星ヶ丘ターミナル店舗
募　　集　　要　　項

株式会社名古屋交通開発機構

平成 25 年 1 月

◇　募集案内

株式会社名古屋交通開発機構（以下「当社」）では、不動産管理運営事業として、名古屋市交通局が所有する建物等を総合的に管理する事業を行っております。この度、下記の所在地の建物について、当社との定期建物賃貸借契約に基づき「地下鉄駅前に立地し、広く市民の皆様に親しまれる店舗」として使用していただくテナントを募集いたします。

建　物　名　称	星ヶ丘ターミナル店舗
所　　在　　地	名古屋市千種区井上町８０番地ほか (地下鉄東山線星ヶ丘駅バスターミナル内)
施　設　概　要	店舗（1階） 構　造・規　模　　鉄骨造　地上１階建 延　床　面　積　　134.14 ㎡ 用　　途　　店　　舗
物　件　竣　工	平成 15 年 4 月
募　集　物　件	１階　１３４．１４㎡（４０．５７坪） １区画（分割はいたしません）（別紙１参照） ※現在、コンビニエンスストア入居
工事着手可能日	平成 25 年 4 月 1 日（予定）

◇　契約基本条件

（1）契約対象者

・当社の管理運営に協力し、「広く市民の皆様に親しまれる店舗」の経営にあたることができる法人または個人とします。

（2）契約

・当該物件の管理者である当社と定期建物賃貸借契約を締結していただきます。

本　契　約　　本契約締結時に敷金全額をお支払いいただきます。
店舗内装設備工事前に締結していただきます。
（平成 25 年 2 月中旬に締結予定）

（3）契約期間

・契約期間は平成 25 年 4 月 1 日から平成 32 年 3 月 31 日までの 7 年間とします。
ただし、賃料起算日は別途定める店舗開業日とします。

・契約期間中の中途解約は原則認めません。

・契約期間終了後の再契約は認めません。

（4）契約面積

・壁芯、柱芯で算出した面積とし、店舗区画内に柱がある場合は、契約面積に含みます。

（5）店舗内装等の施工

・店舗運営に必要な建物本体以外の内装工事及び設備工事等一切は出店者の費用負担にて対応していただきます。（工事区分表　別紙 2 参照）

（6）賃料・共益費

・賃料は貸室賃料（811,400 円）と加算賃料の合計額となります。（別紙 3 参照）

・共益費を賃料以外に負担していただきます。（別紙 3 参照）

・契約期間中の賃料、共益費の変更は行わないものとし、借地借家法第 32 条（借賃増減請求権）の適用はないものとします。

（7）敷金

・貸室賃料（811,400 円）と加算賃料の合計額の 8 ヶ月分とし、本契約締結時に全額をお預りします。契約期間中は無利息でお預りし、契約終了時に賃貸借物件の原状回復明渡し後、出店者の債務を控除し、速やかに返還いたします。

ただし、契約期間の満了を除き、本契約開始日より 3 年未満は敷金額の 50%、3 年以上

5 年未満は敷金額の 30%、5 年以上 7 年未満は敷金額の 10%を償却費として差し引きます。（別紙 3 参照）

（8）個別経費

・出店者が店舗内にて使用する水道光熱費等の個別経費及び維持管理（専用部の清掃、廃棄物処理、専用施設の設備点検、警備等）に必要な費用は、出店者にて負担して下さい。

（9）駐車場

・店舗専用駐車場はございません。

（１０）その他

・開業前に出店者のご都合で解約される場合は、敷金総額の 40%を違約金としていただきます。内装工事等着手後の場合は、原状回復工事費用も支出していただきます。

◇　営業に関する規則

（1）管理規則の遵守

・出店者及びその従業員並びに取引先納入業者には、当社が別に定める管理運営規則を遵守していただきます。

（2）官公署の手続き

・営業に伴い、保健所等の官公署の許認可を必要とする場合は、出店者自身で営業開始時期までに許認可を受けていただきます。

（3）営業日・休日

・営業時間、休日は当社との打合せにより決定します。
・１日の営業時間は、市バス運行時間内とし、かつ 10 時間以上の営業とします。
（24 時間営業はできません）
・原則休日は、年末年始を除き、無休とします。

（4）営業種目・取扱品目

・店舗の営業内容（営業種目、販売手法、店舗名称等）は出店者と当社との打合せにより、具体的に取り決めたものに限ります。

（5）その他

・バスターミナル内の整理整頓には、積極的な対応をお願いします。
・バスターミナル内にサインボードの設置やのぼり旗の設置は行わないで下さい。
・バスターミナル内の店舗周辺の清掃は、１時間ごとに行うものとします。
・バックヤードなどを店舗内に設けるものとし、バスターミナル内には通い箱や廃棄物保管用ＢＯＸなどを置かないこと。（店頭のゴミ箱の設置は許可します）
・バスターミナル内でのチラシ配布は認めません。
・バスターミナル内という特殊立地のため、当社から指示がある場合にはこれに従うものとします。
・バス運行の妨げ及びバス利用者への迷惑となる行為は厳禁とします。
（例）納品車両・廃棄物回収車両などのバスターミナルへの寄付き
（市バス運行時間外に限り、業務上やむを得ない車両の指定位置への寄付きは許可します）
来店者の車両がバスターミナルへ寄付くこと（駐停車すること）
店舗利用者などによるゴミの散乱（⇒清掃をしてください）
・バスターミナル内は禁煙です。出入口等に灰皿の設置はできません。

◇　その他の注意事項

（1）保証人

・当社との契約にあたっては、連帯保証人（個人に限る）を必要とします。
（上場企業等の場合は不要です）

（2）店舗の設置

・店舗内装工事、設備工事等については、あらかじめ設計図面、仕様書、施工計画書を当社に提出し、承認を得て工事に着手して下さい。また、消防署等官公署への申請・届出等行政手続は出店者で行って下さい。
・店舗内装工事、設備工事等の施工は、当社の指示に従って下さい。
・店舗内装工事、設備工事等に必要な費用は、出店者の負担となります。

（3）店舗開業日

・店舗の開業日については、当社と打合わせの上決定しますが、工事着手可能日より２ヶ月以内での開業を想定しています。

（4）店舗の改修・更新

・開業後、出店者が店舗の改修・更新工事をする場合は、設計図面、仕様書、施工計画書を当社に提出し、承認を受けて下さい。

（5）関係法規の遵守

・出店者には、関係諸法規並びに関係諸官庁の指導を遵守していただきます。

（6）権利譲渡等の禁止

・出店者は当社の文書による承諾なしに契約に基づく権利の全部または一部について、第三者に譲渡、転貸または担保の用に供する等の処分を行うことはできません。
　ただし、次の事項を遵守した場合に限りフランチャイズ契約した第三者（フランチャイジー）に当該物件を使用させることができます。
　① 出店者は、使用目的に相違する目的で、フランチャイジーに使用させないこと。
　② 当該物件の屋号については、出店者において登録した商標を使用すること。
　③ 当該物件に必要な店舗内装工事については、すべて出店者において実施すること。
　④ 当該物件をフランチャイジーに使用させるに伴い、当社に損害を与えた場合は、すべて出店者においてその賠償の責めを負うものとする。
　⑤ フランチャイジーに当該物件を使用させる期間は、本契約の契約期間とし、本契約

が解除された場合は解約日までを限度とする。

⑥　出店者は、フランチャイズ契約締結後速やかに、フランチャイジーの住所及び氏名を当社に報告するとともに、当該契約締結を証する書面を提出すること。
また、出店者がフランチャイズ契約によるフランチャイジーである場合は、フランチャイズ契約締結を証する書面を提出していただき、当社の承認が必要です。

（7）営業不振・秩序紊乱

・開業後業績が著しく不振の場合、または秩序を乱す等の行為があった場合には、退店していただくことがあります。

（8）損害保険料

・出店者には、損害保険契約を締結していただきます。

（9）消費税等

・出店者に負担していただく経費のうち、消費税等課税の対象となるものについては、税額分を加算のうえ負担していただきます。

(10) マナカについて

・当社は乗車券とお買物に便利な電子マネーが１枚となったカード「マナカ」を管理・運営しています。
出店に際しては、電子マネー「マナカ」の導入について検討していただきます。
導入される場合は、出店申込書類（出店される場合の営業計画書その他）に導入について明記してください。

・マナカ電子マネーの標準的な導入費用

初期費用（端末代金等）※1	約８万円（税別）
システム接続料	月額 500 円（税別）
加盟店手数料 ※2	電子マネーによる決済額に応じた手数料
インターネット接続環境	ADSL(40M)以上または光ファイバー回線

※1　５年分の端末保守費用を含みます。
※2　料率は別途ご相談となります。

(11) バスターミナル内の利便施設

・名古屋市交通局がバスターミナル内に利便施設として、飲料自販機などを設置する場合があります。

（12）バスターミナルの維持管理

・清掃を含めたバスターミナルの維持管理（利便施設設置の場合はこれらの維持管理を含む）は、名古屋市交通局が行いますが、店舗利用者などによりバスターミナル内にゴミが散乱しているなどの場合は、出店者は清掃等のバスターミナルの美化にご協力して頂きます。

（13）現場公開は実施しません。

◇　出店申し込みについて

（1）出店資格

・出店を希望される方またはその代表者が、次のいずれかに該当する場合は、出店申し込みができません。（出店できません。）

①成年被後見人、被保佐人、未成年者。

②破産の宣告を受け、復権を得ていない者。

③銀行取引停止処分を受けている者。

④懲役または禁固の刑を処せられ、その執行が終わっていない者。

⑤禁固以上の刑に該当する罪を犯した容疑をもって拘留または起訴された者で、判決確定にいたるまでの者。

⑥反社会的勢力に係る者。（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 5 月 15 日法律第 77 号）第 9 条に掲げる暴力的要求行為を行う者並びに暴力団、暴力団関係企業、政治活動標榜ゴロ（えせ右翼等）、社会活動標榜ゴロ（えせ同和等行為者）、特殊知能暴力集団（総会屋等）及びこれに準ずる者。）

⑦名古屋市が行う契約等からの暴力団業者の排除に関する合意書」（平成 20 年 1 月 28 日付け名古屋市長・愛知県警察本部長締結）（以下「合意書」という。）に基づく排除措置を受けている者。

⑧その他

募集対象物件については、建物の所有者である名古屋市交通局が公共的な役割を担っていることから、広く市民の皆様を対象とした店舗を目的としており、その趣旨にそぐわない業種・業態。

（2）お申し込み、お問い合せ先

〒464-0841　株式会社名古屋交通開発機構　不動産管理部管理課

名古屋市千種区覚王山通 7 丁目 11 番地

TEL　052-734-9029（ダイヤルイン）　　FAX　052-762-3412

メールアドレス　fudousankanri@do758.co.jp

・お問い合せは、別紙 4 の問い合せ様式を使用し FAX 又は、メールにて問い合わせ下さい。当社から回答をいたします。

（3）お申し込み方法及び期間

申込方法　　郵送のみのお申込となります。

申込期間　　平成 25 年 1 月 4 日（金）から

平成 25 年 1 月 31 日（木）まで　　17 時必着

（4）お申し込み上の注意

・申込期間を過ぎてからのお申し込み、また提出していただく書類に明らかな記載漏れがある場合は、受付いたしかねますので、あらかじめご了承下さい。

・ご応募及び提出書類の内容に虚偽があった場合は、選定決定後でも出店をお断りいたします。

・ご応募及び提出書類の内容について、名古屋市交通局又は株式会社名古屋交通開発機構に対し、文書公開請求があった場合は、申込内容を公開させていただく場合がございますので、あらかじめご了承下さい。（公開することにより、法人又は個人の正当な利益を害するおそれがある場合及び事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがある情報を除く。）

（5）契約者の決定と連絡

・出店申込書を提出していただいた後に、「健全な経営及び将来性」「市民及び地域への貢献」等の評価項目にそって審査を行い、定期建物賃貸借契約予定者を選定いたします。
なお、募集申込者全員に郵送により、合否の連絡をいたします。

（6）暴力団関係事業者の排除について

・契約締結予定者に選定された場合は、建物所有者である名古屋市交通局を通じ、契約締結予定者が合意書に規定する暴力団関係事業者の排除対象に該当するか否か、愛知県警察に照会します。

　このため、契約締結予定者（法人の場合は、法人の役員全員を含む）は、氏名・生年月日・性別・住所・役職名の情報を当社へ提出していただきます。情報の提出に同意いただけない方は、入居候補者を辞退していただくこととなります。

・契約締結予定者が暴力団関係事業者の排除対象事業者に該当した場合、申込内容を無効とします。

◇　お申し込み時に必要な書類

（1）法人の場合

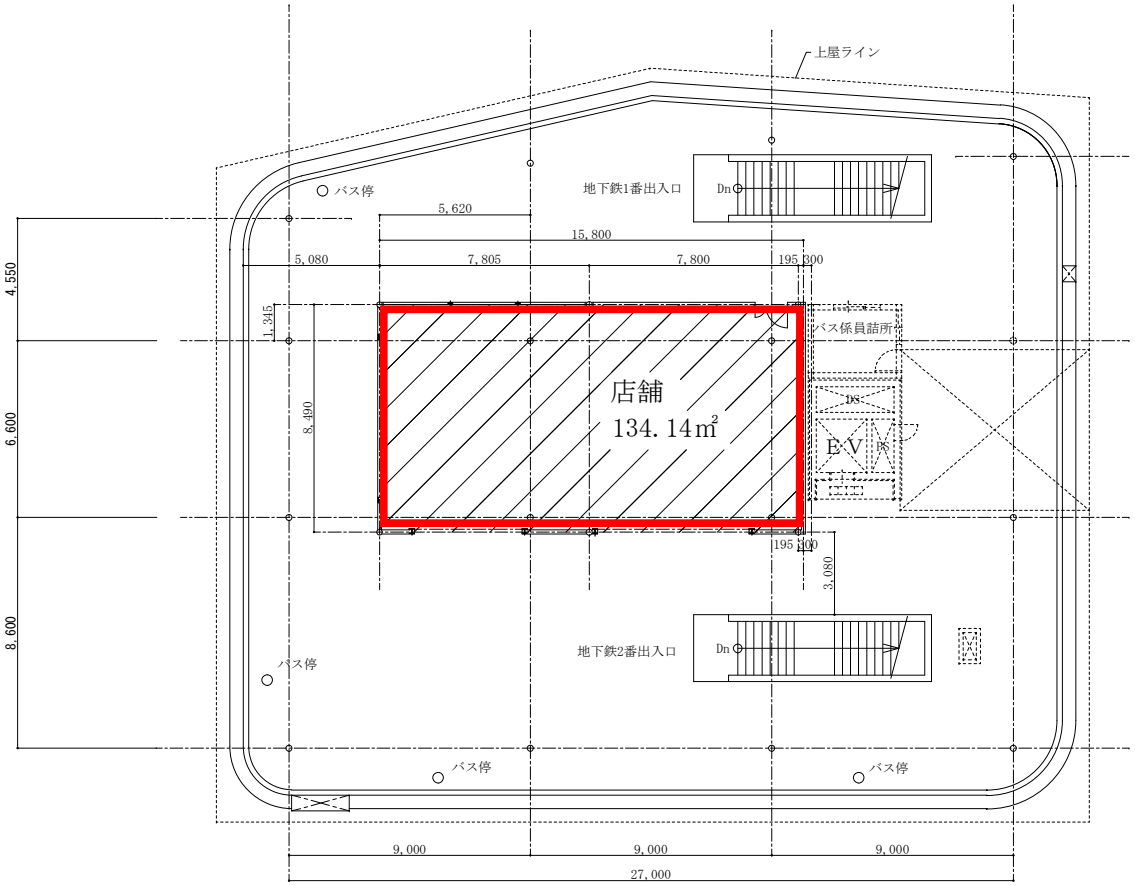
①出店申込書　（別添用紙にご記入下さい。）
②現在の営業概要　（別添用紙にご記入下さい。）
③出店される場合の営業計画書　（別添用紙にご記入下さい。）
④資金調達計画書他　（別添用紙にご記入下さい。）
⑤最近３ヶ年の損益計算書、貸借対照表　（別添用紙にご記入下さい。）
⑥賃料提案書　（別添用紙にご記入下さい。）
⑦会社案内
⑧会社の経歴書、代表者の略歴及び役員名簿
⑨最近１ヶ年の納税証明書（法人税、法人事業税、法人住民税、固定資産税）
⑩会社の登記簿謄本　（発行６ヶ月以内のもの）
⑪印鑑証明書　（発行３ヶ月以内のもの）

（2）個人の場合

①出店申込書　（別添用紙にご記入下さい。）
②現在の営業概要　（別添用紙にご記入下さい。）
③出店される場合の営業計画書　（別添用紙にご記入下さい。）
④資金調達計画書他　（別添用紙にご記入下さい。）
⑤賃料提案書　（別添用紙にご記入下さい。）
⑥本人の経歴書
⑦住民票　（発行３ヶ月以内のもの）
⑧営業案内・概要　（通常ご使用のもの）
⑨最近１ヶ年度分納税証明書（申告所得税、事業税、住民税、固定資産税）
⑩最近３ヶ年の税務申告書及び貸借対照表を含む決算書写し（事業所得のある方）
⑪銀行残高証明書　（最近３ヶ月以内のもの）
⑫印鑑証明書　（発行３ヶ月以内のもの）

上記以外、当社が必要と判断した資料の提出をお願いしたり、提出いただいた資料について質問をさせていただくこともあります。なお、提出書類については返却いたしかねますので、ご了承願います。
記載事項及び提出書類については関係者以外に漏洩することはありません。

別紙　1



星ヶ丘ターミナル店舗　平面図

星ヶ丘ターミナル店舗　工事区分表

工事種別	工事区分	A工事	B工事
	負担区分	当社	出店者
建築内装工事	床	砕石敷き（ GL-100 ）	A工事以外の全工事
	壁・柱	躯体のまま　柱　塗装まで	A工事以外の全工事
	天井	躯体のまま	A工事以外の全工事
	外面部	手動式シャッター	（　開閉操作　）
	内部造作	なし	A工事以外の全工事
空調設備	換気ダクト	なし	必要な場合は全工事
	空調機器	なし	必要な場合は全工事
	同上冷温水配管	なし	必要な場合は全工事
	同上ドレイン	なし	必要な場合は全工事
衛生設備	給水	店舗内まで　プラグ止め　25Φ　2本	プラグ以降の全工事
	排水	店舗内まで　プラグ止め　100Φ　3本	プラグ以降の全工事
	都市ガス	店舗内まで　プラグ止め　50A　1本	プラグ止め以降全工事 メーター及びガス遮断弁　（　東邦ガス工事　）
電気設備	電灯・コンセント	店舗内部分電盤までの幹線　電灯　20KWまで	分電盤以降の全工事
	動力	店舗内部分電盤までの幹線　動力　30KWまで	分電盤以降の全工事
	電話	専用端子盤設置及び引込み用空配管 店舗内にバックヤードを作る事を前提	必要な場合は全工事
	TV共聴　（　CATV　）	引込み用空配管を専用端子盤まで 店舗内にバックヤードを作る事を前提	必要な場合は全工事
	有線放送	引込み用空配管を専用端子盤まで 店舗内にバックヤードを作る事を前提	必要な場合は全工事
防災設備	自動火災報知設備	専用設備、スケルトン状態での法定設備 感知器11個　駅と相互移報あり	スケルトン以降での法定設備
	防犯用インターホン	店舗と駅長室にインターホン	なし
	非常放送設備	駅本体装置より、スケルトン状態での法定設備 スピーカー2個	スケルトン以降での法定設備
	非常照明設備	スケルトン状態での法定設備	スケルトン以降での法定設備
	誘導灯設備	スケルトン状態での法定設備	スケルトン以降での法定設備
	ガス漏れ警報機	なし	法定設備
	消火器	なし	店舗内法定必要数
	屋内消火栓	法定設備（店舗内設置）	なし

備考

電気の引き込み	専用（料金請求は中部電力より）
給水管の引き込み	専用（料金請求は名古屋市上下水道局より）
ガスの引き込み	専用（料金請求は東邦ガスより）
電話の引き込み	地下鉄EVシャフト側壁に引込み点を設ける
テレビ（CATV）・有線放送	地下鉄EVシャフト側壁に引込み点を設ける

注記

テナント工事における、建築、設備、電気等の諸官庁等への届出等はすべてテナント工事側に含む。

別紙　3

賃料・共益費・敷金について

①賃料について

賃　　料　　貸室賃料と加算賃料の合算額とします。

＜　貸室賃料＋加算賃料　＞

貸室賃料　　811,400 円（月額・税抜　1 坪あたり 20,000 円）

加算賃料

加算金額については、出店者の申告によるものとし、この加算金額の大小は出店者選定の評価対象となります。

②共益費について

共　益　費　　18,000 円　（月額・税抜）

費用に含まれる主なもの。

消防、防災設備点検

建築基準法に係る点検

シャッター点検費用等

費用に含まれない主なもの

専用部分の清掃費用

出店者が排出する廃棄物処理費用

出店者が行うバスターミナル清掃費用

出店者が設置した設備の維持管理費用等

※　賃料・共益費は、別途消費税及び地方消費税をいただきます。

③敷金について

敷　　金

敷金は貸室賃料（811,400 円）と加算賃料の 8 ヶ月分とします。

別紙　4

株式会社名古屋交通開発機構　　**FAX　052-762-3412**

宛て

会　　社　　名

担　当　者　氏　名

FAX 番号（返信先）

問　い　合　せ　日　付　　年　　月　　日

問　い　合　せ　事　項