

保有財産（伊島社宅）の貸付に係る  
サブリース事業者公募 実施要領

令和6年3月

## 目次

公募の趣旨	1
貸付物件の概要	2
1 土地の概要	2
2 建物の概要	2
3 位置図	2
4 居室等の概要	3
貸付の条件	3
1 貸付物件	3
2 貸付賃料（管理手数料）及び転借人への設定賃料の提案条件	3
3 貸付期間	3
4 契約上の条件	3
サブリース事業者公募に関する事項	4
1 応募者の構成等	4
2 応募者の参加資格	5
3 提案の条件	6
4 留意事項	7
5 サブリース事業者公募の手続等	7
6 提出書類の受付	10
7 現地見学	10
8 質疑応答	11
9 注意事項	11
選定に関する事項	12
1 選定方法	12
2 ヒアリング日程・場所	12
3 審査項目及び評価内容	12
4 選定審査・評価	12
5 ヒアリングの留意事項	12
6 選定結果の通知及び公表	13
7 基本協定書の締結	13
契約等	13
1 契約の締結（特定賃貸借契約及びリノベーション工事請負契約）	13
2 貸付物件の引渡し	13
3 公租公課	13
4 貸付開始時期	14
5 貸付物件の原状回復及び返還	14
注意事項	14
建築物の改修工事等における遵守事項	14
問い合わせ先	14
貸付物件の詳細等	15
1 貸付物件概要	15
2 住居明細表	16
3 付属施設	16

## 公募の趣旨

### 1 はじめに

本州四国連絡高速道路株式会社（以下「本四会社」という。）の保有財産（伊島社宅）の有効活用を図るため、第三者（転借人）へ賃貸住宅としての転貸を前提とした事業（以下、「サブリース事業」という。）を行うため貸付を希望する事業者を募集します。

### 2 用語の定義

用語の定義については、法律の指定がある場合は法の定義に従い、本文中に指定があるものはその内容、その他については本頁「用語の定義」を参照してください。

#### （１）サブリース事業者

転借人への転貸を目的としたサブリース事業を行う事業者をいう。

#### （２）応募者

本公募に応募する内国法人をいう。

#### （３）借受者

本公募に応募したサブリース事業者のうち本四会社と特定賃貸借契約及びリノベーション工事請負契約を締結した者又はグループをいう。

#### （４）転借人

借受者と転貸借契約を締結した入居者をいう。

#### （５）特定賃貸借契約

本四会社と借受者との間で締結される賃貸住宅の賃貸借契約であって、借受者が、当該賃貸住宅を転貸目的としたサブリース事業を営むことを目的として締結されるものをいう。

#### （６）リノベーション工事請負契約

本四会社と借受者との間で締結されるリノベーション工事の請負契約をいう。

#### （７）優先交渉権者

本四会社と事業者との間で特定賃貸借契約及びリノベーション工事請負契約を締結するに当たり、優先的に交渉を行うことのできる者又はグループをいう。

#### （８）次点交渉権者

本四会社と事業者との間で特定賃貸借契約及びリノベーション工事請負契約を締結するに当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる者又はグループをいう。

#### （９）原状回復

転借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、転借人及び借受者の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することをいう。

## 貸付物件の概要

### 1 土地の概要

所在	岡山市北区伊島町2丁目	
地番	地目	地積 (㎡)
1 2 2 4 番地 5	田	491
1 2 2 5 番地 1	田	238
1 2 2 5 番地 7	田	252
1 2 2 6 番地 1	田	496
1 2 2 7 番地 2	田	496
合計		1,973

土地の面積は、登記簿を根拠としています。実測面積ではありません。

駐車場台数は「貸付物件の詳細等」のとおり

### 2 建物の概要

所在	岡山市北区伊島町2丁目1 2 2 7 番地 2、1 2 2 6 番地 1			
家屋番号	種類	構造	延べ面積 (㎡)	築年
1 2 2 6 番 1	共同住宅	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建て	1,386.13	昭和62年10月31日新築
1 2 2 7 番 2	共同住宅	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建て	479.82	昭和62年10月31日新築

共同住宅内の付属施設（物置、自転車置場・バイク置場）を含む。

建物の面積は、登記簿を根拠としています。実測面積ではありません。

応募者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、応募者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

### 3 位置図



#### 4 居室等の概要

「貸付物件の詳細等」のとおり

##### 貸付の条件

#### 1 貸付物件

転借人へ賃貸住宅としての転貸を目的とした特定賃貸借契約とします。

##### (1) 土地

現状（工作物等を含む。）のまま借受者に貸付ます。

##### (2) 建物

本四会社の費用負担により、借受者の提案に基づく改修工事を行ったうえで借受者に貸付ます。

##### (3) 付帯設備

住居付帯の駐車場（普通自動車用：22台）、住居付帯以外の駐車場（普通自動車用：2台）及び半地下倉庫を現状のまま借受者に貸付ます。

住居付帯以外の駐車場（軽自動車用：2台）については、借受者が有効活用（駐車場以外の活用も可能とします。）を希望する場合には現状のまま借受者に貸付ます。

#### 2 貸付賃料（管理手数料）及び転借人への設定賃料の提案条件

(1) 管理手数料：10%以下

(2) 1戸当たりの家賃、共益費及び駐車場(1台)の合計設定賃料が95,000円以上

(3) 住居付帯以外の駐車場（2台）及び半地下倉庫の転借人（それ以外の者を含む）への賃料

(4) 住居付帯以外の駐車場（軽自動車用：2台）の、有効活用を希望する場合の転借人（それ以外の者を含む）への賃料

#### 3 貸付期間

貸付期間は、15年間とします。

貸付開始時期については、優先交渉権者決定後、本四会社と協議のうえ決定することとし、本公募において提案した事業（以下「提案事業」という。）の利用の目的に応じた準備期間は貸付期間に含めないものとします。

#### 4 契約上の条件

##### (1) 公序良俗に反する使用の禁止

借受者は、貸付物件及び貸付物件上に建築した建物（以下「貸付物件等」という。）を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号に規定する暴力団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など公序良俗に反する用に使用してはいけません。

借受者は、貸付物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記の定め

に反する使用をさせてはいけません。

##### (2) 風俗営業等の禁止

借受者は、貸付物件等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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用してはいけません。

借受者は、貸付物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者にして上記の定め

に反する使用をさせてはいけません。

##### (3) 賃貸等の禁止

借受者は、貸付期間内に貸付物件等に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはいけません。

(4) 用途等の制限

上記(1)から(3)のほか、借受者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければいけません。

貸付期間内は、提案事業以外の用途に変更してはいけません。

事業の実施に著しい支障が生じた場合は、本四会社へ書面により通知のうえ協議しなければいけません。

(5) 実地調査

上記(1)から(4)の履行状況の確認について、本四会社が実地調査、所要の報告又は資料の提出を求めた場合は、それに対し借受者は協力しなければいけません。

(6) 修繕の取り扱い

提案事業の履行にあたって、貸付物件の運営及び使用にかかる施設機能を維持するために必要な修繕のうち借受者の提案により借受者負担とするもの、借受者の管理上における瑕疵及び借受者の責任に帰すべき事由によるものの修繕については借受者が負担するものとします。

(7) 相隣関係

借受者は、自己の責任と費用負担にて維持管理に係る隣接地との問題を処理するものとします。この場合、借受者は、本四会社に対して問題解決に要した費用その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

(8) 一部事業の再委託

借受者は、提案事業の全てを再委託することはできません。

一部事業の再委託(子会社への再委託を含む)をする場合、本四会社の承諾が必要となります。

(9) 契約の解除

次の項目に該当する場合は、本四会社はこの契約を解除することができます。この場合において、借受者に損害が生じても、借受者は本四会社に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

借受者が契約に定める義務に違反したとき。

法令の変更、天災及びその他本四会社又は借受者の責めに帰すことのできない事由により貸付物件が使用できなくなったとき。

(10) その他、契約に定めのない事項

契約に定めのない事項については、本四会社及び借受者で協議を行い決定するものとします。

## サブリース事業者公募に関する事項

### 1 応募者の構成等

(1) 応募者の構成は、単一の法人、又は複数の法人で構成されるグループ(以下「企業グループ」という。)とし、企業グループの場合は参画事業者の中から代表事業者を定めることとします。

(2) 代表事業者は、契約協議などの調整・協議等における窓口役を担うほか、契約までの参画事業者の債務全てについて連帯して責任を負うものとします。

(3) 企業グループの代表事業者又は参画事業者は、他の企業グループの代表事業者又は参画事業者として参加することはできません。

(4) 申込書提出以降、優先交渉権者決定までの間、企業グループの参画事業者の変更及び追加は、原則として認めません。

(5) 1 応募者につき提案は1つとし、提案書の中で複数の提案を提出することはできません。

## 2 応募者の参加資格

応募者は、本公募の目的に沿った事業提案を有し、次の要件に全て該当する法人とします。応募者が企業グループの場合、全ての参画事業者が次の要件に全て該当する必要があります。

- (1) 岡山市内に、事業拠点（本社・支社・営業所等）を有する者
- (2) 岡山県内でサブリース事業及びリノベーション工事の実績を有する者。ただし、企業グループの場合は、いずれかの参画事業者が該当すれば実績が有るものとする。
- (3) 提案事業を実施するにあたり、必要な資格（賃貸不動産経営管理士等）を有する者
- (4) 企業グループで応募する場合、参画事業者での連帯保証があること。
- (5) 次の各号の一に該当する者でないこと

契約を締結する能力を有しない者（未成年者、成年被後見人、被保佐人又は被補助人。ただし、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者を除く。）及び破産者で復権を得ない者

過去2年以内において次のイ～チまでの一に該当したと認められる者

イ 契約の履行に当たり、故意に工事、製造又は調査等を粗雑にし、又は材料等の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

ロ 公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正な利益を得るために連合した者

ハ 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者

ニ 監督又は検査の実施に当たり、社員の職務の執行を妨げた者

ホ 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者

ヘ 本四会社に提出した書類に虚偽の記載をした者

ト その他本四会社に著しい損害を与えた者

チ イからトまでのいずれかに該当する事実があった後2年後を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人その他これらに準ずるものとして使用した者

経営状態が著しく不健全であると認められる者

警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずるものとして、公共工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者

- (6) 申込書の提出期限の日から申込書が特定された日までの期間に、「工事請負契約に係る指名停止等に関する達」（本四会社達平成17年第48号）に基づき、指名停止を受けていないこと。

- (7) 民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者で、再生手続開始の決定を得ない者でないこと。

- (8) 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者で、更生手続開始の決定を得ない者でないこと。

- (9) 複数の応募者同士の間以下に以下の基準のいずれかに該当する関係がないこと。なお、上記の関係がある場合に、辞退する者を決めることを目的に当事者間で連絡を取ることは、入札及び見積り手引き第9条第2項の規定に抵触するものではないことに留意すること。

### 資本関係

以下のいずれかに該当する二者の場合

- イ 子会社等（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。ロにおいて同じ。）と親会社等（同条第4号の2に規定する親会社等をいう。ロにおいて同じ。）の関係にある場合

ロ 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合  
人的関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。ただし、イについては、会社等（会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第2条第3項第2号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の一方が民事再生法（平成11年法律第225号）第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成14年法律第154号）第2条第7項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。

イ 一方の会社等の役員（会社法施行規則第2条第3項第3号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合

(イ) 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。

- a 会社法第2条第11号の2に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
- b 会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
- c 会社法第2条第15号に規定する社外取締役
- d 会社法第348条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役

(ロ) 会社法第402条に規定する指名委員会等設置会社の執行役

(ハ) 会社法第575条第1項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第590条第1項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）

(ニ) 組合の理事

(ホ) その他業務を執行する者であって、(イ)から(ニ)までに掲げる者に準ずる者

ロ 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第64条第2項又は会社更生法第67条第1項の規定により選任された管財人（以下単に管財人という。）を現に兼ねている場合

ハ 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合  
その他の入札の適正さが阻害されると認められる場合

組合とその構成員が同一の入札に参加している場合その他上記又はと同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合

(10) 信用力に関する要件

申込書の提出時に過去3ヶ月以内に発行された納税証明書(国税通則法施行規則別表第9号様式(その3、その3の2又はその3の3のいずれか。))の写しを提出できる者であること。

### 3 提案の条件

(1) サブリース事業における事業提案及び本四会社の費用負担にて実施する貸付物件のリノベーション提案を行うものとします。

(2) リノベーションの提案においては、本四会社の指定するモデル部屋を基準とし、その他の部屋についても同等のリノベーションを行う前提とします。

(3) リノベーションの提案は次の要件を満たす内容としてください。

公募の趣旨に合致し、貸付物件を活用できる提案であること。

具体的な計画を伴った実現可能な提案であること。

建築に関する法令等（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した提案であること。（提案について、事前に法令の適否を確認しておくこと。）

宗教活動や政治活動を目的とした提案でないこと。



騒音、ばい煙や悪臭等により、地域の生活環境に影響を及ぼすおそれのある提案でないこと。

公益を害するおそれのある提案でないこと。

#### 4 留意事項

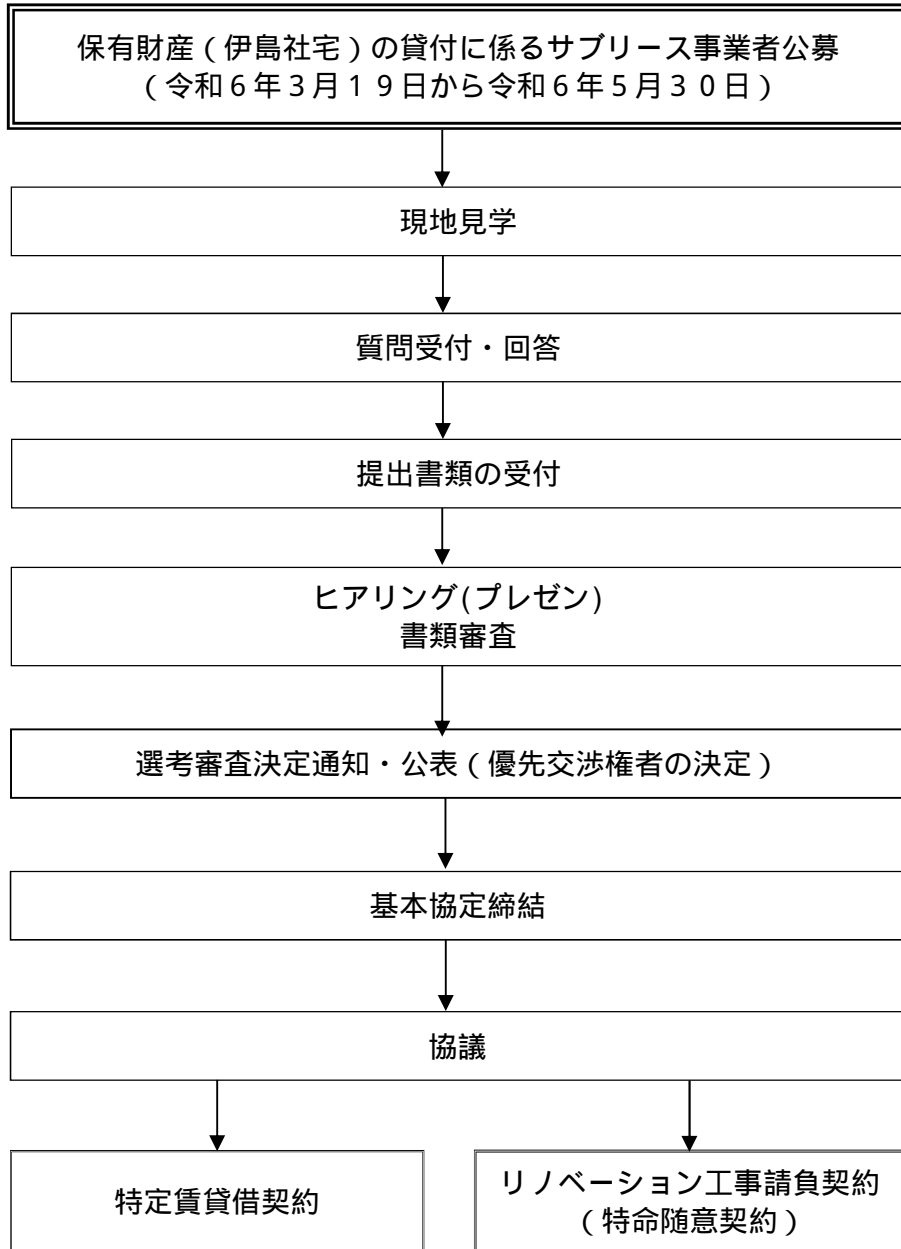
- (1) 借受者は、善良な管理者の注意をもって「秩序ある管理運営」を確保するものとします。
- (2) 貸付物件は一括で貸付ることとし、一部のみを貸付ることはありません。
- (3) 貸付物件の利活用の提案にあたっては、「貸付物件の詳細等」を十分に把握したうえで行ってください。
- (4) 貸付物件の躯体（増築、構造の大幅な改修等）に係る現状を変更することはできません。ただし、提案事業の履行による場合又は本四会社と変更内容を協議し、本四会社の書面による承認を得た場合はこの限りではありません。
- (5) 一部事業の再委託を予定する場合は、再委託先が分かるように記載してください。

#### 5 サブリース事業者公募の手続等

##### (1) スケジュール

項目	日程
実施要領の配布	令和6年3月19日（火）～令和6年5月30日（木）
現地見学	令和6年4月4日（木）～令和6年4月5日（金）
質問の受付	令和6年4月8日（月）～令和6年4月15日（月）
質問に対する回答	令和6年5月9日（木）～令和6年5月30日（木）
提出書類の受付期間	令和6年5月30日（木）
ヒアリング	令和6年6月中旬 予定
優先交渉権者の決定	令和6年7月 予定
特定賃貸借契約締結	令和6年8月 予定
リノベ契約締結	令和6年8月 予定

【借受人公募から契約までの流れについて】



(2) 実施要領及び貸付物件にかかる公募提供図面等の資料の公示

期間：令和6年3月19日（火）～令和6年5月30日（木）

本四会社ホームページからダウンロードできます。なお、郵送での配付は行いません。

資料は物件の貸付を検討するための参考資料であり、現状と相違している場合は、現状を優先します。

(3) 申込

応募者は、別紙「提出様式」を参考に次のとおり提出してください。

必要書類

NO.	書類名	説明	備考
1	申込書	-	様式第1号
2	法人概要書	パンフレット等、会社の概要が分かる資料を併せて提出してください。 企業グループによる応募の場合は、全参画事業者について提出してください。	様式第2号
3	事業提案書	各項目に内容を記載ください。	様式第3号
4	リノベーション提案書	見積書を併せて提出してください。 見積りは品番等も記載した詳細見積りとしてください。	任意様式
5	特定賃貸契約書	-	任意様式
6	現地見学申込書	現地見学を希望される方は、令和6年3月31日までに実施要領「6 提出書類の受付」に記載のE-mailへ提出してください。	様式第4号
7	募集要領に関する質問書	質問書を「6 提出書類の受付」に記載のE-mailへ提出してください。	様式第5号
8	ヒアリング出席者報告書	ヒアリング出席者報告書を「6 提出書類の受付」に記載のE-mailへ提出してください。	様式第6号
9	印鑑登録証明書	企業グループによる応募の場合は、全参画事業者について提出してください。	原本
10	法人登記事項証明書 (履歴事項全部証明書)	企業グループによる応募の場合は、全参画事業者について提出してください。	原本
11	定款	企業グループによる応募の場合は、全参画事業者について提出してください。	原本
12	財務関係書類	直近4か年の決算書 (貸借対照表、損益計算書、事業報告書、キャッシュフロー計算書、附属明細書その他これらに準ずる書類) 企業グループによる応募の場合は、代表事業者について提出してください。	-
13	納税証明書	申込書の受付日を基準日として、3か月以内に発行された、下記の納税証明書(未納がないことの証明)を提出してください。 法人税、消費税及び地方消費税	原本

		法人所在地の都道府県税 法人所在地の市町村税 岡山県税 企業グループによる応募の場合は、全参画事業者について提出してください。	
14	その他必要に応じた書類	-	

官公庁の発行する証明書は、発行の日から3か月以内のものとしてください。

提出書類は、官公庁から発行されるものを除いてA4版で作成してください。なお、本四会社が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

企業グループの場合による応募の場合、上記書類に加えて次の書類を提出してください

	書類名	備考
1	企業グループ構成調書	様式第1-1号
2	企業グループ協定書の写し 【企業グループ協定書への記載事項】 ・目的 ・名称 ・事務所の所在地 ・企業グループの存続期間 ・代表事業者の名称及び業務 ・参画事業者の住所及び名称 ・各参画事業者の分担区分 ・意思決定機関の設置及びその運営規約 ・参画事業者の連帯責任	任意様式
3	グループ申請に係る参画事業者の委任状	任意様式

#### (4) 提出部数

正本1部、副本(コピーで可)1部

A4フラットファイルに綴じたものを1部としてください。

#### 6 提出書類の受付

提出方法：正1部、副1部を郵送等(書留郵便又は信書便。提出期限内必着)により提出すること。ただし、本四会社の承諾を得た場合に限り、書面を持参することができます。

提出先：本州四国連絡高速道路株式会社 経営計画部 経営計画課

〒651-0088 兵庫県神戸市中央区小野柄通4-1-22

電話：078-291-1056 FAX：078-291-1363

E-Mail：estate@jb-honshi.co.jp

受付期間：令和6年5月30日(木) 16時00分まで

#### 7 現地見学

##### (1) 実施方法

見学期間：令和6年4月4日(木)～令和6年4月5日(金)

10時00分から16時00分まで

参加方法：見学申込は、令和6年3月31日までに、見学申込書に希望日を記入のうえ、「6 提出書類の受付」に記載のE-mailへ提出してください。

## (2) 注意事項

見学は原則として1応募者につき60分以内、1回限りとします。

指定された日時以外の敷地外からの見学については特に期間を設けませんが、貸付物件の敷地内への立ち入りは固くお断りします。

見学に際し、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないよう配慮してください。

## 8 質疑応答

### (1) 質問方法

受付期間：令和6年4月8日(月)～令和6年4月15日(月)  
16時00分まで

提出方法：質問書を「6 提出書類の受付」に記載のE-mailへ提出してください。

電子メール以外の方法(口頭、電話、持参、郵送、FAX等)での提出や指定様式以外での質問は受け付けません。

受付期間以外の質問には、原則として回答しません。

### (2) 質問書への回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、本四会社ホームページに掲載します。

掲載期間：令和6年5月9日(木)～令和6年5月30日(木)

## 9 注意事項

提出書類は、受付期間内のみ受付します。受付期間内に必要な提出書類及び部数の提出がない場合は、応募がなかったものとして取扱います。

受付期間後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出はできません。

応募に必要な費用は、応募者の負担となります。また、提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。

本件業務に従事する本四会社社員及び本四会社関係者に対して、所定の方法(質問書による質問)以外で、応募にかかる不正な接触の事実が認められた場合は、失格とします。

提出された書類は返却しません。

書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届(様式任意)を本四会社まで持参又は郵送してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。

提出書類に虚偽がある場合、応募を無効とし所要の措置を講じることがあります。

提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、選定、公表、その他本四会社が必要と認める場合は、本四会社はこれを複製し無償で使用できるものとします。

本四会社の配布する実施要領等は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。

提出書類に用いる言語、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)に定める単位に限りします。

## 選定に関する事項

### 1 選定方法

選定は、ヒアリング（プレゼン）及び書類審査による審査結果をふまえ、本四会社が優先交渉権者及び次点者を決定します。

### 2 ヒアリング日程・場所

実施日：令和6年6月中旬予定

実施場所：本州四国連絡高速道路株式会社

〒651-0088 兵庫県神戸市中央区小野柄通4-1-22

実施日程は、応募書類の受付後、応募者に別途連絡します。

### 3 審査項目及び評価内容

審査項目及び評価内容については、別表「審査基準」を参照してください。

### 4 選定審査・評価

- (1) 基礎審査として応募者の資力信用審査を行い、評価が基準を満たさない場合は失格とします。企業グループで応募する場合は、参画事業者を含む全ての応募者について資力信用審査を行います。ただし、企業グループで、参画事業者が代表事業者の関連子会社のみで構成される場合は、代表事業者のみ資力信用審査を行います。
- (2) 審査は、応募者へのヒアリング（プレゼン）のほか、事業提案書及びリノベーション提案書等の応募書類について書類審査により実施します。
- (3) 最も評価点（各委員の評価点の合計）が高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点者として選定します。
- (4) 最高点の者が複数の場合は、それらの者のみを対象として再審査を行い、順位を決定します。再審査においても複数の同得点者が生じた場合は、協議によって順位を決定します。
- (5) 次に該当する場合は、失格とし、審査・評価は行いません。
  - ア 応募者が資格要件を満たさなくなった場合（企業グループの場合、参画事業者のうち1社でも満たさなくなった場合を含みます。）
  - イ 提出書類に虚偽があった場合
  - ウ 契約の履行が困難と認められる場合
  - エ 応募者が個別に本公募に係る本四会社関係者と接触を持つなど審査の公平性を害する行為があった場合
  - オ 応募者がヒアリングに出席しない場合
  - カ その他、本物件の借受者として不適と判断された場合
- (6) 評価点の合計が当該配点の合計の6割未満となった場合、その提案は不採用とします。
- (7) 応募者が1者のみの場合でもヒアリングは実施します。

### 5 ヒアリングの留意事項

- (1) ヒアリングについて非公開とします。
- (2) ヒアリングに要する応募者の費用は、全て応募者の負担とします。
- (3) ヒアリングの時間は、応募者による説明（プレゼンテーション）を30分以内とし、質疑応答は10分程度とします。
- (4) ヒアリングを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなします。
- (5) ヒアリング時に使用できる資料は、事前に提出された提案書類のみとします。資料の追

加、変更は受け付けません。

- (6) ヒアリング時に出席できる者は、応募者毎に5名以内とします。出席者についてはヒアリング出席者報告書によりヒアリング実施日の前日までに「6 提出書類の受付」に記載のE-mailへ提出してください。

## 6 選定結果の通知及び公表

- (1) 優先交渉権者に特定された者に対しては、特定された旨を書面により通知します。
- (2) 選定結果については本四会社ホームページに掲載します。
- (3) 提出した提案書において優先交渉権者に特定されなかった者に対しては、特定されなかった旨とその理由（非特定理由）を書面（非特定通知書）により、本州四国連絡高速道路株式会社代表取締役社長から通知します。
- (4) 上記(3)の通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に、書面（様式は自由）により、本州四国連絡高速道路株式会社代表取締役社長に対して非特定理由について説明を求めることができます。
- (5) 上記(4)の回答は、説明を求められる最終日の翌日から起算して10日（休日を含む。）以内に書面により行います。
- (6) 非特定理由の説明書請求の受付場所及び受付時間は以下のとおりです。
- 受付場所：「6 提出書類の受付」の提出先と同じ
- 受付期間：10時00分～16時00分

## 7 基本協定書の締結

優先交渉権者を決定後、本四会社と優先交渉権者による協議のうえ、特定賃貸借契約及びリノベーション工事請負契約を締結するにあたり、基本協定を締結していただきます。

### 契約等

#### 1 契約の締結（特定賃貸借契約及びリノベーション工事請負契約）

- (1) 本四会社は基本協定締結後、優先交渉権者との間で協議を行い、合意後、特定賃貸借契約、リノベーション工事請負契約を特命随意契約にて締結します。
- (2) 本四会社が指定する期限までに契約が締結できない場合、優先交渉権者の地位は消滅するものとします。消滅後、本四会社は優先交渉権者に代わって次点者と協議を行い、合意後、契約を締結できるものとします。
- (3) 次点者の地位は、優先交渉権者との契約の締結をもって消滅するものとし、この場合はその旨を通知します。
- (4) 次点者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ電話で連絡のうえ、辞退届（任意様式）を提出してください。
- (5) 契約の締結に関して必要な費用は、借受者の負担とします。
- (6) 当該契約締結後に、申請時に定めた諸条件に違反する事業を行った場合や、参加資格に該当しない借受者となった場合又は事業提案と異なる事業を行った場合には、契約を一方的に解除することがありますが、この解除により借受者に損害が発生しても、本四会社はその賠償の責任は負いません。

#### 2 貸付物件の引渡し

貸付物件は、貸付開始日に現状のまま引渡しとなります。

#### 3 公租公課

貸付物件に係る公租公課等は、本四会社の負担とします。

#### 4 貸付開始時期

借受者として決定した後も、貸付物件の引渡しまでの間はリノベーション工事等の手続きに一定期間を要しますのでご了承ください。

#### 5 貸付物件の原状回復及び返還

貸付期間が満了した場合又は契約の解除があった場合には、借受者は原状に戻して本四会社に返還するものとします。ただし、本四会社との協議のうえ承認を得た場合はこの限りではありません。なお、借受者は、造作の買取り有益費の償還等の請求を行うことはできません。

#### 注意事項

- (1) 行政や監督官庁への申請・届出、その他貸付物件の運営に関して必要な一切の手続きは、借受者の責任において行ってください。
- (2) 提案事業の実施にあたっては、改修工事計画等の近隣住民への周知、説明に努め、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、借受者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たるものとします。
- (3) 借受者は、貸付物件の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めてください。
- (4) 提案事業の着手にあたって、建築確認等の審査が必要な場合がありますので借受者の責任のもと事前に十分な確認をしてください。なお、建築にあたっては、建築基準法及び県条例等により指導がなされる場合があります。
- (5) 提案事業の実施にあたっては、借受者が故意又は過失などにより本四会社又は第三者に損害を与えた場合は、借受者が賠償責任を負うことになるため、借受者は、貸付物件の使用等に係るリスクに対応して適切な範囲で保険に加入することを検討ください。

#### 建築物の改修工事等における遵守事項

- (1) 建築物の改修工事等の手法及び、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。
- (2) 貸付物件への資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。
- (3) 作業期間中は、貸付物件の周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保に配慮すること。
- (4) 作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。
- (5) 建築物の改修工事等を業者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業提案に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

#### 問い合わせ先

本州四国連絡高速道路株式会社 経営計画部 経営計画課  
〒651-0088 兵庫県神戸市中央区小野柄通4-1-22  
電話：078-291-1056 FAX：078-291-0056  
E-Mail：estate@jb-honshi.co.jp



貸付物件の詳細等

1 貸付物件概要

建物の名称・所在地等	物件名称	伊島社宅				
	物件所在地	岡山市北区伊島町2丁目				
	地番	1224番地5、1225番地1、1225番地7、 1226番地1、1227番地2				
	敷地面積	1,973㎡				
	建物所有者	本州四国連絡高速道路株式会社				
	建物	家屋番号	1226番1			
		建物種類	共同住宅	建物構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建	
		管理戸数	16戸	床面積	1階	426.49㎡
					2階	479.82㎡
					3階	479.82㎡
	建築年月	昭和62年10月31日 新築				
	建物	家屋番号	1227番2			
		建物種類	共同住宅	建物構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建	
		管理戸数	6戸	床面積	1階	159.94㎡
					2階	159.94㎡
3階					159.94㎡	
建築年月	昭和62年10月31日 新築					
住戸部分	2 住戸明細表に記載のとおり					
その他の部分	階段					
建物設備	ガス	都市ガス				
	上水道	公共				
	下水道	公共				
	共聴アンテナ	あり				
付帯設備等	駐車場 (全26台)	住居付帯	普通自動車用	22台		
		住居付帯以外	普通自動車用	2台		
		有効活用提案 (駐車場以外の活用も可)	軽自動車用	2台		
	自転車・ バイク置場	有				
	半地下倉庫	有				

## 2 住居明細表

号室	間取り	面積	号室	間取り	面積
1-101	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-106	3LDK	79.97m <sup>2</sup>
1-102	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-201	3LDK	79.97m <sup>2</sup>
1-201	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-202	3LDK	79.97m <sup>2</sup>
1-202	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-203	3LDK	79.97m <sup>2</sup>
1-301	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-204	3LDK	79.97m <sup>2</sup>
1-302	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-205	3LDK	79.97m <sup>2</sup>
2-101	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-206	3LDK	79.97m <sup>2</sup>
2-102	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-303	3LDK	79.97m <sup>2</sup>
2-103	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-304	3LDK	79.97m <sup>2</sup>
2-104	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-305	3LDK	79.97m <sup>2</sup>
2-105	3LDK	79.97m <sup>2</sup>	2-306	3LDK	79.97m <sup>2</sup>

## 3 付属施設

施設名	面積
自転車・バイク置場	69.94m <sup>2</sup>
半地下倉庫	26.65m <sup>2</sup>