの代理人弁護士から、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施設の運営事業を計画していたが、事業継続が不可能となり、事業中止を決定した旨の申し出を受理した。

(1) 事業中止の理由

- ・ 当初の見込みをはるかに超える新型コロナウイルスの感染者数の増加により、事業開始時の集客の目途が立たず、かつ、今後の見通しが一層不透明となり、当初計画していた収入を大幅に割り込む見込みとなった。また、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、支出の見込額は増大する見込みとなった。
- ・ 上記のことを鑑み、令和4年8月に収支計画を見直した結果、当初計画では、事業開始3年後頃に黒字化を見込んでいたが、営業開始後5年の収支予測が、1年目で約5,000万円の赤字、2年目以降は毎年4,000万円以上の赤字見込みとなり、事業計画の見直しによる事業継続も困難であると判断した。

(2) 事業中止に伴い譲渡先事業者から提示された建物の取扱いについて

譲渡先事業者の代理人弁護士から、事業中止に伴う建物の取扱い(法的処理)の要望として、

①契約の合意解約、②贈与（寄付）及び③第三者への譲渡が提示された。

2 提示された建物の取扱いに係る問題点及び議会手続の整理

譲渡先事業者から提示された建物の取扱いについて、本組合の顧問弁護士及び鳥取県市町村課へ確認し、組合有財産売買契約上必要となる手続や財政負担の有無、共同処理事務の新設やそれに伴う議会手続（議決）について、整理した。

提示された建物の取扱い	問題点		議会手続	
	組合有財産売買契約上必要となる手続	財政負担	市町村議会	組合議会
① 契約の合意解約	・ 合意解約の該当条項はないため、新たに「契約解約合意書」を締結し、解約する必要がある。 ※ 違約金等の取扱いは「契約解除合意書」に規定	所有権が組合に移転することに伴い、施設の管理費、場合によっては解体撤去費の財政負担が生じる。 (現在の契約では、譲渡先事業者が負担)	所有権が組合に移転する前に、旧うなばら荘の建物を組合で管理、処分するための共同処理事務の新設の議決が必要となる。	手続は不要
② 贈与（寄付）	・ 組合（売主）への贈与の該当条項はないため、新たに「贈与契約」を締結し、所有権を組合に移転する必要がある。 ・ 事業者が違約金を支払う。（第19条）			手続は不要
③ 第三者への譲渡	・ 日吉津村が第三者への譲渡を承諾する。（第17条） ・ 事業者の地位・義務を第三者に継承する。（第17条） ・ 事業内容（アスリートホテル）を変更する場合は、組合が承認する。（第18条）	組合の財政負担は生じない	手続は不要	手続は不要

3 本組合の対応方針

(1) 対応方針

【 第三者への譲渡 】

現在の契約関係に基づく取組として、譲渡先事業者である㈱ヤードクリエイション、日吉津村及び本組合が連携・協力して、旧うなばら荘を地域資源として活用していただける新たな譲渡先事業者の再募集・選定を行い、㈱ヤードクリエイションが新たな譲渡先事業者として選定される第三者へ、建物所有権と日吉津村との間の賃借権（借地権）を譲渡する。

(2) 対応方針における本組合の関わり

本組合は、現時点においては土地・建物の所有権を有していないが、この度の民間譲渡を企画し、実行した立場であること、また事業内容を変更する場合は、本組合の承認が必要となることから、新たな譲渡先事業者の選定に当たっては、法的な課題を踏まえたうえで、主体的に協力・参画することとする。

4 協議スケジュール

1月24日（予定） ㈱ヤードクリエイション、日吉津村及び本組合において、新たな譲渡先事業者の再募集に向けた三者協議（第1回）を実施

資料
参考資料①

令和5年1月30日
民生環境常任委員会
事務局施設管理課

うなばら荘が民間譲渡となった主な経緯及び現在の財産の状況
について

1 主な経緯

(1) 施設運営の廃止に係る経緯

年月	内容
昭和49年7月	うなばら荘 営業開始
平成6年11月	全面改装オープン
平成18年4月	指定管理者制度導入
平成25年10月	うなばら荘のあり方検討委員会において、施設の「存続」と「廃止」について検討し、平成27年度以降、平成36年度までの10年間は、引き続き指定管理者制度により運営を継続することとし、サービスの向上と経営改善、売上増につながる効果的 PR の実施及び指定管理者納入金の減額等の解決策を講じていくこととなった。
平成30年12月	組合議会決算審査特別委員会において、うなばら荘の経営赤字が常態化している状況を踏まえ、次期指定管理者の選定に当たって、指定管理者が安定的に指定管理業務が行えるよう、指定管理者納入金を含めた指定管理の条件について、検討すべきとの指摘があった。
平成31年2月	組合議会定例会において、「資産価値がある間に、民間への売却を含めた検討を行うべき」との指摘を受け、うなばら荘のあり方について構成市町村と協議することとなった。
令和元年5月～ 令和2年1月	構成市町村の広域行政担当課長・福祉担当課長会議において、うなばら荘のあり方検討を行い、令和6年度まで指定管理者により施設運営を継続することとしていた従来の方針を変更し、検討に必要な最低限の期間である令和3年度末までの2年間は、暫定的に指定管理による施設運営を行い、その間に令和4年度以降の施設のあり方について改めて検討することとなった。
令和3年2月	「老人介護ホームうなばら荘のあり方検討結果報告」をとりまとめ、以下のとおり事務を進めることを正副管理者会議で方針決定した。 ・ うなばら荘による老人介護ホームの運営は、令和3年度末で終了する ・ 共同処理事務は、令和3年度末をもって廃止する ・ 令和3年度中に民間事業者への譲渡等に向けた事務を進め、令和4年度に譲渡等を行う
令和3年6月	構成市町村議会定例会において、規約変更議案(共同処理事務の廃止)を議決
令和3年8月	県知事の許可により、規約を変更(共同処理事務の廃止)

(2) 用途廃止した施設の有効活用に係る経緯

年月	内容
令和2年6月 ～9月	サウンディング型市場調査を実施し、複数の民間事業者から施設の有効活用の可能性や地域経済の活性化が期待できる提案があり、民間事業者への譲渡の方向性を確認した。
令和3年 8月 ～ 9月	施設の有効活用を通じて地域経済の活性化に寄与することができる民間事業者を公募型プロポーザルにより募集
令和3年11月	「アスリートホテル」を中心としたアスリート特化型複合施設として利活用する提案を行った株式会社ヤードクリエイションを優先交渉権者とすることを正副管理者会議で方針決定した。
令和3年12月	構成市町村議会定例会において、共同処理事務の廃止に伴う財産(建物)の売払い議案を議決
令和4年 2月	株式会社ヤードクリエイションと組合有財産売買仮契約を締結 組合議会定例会において、財産(建物)の売払い議案を議決
令和4年 3月	日吉津村と株式会社ヤードクリエイションとの事業用借地権設定契約に係る覚書締結により、組合有財産売買仮契約が本契約となる。

2 財産の状況

種類	年月	内容
土地	令和4年 5月	うなばら荘の土地を日吉津村に返還する。 日吉津村と譲渡先事業者が借地権設定契約を締結 (契約期間:令和4年5月14日から令和54年3月31日まで)
建物	令和4年 5月	組合有財産売買契約に基づく、売買代金の完納により、所有権が譲渡先事業者に移転する。 (現在、建物の登記上の所有者は本組合となっている。㈱ヤードクリエイションへの所有権設定登記は、第三者への譲渡の方針決定後、新たな譲渡先事業者の募集までに完了することで、代理人弁護士と調整済み)

組合有財産売買仮契約書

売渡人鳥取県西部広域行政管理組合（以下「甲」という。）と買受人株式会社ヤードクリエイション（以下「乙」という。）とは、次の条項により組合有財産売買仮契約を締結する。

なお、この契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定により鳥取県西部広域行政管理組合議会（以下「議会」という。）の議決に付し、可決を得たとき及び令和4年3月31日までに日吉津村（以下「丙」という。）と土地賃貸借仮契約を締結したときにこの契約の内容をもって本契約として成立するものとする。ただし、議会の可決が得られないとき又は令和4年3月31日までに丙と土地賃貸借仮契約を締結しないときは、この契約は無効となり、甲は、この契約に係る一切の責任を負わないものとする。

（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。

（売買物件）

第2条 甲は、その所有する別紙記載の物件（以下「売買物件」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 売買物件の売買代金は、金415,800円（うち消費税及び地方消費税の額37,800円）とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、この契約が本契約として成立後、速やかに、売買代金の100分の10に相当する額の契約保証金を、甲の発行する納付書により、甲に納付しなければならない。

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解釈しない。

3 第1項の契約保証金には、利息を付さないものとする。

4 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行したときは、乙の請求により、遅滞なく、第1項の契約保証金を乙に返還するものとする。

5 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行しないときは、第1項の契約保証金を甲に帰属させることができる。

（売買代金の納付）

第5条 乙は、この契約が本契約として成立した後、甲が指定する期日（以下「納付期限」という。）までに、売買代金を、甲の発行する納入通知書により、甲に納付しなければならない。

2 甲は、乙から請求があったときは、前条第1項の契約保証金を売買代金の一部に充当するものとする。

（遅延利息）

第6条 乙は、納付期限までに売買代金の全てを甲に納付しなかったときは、納付期限の翌日から完納した日までの日数に応じ、未納額に対し、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）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が定める率を乗じて計算した額の遅延利息を甲に納付しなければならない。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を完納したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 甲は、前項の規定によりその所有権が乙に移転した後、甲の定める日に、当該売買物件を所有権移転時の現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

3 甲は、前項の引渡し後、乙の請求により現に保有する売買物件に関する建築確認通知書、検査済証、竣工図等建物建築図書一式その他売買物件に関する書類を乙に引き渡すものとし、乙はこれらの書類以外の書類を甲に請求することはできない。

（登記の手続等）

第8条 乙は、前条第1項の規定により所有権が移転したときは、当該所有権移転の登記に必要な書類等を甲に提出する。

2 甲は、前項の規定により乙から所有権移転の登記に必要な書類等の提出があったときは、速やかに、当該所有権移転の登記を登記所に囑託するものとする。

3 当該所有権移転の登記に要する諸費用は、乙の負担とする。

（契約不適合責任）

第9条 乙は、この契約の締結後、売買物件に数量の不足等、この契約の内容に適合しないものを発見しても、甲に対し、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又はこの契約の解除をすることがで

きない。ただし、この契約が本契約として成立するまでの間に、乙が売買物件に数量の不足等、この契約の内容に適合しないものを発見した場合は、この限りでない。

(危険負担)

第10条 乙は、この契約の締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない理由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して第3条に定める売買代金の減免を請求することができない。

(許認可の申請)

第11条 乙は、乙の責任において、建築に要する許認可のほか事業実施に必要な許認可の申請手続を行わなければならない。

(用途制限)

第12条 乙は、売買物件を、次の各号に掲げる用途に供してはならない。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条1項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
 - (2) 暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（第21条において「暴力団」という。）の事務所の用途
 - (3) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体の事務所の用途
- 2 前項の規定による用途制限は、乙が売買物件を第三者に貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又は売買物件に私権を設定する場合にも同様に付すものとする。

(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介護ホーム「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。）の内容に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。
（返還金の相殺）
- 第23条 甲は、前条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が、第19条の規定による違約金又は第21条の規定による損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときであって、当該違約金又は損害賠償金のうち甲に支払っていない部分があるときは、当該未納部分と返還する売買代金の全部又は一部とを相殺することができる。
（契約の費用）
- 第24条 この契約の締結、履行等に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。
（疑義の決定）
- 第25条 この契約に関し疑義があるときは、甲、乙協議の上、決定する。
（専属的合意管轄裁判所）
- 第26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、鳥取地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

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

令和4年2月17日

甲 鳥取県米子市淀江町西原1129番地1
鳥取県西部広域行政管理組合
管理者 米子市長 伊木 隆司

乙 鳥取県米子市皆生四丁目2番28号
株式会社 ヤードクリエーション
代表取締役 服島 章

