

北加賀屋・文化住宅リノベーションプロジェクト

1階テナント出店公募要項

第1版 2022年9月11日

事業主：千島土地株式会社

企画・設計・施工：株式会社POS建築観察設計研究所

目次

- I 公募概要
- II 募集店舗
- III 申込要項
- IV 選定及び結果の連絡
- V 契約の基本条件
- VI 開業前に必要な資金
- VII 開業後に必要な経費
- VIII 営業に関する事項
- IX その他ご留意いただきたい事項
- X お問い合わせ先

I 公募概要

北加賀屋の繁栄を支えた文化住宅の一棟。
現在の景観を生かしつつ、新たな文化を支え・生み出す拠点へとアップデートいたします。
このリノベーションに合わせ、本物件の1階テナントで商いをしたい方を公募します。

本プロジェクトでは入居者各々の理想とする営業スタイルや仕上げを事前にヒアリングし、ニーズに合わせた空間を引き渡し時点で完成させる「ネオカスタム賃貸」の手法でリノベーションを行います。移住・開業にかかるインシヤルコストを抑えるメリットを創出し、北加賀屋で新たな創造に挑戦をするプレイヤーをサポートします。

【ネオカスタム賃貸】とは？

一般的には老朽化した物件をリノベーションする際、事前に設計・改修が行われ、整った状態のものを流通させるが、ネオカスタム賃貸は入居者を改修前に募集・決定し、プランニングから参加いただくことで、入居者に合わせた設計・改修を貸主の修繕予算内で実現する仕組み。

カスタムできるポイント

今回の物件では、1階全体を1,500万円の予算内でリノベーションします。（解体費、設計費、耐震補強費、施工費等も含む）

【外装仕上げ（開口部、建具など）】 【内装仕上げ（壁、床、天井など）】 【作り付け家具・什器（家電を含まない）】 【電源設備のレイアウト】 【給排水設備】を業態に合わせてカスタムすることが可能です。各入居決定者とミーティングを行い、予算調整ののち設計・施工いたします。

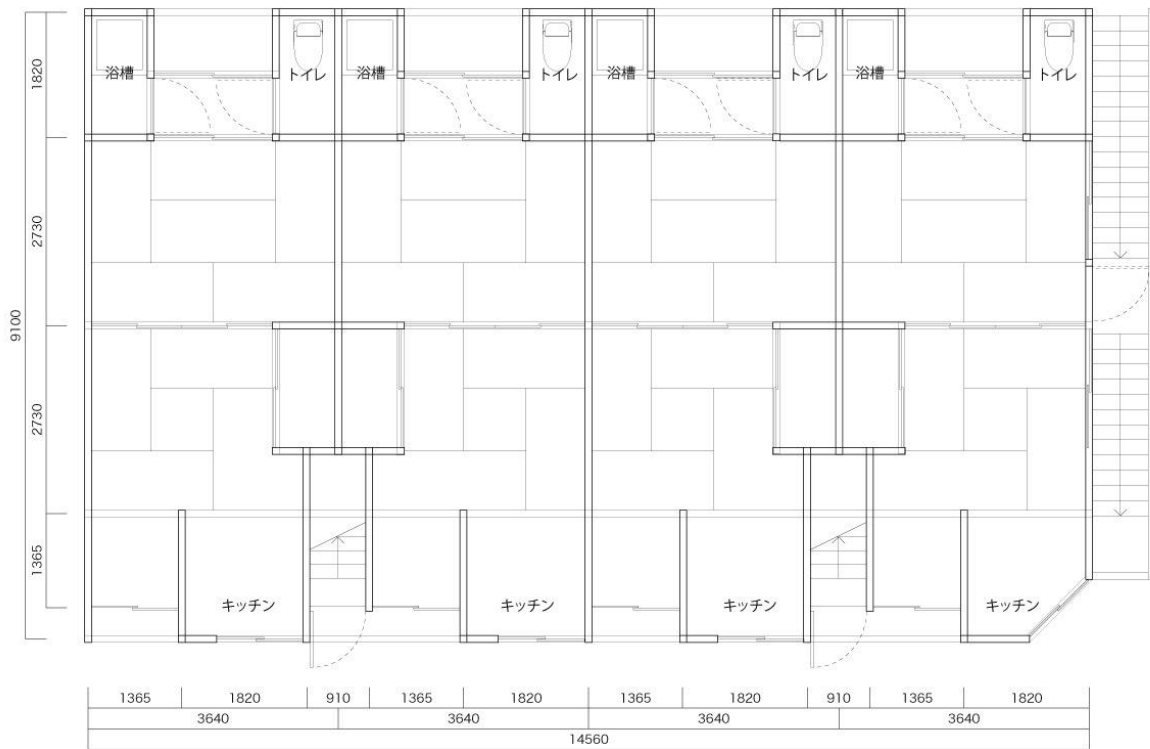
上記以外の什器や設備についても交渉いただくことは可能です。

なお、施設内外のサイン計画などのデザインは統一する予定です。

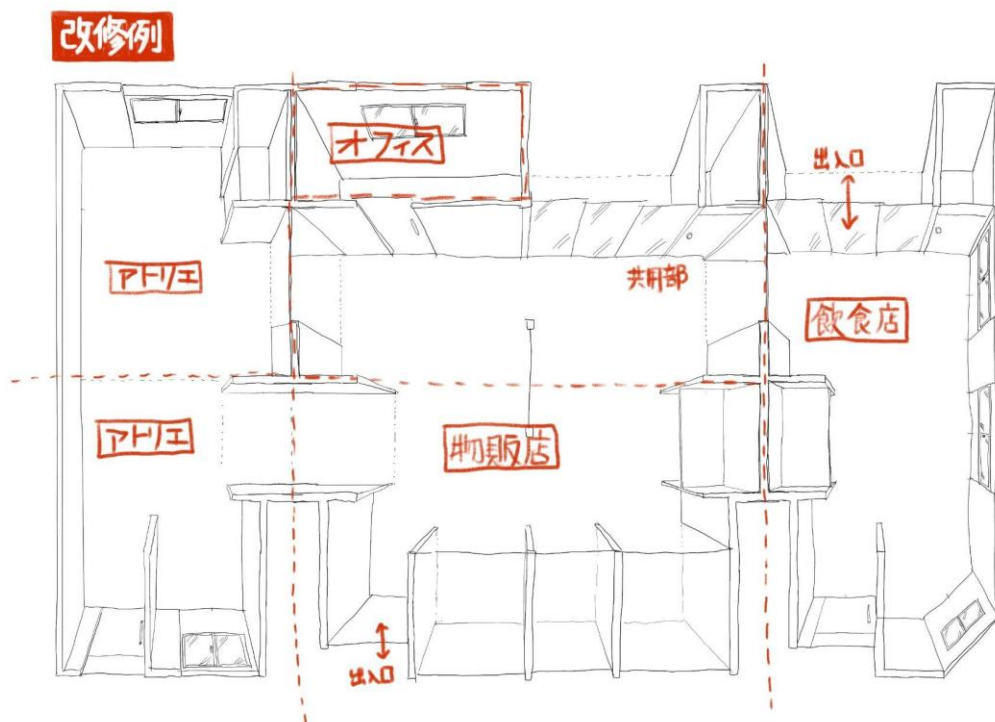
物件概要

所在地：大阪府大阪市住之江区北加賀屋2丁目4-2
総戸数：4戸（1階のネオカスタム賃貸対応個数）
構造：木造瓦葺2階建
面積：233.62㎡
築年数：築52年
物件用途：店舗、工房、事務所

既存平面図



1階平面図



II 募集店舗

募集する業種は以下の通りです。

- ① パン屋
- ② コワーキングスペース運営
- ③ 小商い（フリー提案）

募集する区画は以下の通りです。

- 1階テナント（飲食、物販、コワーキング、工房、他）
 - 区画①…30㎡程度+共用部
 - 区画②…15㎡程度+共用部
 - 区画③…15㎡程度+共用部
 - 区画④…15㎡程度+共用部
- ※区画は暫定です。ご希望に合わせて区分けかたを調整します。

その他

- 入居者同士の交流や、施設を解放したイベント・ワークショップなどの開催ができるためのスペースとして共用部（30㎡程度）を設ける想定です。
- 個別のテナント契約とはなりますが、本施設の、ひいては北加賀屋のエリアを活気ある場所にするために積極的に他テナント入居者との協力をお願いいたします。

Ⅲ 申込要項

ご出店いただくにあたり選考審査がございます。ご出店をご希望の方はまずは以下のフォームからエントリーをいただき、応募表明をお願いいたします。

<https://forms.gle/A3JAN7DQdQ6tZphc7>



1. 申込資格

ご出店を希望される方又はその代表者が次のいずれか一つに該当する場合は申込みをすることができません。

- 1) 成年被後見人、被保佐人、未成年者
- 2) 破産の宣告を受け、復権を得ない者
- 3) 銀行取引停止処分を受けている者
- 4) 懲役又は禁固の刑に処せられ、その執行が終わらない者
- 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又は起訴された者で判決確定に至るまでの者
- 6) 過去3年以内に営業停止等の行政処分を受けた者
- 7) 暴力団関係者又はその他社会的暴力活動を行う団体の関係者及びそれらの者と親交のある者

2. 申込方法

下記の提出書類を申込期限内に当社へ、電子データにてご提出ください。なお、申込期限終了後の提出書類の修正、差し替え、追加等は一切受け付けません。

- 1) テナント出店申込書
- 2) 会社経歴書 または 代表者経歴書（資格が必要な業態の場合、有資格証明の添付を含む）
- 3) 店舗コンセプト
- 4) 事業計画書（3年分程度）
開業動機・目的、商品・サービス概要、財務計画、他
- 5) 直近の納税に関する証明書
 - 法人にあつては税務署発行の納税証明書その3の3
 - 個人にあつては税務署発行の納税証明書その3の2

3. 申込資格がない場合又は、提出書類に虚偽の記載がある場合は、申込みは無効とします。また、出店を承諾し、建物賃貸借に関する契約を締結した後においても、申込資格がないこと又は、提出書類に虚偽の記載があることが判明した場合には、承諾を取り消し、契約を解除します。

4. 当社が必要と判断した場合には、上記以外の資料提出依頼や、提出いただいた資料について質問させていただくこともあります。なお、提出書類は一切返却いたしませんのでご了承願います。

5. 提出書類に要する一切の費用は、申込者の負担とします。

6. 今回の募集で当社から受領した資料等は、当社の了解なく、第三者への提供や目的外での使用を禁じます。

7. 申込期限・申込書類送付先

申込期限：2022年10月30日必着

申込書類送付先：k.fukumoto@chishimatochi.com 千島土地株式会社 福元宛

8. 選考の流れ

エントリー（選考への応募表明）

↓

申込資料（電子データ）提出

↓
書類審査（電話等でのヒアリングあり）
↓
通知
↓
面談審査
↓
審査結果連絡
↓
契約
↓
内装ミーティング
↓
設計・施工
↓
引き渡し

9. プロジェクトスケジュール

募集期間	9月12日(月)～10月30日(日)
書類審査	9月12日以降から順次
面談審査	9月12日以降から順次～11月18日（左記期間中に各1時間程度調整）
審査結果連絡	11月21日
契約	11月21日～順次
内装MTG	11月21日～順次
内装施工	1月～
引き渡し	3月下旬

※面談審査は弊社にお越しいただき対面でのご参加を基本といたします。遠方からご応募の方は調整によってオンラインも可能です。その場合も別日での現地見学をご調整いただきます。

IV 選定及び結果の連絡

1. ご提出いただいた書類により、「経歴や実績」「地域のニーズに寄り添うコンセプト」「商品・サービスのオリジナリティ」「店舗経営者としての安定性」「当社との契約条件・経済条件」等を総合的に勘案し選定いたします。
2. 選定に至らなかった区画については、応募の有無に関わらず、当社で別に出店者を選定することがあります。
3. 申込期限後の選定期間中のお問い合わせには一切お答えできません。
4. 選定結果は各申込者に電子メールで連絡します。
5. 選定方法、選定結果及び選定理由は一切公表せず、お問い合わせにもお答えできません。

V 契約の基本条件

1. 契約

(1)当社と建物賃貸借に関する契約を締結していただきます。

(2)契約形態は「定期建物賃貸借契約（借地借家法 第38条に定める契約の更新がない賃貸借契約）」といたします。 予約契約：出店が決定次第、予約契約を締結していただきます。 本契約：契約面積が確定後、所定の本契約を締結していただきます。

2. 契約及び承諾の期間

定期建物賃貸借契約の期間は概ね次のとおりとします。

- ①物販店：当社が別途定める供用開始時から約5年間
- ②飲食店：当社が別途定める供用開始時から約5年間
- ③サービス店：当社が別途定める供用開始時から約5年間

供用開始時期は2023年3月予定です。正式な供用開始日は今後決定してまいります。

3. 契約面積

賃貸借物件の面積の計算方法は、壁芯、柱芯計算によるものとし、賃貸借物件内の柱に占める部分は面積に含むものとします。なお、この面積は、平方メートルを単位として定め、1平方メートルの100分の1未満の端数は切り捨てます。

VI 開業前に必要な資金

本プロジェクトで負担する工事項目

- 内装仕上げ（壁、床、天井など）
- 作り付け家具・什器（家電を含まない）
- 電源設備のレイアウト
- 空調設備
- 給排水設備

各入居者が負担する費用

- 保証金 家賃12ヵ月分（保証金引きなし）
- 上記の本プロジェクトが負担する工事費用以外の設備費

支払い方法

千島土地㈱指定口座に入金

VII 開業後に必要な経費

開業後は「賃料」、「共益費」、等が毎月必要となります。なお、各経費は引渡し日以降の当社が指定する日から支払義務を負います。

1. 賃料

坪単価¥6,000～¥7,000

※詳細は占有する広さ、業務内容を考慮の上決定

2. 共益費

金額はプランニングにより決定

3. 水光熱費

各テナントごとに個別契約

VIII 営業に関する事項

・営業許可について

飲食店については各業態に合わせた営業許可を保健所にて各自取得お願いいたします。営業許可申請において必要な施設のスペックの準備、図面等の準備は本プロジェクトでサポートいたします。資格等が必要な業態の場合、有資格の証明をお願いいたします。

・営業日及び営業時間

原則、週5日以上営業をお願いします。

・共用部の衛生保全

利用の有無に関わらず、施設内の共用部、施設周りの道路等の清掃を入居者同士で協力し行ってください。

IX その他ご留意いただきたい事項

1. 保証人
当社との契約にあたっては、当社が承認する連帯保証人を必要とします。
2. 権利譲渡等の禁止
本施設の契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に転貸すること、又は譲渡すること、若しくは担保に供することは一切禁止します。
3. 契約の解除等
契約及び諸規程に違反した場合の他、開業後業績が著しく不振の場合、又は共同体としての秩序を乱す行為があった場合等には退店していただくことがあります。
4. 任意保険
入居者には任意保険に加入していただきます。
5. 行政指導等による変更
行政指導等により計画の変更にご協力いただく場合があります。
6. 運営管理の委託
当社が必要に応じて、当施設の運営と管理を第三者に委託する可能性があります。
7. 業態変更の申請
契約時の申請と大きく異なる業態に変更する場合は当社への申請及び審査が必要になります。
8. 定めのない事項
募集要項等に記載のない事項については、当社の指示に従ってください。

X お問い合わせ先

千島土地株式会社 地域創生・社会貢献事業部／不動産事業部 福元
〒559-0011 大阪市住之江区北加賀屋2-11-8
TEL : 06-6681-6642 FAX : 06-6681-6188
E-mail : k.fukumoto@chishimatochi.com

株式会社POS建築観察設計研究所 丸山
〒554-0013 大阪市此花区大阪市此花区梅香1-22-18ニュー千鳥橋ビル 2F

TEL/FAX : 06-4256-6868

E-mail : maruyamaryosuke@icloud.com