

小田原市宿泊等施設の売払いについて

1 小田原市宿泊等施設に係る経緯について

(1) 施設建設に至る経緯

- 昭和 63 年 4 月 オレンジの輸入自由化に伴う対応策として、国は、全国的にみかん園地の転換を促進。これを受け、市では、転換跡地利用方策として、建設計画を持っていた雇用促進事業団（旧独立行政法人雇用・能力開発機構）に誘致活動を行う。
- 平成 元年 1 月 神奈川県かんきつ園転換地総合利用対策委員会設置
- 平成 元年 2 月 神奈川県知事及び小田原市長が、労働大臣及び雇用促進事業団理事長ほかに誘致に関する陳情書を提出
- 平成 元年 10 月 地元地権者によるリフレッシュセンター誘致委員会設立
- 平成 2 年 2 月 神奈川県かんきつ園転換地総合利用対策委員会で、根府川地区の開発が基本的に承認される
- 平成 2 年 3 月 市議会に「みかん園転換跡地利用対策委員会」設置
雇用促進事業団理事長から小田原市長あてに勤労者リフレッシュセンター設置について通知
神奈川県知事から小田原市長あてに勤労者リフレッシュセンター設置の決定について通知
- 平成 2 年 8 月 地権者と雇用促進事業団が土地売買契約を締結
- 平成 5 年 7 月 着 工
- 平成 9 年 10 月 スパウザ小田原完成
- 平成 10 年 3 月 スパウザ小田原営業開始

(2) 本市への施設譲渡等に係る経緯

- 平成 14 年 8 月 雇用・能力開発機構から市に対し、スパウザ小田原の譲渡依頼
- 12 月 取得を前提とした検討に入ることを公表（議員説明会・記者会見）
- 平成 15 年 1 月 市が取得するにあたり、貸付企業を公募することを公表
- 4 月～5 月 健康リフレッシュ施設運営事業提案競技審査会を開催、3 社に絞込み、優先順位を決定
- 6 月 市議会に「スパウザ小田原問題調査特別委員会」設置
- 8 月 ヒルトン・インターナショナル社と事業協定を締結
- 10 月 雇用・能力開発機構及び労働福祉事業団（現独立行政法人労働者健康福祉機構）と売買契約を締結
- 売買金額：850,940 千円（税込）
（内訳）雇用・能力開発機構 816,972,500 円

労働福祉事業団 33,967,500 円

- 12月 小田原ヒルトン株式会社と賃貸借契約を締結
(契約期間：平成16年2月1日～平成21年1月31日)
- 平成16年 2月 ヒルトン小田原リゾート&スパ ソフトオープン
4月 ヒルトン小田原リゾート&スパ グランドオープン
- 平成21年 2月 小田原ヒルトン株式会社との賃貸借契約を更新
(契約期間：平成21年2月1日～平成26年1月31日)

(3) 施設の売払いに至る経緯

- 平成15年12月、小田原ヒルトン(株)と賃貸借契約を締結し、平成16年2月から以後8年間にわたって「ヒルトン小田原リゾート&スパ」として営業を続けている。
- ホテル施設を行政がオーナーとして所有し続けることは、維持修繕費の増嵩などの理由から、望ましい姿ではなく、将来的には、運営能力や経営基盤のしっかりとしたホテル事業者に施設を譲渡すべきものと考えてきた。
- 賃貸借契約の次回更新時期(平成26年1月)を見据え、施設の老朽化に伴う修繕計画を検討する必要性が生じていることや、議会における議論において当該施設の早期売払いについてのご意見をいただいていることなどを踏まえ、平成22年1月から、ヒルトン社と施設管理に係る情報交換や、施設売払いも視野に課題整理等を行ってきた。
- ヒルトン社では、現行の賃料負担が経営に影響していること、ヒルトン・スタンダードに不適な施設となっていること、収益性の向上に向けた大規模な改修を行う必要性があること等から、ホテルの営業を続けていくためには、自ら施設を取得する必要があると認識するに至った。
- 東日本大震災に伴う小田原ヒルトン(株)の経営悪化に対し、平成23年市議会9月定例会において賃料の請求権放棄に関する議案が可決された。その際、総務常任委員会審査報告書において、施設売払いに向け、第1交渉権者である小田原ヒルトン(株)との交渉を早急に進める旨の要望がなされた。
- その後、小田原ヒルトン(株)の資金繰りの状況が改善されるなど、最悪の事態は避けられる見通しとなり、また、本市とのパートナーシップがより強化されたことにより、ヒルトン社としては投資環境が整ったとして、施設取得の意向が示された。
- 平成23年市議会12月定例会において、施設の売却に関連する議案を提案したが、ヒルトン社から「法律上及び会計上の問題が発生したため、時間的な猶予をいただきたい」との申し出があり、議案を撤回・訂正した。
- 本年10月19日にヒルトン社の前任の運営最高責任者から、議案撤回の原因とされた課税債務の内容(不動産取得税及び登録免許税の算定基準となる数値に誤りがあり、正しい基準での税負担が約8億円となることにより、購入の是非について再検討せざるを得なかった)及び問題解決が図られたことについて記者発表がなされた。

2 施設売却のスキームについて

(1) 施設売却にあたっての基本的な考え方

- ・ 本市では、スパウザ小田原の所期の建設目的・趣旨を尊重し、滞在型健康リフレッシュ施設を中心に、地域振興や観光などを含めて、公用・公共を目的とした多様な事業展開を行うことを目的に、平成15年10月当該施設を取得した。
- ・ したがって、施設売却後についても、所期の行政目的を実現させていくためには、他の用途ではなく、将来にわたって末永くホテル経営が継続されていくことが様々な協力をしてきた片浦地域の希望であり、市民全体の福利のために有益である。
- ・ 小田原ヒルトン(株)は、これまでの約8年間に、当該施設におけるホテル経営により、市財政への直接的な貢献に加え、雇用の創出、市内企業との取引、都市セールスへの貢献、片浦地域、さらには本市全体の活性化に多大な貢献をしてきており、所期の行政目的は実現されている、と言える。
- ・ しかし、一方で、建設から15年が経過し、施設保有を継続する場合の維持管理費用が本市の財政を悪化させることが明らかになってきている。
- ・ また、ヒルトン社としては、ホテル施設の陳腐化を防ぐためには、自ら施設を取得して、より魅力あるリゾートホテルとして再生していく必要があると考えている。
- ・ 宿泊等施設の売却にあたっては、上記を踏まえ、『①市民に財政的な負担をかけずに、②適正な売買価格で売却し、③売却後も長期的・安定的に運営がなされていくこと』を基本に据える必要がある。

(2) 売却スキームの概要

- 施設売却の在り方について、弁護士等の専門家に相談の上、新しい売却スキームを検討した。新しい売却スキームの概要は以下のとおり。
 - ・ 小田原ヒルトン(株)との間で、所有権移転時期を3年後(平成27年末)とする売買契約(売買価額9億円)を締結する。
 - ・ 所有権移転までの間は、実際の売買があった場合と同様、施設の維持管理や修繕などの危険負担は全てヒルトン社が負うものとするとともに、賃料は固定資産税相当額とする。

3 財政面における検討事項

(1) 投資回収について

当該施設の建設に伴う周辺基盤整備に要した費用等の本市の投資に対しては、旧スパウザの固定資産税や小田原ヒルトン(株)からの賃料収入により回収が済んでいることに加え、差し引き10億円余の利益が生じている。さらに、残高5億8,000万円余の整備基金を保有している。

【収入】

- ・ 旧スパウザ時代の固定資産税等(概算) 1,500,000,000円

・ヒルトン賃料収入からの一般会計繰出金	1,710,000,000円
収入合計	3,210,000,000円

【支出】

・農道等周辺整備費（市費分）	1,996,035,000円
・勤労者リフレッシュ施設経営分析業務委託料	5,880,000円
・施設取得時の基金繰替運用未償還金（H23年度末）	172,000,000円
支出合計	2,173,915,000円

【差引】 1,036,085,000円

※ このほかに、宿泊等施設整備基金（H23年度末残高581,419,188円）がある。

（2）施設診断の結果について

計画的な施設改修に向け、施設の現況を評価し、改修の優先順位や機器類の予想寿命を把握するため、平成22年度に小田原ヒルトン(株)と共同で施設診断を実施したところ、今後5年間で約21億5千万円の改修が必要との調査結果であった。

（概算改修費用内訳）

空調・衛生設備9億7千万円、中央監視設備6億2千万円、外壁改修2億6千万円、 屋上及び屋根2億2千万円、その他8千万円	合計約21億5千万円
--	------------

（3）国等への違約金について

本市が施設を取得した際の「雇用・能力開発機構」（厚生労働省が継承）及び「労働福祉事業団（現独立行政法人労働者健康福祉機構）」との売買契約（第12条）において、10年間の所有権移転が禁止されている。この規定に抵触する場合、255,282,000円の違約金が発生するが、今回の売却スキームの所有権移転時期は、国等との契約を守り、指定期間満了（H26年1月末）後のため、当該規定には抵触しない。

4 売買価格における検討事項

（1）不動産鑑定評価について

適正な売却価格を求めるために、ヒルトン社との合意の下、不動産鑑定を実施した。その際、ホテル事業に係る不動産鑑定は一般的な不動産とは異なり、事業性の分析が重要になるなど特殊性が非常に強いため、十分なホテル鑑定の実績を持つ不動産鑑定機関に鑑定評価を依頼した。

（2）一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価

- ・平成23年度に鑑定を実施した結果、鑑定評価額は9億円であった。
- ・なお、当該不動産鑑定評価の妥当性を検証するため、日本不動産研究所と同様に十分なホテル鑑定の実績を持つ大和不動産鑑定株式会社によりセカンド・オピニオン（第三者評価）を実施したところ、鑑定評価額の決定に至るプロセスについては問題なく、

本件鑑定評価額は概ね妥当との結果が示されている。

- ・ 平成24年度において、時点修正を実施した結果、時点修正率は0%（鑑定評価額9億円に変更なし）とされている。

(3) 株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価

- ・ 平成24年度に新たな専門機関による鑑定を実施した結果、鑑定評価額は8億8,200万円であった。

5 事業面及び法令面の検証結果等について

本件取引全体が適正であるかどうかについて、事業面及び法令面の検証を実施した。

(1) 事業面の検証結果について（デロイト・トーマツ・ファイナンシャル・アドバイザー(株)）

ア 随意契約方式と競争入札方式との優位性比較調査

- ・ 本件では、他用途への転換が困難なリゾートホテル物件が対象であり、かつ対象ホテルの賃借人である小田原ヒルトン(株)が購入者候補になるという点において、さらに適正な売却条件に加えて、売却後における市民への社会的及び経済的な面における継続的な貢献に主眼が置かれている点において、必ずしも「競争入札方式」が馴染まない、特殊かつ限定的なケースに該当する。
- ・ 本件売買における随意契約方式のメリットとしては、
 - ① 情報の非対称性が存在していないため、契約時には不合理な契約条件の排除が可能であるとともに、売却後においては、突発的な修繕費の発生等に対し、買主は予見可能性が高いことから、的確な対応が可能であり、結果として安定的運営に繋がる。
 - ② 経営と所有が一体化することにより、賃料負担がなくなり、経営が安定化する点や、追加投資等に対する意思決定が速やかに実施できるなど、第三者である新オーナーの意向を受けることなく、長期・安定的なホテル経営を行うことが可能となる。
 - ③ これまでの小田原ヒルトン(株)の実績から、売却後においても市民に継続的に社会的及び経済的な面において貢献可能な相手方であることが担保されている。
- ・ 以上を踏まえ、賃借人である小田原ヒルトン(株)が売却の相手方となる前提においては、結果として市民の社会的及び経済的な利益に帰する結果になることが期待される。したがって、随意契約方式を採用することに一定の合理性がある。

イ 小田原ヒルトン(株)の契約相手方としての適正性の調査

- ・ 本件の購入者には、①運営及びチェーン力、②安定性、③継続性、④市民への貢献性の要件が求められる。
- ・ 小田原ヒルトン(株)は、世界でも有数のホテルチェーン（ヒルトン・ワールドワイド社）に属する会社であり、チェーン全体では世界4位の客室規模を有し、グローバル

に 通用するブランド力を有するとともに、関東圏で数多くのホテルを展開しており、同エリアに対する営業基盤が確立している。

- ・ 小田原ヒルトン(株)はここ数年継続した利益をあげており、チェーン全体での収益額は相当額に上る。
- ・ ヒルトン社は、チェーン全体ではホテル数及び客室数ともに拡大傾向にあり、国内における運営ホテルも大部分が営業を継続している。
- ・ これまでの運営を通じ、市民優待や雇用の創出、地元業者の採用、地産品のPRなど、社会的・経済的な面から数多くの貢献実績を有しており、今後も同様の姿勢が伺える。
- ・ 以上のとおり、小田原ヒルトン(株)は、いずれの要件も充足していることから、購入者としての必要要件は満たしている。

(2) 法令面の検討の概要について（西村あさひ法律事務所）〈資料2〉

ア 随意契約の適正性について

- ・ 本物件については、昭和63年頃から、本物件の所在する片浦地域の振興さらには市全体の振興を目的として、ヒルトン小田原リゾート&スパの前身であるスパウザ小田原の誘致活動を小田原市が行っている事情から明らかなように、リゾートホテル施設として適切に運用されることが、本物件売却後も小田原市にとって重大な関心事である。したがって、かかる適切な施設運営を行うことが合理的に期待できる者に対して本物件を売却することが確保されなければならない、これを一般競争入札で実現するのは困難である。
- ・ 本件取引が維持・管理費用の増大を回避するために、本物件の早期売却を前提とした取引であることに鑑みれば(本物件の保有を継続する場合の維持・管理費用の増大が、小田原市の財政を悪化させることへの危惧は合理的であると考え)、本件取引を行わないまま、本件賃貸借契約を継続するものの、2年後の更新時期には一般競争入札又は指名競争入札による売却を行う場合と比較して、小田原ヒルトン(株)との本件取引が有利であるかどうか論点となる。

イ 売却スキームの妥当性について

- ・ 本件売却スキームは、賃料減額を行うだけでなく、それと引換えに、本件賃貸借契約の残余期間の修繕の負担を全て小田原ヒルトン(株)とし、かつ、本件売買に係る売買契約を締結するものであるから、本件取引全体として、賃料減額に見合う評価がどうであるかが論点となる。
- ・ 上記アと同様に、本件取引が競争入札シナリオと比較して有利なものと判断される場合には、本件賃料減額に見合う対価が本件取引全体で得られているという評価が可能か否かの問題についても、可能との判断に到ることができる。

ウ 法令面の検証における判断

<定量的判断に係るもの>

- ・ 競争入札シナリオにおいて、本件取引と同水準の収入を得るためには、現状の本物件の客観的な価値である約9億円より約4億円高い金額で落札される必要があるところ、本物件には小田原ヒルトン(株)の賃貸借という負担が付いていることから、この負担が入札価格を押し下げる要因となり得るとい事情が一方では存在し、他方約6億円をかけた修繕が入札価格を押し上げる要因ともなり得る。したがって、定量的判断のみにより、本件取引が競争入札シナリオより明らかに有利であるとまで言い切ることは必ずしも適切とは言えない。

<定性的判断に係るもの>

- ・ 本件取引により小田原ヒルトン(株)に売却した場合には、本物件がリゾートホテル施設として今後長期的かつ安定的に運営されることが期待される一方、競争入札シナリオの場合は、ホテル事業法人が本物件の競争入札に参加しない可能性も高く、本物件がリゾートホテル施設として今後長期的かつ安定的に運営される可能性が低下するリスクが相当程度あるため、定性的判断においては、本件取引の方が競争入札シナリオより有利であることが明らかである。

<総合的判断>

- ・ 定量的判断において、本件取引が小田原市の財政にマイナスの影響を与えると判断することはできず、定量的判断及び定性的判断の双方をあわせ考慮すると、むしろ本件取引の方が競争入札シナリオと比較して小田原市に有利であることが明らかであると考えることには相当程度の理由があるので、法律上の論点に関し、地方自治法等に抵触しない。

6 施設売却における本市の判断

- ・ 国民の健康増進、みかん減対策としての地域振興策などの国策に対し、県・市・地域社会が協力することによって当該施設が建設された経緯を踏まえ、健康リフレッシュ事業を中心に、地域振興や観光などを含む多様な事業展開が図られる施設として、将来にわたって存続していくことが、当該施設のあるべき姿である。
- ・ 売払い先については、市政や市財政、あるいは市民福利に有益であるなど、本市との協働によるまちづくりに貢献できる豊富な実績、確固たる経営基盤を有する民間事業者である必要がある。
- ・ ヒルトン小田原リゾート&スパは、過去の実績においても市財政への直接的な貢献に加え、これまで約60,000人の市民が利用している市民優待の実施をはじめ、約100名の市民の雇用、市内業者約80社との取引、ワールド・トラベル・アワード受賞による世界的な都市セールスなど、地域活性化への貢献は多大である。
- ・ ヒルトン社では、小田原ヒルトン(株)の全株式を取得して経営基盤を強化した上で、ホテル施設を買い取る意向であり、その際は多額の再投資をすることを約束するなど、

長期にわたってヒルトン小田原リゾート&スパを運営していく意思を有している。このため、これまで全く付き合いのない第三者に売却することによる様々なリスクを考慮すると、現賃借人であり、施設を売却する際の第1交渉権者たる小田原ヒルトン(株)に本施設を売却することが妥当である。

- ・ ヒルトン社の再投資によって、ヒルトン小田原リゾート&スパが生まれ変わり、国内外からの観光客が長期的に増加することは、小田原市により多くの雇用機会や商業機会を提供することに寄与できる。
- ・ 今後、片浦・早川地域は、本市におけるホスピタリティゾーン、県西地域のリゾートエリアとしてますます交流人口の拡大に寄与することが期待されるが、世界的なブランドであるヒルトン社が施設を取得することにより、この地に根を下ろして、さらなる協働によるまちづくりに参画してもらうことが、本市の将来にとって有益である。
- ・ 加えて、ヒルトン社では、地元とのつながりを重視し、これまでも災害発生時の協力体制の構築や社員等による地域貢献活動など、地元自治会等との協力・連携体制の中で、経営を続けている。
- ・ 地元自治会においても、地域活動や防災対策等におけるヒルトン社との協力・連携体制が欠かせないことから、ヒルトン社が施設を購入することを強く望み、施設の売払い後も、これまでヒルトン社と築き上げてきた協力関係を引き続き継続してほしいとの要望がなされている。

以上さまざまな要素を踏まえて、事業面、法令面における専門家の検証を実施したところ、事業面においては小田原ヒルトン(株)に随意契約で売り払うことに一定の合理性があること及び購入者としての必要要件を満たしているとの結論に至った。また、法令面においては随意契約の適正性や売却スキームの妥当性などを含めた検証を行ったが、今回の売却の方が現賃貸借契約の満期を待って競争入札を実施するよりも、本市に有利であることは明らかであるとされ、地方自治法等法律上の論点に抵触しないものとされた。

したがって、宿泊等施設については、随意契約により小田原ヒルトン(株)に売却することが最も合理的であると判断した。

7 仮売買契約書の概要について<資料3>

(1) 売払い物件の概要・・・・・・・・・・・・・・・・第1条、第2条

(別紙参照)

ア 所在地	小田原市根府川字ノグロ583番地1ほか
イ 土地	231,645.00 m ² (市街化調整区域)
ウ 建物	51,709.44 m ² (延床面積)
	本館棟 地上12階、地下1階
	バーデ棟 地上3階、地下1階
	スポーツ棟 地上2階、地下1階

その他 コテージ5棟、屋外レストラン、屋外施設
職員宿舎(根府川ハイツ 2,057.90 m² RC4階建32戸)

エ 売払い対象外の物件

・久野、栄町、寿町の職員宿舎(現行の賃貸借契約[H26年1月末期間満了]を継続する)

(2) 売払い価額・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第3条
900,000,000円+(消費税及び地方消費税)

(3) 契約の相手先

小田原市根府川583番地の1 小田原ヒルトン株式会社

※ 売買契約書のほか、市とヒルトン・インターナショナル・カンパニーとの間で、
売買契約における決済代金、違約金、損害賠償等の金銭債務に係る保証契約(ヒ
ルトン・インターナショナル・カンパニーの保証)を締結している。

(4) 仮売買契約の概要(甲:小田原市、乙:小田原ヒルトン(株)、

丙:ヒルトン・インターナショナル・カンパニー)

ア 契約保証金・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第4条

- ・ 乙が、仮売買契約締結時までに売買代金の10%の契約保証金を甲に納入していることを確認し、当該保証金は、乙の売買代金に充当するものとする。
- ・ 甲は、乙の責に帰すべき事由による契約解除の場合、当該保証金を没収することができる。また、甲の責に帰すべき事由による契約解除や定められた日に所有権を移転することができない場合は、甲は加算金を付して当該保証金を乙に還付する。

イ 予定決済日及び売買代金の納入・・・・・・・・・・・・・・・・第5条

- ・ 本件物件の売買を平成27年12月21日(予定決済日)までに完了する意向であることを確認する。
- ・ 市議会の議決後、甲は予定決済日の30日前までに納入通知書を発行し、乙は予定決済日に決済金額を納入する。乙の支払いが遅延した場合、日数に応じて、甲に対し遅延損害金を支払うものとする。

ウ 所有権移転時期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第6条

- ・ 本件物件の所有権移転の時期は、売買代金を完納したときとする。

エ 賃貸借の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第9条

- ・ この契約の締結と同時に、甲、乙及び丙間で不動産賃貸借変更契約を締結する。

オ 公租公課の負担責任等・・・・・・・・・・・・・・・・第10条

- ・ 所有権移転後における公租公課その他一切の賦課金は、乙が負担しなければならない。
- ・ 売買代金が平成27年12月28日までに支払われない場合、乙は甲に対して、平成28年度に賦課されたとした場合の固定資産税相当額を、所有権移転日以後の日数

に応じて支払うこととする。

- ・ 甲が第三者のために本件物件の一部に設定した賃貸借及び負担（以下「他契約」という。）は、平成25年4月1日から所有権が移転するまでの間、他契約の相手方をし、乙との間で他契約と同内容の契約を締結させるものとし、乙は、かかる契約を締結してこれらに基づいて支払われる収入を取得するものとする。

力 危険負担・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第11条

- ・ この契約が本契約となった日から所有権移転のときまでに、本件物件の全部又は一部が滅失又は毀損したときは、乙の負担とする。

キ 瑕疵担保・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第12条

- ・ 乙は、平成16年2月1日から本物件の使用収益を続けていることから、本契約後、本件物件の数量の不足、隠れたる瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又はこの契約の解除をすることはできない。

ク 契約の解除・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第14条

- ・ 甲乙は、相手方がこの契約に違反し、又はこの契約に基づくその義務を履行せず、催告を受けてから90日以内に当該違反又は不履行を治癒しないときは、相手方に通知してこの契約を解除することができる。

ケ 指定用途・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第15条

- ・ 施設の建設目的・趣旨を尊重し、健康リフレッシュ事業を中心に、地域振興や観光など多様な事業展開を行う。
- ・ 契約締結日から5年間は引き続き指定用途に供しなければならない。指定期間経過後は、指定用途及び所有権移転等の禁止は自動的に失効するが、その後も乙は、指定用途及び所有権移転等の禁止の趣旨をできる限り尊重するものとする。

コ 所有権移転の禁止等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第16条

- ・ 乙は、権利移転日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、①本件物件に地上権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、②資金調達等の場合を除いて抵当権等の担保権を設定し、又は③本件物件をヒルトングループ内に承継される場合を除き、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。

サ 違約金・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第18条

- ・ 乙は、第15条（指定用途）及び第16条（所有権移転の禁止等）に違反したときは、甲に対し、違約金を支払わなければならない。
- ・ 違約金の額は、9億円とする。

シ 損害賠償・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第19条

- ・ 甲が乙による決済金額の支払前に、乙の責に帰すべき事由によりこの契約を解除したときは、甲は契約保証金を没収できるものとするほか、違約金として7億2,000万円から契約保証金相当額を控除した金額を請求できるものとする。
- ・ 乙は、甲がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害

を請求できる。損害の算定にあたっては、賃貸借契約の変更に伴う賃料減額及び所有権取得を前提として出捐した修繕その他費用を相当因果関係の範囲内で考慮するものとする。

ス 契約の失効・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第20条

- ・ 本年12月20日までに本件物件の処分についての議案が可決されなかった場合、この契約は効力を失うものとする。この場合、甲は契約保証金を乙に還付する。

セ 本契約・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第21条

- ・ この契約は、前条に定める市議会の議決を経たときに本契約となるものとする。

8 不動産賃貸借変更契約について<資料4>

(1) 賃貸借物件の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第1条の2

- ・ 対象物件は、前記「7(1) 売払い物件の概要」に同じ

(2) 賃料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第4条

- ・ 効力発生日から賃貸借期間の末日までの期間の年間賃料は、1億9,000万円（消費税及び地方消費税は別）とする。

(3) 契約の相手先

小田原市根府川583番地の1 小田原ヒルトン株式会社
東京都新宿区西新宿6丁目6番2号 ヒルトン・インターナショナル・カンパニー

(4) 賃貸借変更契約の概要（甲：小田原市、乙：小田原ヒルトン(株)、
丙：ヒルトン・インターナショナル・カンパニー）

ア 停止条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第1条

- ・ この変更契約は、売買契約が市議会の議決を経て効力を生じることを停止条件として、効力を生じる。

イ 賃貸借・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第1条の2

- ・ 甲が第三者のために本件物件の一部に設定した賃貸借及び負担（他契約）は、平成25年4月1日から本件賃貸借期間が満了するまでの間、他契約の相手方をして、乙との間で他契約と同内容の契約を締結させるものとし、乙は、かかる契約を締結してこれらに基づいて支払われる収入を取得するものとする。

ウ 使用目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第2条

- ・ 乙は、本件物件を乙が経営するホテル及びホテル関連施設としてのみ使用する。

エ 賃貸借期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第3条

- ・ 賃貸借契約期間は、平成27年12月31日まで延長される。
- ・ 賃貸借期間満了の日の1年前までに更新拒絶の通知をしない場合、または、乙が契約解除事由に該当せず、かつ乙が契約の更新を希望した場合には、本契約は5年間更

新される。更新後の賃料については、甲乙が別途決定する。

- ・ 売買契約が解除され、所有権が甲に留まる場合には、売買契約解除の日より、乙が負担することとされる修繕費用等については、効力発生日前の内容に変更されるものとする。
- ・ 本契約は、売買契約に基づき乙が本件物件を取得すると同時に終了する。

オ 遅延損害金 **第 6 条**

- ・ 乙は、賃料の支払いを遅延したときは、支払期日の翌日から完済の日まで、年 14.6%の割合による遅延損害金を甲に支払う。

カ 本件物件の管理等 **第 8 条**

- ・ 本件物件に存在する全ての建物及び附属設備の維持、管理、修繕及び取り替えは、乙がその費用を負担する。
- ・ 施設の新築または増築に係る一切の費用は乙の負担とし、その所有権は乙に帰属する。ただし、当該建築部分の所有権を甲の承諾なしに第三者に移転してはならない。
- ・ 売買契約が乙の責に帰すべき事由により終了し、乙が契約の更新を拒絶した場合、及び契約解除事由に該当した場合、乙は甲の指示に従い、当該建築部分の所有権を始めとする一切の権利を甲に無償（甲乙合意のある場合を除く。）で移転するか、賃貸当初の原状に回復しなければならない。

キ 不可抗力 **第 11 条**

- ・ 天災地変、火災、戦争、その他の災害等、その当事者の責に帰することができない理由により、本契約上の義務を履行できない場合には、相手方当事者に対し責を負わない。
- ・ 不可抗力事由により本件物件が損害を受けた場合に、甲乙双方が本件物件の復旧が不当であると判断したときは、その時点をもって本契約は終了するものとし、この場合、甲乙いずれも、相手方当事者に対し、賠償の責を負わないものとし、第 15 条の規定（契約の解除）は適用されないものとする。

ク 損害賠償 **第 12 条**

- ・ 本件物件の乙への引き渡し以降、乙及び乙の関係者が故意または過失によって、甲または第三者に損害を与えた場合は、全て乙がその損害を賠償する。
- ・ 乙は、本件物件の設置または保存の瑕疵によって、甲または第三者に損害を生じた場合は、全て乙がその損害を賠償するものとし、甲に負担を生ぜしめないものとする。

ケ 契約の解除 **第 15 条**

- ・ 乙が次のいずれかに該当した場合、甲は本契約を解除することができる。
 - (ア) 乙が継続して3か月以上月額賃料を支払わないとき
 - (イ) 甲の承諾なしに継続して6か月以上本件事業を休業したとき。ただし、不可抗力事由による場合は除く。
 - (ウ) 乙に対する破産宣告等、本件事業の継続が困難と認められる事実が発生したとき

(エ) その他乙が本契約に違反した場合、または甲丙間で締結された本件事業に係る協定書の内容に違反があった場合、甲から書面で違反の是正を催告された後30日以内にこの是正に着手しなかったとき

- ・ 上記により本契約が解除された場合、乙は丙と連帯して約定損害賠償として、残存期間に対する年間賃料相当額を甲に支払わなければならない。
- ・ 乙は、賃貸借契約期間の中途において、本契約を解約することはできない。ただし、残存期間の賃料相当額を一時に支払う場合はこの限りではない。

コ 明渡し、原状回復・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・第16条

- ・ 本契約が合意解約、解除、期間満了、その他理由のいかんを問わず終了したときは、乙は、遅滞なく本件物件を甲に明け渡さなければならない。

9 保証契約について<資料5>

(1) 保証契約の概要

ア 当事者

小田原市（以下「甲」という。）とヒルトン・インターナショナル・カンパニー（以下「乙」という。）により締結。

イ 保証内容

- ・ 売買契約に基づく小田原ヒルトン(株)の決済金額、違約金（売買契約第18条及び第19条第2項）及び損害賠償（売買契約第19条第1項）の支払債務、その他売買契約に基づく甲に対する金銭債務を取消不能の形で保証し、甲の書面による要求があったときに、当該保証債務を履行する。
- ・ 小田原ヒルトン(株)が、売買契約に基づき買い受けた不動産の一部若しくは全部の所有権または売買契約上の地位をヒルトングループ内の関連会社に移転または譲渡し、主債務が当該関連会社に承継される場合、乙の保証は継続し、承継された主債務の支払いに適用される。

ウ 保証期間

保証契約は売買契約第15条第2項に定める5年間の指定期間が満了するまで有効。

10 今後のスケジュールについて（予定）

平成24年12月12日 議会の議決を経た後、仮売買契約を本契約とするとともに、賃貸借契約を変更する。

平成27年12月21日 決済金額の納付により所有権を移転する。