

# 石卷市不動産産業用地 分譲（賃貸）募集要項

石卷市

## 1 用地の概要

所在地	石巻市不動町2丁目18番
開発面積	約2.5ヘクタール
追加募集面積	約0.46ヘクタール
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%以下
容積率	200%以下
引渡時期	随時

## 2 募集条件

### (1) 募集単位

区画単位で募集を受け付けます。

### (2) 取得方法

分譲または定期借地を選択できます。ただし、一部を分譲、一部を定期借地として混合することはできません。必ず分譲または定期借地かを決定してお申込みください。

定期借地は、事業のみを目的とした場合は事業用定期借地、併用住宅（事業所兼住居）の場合は一般定期借地となります。

賃借期間等は、事業用定期借地は10年以上50年未満、一般定期借地は50年以上となります。

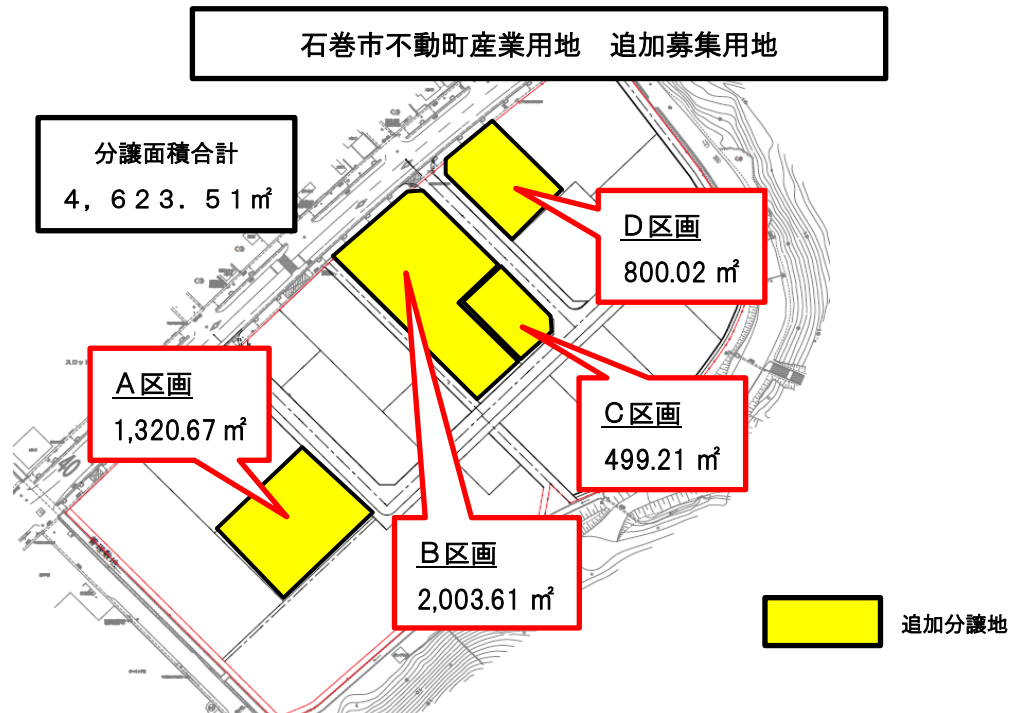
### (3) 分譲（賃貸）価格

分譲価格	石巻市公有財産価格審査委員会の決定による価格
賃貸価格	仮固定資産評価額に6.5/100を乗じて得た金額を年額とし、3年ごとに改定を行うものとします。算定率についても改定を行う場合があります。 なお、一定の要件を満たす場合は、軽減される場合があります。

※参考：平成26年1月1日現在 国土交通省地価公示価格24,300円/㎡  
(不動町2丁目81番49)

(4) 募集区域

下図のとおり、区画単位で分譲（賃貸）致します。



※B・C区画（約2,500㎡）は、平成32年度まで分譲を中断いたします。

(5) 募集業種等

① 日本標準産業分類のうち、次に掲げる業種とします。

大分類	対象業種（中分類または小分類）
D 建設業	全業種
E 製造業	全業種
G 情報通信業	全業種
H 運輸業、郵便業	(43)道路旅客運送業 (44)道路貨物運送業 (48)運輸に付帯するサービス業(485 運輸施設提供業を除く)
I 卸売、小売業	(50)各種商品卸売業 (51)繊維・衣服等卸売業 (52)飲食料品卸売業 (53)建築材料、鉱物、金属材料等卸売業 (54)機械器具卸売業 (55)その他の卸売業 (57)織物・衣服・身の回り品小売業 (58)飲食料品小売業 (59)機械器具小売業 (60)その他の小売業
K 不動産業、物品賃貸業	(702)産業用機械器具賃貸業 (703)事務用機械器具賃貸業
Q 複合サービス業	(87)協同組合（他に分類されないもの）
R サービス業（他に分類されないもの）	(89)自動車整備業 (90)機械等修理業

② 本産業用地では事務所・工場との併用である場合に限り、住宅（自宅）を建設する事が可能です（併用住宅の建設が可能）。ただし、住宅のみの場合は建設する事ができません。

- ③ 事務所・工場等を伴わない自家用倉庫や駐車場、資材置場等は対象外です。
- ④ 上記の業種であっても、騒音・振動等により環境の悪化をもたらすおそれのある事務所・工場等は除きます。
- ⑤ その他、産業用地の環境に影響を及ぼさないもので、市長が特に認めるもの。

(6) 申込者の資格

申込者は、次に掲げる条件をすべて備えることが必要です。

- ① 自ら募集業種に適合する事業の用に供する施設（以下「施設等」という。）を使用しようとするものであること。
- ② 契約締結日から3年以内に施設等の建設に着手、5年以内に建設を完成し、かつ施設等の建設終了後（賃借する場合は契約期間満了までの間）継続して施設等において事業を営むことのできるものであること。
- ③ 施設等の建設、経営に係る資金計画が適切であり、分譲代金及び保証金または賃料を確実に支払うことができるものであること。
- ④ 市税及び国民健康保険税の滞納がないこと。
- ⑤ 納税及び雇用の面で本市に貢献できること。
- ⑥ 公害防止対策が十分できること。
- ⑦ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴力団及びその構成員に該当しないこと。

(7) 周辺の状況について

ア 周辺の排水対策について

本産業用地周辺は、東日本大震災による地盤沈下の影響への対策として、仮設ポンプによる雨水排水を行っておりますが、降雨状況によっては十分な排水ができず周辺道路が冠水する場合があります。なお、河川堤防の整備時期に併せて、周辺地区に新たな排水ポンプ施設を整備いたします。

イ 土砂災害警戒区域について

産業用地内には、土砂災害警戒区域に指定されている区域が含まれています。そのため、当該区域を含む区画については、分譲は行いません。

参考：宮城県HP <http://www.pref.miyagi.jp/uploaded/attachment/43673.pdf>

以上の状況を十分にご理解いただいたうえで、お申込みいただきますよう、お願いいたします。

### 3 申込手続き

#### (1) 申込方法

申込者は、直接持参により申込書類を提出してください。

##### <申込受付場所>

石巻市産業部 産業推進課（石巻市役所本庁舎3階）

〒986-8501 宮城県石巻市穀町14番1号

TEL 0225-95-1111（内線3545、3546、3547） FAX 0225-21-2022

E-Mail [isindstr@city.ishinomaki.lg.jp](mailto:isindstr@city.ishinomaki.lg.jp)

※ 申込様式は、本市ホームページ (<http://www.city.ishinomaki.lg.jp/>) からダウンロードすることができます。

##### <申込受付時間>

受付時間 8:30～17:00（土日祝日を除く）

#### (2) 申込書類

申込者は以下の書類を提出してください。

番号	必要書類等	部数
1	石巻市不動町産業用地分譲（賃貸）申込書	1部
2	定款またはこれに準じるもの（法人の場合）	1部
3	法人登記事項証明書（全部事項・現在事項）、個人事業主の場合は、住民票抄本	1部
4	決算書または確定申告書：直近3期分（損益計算書、貸借対照表）	1部
5	市税完納証明書（別記様式1） 注1）市民税課、各支所または総合支所の市民生活課の窓口に出し、交付を受けてください。（申請書は、窓口へ2部提出する必要があります。） 注2）この証明書は、現年度を含む過去5年分の「市県民税」、「固定資産税」、「軽自動車税」が対象となります。 注3）全ての市税が非課税の方は、現年度分の「市県民税非課税証明書」の交付を受けてください。	1部
6	国民健康保険税完納証明書（別記様式2） 注1）保険年金課、各支所または総合支所の市民生活課の窓口に出し、交付を受けてください。（申請書は、窓口へ2部提出する必要があります。） 注2）この証明書は、現年度を含む過去5年分の「国民健康保険税」が対象となります。	1部（国民健康保険加入の場合のみ）
7	暴力団排除に関する誓約書	1部
8	会社概要（会社案内等パンフレット含む）、もしくは主たる事業の概要を記載した資料等	1部

(留意事項)

必要に応じ、上記以外の資料を提出していただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。

申込書類等の作成に係る一切の費用は、申込者が負担するものとします。

申込書及び添付書類は返却いたしません。

(3) 申込時期

随時（応募区画完売まで）

#### 4 譲受（賃借）予定者の決定

応募企業の審査は申込順に提出書類を審査（※）し、譲受（賃借）予定者を決定します。

※注)

審査の過程で、申込内容について説明を求めることがあります。

審査結果は申込者へ個別に連絡致します。

審査結果に関する問い合わせ及び異議等については、一切応じられません。

## 5 契約、土地の引渡し等

### (1) 分譲の場合

#### ① 契約

本市と譲受予定者が売買契約を締結します。契約締結時期は、別途、協議して定めます。

#### ② 契約保証金の支払い

売買契約締結と同時に、契約保証金として売買金額の10%相当額を本市が発行する納入通知書により、本市が指定する金融機関に納入していただきます。

なお、契約保証金は売買代金に充当することができます。

#### ③ 売買代金の支払い

譲受予定者は売買契約締結後30日以内に、売買代金（保証金を売買代金に充当しないで売買代金全額を納める場合は、後日、契約保証金を返還します）を本市が発行する納入通知書により、本市が指定する金融機関に納入していただきます。

なお、振込手数料は、譲受予定者が負担するものとします。

#### ④ 所有権の移転、登記

売買物件の所有権は、譲受予定者が売買代金を完納したときに移転されます。

土地の所有権移転登記は本市が申請します。所有権移転登記に要する登録免許税その他一切の費用は、譲受予定者が負担するものとします。

### (2) 賃借の場合

#### ① 契約

本市と賃借予定者は、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条（定期借地権）または第23条（事業用定期借地権等）第2項に規定する借地権を設定することとし、本市指定の契約様式を元に公正証書を作成し、公証人役場において締結します。契約締結時期は、別途、本市と賃借予定者が協議して定めます。

定期借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、賃借予定者は、建物の買取りを請求できないものとします。

借地期間は、事業用定期借地契約が原則10年以上50年未満、一般定期借地契約が50年以上で設定します。

#### ② 保証金

必要に応じ、賃借予定者は、賃料、遅延利息その他本契約に基づいて生ずる一切の債務を担保するために契約が成立したときに、本市に対して担保を提供または保証人を立てていただく場合があります。

#### ③ 賃料

賃料は、定期借地権設定契約の賃貸借開始日から発生し、年4期程度に分割して支払うものとします。なお、1年未満の端数が生じる場合には日割りで計算するものとします。また、賃料は3年ごとの固定資産評価額改定の時に見直すものとします。

#### ④ その他の費用

公正証書作成に係る一切の費用は、賃借予定者が負担するものとします。

#### ⑤ 引渡し

賃料の払込み、ならびに定期借地権設定契約締結後、賃借予定者に土地を引渡します。

## ⑥ 原状回復義務等

賃借予定者は、定期借地契約が終了する際には、賃借土地に存する業務施設、その他賃借土地に附属させた工作物を収去し、賃借土地をこの契約を締結した時の状態に復して、本市に更地で返還しなければなりません。

土地の原状回復に要する一切の費用は、賃借予定者が負担するものとします。

## (3) その他

建築計画の際には、建築規模に応じた建物基礎設計を行う必要がありますので、事前に建設予定位置の地耐力を確認の上、建築設計を実施してください。計画する建築物(重量や形式等)によっては、基礎杭施工または地盤改良等が必要となる事をご了承ください。

## 6 その他契約の主な内容

### (1) 権利等の継承

譲受(賃借)予定者は、本市の承諾を受けることなく、譲受(賃借)予定者の権利を第三者に継承させてはなりません。

### (2) 建設義務等

譲受(賃借)予定者は、土地譲渡契約または定期借地権設定契約の締結日から3年以内に施設等の工事に着手、5年以内に自ら施設等を建設し、操業または事業を行うものとしてします。

譲受(賃借)予定者は、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の法令に準拠して施設等(併用住居を可とする)を建設しなければなりません。

### (3) 本市の契約解除権等

本市は、譲受(賃借)予定者がこの募集要項と土地譲渡契約または定期借地権設定契約に違反したと認めるときは、催告によらないでこの契約を解除し、または土地を買い戻すことがあります。

この場合、譲受(賃借)予定者は、直ちに、土地をこの契約を締結した時の状態に復して、本市の定めるところに従い本市に返還するものとします。

なお、本市が譲受(賃借)予定者に返還する金額には、利息を付けないものとします。

### (4) 環境保全等

譲受(賃借)予定者は、公害防止に関する諸法令を遵守するとともに、環境保全に関して万全の処置を講ずるものとします。

なお、公害が発生したときは、譲受(賃借)予定者の責任と負担において解決するものとします。

## 7 スケジュール

募集	随時 (募集区画完売時点で募集終了とし、市ホームページに募集終了をお知らせいたします。)
土地売買(賃貸借)契約締結	随時



(※) <お問い合わせ先>

石巻市産業部 産業推進課（石巻市役所庁舎 3階）

〒986-8501 石巻市穀町1-4番1号

TEL 0225-95-1111（内線 3545、3546、3547） FAX 0225-21-2022

E-Mail [isindstr@city.ishinomaki.lg.jp](mailto:isindstr@city.ishinomaki.lg.jp)