別紙

土地賃貸借条件書

本書は、「福智町拠点開発施設（ふるさと交流館日王の湯）建物売却に係る事業者公募要項」（以下「公募要項」という。）５（３）に基づき、建物の買受人となる事業者（以下「借受候補者」という。）と福智町（以下「町」という。）との間で締結する土地賃貸借契約の条件を示すものである。実際の契約内容は、選定後の協議及び正式な契約書により確定する。

１　賃貸借の対象

地番	福智町神崎 1056 番 13	福智町神崎 1056 番 30
地目	原野	宅地
地積 ※協議後の契約内容等により異なる場合あり	4,918 ㎡（内駐車場分の一部）	26,738.53 ㎡（内対象外地を除く一部）
賃貸人	福智町	
賃借人	本公募により選定された売却候補者（以下「借受人」という。）	

２　契約の形態

借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 23 条に規定する事業用定期借地権設定契約とする。ただし、提案内容によっては、同条第１項（存続期間 30 年以上）又は第２項（存続期間 10 年以上 30 年未満）のいずれを適用するかを、提案賃貸借期間に応じて町が判断する。

契約は公正証書によって締結する。公正証書作成に要する費用は、借受人の負担とする。

３　賃貸借期間

(1)　賃貸借期間は応募者が提案する事業内容及び投資回収計画に応じて設定する。

(2)　契約期間満了時の更新は、事業用定期借地権の性質上行わない。継続を希望する場合は、期間満了前に町と協議のうえ、新たな契約の締結について別途検討する。

４　賃料

（１）土地賃料

年額：２，８３６，３４８円（予定）

（２）賃料の改定

契約締結後、公租公課の増減、経済情勢の変動その他相当の事由が生じた場合には、町と借受人は協議のうえ賃料を改定することができる。

（３）支払方法

賃料は年額とし、町が指定する納期限までに、町が指定する方法により原則一括で支払うものとする。詳細は契約書に定める。

５　公租公課その他の費用負担

対象地に係る固定資産税その他の公租公課は、契約締結の内容に応じて別途協議のうえ定める。なお、建物に係る固定資産税等は、公募要項 14 カのとおり、所有権移転後は借受人（買受人）の負担とする。

６　使用目的

(1)　対象地は、借受人が提案する事業計画に定める用途に供するものとし、当該用途以外への使用又は転用を行う場合は、あらかじめ町の承認を得ること。

(2)　温浴施設としての継続を提案しない場合であっても、公序良俗に反する用途、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する営業その他町の施設としての経緯及び周辺環境にそぐわない用途への使用はできない。

７　特約事項

（１）継続期間及び用途に関する特約

公募要項５（４）③に基づき、温浴施設として継続する提案を行い、選定された事業者との契約については、提案事業継続期間中、温浴施設（入浴施設を主たる用途とするもの）としての事業を継続することを義務付ける。

（２）違約金

借受人が正当な理由なく前号の義務に違反した場合、町が別途定める違約金を町に支払うものとする。違約金の額は、契約締結時までに町が算定し提示する。

（３）契約解除条項

事業の継続が困難となった場合や、運営に重大な支障が生じた場合に備え、町は土地賃貸借解除条項を設定し、違反があった場合は土地賃貸借契約を解除することができるものとする。この場合、借受人は異議なく土地を明け渡すものとし、これによって生じた損害について町は責任を負わない。

８　転貸・譲渡・担保提供の制限

前項（１）の特約を締結した借受人は、当該継続期間中、次の各号に掲げる行為を行おうとするときは、あらかじめ町の承認を得なければならない（公募要項５（４）④）。

・建物の第三者への譲渡、転売又は担保提供

・土地賃借権の譲渡又は転貸

なお、特約を締結しない借受人（温浴施設として継続しない事業者）についても、土地賃借権の譲渡及び転貸には、原則として町の事前承認を要するものとする。

９　温泉利用の権利承継等

温浴施設としての継続を提案する事業者は、温泉法（昭和 23 年法律第 125 号）上の許可等に係る権利承継の手続きについて、町と協力して行うものとする。温浴機能を伴わない用途へ転換する事業者は、源泉設備の取扱い（保存・撤去・原状回復等）に関する方針を提案書に明記し、当該方針に基づき町と協議のうえ対応するものとする。

10　建物収去および土地の明渡し

契約が期間満了、解除その他の事由により終了したときは、借受人は、町が指定する期限までに、自己の費用負担により建物を解体して町に返還しなければならない。ただし、町が建物等の存置を承認した場合はこの限りでない。

11　契約の解除

次の各号のいずれかに該当する場合、町は催告を要せず契約を解除できるものとする。

・賃料の支払いを３か月分以上滞納したとき
・第７項に定める使用目的に違反したとき
・前項までに定める承認を得ずに譲渡・転貸・担保提供を行ったとき
・借受人が第 14 項（反社会的勢力の排除）に該当することが判明したとき
・その他契約に定める義務に著しく違反したとき

12　反社会的勢力の排除

借受人は、自らが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又はその構成員でないこと、及び将来にわたってもこれに該当しないことを確約するものとする。これに違反した場合、町は催告を要せず契約を解除できるものとする。

13　協議事項

本条件書に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、町と借受人が誠実に協議のうえ定めるものとする。

14　その他

・本条件書に記載の内容は、選定後の協議及び正式な契約締結手続きにより変更される場合がある。
・契約締結に要する費用（公正証書作成費用、印紙代等）は、特段の定めがない限り借受人の負担とする。