

市有財産売払（茶業試験場跡）
公募型プロポーザル募集要領

令和8年9月

鹿児島県 南九州市みらい創生課

目 次

1 趣旨	1
2 対象となる施設の概要及び主な売却条件等	1
3 事務局	2
4 参加資格	2
5 事業提案者の公募に係る諸条件	2
6 応募について	4
7 スケジュールについて	6
8 審査について	6
9 契約の締結	7
10 失格事項	7
11 その他留意事項	8
12 売却対象の土地・建物等の詳細	8
各種様式	
○参加表明書（様式1号）	10
○事業企業体結成届（様式2号）	11
○質問書（様式3号）	12
○辞退届（様式4号）	13
○企業等概要書（様式5号）	14
○茶業試験場跡地活用提案書等提出書（様式6号）	15
○茶業試験場跡地活用提案概要書（様式7号）	16
○誓約書（様式8号）	17
○茶業試験場跡地売買仮契約書（案）	19

1 趣旨

南九州市が所有する鹿児島県茶業試験場跡地の一部土地・建物の有効活用を図り、生産活動や地元雇用等の増加による産業振興で地域経済の活性化を図るため、茶業試験場跡地（知覧町永里 3964 番、4028 番 1）を購入し活用する事業者を広く募集します。

2 対象となる施設の概要及び主な売却条件等

次に掲げる対象施設について、事業を運営する者を募集し売却を行います。

物件名	所在地	地目等	土地・延床 面積（㎡）	法令等に基づく 土地の制限等	その他
鹿児島県茶業試験場跡地	南九州市知覧町 永里 3964 番 外 1 筆 （境界確定済）	（土地 2 筆） 宅地・畑	土地面積合計 23,918.22	都市計画区域内 （無指定） 建ぺい率 70％ 容積率 400％	土地・建物 等の詳細 は 8 ～ 9 ページを 参照
		（建物 28 棟） 事務室・製茶工場等	延床面積合計 5,022.29		
《主な留意点》					
(1)売買契約書では、契約後 5 年間は活用事業計画書の内容の用途指定を行い、契約不履行の場合の買戻し特約を設定します。					
(2)事務室、その他倉庫や付帯施設・備品が残っている場合があります、これらの建物等込みの売却です。移設・解体撤去の交渉や費用等は購入者の負担になります。					
(3)建物の耐震診断は行っておりません。					
(4)石綿（アスベスト）含有調査等は行っていますが、詳しい調査結果等に関する資料がありません。					
(5)隣接者との境界は確定されております。					
(6)物件引渡し前に土地の清掃除草作業、建物・付帯施設等の修繕は行いません。土地・建物等はすべて現状での引渡しになります。					
(7)水道、電気等を使用する場合は加入が必要です。					
(8)反社会的団体の活動施設、無差別大量殺人行為などで観察処分の決定を受けた団体の活動施設、廃棄物の処理施設など購入後の用途には制限があります。					
(9)土地契約面積は現段階での面積であり、現況道路の分筆後に実際の面積が確定いたします。					
(10)土地・建物の所有権移転登記は市で行います。登記の登録免許税は購入者の負担になります。					
(11)建物は税法上の価値があります。購入後、解体するまでは固定資産税等が発生します。					
(12)南側の農地（知覧町永里 3790-2、3823-2、3907-2）へ送電するための電柱が 3 柱、今回の売却予定地内に立っていることから、売却後に協議をさせていただき取り扱いを検討いたします。					
《主な売買条件》					
(1)生産活動や地元雇用者の増加等による産業振興で、地域経済の活性化を図るために活用を行うこととします。					
(2)知覧町永里 4028 番 1 の土地の地目は「畑」であり、売買契約と同時に農地法第 5 条による農地転用の手続きを行う必要があります。（その際、土地の活用に関する事業計画図等が必要となります。）					

3 事務局

本業務のプロポーザルを実施するにあたり、必要な事務は以下において所掌します。

〒897-0392 鹿児島県南九州市知覧町郡 17327 番

南九州市役所 みらい創生課 政策推進係

TEL : 0993-83-2514

FAX : 0993-83-4658

メール : seisaku-i@city.minamikyushu.lg.jp

4 参加資格

本事業のプロポーザルに参加できる者は、次の要件をすべて満たすものとします。

- (1) 法人格を有する単体の事業者又は複数の事業者によって構成されるグループであること。
- (2) 成年被後見人又は被保佐人及び破産者で復権を得ない者ではないこと。
- (3) 地元雇用者の増加など地域経済の活性化に寄与する事業を行う者であること。
- (4) 参加表明書の提出日に官公庁から指名停止措置を受けていない者であること。
- (5) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当していない者であること。
- (6) 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 号から 4 号まで及び第 6 号に該当する者でないこと。
- (7) 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 項に規定する観察処分の決定を受けた団体又はその団体の役員若しくは構成員ではないこと。
- (8) 国税及び地方税を滞納していないこと。
- (9) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続きの開始の申立及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされていない者であること。
- (10) 次のいずれにも該当しない者であること。
 - ① 宗教活動又は政治活動を主たる目的とする団体。
 - ② 特定の公職者（候補者を含む）又は政党を推薦し、支持し、又は反対することを目的とする団体。
- (11) 複数の事業者が共同で参加する場合は、構成する事業者のすべてが、(1)から(10)までに定める参加資格要件を満たしていることのほか、次の要件をすべて満たすこと。
 - ① 構成する事業者の中から代表となる事業者を定めること。
 - ② 構成する事業者が他の提案に係る構成員になっていないこと。
 - ③ 構成する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

※ なお、応募者が契約締結までの間に参加資格を有しなくなった場合は、その時点で失格とします。

5 事業提案者の公募に係る諸条件

(1) 基本事項

- ① 地域振興及び地域活性化に資する提案とします。具体的に工業用地若しくは商業用地として売却を予定していることから、生産活動や地元雇用の増加等、地域経済等の活性化に寄与する事業を提案する必要があります。

- ② 当該施設の優先交渉権者は、地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催することとします。
- ③ 地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺に与える影響（住宅地等への圧迫感・プライバシー・日照・騒音等）に配慮した提案とします。
- ④ 建築基準法や消防法等の関連する法令、条例等を遵守するものとし、運営等のために必要な各種法令等に基づく届出は、事業者が行うものとします。

(2) 売却条件等

売却条件は、市と優先交渉権者が協議の上、別途、契約書により定めることとします。

基本的な市の考え方は以下のとおりですが、事業者の提案内容や協議によって変更となる場合があります。

① 売却方法

「知覧町永里 3964 番、4028 番 1」の建物及び土地については、一括売却とします。

- ② 知覧町永里 3964 番地（宅地）について、現況の道路部分は茶業試験場跡地内の通行等のために分筆登記を行い市の所有地とする必要があることから、優先交渉権者は宅地の分筆登記について市と協議をしながら進めていくこととします。

③ 売却金額

売却金額について、農地転用の制度上、下記のとおり提示いたします。手続きの流れは優先交渉権者が決定してから協議して決定いたします。

ただし、本契約の締結にあたり、市議会の議決を要する場合において、市議会の議決を得られない場合は、本契約を締結しません。

宅地である永里 3964 番について、現況の道路部分である約 785 m²を売買後に分筆登記し、市に返還をする必要があることから、永里 3964 番の面積 16,082.22 m²から分筆登記を行う 785 m²を差し引いた 15,297.22 m²を売却面積として、永里 4028 番 1、建物、土地売買等に係る経費を勘案した下記の金額を売却金額とします。

一金 18,302,000 円

④ 引渡し状況

現状有姿での引渡しとなります。

- ⑤ 知覧町永里 4028 番 1 の土地の地目は「畑」であり、売買契約（本契約）時に農地法第 5 条による申請を市と連名で農業委員会に提出し、転用許可をもらう必要があります。転用許可後、購入者において法務局で名義変更、また土地の整備後に地目変更の手続きをそれぞれ行っていただきます。（その際、土地の活用に関する事業計画図等が必要となります。）

⑥ 用途の制限等

事業者は、本施設を次に掲げるものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に転貸することはできません。

ア 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

イ 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 1

項に規定する暴力団の事務所その他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の公序良俗に反するもの

ウ 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 項に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所その他これに類するもの

エ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年 12 月 25 日法律第 137 号）第 2 条第 1 項に規定する廃棄物の処理施設その他これに類するもの

⑦ 契約不適合責任

契約締結後、本売却施設について、種類又は品質（状態）等に関して契約の内容に適合しないものがあつた場合でも、市は売主としての契約不適合責任を負いません。

⑧ その他

本市は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて状況を調査し、または利用事業者に必要な報告を求めることができるものとします。

6 応募について

本プロポーザルへの参加を希望される場合は、以下により必要書類を提出してください。以下の書類の提出をもって、本プロポーザルへの正式な申し込みとなります。

(1) 参加表明書の提出

① 提出期限 令和 8 年 10 月 2 日（金）午後 4 時

② 提出書類 参加表明書（様式 1 号）

③ 提出方法 電子メール

※ 複数の事業者が共同で参加する場合は、事業企業体結成届（様式 2 号）も提出

(2) 質問書の提出

① 提出期限 令和 8 年 9 月 16 日（水）午後 4 時

② 提出書類 質問書（様式 3 号）※ワードファイル。PDF は不可

③ 提出方法 電子メール

(3) 質問への回答

① 回答期限 令和 8 年 9 月 25 日（金）午後 4 時までに回答

② 回答方法 市ホームページにて回答

回答の公表をもって本募集要項を修正又は追加したものとして取り扱うこととします。

・質問を行った法人名については公表しません。

・意見の表明と解されるものについては、回答しません。

・質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る事項等、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものと市が認めたものについては、個別に回答するものとします。

(4) 参加の取下げについて

参加申込み後に、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、辞退届（様式 4 号）に辞退の理由を明記し、下記により提出してください。

① 提出期限 令和 8 年 10 月 9 日（金）午後 5 時

② 提出方法 電子メール。送信後、到達確認のため電話連絡をしてください。

(5) 企画提案書等の提出

① 提出期限 令和8年10月16日(金)午後3時必着

② 提出書類

	書類	様式等
a	企業等概要書	様式5号 ※添付資料も必須とします。
b	茶業試験場跡地活用 提案書	任意様式 A4版 ※様式7号も含めてデータの提出も必要
c	茶業試験場跡地活用 提案書等提出書	様式6号
d	茶業試験場跡地活用 提案概要書	様式7号 採択された場合のホームページ掲載用
e	誓約書	様式8号
f	市区町村税等に関する 納税証明書	※本店等分及び支店等分の双方を提出すること。 ※市町村税等とは、市町村税全般（市民税、固定資産税、軽自動車税等）東京都の特別税区にあたっては都税となる。 ※「市町村税等に滞納がない」旨を記載した証明書が発行できない場合は、直前2年度決算分に係る納税証明書を提出すること。
g	消費税及び地方消費税の 納税証明書	※納税者のみ提出すること。 ※課税事業者は、3か月以内に発行された最新のものを提出すること。

※ 各様式の提出書類には法人の印を押印してください。

※ 会社設立1年未満の場合などで、上記の書類を提出できない時は、その旨を記載した理由書を提出してください。（任意様式）

③ 提出方法 事務局へ電子メールにて提出してください。

7 スケジュールについて

現時点においては、次のスケジュールを想定しています。

	項目	時期等
1	募集要項等の公表及び配布	令和8年8月3日（月）～ 令和8年10月2日(金)
2	参加表明書の受付期間	
3	質問書受付期間	令和8年8月3日（月）～ 令和8年9月16日(水)
4	質問書回答期限	令和8年9月25日（金）
5	現地説明会(随時)	
6	企画提案書等の受付期間	令和8年10月5日（月）～ 令和8年10月16日(金)
7	審査会(プレゼンテーション)	令和8年10月26日（月）
8	審査結果の通知	令和8年11月上旬
9	仮契約の締結	令和8年11月上旬
10	議会議案提出	令和8年11月上旬（12月議会に議案提出）
11	本契約の締結	令和9年1月以降（議会の議決を得た場合）

8 審査について

市が設置する審査委員会に諮り優先交渉権者（事業候補者）の決定を行います。審査委員会は非公開とし、審査内容及び審査委員に関する情報は一切公表せず、決定した内容についての不服・異議申し立ては一切認めないものとします。

(1) 審査会（プレゼンテーション審査）

提案内容及び参加資格等について、プレゼンテーション審査を行います。

提案事業の評価は、審査委員会において行います。事業提案に対する評価の合計点を基に、審査委員会の委員の協議により優先交渉権者を選定します。

ただし、評価得点が市の定める基準に満たない場合は、交渉権者を選定しません。

- ① 開催日時 **令和8年10月26日(月)** 13時30分から
- ② 開催場所 南九州市役所会議室（※オンラインによるプレゼンも可）
- ③ 所要時間 約40分（提案説明20分以内、質疑応答20分）
- ④ 機材等 プレゼンテーションに必要な以下の機材は市が用意します。
プロジェクター、スクリーン
- ⑤ 出席者 本提案に携わる責任者及び説明者とし、3名以内とします。
- ⑥ その他 指定の時間に遅れた場合には、審査対象としません。

提出期限までに提出された資料以外の提示又は配布は認めません。

(2) 評価項目

審査委員会では、提案事業について、地域振興及び地域活性化に寄与し、将来にわたって継続的な内容となっているかなどについて審査を行います。

審査項目	審査の視点	配点
地域経済への貢献について	工業用地または商業用地として、生産活動や地元雇用者の増加等で産業振興が図られ、地域経済の活性化を図ることができ、地域への貢献が期待できる事業内容か	80/200
経営の信頼性・工夫について	事業収支計画は適正か	30/200
	事業報告書（決算書等も含む）から見て経営の安定性はあるか	30/200
	事業計画に独自の工夫が見られる内容か	20/200
環境美化対策	汚染、汚水、悪臭、騒音、爆発の公害や、青少年健全育成の悪影響など心配なく地域住民が安心できる事業内容か	20/200
地域からの苦情対応体制	苦情対応体制は、地域住民にとって安心できると思われるか	20/200

※ 6項目の配点はすべて選考委員一人当たり200点満点で上記の表のとおりとなります。

※ 選考委員全員の総合計点が満点総合計点の6割を超えた者の中から総合計点最高得点の者を優先交渉権者（仮契約者）とします。ただし、「9 契約の締結」の議会の議決や地元住民の同意が得られない場合または、「10 失格事項」に該当した場合は、次点の者を優先交渉権者とします。

(3) 審査結果の公表

審査結果については、プレゼンテーション審査の参加者に対して電子メールで通知するほか、市のホームページで公表します。

なお、評価の経緯及び結果についての異議申し立ては受け付けません。

(4) 応募者が1者のみの取り扱い

応募者が1者のみであった場合にも、審査を行うものとします。

9 契約の締結

- (1) 優先交渉権者は、審査結果通知の日から5日以内に売買仮契約書を締結していただきます。
- (2) 優先交渉権者が、正当な理由なく上記(1)の期日までに売買仮契約書を締結しないときは、落札者としての資格を取り消す場合があります。
- (3) 売買仮契約書の締結は、優先交渉権者名義で契約を締結します。また、共有名義で参加した場合は、共有者全員の名義での契約締結となります。
- (4) 売買仮契約書に要する収入印紙は、優先交渉権者の負担となります。
- (5) 売買仮契約書締結の際には、参加表明書の申込者印（共有名義の場合は共有者全員の印）が必要です。また、売買仮契約書に必要な収入印紙は契約書に貼付又はご持参ください。
- (6) 当該物件の農地部分（知覧町永里 4028 番 1）は売買本契約と同時に農地法第5条による農地転用の手続きが必要となります。農業委員会事務局へ必要書類の提出等の事務手続きを遅滞なく行ってください。

10 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格となる場合があります。

- (1) 提出書類等が本要項の記載方法及び提出方法等に適合しない場合
- (2) 提出書類等に虚偽の記載があった場合
- (3) その他、本要項に違反すると認められた場合
- (4) 選考の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合

11 その他留意事項

- (1) 本事業提案への参加に必要な費用は、すべて応募者の負担とします。それまでの検討に要した費用等については、市では一切の負担又は補償を行いません。
- (2) 提案事業等の内容については、市ホームページ等で公表する場合があります。
- (3) 市の総合計画や統計資料など、市政に関する各種資料については、市ホームページなどをご活用ください。
- (4) 優先交渉権者等を選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認の上、適切に対応してください。
- (5) 本件において、公正な競争が妨げられていると認められる場合は、本件公募型プロポーザル方式による活用手続きを中止することがあります。
- (6) 提出された書類等は、返却はしません。

- (7) 提出された書類等は、本件事務以外の用途に使用しません。
- (8) 提出された書類等の内容変更は、提出期限を過ぎると変更できません。
- (9) 応募者は複数の提案をすることができません。
- (10) 提出に際して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。
- (11) 本要項に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

12 売却対象の土地・建物等の詳細

土地

地 番	地 目	面 積 (㎡)
南九州市知覧町永里	3964 宅地	16,082.22
	4028-1 畑	7,836.00
合 計	2 筆	23,918.22

建物

No.	用 途	延床面積	構 造	建築時期
1	茶業研修館	343.00 ㎡	鉄筋コンクリート造 陸屋根 2階建	不詳
2	事務所	392.67 ㎡	ブロック造一部鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建	昭和36年
3	緑茶試験工場	691.29 ㎡	鉄骨造 スレート葺 平家建	不詳
4	再製流通研究室	148.67 ㎡	鉄骨造 スレート葺 平家建	昭和50年
5	緑茶工場	761.76 ㎡	鉄骨造 スレート葺 2階建	昭和39年
6	加工実験室	75.00 ㎡	鉄筋コンクリート造 陸屋根 平家建	不詳
7	病虫害土肥実験室	180.59 ㎡	鉄筋コンクリート造 陸屋根 平家建	不詳
8	危険物貯蔵庫	15.20 ㎡	鉄筋コンクリート造 陸屋根 平家建	昭和59年
9	隔離栽培実験室	74.42 ㎡	鉄骨造 ビニール板葺 平家建	不詳
10	受電庫	24.79 ㎡	ブロック造 スレート葺 平家建	不詳
11	農薬散布施設庫	11.68 ㎡	ブロック造 陸屋根 平家建	昭和36年
12	農大教室・事務室	200.80 ㎡	鉄筋コンクリート造 陸屋根 平家建	昭和60年
13	農大実験室	119.47 ㎡	鉄筋コンクリート造 陸屋根 平家建	昭和59年
14	農大機械倉庫	62.52 ㎡	鉄骨造 スレート葺 平家建	昭和63年
15	実験室	90.00 ㎡	軽量鉄骨造 合金メッキ鋼板葺 平家建	昭和61年
16	休憩所	75.07 ㎡	鉄骨造 スレート葺 平家建	不詳
17	農機具格納庫	119.62 ㎡	鉄骨造 スレート葺 平家建	不詳
18	機械収納庫	97.30 ㎡	鉄骨造 スレート葺 平家建	不詳
19	肥料倉庫兼堆肥舎	227.71 ㎡	鉄骨造 スレート葺 2階建	昭和49年

20	機材倉庫	211.14 m ²	鉄骨造 スレート葺 2階建	昭和 57 年
21	機材倉庫	37.82 m ²	鉄骨造 スレート葺 平家建	不詳
22	書類倉庫	36.36 m ²	ブロック・鉄骨造 コンクリート屋根一部スレート葺 平家建	不詳
23	自動車車庫	39.93 m ²	鉄骨造 スレート葺 平家建	昭和 55 年
24	紅茶工場	324.01 m ²	鉄筋コンクリート造 陸屋根 2階建	昭和 36 年
25	堆肥舎	22.36 m ²	鉄骨造 スレート葺 平家建	昭和 36 年
26	寄宿舍	273.26 m ²	鉄筋コンクリート造 陸屋根 平家建	昭和 45 年
27	ボイラー室	4.55 m ²	コンクリートブロック造 陸屋根 平家建	不詳
28	寄宿舍	361.30 m ²	鉄筋コンクリート造 木造 陸屋根葺ほか平家建	平成元年
		5,022.29 m ²		

参 加 表 明 書

南九州市長 殿

所 在 地
商号及び名称
代 表 者 名 印

茶業試験場跡地の購入に係る公募型プロポーザル募集要項に基づく参加資格を満たしており、指定の書類を添え本プロポーザルに参加することを表明します。
なお、本提出書類及び今後提出する書類の記入内容に虚偽がないことを誓約します。

担 当 者	氏 名		
	部署・職名		
	所 在 地		
	電話番号		()
	ファックス		()
	メールアドレス	@	

※事務局処理欄

受付番号	第	号
	月	日

事業企業体結成届

南九州市長 殿

事業企業体名称

代表構成員

所 在 地
商号及び名称
代 表 者 名

印

構成員

所 在 地
商号及び名称
代 表 者 名

印

所 在 地
商号及び名称
代 表 者 名

印

このたび、茶業試験場跡地の購入に係る公募型プロポーザル募集要項に基づく公募型プロポーザルに応募するため、事業企業体を結成しましたので、届け出ます。
なお、本届出記入の内容に虚偽がないことを誓約します。

事業企業体事務局

担 当 者	氏 名		
	部署・職名		
	所 在 地		
	電話番号		()
	ファックス		()
	メールアドレス	@	

※事務局処理欄

受付番号	第	号
	月	日

質 問 書

南九州市長 殿

所 在 地
商号及び名称
代 表 者 名

印

茶業試験場跡地の購入に係る公募型プロポーザルについて、次の項目を質問いたします。

質問事項	質問内容

担 当 者	氏 名	
	部署・職名	
	所 在 地	
	電話番号	()
	ファックス	()
	メールアドレス	@

※記入上の注意

- 1 質問事項は、掲載資料、掲載箇所、ページなど詳しい箇所を明示してください。
- 2 質問がない場合は、質問書を提出する必要はありません。

令和 年 月 日

辞 退 届

南九州市長 殿

所 在 地
商号及び名称
代 表 者 名

印

茶業試験場跡地の購入に係る公募型プロポーザルへの参加を辞退します。

(辞退理由)

担 当 者	氏 名	
	部署・職名	
	所 在 地	
	電話番号	()
	ファックス	()
	メールアドレス	@

企業等概要書

ふりがな 商号又は名称			
代表者役職 (ふりがな) 氏 名			
所在地	〒		
電話番号		FAX 番号	
メールアドレス			
ホームページ URL ※開設の場合のみ			
法人登録	登録年月日	年 月 日	
	登録番号	知事登録第 号	
以下の内容が分かる資料を添付してください。 (1)本店・支店の住所 日本国内のみ (2)直近の従業員数 日本国内の本店・支店の従業員合計数（正社員のみ概算で良い） (3)過去 3 年間の事業報告書または決算報告書 (4)事業内容の分かりやすいパンフレット等 (5)直近の従業員数(2)で 100 名以下の場合は、法人登記履歴事項全部証明書 (6)定款（写し） ※グループ（共同企業体）として応募する場合は、(1)～(6) についてはすべての団体等が提出してください。			

※事務局処理欄

受付番号	第 号 月 日
------	------------

令和 年 月 日

茶業試験場跡地活用提案書等提出書

南九州市長 殿

所 在 地
商号及び名称
代 表 者 名 印

茶業試験場跡地の購入に係る公募型プロポーザル募集要項に基づき、茶業試験場跡地活用提案書等を提出します。
なお、本提出書類の記入内容に虚偽がないことを誓約します。

担 当 者	氏 名		
	部署・職名		
	所 在 地		
	電話番号		()
	ファックス		()
	メールアドレス	@	

様式 7 号

茶 業 試 験 場 跡 地 提 案 概 要 書

誓 約 書

私は、南九州市が実施する公募型プロポーザルによる市有財産売払いの申込みに当たり、次の事項を誓約します。

- 1 市有財産売払に関する公募型プロポーザル募集要領に記載する入札参加資格のない者に該当しません。
- 2 公募に際し、市有財産売払に関する公募型プロポーザル募集要領、市有財産売却仮契約書、売払物件の現状及び法令上の規制等をすべて承知のうえ参加します。後日、これらの事柄について南九州市に対し一切の異議、苦情を申し立てません。
- 3 落札した物件の活用にあたっては、法令上の規制を遵守します。

令和 年 月 日

南九州市長 塗木 弘幸 様

申込者 住 所 〒
(所在地)

氏 名 ⑩
(法人名及び代表者名) (実印)

(共有名義の場合)
共有者 住 所 〒
(所在地)

氏 名 ⑩
(法人名及び代表者名) (実印)

[注意事項]

- ・印鑑は、参加表明書の申込者印及び共有者印と同一のものを使用してください。

売払人 南九州市長 塗木弘幸及び買受人 《決 定 者 名》 との間に次のとおり
市有財産の売却仮契約を締結する。

（売却）

第1条 売払人は、その所有する次に掲げる物件（以下「売却物件」という。）を次条以下の約定
で買受人に売り渡すことを約し、買受人はこれを買受けることを承諾した。

区分	所在地番	地目	面積	備考
土地	南九州市知覧町永里 3964 番 他1筆	宅地 他	23,91.22 m ²	詳細については別表土地明細のとおり

区分	名 称	構造等	延床面積	備考
建物	茶業研修館 他 27 棟	鉄筋コンクリート造 陸屋根 他	5,022.29 m ²	詳細については別表建物明細のとおり

（信義誠実の義務）

第2条 売払人及び買受人は、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。

（売却代金）

第3条 売却代金は、《売却金額》 円とする。

（契約保証金）

第4条 買受人は、この契約と同時に、契約保証金として《売却金額の1割》 円を売払人に納付し
なければならない。

2 前項の契約保証金は、第17条に規定す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。

4 売払人は、買受人が次条に規定する義務を履行したときは、第1項に規定する契約保証金を売
却代金に充当するものとする。

5 売払人は、買受人が次条に規定する義務を履行しないときは、第1項に規定する契約保証金を
市に帰属させることができる。

（売却代金の支払い）

第5条 買受人は、売却代金のうち前条第1項に規定する契約保証金を除いた《売却金額の9割》円
を納入期限までに売払人に支払わなければならない。

（登記に必要な書類）

第6条 買受人は、この契約締結の際にあらかじめ所有権移転登記に必要な書類を売払人に提出し
なければならない。

（許可申請）

第7条 売却人及び買受人は、本契約締結後直ちに本市農業委員会に対し、農地法第5条第1項の
許可の申請を行う。

2 農地法第5条第1項の許可の申請手続に要する費用は、乙の負担とする。

(所有権の移転及び登記の嘱託)

第8条 売却物件の所有権は、買受人が第5条の売却代金を納付したときに買受人に移転する。

2 買受人は売却物件の所有権が買受人に移転し、農地法第5条による農地転用の許可後、遅滞なく前条に掲げる登記の嘱託をするものとする。この場合の登録免許税等所有権移転登記に要する費用は、買受人の負担とする。

(売却物件の引渡し)

第8条 売払人は、前条の規定により売却物件の所有権が買受人に移転したときに、現状のまま引き渡しがあったものとする。ただし、記念碑等（以下「記念碑」という。）の保存及び管理について、適切に保存し維持管理する責任を負うものとする。記念碑を移設する際は市と協議を行うものとし、次の買主に記念碑の部分を引渡すときも記念碑の保存及び管理については同様とする。

(危険負担)

第9条 この契約締結のときから売却物件の引き渡しのときまでにおいて、売却物件が売払人の責に帰することができない事由により滅失し、又は損傷した時は、その滅失又は損傷は、買受人の負担に帰することとする。

(契約不適合責任の免除)

第10条 買受人は、民法(明治29年法律第89号)及び本契約の他の条項にかかわらず、買受ける本件目的物が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売却代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

(公租公課)

第11条 第6条に規定する所有権移転後の原因による売却物件の公租公課その他の費用は、すべて買受人の負担とする。

(用途制限)

第12条 買受人は、この契約締結の日から10年間は、売却物件を次に掲げるものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、第三者に所有権を移転し、若しくは売却物件を貸してはならない。

(1) 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、同条第3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

(2) 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項に規定する暴力団の事務所その他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の公序良俗に反するもの

(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項に規定する観察処分を受けた団体の事務所その他これに類するもの

(4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する廃棄物の処理施設その他これに類するもの

(実地調査等)

第13条 売払人は、買受人のこの契約履行について必要があると認めるときは、買受人に対し、随時その業務又は資産の状況に関して質問をし、帳簿、書類、売却物件その他の物件を調査（実地調査を含む。）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 買受人は、正当な理由なく前項の調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は同項の報告若しく

は資料の提出を怠ってはならない。

(契約解除)

第14条 売払人は、買受人がこの契約に規定する義務に違反した場合において、この契約を解除することができる。

(返還金等)

第15条 売払人は、前条に定める解除権を行使したときは、買受人が支払った売却代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 売払人は、解除権を行使したときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

3 売払人は、解除権を行使したときは、買受人が支払った遅延利息、違約金及び買受人が売却物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(買受人の原状回復義務)

第16条 買受人は、売払人が第14条の規定によりこの契約を解除したときは、売払人の指定する期日までに売却物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、売払人が売却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 前項ただし書の場合において、造作買取請求権の義務を売払人は負わないものとする。

3 買受人は、第1項のただし書の場合において、買受人の責めに帰すべき事由により、損害を売払人に与えているときで売払人が請求したときは、その損害に相当する金額を売払人に支払わなければならない。

4 買受人は、第1項の定めるところにより売却物件を売払人に返還するときは、売払人の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を売払人に提出しなければならない。

(損害賠償)

第17条 売払人は、買受人がこの契約に規定する義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第18条 売払人は、第15条第1項の規定により売却代金を返還する場合において、買受人が第16条第3項若しくは前条に規定する損害賠償金を売払人に支払うべき義務があるときは、返還する売却代金の全部又は一部を相殺する。

(契約の費用)

第19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、全て買受人の負担とする。

(用途指定)

第20条 売払人は、売却物件について、次条から第23条までに定めるところにより、買受人と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第21条 買受人は、売却物件を別表の土地・建物活用事業計画書に示された用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

(指定期間)

第22条 買受人は、本契約締結の日から5年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第23条 買受人は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、売払人の承認を得ないで、売却物

件に地上権、質権、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。）をし若しくは売却物件について売却、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をし又は合併をしてはならない。

（買戻しの特約）

第24条 売払人は、買受人が本契約締結の日から指定期間満了の日までに、売払人の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売却物件の買戻しをすることができる。

- (1) 第22条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- (2) 第21条及び第22条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき。
- (3) 第23条に定める義務に違反して権利の設定、所有権の移転又は合併をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

（買戻しの登記及び権利消滅の特約の抹消登記）

第25条 買受人は、売払人が前条の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第29条に定める特約事項を登記することにより同意する。売払人は買戻し及び用途指定の期間が満了したときは、買受人からの請求により土地の買戻し及び建物の権利消滅に係る登記を抹消する。この場合の登記に要する費用は、買受人の負担とする。

（用途指定の変更、解除等）

第26条 買受人は、売却物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第20条から第23条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第24条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除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売払人に申請しなければならない。

2 売払人が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 売払人が前項に定める承認をする場合には、買受人は、売払人の請求により定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

（実地調査等）

第27条 売払人は、買受人の第21条から第23条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、随時に実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 買受人は、売払人が必要と認めるときは随時に、売却物件について権利の設定、所有権の移転又は買受人の合併等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記簿抄本その他の資料を添えて売却物件の利用状況等を売払人に報告しなければならない。

3 買受人は、正当な理由なく前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料提出を怠ってはならない。

（違約金）

第28条 買受人は、第21条から第23条までに定める用途指定の義務に違反したときは、売却代金の100分の30の金額を違約金として売払人に対し、支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

2 買受人は、第21条から第23条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、売払人が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めたとき。

3 前1項の違反金は違約罰であって、第17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。

(買戻権の行使)

第29条 売払人は、第24条第1項に定める買戻権を行使するときは、買受人が支払った売却代金を返還する。ただし、当該売却代金には利息を付さない。

2 売払人は、買戻権を行使するときは、買受人の負担した契約の費用は返還しない。

3 売払人は、買戻権を行使するときは、買受人が支払った違約金及び買受人が売却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。

(疑義の決定)

第30条 売払人及び買受人は、この契約に定めがない事項及びこの契約の条項の解釈について疑義が生じた場合は、法令、南九州市の関係条例及び規則等ほか別表活用事業計画書に従い、誠意をもって協議し解決するものとする。

(裁判管轄)

第31条 売払人及び買受人は、この契約に関する紛争について売払人の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の管轄裁判所とすることに合意するものとする。

(本契約としての成立)

第32条 この契約は仮契約であり、建物にかかる国庫補助金等の財産処分の承認通知及び地方自治法第96条第1項第6号に規定する南九州市議会の議決を得られたときをもって、本契約となるものとする。

2 前項の遅延により賃借人に損害が生じても、賃貸人は賠償に応じない。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、売払人買受人記名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

売払人 鹿児島県南九州市知覧町郡17327番
南九州市長 塗木 弘幸 ⑨

買受人 <<決定者の住所・氏名>> ⑨

(注) 1 契約書中<< >>と記載してある箇所については、所要の事項を記載する。

2 契約書に使用する印鑑は、法人代表者印又は実印とする。

(1)土地明細表

地 番		地 目	面 積 (㎡)
南九州市知覧町永里	3964	宅地	16,082.22
	4028-1	畑	7,836.00
合 計		2 筆	23,918.22

(2)建物明細表

	建物名称	構造（主体）	構造（屋根）	建築年	延べ床面積（㎡）
1	本館	ブロック造	陸屋根	昭和 36 年頃	392.67
2	農薬散布室	ブロック造	陸屋根	昭和 36 年頃	11.68
3	紅茶工場	鉄筋軽量コンクリート造	陸屋根	昭和 36 年頃	324.01
4	書類倉庫	ブロック・鉄骨造	スレート葺	不詳	36.36
5	緑茶工場	鉄骨造	スレート葺	昭和 39 年頃	761.76
6	土肥病虫実験室	鉄筋コンクリート造	陸屋根	不詳	180.59
7	受電庫	コンクリートブロック造	スレート葺	不詳	24.79
8	トラクター格納庫	鉄骨造	スレート葺	不詳	97.30
9	隔離栽培実験室	鉄骨造	ビニール版葺	不詳	74.42
10	機械収納庫	鉄骨造	スレート葺	不詳	119.62
11	農夫舎	鉄骨造	スレート葺	不詳	75.07
12	再製流通研究室	鉄骨造	スレート葺	昭和 50 年頃	148.67
13	共同実験室	鉄筋コンクリート造	陸屋根	不詳	75.00
14	肥料倉庫兼堆肥舎	鉄骨造	スレート葺	昭和 49 年頃	227.71
15	緑茶試験工場	鉄骨造	スレート葺	不詳	691.29
16	茶業研修館	鉄筋コンクリート造	陸屋根	不詳	343.00
17	自動車車庫	鉄骨造	スレート葺	昭和 55 年頃	39.93
18	機材倉庫	鉄骨造	スレート葺	昭和 57 年頃	211.14
19	第 2 機材庫	鉄骨造	スレート葺	不詳	37.82
20	ウイルス利用病虫害防除施設	軽量鉄骨造	合金メッキ鋼版葺	昭和 61 年頃	90.00
21	堆肥舎	鉄骨造	スレート葺	昭和 36 年頃	22.36
22	農大寄宿舍	鉄筋コンクリート造	陸屋根	昭和 45 年頃	273.26
23	農大寄宿舍②	鉄筋コンクリート・木造	陸屋根等	平成元年頃	361.30
24	危険物貯蔵庫	鉄筋コンクリート造	陸屋根	昭和 59 年頃	15.20
25	農大機械倉庫	鉄骨造	スレート葺	昭和 63 年頃	62.52
26	農大実験実務室	鉄筋コンクリート造	陸屋根	昭和 59 年頃	119.47
27	農大普通教室	鉄筋コンクリート造	陸屋根	昭和 60 年頃	200.80
28	ボイラー室	コンクリートブロック造	陸屋根	不詳	4.55
合 計					5,022.29

参考資料 施設配置図



施設配置図拡大 (知覧町永里 3964 番、知覧町永里 4028 番 1)



参考資料 施設の現況写真

		
1 茶業研修館	2 事務所	3 緑茶試験工場
		
4 再製流通研究室	5 緑茶工場	6 加工実験室
		
7 病虫土肥実験室	8 危険物貯蔵庫	9 隔離栽培実験室
		
10 受電庫	11 農薬散布施設庫	12 農大教室・事務室

		
13 農大実験室	14 農大機械倉庫	15 実験室
		
16 休憩所	17 農機具格納庫	18 機械収納庫
		
19 肥料倉庫兼堆肥舎	20 機材倉庫	21 機材倉庫
		
22 書類倉庫	23 自動車車庫	24 紅茶工場

		
25 堆肥舎	26 寄宿舍	27 ボイラー室
		
28 寄宿舍		