

別紙4 最低基準価格等の詳細

1. 不動産鑑定評価額

(1) 道の駅あやま

評価対象	摘要	面積	評価額 (円)
建物	店舗 (地域振興施設)	756.40 m ²	64,990,000
	店舗 (直売施設)	194.40 m ²	1,280,000
土地	2筆のうち評価対象部分	9339.00 m ²	76,240,000

(2) 阿山ふるさとの森公園

評価対象	摘要	面積	評価額 (円)
建物	事務所・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	648.76 m ²	19,650,000
土地	伊賀市馬場字焼尾 1353 番 1 他 23 筆	51,574.31 m ²	158,980,000

(3) あやま文化センター

評価対象	摘要	面積	評価額 (円)
建物	劇場・研修室・図書室 他 鉄筋コンクリート造	3,098.56 m ²	368,820,000
土地	伊賀市川合字焼尾 3370 番 29 他 18 筆	56,222.00 m ²	221,300,000

2. 土地及び建物の賃料 (最低基準価格)

賃料の最低基準価格は1. 不動産鑑定評価額に基づき、下記のとおり算定します。

a. 土地・建物ともに賃貸借を希望する場合 (下表①、②)

賃料 (年額) : 20,911,600 円

(内訳)	(建物) 道の駅あやま	2,650,800 円
	(土地) 道の駅あやま	3,049,600 円
	阿山ふるさとの森公園	6,359,200 円
	あやま文化センター	8,852,000 円

b. 建物：道の駅の建て替え、土地：賃貸借を希望する場合 (下表③)

賃料 (年額) : 18,260,800 円

(内訳)	(土地) 道の駅あやま	3,049,600 円
	阿山ふるさとの森公園	6,359,200 円
	あやま文化センター	8,852,000 円

※あやま文化センターおよび阿山ふるさとの森公園の建物については、公共施設最適化計画にて「縮小」の方向性となっており、また利活用には修繕費など多額の費用負担が発生することが予測されるため、賃料は無償とすることを予定しています。

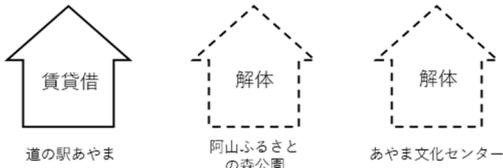
【賃貸借期間】

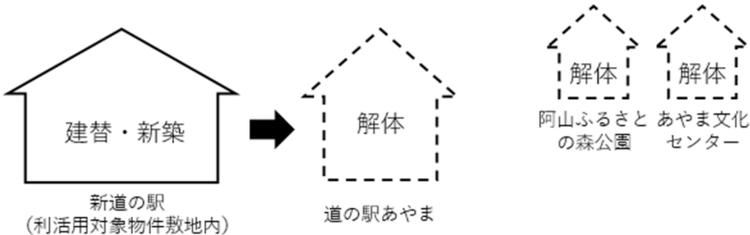
賃貸借期間は 10 年以上 30 年以内の範囲内で希望する期間を提案してください。また、当初契約時の賃貸借期間及び契約更新可能回数などについては、市との協議により決定することとし、希望する賃貸借期間とはならない場合があります。

利活用区分及び賃料については下表のとおりとします。

なお、②、③の場合も当初は①と同じ契約内容となり、各工事の契約締結時に覚書により契約内容を変更します。また、控除の方法については市と事業者で協議し決定することとします。

【賃料と控除内容の例示】

利活用区分	内容
例示 パターン①	<p>・賃料（年間）：20,911,600 円</p> <p>【控除】 資料館（阿山ふるさとの森公園）の解体費用の実費と控除上限のいずれか低い額を限度に賃料から控除します。 ※控除上限は 20,911,600 円×賃貸借期間より算出。</p> <div style="text-align: center;">  </div>
例示 パターン②	<p>・賃料（年間）：20,911,600 円</p> <p>【控除】 阿山ふるさとの森公園の事務所及び資料館、あやま文化センターの解体費用の実費と控除上限のいずれか低い額を限度に賃料から控除します。 ※控除上限は 20,911,600 円×賃貸借期間より算出。</p> <div style="text-align: center;">  </div>

<p>例示 パターン③</p>	<p>・賃料（年間）：18,260,800 円</p> <p>【控除】 阿山ふるさとの森公園の事務所及び資料館、あやま文化センター、旧道の駅あやまの解体費用及び新たに道の駅として建築した建物の建築費用の事業者負担分と控除上限のいずれか低い額を限度に、賃料から控除します。</p> <p>※控除上限は 18,260,800 円×賃貸借期間より算出。</p> 
---------------------	---

(留意事項)

ア 事業者が単独で新築・解体、改築などを行う場合は、維持管理経費、新築・解体、改築や修繕に係る経費、各種許可手続きに係るなどの一切の費用が、全て事業者負担となります。

また、新たに道の駅として建築した建物については、道の駅として営業を開始する日までに市に寄付することを条件とし、寄付した建物については事業期間内において、事業者が無償で使用できるものとします。

完成後、市に寄付するまでに1月1日を迎えた場合は、固定資産税等を納税する義務が発生します。

なお、市との協議により市の事業として新築・解体、改築などを行う場合は、維持管理経費、新築・解体、改築や修繕に係る経費、各種許可手続きに係るなどの一切の費用のうち、補助金及び起債（過疎債など）の交付税措置部分を除く一般財源相当分が、全て事業者負担となります。

イ 余剰となる敷地についてはサブリースが可能であり、転貸借契約による賃料は事業者の収入としていただけます。ただし、特定開発行為の許可のない用途の使用はできません。

ウ 事業者は契約期間が満了したとき、又は契約が解除されたときは、上記イにより転貸借契約を締結したサブリース事業者が整備した建物その他工作物等を安全に解体、撤去し、この土地を整地するとともに、土壌汚染その他必要な検査を行い、この土地を原状回復して市に返還する必要があります。

ただし、市が残置を求めたものについては、解体、撤去を行わないことができるものとします。

また、事業者は、契約期間が満了したときの原状回復にあたっては、解体、撤去及

び検査計画書を作成し、賃貸借契約期間終了日の1年前までに市に提出し承諾を得る必要があります。

なお、事業者は、市が残置を求めた建物について買取り及び造作の買取り並びに必要経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

エ 資料館（阿山ふるさとの森公園内）については、造成法面の沈下による建物の損傷が著しいため、利活用対象物件の引渡し後、1年以内に事業者負担にて解体撤去工事を実施していただきます。

資料館（阿山ふるさとの森公園内）の付属物その他一切の残置物について、市は所有権を主張せず、事業者がこれを処分することに異議を申し立てません。

オ 物件の引渡し後、当該物件に実測面積の相違、地中埋設物の存在などの瑕疵があり、契約に適合しないとしても、市はその担保の責任を負いません。

カ 賃貸借期間には施設運営期間のほか、施設整備期間及び土地・建物返還時の原状回復に要する期間等を含みます。

（保証金等）

施設の引渡しに係る契約の締結に当たり、次に定める額の保証金を納付期限までに納付してください。

(1) 仮契約時（預託保証金）（利活用区分①、②、③共通）

不動産鑑定評価額から算出した賃料（利活用区分①の最低基準価格）の6ヵ月分に相当する金額

20,911,600円／12ヵ月×6ヵ月より 10,455,800円（百円未満切上）

（納付期限）事業協定を締結した日の翌日から14日以内

※議決後の優先交渉権者が、本件契約上の義務を履行しないときは、市は不動産賃貸借契約を解除し、預託保証金は市に帰属することになります。

なお、預託保証金は、契約終了に伴い、利活用対象物件の返還が完了した後に、預託保証金から、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還します。

ただし、預託保証金に利子は付さないこととします。