

# 旧小熊邸 貸出募集要項

## 【目次】

(ページ)

1	募集の趣旨	1
2	募集区画	1
3	貸出等の条件	1
4	応募者の資格	3
5	応募手続き等	4
6	応募書類	5

## 1. 募集の趣旨

株式会社札幌振興公社（以下公社と言います。）は、公社が所有する景観重要建造物、景観重要樹木及び札幌景観資産である旧小熊邸（以下本建物という。）について、施設運営事業者（以下事業者と言います。）を以下の条件で、競争公募で募集します。

## 2. 募集区画

名称：旧小熊邸  
所在：札幌市中央区伏見5丁目1875-14  
構造：木造モルタル造、一部地上2階建  
建築面積：128.17㎡  
延床面積：145.40㎡（1階128.01㎡・2階17.39㎡）  
敷地面積：1,662.60㎡（建物敷地595.20㎡、駐車場敷地1,067.40㎡）  
駐車場：本建物前12台（一般用：10台、身障者用：2台）

## 3. 貸出等の条件

### (1) 基本条件

- ①本建物が札幌景観資産であること及び第一種住居地域に建築されていることをご考慮のうえ、ご提案願います。
- ②工事等を実施される場合は、「ロープウェイ入口電停周辺地区景観まちづくり指針」に基づき、ご計画ください。指針については下記URLよりダウンロードできます。  
<http://www.city.sapporo.jp/keikaku/keikan/machizukuri/romendensya26.html>
- ③事業者の営業店舗のネーミングにあたっては、『旧小熊邸』というフレーズを使用してください。

### (2) 営業条件

- ①本建物内にある残置物（テーブル・椅子・照明等）は全て既存の状態で引渡しますので、これらを活用したうえでの提案としてください。  
また、テーブル・椅子については入替可能ですが、照明については原則変更できません。やむを得ない理由により変更を希望される場合は、事前協議による公社の承諾が必要となります。なお、その場合は事業者の負担と責任において撤去又は設置していただくこととなります。
- ②店内調理（プロパンガス機能あり）は可能です。
- ③室内空調（電気）、本建物出入口パネルヒーター（灯油）、外部導線の一部ロードヒーティング（灯油）があります。また、本建物の機械警備については、事業者の負担と責任において取り付けが可能です。
- ④外装については、変更不可とし既存の状態のまま利用していただきます。本建物の保全を目的として、修繕が必要となる場合は、公社が指定する同一の素材及び工法により復元して下さい。
- ⑤インターネット回線については、本建物内に引き込まれておりません。引き込みを希望される場合、公社へ事前申請のうえ、事業者の負担と責任において引き込みを行ってください。  
また、電話回線については、事務所内まで引き込まれております。なお、電話会社との契約手続き等は事業者で行っていただきます。

### (3) 営業日・営業時間

営業日及び営業時間は任意に設定できますが、最終決定は双方の協議によるものとします。

### (4) 契約条件

#### ①契約方法

- ・契約期間10年間の定期借家契約（以下本契約と言います。）とします。
- ・本契約は、更新がなく期間満了により終了しますので、期間満了の翌日を始期とした新たな契約（再契約）を締結する場合を除き、期間満了の日までに本建物を明け渡さなければなりません。
- ・公社の指定する内装工事開始可能日を始期として、公社指定の契約様式にて締結いただきます。
- ・万が一本契約期間内で解約となった場合、違約金として保証金全額を没収させていただきます。

## ②内装工事開始日

- ・内装工事開始日は、平成30年3月以降の公社が指定する日からとなります。
- ・内装工事業者の指定はございません。ただし、公社へ事前の届出が必要となります。
- ・協議及び工事に係る費用（設計・施工等）は、全て事業者の負担となります。
- ・営業開始日については、双方協議のうえ決定します。

## ③契約期間満了時

- ・退去される際は、事業者の責任と負担による速やかな原状復帰が必要です。なお、原状復帰に要する期間は、契約期間に含まれます。

## ④賃料・保証金

- ・賃料は固定月額賃料とします。なお、基準となる賃料は、250,000円（消費税抜）/月です。
- ・ご提示いただく固定月額賃料は、消費税及び地方消費税抜の金額とします。
- ・賃料の発生は、本建物引渡日からとなります。
- ・水光熱費等は、本建物引渡日から発生し、事業者にて負担いただきます。なお、電気・ガス・水道等の契約については、事業者が直接各供給会社と契約締結をしていただきます。
- ・賃料は、翌月分を前月末までに公社の指定する方法でお支払いください。本建物引渡日が1日付でない場合、賃料は日割りでお支払いいただきます。
- ・保証金及び敷金は、それぞれ月額賃料（消費税及び地方消費税抜）の6ヶ月分としますので、契約締結前までにお支払いください。
- ・賃料の改定については、物価の変動、土地建物に対する公租公課その他の経費の増減、近隣土地建物の賃料の変動その他経済情勢の変動に基づく事情により、賃料が不相当と認められるに至った場合に限り、公社と事業者において協議を行うことができます。

## ⑤営業形態等

- ・営業形態は、直営店又はフランチャイズ方式のいずれも可能ですが、公社と締結する建物賃貸借契約の賃借人は事業者（フランチャイザー）であることとします。
- ・フランチャイズ方式の場合は、フランチャイジーの要件を事業者の既存店舗を複数運営している法人であることとします。
- ・本建物の転貸借又は賃借権の譲渡は不可とします。ただし、フランチャイズ方式自体は、転貸借又は賃借権の譲渡には該当しません。

## (5) 内装工事

- ①既存の状態で引き渡します。原則として、床・壁（間仕切壁含む）・天井・設備（カウンター・棚等）の他、意匠上特徴のある部分の大幅な変更は認めません。ただし、軽微な変更については、公社との協議により認める場合があります。
- ②本建物内のレイアウト変更等に伴い構造及び防火設備等の変更が必要となった場合は、それらに係る費用は全て事業者の負担となります。
- ③既存設備及び事業者が新たに設置した内装・設備・消耗品等については、全て事業者の負担と責任において維持管理（修繕を含む）を行っていただきます。

## (6) サイン

サイン（敷地内既設3箇所を利用）は事業者の負担と責任において設置していただきます。なお、サインの増設・拡張等は不可とします。

## (7) 使用上の制限等

- ①本建物の運営にあたっては、建築、電気、機会及び防災等の各設備を常に良好な状態に保つとともに、関係法規に定める事項を遵守していただきます。
- ②危険物品、爆発性の物品、悪臭、騒音を発生させる恐れのある物品を保管、設置、持込みすることはできません。
- ③本建物内の清掃等の維持管理は、事業者の負担と責任において行ってください。
- ④本建物とは別に、もいわ山山麓駐車場奥側（別紙図面参照）にガレージがあります。使用を希望される場合、事業者の負担と責任において管理していただきます。なお、ガレージの使用料は無償となっております。

- ⑤本建物周辺にある水銀灯及び樹木については、札幌市の管理となります。
- ⑥本建物周辺の植栽に関し、庭の低木については事業者の負担と責任において現状を維持管理していただきます。(現場説明にて詳しく説明します。) 装飾等を行う場合は、事前協議による公社の承諾が必要となります。
- ⑦外部出入口から本建物までの車両導線及び駐車場の敷地については、事業者の負担と責任において適宜除排雪を行うものとします。また、屋根の除雪についても同様とします。
- ⑧本建物の裏口に事業系廃棄物のゴミ庫を設置していますが、ゴミの処分に係る収集手配等については、事業者の負担と責任において行っていただきます。
- ⑨食品等の販売をされる場合、保健所への申請等の手続きについては、事業者の負担と責任において行っていただきます。また、衛生管理を徹底してください。その他、資格及び免許並びに許可が必要な販売行為に関しても、事業者の負担と責任において必要な手続きを行ってください。
- ⑩利用客には問い合わせ連絡先を明記したレシート等を必ず渡すものとし、問い合わせ及び苦情があった際は、事業者の負担と責任において速やかに対応してください。
- ⑪その他、以下の各号に該当する行為、又は目的とする施設としての使用は認めません。
  - ・本建物に係る権利の一部または全部の第三者への譲渡・転貸・質入・担保・名義貸し等
  - ・風営法にかかる風俗営業の類の営業行為
  - ・反社会勢力施設その他暴力的な活動
  - ・宗教活動
  - ・政党その他政治的活動
  - ・呼び込み行為・ビラ配り
  - ・BGMや音声広告の使用(本建物内は除く)
  - ・本建物区画外壁へのポスター等広告掲出
  - ・その他法令違反や公序良俗に反する行為または目的とするもの

(8) 損害賠償及び保険

事業者は、本建物の使用にあたり、テナント総合保険、また同等の保険に加入しなければならない。(借家人賠償、及び第三者への賠償特約必須)

(9) その他

本要項に定めるもののほか、必要な事項については公社の指示に従っていただきます。

#### 4. 応募者の資格

応募資格については、以下の要件を全て満たしていることを条件とします。

- (1) 札幌市内に事務所(事業者の本社、支社、営業所、出張所その他これに準ずる施設。)を有する法人であること。
- (2) 開業準備に必要な資金の調達及び継続して賃料等の支払い能力があること。
- (3) 本募集要項の配布開始日以降に発行された、課税されているすべての項目について、未納がない旨の証明書(市区町村税・事業所税)を提出すること。
- (4) 事業者、事業者の役員等{法人の役員又は支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)の代表者、理事その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。} 関係会社{会社計算規則(平成18年法務省令第13号)第2条第3項第22号に規定する関係会社をいう。以下同じ。} 又はフランチャイジー(賃貸施設の営業形態がフランチャイズ方式の場合におけるフランチャイジーを指す。以下同じ。)が、以下、各号に該当する者でないこと。
  - ・暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・団体またはその関係者、総会屋、社会運動標榜ゴロ、特殊知能暴力集団その他反社会的勢力(以下「反社会的勢力」という。)から、直接・間接を問わず、かつ、名目の如何を問わず、資本・資金を導入し、資本・資金上の関係の構築を行っていないこと、及び今後も行おう予定がないこと。

- ・直接・間接を問わず、かつ、名目の如何を問わず、資金提供等により反社会的勢力の維持または運営に協力を行っていないこと、及び今後も行ふ予定がないこと。
- ・反社会的勢力に属する者及びそれらと親しい間柄の者を役員等に選任しておらず、また従業員として雇用してはならないこと、及び今後もそのような予定がないこと。
- ・反社会的勢力が直接・間接を問わず、甲及び乙の経営に関与していないこと、及び今後もそのような予定がないこと。
- ・反社会的勢力を利用してはならないこと及び今後もそのような予定がないこと。
- ・主要株主が反社会的勢力でないこと。
- ・相手方に対して暴力的な要求行為または法的責任を超えた不当な要求行為を行わないこと。

## 5. 応募手続き等

### (1) 事業者の決定方法

- ①事業者の決定は、提示賃料及び自由提案の総合評価によるものとします。
- ②応募資格適格者は、「4. 応募者の資格」によります。
- ③提示賃料は、固定月額賃料の消費税及び地方消費税抜金額とします。
- ④提出資料は、「6. 応募書類」を参照してください。

### (2) スケジュール

- ①募集要項公開・受付期間 {平成30年1月9日(火)から平成30年1月31日(水)まで}  
⇒応募書類一式の提出  
※現場説明については、平成30年1月15日又は16日のどちらかで調整させていただきます。
- ②選定結果通知  
⇒平成30年2月中旬から下旬(予定)
- ③建物賃貸借契約締結  
⇒平成30年2月下旬(予定)
- ④本建物の引渡し(事業者の内装工事開始可能日)  
⇒平成30年3月(予定)

### (3) 参加申込方法

- ①応募書類様式の配布等
  - ・公社ホームページよりダウンロードしてください。
  - ・応募書類の提出に関する費用負担は、全て事業者の負担となります。
- ②応募書類の提出(6応募書類 ①参加申し込み資料 ②提案書類 参照)
  - ・応募書類資料一式に必要事項を記載の上、必要添付書類とともに、平成30年1月31日(水)17時までには公社宛で持参又は郵送してください。
  - ・郵送の場合は、受付期間内に必着とし、受付期間を過ぎて到着したものについては失格とします。

### (4) 質疑回答

- ①質疑の受付
  - ・本募集に関する質問は、質疑書(様式5)で作成し、以下のとおり受付けます。  
受付期間:平成30年1月9日(火)から、平成30年1月19日(金)まで  
受付方法:Eメールによるものとします。口頭でのお問合せは受付けません。
- ②質疑の回答
  - ・申込資格を有する申込者の質問について、申込資格を有する申込者に対してEメールで回答します。回答予定日:平成30年1月25日(木) 予定

### (5) 選定結果通知について

公社から、平成30年2月中旬から下旬(予定)に選定結果を通知します。なお、選定手続きの状況により、通知の時期が前後する場合があります。結果等に対する問い合わせ及び異議等については、一切受け付けません。

(6) 建物賃貸借契約の締結について

- ① 選定結果通知後、定期建物賃貸借契約を締結していただきます。
- ② 本契約書（案）は、追加資料として別途交付します。

6. 応募書類

(1) 提出書類

① 参加申込資料

- 参加申込書（様式1参照）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 直近の決算報告書（写し）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 履歴事項全部証明書（原本）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 印鑑証明書（原本）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 定款（写し）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 法人概要書（様式2参照）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 誓約書（様式3参照）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 守秘義務誓約書（様式4参照）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部

② 提案資料

- 選定申込書（様式6参照）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 賃料提示書（様式7参照）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 出店計画書（様式8参照）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 収支計画書（様式9参照）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 店内配置図（自由書式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部
- 自由提案書（自由書式）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1部

※※参加申込資料・提案資料は、A4紙ファイルに綴じてご提出ください。

(2) 提出日時・場所

参加申込資料及び提案資料の提出は、下記受付場所まで持参又は郵送で行ってください。口頭やFAX、メールによる応募は一切受け付けません。

提出日時等は、「5. 応募手続き等（2）主なスケジュール、（3）参加申込方法」を参照してください。

受付場所	〒 060-0012 札幌市中央区北12条西23丁目2番5号 株式会社 札幌振興公社 管理部 施設管理課 旧小熊邸募集要項受付係 TEL：011-616-1601、FAX：011-616-1602 E-mail： <a href="mailto:s-yamamoto@sapporo-dc.co.jp">s-yamamoto@sapporo-dc.co.jp</a> 、 <a href="mailto:s-hanaoka@sapporo-dc.co.jp">s-hanaoka@sapporo-dc.co.jp</a>
------	--