

須坂温泉株式会社の事業全部の賃貸に係る仕様書

1 目的

市民温泉である須坂温泉古城荘の繁栄のため、事業全部の賃貸を行い、民間の経営力を活用することで、市民温泉の更なる利用者増加を図ることを目的とする。

2 施設の概要

- (1) 名称 須坂温泉「古城荘」
- (2) 所在地 須坂市大字日滝5414番地
- (3) 土地、建物の概要 別紙のとおり

3 申込資格

- (1) 法人または法人で組織された共同企業体であること。（個人は不可。共同企業体の構成も含む）
- (2) 法人の代表者（共同企業体である場合は、組織する法人の代表者全員）が次の者に該当しないこと。
 - ① 法律行為を行う能力を有しない者
 - ② 破産者で復権を得ない者
 - ③ 須坂市税、長野県税、消費税及び地方消費税を滞納している者
- (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「法」という。）第2条第6号に規定する暴力員が属していない、または、法第2条第2項に規定する暴力団との関与が認められる関係がないこと。

4 賃貸事業期間

賃貸契約期間は、2017年（平成29年）8月1日から2027年（平成39年）5月の株主総会の日（10年間）までとする。

5 提出書類

賃貸事業者の申請を行う者は、次の書類を提出してください。

- (1) 申請書 様式1
- (2) 自主事業計画書 概要 様式2
- (3) 法人の概要（共同企業体の場合は構成員分を含む） 様式3
- (4) 役員名簿（共同企業体の場合は構成員分を含む） 様式4
- (5)（共同企業体の場合）共同企業体委任状 様式5
- (6)（共同企業体の場合）共同企業体業務・役割分担表 様式6
- (7) 誓約書（虚偽記載のない旨の誓約に関するもの） 様式7
[添付書類]
 - (1) 定款の写し
 - (2) 現在事項全部証明書（共同企業体の場合は構成員分を含む）
 - (3) 団体の経営状況等を説明する書類（申請日の属する事業年度の前3事業年度分。ただし、新

たに設立する法人又は、設立初年度の法人にあつては、収支予算書又は、これに準じる書類とする。)

- ① 決算書（貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書）又はこれらに相当する書類
- ② 勘定科目内訳明細書又はこれらに相当する書類
- ③ 事業報告書又はこれらに相当する書類

(4) 税金の未納がないことの証明書（提出期限前1ヶ月以内のもの）

- ① 本社所在地の都道府県及び市町村税の完納証明書又はこれに類する証明書
- ② 国税のうち、法人税、消費税及び地方消費税に未納がないことの証明書

(5) 類似の事業の活動実績に関する書類（構成員を含む。）

(6) その他資格要件、管理運営等の人的、物的能力を証する書類

- ① 許認可証の写し（類似施設を運営している場合のみ）
- ② 会社案内又はこれらに相当する書類
- ③ その他これに類する書類

6 申請書の提出先、提出期限及び提出部数

(1) 募集期間 平成29年6月5日（月）から6月30日（金）まで

(2) 提出先は、須坂温泉「古城荘」

(3) 提出期限は、平成29年6月30日（金） 午後5時00分必着とします。

郵送の場合は、簡易書留とし提出期限必着としてください。

(4) 提出期限以後の変更（軽微な変更を除く）及び追加は認めません。

※軽微な変更とは誤字・脱字、落丁による資料追加等のことです。

(5) 提出部数は、正本（捺印したもの）1部、副本（写し）14部とします。（添付書類を含む）

7 申請に際しての留意事項

(1) 禁止する行為

選定委員、本件業務に従事する本件関係者に対し、本件応募について便宜を図るよう働きかけるなどの行為を禁じます。なお、この事実が認められた場合は失格となることがあります。

(2) 虚偽の記載をした場合の取扱い

申請書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

(3) 申請の辞退

申請受付後に辞退する場合は、辞退届（任意様式）を提出してください。

(4) 費用負担

申請に際して必要となる費用は、申請者の負担とします。

(5) 提出書類の著作権

申請者の提出する書類の著作権は、申請者に帰属します。なお、本事業において候補者の公表をおこなう場合、または賃貸人が必要と認める場合は、申請者の許諾をもって賃貸人及び市は提出書類の全部又は一部を二次使用できるものとします。

(6) その他

- ① 提出された書類は、返却しません。
- ② 提出された書類は、必要に応じ複写します。

8 募集について

(1) 連絡先

須坂温泉「古城荘」

〒382-0012 須坂市大字日滝5414番地

電 話 026-245-1460 F A X 026-248-1630

E-mail suzakaonsen-kojousou08@stvnet.home.ne.jp

須坂市担当部署

産業振興部商業観光課

〒382-0077 須坂市大字須坂1295番地1 須坂駅前ビルシルキー2階

電 話 026-248-9005 F A X 026-248-9041

E-mail syogyokanko@city.suzaka.nagano.jp

募集仕様書・申請書等の様式は、ホームページからダウンロードできます。

(2) 募集に関する質問受付

① 質問期間：平成29年6月5日（月）から6月20日（火）まで

② 受付方法：質問は、E-mail又はF A Xのみ受け付けます。

（電話による質問の受け付けは、致しておりませんのでご了承ください。）

③ 留意事項：現在の営業、雇用等法人活動に関することは回答しません。

（例：仕入先、原価率、販路、従業員の採用方法、基本給与等）

④ 質問の回答：募集締切日の1週間前までに、随時須坂市ホームページで公表します。公表は質問事項、回答内容です。

(3) プレゼンテーション及びヒアリング

① 実施予定 平成29年7月7日（金）午後の時間帯を予定

② 場 所 須坂温泉 古城荘

③ 留意事項 提出書類に記載された内容以外の新しい提案は審査の対象にはなりません。
出席者は1申請者につき3名までとします。

（事前に役職・氏名は提出いただきます）

1申請者の説明時間は30分、審査員の質問は20分を予定しています。

プロジェクター、スクリーン、電源は用意しますが事前に利用希望を申し出て
ください。なお、パソコンは用意しません。

提出書類の補足資料がある場合は、通知に記載した期日までに指定した部数
をご用意ください。なお、当日持込みの資料は原則認めません。

(4) 現地説明会

①実施予定 平成29年6月15日（木）10時～11時を予定

②場 所 須坂温泉「古城荘」

③留意事項 申込みは、E-mail又はF A Xのみ受け付けます。

申込み期限：平成29年6月14日（水）13時まで

タイトルに「須坂温泉古城荘 現地説明会申込み」と記載してください。

9 賃貸事業者の選定について

(1) 賃貸事業者選定の方式

賃貸事業者の選定は公募型プロポーザル方式により行います。

(2) 申請者の審査

審査及び決定は、審査会が行います。

(3) 審査結果の通知及び公表

審査結果については、応募書類を提出した応募者全員に対して通知するとともに、ホームページへの掲載等により公表します。

(4) 契約の締結

賃貸事業者の決定を受けた者は、細目について協議を行い、契約を締結します。

10 自主事業計画書（様式2）について

(1) 自主事業については、利用者の利便性の向上、株主へのサービスの向上、観光誘客に寄与する内容について記載してください。

例：須坂温泉(株)株主への入浴優待券の配布、宴会プランの充実、売店（土産物）の充実 等

11 賃貸人による契約の解除

(1) 賃貸人は、賃借人が次の各号のいずれかに該当する場合は、契約を解除する場合があります。

ア 関係法令等に違反したとき。

イ 賃貸事業の履行の見込みがないと認められるとき。

ウ その他、賃借人が賃貸事業を継続することが適当でないと賃貸人が認めるとき。

12 賃貸事業の条件等

(1) 施設及び設備については平成29年8月1日現在の現状有姿での引渡しとなります。

(2) 賃貸料は、月額150万円（年額1,800万円）を、毎月口座振込みにより支払うものとする。

ただし、平成29年度は月額62.5万円（年額500万円）、平成30年度、31年度は月額66.7万円（年額800万円）とする。

(3) 賃貸事業による収益は、賃借人の収益とし、損益が発生した際は賃借人の負担とする。

(4) 賃貸事業により行う自主事業に係る施設の改修等に係る経費については、賃借人の負担とする。

(5) 現従業員が雇用を希望する場合は、賃借人により再雇用すること。

(6) 賃貸事業に伴う引継ぎにかかる経費は原則、賃借人が負うものとします。

(7) 現在、賃貸人が契約しているリース契約物件、保守契約等は、賃借人が引き継ぐものとする。

13 事業の引継ぎ

(1) 事業の引継ぎについては、事業の賃貸開始後3か月程度行うものとする。

14 施設の維持管理等の責任分担

(1) 施設の維持管理等の責任分担については、別記「責任分担表」のとおりとする。

ただし、別記「責任分担表」中に記載の「施設・設備の修繕・改修」については、須坂市の

支援が受けられることとなった場合に適用する。なお、須坂市の支援が受けられない場合は、賃貸人と賃借人で協議し決定するものとする。

また、売上増加等経営改善を目的に行う改修等については賃借人の負担とする。

- (2) 売上増加等を目的に行った改修については、賃貸事業契約期間が満了したとき又は賃貸の取消しが行われたときは、原状回復を行うこと。なお、賃貸人との協議により引き続き須坂温泉古城荘の施設として利用する場合は、原状回復をしなくてもよい。

15 財産の管理等

- (1) 賃借人に貸し付ける備品等の台帳は作成しないが、その使用及び保管には十分に注意する。
(2) 賃借人が自ら必要として購入する備品等は、備品台帳又は財産台帳を作成し管理するものとする。

16 契約終了時の備品等の扱い

- (1) 貸し付けている備品等及び、備品等のうち賃借人が必要と判断して賃貸人に購入又は調達させた備品等については、賃借人は、賃貸人または賃貸人が指定するものに対して引き継ぐこと。
(2) 賃借人が自ら必要として購入した備品等については、原則として賃借人が自己の責任と費用で撤去・撤収すること。ただし、協議において両者が合意した場合、賃借人は、賃貸人または賃貸人が指定するものに対して引き継ぐことができる。

17 保険

- (1) 賃貸事業の実施にあたり、賃貸人が付保する保険は、次のとおりとする。
ア 火災保険
(2) 賃貸事業の実施にあたり、賃借人が付保する保険は、次のとおりとする。
ア 総合賠償責任保険（事故等により営業できない場合の営業補償に対応するものとする。）
イ 普通傷害保険

18 取締役会への出席

賃借人は、須坂温泉株式会社取締役会への出席依頼があった場合は、出席のうえ運営状況等について報告を行うものとする。

別記 責任分担表

種 類	内 容	負担者		
		賃貸人	賃借人	分担 (協議)
物価変動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増		○	
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○	
税制変更	一般的な税制変更		○	
	管理運営に影響するもの			○
許認可等	賃貸人が取得すべき許認可等が取得・更新されないこと	○		
	賃借人が取得すべき許認可等が取得・更新されないこと		○	
法令の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	○		
	賃借人に影響を及ぼす法令変更		○	
※施設・設備 の修繕・改修 (予定)	基幹的な改修及び基本機能維持のための修繕 (1件：50万円未満)		○	
	基幹的な改修及び基本機能維持のための修繕 (1件：50万円以上)	○		
	自主事業もしくは賃借人の提案による改修・修繕		○	
	賃貸人が無償で貸与している備品で主に自主事業で使用しているもの		○	
	基幹的な設備であるが自主事業でも使用しているもの			○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの(1件：50万円未満)		○	
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの(1件：50万円以上)	○		
	不可抗力により発生したし賃貸人の損害、損失及び増加費用	○		
	不可抗力により発生した賃借人の損害、損失及び増加費用		○	
	賃借人の管理責任によらない重大な欠陥が発生した場合	○		
	それ以外のもの			○
個人情報情報の保護	賃借人の責めに帰すべき事由により情報が漏洩し、又はこれに伴い犯罪が発生		○	
事業終了時等の費用	賃借人の期間が終了した場合又は期間中に業務を廃止した場合における賃借人の撤収費用		○	

須坂温泉古城荘の土地、建物の概要

1 土地

所在地	地目 用途	面積 m ²	所有者
大字日滝260-1	公衆用道路	111.0	自社
大字日滝261-1	公衆用道路	610.0	自社
大字日滝261-3	宅地	92.0	自社
大字日滝5385	山林	3,471.0	自社
大字日滝5414	宅地	2,509.0	大谷町区
大字日滝5416-3	宅地	514.0	大谷町区
大字日滝5412	山林	2,915.0	大谷町区
大字日滝5413	山林	4,185.0	大谷町区
大字日滝5414	山林	1,457.0	大谷町区
大字日滝5416-1	山林	1,927.0	大谷町区
大字日滝5417	山林	1,940.0	大谷町区
大字日滝5416-1	雑種地	1,216.0	大谷町区
大字日滝5384	宅地	188.0	高橋町区
大字日滝5384	山林	8,836.0	高橋町区
大字日滝5382-イ	宅地	155.0	個人所有
大字日滝5383	鉱泉地	330.0	個人所有
大字日滝5383	宅地	23.3	個人所有
合計		30,479.3	

2 建築物等物

	構造	地階	1階	2階	総床面積	建築年
本館	RC造 瓦葺	336.62	415.95	461.01	1213.58	H6
北館	鉄骨造 鋼板葺		480.95	479.79	960.74	S60
南館	木造 セメント瓦葺		386.11	298.12	684.23	H12 改装
大浴場、 コンベンション棟	鉄骨造 鋼板葺		292.93	264.59	557.52	H16.5 改築
家族風呂 福祉風呂	RC造 鋼板葺		18.17		18.17	H9、H16 改装
機械室 (音羽の湯)	鉄骨ブロック スレート葺		63		63	H6
南露天風呂 (五岳の湯)	木造 鋼板葺		72.9		72.9	H6
南館 内湯 (観音の湯)	木造 鋼板葺		80.68		80.68	H12 改装
機械室 (五岳・観音の湯)	軽鉄骨 スレート葺		21.42		21.42	H6、 H16改装
体育館	鉄骨 鋼板葺		902.46		902.46	S55
薬師堂	木造 瓦葺		17		17	S55
クラブハウス (寄宿舎)	木造 鋼板葺		33.8		33.8	S47
合計		336.62	2785.37	1503.51	4625.5	