令和８年度

市有地売払い実施要領
（公募型プロポーザル方式）

参加申込受付期間　　**自　令和８年１１月　９日（月）**
至　令和８年１１月２４日（火）

企画提案書類受付期間　**自　令和８年１２月　７日（月）**
至　令和８年１２月２５日（金）

伊那市役所　健康福祉部　社会福祉課　高齢者サービス係
〒396-8617　長野県伊那市下新田３０５０番地
電話 0265-78-4111（内線 2313）　ＦＡＸ0265-78-5778

１　公募の目的

対象の物件は面積が広く、開発に伴うまちづくりや周辺の地域環境への影響が懸念されることから、土地の購入目的や活用方法を提案いただき、内容を審査し、購入者を決定するものです。

２　対象物件

対象物件は、次の１物件です。

番号	物件名称 所在地等		最低売却価格	用途指定等
1	旧春富ふくじゅ園		27,100,000 円	指定なし
	（土地）	地積（㎡）		
	伊那市西春近7171番地1ほか※	3,988.64		
	（建物）	実測面積（㎡）		
	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺　平家建※	1,140.40		

※筆ごとの情報については、「19 物件の詳細について」をご確認ください。

（注）１）物件は、現状引渡しとなります。

２）地盤調査等は行っておりません。

３）建築に関係する法令手続きについて、事前に確認してください。

４）当物件の建物においては、現在、雨漏りやエアコンの不調等が見受けられます。また、これら以外にも不具合が存在していることが想定されますが、本物件は現状のまま引き渡すものとし、修復等の対応は行いませんので、あらかじめご了承の上でお申し込みください。

３　プロポーザル方式による落札者の決定

選定委員会において、参加申込者から提出された企画提案書のプレゼンテーションにより、審査基準に基づき事業計画および購入価格を総合的に評価し、落札者を決定します。

４　企画提案に必要な事項

企画提案にあたっては、周辺地域の環境に配慮するとともに、本物件を活用した、魅力あるまちづくりに寄与する企画を提案することとし、次の事項を含めて提案してください。

(1)　購入理由、目的

(2)　周辺地域との調和、景観への配慮

(3)　事業実施による地域への貢献

(4)　周辺の生活環境への配慮、公共の福祉に寄与する事項

５　禁止用途及び契約上の主な特約

(1) 売買契約においては、次の用途に供しないよう条件を付すこととします。

ア　周辺の住環境に影響を与える用途

イ　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項各号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、同条第１１項に規定する特定遊興飲食店営業又は同条第１３項に規定する接客業務受託営業

ウ　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（その団体の構成員等を含む。）が使用する用途

エ　前２号に掲げるもののほか、公序良俗又は公共の福祉に反する用途

(2) 上記(1)の条件に違反した場合は、契約を解除し、市が定める金額を違約金としてお支払いいただきます。

(3) 買戻特約を登記し、上記(1)の条件に違反した場合、及び提案内容と異なる用途で活用した場合は、契約締結から起算して５年間買い戻しができることとします。

(4) 当該土地の建築基準法上の制限や上下水道の利用等、建築にあたり手続きが必要な事項について、事前に担当機関に確認してください。

６　スケジュール

日　　程	内　　容
11 月　4 日（水）	告示
11 月　9 日（月）～11 月 24 日（火）	参加申込受付
11 月 25 日（水）～11 月 26 日（木）	現地見学会（希望者/事前予約）
11 月 30 日（月）～12 月　4 日（金）	質問書受付
12 月　7 日（月）～12 月 25 日（金）	企画提案書類受付
1 月 12 日（火）～ 1 月 20 日（水）	選定委員会による審査

1月21日（木）～ 1月29日（金）	落札者決定
2月中旬	土地売買契約の締結（契約保証金の納付）

（注）１）落札者の決定は、文書で通知します。

２）土地売買契約は、落札者の決定から２０日以内に行います。

３）落札者は、土地売買契約後、企画提案に基づいた事業を実施していただきます。（着手は契約から原則１年以内とします。）

7　プロポーザルへの参加資格及び参加方法

(1)　参加資格

参加できる方は、次のいずれにも該当しない方です。

ア　地方自治法施行令第１６７条の４（一般競争入札に参加することのできない者を定めた規定）に規定する者

イ　暴力団及びその構成員等（法人、事業所、団体等の役職員も含む）

ウ　未成年者

エ　伊那市に対し未納がある者

(2)　参加方法

参加に当たっては、「10　参加申込方法」に記載のとおり申し込んでください。

8　質問書の受付及び回答

(1)　質問書の受付

ア　提出方法

質問書（様式３）を直接お持ちいただくか郵送してください。（受付期間内必着とします。）

イ　受付期間

受付日は令和８年１１月３０日（月）から令和８年１２月４日（金）までで、受付時間は１１月３０日（月）が午前８時３０分から午後５時１５分まで、１２月１日（火）から１２月４日（金）が午前９時から午後４時３０分までです。

ウ　受付場所

〒396-8617（伊那市役所専用郵便番号）

長野県伊那市下新田３０５０番地

伊那市役所健康福祉部社会福祉課高齢者サービス係（伊那市役所１階）

(2) 回答

質問者に対し、質問書の受付日から３日以内に書面にて回答します。

（伊那市ホームページにも掲載します。）

※事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、意見の表明と解されるものについては回答いたしません。

９　現地説明

(1) 日　時　令和８年１１月２５日（水）または、１１月２６日（木）の午前９時から午後３時まで（正午から午後１時を除く。）

(2) 申込み　現地説明を希望される場合は、電話等にて事前に予約を行ってください。

10　参加申込方法

(1) 申込みに必要な書類

ア　個人の場合

参加申込書（様式１）、誓約書（様式２）、印鑑証明書　各１通

イ　法人の場合

参加申込書（様式１）、誓約書（様式２）、印鑑証明書　各１通

（注）　１）申込書に記載された氏名が、売買契約締結及び所有権移転登記の際の名義となります。

２）印鑑証明書は、発行後３か月以内のものとします。

３）印は、印鑑証明書の印鑑（実印）を押印してください。

４）使用する用途により、その他必要な書類の提出を依頼する場合があります。

(2) 参加申込みの方法

必要な書類を直接お持ちいただくか郵送してください。郵送の場合は、書留又は簡易書留により提出してください。なお、普通郵便で提出されたものは無効になります。

ア　受付期間

令和８年１１月９日（月）から令和８年１１月２４日（火）の午前８時

３０分から午後５時１５分までです。なお、直接お持ちいただく場合、土曜日、日曜日、祝日の受付は行いません。

イ　受付場所

〒396-8617（伊那市役所専用郵便番号）

長野県伊那市下新田３０５０番地

伊那市役所健康福祉部社会福祉課高齢者サービス係（伊那市役所１階）

ウ　留意事項

(ｱ) 郵便による申込みの場合は、受付期間内に到達したものを受け付けます。

(ｲ) ファックスや電子メールによる申込みはできません。

(ｳ) 記入誤りや不備があった場合は、申込みが無効となることがあります。

11　参加資格者の決定

提出された書類により資格審査を行い、参加資格の有無については、書面にてお知らせします。

なお、参加資格を有すると認めた方であっても応募締切の日までに、次のいずれかに該当することが明らかになったときは、参加資格を取り消します。

(1) 「７　参加者の資格及び参加方法　(1)参加資格」のいずれかに該当することになったとき

(2) 参加申込書等に、虚偽の記載をしたことが明らかになったとき

(3) その他応募に関する条件に違反した応募

12　企画提案書類の提出

(1) 提出書類

ア　企画提案書（様式４）

※添付資料　(ｱ) 住所証明（法人においては法人登記簿謄本、個人においては住民票）

(ｲ) 直近の決算書（個人の場合は所得証明書）

(ｳ) 改修予定図面、利用予定図等

※そのほか、文章を補完するための資料が必要な場合は、適宜添付してく

ださい。

イ　価格提案書（様式５）

(ｱ) 価格提案書には、物件の購入希望価格を記載してください。

(ｲ) 価格提案書は、黒のペン又はボールペンで記入してください。

(ｳ) 金額の頭に必ず「￥」を付けてください。

(ｴ) 金額を訂正した価格提案書は、無効となります。

(ｵ) 価格提案書は、長形３号の封筒に入れて糊付け割印してください。表面に「価格提案書」と記入するとともに、物件名称及び入札者の住所、氏名を記入してください。

（注） 印は、印鑑証明書の印鑑（実印）を押印してください。

(2) 応募の方法

必要な書類を直接お持ちいただくか郵送してください。郵送の場合は、書留又は簡易書留により提出してください。なお、普通郵便で提出されたものは無効になります。

(3) 受付期間

令和８年１２月７日（月）から令和８年１２月２５日（金）の午前９時から午後４時３０分までです。なお、直接お持ちいただく場合、土曜日、日曜日、祝日の受付は行いません。

(4) 受付場所

〒396-8617（伊那市役所専用郵便番号）

長野県伊那市下新田３０５０番地

伊那市役所　健康福祉部社会福祉課高齢者サービス係（伊那市役所１階）

(5) 留意事項

ア　郵便による応募の場合は、受付期間内に到達したものを受け付けます。

イ　ファックスや電子メールによる申込みはできません。

ウ　記入誤りや不備があったときは、応募が無効となることがあります。

エ　企画提案についてのプレゼンテーションを１月中旬に行います。

オ　本プロポーザルに要した費用は、全て参加申込者の負担とします。

(6) 辞退について

参加を辞退する場合は、辞退届（様式６）を提出してください。

13　選定委員会による審査

(1) 選定委員会

企画提案に係る審査は、「市有地売払者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において審査します。

(2) 審査方法

選定委員会では、企画提案書及び付属資料及び価格提案書の内容について、プレゼンテーションにより落札者を選定します。審査項目は、次に定める項目とします。

(3) 審査項目

企画提案書類の審査項目及び配点は、審査基準のとおり 100 点満点で評価し、審査項目の配点割合は、次のとおりとします。

ア　審査基準

審査項目	審査項目の詳細	配点
周辺との調和	用途・目的、環境への影響、交通への影響	３０
地域貢献性	雇用の創出や､地域の生活環境および魅力を向上させる要素	３０
事業の実現性	建築計画、法的な妥当性、資金計画、スケジュール、事業実績及び運営	２０
提案価格		２０
総合評価点		１００

イ　応募の無効

最低売却価格を下回る応募は無効とします。

(4) 審査結果の公表

選定委員会における審議の内容は非公開としますが、落札物件に関する総合評価点は公表します。

14　土地売買契約の締結

(1) 落札者には、落札者の決定日から２０日以内に土地売買契約を締結していただきます。期限までに契約を締結しない場合は、落札は無効となり、落札金額の１００分の５以上に相当する額を納付していただきます。

(2) 落札者は、契約と同時に契約金額の１００分の１０以上に相当する額を契約保証金として支払ってください。

(3) 売買契約の締結は、参加申込書に記載された名義で行います。

(4) 契約時には「17　落札者の負担等(1)」に記載のある収入印紙をご用意ください。

15　売買代金の支払方法

(1) 売買代金と契約保証金との差額を、市が発行する納入通知書により、原則として契約締結の日から２か月以内に一括でお支払いいただきます。

(2) 期限までに納入されない場合は、契約が解除され、納付された契約保証金は市に帰属し、返還されません。

16　所有権の移転等

(1) 売買代金を完納していただいたときに所有権の移転があったものとし、物件を引き渡すものとします。

(2) 土地の所有権移転登記は、物件の引き渡し後に市が行います。

(3) 参加申込書に記載された名義で所有権の移転登記を行います。

17　落札者の負担等

(1) 売買契約書（市保有分１通）に貼付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税や登記手続き費用等、本契約の締結及び履行に必要な一切の費用は、落札者の負担となります。

(2) 売却物件の引渡しは売買代金納付時の現状有姿で行います。当該物件内の動産類やゴミなどの撤去、地盤調査などは、すべて落札者自身で行っていただきます。

(3) 売却物件について、第３者の権利等の設定による負担、当該物件の所有者が負担すべき責務等、落札者が引き受けなければならない法的義務については、落札者の負担となり、当市は責任を負担しません。

(4) 記載面積と実測面積との齟齬など、本件売却から生ずる責任については契約書に定めるとおりとします。なお、売買物件の契約不適合責任（履行の追完、代金減額、損害賠償、契約解除等）の免責および取扱いは、消費者契約

法に定める消費者に該当するか否かにより異なります。詳細については、契約書（第 18 条）をご確認ください。

18　異議申し立て

応募者は、応募後、公告、契約約款、案内書等についての不明を理由とする異議の申し立てはできません。

19　物件の詳細について

(1) 土地

所在	番地	地目		地積	
		登記	現況	登記	実測
伊那市西春近	7165 番 4	山林	宅地	52 ㎡	54.34 ㎡
同上	7168 番 3	山林	宅地	43 ㎡	39.00 ㎡
同上	7169 番 1	山林	宅地	621 ㎡	572.45 ㎡
同上	7170 番 1	山林	宅地	1,339 ㎡	1,339.04 ㎡
同上	7170 番 4	公衆用道路	宅地	144 ㎡	144.89 ㎡
同上	7171 番 1	山林	宅地	348 ㎡	628.65 ㎡
同上	7172 番 2	山林	宅地	626 ㎡	626.98 ㎡
同上	7173 番	山林	宅地	125 ㎡	198.95 ㎡
同上	7174 番 3	山林	宅地	193 ㎡	193.66 ㎡
同上	7175 番 3	山林	宅地	47 ㎡	47.13 ㎡
同上	7174 番 4	公衆用道路	宅地	9.11 ㎡	9.11 ㎡
同上	7165 番 7	公衆用道路	宅地	58 ㎡	58.69 ㎡
同上	7169 番 6	公衆用道路	宅地	75 ㎡	75.75 ㎡
				3,680.11 ㎡	3,988.64 ㎡

(2) 建物

年月日	区分	床面積
平成 9 年 3 月 14 日	建築	1,098.24 ㎡
平成 15 年 3 月 31 日	増築	9.00 ㎡
平成 17 年 1 月 25 日	増築	9.52 ㎡
平成 22 年 3 月 25 日	増築	23.64 ㎡
合計		1,140.40 ㎡

参考資料

1　印紙税額（令和８年５月２２日現在）

契　約　金　額	印紙税額
１万円から　　５０万円まで	２００円
５０万円を超え　　１００万円まで	５００円
１００万円を超え　　５００万円まで	１，０００円
５００万円を超え　１０００万円まで	５，０００円
１０００万円を超え　５０００万円まで	１０，０００円
５０００万円を超え　１億円まで	３０，０００円

※不動産の譲渡に関する契約書のうち、平成 26 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日までの間に作成されるものは、上記のとおり、印紙税額が軽減されます。

2　登録免許税額

(1)　所有権の移転登記

①土地の場合

課税標準の価額×１０００分の１５

②建物の場合

課税標準の価格×１０００分の２０

※ ①の税率は、令和１１年３月３１日までに登記を受ける場合です。

※ ①、②とも、課税標準の価額は、固定資産税評価額に相当する額です。

(2) 買い戻し特約の設定及び抹消

不動産１個につき、それぞれ１，０００円

※不動産１個とは、土地は１筆、建物は１個を指します。

上記の額等は、法改正等により変更になる場合があります。