# 村有建物
# （旧農林水産物直売所）
# 貸付公募実施要領

令和８年 11 月

岩手県野田村

# 村有建物（旧農林水産物直売所）貸付公募実施要領

## １　趣旨

今回の公募は、野田村が所有する旧農林水産物直売所（以下「本施設」という。）の建物について、有効かつ適正な利活用が見込める事業者等へ貸付けることを目的としています。

応募にあたっては、事前に事業計画書等を提出してもらい、村がその事業内容等を総合的に審査し貸付相手方を選定するプロポーザル方式になりますので、この要領を熟読の上、応募願います。

なお、契約までの間に貸付相手方とすることが著しく不適当と認められる事情が生じた場合は、契約を行いません。

## ２　本施設の概要等

### ⑴　名称

旧農林水産物直売所

### ⑵　所在地

岩手県九戸郡野田村大字野田第 31 地割 28 番地２内

### ⑶　敷地面積

4,126.00 ㎡（うち、**貸付対象面積 192.53 ㎡**）

### ⑷　建物延面積（別添図面参照）

構造：木造平屋建　延床面積：192.53 ㎡（築年数：24 年）
　　建築面積：201.23 ㎡
【機能】生産物直売所 148.64 ㎡、焼き物コーナー14.90 ㎡、
　　回廊 28.99 ㎡、ポーチ 8.70 ㎡

### ⑸　隣接敷地内設備（貸付対象外）

| | |
|---|---|
| 駐車場（駐輪場含む） | 2,200 ㎡ |
| 物　置　鉄骨造平屋建 | 41.51 ㎡ |
| さわやかトイレ　木造平屋建 | 55.20 ㎡ |
| モニュメント | 一式 |
| 外灯 | ７基 |
| ＥＶスタンド | １基 |

## ３　契約内容

### ⑴　契約形態

賃貸借契約とする。

### ⑵　貸付期間

①　貸付期間は、契約締結の日から起算し５年以内とします。ただし、期間の延長を妨げません。その場合の再契約については、村が必要と認める場合に限り、協議の上で行うものとします。なお、原則として契約後６か月後までに営業又は操業を開始してください。

②　模様替えや設備導入に係る準備期間及び期間満了に伴う原状回復期間は、貸付期間に含みます。

⑶ **貸付単位及び貸付料**

**貸付単位：一式（192.53 ㎡）、貸付料 26,260 円/月額（税抜）**

① 貸付料は、契約締結の日から発生します。

② 契約初年度は、月途中での貸付となる場合もあり、その場合は月額を日割り計算し、百円未満を切り上げた額とします。

③ 支払時期は毎月末とし、村が発行する納付書により所定の機関で期日までに納めることとします。

## 4 参加資格

法人、団体、個人又は共同利用（JV等）。ただし、次のいずれかに該当する者は貸付申込みをすることができません。

⑴ 本施設貸付けに係る契約を締結する能力を有しない者

⑵ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

⑶ 会社更生法に基づく更正手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者

⑷ 法人にあっては、前年度決算の貸借対照表で債務超過である者

⑸ 団体、個人にあっては、前年の合計所得が自ら提案する貸付料年額未満である者

⑹ 第２号に掲げる者のほか、貸借人として十分な資力及び信用を有しない者

⑺ 国税及び地方税について滞納がある者（新型コロナウイルス等の影響による徴収猶予等を受けている場合を除く）

⑻ 暴力団排除条例（平成 27 年野田村条例第 13 号）第６条第１項に規定する暴力団関係者

⑼ 共同利用にあっては、次のいずれかに該当する場合

・共同申請者のいずれかが上記⑴から⑻に該当する場合

・「９.⑵申込みに必要な書類」に規定する書類を共同で作成できない場合

## 5 貸付条件

⑴ **用途**

人口減少や少子高齢化を背景とした本村における地域課題（生産年齢人口の減少、商店の減少、地場産業の低迷、雇用機会の減少、生活インフラや地域コミュニティの維持困難等）の解決や地域活性化に資する事業で、次のテーマのいずれかに該当する事業とする。

① 観光・交流・情報発信に関するもの

② 産業・雇用創出に関するもの

③ 移住・定住促進に関するもの

④ コミュニティ・人材育成に関するもの

⑤ 文化・環境に関するもの

⑥ その他、地域活性化に繋がると村が認めるもの

※上記①～⑥の例：観光交流、体験型観光、飲食物販、新規事業の創出、地域

資源の高付加価値化・新商品開発、地域住民活動、医療福祉、物流拠点 等

**⑵ 規模**

木造平屋建　延床面積：192.53 ㎡

**⑶ 使用の制限**

以下に該当する使用はできません。

① 公序良俗に反する使用、悪臭や騒音等による周辺環境を損なうと予想される使用

② 都市計画法（近隣商業地域）、建築基準法その他の関係法令に違反した使用

③ 易燃性若しくは爆発性物件又は悪臭、騒音等を発する物品の保管や設置

④ 単なる資機材等倉庫としての使用

⑤ その他、村が適さないと判断した用途での使用

**⑷ 施設の特性に伴う留意事項**

① 駐車場及び外トイレ（以下、「公共的空間」という。）の維持管理は村又は村が契約した者において実施します。

③ 入居者に対し村から公共的空間の維持管理の業務委託の協議をする場合があります。なお、当該協議への諾否は、入居決定の可否及びその後においても何ら貸付契約に影響を及ぼすものではありません。

④ ２．⑸の周辺設備の維持管理等の費用は原則村において負担します。

**⑸ 引渡し**

本施設の引渡しは、現状有姿で行います。なお、光熱水費その他の切替日は、契約日となります。

**⑹ 費用負担等**

本施設使用に伴う維持管理費や光熱水費、消耗品、その他費用の一切は賃借人が支払うものとします。また、これらに伴い必要な工事費等も同様とします。

**⑺ 登記**

本施設の賃借権については、登記しないものとします。

**⑻ 造作買取請求権の特約**

借地借家法第 33 条第１項の造作買取請求権は行使しないものとします。

**⑼ 転貸等の禁止**

賃借人は、本施設を転貸し、又は本件賃借権を譲渡することはできません。ただし、賃借人が法人であって、賃借人が一方の当事者となる会社合併等が生じる場合は別途村との協議の上、可能となります。

**⑽ 法令の順守**

① 本施設使用にあたり必要な造作等は、建築基準法等関係法令を順守することとし、係る調整は賃借人において行うこととします。なお、造作等に必要な建築士への報酬、工事代金等一切の費用は、賃借人の負担とします。

② 本施設を造作等する場合は、事前に村及び建築主事に相談し必要な手続きを確認してください。

**⑾ その他**

① 模様替えや、形状変更については村の承認をもって可能とします。

② 村の責に帰さないトラブルや第３者への対応は賃借人の責任において行ってください。

## ６ 実地調査及び報告

本施設の利用状況等を確認するための村職員による実地調査又は報告を求めた場合は、賃借人は協力しなければなりません。

## ７ 原状回復措置

**退去する際、**模様替えや貸付時からの物件形質の変更を行っていた場合、賃借人の責任において原状回復措置を実施する必要があります。

ただし、村、賃借人双方が協議し、合意した場合は原状回復措置の実施を求めないこともあります。

## ８ 現場説明の実施

本施設の外観及び内装等、現状を確認したい方は 12 月 25 日（金）午後３時までに担当まで連絡してください。

## ９ 申込み手続き等

貸付申込みにあたっての手続きは以下の方法となります。

### ⑴ 申込み方法

ア 郵送で申し込む場合

申込受付期間 令和８年 11 月 16 日（月）から令和９年１月 18 日（月）まで

※１月 18 日（月）午後５時必着のこと

申込先 〒028-8201

岩手県九戸郡野田村大字野田 20-14

野田村役場産業振興課（村有建物貸付担当）

イ 持参する場合

申込受付期間 令和８年 11 月 16 日（月）から令和９年１月 18 日（月）まで

※午前８時 30 分から午後５時 15 分まで

提出先 役場産業振興課（村有建物貸付担当）

### ⑵ 申込みに必要な書類

申込みには、以下の全ての書類の提出が必要です。なお、作成に係る費用は申込者の負担になります。

ア 法人の場合

| |
|---|
| 様式１ 応募申込書 |
| 様式２ 同意書（村税の納入状況等の閲覧に対し同意するもの） |
| 様式３ 事業計画書 |
| 様式４ 希望貸付料調書（希望貸付料を記載※円未満切り捨て円単位で記載） |
| 様式５ 誓約書（「４ 参加資格」ただし書きに記載する者に該当しないことの |

| |
|---|
| 宣誓） |
| 資料１　財務の健全性を証する資料（決算資料、貸借対照表等） |
| 資料２　運営体制説明資料（資格書の写しや雇用関係を証明する資料等） |
| 資料３　事業実績書（決算資料、HP 資料等） |
| 資料４　応募者概要（法人登記簿謄本、定款、納税証明書（国税・地方税）） |
| 資料５　その他（村が求めるもの） |

イ　個人の場合

| |
|---|
| 様式１～５　上記と同じ |
| 資料１　財務の健全性を証する資料（所得証明書、確定申告書の写し等） |
| 資料２　運営体制説明資料（資格書の写しや雇用関係を証明する資料等） |
| 資料３　事業実績書（決算資料、HP 資料等） |
| 資料４　応募者概要（住民票、納税証明書（国税・地方税）） |
| 資料５　その他（村が求めるもの） |

※全ての様式及び資料１～５までが提出されない場合は、受付できません。
※提出部数は１部です。
※提出された書類は、返還しません。

## 10　選考方法等

### ⑴　選考委員会

貸付者の選考はプロポーザル方式で行います。野田村職員と有識者で構成される選考委員会（以下「委員会」という。）が、提出された書類及び後述のプレゼンテーションにおいて別添「審査基準」の評価項目に基づき審査を行います。

### ⑵　選考方法

①　村が提出書類を受理後、書類に不備はないか、参加資格を満たしているか等確認し、その結果を提案者に通知します。その際、プレゼンテーションの詳細な日時及び場所等についても案内します。

②　プレゼンテーション当日は、応募者ごとに 30 分程度のプレゼンテーション（発表・質問、各 15 分程度）にて計画内容等を説明いただきます。委員会は、評価項目に基づき審査を行い、最も適当と認められる提案者を決定します。

### ⑶　決定等の通知

貸付決定等の結果は、申込者に通知します。

### ⑷　留意事項

①　提案者が次のいずれかに該当する場合は失格とします。

ア　４「参加資格」を満たせなくなった場合

イ　提出書類に虚偽があった場合

ウ　提案者が個別に委員会の委員と接触を持つなど、審査の公平性を害する行為があった場合

エ　提案者がプレゼンテーションに出席しない場合

オ　その他、委員会において貸付をするにふさわしくない明白な事情が認めら

れた場合
② 応募者が１者のみであっても、委員会において提案内容の審査を行います。
③ 選考結果についての問い合わせ及び異議申立てには応じられません。
④ 参加申込み、契約締結等に係る一切の費用は、申込者の負担とします。

## 11 契約方法等

### ⑴ 契約方法

審査により選定した最適な提案者と協議の上、貸付開始予定日までに地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条に定める随意契約の方法により契約を締結することとします。なお、最適な提案者において協議がまとまらない場合又は契約締結までの間に「４参加資格」を満たせなくなった場合、次順位の提案者と協議するものとします。

### ⑵ 契約解除

契約期間中であっても、村が本施設を公用又は公共用に供する必要が生じたとき、村は契約相手方と協議し合意の上でいつでも契約を解除することができます。この場合において、賃借人又は第３者に損害が生じても村は責任を負いません。

### ⑶ 契約保証

貸借人は契約の際にいずれかの方法で契約に係る保証をする必要があります。ただし、村において特にその必要がないと認めるときはこの限りではありません。

① 前年において、貸付料の年額以上の所得を有し、又は固定資産税課税台帳に登録された価格が貸付料の年額以上の不動産を所有している者を連帯保証人にたてること。なお、連帯保証人の所得又は資産を確認できる書類を提出するものとします。
② 野田村財務規則第 135 条第２項に規定する契約保証金として、契約月額の３か月分を契約締結日までに納入すること。なお、当該保証金は契約が終了したときに、未払い貸付料等がある場合はこれを控除して、本施設の返還後、利息を付さず返還します。

## 12 その他

⑴ 本要領及び貸付契約に定めのない事項は、地方自治法、同施行令、野田村財務規則等の関連諸法令の定めるところにより処理します。
⑵ 本施設について次の場合は、本要領の規定にかかわらず、入居者の了解を得て村が使用する、または使用させることがあります。
① 国又は他の地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用その他公益上の目的のために使用させるとき
② 国又は他の地方公共団体その他公共団体が施行する公共事業等の請負事業者が当該事業に係る資材置き場等のために使用させるとき
③ 本施設の隣接地に係る工事等のために一時的に使用させるとき
④ 災害その他緊急事態の発生により応急施設として短期間使用させるとき
⑤ その他村が特に必要があると認めるとき

## 13　質疑等の受付

本要領の内容について問い合わせがある場合は、必ず以下の期日までに、メールによりお問い合わせください。問い合わせ内容と回答については、個人等を特定するものではないと村が判断した場合に限り、野田村公式HPに順次掲載します。

**問合せ期日　令和８年12月25日（金）**

## 14　担当問合せ先

野田村役場産業振興課水産商工班　0194-78-2926
アドレス　sangyo_suisan@vill.noda.iwate.jp