

# スタートアップサポート募集要項

## 賃貸店舗募集要項

### 対象業種

■ 物品販売業・サービス業、その他当社が適当と認める業種・業態（募集店舗により飲食店、福祉事業、医療施設、事務所等や複数に及ぶ業種での申込みの場合は出店制限があります。）

ただし、次の項目に該当する場合を除きます。

- i. 団地内において既に営業している業種・業態が競合すると当社が判断する場合
- ii. 風俗営業に関する業種
- iii. 夜間のみ営業または深夜に至る営業を行う業種
- iv. 臭気、騒音等により住宅居住者等に悪影響を及ぼす恐れがあると当社が判断した場合
- v. 保安上または衛生上、有害または危険な物品等を扱う業種
- vi. 電気・ガス等の使用量が他店舗の営業に影響を及ぼす場合
- vii. 都市計画法及び建築基準法その他の法令等により用途制限がある場合

### お申込み資格（以下の要件をすべて満たす方）

1. 日本国内に居住し、日本国籍を有する個人または i. ~ iii. のいずれかに該当する外国人(※)及び日本国内に登記のある法人
  - i. 出入国管理及び難民認定法(昭和 26 年政令第 319 号)第 22 条第 2 項又は第 22 条の 2 第 4 項の規定により、永住許可を受けている方
  - ii. 日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法(平成 3 年法律第 71 号)第 3 条、第 4 条及び第 5 条に規定する特別永住者として永住することができる資格を有する方
  - iii. 出入国管理及び難民認定法(昭和 26 年政令第 319 号)第 19 条の 3 に規定する中長期在留者として在留期限及び在留資格のある方

※外国籍の方については、在留資格及び在留期間が書類等により確認できること。また、賃貸借契約の内容及び店舗の経営等につき必要最低限欠かせない日本語が理解できる方。

## スタートアップサポート募集要項

2. 創業予定又は創業して5年未満の法人・個人
  - ・法人登記を行ってから5年未満の法人
  - ・税務署へ開業の届け出を行ってから5年未満の個人事業主
  - ・法人登記を行ってから5年未満の特定非営利活動法人
3. 営業に必要となる免許等を有する方または営業開始までに免許等を有する見込みであること
4. 内装工事費等開店準備に必要な資金の調達が可能である者(詳細は12を参照)
5. 継続した経営が見込まれる方(経営する能力等を有する方)(詳細は12を参照)
6. 賃貸料等(賃貸料、共益費及び敷金等)及びその他営業に必要な費用の支払が確実である方
7. 法人税及び住民税等、諸税を滞納していない方
8. 原則、当公社指定の保証会社に加入できること。
  - ※保証会社による審査があり、保証会社に加入するには、別途、保証料が掛かります。
  - 保証契約の一時金として、賃貸料等(月額賃貸料及び共益費の合計)1カ月分の費用が掛かります。
  - また、賃貸借契約後に月額保証料として、賃貸料等の1.2%分の費用が賃借人の負担となります。
9. 団地内の居住者及び店舗賃借人のみなさんと円満な共同生活を営むことができる方
10. 「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)に該当する暴力団・暴力団員に該当しない方又は法人役員及び使用人等が暴力団員に該当しない方
  - ※契約締結後にその事実が判明した場合は契約を解除いたします。なお、当社が必要と判断した場合は、暴力団又は暴力団員の該当性について警察へ照会する場合がありますので、ご了承ください。
11. 「東京都安全安心まちづくり条例」(平成15年東京都条例第114号)第28条第1項に規定する危険薬物(以下「危険薬物」という。)の販売等(製造、栽培、販売、授与、使用若しくは広告すること又は販売、授与、使用若しくは広告の目的で所持すること)又は同条例31条第1項に規定する特殊詐欺(以下「特殊詐欺」という。)を目的としない方。
12. 内装工事等開店準備に必要な資金の調達を確実にできる方及び継続した経営が見込まれる方(経営する能力等を有する方)について
  - 次の①～③に該当すること
  - ① 次の i ～ iii のいずれかの融資を利用する予定であること。融資決定の証明を提出すること。(店舗賃借人予定者として決定後、3か月以内に融資が決定しない場合は、賃借人予定者としての地位を失います。)
    - i 東京都中小企業制度融資(創業融資)
    - ii 各市が実施する中小企業制度融資のうち、創業者を対象とした東京信用保証協会の保証付き制度融資
    - iii 日本政策金融公庫の創業向け融資
  - ② i ～ iii の融資を利用しない場合(自己資金等)はivに該当すること
  - iv 以下のいずれかの支援を受け、その証明を受けていること

# スタートアップサポート募集要項

- ア 区市町村の認定特定創業支援等事業による支援
- イ 東京商工会議所、東京信用保証協会、東京都商工会連合会又は中小企業大学校東京校 BusiNest による認定特定創業支援等事業に準ずる支援
- ウ 東京都中小企業振興公社による以下の事業計画策定支援
  - ・公社が実施するTOKYO創業ステーション「プランコンサルティング」による事業計画書策定支援
  - ・公社が実施する、「進め！ 若手商人育成事業」における「商店街開業プログラム(商店街起業促進サポート)」受講による開業計画作成支援

## ③ 事業計画書を提出すること

13. 申込物件若しくは申込業種に応じた防火管理資格を有する方(資格を有しない場合は、防火管理資格講習受講申込書兼受講票の写しを提出できる方)
14. 賃貸借契約締結後、消防法第8条に基づく防火管理者を選任し、所轄消防署へ届け出るとともに、届出の写しを公社に提出できる方

## 賃貸条件

### 1. 店舗について

- 現状有姿(現在の状態)でお借りいただきますので、必ず現地を確認のうえ、お申込みください。
- 店舗内の内装、電気、空調、冷蔵・冷凍庫、照明、給排水等の各設備及び内装に要する工事費用は、すべて賃借人の負担となります。
- トイレ・洗面が一部の店舗に設置されていますが、現状有姿のため、店舗により仕様が異なる場合があります。現状の設備・器具等(公社が設置した設備及び旧賃借人により変更された設備を含む)から変更される場合は、事前に申請し、承認が必要となります。

### 2. 住宅付店舗について

- 一部の店舗には住宅が併設されています。(1階店舗・2階住宅)店舗と住宅は一体の構造となっておりますので、どちらか一方だけの契約はできません。
- 住宅部分は、新築住宅ではないため現状有姿となり多少の経年損耗があります。住宅の通常の使用に係る修繕等については、別に定める「修繕費等の費用負担区分一覧表及び損害査定基準」によるものとします。ただし、浴室内にはガス湯沸器・風呂釜・浴槽等はありませんので、賃借人の負担により設置をお願いいたします。

## スタートアップサポート募集要項

- 住宅部分については、修繕の都合により、店舗ごとに仕様が異なる場合があります。

### 3. 賃貸借契約の種別について

- 5年間の定期建物賃貸借契約とします。(3年間は契約解除不可)更新はありません。ただし、双方合意のうえ、再契約することもあります。

### 4. 賃貸借契約の締結

- 賃借人の決定後、速やかに当社と賃貸借契約締結をすること。
- 契約締結時までには敷金(賃貸料の6ヶ月分相当額)をお支払いいただきます。敷金は退去するときに賃借人の負担において原状回復した後に返還いたしますが、利息は付しません。

### 5. 開業時期について

- 契約開始後、原則として1カ月を目途に営業開始してください。営業開始までの期間がそれを超える場合は、あらかじめご相談ください。
- 工事スケジュール及び営業開始日が決定しましたらお早めにご連絡ください。
- 賃貸料は、契約開始日から1カ月間は内装工事相当期間として免除いたします。ただし、共益費は、契約開始日からお支払いいただきます。

### 6. 内装工事について

- 内装工事(内部の仕上げ工事)及び設備工事(冷暖房・電気・給排水等)については、あらかじめ当公社の図面審査を受け、賃借人の負担により施工していただきます。
- 内装工事は契約締結後に着手してください。また、居住者、周辺店舗等に十分配慮し施工してください。内装工事に係る問合せ及び苦情等は全て賃借人及び工事施工会社にて責任を持って対応して頂きます。
- 内装工事に要した費用に対して不動産取得税が課税されることがありますのでご承知おきください。(賃借人が施工した固定資産(償却資産)は、「固定資産税における家屋と償却資産の分離申出書」を所轄の税務事務所に提出していただきます。)
- 賃貸借契約の満了または契約の解除(当社が契約を解除し、または、契約の更新を拒絶した場合を含みます)により店舗を明け渡すときは、自費で原状に回復していただきます。また、賃貸借期間中に要した内装工事費、改良工事費、修繕費、その他の費用については賃借人の負担とし、当社は補償または買い取りはいたしませんので、あらかじめご了承ください。

# スタートアップサポート募集要項

## 7. 賃貸料・共益費について

- 特別に記載があるものを除き賃貸料(住宅付店舗の住宅家賃を除く)には消費税及び地方消費税相当額が含まれております。賃貸料の額は消費税法の改正、近傍同種の店舗等の賃貸料との均衡を図るため必要と判断したとき、賃貸店舗等に係る公租公課、維持管理費、その他負担の増減、または経済事情の変動により改定することがあります。
- 共益費は、団地内の共用部分の維持運営などのために毎月お支払いいただく費用で、賃貸料とは別途のものです。

## 8. 許認可等

- 営業及び取扱い品目などについて、官公署の許認可が必要な場合は、賃借人の責任において許認可を得ていただきます。

## 9. 共用部分の利用

- 店舗の前面や周囲・バックヤード部分に倉庫・工作物を設ける等の行為や増改築はできません。

## 10. 転貸・営業委託及び譲渡等の禁止

- 店舗の全部または一部分を転貸すること、営業の委託・権利譲渡等により第三者へ使用させることは一切できません。
- 店舗は賃借人本人に直接経営にあたっていただきます。ただし、賃借人が法人の場合は、店舗の運営に関し、責任者(店長)をおくことができます。

## 11. 営業時の騒音等

- 一部の建物を除き店舗の上階は住宅となっておりますので、店舗の営業に際し、騒音・振動・臭気等への配慮をしていただきます。その他、団地内のルールに従い、共同生活の秩序を乱す行為及び住宅の居住者・他の店舗賃借人の迷惑となる行為を行なわないこと。

## 12. 店舗会への入会

- 団地内の店舗を経営されている皆様が、共同の販売促進活動及び共有物の管理を目的として店舗会を結成している場合があります。賃借人として決定した場合は、店舗全体の活性化のために当該店舗会への入会をご検討下さい。なお、会費として別途経費を店舗会へお支払いいただく場合がありますのでご承知おきください。(会費・規約等については、直接店舗会へご確認ください。)

# スタートアップサポート募集要項

## 13. その他

- 店舗から出る事業ゴミは定められた方法で各賃借人の負担により処理していただきます。
- 契約締結後、消防法第8条に基づく防火管理者の選任のうえ所轄消防署へ各届出をお願いします。
- 内装工事に伴い消防法等に基づく消防用設備の設置、変更及び消防用設備の保守・点検については、賃借人の負担となります。(所轄消防署との協議を行い許可を受けた上で工事を行ってください。)
- 団地内に個割店舗用の看板(商店街集合用・各店舗用等)がある場合は、原則として看板の設置・取替え・管理等は賃借人の負担により行っていただきます。
- 店舗内(住宅付きの場合は住宅部分を含む)でペットを飼うことはできません。

## お申込みの手順

### ■ 申込方法

- ご来所(必ず電話予約をしてください。)いただき、面談のうえ申込書をお渡しいたします。
- 申込書に必要事項を記載の上、付属書類とともに、当公社 公社住宅事業部 公社管理課 店舗営業係に持参または郵送にてお申し込みください。
- **申込書配布・受付場所** ※土・日、祝日を除く午前9時～午後5時にて受付  
〒150-8543 東京都渋谷区渋谷1-15-15 テラス渋谷美竹  
東京都住宅供給公社 渋谷美竹事務所2階  
公社住宅事業部 公社管理課 店舗営業係

### ■ お申込みにあたってのご注意

- 1申込者につき1申込みのみとし、店舗を分割し営業するなど、2業種以上の申込みはできません。(主業種に関連する業種を除く)
- 申込資格がない場合又は申込書その他の提出書類に虚偽の記載があることが判明した場合には、お申込みを無効とします。
- 申込書等の提出書類は一切お返しできませんので、ご了承ください。  
※申込みにあたっては、必ず現地及び周辺の商環境等を確認のうえ、お申し込みください。

### ■ 選考・発表

- 賃借人選考は、申込書類の審査、ヒアリング及び必要に応じ実態調査を行い、総合的に審査した上で決定します。

## スタートアップサポート募集要項

### ■ 内見について

- 店舗の内見をご希望の際は、事前に公社住宅事業部 公社管理課 店舗営業係までご連絡願います。鍵は一部の団地を除き、現地の管理事務所にて保管しておりますので、ご覧になりたい団地名及び店舗番号を担当者までお知らせください。

お問い合わせ先

JKK東京 東京都住宅供給公社  
公社住宅事業部 公社管理課 店舗営業係



03-3409-2261