

箱根老人ホームに係る  
県有財産の譲渡先  
募集要項

令和5年4月

神奈川県福祉子どもみらい局  
福祉部高齢福祉課

## 目次

1	趣旨	3
2	売買契約・運営開始時期（予定）	3
3	応募資格	3
4	譲渡の条件	4
5	譲渡の対象物	6
6	募集及び選定等のスケジュール	8
7	応募の手続き	8
8	審査及び選定	11
9	売買契約の締結等	13
10	その他	13
11	事務局	14

### （別紙）

- 別紙 1 箱根老人ホームの概要
- 別紙 2 譲渡資産に係る特記事項
- 別紙 3 事業計画書の作成について
- 別紙 4 県有財産（箱根老人ホーム）譲渡先選定基準
- 別紙 5 県有財産売買契約書（案）

### （様式）

- 様式 1 県有財産（箱根老人ホーム）の譲渡に係る現地見学会参加申込書
- 様式 2 県有財産（箱根老人ホーム）の譲渡に係る質問書
- 様式 3 県有財産（箱根老人ホーム）の譲渡に係る応募申込書
- 様式 4 県有財産（箱根老人ホーム）の譲渡に係る事業計画書
- 様式 5 県有財産（箱根老人ホーム）の譲渡に係る買受価格提案書
- 様式 6 応募者役員名簿
- 様式 7 県有財産（箱根老人ホーム）の譲渡に係る誓約書

## 1 趣旨

この要項は、社会福祉法人 神奈川県社会福祉事業団（以下「事業団」という。）が運営している箱根老人ホームに係る県有財産（土地・建物）の譲渡先の募集に関して、必要な事項を定める。

## 2 売買契約・運営開始時期（予定）

- ・ 県有財産売買契約時期 令和5年9月（予定）
- ・ 譲渡先による施設運営開始時期 令和6年4月（予定）

## 3 応募資格

### （1）応募資格

令和5年4月1日現在、県内において特別養護老人ホーム等の介護保険施設の1年以上の経営実績を有する社会福祉法人とし、法人の役員構成及び資金計画等が適正で、健全で安定した法人運営及び施設運営が見込まれること。

### （2）応募者の欠格事項

次のいずれかに該当する社会福祉法人は、応募者となることができない。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により一般競争入札の参加を制限されている法人
- イ 神奈川県から神奈川県指名停止等措置要領（平成18年4月1日施行）により、競争入札の参加に関して指名停止を受けている法人
- ウ 会社更生法、民事再生法等に基づき更生または再生手続をしている法人
- エ 法人都道府県民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を完納していない法人
- オ 神奈川県暴力団排除条例第9条の規定に基づき、次の各号に該当する場合
  - （ア）暴力団員による不当な行員の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団
  - （イ）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員
  - （ウ）法人にあっては、代表者又は役員のうち（イ）に規定する暴力団員に該当する者があるもの
- カ 介護保険法第70条に基づく指定の欠格事由又は同法第77条に基づく指定の取消要件に該当する場合

## 4 譲渡の条件

### (1) 特別養護老人ホーム等の運営

#### ア 特別養護老人ホーム及び（介護予防）短期入所生活介護の運営継続

現在地で次に定める運営基準を遵守した上で、少なくとも 10 年間は特別養護老人ホーム等を運営すること。ただし、これに付加して介護保険関連事業を行うことは妨げない。

- (ア) 特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準を定める条例（平成 25 年神奈川県条例第 16 号。以下「特養条例」という。）
- (イ) 指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成 25 年神奈川県条例第 17 号）
- (ウ) 指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営に関する基準等を定める条例（平成 25 年神奈川県条例第 20 号）
- (エ) 指定介護予防サービス等の事業の人員、設備、運営等に関する基準等を定める条例（平成 25 年神奈川県条例第 21 号）

#### イ 入所定員・利用定員等

- (ア) 特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）入所定員は 86 人とすること。
- (イ)（介護予防）短期入所生活介護の利用定員は 4 人とすること。
- (ウ) 上記定員数に必要な入浴、排せつ、食事等の介護、相談及び援助、社会生活上の便宜の供与その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話を行うとともに、社会福祉事業に関する熱意及び能力を有する職員により、当事者の目線に立った適切な処遇を行うこと。
- (エ) 事業団から事業譲渡を受ける日までの間に、現に入所している者に対して、入所を継続するか個別に意思を確認の上、引き続き入所を希望する場合は、入所契約を締結すること。
- (オ) 社会福祉法人等による生計困難者に対する介護保険サービスに係る利用者負担軽減制度事業を実施すること。
- (カ) 生活保護法指定介護機関として（みなし）指定を受けること。

#### ウ 人材確保・育成

- (ア) 施設長就任予定者は、「特養条例」の規定に該当する者であること。
- (イ) 介護職員等については慢性的な人手不足の状況にあることを踏まえ、職員の採用活動は、計画的かつ早期に対策を行うものとし、施設の開設時まで「特養条例」の規定を満たす人員を確保すること。
- (ウ) 事業団から事業譲渡を受ける日までの間に、当該老人ホームの業務に従事している者に対して、雇用条件を明示の上、勤務を継続するか個別

に意思を確認の上、引き続き従事することを希望し、雇用契約に合意する意思を示した場合は、雇用契約を締結すること。

(エ) 介護職員等について、不足する人数は、譲渡先が確保すること。

(オ) 介護職員等に対し十分な研修等を行うこと。

## エ 開設後の安定した施設運営

資金計画については、十分な運転資金を確保すること。また、継続的な施設運営のため、将来の建物修繕等も視野に入れた堅実な収支見込みに基づく計画により安定した施設運営を行うこと。

## オ ともに生き支えあう地域づくりの取組

地域との連携や多世代交流など、ともに生き支えあう地域づくりの取組に留意した施設の運営を行うこと。

## カ 法令遵守

施設運営に関連する各種法令を遵守すること。

## (2) 譲渡方法

譲渡の方法については、土地・建物とも有償譲渡とし、各種資料と現況が異なる場合は、現況を優先する。

## (3) 土地

ア 令和5年9月以降の売買契約で締結する引渡し日の現況とし、当該土地上のフェンス、擁壁、舗装、立木等を含むこととする。なお、土地の使用許可については、(6) 参照のこと。

イ 境界確認が終了していない隣接地が2件ある。

ウ 地下埋設物調査及び土壌汚染調査は行っていない。

## (4) 建物

ア 令和5年9月以降の売買契約で締結する引き渡し日の現況とし、有償譲渡する土地に現存する建物とする。

イ 職員宿舎及びプロパン庫(職員宿舎用)については、老朽化(昭和46年建築)により使用していない。所有権移転後3年以内に除却すること。

ウ 全ての建物の耐震の状況は不明

エ 建物は、法務局に所有権保存登記をしていない。

## (5) 土地・建物の転用・転売禁止

特別養護老人ホーム等の運営の用途に10年間供することとし、売買契約を締結する際は、その他の用途に供すること並びに売買物件の全部又は一部の所有権の移転を防止するための買戻し特約を付す。

なお、特別養護老人ホーム等の運営に直接の影響が及ばない不動産の譲渡等については、県との協議によることとする。

## (6) 使用許可

### ア 使用許可（貸付）

次の土地の使用を許可すること。

(ア) 東京電力パワーグリッド(株) 小田原支社 第一種電柱3本、第二種電柱2本、第三種電柱1本、支線 3条

(イ) 箱根町 標識 1基 (カーブミラー) 消防ホース 格納庫 0.26 m<sup>2</sup>

(ウ) 東日本電信電話(株) 神奈川事業部 共架電線3本

### イ 使用許可申請

次について使用許可申請を行い、契約締結の上、契約書に基づき賃借料を支払うこと。

(ア) 個人 排水管敷設 26m 賃借料 10,000 円/年 (参考：現契約額)

(イ) 個人 排水管敷設 30m 賃借料 24,300 円/年 (参考：現契約額)

## (7) 温泉使用料

温泉を継続して使用する場合は、箱根温泉興業有限会社に温泉使用料を支払うこと。(令和5年3月時点)

220,000 円 (5口・税込) × 12 月 = 2,640,000 円/年

また、所有権変更に伴う名義変更料 (33 万円 (税込) / 1 口) を支払うこと。330,000 円 × 5 口 = 1,650,000 円

## 5 譲渡の対象物

### (1) 対象物

ア 土地 地積合計 6,603.85 m<sup>2</sup>

#### (ア) 入所棟

	所在	地番	地積	地目
1	足柄下郡箱根町宮城野	58-20	866.00 m <sup>2</sup>	山林
2	足柄下郡箱根町宮城野	53-2	280.00 m <sup>2</sup>	山林
3	足柄下郡箱根町宮城野	58-9	1,586.00 m <sup>2</sup>	山林
4	足柄下郡箱根町宮城野	58-18	710.00 m <sup>2</sup>	山林
5	足柄下郡箱根町宮城野	53-3	786.00 m <sup>2</sup>	山林
6	足柄下郡箱根町宮城野	58-19	555.00 m <sup>2</sup>	保安林※
7	足柄下郡箱根町宮城野	61	938.00 m <sup>2</sup>	山林
合計			5,721.00 m <sup>2</sup>	

※は、県西地域県政総合センターが国に保安林解除の手続きを行う予定である。

(イ) 職員宿舎

	所在	地番	地積	地目
1	足柄下郡箱根町宮城野	167-3	882.85 m <sup>2</sup>	宅地

イ 建物 延床面積合計 4,680.45 m<sup>2</sup>

(ア) 入所棟

	建物名称	構造	延床面積	建築年月日
1	入所棟	鉄筋コンクリート造 3階建	3,910.01 m <sup>2</sup>	H7.10.2
2	プロパン庫	鉄骨造	12.90 m <sup>2</sup>	H7.10.2
3	ゴミ置場	鉄骨造	10.84 m <sup>2</sup>	H7.10.2
合計			3,933.75 m <sup>2</sup>	

(イ) 職員宿舎 (老朽化により使用していない。)

	建物名称	構造	延床面積	建築年月日
1	職員宿舎	鉄筋コンクリート造 4階建	741.36 m <sup>2</sup>	S46.10.1
2	プロパン庫(職員宿舎用)	コンクリートブロッ ク造	5.34 m <sup>2</sup>	S46.10.1
合計			746.7 m <sup>2</sup>	

※建物は、法務局に所有権保存登記をしていない。土地は法務局に登記済

(2) 購入希望価格

譲渡の対象物のすべてを有償譲渡するので、様式5「箱根老人ホームの譲渡に係る買受価格提案書」により、購入希望価格(税抜き)を提案すること。

なお、最低譲渡価格を下回る提案は、失格とする。

・最低譲渡価格 79,800,000円(税抜き)(不動産鑑定に基づく額)

内訳 ア 入所棟 対象地 29,320,000円  
対象建物 48,560,000円  
対象不動産 77,880,000円

イ 職員宿舎 対象地 24,370,000円  
建物解体費 △22,450,000円 ※  
対象不動産 1,920,000円

※老朽化(昭和46年建築)により使用していない職員宿舎及びプロパン庫(職員宿舎用)については、譲渡先が除却する前提

### (3) 留意事項

ア 売買契約で締結する引渡し日の現況をもって引き渡し、県は瑕疵担保責任を一切負わない。

イ 県有財産（建物）の有償譲渡に当たっては、関東信越厚生局から財産処分の承認を得る必要がある。

なお、承認が得られない場合、売買契約の締結を延期したり、契約の締結ができないことがある。この場合、応募や譲渡の準備のために負担した費用等について、県は一切補償しない。

## 6 募集及び選定等のスケジュール

内容	日程
募集要項の配布	令和5年4月12日～6月30日
現地見学会への申込み期間	令和5年4月13日～5月8日
質問の受付期間（第1回）	令和5年4月13日～4月21日
質問への回答（第1回）	令和5年4月28日を目途に公表
現地見学会	令和5年5月15日頃
質問の受付期間（第2回）	現地見学会翌日～5月24日
質問への回答（第2回）	令和5年5月31日を目途に公表
応募書類の提出期間	令和5年6月1日～6月30日
選定委員会の開催	令和5年7月
選定結果の通知	令和5年8月
売買契約等の締結	令和5年9月
所有権移転、譲渡先による 施設運営開始	令和6年4月1日

## 7 応募の手続き

### (1) 募集要項の配布

ア 配布期間 令和5年4月12日（水）から6月30日（金）まで

イ 配布時間 土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除く。）

ウ 配布場所 後述の11の事務局（以下「事務局」という。）

（神奈川県ホームページからダウンロードも可能です）

### (2) 現地見学会

ア 開催日 令和5年5月15日頃

イ 申込み方法



様式1「県有財産（箱根老人ホーム）の譲渡に係る現地見学会参加申込書」を持参、郵送、ファクシミリ又は電子メールにより提出してください。

- ウ 申込み期間 令和5年4月13日（木）から5月8日（月）まで
- エ 受付時間 土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除く。）
- オ 申込み先 事務局
- カ 参加人数 1法人あたり5人以内とします。

### （3）質問の受付及び回答

県有財産（土地・建物）及び本募集要項の記載、応募の手続き等に関しては、次のア～オにより、事務局に質問してください。

箱根老人ホームに係る現在の事業運営等に関しては、後述10（1）に記載の事業団の担当者に問い合わせてください。

#### ア 質問方法

様式2「県有財産（箱根老人ホーム）の譲渡に係る質問書」を持参、郵送、ファクシミリ又は電子メールにより提出してください。

- イ 受付期間 第1回 令和5年4月13日（木）～4月21日（金）  
第2回 現地見学会翌日～5月24日（水）
- ウ 受付時間 土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除く。）
- エ 受付場所 事務局
- オ 回答方法 公平性を期すため、原則として、すべての質問事項に対する回答を県のホームページに掲載します。  
第1回 令和5年4月28日（金）を目途に公表  
第2回 令和5年5月31日（水）を目途に公表

### （4）応募の申込み

#### ア 応募の申込みの方法

次のイに示す書類を持参又は郵送により提出してください。郵送する場合は、配達記録郵便やレターパック等の配達記録が残る方法により送付し、当該記録を保管ください。

#### イ 提出書類及び部数

##### （ア）様式指定の書類

副本は写しを提出してください。

	提出書類	摘要	様式	部数
1	応募申込書	鑑文	様式3	正副各1

2	事業計画書	別紙3「事業計画書の作成について」を参照	様式4	正本1 副本10
3	買受価格提案書	厳封してください。 封印なき場合は無効とします。※	様式5	正副各1
4	応募者役員名簿		様式6	正副各1
5	誓約書		様式7	正副各1

※ 買受提案価格（これを推察できる表記を含む）は、他の提案関係書類には絶対に記載しないでください。

(イ) 応募者に関する書類

正本、副本とも既存の資料の写しを提出してください。

	提出書類	摘要	部数
1	定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類	最新のもの	正副各1
2	応募者の概要を記載した書類	沿革、組織、事業の概要等 (既存のパンフレット等可)	正副各1
3	直近の過去3年分の決算書等	損益計算書、貸借対照表、財産目録、決算付属明細書、事業報告書及び監査報告書(※法人だけでなく神奈川県内の100床前後の床数を有する1施設についても上記資料を提出してください。)	正副各1

(ウ) 官公庁が発行する書類

3か月以内に発行された原本に限ります。副本はその写しを提出してください。

	提出書類	摘要	部数
1	法人登記簿の謄本又は履歴事項全部証明書		正副各1
2	印鑑証明書		正副各1
3	法人都道府県民税・法人事業税、消費税及び地方消費税に係る納税証明書（直近の過去3か年分）	滞納していないことの証明書	正副各1

- ウ 提出期間 令和5年6月1日（木）～6月30日（金）  
（郵送による場合は、当該期間の消印のあるものを有効とします）
- エ 受付時間 土曜日、日曜日及び祝日を除く 午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時までを除く。）
- オ 提出先 事務局
- カ 留意事項
- （ア）応募者は、応募書類の提出をもって本要項の記載内容を承諾したものとみなします。
- （イ）応募に関して必要となる一切の費用は、応募者の負担とします。
- （ウ）一応募者につき、提案は1案のみとします（複数の提案はできません）。
- （エ）提出期間後に、応募書類の内容を変更することはできません。なお、申請内容を確認するため、追加資料の提出を求めることがあります。
- （オ）応募書類は、理由の如何を問わず返却しません。
- （カ）応募書類の著作権は、応募者に帰属します。  
ただし、県は、応募書類を無償で使用できるものとします。  
また、譲渡先の決定後、情報公開請求があった場合には、神奈川県情報公開条例（平成12年神奈川県条例第26号）に基づき、譲渡先として決定した法人等の応募書類を公開します（同条例の規定に基づく非公開情報を除く）。
- （キ）応募書類を提出後に辞退する場合は、辞退届（様式は任意）を提出してください。
- （ク）応募書類の作成や事業計画書等に基づく事業実施に向け、信義に従って誠実に取り組むこととしてください。

## 8 審査及び選定

### （1）候補者の選定方法

- ア 譲渡先の候補者の選定は、提案内容と買受価格によるプロポーザル方式で行います。
- イ 応募書類の受理後、神奈川県福祉子どもみらい局福祉部高齢福祉課において資格審査を行います。
- ウ 譲渡先の候補者の選定のため、外部有識者等による「県有財産（箱根老人ホーム）譲渡先選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置します。

エ 選定委員会において、書類審査及び面接審査を行います。面接審査では、応募者は事業計画書の内容等についてプレゼンテーションを行い、選定委員の質疑に回答していただきます。

オ 選定は、選定基準に基づいて総合的に評価し、その得点に応じて、最上位の応募者を譲渡先の候補者、次順位の応募者を次点候補者とします。

## (2) 選定委員会の構成

(氏名の五十音順)

氏名 (敬称略)	所属等
加藤 馨	一般社団法人 神奈川県高齢者福祉施設協議会 会長
佐野 芳彦	社会福祉法人 神奈川県社会福祉事業団理事
鈴木 宗久	箱根町福祉部福祉課長
高橋 政道	箱根老人ホーム利用者
野田 敬二	公認会計士

## (3) 選定基準

別紙4「県有財産(箱根老人ホーム)譲渡先選定基準」のとおり

## (4) 選定結果の通知及び公表

選定結果については、応募者全員に文書で通知します。また、譲渡先候補者に選定された法人について、県のホームページで公表します。

## (5) 候補者の辞退等

候補者は県との優先交渉権を有しますが、候補者が辞退する、又は候補者が正当な理由なく契約を締結しない等の場合は、再公募を行わず、県は次点候補者と協議を行うこととします。

## (6) 譲渡先の決定

県は、選定委員会の選定結果を踏まえ、譲渡先を決定します。

## (7) 失格事項

応募者が次のいずれかに該当した場合は、失格とします。

ア 提案が本募集要項4に掲げる譲渡の条件を満たさない場合

イ その他本募集要項に違反すると認められる場合

ウ 応募書類を応募期間内に提出しなかった場合

エ 応募書類に虚偽の記載をした場合

オ 選定委員会委員に対し、不正な接触または接触を求めた事実が認められた場合、その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った事実が認められた場合

## 9 売買契約の締結等

土地・建物の資産の売却について、令和5年9月（予定）に売買契約を締結します。売買契約締結に先立って、売買代金の10%に相当する金額を契約保証金として県に納入するものとします。

また、残代金は、4（1）の特別養護老人ホーム等に係る県知事への設置認可申請までに、一括払いするものとし、分割納付には応じられません。

なお、所有権移転時期は、売買代金完納日又は特別養護老人ホーム等の運営事業を開始する日のいずれか遅い日とします。

## 10 その他

### （1）事業譲渡に係る準備行為

#### ア 「合併・事業譲渡等マニュアル」等の活用

国が作成した「合併・事業譲渡等マニュアル」の「第4章 社会福祉法人における事業譲渡等の手引き」や「社会福祉法人の事業展開に係るガイドライン」を参照の上、遺漏なきよう準備行為を行うこと。

#### イ 事業団からの情報収集等

応募に当たっては、秘密保持に留意の上、事業団から運営に係る譲渡事業の財務内容や運営形態（利用者の状況、委託契約、リース契約、保守契約、その他付随機能（施設内診療所）、給与水準の検討）などを情報収集、分析し、事業譲渡等後の収支シミュレーションなどにより将来的に財務面で影響を及ぼす内容について調査を行い、事業譲渡等について検討を進めること。

#### 【事業譲渡に関する事業団の担当者】

社会福祉法人神奈川県社会福祉事業団 依田氏、小田嶋氏  
横浜市中区北仲通3丁目33番地（電話 045-305-3111）

なお、事業団からの情報収集に当たっては、本募集要項8の（7）のオに定める失格事項「選定委員会委員に対し、不正な接触または接触を求めた事実が認められた場合、その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った事実が認められた場合」に抵触するリスクを避けるため、本選定委員会委員には、接触しないこと。

### （2）売買契約締結後の買戻し特約適用について

売買契約締結後に、本募集要項4の（5）に定める項目のほか、次のような状況となり、県が買戻し特約を適用した場合は、譲渡先が、応募に関して

負担した費用及び譲渡の準備のために負担した費用等については、一切補償しません。

#### ア 事業団との事業譲渡が成立しなかった場合の措置

令和6年3月末までに、事業譲渡が成立しなかった場合、本募集要項に定める4の(1)の条件を満たさなくなるため、買戻し特約を適用することがあります。

#### イ 特別養護老人ホームの設置認可及び指定介護老人福祉施設の指定が受けられなかった場合の措置

令和6年4月1日までに、老人福祉法に基づく特別養護老人ホームの設置許可及び介護保険法に基づく指定介護老人福祉施設の指定が受けられなかった場合、本募集要項に定める4の(1)の条件を満たさなくなるため、買戻し特約を適用することがあります。

#### ウ 職員宿舎を除却しなかった場合の措置

所有権が移転した後3年以内に老朽建物（職員宿舎及びプロパン庫（職員宿舎用））を除却しなかった場合は、買戻し特約を適用することがあります。

## 11 事務局

神奈川県福祉子どもみらい局福祉部高齢福祉課（県庁東庁舎2階）

住所 〒231-8588 横浜市中区日本大通1

電話番号 045-210-4851（直通）

ファクシミリ 045-210-8874

担当者 福祉施設グループ 浅田、栗田、矢藤

電子メール [fshisetsu.508@pref.kanagawa.lg.jp](mailto:fshisetsu.508@pref.kanagawa.lg.jp)