

愛宕第二住宅(個割)店舗経営者 募集要項

東京都住宅供給公社では愛宕第二住宅の居住者並びに周辺住民の利便を図るため、店舗施設の経営者を募集します。

応募される方は、下記の内容をご了承のうえお申込みください。

1. 募集業種

■ 物販・飲食・サービス業・事務所等

・ただし、次の項目に該当する場合は除きます。

- i) 住宅内店舗において既に営業している業種または競合すると当社が判断する業種
- ii) 風俗営業及び夜間のみ営業または深夜まで営業を行う業種
- iii) 居住者の生活を著しく害する臭気、騒音等を発する業種
- iv) 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
- v) 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
- vi) 国および都の法令上規制されている業種

2. お申込み資格(以下の要件をすべて満たす方)

1. 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録のある法人
 - (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者
 - (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者
 - (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者
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者(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. 営業に伴い、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
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者
6. 法人税及び住民税等、諸税を滞納していない者
7. 賃貸料等の支払につき確実な連帯保証人※を有する者(※当公社の要求する資格を有する者。法人の場合は代表者を連帯保証人とすることができます。)
8. 「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者であること又は法人役員及び使用人等が暴力団員に該当しない者であること

※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。

9. 「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。)を目的としない者。

※契約締結後に虚偽の表明及び違反が判明した場合は契約を解除いたします。

3. 事前ご了解事項

お申し込みの際して、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. 入居審査の結果、定期建物賃貸借契約となる場合があります。
5. 申込時に申告いただいた店舗の業種・業態は、当社の承認がない限り変更できません。
6. 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、当社の書面による承認を経た後に実施していただきます。
7. 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、届出の写しを当社に提出いただきます。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 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。
13. 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。
14. 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虞があると当社は

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。

15. 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と当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。
16. 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虞がある場合には、合理的な話し合いによって、移転、退去、閉店等の方法について誠意をもって協議させていただきます。

4. 賃貸条件

1. 当該店舗について

- ・現状のスケルトン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。
- ・店舗の賃貸借契約は、スケルトン状態での貸付とし、工事負担区分及び店舗の保守管理については別に定める「工事負担及び保守管理負担区分表」のとおりとします。

2. 賃貸借期間について

- ・当初の賃貸借期間は原則3年間とし、以後、期間1年の契約更新ができます。
尚、契約時の礼金、契約更新時の更新料はありません。

3. 賃貸借契約の締結

- ・賃借人として決定した後、速やかに当社と賃貸借契約を締結していただきます。
- ・契約締結時までには敷金(消費税込みの賃貸料の6ヶ月分相当額)をお支払いいただきます。
敷金は、ご退去時に賃借人負担にて原状回復を行っていただいた後に未払い債務を精算の上返還いたします。なお、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1ヶ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越える場合は、あらかじめ御相談ください。
- ・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ヶ月間は内装工事相当期間として免除いたします。

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、あらかじめ当社の図面審査を受け、賃借人の責任と負担において、必要な工事を行っていただきます。
なお、賃貸部分の修繕及び保守管理については、「工事負担及び保守管理負担区分表」に従ってとり行ってください。
- ・当住宅及び店舗は耐震補強工事実施済みであることから、躯体に対する開口、はつりその他の躯体に影響を及ぼす工事は一切禁止とします。
- ・内装工事は居住者、周辺環境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にて責任を持って対応ください。
- ・賃借人が設置した固定資産(償却資産)は、取得税、償却資産税が課税されることがあります。賃借人の責

任において「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ください。

・賃貸借契約の満了または契約の解約(当会社が契約を解除した場合を含みます)により店舗を明け渡していただくときは、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。

なお、賃貸借期間中に賃借人が設置した造作、設備やそれに要した工事費、改良費等については、当会社は買取りまたは補償いたしませんので、あらかじめご了承ください。

6. 賃貸料・共益費等について

・店舗部分の賃貸料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、不課税扱いとなっております。

7. 店舗の管理運営・許認可等

・店舗の運営にあたっては、関係法規及び規定等に定める事項を遵守してください。

・テナント看板の設置・取替え・管理等については、当会社の承認を得た上で賃借人の負担により行っていただきます。

また、入居後に新たにテナント看板を設置・変更する場合も、同様に当会社の承認を得た上で実施してください。

・営業及び取扱い品目等で、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ください。

・店舗のゴミは、業種毎に定められた方法にて、賃借人で処理してください。

8. 敷地・建物共用部分の利用・増改築の禁止

・店舗用空調機器(室外機)は、居住者や近隣に配慮した箇所に設置してください。

・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. 営業時の騒音等

・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は禁止いたします。

10. その他

・賃貸店舗内でペットを飼うことはできません。

5. お申込みの手順

■ 申込書配布及び受付場所

〒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 民間住宅課 店舗営業係

※土・日、祝日、年末年始を除く午前9時～午後5時にて受付

■ 申込方法

- ・当会社所定の「施設経営申込書」に、必要事項を記載の上、付属書類とともに直接、当会社
会社住宅事業部 民間住宅課 店舗営業係に持参してお申込みください。

郵送による申込みは、受け付けておりません。

- ・1申込者につき1店舗1申込みとし、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。
- ・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、
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、お申込みください。

■ 内見方法

- ・内見をご希望の際は、事前に当会社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、
下記の営業時間内にご覧ください。

〔 ◎管理事務所 営業時間 午前9時～午後5時※(※水曜日のみ午後3時まで) 〕
休 業 日 木曜日(終日) 〕

■ 選考

- ・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。
- ・お申込みを受けた店舗(施設)より申込書類を随時審査し、店舗経営者を決定いたします。
そのため、お申込み時点でご希望の店舗(施設)が既にお申込み済みの場合がありますので、あらかじめご
了承ください。
- ・受付後、1ヶ月位を目処に決定し、申込者に通知いたします。

※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。

6. その他

1. 提出書類の作成及びその提出に係る費用については、当会社は負担しません。
2. 当会社は、提出された書類を本選定以外の用途で使用しません。
3. 当会社が受領した提出書類は、返却いたしません。本選定終了後、当会社の責任において保管し、必要な
時期に処分します。
4. 当会社が受領した提出書類に記載された個人情報の取り扱いについては、「個人情報の保護に関する法
律」その他関連する法令等を遵守します。
5. 本件の賃借人の選定において知り得た情報については、本件の賃借人選定業務の目的以外に使用いたし
ません。

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 民間住宅課 店舗営業係

☎ 03-3409-2261 (代)

