

## 旧鹿追歯科医院歯科医師住宅民間活用事業に関する仕様書（商業使用目的）

### 1. 物件

#### (1) 貸付物件（土地）

所在地：河東郡鹿追町東町1丁目8番1ほか

物件概要：いずれも地目は宅地

土地① 東町1丁目8番1	458.08㎡
〃 ② 東町1丁目9番1・10番1のそれぞれ一部	約495.81㎡
合計	約953.89㎡

※②の面積は測量により変動する可能性がある。

建物：歯科医師住宅（東町1丁目8番地1）

- ・昭和56年築 木造モルタル2階建 総面積96.67㎡
- ・建物の状態、配管等の位置は現況を優先する。



### 2. 契約形態

#### (1) 土地

賃貸借契約（10年間）

※契約期間満了後、参加事業者の希望により再契約を可能とする。

### 3. 貸付条件

(1) 使用目的：参加事業者の直営による商業使用（具体的な業種・業態は別途協議）

(2) 土地の状況：

貸付地は役場庁舎西側に位置している。貸付けに際し、現在の状態で貸付ける。

(3) 土地および建物貸付料基準額

土地：年額408円/㎡（月額34円/㎡） ※消費税非課税

建物：年額125,268円（うち消費税及び地方消費税11,388円）

（月額10,439円（うち消費税及び地方消費税 949円））

## 【内 訳】

(1) 土地貸出料算出 34 円/㎡/月、408 円/㎡/年

①近傍地の固定資産評価額 平均 6,147.97 円/㎡

②固定資産評価額に乗ずる倍率 1.1 倍

③普通財産の貸付率 6% (営業用)

④ ①×②×③÷12 カ月≒34 円/㎡/月 (小数点以下繰上、408 円/年)

⑤地積 (貸付面積) 458.08+約 495.81=約 953.89 ㎡ ※土地①②とも使用の場合

⑥ ④×⑤≒32,433 円/月 (小数点以下繰上)

▶⑥×12 カ月=389,196 円/年

(2) 建物貸出料算出 98.169 円/㎡/月、1,178.028 円/㎡/年 (消費税別)

①近傍地の固定資産評価額 平均 13,737.93 円/㎡

②固定資産評価額に乗ずる倍率 1/0.7≒1.429 倍

③地積 (貸付面積) 約 96.67 ㎡

④普通財産の貸付率 6% (営業用)

⑤ ①×②×③×④÷12 カ月≒9,490 円/月 (消費税別、10 円未満は 10 円)

⑥ ⑤×12 カ月=113,880 円/年 (消費税別)

⑦消費税及び地方消費税 10%

▶⑥×⑦=125,268 円/年 (10,439 円/月) (消費税込)

(1) + (2) =514,464 円/年 (42,872 円/月)

(4) 敷金・保証金：なし

(5) 土地貸付料の支払い：

土地を貸付けした時点から行うものとし、毎年度、鹿追町が発行する納入通知書によって支払うものとする。

なお、貸付期間が 1 年に満たない場合は月割計算とし、1 カ月未満の日数があるときは、その日数は 1 カ月として計算する。

(6) 商業施設開設の時期：

令和 8 年 4 月 1 日までに開設する。以降の開設は別途協議する。

(7) 商業施設の建設：

① 商業施設を建設する場合、貸付敷地内に適正配置のうえ建設することとし、建設費、公租公課、公共料金等の係る費用は、借受ける事業者にて支払うものとする。

② 建設にあたり、当該地区計画を遵守し、周辺環境に配慮する。

③ 電気、上下水道、接続道路等の整備は関係法令に則って施工し、費用は借受ける事業者が負担する。

(8) 募集する商業施設の数

募集する商業施設の数原則として 1 店舗または 2 店舗とする。

(9) 地元への配慮：

従業員の雇用、建物の建設工事、什器・備品整備等の際、鹿追町内から雇用または調達するよう配慮すること。

(10) その他：

① 土地・建物賃貸借公正証書作成等、貸付に係る費用は借主の負担とする。

- ② 旧河川の導水管及び上下水道が敷地内に敷設されており、掘削は一部制限がある。
- ③ 上水道未接続のため、東側の上水道から給水管を敷設（接続）する必要がある。

#### 8. 現状復旧義務

- (1) 借主は賃貸借契約満了日までに、土地および建物を原状に復旧し、貸主に返還すること
- (2) 現状復旧しない場合、契約満了日の6カ月前までに貸主と協議すること
- (3) 原状復旧費用は、借主の負担とする
- (4) 原状復旧にあたり、貸主の指示に従うこと
- (5) 建物を新築後に事業廃止する場合、建物を適切に解体及び整地後、土地を貸主に返還すること  
この場合、解体及び整地費用は土地の借主の負担とする

#### 6. その他

契約に際しては、鹿追町財務規則に定めるところにより、別途土地・建物賃貸借契約書作成する

本仕様書に記載のない事項については、貸主と借主が誠意をもって協議し、決定する

#### 7. 問い合わせ先

貸主：鹿追町

担当者：総務課財政係契約財産管理担当

連絡先：（電話）0156-66-2311

（メール）soumu@town.shikaoi.lg.jp