

令和6年3月19日

玉東町役場1階民間テナント  
入居希望事業者各位

玉東町企画財政課長

回答書

玉東町役場1階民間テナント事業者募集要項に基づき提出のあった質問書に記載のあった各質問に対し、下記のとおり回答します。

なお、参加申込書の受付期間は令和6年3月28日まで、事業計画書の受付期間は令和6年4月12日までとなっておりますので、入居希望事業者は期限内の提出をお願いいたします。

記

No.	質問内容	回答
1	2 (2) 貸付料について条例改定の際の算定基準(算式)のご提示をお願いします。	<p>賃料(貸付料)の算定については不動産鑑定士による不動産鑑定評価の結果を参考に行っております。不動産鑑定評価は不動産鑑定評価に関する法律に則り作成されており、以下2つの手法により算定されております。なお最終的な賃料の決定については、当該2つの手法(①積算法、②賃貸事例比較法)により算定された賃料を関連付けして行っております。以下、当該2つの手法について説明します。</p> <p>①積算法 対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法。</p>

		<p>②賃貸事例比較法</p> <p>新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実質賃料（実際に支払われている不動産に係るすべての経済的対価をいう。）に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法。</p> <p>なお、募集要項 2 (2) には「条例の制定（議会議決）を見越した貸付料となっていることに留意すること。」と記載しておりますが、先般開催された 3 月の議会定例会で議決が得られたことを付記いたします。</p>
2	5 (1) 選定委員会のメンバーの顔触れを開示していただけますでしょうか。	今回のプロポーザルにおいては、審査終了まで非公開としています。
3	7 (7) 図面上に「テナント用駐車場」とありますが、その場所への営業車両、従業員の車両（通勤用）含め、駐車は可能でしょうか？	「テナント用駐車場」については 12 台分ありますが、当初の運用としては、1 区画 2 台ずつを割り当てる予定しております。つまり、A 区画は A-1 から A-4 で 4 区画あるため 8 台分、B 区画は B-1 から B-2 で 2 区画あるため 4 台分を割り当てる予定です。位置については A 区画を南側から 8 台分、B 区画を北側から 4 台分で予定しています。
4	7 (8) 当行投資額（工事費用）算出、工事内容（必要範囲）確認の為、新庁舎設計書一式（工事区分表含む）のご開示をお願いできますでしょうか？	ご質問を受け、別添のとおり「外部仕上表、内部仕上表-1」「1 階建具キープラン、法チェック表」「建具表-2（AD、SS、AP）」「建具表-4（P、WW、TB）」を追加で公表します。入居費用（開業費用）算出の参考としてください。

以上