

# 旧医師住宅及び旧看護師住宅売却に係る 公募型プロポーザル実施要領

## 第1 公募の趣旨

本件は、飛騨市（以下「市」という。）が保有する旧医師住宅及び旧看護師住宅の土地及び建物（以下「本件物件」という。）について、住宅供給の促進を図ることを目的として売却するものである。

神岡地域においては、近年、住宅需要の高まりに対して供給が十分に追いついておらず、住宅不足が深刻な課題となっている。このため、市が所有する本件物件を売却し、民間による住宅整備を促進することにより、地域における居住環境の向上及び市民生活の安定に資するものとする。

また、当該整備にあたっては、民間事業者が有する柔軟な発想やノウハウを活用することで、効率的かつ効果的な整備を推進し、市における将来的な維持管理に係る費用及び事務負担の軽減を図るものとする。

## 第2 本件物件の概要

### 1. 旧医師住宅

#### (1) 土地の概要

名 称	旧医師住宅
所 在 地	飛騨市神岡町東町 970 番 1
登 記 地 目	宅 地
敷地面積（登記）	1,909.37 m <sup>2</sup>

#### (2) 既存建物の概要

構 造		用 途	床 面 積	建 築 年	部屋数
A 棟	木造鋼板葺 2 階建	長屋住宅	188.144 m <sup>2</sup>	H 7 年	2 室
B 棟	木造鋼板葺 2 階建	長屋住宅	188.144 m <sup>2</sup>	H 7 年	2 室
C 棟	木造鋼板葺 2 階建	共同住宅	251.19 m <sup>2</sup>	H 9 年	4 室

※売却は土地及び建物を一体で売却するものとする。詳細は別紙の「財産調書」を参照すること。

### 2. 旧看護師住宅

#### (1) 土地の概要

名 称	旧看護師住宅		
所 在 地	飛騨市神岡町江馬町 12 番 17	飛騨市神岡町江馬町 12 番 18	
登 記 地 目	宅 地	宅 地	
敷地面積（登記）	284.49 m <sup>2</sup>	112.17 m <sup>2</sup>	

#### (2) 既存建物の概要

構 造	用 途	床 面 積	建 築 年	部屋数
木造鋼板葺 2 階建	看護婦住宅	252.58 m <sup>2</sup>	H 5 年	6 室

※売却は土地及び建物を一体で売却するものとする。詳細は別紙の「財産調書」を参照すること。

旧看護師住宅（飛騨市神岡町江馬町 12 番 17・18）



旧医師住宅（飛騨市神岡町東町 970 番 1）





### 第3 売却条件

---

#### 1. 法令遵守

買受人は、建築基準法、消防法、環境保護に関する法令等(市の条例及び規則を含む。)関係法令を遵守し、必要に応じて行政機関の指導を受けるものとする。

#### 2. 当該物件の新築又は改修及び供用開始

買受人は、本件物件を現状の室数(14室)以上を確保したうえで新築又は改修を行い賃貸住宅(用途:長屋又は共同住宅)として供用開始できるようにすること。なお、工事実施にあたり、建築基準法および岐阜県条例等の関係法令により、棟ごとに用途の制約が生じる場合があるため、提案にあたっては法令適合性を十分に確認すること。供用開始は令和9年2月末日までを目途に行うものとし、工事の進捗に応じ、完成した部分から順次供用を開始すること。ただし、既存物件の状況により、大規模な修繕又は建築確認申請が必要となる場合等には、この限りではなく、市と協議の上、供用開始時期を別途定めるものとする。

#### 3. 下水道への引込み工事

本件物件のうち旧医師住宅については、下水道接続が未実施であることから、供用開始までに、飛騨市水道事業給水条例に基づく下水道指定工事店による下水道接続工事を行うこと。

#### 4. 衛生器具設備の修繕

既存建物を改修する場合にあっては、供用開始後概ね15年間にわたり、民間賃貸住宅として使用できる状態とするため、供用開始までに、飛騨市水道事業給水条例に基づく指定給水装置工事事業者による必要な衛生器具設備の修繕工事を行うこと。

#### 5. 用途及び運営継続に関する要件

- (1) 本件物件は、賃貸住宅として利用するものとし、供用開始後15年間は、用途変更及び第三者への譲渡を行わないこと。ただし、市と協議の上、承認を得た場合を除く。
- (2) その他、やむを得ない事情がある場合は、事前に市と協議の上、その指示に従うものとする。

#### 6. 維持管理責任

取得後における全ての維持管理に関する責任及び費用負担は買受人に帰属する。

#### 7. 対象物件購入に関する要件(共同事業体による応募の場合)

共同事業体による応募を行う事業者に関し、本件物件の購入は、構成員たる単独法人での購入に限るものとする。

### 第4 参加資格

---

単独法人又は法人による共同事業体(以下「応募者」という。)とし、次の各号に掲げる要件を全て満たすものとする。

#### 1. 地元性・納税要件

応募者(単独法人・共同事業体の全ての構成員たる法人)は、応募時点において、飛騨地域(飛騨市・高山市・下呂市及び白川村の区域内)に継続的な事業活動の実態を有する事業所等を設置している法人であり、当該事業所に係る直近1年間の国税、県税及び市税に滞納がないこと。

#### 2. 賃貸住宅管理体制に関する要件

応募者(共同事業体の場合は構成員のいずれか)は、次に掲げる要件を全て満たすこと。

- ・賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和 2 年法律第 60 号）に基づき、国土交通大臣の登録を受けた賃貸住宅管理業者であること。
- ・自らが所有者又は管理運営主体として、賃貸住宅の管理運営実績を有し、本件物件についても安定的かつ継続的な賃貸住宅運営を行う能力を有すること。

### 3. 共同事業体に関する要件

共同事業体で応募する場合は、代表法人を定め、代表法人が本件事業全体について責任を負うものとする。

### 4. 欠格要件

応募者（共同事業体の場合は代表法人及び全ての構成員）は、次のいずれにも該当しないこと。

- ・暴力団、暴力団員、暴力団関係企業その他反社会的勢力。
- ・上記に準ずる者又はこれらと社会的に非難される関係を有する者。
- ・「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及び当該団体の役員又は構成員。
- ・「宗教法人法」（昭和 26 年法律第 126 号）第 2 条に規定する宗教団体。
- ・その他、公的資産の取得者として不適当と認められる者。

## 第 5 応募方法

### 1. 応募方法

#### (1) 公募型プロポーザル方式

本売却は、公募型プロポーザル方式により実施する。

#### (2) 審査委員会による審査

応募者が提示した事業計画等の内容について、審査委員会による総合的な審査を実施し、契約の相手方としての最優秀者を決定する。

### 2. 本件物件について

#### (1) 現況引き渡し

本件物件は現状有姿のまま引き渡すものとする。

### 3. 売却価格

#### (1) 最低売却価格

以下のとおり、各物件の最低売却価格を設定する。

最低売却価格は、本件物件の鑑定評価額を基に算定している。なお、建物については、老朽化の状況および本要領に基づき買受人が負担する修繕費用を勘案し、評価額から修繕相当額を控除した結果、建物価格を 0 円としている。

本件物件	最低売却価格(円)	内 訳	
		土地(円)	建物(円)
旧医師住宅	17,000,000	17,000,000	0
旧看護師住宅	6,900,000	6,900,000	0
合計	23,900,000	23,900,000	0

## (2) 応募者の提案価格

応募者は、最低売却価格以上の金額を提案することとし、買受希望価格が最低売却価格を下回る提案は、失格とする。

## 第6 応募保証金

応募者は、応募にあたり応募保証金を納入しなければならない。

### 1. 応募保証金の金額

2,390,000円

### 2. 応募保証金の納入

応募者は市が通知する「参加資格確認結果通知書」(様式第6号)をもって、応募保証金を令和8年4月17日(金)までに納入することとする。納入方法については、市の指示に従うものとする。

### 3. 応募保証金の還付等

応募保証金については、契約締結又は不成立後、以下のように取り扱う。

#### (1) 最優秀者

契約締結時に全額を契約保証金に差し替えることとし、売買代金支払い時にその全額を売買代金の一部へ充当する。

#### (2) 最優秀者以外の者

最優秀者以外の者については、契約終了後、原則として30日以内に、応募保証金返還請求書兼口座振替依頼書(様式第7号)に記入された銀行口座への振込により返還する。

## 第7 審査及び選定

### 1. スケジュール

項 目		提出期限及び日程
1	募集要領の公開期間	令和8年2月16日(月)～令和8年4月6日(月)
2	質問票受付期間	令和8年2月16日(月)～令和8年3月2日(月)
3	現地説明会参加申込期間	令和8年2月16日(月)～令和8年2月24日(火)
4	現地説明会	令和8年2月26日(木) 13:30～
5	質問票に対する回答期限	令和8年3月5日(木)
6	参加申込書兼誓約書等提出期間	令和8年2月16日(月)～令和8年4月6日(月)
7	参加資格確認結果通知書	令和8年4月9日(木)
8	応募保証金納入期限	令和8年4月17日(金)
9	企画提案書・買受希望価格書提出期限	令和8年4月17日(金)
10	審査(プレゼンテーション)	令和8年4月22日(水)
11	選考結果通知	令和8年4月24日(金)
12	仮契約締結	令和8年5月上旬

項 目		提出期限及び日程
13	契約締結	令和8年6月中旬以降

※日程は、飛騨市の都合により変更する場合がありますので、留意すること。

## 2. プロポーザルの手続き等

各提出期間及び日程は「1. スケジュール」を参照すること。

### (1) 募集要領等の公開

周知方法：飛騨市ホームページ (<https://www.city.hida.gifu.jp/>) からダウンロードすること。

掲載資料：

- ・公募型プロポーザル実施要領
- ・旧医師住宅及び旧看護師住宅売却に係る説明会参加申込書（様式第1号）
- ・質問票（様式第2号）
- ・参加申込書兼誓約書 単独法人用（様式第3号－1）
- ・参加申込書兼誓約書 共同事業体用（様式第3号－2）
- ・参加申込に係る構成員調書 共同事業体用（様式第3号－3）
- ・会社概要書（様式第4号－1）
- ・賃貸管理事業者 管理運営実績報告書（様式第4号－2）
- ・応募保証金に関する約定書（様式第5号）
- ・参加資格確認結果通知書（様式第6号）
- ・応募保証金返還請求書兼口座振替依頼書（様式第7号）
- ・参加辞退届（様式第8号）
- ・買受希望価格書（様式第9号）
- ・審査結果（候補者選定結果）通知書（様式第10号）

### (2) 現地説明会

参加申込：

- ・「旧医師住宅及び旧看護師住宅売却に係る説明会参加申込書（様式第1号）」に必要事項を記入し、持参又はFAX、若しくは電子メールで申込むこと。
- ・FAX又は電子メールでの申込みの場合、電話で受信確認をすること（土日祝日を除く。午前9時～午後5時）。

留意事項：

- ・参加人数は各法人及び団体等2名までとする。
- ・説明会に参加しない場合でも、企画提案公募への参加は可能とする。

### (3) 質疑受付及び回答

提出先：神岡振興事務所 地域振興課 地域振興係

質問方法：質問票（様式第2号）をFAX又はメールで提出し、必ず電話で受信確認をすること。

回答期限：令和8年3月5日（木）までに市から回答する。

回答方法：質問への回答は飛騨市ホームページに掲載し、個別に回答しない。ただし、質問の内容により、この公募型プロポーザルの公平性を確保できない場合には回答しないことがある。なお、質問に対する回答は、実施要領等の追加又は修正事項とみなすものとする。

#### (4) 提出書類及び提出方法

提出書類：本プロポーザルに参加する者は、次の書類を提出すること。なお、参加申込書兼誓約書等を市が受理した後、市から「参加資格確認結果通知書」（様式第6号）を送付し、参加資格の適否を通知する。

	様式	書類名	部数	提出期限
1	様式第3号-1	参加申込書兼誓約書 <span style="border: 1px solid black;">単独法人用</span>	1部	令和8年4月6日（月）
	様式第3号-2	参加申込書兼誓約書 <span style="border: 1px solid black;">共同事業体用</span>		
	様式第3号-3	参加申込に係る構成員調書 <span style="border: 1px solid black;">共同事業体用</span>		
2	様式第4号-1	会社概要書		
	様式第4号-2	賃貸管理事業者 管理運営実績報告書		
3	様式第5号	応募保証金に関する約定書		
4		法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書） （発行日から3カ月以内のもの、かつ原本）		
5	任意様式	直近の貸借対照表及び損益計算書並びに キャッシュフロー計算書（任意様式）		
6		国税・県税及び市税に滞納がないことの証 明書（法人用） （発行日から3カ月以内のもの、かつ原本）	1部	令和8年4月17日（金）
7		賃貸不動産経営管理士、宅地建物取引士証 明書の写し		
8	任意様式	企画提案書		
9	様式第9号	買受希望価格書	1部	

#### 参加申込書兼誓約書(様式第3号-1)等の提出

提出期限：令和8年4月6日（月）午後5時まで（郵送による提出については、4月6日（月）必着とする。）

提出先：神岡振興事務所 地域振興課 地域振興係

提出方法：持参又は郵送（郵送の場合は配達証明付郵便に限る）

※この公募型プロポーザルへの参加は、参加申込書兼誓約書（様式第3号）の提出をもって参加表明があったものとみなす。なお、参加表明後に参加を辞退する場合は参加辞退届（様式第8号）を提出すること。

#### 参加資格確認結果通知

参加資格確認結果通知書（様式第6号）は、参加申込書を提出した全ての者に対し、令和8年4月9日（木）までに電子メールで通知する。

#### 企画提案書、買受希望価格書の提出

上記の参加資格確認結果通知書（様式第6号）により、参加資格を有すると認められた者は以下により提出すること。

提出期限：令和8年4月17日（金）午後5時まで（郵送による提出については、4月17日（金）必着とする。）

提出先：神岡振興事務所 地域振興課 地域振興係

提出方法：持参又は郵送（郵送の場合は配達証明付郵便に限る）

### 作成にあたっての留意事項

- ・企画提案書は1社（1共同事業体）1提案とする。
- ・提案内容は任意様式とし、文字の大きさは10.5ポイント以上とする（図表に用いる文字はこの限りではないが読みやすい大きさとする）。
- ・提案書の規格は日本工業規格A4版（一部A3版資料折込使用可）とし、横書き、左綴じとする。また、下記「企画提案書記載事項」に示す構成及び順序とすること。
- ・専門的な知識を持たない者でも理解できるよう、図やイラスト等を用いた分かりやすい表現とすること。

### 企画提案書記載事項

記載項目	内 容
事業実施計画	・事業目的と基本方針及び具体的な事業内容 ・契約締結から供用開始までのスケジュール表 ・（共同事業体の場合）事業実施体制（構成員別の業務分掌）
新築又は改修の内容	・新築又は改修の目的と基本方針（平面計画図・設備更新・内装・施工方法等）
周辺環境等への影響	・住環境、周辺住民への影響、地域経済への影響など
事業実績等	・賃貸住宅の管理実績のほか管理体制や事業遂行能力
資金計画	・事業費用の詳細、資金調達方法等

### 買受希望価格書（様式第9号）

- ・旧医師住宅と旧看護師住宅それぞれの土地に関する金額を、明確に区別して記載すること。
- ・提案する金額は、最低売却価格以上であること。
- ・建物の買受希望価格には消費税を含めること。

### 失格事由

次のいずれかに該当する場合は、その時点で失格とし、選定対象から除外することとする。

- ・必要な提出書類を期限までに提出しなかった場合。
- ・提出書類に虚偽の記載があった場合。
- ・選定結果に影響を及ぼす恐れのある不正行為を行った場合。

## 3. 審査

### (1) 審査方法

提出された企画提案書等については、飛騨市が設置するプロポーザル審査委員会が定めた審査基準に基づき審査を行う。企画提案書を提出した者には、以下のとおりプレゼンテーション審査を実施する。

実施日：令和8年4月22日（水） ※市の都合により日程変更の場合がある。

出席者：業務実施責任者を含む3人以内

内 容：企画提案内容の説明及び質疑応答

時 間：1者につき40分以内（プレゼンテーション約30分、質疑応答約10分）

その他：会場、時間等の詳細は、参加資格確認結果通知書（様式第6号）とともに、別途連絡



する。

## (2) 評価基準及び審査方法

### 審査方法

プロポーザル審査委員会において、各審査委員が企画提案書等及びプレゼンテーションの内容を総合的に審査し、評価基準に基づき評価点をつける。評価点数は全審査委員の合計値を審査委員数で除して算出し、小数点以下第2位を切り捨てた数値を評価点数とする。

### 審査基準

- ・評価点数により順位を確定する。
- ・最高得点者が複数の場合は、プロポーザル審査委員会で順位を決定する。
- ・各評価項目に「劣る」の項目がある場合、選定しない。
- ・評価点数が60点未満の者は選定しない。
- ・応募者が1者の場合は、審査の結果、評価点数が60点未満の場合は選定しない。

## (3) 審査結果の通知

- ・審査の結果を全ての応募者に審査結果（候補者選定結果）通知書（様式第10号）で通知する。
- ・結果に対する異議は受け付けない。
- ・最優秀者については市ホームページに公表する。

## (4) 応募保証金返還請求書兼口座振替依頼書（様式第7号）の提出

(3)の通知により最優秀者以外の場合は、下記により提出すること。

提出期限：令和8年4月30日（木）午後5時まで（郵送による提出については、4月30日（木）必着とする。）

提出先：神岡振興事務所 地域振興課 地域振興係

提出方法：持参又は郵送

## (5) その他

- ・プレゼンテーション審査は非公開とする。
- ・プレゼンテーション審査は提出書類に基づき行い、新たな資料配布は認めない。

# ■審査基準

評価項目		評価の着目点	評価点
事業実施計画	事業の目的と基本方針	事業を通じて解決すべき課題や、地域への貢献について明確に説明され、事業の目的とその基本方針が示されているか。地域の課題にどのように対応するのかを具体的に記載されているか。	10点
	事業内容の具体性	提案する事業の内容が具体的で実行可能なものであることが示されているか。特に、提供するサービスや施設の内容、運営方法、技術的なアプローチが詳細に記載されているか。	10点
	スケジュールの妥当性	開始から供用開始までのスケジュールが現実的であることが示されているか。重要なマイルストーンや進行管理方法、予定されている期間に関する計画が明確に示されているか。	10点
新築又は改修の内容		既存の建物をどのように新築・改修するか具体的な計画がなされているか。使用する資材や工法、間取り変更の詳細、設計の方向性についての具体的な提案があるか。また、新築又は改修後の使用方法がどのように地域に貢献するかが示されているか。	10点
周辺環境等への影響		事業が周辺地域に与える影響について、特に住環境（プライバシー、騒音、防犯など）にどのように配慮しているかが示されているか。地域住民や自然環境への影響を最小限に抑えるための取り組み（例：緑化、騒音対策）についての提案があるか。	10点
事業実績等	事業実績	飛騨地域内における事業所の有無及び、これまでに手掛けた賃貸住宅の管理実績について、その内容や成果が具体的に示されているか。特に、リノベーションや地域開発に関する過去の実績を中心に、成功要因や得られた知見等が明確に示されており、事業の成果が客観的に確認できる内容となっているか。なお、飛騨市内に本社又は継続的な事業活動の実態を有する営業所を有し、飛騨市内において地域に根差した事業実績を有する場合は、特に高く評価する。	10点
	運営体制・進め方	事業実施責任者を含むチーム構成と役割分担が明確であり、長期にわたり安定的な運営が可能な体制となっているか。また、進行スケジュール、重要タスク、責任者を含む進行管理方法が具体的に示され、想定されるリスクとその対応策が明確であるか。	10点
資金計画		事業に必要な資金調達方法（自己資金、借入金、融資、助成金等）が明示され、各費用項目への資金配分を具体的に示されているか。また収益予測（賃貸収入、売却益等）や回収計画が示されているか。	10点
提案金額（※）		最高額を提示した者	20点

※提案金額に係る評価点は以下の計算により算出します。

$$\left( \frac{\text{「提案金額」に係る評価点}}{\text{（小数点第2位以下切り捨て）}} \right) = \left( \frac{\text{（応募者の提示価格} \div \text{最高額応募者の提示価格）}}{\times} \right) \times 20 \text{点}$$

## 第8 契約の締結等

---

最優秀者に決定した者を候補者として、契約締結に向けた仕様書の細目について市と協議を行う。協議に際しては、必要に応じ市から候補者の提案に対し見積額を含めて修正を求めることができることとし、候補者は誠実に協議に応じなければならない。なお、候補者との協議が不調の場合は、審査による順位づけに基づき次点となった者を新たに候補者として契約締結に向けた交渉を行う。

### 1. 契約の締結

- ・上記により決定された候補者と速やかに仮契約を締結する。ただし、本件物件の売却に係る契約は、地方自治法等に基づき議会の議決を要するため、候補者として仮契約を締結した場合でも、議会の議決を得られない場合は、当該仮契約は無効となる。
- ・本契約は議会の議決を得られた日をもって締結する。
- ・上記の契約書に貼付する収入印紙は、買受人の負担とする。

### 2. 契約保証金

- ・契約締結時、応募保証金の全額を契約保証金として充当する。
- ・契約保証金に利息は付けない。

### 3. 契約上の主な特約

#### (1) 契約不適合責任

本件物件は現状のままで引き渡し、数量不足や契約内容に適合しないことが判明しても、減額や損害賠償請求、契約解除はできない。

#### (2) 買戻し特約

- ・第3に掲げる売却に伴う条件に違反した場合、飛騨市は物件を買い戻すことができるものとし、所有権移転時に買戻特約登記を行う。その際、買受人は承諾書を提出すること。
- ・買戻し特約登記抹消時における登録免許税は買受人の負担とする。

### 4. 売買代金の支払

- ・買受人は、売買契約締結後 30 日以内に契約金額から契約保証金を差し引いた残金を納付することとし、振込手数料は買受人の負担とする。
- ・売買代金の支払が遅れた場合、契約は解除され、契約保証金は返金しない。

### 5. 所有権の移転等

- ・売買代金が完納された時点で所有権が移転するものとする。その際、土地に係る所有権移転登記は市が行い、登録免許税は買受人の負担とする。
- ・建物については、現状未登記物件であるため必要に応じて買受人において登記を行うこと。

## 第9 注意事項

---

### 1. 遵守事項

- ・この公募型プロポーザルに参加する者は、実施要領を熟読し、これを遵守すること。

### 2. 異議申立ての不可

- ・この公募型プロポーザルに参加する者は、実施要領等の内容及び決定内容について、不明や錯誤等を理由に異議を申し立てることはできない。

### 3. 費用負担

- ・応募に必要となる費用は、全て応募者の負担とする。

### 4. 書類の差し替え不可

- ・提出された書類について、差し替え及び再提出はできない。

### 5. 提出書類の取り扱い

- ・提出された書類は、飛騨市情報公開条例（平成 16 年条例第 14 号）の規定に基づき、個人情報等を除き、第三者に開示できるものとする。ただし、事業を営む上で競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非開示となる場合がある。
- ・提出書類は、応募を取り下げる場合を除き返却しない。
- ・提出書類の著作権は、応募者に帰属する。
- ・飛騨市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る。
- ・応募者から提供された従業員等の個人情報は、この公募型プロポーザルの実施に必要な連絡のみに用いることとし、他の用途には用いない。
- ・個人情報の取扱いは、飛騨市個人情報保護法施行条例（令和 4 年条例第 35 号）に基づく。

### 6. その他

- ・供用開始直後の貸し出しについては、東京大学宇宙線研究所及び飛騨市民病院に対し、交渉権を優先的に付与すること。
- ・所有権移転後、本件物件に関わる土地利用に関して、隣接土地所有者及び地域住民との調整等については、全て買受人において行うこと。
- ・事業の実施にあたって、紛争等が生じた場合は、買受人の責任と負担において、迅速かつ丁寧に対応し、その解決に当たること。

## 第 10 問い合わせ先

飛騨市 神岡振興事務所 地域振興課 地域振興係

〒506-1195 岐阜県飛騨市神岡町東町 378 番地

TEL: 0578-82-2253

FAX: 0578-82-0995

E-mail: kmsangyo@city.hida.lg.jp