

「J Aふくおか嘉穂 複合型ファーマーズマーケット」 事業用定期借地権テナント出店者募集について

1. 趣旨

J Aふくおか嘉穂では、国道 201 号線飯塚庄内田川バイパスの飯塚市鶴三緒に、地元農産物をはじめ特産品、土産品を販売するファーマーズマーケットのほか、飲食物や物販を提供する施設を 2022 年 11 月にオープンいたしました。

この施設は、福岡県のほぼ中央にあり県内各地から 1 時間の好立地にあることから、近隣だけではなく広域からの集客も図り、地域農業の振興と地域の活性化につなげていきます。

こうした、農産物直売施設の目的を踏まえ、J Aふくおか嘉穂管内の安全安心・おいしい農産物等を使用した飲食や物販、サービスを行うテナント出店者を募集します。

2. 事業方式

借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 2 項に基づく事業用定期借地権を設定。 借地権の存続期間は 20 年間としますが、協議により再契約も可とします。

施設概要

1	名称	J Aふくおか嘉穂 複合型ファーマーズマーケット
2	所在地	福岡県飯塚市鶴三緒地内
3	設置者	福岡嘉穂農業協同組合
4	管理運営	福岡嘉穂農業協同組合
5	敷地面積	41,688.84 m ²
6	建築面積等	別紙計画図による
7	駐車台数	約 400 台（大型バス含む）
8	開業	令和 4 年 11 月
9	都市計画による 地域・地区等の概要	都市計画区域内、区域区分未設定区域（指定なし） 防火、準防火、法第 22 条指定なし
10	建築基準法上の 制限	法第 86 条第 1 項及び法第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく一団地認定 法第 56 条の 2 第 1 項但し書きに基づく日陰許可
11	土壌汚染の有無	無
12	その他	・ 農産物直売施設の年間販売目標：約 10.5 億円（初年度） ・ 同営業日：年間 350 日（定休日：毎月第 2 水曜日、8 月は第 4 水曜日 1 月 1 日～1 月 3 日） ・ 同営業予定時間：午前 9 時～午後 6 時 30 分（12 月 31 日：午後 5 時）

3. 募集内容

1	出店者	飲食・物販・サービスの事業者
2	出店場所	施設内（土地貸し敷地）
3	募集店舗数	（面積により変動）

4	店舗面積	別紙配置計画図（応談）
5	契約形態	事業用定期借地権設定契約（公正証書締結）
6	契約予定時期	随時
7	営業時間等	管理運営者と協議
8	飲食の場合の提供 メニュー	J Aふくおか嘉穂管内で生産された農畜産物またはその加工品をできるだけ 使用したもの
9	その他	

4. 応募資格

応募者は、以下の条件をすべて満たしている者としてします。

- （１）農産物直売所の設置目的を理解し、管理運営に協力的であること。
- （２）管理運営者や他の出店者と強調、協力できること。
- （３）安定した経営能力を有していること。
- （４）優良なサービスを提供できる能力を有していること。
- （５）営業に際して必要な許可、免許等を有するものまたは許可免許等を受け取ることが確実な者であること。
- （６）公租公課を完納していること。
- （７）会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申し立てをしていない者または申し立てをされていない者であること。
- （８）民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申し立てをしていない者または申し立てをされていない者であること。
- （９）暴力団関係組織、またはその他社会的暴力活動を行う団体の関係組織およびその組織構成員等ではないこと。
- （10）応募者自らが建物を所有することを目的として貸付事業用地（以下「本件土地」という）を借受けること。

5. 留意事項

< 契約に関すること >

- ・契約の締結後、本件土地に数量の不足その他の隠れた瑕疵のあることを発見しても、貸付料の返還若しくは減免又は損害賠償の請求をすることはできません。
- ・応募者が所有する建物を第三者に賃貸することは可能です。この場合は、事前に当組合の承認を受けてください。なお、事業用定期借地権設定期間の満了又は契約の解除等により土地を明け渡さなければならないことを、あらかじめ建物賃借人に対して告知してください。
- ・本件土地を借り受けた後、当組合の承認なく本件土地の借地権を譲渡、転貸、原状変更、用途変更等を行うことはできません。
- ・建物の増改築を行う場合は、事前に当組合の承認を受けてください。
- ・貸付料は、当組合が指定の口座へ前月末までに納付してください。なお、納付に要する費用は借受人の負担とします。

<契約の解除>

- ・事業用定期借地権設定契約の公正証書締結後においても、次の項目に該当する場合は契約を解除することがあります。
- (ア) 貸付料の納付を2か月以上怠ったとき。
- (イ) 応募図書とは異なる用途で土地を利用する又はその恐れがあると当組合において判断したとき。
- (ウ) その他契約を継続し難い重大な背信行為があったと当組合が認めるとき。

6. 経費負担

出店者が負担する経費として、以下のとおり想定しています。

1 賃料	月 1,900 円/3.3 m ²
2 共益費	月 400 円/3.3 m ² ・施設警備、施設法定点検、トイレ清掃、回廊当施設清掃、植栽等管理 駐車場管理 共通ゴミ処理、施設内外灯維持管理等
3 敷金	賃料×10ヶ月分（無利息の預かり金として）
4 直接費	経営上必要な諸経費 ・水道、電気、ガス料金（出店者により個別契約） （ガスは「組合プロパン」の利用をお願いします） ・通信料（出店者により個別契約） ・敷地周辺清掃管理 ・テナント内の衛生管理費用（清掃、害虫駆除および廃棄物処理）等
5 工事負担等	・退店する場合、施設はすべて撤去し、原状回復し引き渡すこととします。 （杭の引き抜きを含む）
6 その他	・1賃料および2共益費は消費税別の金額です。 ・共同で行うイベントの費用、販売促進費、広告宣伝費等については、 管理運営者と別途協議。 ・従業員駐車場の使用料は3,000円/台（消費税別）を別途徴収。

7. 運営条件

運営にあたっては、以下の点に留意してください。

- (1) 飲食店舗においては、JAふくおか嘉穂管内で生産された農畜産物および農産物直売所で販売されている地場産品を積極的に使用してください。
- (2) JAふくおか嘉穂産農畜産物の積極的な宣伝に努めてください。
- (3) 営業上必要な許認可の申請、取得は自ら行い、許可証の写しを提出してください。

8. 審査

- (1) 出店者の選定は、福岡嘉穂農業協同組合が行います。

(2) 審査は、書類選考とします。

9. 応募方法

応募者は、以下に定める応募書類を持参または郵送により期間内に提出してください。

1 応募書類	(1) 出店申込書 (様式第 1 号) (2) 出店計画書 (様式第 2 号) (3) 会社 (店) 概要書 (様式第 3 号)
2 応募受付期間	随時
3 応募受付場所 および問合せ先	福岡嘉穂農業協同組合 カホテラス TEL : (0948) 52-6338 〒820- 福岡県飯塚市鶴三緒 1151 番 1 E-mail : hanbai-t@ja-f-kaho.jp

10. その他

(1) 選定された方には、後日出店に係る契約書を提出いただき、出店申込書および出店計画書記載の内容をもとに出店に向けた協議を予定しています。

なお、協議の過程で、計画の変更等をお願いする場合があります。

(2) 選定後の辞退にあたっては、事業の進捗状況により、設計・施工等の費用およびその後の設計・施行の変更等により発生する費用について負担していただく場合があります。

(3) 賃貸借契約後に出店者の過失、管理上の不備によって生じた障害・破損・毀損などの補償および補修費用は出店者の負担となります。また、他の店舗に損害が生じた場合も同様とします。

(4) 本書に記載のある事項のほか、記載のない事項、疑義等については、契約締結に向けた協議の中で修正、調整、決定していく予定です。