## 賃貸店舗募集要項

東京都住宅供給公社では居住者並びに周辺住民の利便を図るため、団地内賃貸店舗（施設）の経営者を募集しています。賃貸料等の契約条件の詳細については、こちら をご覧ください。

### 募集業種

**■ 団地商店業種と競合しない飲食店で当公社が適当と認めるもの。**

ただし、次の項目に該当する場合を除きます。

i. 住宅内の既存店舗と競合する業種・業態であると公社が判断する場合
ii. 風俗営業に該当する場合
iii. 夜間のみの営業または深夜に至る営業を行う場合
iv. 臭気、騒音等により住宅居住者等に悪影響を及ぼすおそれがあると当公社が判断した場合
v. 保安上または衛生上、有害または危険な物品等を扱う場合
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住民票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。

2. 申込業種について豊富な経営経験又は従事経験があり現在に至る方（原則として、3年以上の経営経験、営業に従事している者は5年以上の経験がある方）
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方
4. 内装工事費等開店準備に必要な資金の調達が確実にできる方
5. 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
6. 法人税及び住民税等、諸税を滞納していない方
7. 原則、当公社指定の保証会社に加入できる方
   ※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。
8. 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
9. 「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、当公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、ご了承下さい。
10. 「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。
11. 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）
12. 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

## 事前ご了解事項

お申し込みに際して、予め下記の事項についてご了解いただきます。

1. ご入居に関して当公社にて審査を行います。審査に当たり、個別に面談させていただき、申込書類等について質疑を行うことがあります。
2. ご提出いただいた書類及び説明内容に作為的な虚偽事項が含まれることが判明した場合には、失格とさせていただきます。また、賃貸借契約締結後に判明した場合は、契約解除となります。
3. 入居審査は、申込書、添付書類及び面談内容を総合的に勘案して行います。尚、選考基準及び選考経過は非公開とし、選考結果は申込者のみに通知します。
4. 申込時に申告いただいた店舗の業種・業態は、当公社の承認がない限り変更できません。
5. 賃貸借契約締結後、内装工事を行う際には店舗模様替え承認申請を計画図面（建築・設備）、工程表と共に提出いただき、当公社の書面による承認を経た後に実施していただきます。

6. 契約締結後、消防法第8条に基づく防火管理者を選任のうえ所轄消防署へ届出をお願いします。また、届出の写しを当公社に提出いただきます。
7. 内装工事に伴い消防法等に基づく消防用設備を設置、変更する場合は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いただきます。
8. 店舗内に設置された消防用設備の保守・点検（一部の店舗は、防火対象物定期点検を含む）については、賃借人の負担により実施していただきます。
9. 店舗の周囲・バックヤード部分に倉庫・工作物、自販機を設置する等の行為や形質の変更（増築、改築、外壁の色等）をすることは厳禁とします。
10. 賃貸料は、定期的に市場調査を行い、その調査結果に基づき決定しており、当該店舗の賃貸料が調査賃料と乖離が生じた場合には、改定することがあります。また、共益費は共用部の維持管理に必要な費用を各店舗区画に按分して割当てているもので、過不足が生じた場合には変更いたします。
11. 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・名義貸し等により第三者に使用させることは一切できません。但し、店舗の運営に関し、責任者（店長）を従業員として雇用することは可能です。
12. お申し込み内容に関わらず、お申し込み時またはその後の協議において、お申し込み本人以外の第三者が介入した場合は、お申し込みを無効とする場合があります。
13. お申し込み時またはその後の協議時の言動において、善良なる管理者の注意をもって店舗を使用し、他の店舗及び住宅団地の住民と協調性をもって店舗経営に取り組むことができないおそれがあると当公社が判断した場合は、お申し込みを無効とする場合があります。
14. 賃貸借契約締結後の言動において、善良なる管理者の注意をもって店舗を使用し、他の店舗及び住宅団地の住民と協調性をもって店舗経営に取り組むことができないおそれがあると当公社が判断した場合は、賃貸借契約を解除する場合があります。
15. 店舗及び住宅団地が老朽化し、建物の居住性において人身への危険が生じるおそれがある場合には、合理的な話合いによって、移転、退去、閉店等の方法について協議させていただきます。

## 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。
- 当公社ホームページのテナント募集で掲載している図面・写真について、修繕等により一部現況と相違する場合がありますので、必ず現地をご確認下さい。（現況優先とします。）
- 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. 賃貸借契約の種別

- 定期建物賃貸借契約
- 契約期間は店舗ごとに定められています。ただし、経営状況や申込業種についての経営経験又は、従事経験等により契約期間を個別に変更する場合があります。（更新はありません。）

## 3. 賃貸借契約の締結

- 賃借人として決定後、速やかに当公社と賃貸借契約締結をすること。
- 契約締結時までに敷金（賃貸料の6ヶ月分相当額）をお支払いただきます。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未払い債務を精算のうえ返還いたしますが、利息は付しません。

## 4. 開業時期について

- 契約開始後、原則として2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、営業開始日から発生します。ただし、共益費は、契約開始日からお支払いいただきます。

## 5. 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（当公社が契約を解除し、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、賃借人負担で原状（スケルトン状態）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、当公社は補償または買い取りいたしませんので、あらかじめご了承ください。

## 6. 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。また、次の①～④に該当するときは賃貸料を改定します。

  ① 賃貸店舗等に係る公租公課、資本的支出を伴う維持管理その他負担の増減が生じたとき。

② 近傍同種の店舗等の賃貸料及び甲が賃貸する店舗等相互間の賃貸料の均衡を図るため必要があると甲が認めたとき。
③ 物価その他経済事情の変動に伴い必要があると甲が認めたとき。
④ 甲が賃貸店舗または附帯施設に改良を施したとき。

- 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。共益費には消費税及び地方消費税相当額が含まれております。当公社は、共益費の収支予算を検討した結果、必要があると認めるときは、共益費を改定します。

## 7. 許認可等

- 営業及び取扱い品目などついて、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。

## 8. 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。
- 店舗の周囲及び契約駐車場以外の住宅敷地内には駐停車はできません。 なお、物品等の搬出入の際には、自動車（自動二輪及び原動機付自転車等を含む。）の運行・積み降ろしについて事故のないよう細心の注意を払ってください。

## 9. 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。

## 10. 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いますので、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。

## 11. 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入会をご検討ください。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了承ください。（会費・規約等については、直接店舗会へご確認ください。）

## 12. 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

- 当公社所定の「施設経営申込書」に、必要事項を記載の上、当公社　公社住宅事業部　公社管理課　店舗営業係に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

➢ 当公社は、お申込み及び賃貸借契約に基づき取得する個人情報について、当公社が別に定める 個人情報の取り扱いについて に基づき取り扱います。

## ■ お申込みにあたってのご注意

- １申込者につき原則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。また、賃貸借契約締結後に判明した場合は、契約解除となります。
- 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、お申込みください。

## ■ 選考・発表

- 一定の募集期間を定めて店舗経営者の募集を行います。
- 採用者は、「当該店舗の賃貸料提案」および申込書類の審査により決定します。
- 受付期間終了後、2週間位で採用者を決定し、選考結果については、申込者全員に通知いたします。
  ※選考についてのお問合せには一切応じかねますので、あらかじめご了承ください。

## ■ 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。


| お問い合せ先 | ＪＫＫ東京 東京都住宅供給公社<br>公社住宅事業部 公社管理課 店舗営業係 | 03-3409-2261 |
|---|---|---|