

東尾道社宅の貸付けに係る
サブリース事業者公募実施要領

2026年6月

本州四国連絡高速道路株式会社

目次

I	公募の趣旨	1
II	貸付けの条件	1
1	基本条件及び特定賃貸借の目的物	1
2	マスターリース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	特定賃貸借契約に基づく貸付けの条件	3
III	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	4
3	提案の条件	6
4	提案に係る留意事項	7
5	公募の手續等	7
6	提出書類の受付	10
7	現地見学	10
8	質問の受付	11
9	注意事項	11
IV	事業者の選定に関する事項	11
1	選定方法	11
2	ヒアリング日程・場所	12
3	選定審査・評価	12
4	選定結果の通知及び公表	12
5	基本協定書の締結	13
V	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	13
5	貸付物件の原状回復及び返還	13
VI	サブリース事業の実施に係る注意事項	13
VII	問合せ先	14
VIII	貸付物件の詳細等	14
1	建物概要	14
2	住居明細表	15

I 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。）の保有財産である「東尾道社宅」の有効活用を図るため、第三者（転借人）へ賃貸住宅として転貸することを目的とした事業（以下「サブリース事業」という。）を行うため貸付けを希望する事業者を募集するものです。

2 用語の定義

本実施要領における用語の定義について、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) 優先交渉権者

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。

(4) 次点交渉権者

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。

(5) 借受者

本四会社と特定賃貸借契約を締結する者をいう。

(6) 転借人

借受者との間で転貸借契約を締結する入居者をいう。

(7) 工事請負者

借受者又は借受者を含む企業グループの代表事業者若しくは参画事業者であって、本四会社との間でリノベーション工事請負契約を締結する者をいう。

(8) 特定賃貸借契約

本四会社と借受者との間で締結する賃貸住宅の賃貸借契約であって、借受者が、当該賃貸住宅の転貸を目的としたサブリース事業を行うために締結するものをいう。

(9) リノベーション工事請負契約

本四会社と工事請負者との間で締結するリノベーション工事の請負契約をいう。

(10) 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。

II 貸付けの条件

1 基本条件及び特定賃貸借の目的物

賃借人との賃貸借契約は、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。また、当該賃貸借契約は、原則として、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借とします。なお、本件建物の敷地（土地）は賃貸借の目的物に含まれません。

以下の（1）建物及び（2）付帯施設を特定賃貸借の目的物とします。

(1) 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、借受者に貸し付けます。

所 在	広島県尾道市高須町字東新涯2丁目4793番地5			
家屋番号	4793番5			
主たる建物 又は付属建物	種 類	構 造	延べ面積 (㎡)	築 年
主	共同住宅	鉄筋コンクリート造 スレート葺3階建	962.82	1993年3月新築
符号1	自転車置場	軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建	30.00	1993年3月新築
符号2	物置	軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建	14.46	1993年3月新築
符号3	物置	軽量鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建	22.47	1993年3月新築

※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情報です。応募者自身で現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

※居室等の概要は「Ⅷ 貸付物件の詳細等」に記載のとおりです。

(2) 付帯施設（建物の利用に付随して使用収益させる屋外施設）

原則として現状のまま借受者に貸し付けます。ただし、改修の提案を行った場合は、借受者の提案に基づく改修工事を行ったうえで貸し付けます。

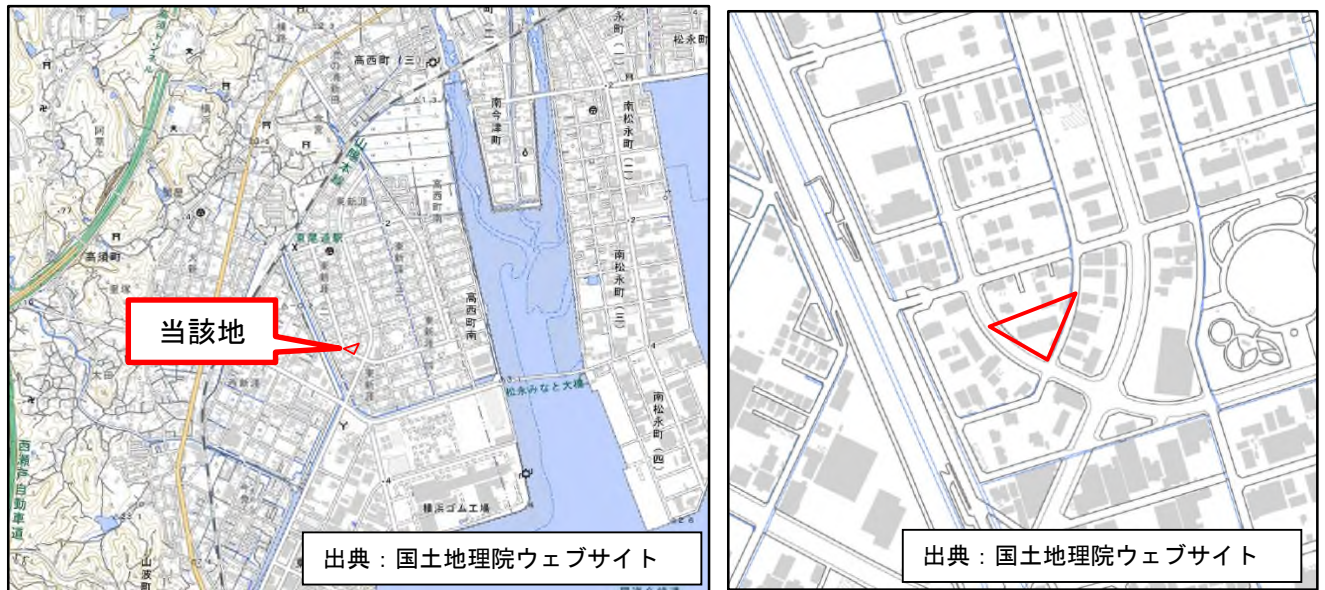
- ①駐車場（普通自動車用：現況17台）
- ②園地部分（約350㎡）
- ③その他敷地上にある建造物

(3) 土地（敷地）の概要（特定賃貸借の目的物に含みません）

所 在	広島県尾道市高須町字東新涯2丁目	
地 番	地 目	地積 (㎡)
4793番地5	宅地	1,649.73
合計		1,649.73

※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。

(4) 位置図



2 マスターリース手数料及び転借人への設定賃料の提案条件

- (1) マスターリース手数料：15%以下
- (2) 1戸当たりの家賃及び駐車場(1台)の合計設定賃料が73,000円以上(共益費除く)

3 貸付期間

貸付期間は、貸付開始から原則20年までとします。なお、実際の貸付期間及び貸付開始時期については、優先交渉権者の提案等を踏まえ、協議のうえ決定することとします。

4 特定賃貸借契約に基づく貸付けの条件

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

- ①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させないこと
- ②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①の定め反する使用をさせないこと

(2) 風俗営業等の禁止

- ①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ないこと
- ②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①の定め反する使用をさせないこと

(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ないこと

(4) 用途等の制限

上記(1)から(3)のほか、借受者は、本公募において提案した事業(以下「提案事業」という。)の履行にあたり、次の項目を遵守すること

- ①貸付期間内は、提案事業以外の用途に変更しないこと
- ②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すること
- (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、借受者は協力すること
- (6) 修繕の取扱い
提案事業の履行にあたって、貸付物件等の運営及び使用に係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の負担とするもの、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、借受者が負担すること
- (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。また、一部事業を再委託(子会社への再委託を含む)する場合は、本四会社の承諾が必要となります。
- (9) 契約の解除
次に該当する場合は、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、苦情の申立てはできません。
 - ①借受者が契約に定める義務に違反したとき
 - ②法令の変更、天災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等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、本四会社と借受者の協議により決定するものとします。

III 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は、全ての参画事業者が要件に該当する必要があります。

- (1) 広島県又は岡山県に、事業拠点(本社・支社・営業所等)を有すること。ただし、企業グループの場合は、賃貸物件の管理を担当する参画事業者が該当すればよいものとします。
- (2) 広島県又は岡山県で、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こと。ただし、企業グループの場合は、サブリース事業：賃貸物件の管理を担当する参画事業者、リ

ノバージョン工事：工事を担当する参画事業者が該当すれば、実績を有するものとし
ます。

- (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）を有すること
- (4) 企業グループで応募する場合、参画事業者間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
 - ① 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
 - ② 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
 - ③ 経営状態が著しく不健全であると認められる者
 - ④ 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) 過去2年以内において法令の規定に違反して営業を行ったと認められる者でないこと又は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、他の発注機関から業務を実施する地域又は地域の一部において、指名停止等を受けている期間中である者でないこと若しくは「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、業務を実施する地域又は地域の一部において、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、本四会社が定める「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
 - ① 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
 - ② 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「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

③その他の入札の適正さが阻害されると認められる場合

組合及び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①又は②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) 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含む、サブリース事業の事業提案を行うものとします。
- (2) リノベーションの提案は、本四会社の指定するモデル部屋を基準とし、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。また、貸付物件の躯体に係る現状の変更（増築、構造の大幅な改修等）や、各種配管の更新等を伴わない表層リノベーションを提案の基本とします。なお、過去に発生した漏水等が原因で1階の部屋を中心に天井、壁、床、配管等の損傷がありますが、漏水等への対応（天井、壁、床、配管等の修繕等）は提案内容から除いてください。
- (3) 自転車置場、物置及び園地は、既存のまま活用するほか、他目的への転用等も提案として認めます。
- (4) その他、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。
 - ①公募の趣旨に合致し、貸付物件を活用した提案であること
 - ②具体的な計画を伴った実現可能な提案であること

- ③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
（事前に法令の適否を確認しておくこと）
- ④宗教活動や政治活動を目的とした提案でないこと
- ⑤騒音、悪臭等により地域の生活環境に影響を及ぼすおそれのない提案であること
- ⑥公益を害するおそれのある提案でないこと

4 提案に係る留意事項

- (1) 提案書への記載内容に基づき、協議及び契約締結を行います。
- (2) 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。
- (3) 貸付物件は一括で貸し付けることとし、一部のみの貸付けは行いません。
- (4) 貸付物件の利活用の提案は、「Ⅷ 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。
- (5) 一部事業の再委託を予定する場合は、再委託先を明記してください。
- (6) リノベーション工事について、優先交渉権者に選定され本四会社と基本協定書を締結後（Ⅳ 5 「基本協定書の締結」を参照）、優先交渉権者により漏水による損傷について詳細調査を行ったうえで工事の見積額を再提出していただき、その金額をもとに協議を行います。協議の結果、リノベーション工事契約の締結が行われない場合がございますので、予めご了承ください。
- (7) (6) に定める工事の見積額の再提出に際し、詳細調査を踏まえて必要と判断された工事内容の追加・変更以外を理由とする見積額の増は、原則として認めません。
- (8) リノベーション工事契約の締結後、提案内容に基づきリノベーション工事に係る図面を作成し、本四会社へ提出していただきます。図面作成（設計）に係る費用も事業提案書に記入してください。
- (9) 本工事は、週休2日を前提とした工事費及び工期を確保した週休2日工事（発注者指定方式）とします。
- (10) その他、本実施要領に定めのない事項は、本四会社との協議によるものとします。

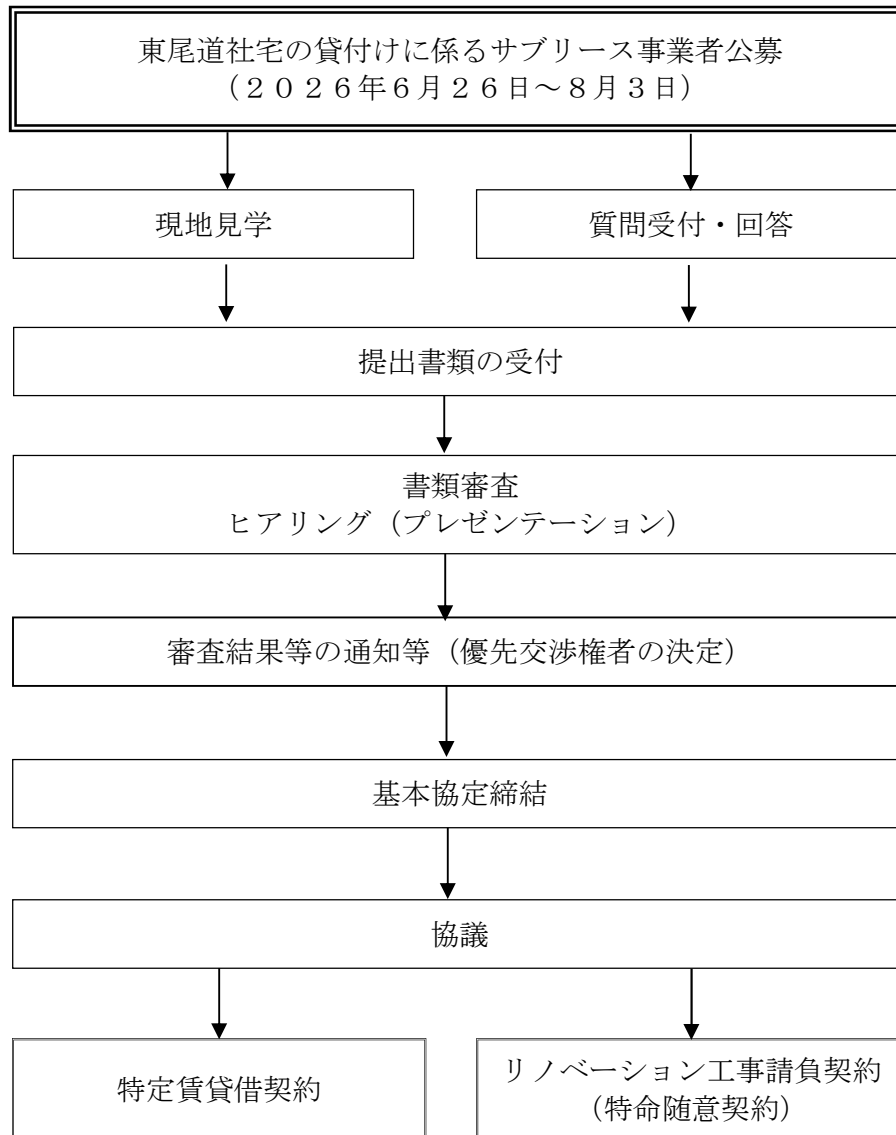
5 公募の手続等

(1) スケジュール（予定）

項目	日程 ※1
実施要領等の配布	2026年6月26日（金）～8月 3日（月）
現地見学	2026年7月 6日（月）～7月 7日（火）
質問の受付	2026年6月26日（金）～7月24日（金）
質問に対する回答	提出を受け付けた日の5営業日後～7月31日（金）
質問に対する回答の掲載期間	2026年8月 3日（月）まで
書類の提出締切	2026年8月 3日（月）
ヒアリング	2026年8月 6日（木）又は8月 7日（金） 予定
優先交渉権者の決定	2026年9月上旬 予定
特定賃貸借契約締結	2026年10月 予定
リノベーション工事契約締結	2026年10月 予定 ※2

- ※1 公平性に支障のない範囲で日程を変更する場合がございます。
- ※2 協議成立から工事契約締結まで約1か月必要となります。

【公募実施から契約締結までの流れ】



(2) 公募実施要領及び貸付物件に係る図面等の公表

期間：2026年6月26日（金）～8月3日（月）

本四会社ホームページからダウンロードしてください。郵送での配付は行いません。なお、資料は提案検討のための参考資料であり、現状と相違する場合は現状を優先します。

(3) 申込

応募者は、別紙「様式」を参考に、次の必要書類を提出してください。

○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（案）	—	任意様式
6	法人登記事項証明書 （履歴事項全部証明書）	○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法人登記事項証明書を提出してください。 ○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。	原本
7	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
8	財務関係書類	○直近3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。	—
9	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。 ①法人税、消費税及び地方消費税 ②法人所在地の都道府県税 ③法人所在地の市町村税 ○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。	原本
10	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ています。

企業グループによる応募の場合、加えて次の書類を作成のうえ提出してください

	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の有無	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、書面の持参による提出を認めません。

提出先：本州四国連絡高速道路株式会社 経営計画部 予算・資産企画課

〒651-0088 兵庫県神戸市中央区小野柄通4-1-22

電話：078-291-1058 FAX：078-291-1362

E-mail：estate@jb-honshi.co.jp

受付期間：2026年8月3日（月）必着

7 現地見学

(1) 実施方法

見学期間：2026年7月6日（月）～7月7日（火）の10時～17時

参加方法：申込は、2026年7月2日（木）までに、現地見学申込書（様式-第4号）に希望日時を記入のうえ、「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

①現地見学への参加は必須とします。応募を検討される事業者は必ず見学申込をしてください。

②見学は、原則として1応募者につき90分以内、1回限りとします。

③本四会社の指定するモデル部屋のほか、駐車場、駐輪場、物置及び園地部分を見学いただけます。

④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制限を設けませんが、貸付物件

の敷地内への立ち入りは固くお断りします。

8 質問の受付

(1) 質問方法

受付期間：2026年6月26日（金）～7月24日（金）の17時まで

提出方法：質問書（様式 - 第5号）を「6 提出書類の受付」に記載のE-mailへ提出してください。

※提出は電子メールによるものとし、指定様式以外で提出されたものは受け付けません。

※提出回数に制限は設けませんが、五月雨の提出はご遠慮ください。

※受付期間外の質問には、原則として回答しません。

(2) 質問書への回答

質問内容及び質問に対する回答は、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を除き、提出を受け付けた日（17時以降に受信したものはその翌営業日に受け付けたものとし）の5営業日後をめぐりに本四会社ホームページに掲載します。

9 注意事項

- ①提出書類は、受付期間内のみ受け付けます。期間内に必要な提出書類の提出がない場合は、応募がなかったものとして取り扱います。
- ②受付期間後の応募書類の追加、訂正、差替え等は原則として認めません。また、提出された書類は返却しません。
- ③応募に必要な費用は応募者の負担とします。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。
- ④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）以外で応募に係る不正な接触の事実が認められた場合は、失格とします。
- ⑤書類提出後に応募を辞退する場合は、予め電話又はE-mailで連絡のうえ、書面により辞退届（様式任意）を提出してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。
- ⑥提出書類に虚偽があった場合は、応募を無効とします。
- ⑦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します。
- ⑧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ます。
- ⑨様式はA4版（図面等は除く）とし、カラーにより作成してください。
- ⑩この様式集に記載されている印とは、印鑑証明書に登録のある印を示します。
- ⑪副本を複写で作成する場合、カラーでしか詳細を判別できない箇所はカラーで複写してください。提出書類の追加、差替え、訂正等はできません（本四会社から指示があった場合を除く）。

IV 事業者の選定に関する事項

1 選定方法

書類審査及びヒアリング（プレゼンテーション）による審査をふまえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

2 ヒアリング日程・場所

実施日：2026年8月6日（木）又は8月7日（金）（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

留意事項

- (1) 実施日時は、応募書類の受付後、応募者に別途連絡します。
- (2) ヒアリングは非公開とします。
- (3) 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。
- (4) 応募者による説明（プレゼンテーション）時間は30分以内とします。
- (5) ヒアリングを欠席又は指定時間に参集しない場合は、応募を辞退したものとみなします。
- (6) 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及びその概要版のみとします。新規の資料追加、提出資料の変更はできません。
- (7) ヒアリングの出席人数を、ヒアリング実施日の前日までに「Ⅲ 6 提出書類の受付」に記載のE-mailあてに連絡してください。
- (8) 応募者が1社のみの場合でもヒアリングは実施します。

3 選定審査・評価

- (1) 審査項目及び評価内容については、別紙「評価基準」を参照してください。
- (2) 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子会社又は関連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。
- (3) 審査は、事業提案書、リノベーション提案書等の応募書類の審査、応募者へのヒアリング内容の審査により行います。
- (4) 最も評価点が高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点交渉権者として選定します。
- (5) 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、協議により順位を決定します。
- (6) 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む）
 - 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
- (7) 評価点の合計が30点未満となった場合、その提案は不採用とします。

4 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) 選定結果は一定期間本四会社ホームページに掲載します。

- (3) 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を書面により通知します。また、次点交渉権者である場合は併せてその旨を通知します。
- (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(様式自由)により非特定理由について説明を求められます。
- (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7日(休日を含まない。)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。
 - ① 受付場所：「Ⅲ 6 提出書類の受付」の提出先と同じ
 - ② 受付期間：10時00分～16時00分

5 基本協定書の締結

優先交渉権者として選定後、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、基本協定書を締結していただきます。

V 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、基本協定書の締結後、優先交渉権者との間で協議を行い、合意した場合は、特定賃貸借契約、リノベーション工事請負契約(特命随意契約)を締結します。
- (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、本四会社は次点交渉権者と協議を行い、合意した場合は契約を締結できるものとします。
- (3) 次点交渉権者の地位は、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、その場合はその旨を通知します。
- (4) 優先交渉権者又は次点交渉権者の地位を辞退したい場合は、予め電話又はE-mailで連絡のうえ、書面により辞退届(任意様式)を提出してください。
- (5) 契約の締結に際し必要な費用は、借受者又は工事請負者の負担とします。
- (6) 契約の締結後に、契約書に定めた諸条件に違反する事業を行った場合、参加資格に該当しない借受者若しくは工事請負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。この解除により借受者又は工事請負者に損害が発生しても、本四会社はその賠償の責任を負いません。

2 貸付物件の引渡し

貸付物件は、貸付開始日に引渡時の現状有姿で引き渡します。

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は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、造作の買取り及び有益費の償還の請求を行うことはできません。

VI サブリース事業の実施に係る注意事項

- (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) リノベーション工事の着手にあたって、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。

VII 問合せ先

本州四国連絡高速道路株式会社 経営計画部 予算・資産企画課
 〒651-0088 兵庫県神戸市中央区小野柄通4-1-22
 電話：078-291-1058 FAX：078-291-1362
 E-mail：estate@jb-honshi.co.jp

VIII 貸付物件の詳細等

1 建物概要

建物の名称・所在地等	物件名称	東尾道社宅				
	物件所在地	広島県尾道市高須町字東新涯2丁目				
	地番	4793番地5				
	敷地面積	1,649.73㎡				
	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	4793番5			
		建物種類	共同住宅	建物構造	鉄筋コンクリート造 スレート葺3階建	
		管理戸数	12戸	床面積	1階	320.94㎡
					2階	320.94㎡
	3階				320.94㎡	
建築年月	1993年3月新築					
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				
付属建物	自転車置場	30.00㎡				
	物置	36.93㎡				
付帯施設	駐車場	全17台				
	園地	約350㎡				

2 住居明細表

号室	間取り	面積	号室	間取り	面積
101	3LDK	79.53㎡	203	3LDK	79.53㎡
102	3LDK	79.53㎡	204	3LDK	79.53㎡
103	3LDK	79.53㎡	301	3LDK	79.53㎡
104	3LDK	79.53㎡	302	3LDK	79.53㎡
201	3LDK	79.53㎡	303	3LDK	79.53㎡
202	3LDK	79.53㎡	304	3LDK	79.53㎡