

# 「公社タウン蔵王みはらしの丘」 生活利便施設用地事業者募集のご案内

山形県すまい・まちづくり公社(正式名称:山形県住宅供給公社)では、現在、蔵王みはらしの丘において生活利便施設(商業・サービス施設、保健・医療施設、福祉施設、健康増進・文化教養施設等)の事業運営を計画している事業者を募集しております。

店舗併用住宅での利用も可能となります。また土地を購入いただくことも可能となりますので皆様からの応募をお待ちしております。

## I-1.物件の概要

番号	所在	土地面積		購入の場合	賃貸の場合	
				分譲価格	月額賃料	借地保証金
86-16	山形市みはらしの丘四丁目12-6	342.45㎡	103.59坪			
86-17	山形市みはらしの丘四丁目12-7	370.32㎡	112.02坪			
計		712.77㎡	215.61坪	17,183千円	60,500円	363,000円
94-1 (商談中)	山形市みはらしの丘四丁目3-1 ※植栽等により外構の一部が整備済みの区画になります。※別紙資料	399.45㎡	120.83坪	10,061千円	34,800円	208,800円
地目	宅地					
用途地域	第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)					
地区計画	蔵王みはらしの丘地区地区計画(住・商複合C地区)					

## I-2.契約の概要

売主(貸主)	山形県すまい・まちづくり公社(正式名称:山形県住宅供給公社)	
土地の権利形態	(分譲)	土地所有権 ※買戻特約の設定登記(10年間)を行います。
	(賃貸)	併用住宅の場合:定期借地権(借地借家法第22条) ※公正証書による定期借地権設定契約に基づき、建物完成から50年間 事業専用の場合:事業用定期借地権(借地借家法第23条第2項) ※公正証書による事業用定期借地権設定契約締結日から10年以上30年未満(同法同条第1項)
借地保証金	(賃貸)	月額賃料の6ヶ月分です。
契約条件	(分譲)	土地売買契約締結後2年以内に事業を開始していただきます。
	(賃貸)	定期借地権設定契約又は事業用定期借地権設定契約締結後2年以内に事業を開始していただきます。

## I-3.生活利便施設について

生活利便施設とは、商業・サービス施設、保健・医療施設、福祉施設、健康増進・文化教養施設等をいいます。  
山形市蔵王みはらしの丘地区地区計画、都市計画法、建築基準法等により建設できない施設がありますのでご確認ください。  
周辺の住環境の維持に著しい影響を及ぼすことが懸念される場合、お断りすることがあります。

## II-1.事業者の選定について

### (1) 選定の流れ

事業者の選定にあたっては、「事業計画書(予備審査用)」(別記様式1)を提出していただき、事業計画の内容及び実現性・継続性、希望面積等を考慮して予備審査を行います。

本審査では、「事業計画書(本審査用)」(別記様式2)を提出していただき、可否を審査し事業者を決定します。

なお、借上げ又は購入にあたって、

- 86-16、17については、2区画一括借上げ又は購入が原則となります。
- 94-1については、借上げ又は購入も可能となります。

### 【審査項目】

- 生活利便施設の適合性  
※生活利便施設とは、商業・サービス施設、保健・医療施設、福祉施設、健康増進・文化教養施設等をいいます。
- 事業遂行能力  
これまで実績など
- 事業の実現性・継続性  
資金収支計画の実現性  
融資の確実性(資金調達に借入を予定している場合)
- 事業の利便性  
地域住民の利便性

(2) 選定手続き

① 予備審査

「事業計画書(予備審査用)」(別記様式1)を、提出していただきます。  
なお、別途、計画内容のヒアリングを実施します。

② 本審査

本審査では、下記書類を提出していただきます。

- ア 「事業計画書(本審査用)」(別記様式2)
- イ 業務内容を具体的に記載した「業務概要書」(別記様式3)
- ウ 建設計画書(工程表、配置図、平面図)
- エ 賃貸借期間に対応した「資金収支表」(別記様式4) ※賃貸の場合
- オ 法人及び青色申告者の場合、過去3年分の貸借対照表及び損益計算書
- カ 過去3年分の所得額申告証明書及び所得税納税証明書(所得金額用)
- キ 金融機関等の融資予定証明書及び預金残高証明書
- ク 法人の場合、法人の印鑑証明書及び現在事項全部証明書  
(個人の場合、個人の印鑑登録証明書)
- ケ 「暴力団排除に関する誓約書」(別記様式5)
- コ その他、当社が必要と認める書類

## II-2.書類の提出について

(1) 「事業計画書(予備審査用)」(別記様式1)

随時受付します。(土・日・祝日及び年末年始を除く午前9時～午後5時)

(2) 「事業計画書(本審査用)」(別記様式2)

予備審査を通過された事業者に、別途、ご連絡いたします。

(3) (1)及び(2)の提出先(郵送可)

山形県すまい・まちづくり公社(正式名称:山形県住宅供給公社) 販売課  
〒990-0041 山形市緑町一丁目9番30号 緑町会館1階 ☎ 0120-303-978

## III.契約方法

### 分譲の場合

譲受人として決定した場合、決定した日から2ヶ月以内に土地売買契約を締結していただきます。

### 賃貸の場合

- ① 借地人として決定した場合、決定の日から1ヶ月以内に「借地権の設定に関する覚書」を当社と取り交していただきます。その際、契約金として1ヶ月分の賃料相当額をお預かりします。(後日、借地保証金の一部に充当します。)
- ② 上記覚書締結後、速やかに「定期借地権設定契約」又は「事業用定期借地権設定契約」を公正証書により当社と取り交していただきます。その際、借地保証金として5ヶ月分の賃料相当額をお預かりします。(借地保証金は契約金と合わせて6ヶ月分となります。)

## IV.留意事項

- ① 提出書類等は返却できませんのでご了承ください。
- ② 生活利便施設用地内の電柱(支線・支柱を含む)、汚水柵、水道栓、消火栓、その他道路施設等の撤去及び移動は原則としてできません。ただし、位置の変更を各施設の管理者が認めたときは変更が可能となることがありますが、変更に関する一切の費用は事業者の負担となります。
- ③ 土地の形状を変更する場合及び道路への出入口を設けるため、歩道の切り下げ工事をおこなう場合の費用は事業者の負担となります。
- ④ 提出書類の内容が事実と相違していることが判明した場合、原則として申込みを無効とします。
- ⑤ みはらしの丘四丁目3-1(番号94-1)は、植栽等により外構の一部が整備されている区画となります。地区住民の方も観賞できるよう環境維持に努めて頂きたい、利用条件を付しておりますので詳細は公社までお問い合わせください。

【別紙資料】