福智町拠点開発施設（ふるさと交流館日王の湯）
建物売却及び土地賃貸借仕様書

１　目的

本仕様書は、福智町（以下「甲」という。）が売却する ふるさと交流館 日王の湯（以下「本施設」という。）のうち建物及び附帯設備について、買受人（以下「乙」という。）が遵守すべき事項及び売買の詳細条件を定めるとともに、本施設の敷地である土地について、甲が乙に賃貸するための条件を定めることを目的とする。

２　売買・賃貸借物件の表示

（１）土地（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	4,918 ㎡（内駐車場の一部）	26,738.53 ㎡（内対象外地を除く一部）
貸付形態	事業用定期借地権設定契約（借地借家法第 23 条）	

（２）建物（売買の対象）

開設日		平成１４年５月１５日	
施設構造		鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造、木造）	
建築面積		３７６３．６６㎡	
		・管理特産品展示棟 574.93 ㎡ ・温泉棟 1024.22 ㎡ ・交流休憩棟 873.7 ㎡ ・福祉健康棟 615.39 ㎡ ・会議研修棟 510.05 ㎡ ・エネルギー棟 66.04 ㎡	・渡り廊下 A 30 ㎡ ・渡り廊下 B 30 ㎡ ・便所棟 39.33 ㎡
施設内容	管理特産品展示棟	事務室、会議室、物販コーナー、トイレ	
	温泉棟	大浴場１、岩風呂(露天)１、サウナ(高温１・低温１) 水風呂１、ジェット風呂１ ※各男女浴場に有り。 家族風呂４、要介護者用風呂２	
	交流休憩棟	大宴会場、中宴会場、レストラン	
	福祉健康棟	リラクゼーションスペース、ジェラート工房	

	会議研修棟	宿泊室９室、会議室１室
	源泉ポンプ	グルンドフォスポンプ(株) 深井戸用水中ポンプ SP7－64　三相 400V 15Kw

（３）温泉

温泉内容	泉質	アルカリ性単純温泉（アルカリ性低張性温泉）
	汲揚量	６５L /分
	源泉温度	最低温度１０．３℃　最高温度２６．０℃
	掘削深度	１６６８．５ｍ
	ポンプ設置位置	９５６ｍ

３　現況引渡し

本施設（建物）は現状有姿のまま引き渡すものとし、甲は品質・数量等に関する瑕疵担保責任（契約不適合責任）を負わないものとする。ただし、甲が知り得た施設の状況（設備の不具合等）については、事前に開示する。

・乙は現地説明会等において十分に現状を確認した上で応募すること。

・土地については、賃貸借契約締結後、現状有姿のまま引き渡す。

４　温浴施設としての継続（任意）

（１）継続の任意性

乙は、本施設（建物）の活用方法を自由に提案することができるものとし、温浴施設としての営業継続は義務としない。

ただし、本施設が地域の貴重な温泉資源を活用し整備された経緯を踏まえ、甲は温浴施設としての事業継続を推奨するものとし、公募要項に定めるところにより、継続を提案した事業者は審査において加点評価の対象となる。

（２）温浴施設として継続する場合の最低基準

乙が温浴施設としての継続を選択した場合、次項（３）に定める継続期間中、維持すべき最低基準を以下のとおり定める。

①　温泉を使用した入浴施設を少なくとも１箇所以上営業させること。

②　一般利用者（町民を含む）に対して日常的に開放すること（会員制のみへの移行は不可）。

③　年間の営業日数は原則として 240 日以上とすること。

（３）継続期間

乙が温浴施設としての継続を選択した場合、売買契約締結日から起算して 10 年間（以下「継続期間」という。）の間、前項の最低基準を維持しなければならない。

（4）複合利用の許容

継続期間中の乙は、前項（2）の最低基準を維持することを前提として、以下の業態転換・複合利用を行うことができる。

・飲食・宿泊・研修・物販・サウナ専門施設等との複合利用

・施設の一部を他の用途に供すること

・料金体系・営業時間の変更

ただし、温浴施設の全廃又は温浴部分の床面積が大幅に減少するような改修（主たる用途が温浴でなくなる場合）は、甲との協議を要する。

（5）温浴施設として継続しない場合等の措置

乙が温浴施設としての継続を選択しない場合、又は乙が継続期間終了後に温浴機能を伴わない用途へ転換する場合は、次の事項について提案書及び甲との協議において方針を明らかにすること。

・源泉設備（ポンプ、配管等）の取扱い（保存・撤去・原状回復等）

・温泉法上の許可の取扱い（返上、又は継続利用する場合の名義変更）

5　転売・担保提供・転貸の制限

乙が温浴施設としての継続を選択した場合、継続期間中において、本施設建物を第三者に譲渡・転売し、又は抵当権その他の担保権を設定しようとするとき、及び土地の賃借権を第三者に譲渡・転貸しようとするときは、あらかじめ甲の書面による承認を得なければならない。

・甲の承認を受けて第三者に譲渡等する場合は、乙の義務（温浴継続義務等）を当該第三者に承継させることを条件とする。

乙が温浴施設としての継続を選択しない場合についても、建物の譲渡等及び土地賃借権の譲渡・転貸については、賃貸借契約に定めるところにより甲の承認を要する場合がある。

6　違約金及び買戻し特約・契約解除

（1）違約金

温浴施設としての継続を選択した乙が、継続義務その他本仕様書に定める義務に違反した場合、乙は甲に対し、売買代金の 20%相当額を違約金として支払わなければならない。

（2）買戻し特約

甲は、乙が重大な義務違反を行い、是正勧告に従わないなどの場合、本施設建物を買い戻すことができるものとし、売買契約にその旨の特約を設けるとともに、建物所有権移転登記と同時にその付記登記を行うものとする。

（3）土地賃貸借契約の解除

前項の重大な義務違反があった場合、甲は土地賃貸借契約を解除することができる。

7　温泉許可の承継

温浴施設としての継続を選択する乙は、所有権移転後速やかに温泉法その他関係法令に基づく温泉利用許可等の名義変更・承継手続きを行うこと。甲は、当該手続きに必要な書類の提供等について協力する。

８　公衆浴場法等の遵守

温浴施設として営業する乙は、公衆浴場法、温泉法、旅館業法その他温浴施設の運営に係る関係法令を遵守し、必要な許認可を自己の責任において取得・維持すること。

９　土地の賃貸借条件

（１）契約形態

甲は乙に対し、事業用定期借地権設定契約（借地借家法第 23 条）により土地を賃貸する。

（２）賃貸借期間

賃貸借期間は、乙が提案する事業内容に応じて設定する（目安：10 年～30 年程度）。

（３）賃料

賃料は、固定資産評価額等を基準として町が設定する。

（４）賃料の改定

賃料は、公租公課の変動、近傍地代の変動等を考慮して見直すことができる。

（５）賃借権の登記

乙は、必要に応じて甲と協議の上、賃借権設定登記を行うことができる。登記に要する費用は乙の負担とする。

10　売買代金及び賃料の支払い

（１）売買代金（建物）

売買代金は、売買契約締結後、甲が指定する期日までに一括で支払うものとする。分割払いを希望する場合は、事前に協議すること（担保設定の条件等を含む）。

（２）土地賃料

賃料は、賃貸借契約に定める期日までに、甲が指定する方法により支払うものとする。支払方法（月払い・年払い等）は賃貸借契約において定める。

11　所有権移転及び登記（建物）

建物の所有権は、売買代金の全額入金をもって甲から乙へ移転するものとし、甲は速やかに所有権移転登記手続きを行う。登記に要する費用は乙の負担とする。なお、土地については所有権を移転せず、引き続き甲が所有する。

12　協議

本仕様書に定めのない事項又は解釈に疑義が生じた事項については、甲乙協議の上、誠実に解決するものとする。

以　上