

茗荷谷交通ビル  
文京区大塚一丁目4番4  
定期借家人公開募集要項

平成24年11月

東京都交通局

## 目次

1	公募の趣旨	1
2	対象地	1
3	募集概要	2
4	応募手続等	3
5	応募条件	5
6	貸付条件	6
7	契約等	8
8	その他	9
	(様式1) 応募申込書(表紙)	10
	(様式2) 月額賃料申請書	11
	(様式3) 質疑書	12
	(様式3) 質疑書別紙	13
	(様式4) 現場見学会出席書	14
	(様式5) 応募辞退届	15

《別紙》 図面

## 1 公募の趣旨

この公募の対象となる東京都交通局（以下「交通局」という。）が所有する建物（以下「本件建物」という。）は、東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷駅」の北西約 70mの東京都文京区大塚一丁目 4 番 4 に所在します。

交通局は、公営企業として、企業としての経済性を発揮しつつ、同時にその本来の目的である公共の福祉を増進することに努めています。本件建物におきましても、その有効活用により、地域の活性化に寄与するとともに、収入の確保を図りたいと考えています。

以上を踏まえ、このたび、交通局は、本件建物を借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約で借り受ける人（以下「借家人」という。）の募集を行います。

## 2 対象地

### (1) 所在地

東京都文京区大塚一丁目 4 番 4

### (2) 建物名称

茗荷谷交通ビル

### (3) 構造

鉄骨コンクリート 2 階建

### (4) 賃貸部分

1、2 階事務所・店舗（別添図面参照）

### (5) 賃貸面積

区画 1 1 階 1 8 7 . 0 0 m<sup>2</sup>

区画 2 2 階 1 0 6 . 2 5 m<sup>2</sup>

区画 3 2 階 8 5 . 8 5 m<sup>2</sup>

### (6) 最低月額賃料

区画 1 1 階 月額 5 1 0 , 0 0 0 円

区画 2 2 階 月額 2 7 6 , 8 9 4 円

区画 3 2 階 月額 2 2 3 , 7 3 0 円

(7) 本件建物の現状

ア 本件建物は、国道 254 号線（以下「春日通り」という。）沿い、東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷駅」と大塚一丁目交差点の中間に位置します。

イ 本件建物の南東側は 2 5 階建て共同住宅、店舗、事務所に、北西、南西側は 2 階建て都営バス巣鴨自動車営業所大塚支所に隣接しています。

(8) 設備状況

電気・ガス・上下水道

便所、流し、給湯器

空調

駐車スペース 2 台

### 3 募集概要

(1) 募集内容

交通局は、本件建物の借家人を募集します。

貸付方法については、借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約によるものとします。

賃貸期間については、3 年間とします。

賃料については、交通局が希望する最低月額賃料を上回る金額とします。

(2) 募集スケジュール

募集要項の公表から契約の締結までのスケジュールは以下のとおりです。

ただし、やむを得ない事情により変更することがあります。

平成 24 年 11 月 5 日（月） ～11 月 16 日（金）	募集要項の公表及び配布
平成 24 年 11 月 21 日（水）	現場見学会
平成 24 年 11 月 26 日（月） ～11 月 28 日（水）	質疑書受付
平成 24 年 11 月 30 日（金）～	質疑書回答
平成 24 年 12 月 3 日（月） ～12 月 5 日（水）	応募書類受付
平成 24 年 12 月中旬（予定）	審査結果の通知
平成 24 年 12 月下旬（予定）	契約締結

#### 4 応募手続等

##### (1) 募集要項の配布

次のとおり、募集要項を配布します。

配布期間	平成 24 年 11 月 5 日 (月) ~ 11 月 16 日 (金) (土曜及び日曜日は除く。) 9:00~12:00、13:00~17:00
配布場所	〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 東京都庁第二本庁舎 12 階北側 東京都交通局資産運用部資産活用課活用推進係 電話 03 (5320) 6057 ※上記の期間内であれば、交通局のホームページでもダウンロードできます。 <a href="http://www.kotsu.metro.tokyo.jp">http://www.kotsu.metro.tokyo.jp</a>

##### (2) 現場見学会

応募書類の提出に先立ち、本件建物の見学及び説明を実施します。希望される方は、現場見学会出席書(様式4)を持参の上、御参加ください。

なお、募集期間内に建物内に入れるのは、見学会開催当日のみです。

開催日時	平成 24 年 11 月 21 日 (水) 11:00~11:30 (受付開始 10:50)
開催場所	本件建物 東京都文京区大塚一丁目 4 番 4

##### (3) 質疑及び回答

本要項に関する質問は、下記の期間内に、質疑書(様式3)により受け付けます。郵送又は E-mail により提出してください。郵送の場合の宛先は、4(7)に示す担当部署までお願いします。

電話等の質疑書以外による質疑の受付は致しかねますのでご注意ください。

受付期間	平成 24 年 11 月 26 日 (月) ~ 11 月 28 日 (水) 最終日の 17 時 00 分まで (必着) とします。
E-mail 宛先	S2000014@section.metro.tokyo.jp

#### (4) 応募書類の提出

応募書類の提出は、次により行ってください。

提出書類 (部数: 各 1 部)	
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 応募申込書 (様式 1 を表紙にして提出してください。)</li><li>・ 月額賃料申請書 (様式 2 及び下記書類を同封の上、封かんしてください。)</li><li>・ 印鑑証明書又は印鑑登録証明書 (発行日から 3 か月以内のもの)</li><li>・ 商業登記事項証明書 (発行日から 3 か月以内のもの)</li><li>・ 定款 (最新のもの)</li><li>・ 事業者(会社)概要 (最新のもの)</li><li>・ 会社法 (平成 17 年法律第 86 号) 上の決算報告書 (直近実績 3 か年分)</li><li>・ 事業税及び法人税の納税証明書又は課税証明書 (最近 1 か年分)</li><li>・ 事業計画概要説明書 (建物使用に関する基本的考え方、使用目的等 必要な場合のみ一平面図、立面図、内装工事等工程表、工事費概算見積書等)</li><li>・ 資金計画書 (資金の使途、資金の調達等)</li><li>・ 収支計画書 (貸借期間内の収支の計画)</li><li>・ 管理運営計画書 (管理方法等)</li></ul>	
提出期間	平成 24 年 12 月 3 日 (月) ~12 月 5 日 (水) 各日 9:00~12:00、13:00~17:00 に、あらかじめ来訪日時を連絡の上、 <b>持参</b> してください。
提出場所	4(7)に示す本募集の担当部署

※ 上記のほか、別途交通局が必要とする書類の提出を求めることがあります。

#### (5) 応募の辞退

応募書類を提出された方が辞退する場合は、応募書類提出期限までに応募辞退届 (様式 5) を提出してください。

#### (6) 借家人の決定

借家人は、応募者の中から、提出書類の内容について総合的に審査をした上で決定します。

審査の結果、事業としてふさわしい応募がないと判断し、借家人を「該当なし」とすることがあります。

借家人決定後は、応募者全員に文書により結果を通知いたします。電話等による問い合わせには一切応じませんので御了承ください。

借家人決定までの期間で、交通局が必要であると認めるときは、応募の内容について説明を求めることができることとします。

また、審査過程は公表しないものとします。

(7) 本募集の担当部署

〒163-8001

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都庁第二本庁舎12階北側

東京都交通局資産運用部資産活用課活用推進係

電話 03(5320)6057

## 5 応募条件

(1) 応募者の資格

以下の方は応募できません。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する者
- イ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成18年4月1日付17財経第1543号）に基づく指名停止期間中である者
- ウ 経営不振の状態（以下に挙げる例による。）である者
  - (ア) 会社法第511条に基づき、会社の特別清算開始の申立てがなされたとき。
  - (イ) 破産法（平成16年法律第75号）第18条及び第19条に基づき、破産手続開始の申立てがなされたとき。
  - (ウ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき、更正手続開始の申立てがなされたとき。
  - (エ) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき、再生手続開始の申立てがなされたとき。
  - (オ) 手形又は小切手が不渡りになったとき。
- エ 最近1年間の国税及び地方税を滞納している者
- オ 暴力団（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）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある者

(2) 費用の負担

応募に要する費用は、応募者の負担とします。

(3) 応募書類の変更の禁止

一度提出された月額賃料申請書の変更は認めません。

また、その他の事項についても軽微な変更以外は認めません。

(4) 応募書類の著作権

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。

(5) 応募書類の取扱い

応募者から提出された書類は返却しません。

(6) 使用言語及び単位

応募書類、質問等の言語は日本語とします。

また、単位はメートル法を使用してください。通貨は円を単位とします。

(7) その他

応募手続に関することについては、交通局資産運用部資産活用課にて対応しますので、他の行政機関や交通局の他部署に問い合わせをしないでください。

また、応募する前に、必ず応募者の責任において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

## 6 貸付条件

(1) 契約期間等

契約期間は3年間とし、原則として本契約の途中解約はできません。

また、契約の更新、造作等による存続期間の延長及び造作買取請求はできません。

(2) 転貸等の取扱い

借家人は、本件建物を転貸または借地権を譲渡することはできません。

(3) 利用条件

本件建物の利用形態は、事務所、店舗又は倉庫として利用することを条件とし、以下に挙げる事業形態及び使用方法は認めません。

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める「風俗営業」、同条第5項に定める「性風俗関連特殊営業」その他これらに類する事業及び営業形態

イ 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)第2条第5号に定める指定暴力団等の活動の用に使用すること。

ウ 土壌汚染を発生させるおそれのあること。



- エ 社会的な非難を受けるおそれがあること。
- オ 公序良俗に反すること。
- カ 法令に違反する用に供すること。
- キ その他交通局が不相当と認めること。

(4) 敷金

敷金は月額賃料の12か月分とし、借家人は定期建物賃貸借契約締結後30日以内に全額を支払うものとします。

(5) 月額賃料

借家人は、本契約締結後30日以内に初回の賃料を支払うものとします。

(6) 設備管理費

借家人は、設備管理費として月額50円/㎡を支払うものとします。

(7) 引渡し

現状のまま引き渡します。

ただし、敷金の入金後に引き渡します。

(8) 建物の管理

契約期間中は、本件建物を善良な管理者の注意をもって厳重に管理していただきます。

また、建物共用部分（廊下及び階段）の管理について、清掃、蛍光灯の取替等は借家人が行うものとします。

(9) 造作の承認

造作の新設、修繕その他現状を変更する場合は、事前に交通局の承認を得た上で、借家人の負担で施工するものとします。

(10) 修繕区分

本件建物の本体、共用設備及び付属設備に関する修繕費用は交通局の負担とします。ただし、本件建物の本体等の故障又は破損が借家人の責めに帰すべき場合は、その修繕又は改修に要する費用は借家人の負担とします。

借家人が取り付けした造作及び付帯設備に関する修繕費用は借家人の負担とします。

(11) 看板等の設置

本件建物に看板等の広告施設を設置する場合は、事前に交通局の承認を得た上で、借家人の負担で施工するものとします。

(12) その他費用負担

本件建物の使用に関連して生じる電気、ガス、上下水道料その他の諸経費は借家人の負担とします。

(13) 瑕疵担保責任

交通局は、本件建物に隠れた瑕疵があっても、その責任を負わないものとします。

(14) 原状回復

借家人は、契約期間の満了その他の理由により本契約が終了するときは、本件建物に設置した造作、什器、備品等を自己の負担で撤去し、契約期間の満了までに本件建物を原状に回復して、交通局に返還してください。

## 7 契約等

(1) 契約の締結

借家人決定後、交通局と借家人は平成24年12月下旬（予定）に「定期建物賃貸借約」を締結します。

なお、契約に要する費用は借家人の負担とします。

(2) 借家人の辞退

借家人決定から契約の締結までの期間に借家人から辞退の申出があった場合は、借家人は、応募時に提示した月額賃料3か月分相当の金額を補償するものとします。

(3) 交通局による契約の破棄

借家人の決定から本契約締結までの間に、借家人について、資金事情の変化等により契約の履行が確実でないと交通局が判断した場合、又は著しく社会的信用を損なうことなどにより借地人としてふさわしくないと判断した場合には、本契約を締結しないことがあります。

(4) 注意点

本件募集に係る借家人の決定は、あくまでも契約当事者を決定するものであり、

営業上必要となる関係法令に基づく申請、届出等は、交通局に対するものを含め、借家人の責任と負担により別途必要となりますので、注意してください。

## 8 その他

(1) 借地人は、本要項に記載している以外の法令等についても遵守してください。

(2) 正当な理由なく、交通局の指定する期日に本契約締結に応じなかった場合には、借家人としての決定を取り消し、契約を締結しないこととします。

なお、この場合は借家人からの辞退とみなし、借家人は7(2)の費用を補償することとします。

平成 年 月 日

## 応募申込書

東京都

代表者 公営企業管理者

東京都交通局長 中村 靖 殿

住 所

氏 名 印

(法人の場合は名称及び代表者名)

(事務担当責任者)

所 属 職 名

氏 名

電 話

「茗荷谷交通ビル文京区大塚一丁目4番4定期借家人公開募集要項」に基づき、  
応募の申込みをします。

(提出書類の内訳)

平成 年 月 日

月 額 賃 料 申 請 書

東 京 都

代表者 公営企業管理者

東京都交通局長 中村 靖 殿

住 所

氏 名

印

(法人の場合は名称及び代表者名)

「茗荷谷交通ビル文京区大塚一丁目4番4定期借家人公開募集要項」に基づき、  
下記のとおり、月額賃料を申請します。

記

月額賃料 金 \_\_\_\_\_ 円

借用希望区画 (○で囲ってください)

- ・ 第一区画 (1階 187.00 m<sup>2</sup>)
- ・ 第二区画 (2階奥 106.25 m<sup>2</sup>)
- ・ 第三区画 (2階手前 85.85 m<sup>2</sup>)

平成 年 月 日

## 質 疑 書

東京都  
代表者 公営企業管理者  
東京都交通局長 中村 靖 殿

住 所

氏 名

(法人の場合は名称及び代表者名) (印鑑不要)

(事務担当責任者)

所 属 職 名

氏 名

電 話

「茗荷谷交通ビル文京区大塚一丁目4番4定期借家人公開募集要項」について、  
質疑書を提出します。

質 疑 事 項	質 疑 内 容

質 疑 書 別 紙

(様式3)

(茗荷谷交通ビル 文京区大塚一丁目4番4)

質 疑 事 項	質 疑 内 容

現場見学会出席書 (様式4)  
(茗荷谷交通ビル 文京区大塚一丁目4番4)

1 応募者

住 所	〒
氏 名	(法人の場合は名称及び代表者名)

2 当日出席者

所 属 職 名	
氏 名	
連 絡 先	電話 <span style="float: right;">Fax</span>

所 属 職 名	
氏 名	
連 絡 先	電話 <span style="float: right;">Fax</span>

3 その他

◎この公開募集をどのようにして知りましたか。該当するものに○を付けてください。

・交通局ホームページ ・中づくり広告	・交通局からのFAX又はTEL ・その他 ( )
-----------------------	-----------------------------

※ 現場見学会（平成24年11月21日（水）11:00～11:30（受付開始 10:50））に記入の上お持ちください。



平成 年 月 日

## 応 募 辞 退 届

東 京 都

代表者 公営企業管理者

東京都交通局長 中村 靖 殿

住 所

氏 名 印

(法人の場合は名称及び代表者名)

(事務担当責任者)

所 属 職 名

氏 名

電 話

「茗荷谷交通ビル文京区大塚一丁目 4 番 4 定期借家人公開募集要項」に基づき、応募を辞退します。