

再開発ビル保留床（六甲道地区店舗業務床）

管理運営事業者

募集要項

令和6年8月

神戸市

目次

1. 事業者募集の趣旨.....	1
2. 事業の概要.....	1
(1) 事業の名称.....	1
(2) 対象施設.....	1
(3) 対象区画の所有者.....	1
(4) 業務内容.....	1
(5) 契約期間.....	1
3. 事業者募集の手続き.....	1
(1) 事業者募集の概要.....	1
(2) 募集スケジュール.....	2
(3) 注意事項.....	2
(4) 募集に関する資料等の配布.....	2
(5) 応募予定登録・応募申込受付先、問い合わせ先等.....	3
(6) 応募予定登録.....	4
(7) 質問事項の受付・回答.....	4
(8) 応募申込み.....	5
4. 申込資格要件.....	6
5. 提案の審査.....	8
(1) 審査方法.....	8
(2) 審査体制.....	8
(3) 審査結果の公表.....	8
(4) 審査項目内容及び配点.....	8
6. 契約予定者の決定.....	9
(1) 提案内容の実現可能性の確認等.....	9
(2) 2位以降の優先交渉権者の取扱い.....	9
(3) 応募予定登録、応募申込が無い場合の取扱い.....	9
7. 契約条件.....	9
(1) 契約に関する一般的事項.....	9
(2) その他契約における特別な取扱事項.....	12
8. その他参考.....	14
【別添1】 「処分時等賃料改定表」.....	1
【別添2】 「指定大型店舗床等」 「指定大型店舗床賃料軽減措置」.....	2

1. 事業者募集の趣旨

本事業者募集は、再開発ビルの市所有店舗業務保留床（以下、「市床」と表記。）の転借（サブリース）を目的として当該市床を一括で借り受け、適切に管理運営するとともに、本市が掲げる魅力あふれる豊かなまちづくりを一層推進していくという目標を共有し、本事業を円滑に運用できる事業者を広く募るものである。

2. 事業の概要

(1) 事業の名称

再開発ビル保留床（六甲道地区店舗業務床）管理運営事業

(2) 対象施設（区分所有建物）

【配布資料1】イ①「対象施設一覧」のとおり

(3) 対象区画の所有者

神戸市

※但し、位置図及び対象施設一覧に記載している市床は、全て対象施設の専有区画を所有しているだけであり、施設全体を本市が所有しているわけではないことに注意。

(4) 業務内容

市床管理運営（サブリース）業務

(5) 契約期間

令和7年(2025年)4月1日から令和13年(2030年)3月31日まで(5年間)

3. 事業者募集の手続き

(1) 事業者募集の概要

本市は、本事業への参画を希望する事業者を広く募集し、透明性及び公平性に十分留意して事業者を選定する。

事業者の選定は、プロポーザル方式とし、応募申込者からの提案内容及び提案賃料額により、優先交渉権者を決定する。

ア. 提案内容の審査

審査委員会にて、提案内容の妥当性、実現可能性を審査し、一定基準を満たしたものを審査通過対象者とする。

イ. 提案賃料額の審査

審査通過対象者が提案した賃料額について、最も高額な賃料を提案した応募者を優先交渉権者として選定する。

(2) 募集スケジュール

■募集要項配布のお知らせ	8月30日(金)
■募集要項配布期間	8月30日(金)～9月13日(金)
■応募予定者登録受付・守秘義務誓約書の提出	9月17日(火)～9月27日(金)
■質問の受付期間(予定登録者のみ)	9月30日(月)～10月4日(金)
■質問への回答(予定)	10月16日(水)
■応募申込受付	11月8日(金)～11月15日(金)
■審査委員会(予定) 申込者によるプレゼンテーション 優先交渉権者の選定	11月下旬～
■優先交渉権第1位からの契約交渉 提案内容の再説明・実現可能性の確認	11月下旬～
■事業引継ぎ	12月上旬～
■契約締結・事業開始	令和7年4月1日(火)

※上記スケジュールは変更となる場合がある。

(3) 注意事項

本事業者募集に関し、特に記載・指示が無い場合、次のとおり取り扱う。

ア. 賃料

- ・事業者から本市へ支払う賃料をいう。
- ・事業者がテナントから受け取る賃料は「テナント賃料」という。
- ・賃料には、下記イの管理費は含まないものとする。
- ・賃料提案額については消費税(消費税率10%)を含まない額とする。
- ・契約賃料の額は賃料提案額に消費税相当額を加えた額とし、経済事情により消費税が変動する場合は、契約金額に反映する。

イ. 管理費

- ・各ビルの管理規約に基づき区分所有者に負担が発生する管理費をいう。
- ・区画ごとの管理費は【配布資料2】「①各区画の専有面積・管理費等」(「守秘義務の遵守に関する誓約書」の提出後に配布する)に記載の額とする。
- ・各区画の管理費の取扱いは、「7.(1)オ 管理費相当額の取扱い」のとおりとする。

(4) 募集に関する資料等の配布

本事業者募集にあたり、本市から2段階で資料を配布する。

【配布資料1】:本募集要項と併せて配布する。

【配布資料2】:応募予定登録時(守秘義務の遵守に関する誓約書提出後)に配布する。

【配布資料2】の入手を希望する場合は、応募予定登録時に守秘義務の遵守に関する誓約書(様式2)を提出する必要がある。

共同企業体で応募する場合は構成する企業ごとに「様式2」を提出すること。

【 配布資料 1 】（本募集要項と併せて配布）

（本市HP上に記載）

◀ https://www.city.kobe.lg.jp/a13150/202409_rokkomiti_tenpo_koubo.html ▶

ア．募集要項

- ①募集要項
- ②募集最低賃料表

イ．対象物件（区画）に関する資料

- ①対象施設一覧
- ②位置図
- ③物件概要
- ④店舗区画平面図

ウ．提出書類様式一式

（特に指定のない限り、本市HPからダウンロードして使用すること。）

- ①応募予定者登録申込書（様式1-1・1-2）
- ②共同企業体結成届（様式1-3）
- ③守秘義務の遵守に関する誓約書（様式2）
- ④質問書（様式3）
- ⑤応募辞退届（様式4）
- ⑥応募申込書（様式5）
- ⑦提案書（様式6）
- ⑧賃料提案書（様式7）
- ⑨市税調査に関する承諾書兼誓約書（様式8）

【 配布資料 2 】

〔応募予定登録時（守秘義務の遵守に関する誓約書提出後に配布する）〕

- ①各区画の専有面積・管理費等
- ②六甲道地区賃料等実績（本市と事業者間のもの）（3か年分）
- ③専有部内共用部設備一覧
- ④修繕履歴（3か年分）
- ⑤事業者と各区画入居者との契約書
- ⑥各区画資産区分一覧表
- ⑦各区画に関するレントロール（令和6年7月末時点）
- ⑧管理規約等
- ⑨本市と契約予定者との契約書（案）

(5) 応募予定登録・応募申込受付先、問い合わせ先等

本募集に関する応募予定登録・応募申込の提出書類の提出、質問書提出、その他問い合わせ等の窓口・連絡先、提出方法については本募集要項に特別に記載が無い限り、以

下のとおりである。

事務局：神戸市都市局地域整備推進課

場 所：神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 8階

TEL：078-595-6747

FAX：078-595-6807

E-mail：shigaichisuishin@office.city.kobe.lg.jp

郵送による提出方法：郵送事業者から事務局職員が対面で受け取るもので、配達追跡サービスが可能なもの（レターパックプラスや簡易書留等）。郵送事業者からの受け取りが郵便受けへ投函により行われるもので事務局職員が対面で受け取れないもの（普通郵便、レターパックライト等）は不可とする。

(6) 応募予定登録

募集申込は、応募予定登録を行った者（以下、「応募予定登録事業者」と表記。）のみが、申込めるものとする。

応募予定登録を行う者は、持参または郵送により次の書類を提出すること。受付期間を過ぎて到着したものは受理しない。

●登録受付期間

受付期間：令和6年9月17日(火)～9月27日(金)（土日祝日を除く）

受付時間：午前9時から12時、午後1時から5時まで

※郵送の場合、登録受付期間内に必着のこと

■提出書類

ア. 応募予定者登録申込書（様式1-1又は1-2）

イ. 共同企業体結成届（様式1-3）

ウ. 守秘義務の遵守に関する誓約書（様式2）（※1）

エ. 法人登記事項証明書（履歴事項証明書もしくは現在事項証明書）（直近1か月以内のもの）

オ. 印鑑証明書（「代表取締役の印」など法務局に届出がされた印鑑の証明書で、発行後3か月以内の原本に限る。）

カ. 会社概要説明書、事業経歴書、事業例がわかる資料（パンフレット等）

※1 ウ～カについては、共同企業体で応募する場合は、その企業体を構成する全ての企業について提出するものとする。

※2 応募予定者登録以後に組織等が変更になった場合は、以降、上記提出書類を改めて提出するものとする。

(7) 質問事項の受付・回答

質問は質問書（様式3）に内容を記入し、データー（Excel）により電子メールにより提出すること（FAX、郵送は不可）。また、電子メールの件名は「再開発ビル保留床（六甲道地区店舗業務床）の貸付けに関する質問」と記載し、複数の質問がある場合には、質問ごとに付番すること。

回答は、すべての応募予定登録事業者に対してE-mailにより行う。複数事業者からの同内容や関連する質問がある場合、質問の要旨を取りまとめたうえ回答する。

質問内容により回答に時間を要するものがある場合は、別途回答時期を連絡する。

なお、質問書に対する回答をもって、本募集要項の補完、追加、修正とする。

●質問受付期間

受付期間：令和6年9月30日（月）～10月4日（金）（土日を除く）

受付時間：午前9時から12時、午後1時から5時まで

回答時期：令和6年10月16日（水）（予定）

(8) 応募申込み

応募申込みは、応募予定登録事業者のみが行うことができる。

ア. 応募申込書提出方法

応募申込みを行う応募予定登録事業者は、持参または郵送により次の書類を提出すること。申込受付期間を過ぎて到着したものは受理しない。

なお、応募申込みは、1社又は1共同企業体につき1申込みに限る。（1社で申込みを行う場合は、別の共同企業体の構成員として申込みすることはできない。また、1社が複数の共同企業体の構成員となることもできない。）

●申込受付期間

受付期間：令和6年11月8日（金）～令和6年11月15日（金）

受付時間：午前9時から12時、午後1時から5時までとする。

※郵送の場合は申込受付期間内に必着のこと。

●申込みに必要な書類

応募申込書（様式5）

提案書（様式6）（10部）

※提案書は本市HPからダウンロードした「提案書（様式6）」を使用すること。

提案書様式以外での説明用図面類の提出を認めるが、A4又はA3のサイズとし、A3サイズの場合はA4折サイズとすること。

提案書と説明用図面類は併せて20枚以内に収めること。

提案書及び説明用図面類を併せて、A4縦のフラットファイルにホッチキス留めをせずに綴じること。

提案書と説明用図面類には、企業名または企業が特定できるロゴ等を記載しないこと。

賃料提案書（様式7）

会社の定款

経営方針ならびに経営計画の分かる資料

最近期の法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書（直近1か年以内のもの）

市税調査に関する承諾書兼誓約書（様式8）

応募企業・団体の最近3期分の決算書（貸借対照表、損益計算書、事業報告書等）

※共同企業体については、その企業体を構成する全ての企業について提出すること。

□CD-R（上記提案書及び応募企業・団体の決算書について、データを保存したもの。）

イ. 提案書必須記載内容

下記①から④の各項目を提案書に記載するものとし、下記項目〔「5. (4)審査項目内容及び配点」〕ごとに記載すること。提案にあたっては、本募集要項「7. 契約条件」の内容に留意すること。

① 組織体制

- ・企業の経営理念、方針
- ・市内企業の活用方針、障害者雇用への取り組み
- ・市内企業であるか
- ・事故、災害、クレーム等に対するリスク管理体制及び発生時の連絡体制

② 同種事業の運営実績

- ・同種事業の運営実績

③ 既存テナントの管理

- ・テナント管理方針及び人員体制
- ・テナントとのコミュニケーション
- ・ビル管理者、他の区分所有者、地域住民とのコミュニケーション
- ・テナント退去、家賃滞納等事業リスクへの対応策

④ 空き区画や退店後区画への新規テナント誘致方針、にぎわいづくり

- ・空き区画、退去区画への新規テナントの誘致体制
- ・商業区画の賑わいづくりに対する方針

ウ. 賃料提案書（様式7）

最低賃料（「【配布資料1】ア③募集最低賃料表」参照）以上の賃料（年額）を賃料提案額として提案すること。ただし、賃料提案額については、契約期間内は固定賃料とし、歩合賃料・変動賃料の提案は受け付けない。

その他賃料提案額については、2頁「(3)注意事項」を確認すること。

エ. 提出時の留意事項

- ① 共同企業体で申込みの場合、連絡窓口として、共同企業体構成員の調整を確実に実施できる適切な代表者を選定すること。
- ② 審査の結果にかかわらず、提出した申込書類等の作成に係る一切の費用については申込者の負担とする。申込書類等は一切返却しない。
- ③ 申込書類の著作権は申込者に帰属するものとする。ただし、本市が無償で使用できるものとする。

4. 申込資格要件

次の各号の要件を満たすものであること。

なお、応募申込書受付後に下記要件が満たされていないことが判明した場合は、応募申込受付を取消すものとする。

- ア. 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと
- イ. 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者でないこと
- ウ. 民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の申立てがなされていないこと
- エ. 公租公課を完納していること
- オ. 神戸市指名停止基準要綱（平成6年6月15日市長決定）に基づく指名停止措置を受けていないこと
- カ. 自らの所属する法人における役員もしくは実質的な経営者が、暴力団等※に関与していないこと

※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6号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）第5条に該当する者）は、参加することができない。

- キ. 自ら運営できる信用力、資力・財務体力、技術的能力を有すること

信用力、資力・財務体力については、下表に掲げる審査項目について直近3年分の状況の審査を行う。なお、共同企業体で応募する場合は、その企業体を構成する全ての構成員が対象となる。

審査項目		審査基準	
信用力	1. 収支状況 (成長性)	経常損益	直近3期連続して赤字を計上していないこと
	2. 自己資本額 (規模)	自己資本比率	直近3期連続して債務超過状態になっていないこと
資力・ 財務体 力	3. 有利子負債依存度 (安定性)	有利子負債依存度	直近期末で50%以上でないこと
	4. 利払能力 (資金状況)	インタレスト・ガバ レッジ・レシオ (利払能力)	直近期末で1.0倍未満でないこと

- ク. 別紙「募集最低賃料表」に示す最低賃料を超える賃料を提案できること

- ケ. 「7. 契約条件」に対応できること

5. 提案の審査

(1) 審査方法

ア. 事務局において、申込書類等による申込資格要件の適否を確認した後、選定委員会による提案内容審査を行う。

イ. 提案内容審査は、提案内容、及び提案内容に関するプレゼンテーション（プレゼンテーションでの選定委員との質疑応答等の対応内容を含む）を対象とする。

プレゼンテーションについては、事前に提出済の資料に沿って行い、提案書にない事項等の追加は認めない。1社につき説明15分以内、質疑応答15分程度とする。

ウ. 提案内容審査の評価結果に基づき、「全体の6割（30点）以上、かつ各審査項目の5割以上」を得たものを審査通過対象者とする。

エ. 審査通過対象者のうち、賃料提案額が最も高額であるものを第1位優先交渉者として選定する。

(2) 審査体制

提案内容審査において、「神戸市都市局所管再開発ビル保留床等管理運営事業者募集審査委員会要綱」に基づき開催し審査する。選定委員は、審査結果公表時までは非公開とする。

(3) 審査結果の公表

第1位優先交渉権者名、評価得点、提案賃料額、及び申込者の評価得点及び優先交渉順位については、書面により申込者全員に通知する。第1位優先交渉権者名およびその評価点、提案賃料額については、本市ホームページにて公開する。

なお、その他審査の内容、結果に対する質問や異議については受け付けない。

(4) 審査項目内容及び配点

審査項目の具体的な内容は、次のとおりとする。

(表1：審査項目表)

審査分類	審査項目	配点
・組織体制	・企業の経営理念、方針 ・市内企業であるか ・市内企業の活用方針、障害者雇用への取り組み ・事故、災害発生時等の緊急事態、クレーム等への対応等、リスクに対する組織内の管理体制 ・事故災害等緊急事態発生時等の組織内の連絡体制	計10点
・同種事業の運営経験	・同種事業の運営実績	計5点
・既存テナントの管理	・テナント管理方針及び人員体制 ・テナントとの日常コミュニケーション方法 ・事故、災害発生時等に対する既存テナント	計15点

	等との連絡体制 ・テナント賃料の滞納等事業リスクに対する対応策	
・空き区画や退店後区画への新規テナント誘致方針 ・にぎわいづくり	・空き区画、退去区画への新規テナントの誘致体制 ・ビル管理者、他の区分所有者、地域住民とのコミュニケーション方法 ・他の区分所有者商業区画等を含む商業区画の賑わいづくりに対する方針	計20点

6. 契約予定者の決定

(1) 提案内容の実現可能性の確認等

第1位優先交渉権者と提案内容の実現可能性の確認等、契約交渉を経て契約予定者を決定する。

(2) 2位以降の優先交渉権者の取扱い

(2)の契約交渉が不調となり、又は契約交渉から30日以内に契約締結のための覚書の締結に至らなかった場合は、本市は次順位以降の優先交渉権者と交渉を行う。

(3) 応募予定登録、応募申込が無い場合の取扱い

申し込み期間満了後1か月以内に本事業について随意契約により事業者と契約する場がある。

7. 契約条件

(1) 契約に関する一般的事項

次の各号に定めるとおりとする。

ア. 貸付方法

借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約

イ. 貸付期間

令和7年(2025年)4月1日から令和13年(2030年)3月31日まで(5年間)

ウ. 賃料

2頁「(3)ア. 賃料」記載のとおり

エ. 賃借料支払方法

賃料は、令和7年(2025年)4月1日から発生し、本市が発行する納入通知書により納入すること。

納入期限経過後に賃料及び管理費相当額を納入した場合は、年14.6%の割合で算出した遅延利息を別途納入するものとする。

オ. 管理費相当額の取扱い

① 【配布資料2】「①各区画の専有面積・管理費等」に記載する各区画ビル管理費相当額について、ビル管理者への支払いは、原則として本市が行う。テナント又は事

業者がビル管理者へ直接支払う場合は本市と協議すること。

また、事業者又はテナントがビル管理者への直接支払を止めて、本市がビル管理者へ支払うよう変更する場合にも、事前に本市と協議すること。

- ② 各区画（空き区画を含む）のビル管理費相当額は、テナント又は事業者が直接ビル管理者へ支払う場合を除き、上記ウの賃料と併せて、本市へ納付すること。
- ③ 今後、各ビルの集会決議等により、ビル管理費が増額される等の変更が行われる場合がある。ビル管理費が変更される際には、テナントと事業者との契約変更を行うなど、見直し対応等を行うこと。

ただし、テナントとの契約上、或いはテナントとの協議によっても、変更契約等の見直し対応ができない場合は、本市と協議のうえ、本市へ納付する当該区画の管理費相当額については従前の額とすることができる。

カ. 貸主の地位の継承

新事業者は、現在営業しているテナントについて、現事業者とテナントとの間で締結されている賃貸借契約における貸主（転貸人）の地位を継承するものとする。

キ. 引継に関する条件

- ① 契約予定者決定後は、速やかに本市と現事業者の3者間で事業に関する引継を行うものとする。
- ② 引継時において、現事業者に営業継続中のテナントへの転貸にかかる未収債権が発生している場合は、特段の事情がある場合を除き、現事業者に帰属しているものとして取扱う。
- ③ 敷金、原状回復、未収債権に関しては、本市と現事業者が調整したのち、新事業者へ引継を行うものとする。

ク. 再開発ビルの管理規約の遵守等

新たな店舗の誘致並びに店舗の管理運営に際しては、区画が存する再開発ビルの管理規約を遵守するとともに、ビル管理者並びに本市以外の区分所有者、店舗会、テナント、その他関係者との良好な関係を維持すること。

ケ. 設置施設の制限

下記の施設の設置は認めない。

- ・危険物の貯蔵または処理に供するもの
- ・周辺環境に影響を及ぼすおそれがあると本市が認めるもの
- ・「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の用に供するもの
- ・「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号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に供するもの
- ・その他、再開発ビルの管理規約で禁止されているもの及び運営上不適切であると認められるもの

コ. 共用部分に関する条件

事業者又はテナントが、管理規約に基づくビル共用部の一部について、専用使用・時間外使用する場合又は看板広告の設置・サイン整備等を行う場合は、ビルの管理者と協議を行い、ビルの管理者へ必要な手続を行うものとする。使用者負担として区画使用者が負担すべき光熱水費、専用使用料等でビル管理者から請求されるものについては、当該テナントに費用を負担させること。また、共用部分の使用に関して必要に応じ、区分所有者集会等に出席し説明を行うこと。

サ. 修繕区分

対象施設の駆体、内装設備その他に関する更新等に伴う実施区分・負担区分は、原則、各区画の資産区分表等によるものとし、工事の実施は本市の事前の承認のもと事業者又はテナントの費用と責任で行うものとする。

専用区画内の工事であっても、工事の内容、対象場所・設備によっては、ビル管理者・他の区分所有者等への事前承認が必要なる場合がある。ビル管理者・区分所有者等との協議・承認等で必要となる手続に関する費用については、事業者又はテナントの負担とする。

また、資産区分表上、本市の資産となっている設備等の更新工事等に関し、本市又は本市が依頼した事業者が行う工事の日程調整等のテナントとの調整について、協力すること。

シ. 契約保証金

- ① 本契約にかかる保証金として、25,000千円を契約締結までに、本市が発行する納付書により本市へ納付しなければならない。

ただし、事業者が保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結するなど、本市が特にその必要がないと認めるとき、契約保証金の全部又は一部を納付しないことができる。

- ② 保証金は、契約期間満了後、賃料その他市に支払う債務をすべて完済し、当該施設を原状回復して返還した日より以後に利息を付さず返還するものとする。

ス. 営業権譲渡等の禁止

事業者は賃貸借契約による権利義務及び保証金返還請求権等を第三者に譲渡、継承あるいは担保に供することはできない。

セ. 契約終了時における原状回復

事業者において造作または設置した設備または什器備品及び現事業者より引き継ぐ諸設備がある場合は、本市と協議のうえ、契約期間満了日までに撤去し、原状に復すこと。なお、諸設備・什器備品について本市が引き継ぐ場合には、事業者は費用の請求を行わないこととする。

ソ. 損害賠償

事業者は、施設の改修、修繕工事または使用にあたり、本市又は第三者に損害を与えたときは、全て自己の責任で、その損害を賠償しなければならない。

また、原則として、賃貸借物件にかかる損害賠償保険に加入すること。

タ. 提案内容の変更

審査結果確定後から契約までの期間において、提案内容の変更は認めない。ただし、提案内容を上回る事業効果が期待できると認められる内容変更については、その限りではない。

(2) その他契約における特別な取扱事項

ア. 市床の処分（売却）等に伴う賃料改定

本市は、この募集要項配布以降契約期間中を含め、本事業の対象区画を第三者に処分（売却）し、又は公共・公益のため自ら使用し若しくは第三者に使用させ、本事業の対象区画から外す場合がある。この場合の本市へ支払う賃料の取り扱いについては、別添1「処分時等賃料改定表」のとおりとする。

イ. 指定大型店舗床の取り扱い

本事業の対象区画のうち別添2「指定大型店舗床等」に記載の店舗について、当該区画のテナントが退去した場合の賃料は「指定大型店舗床賃料軽減措置」の取り扱いとする。

ウ. 専有部内共用部の管理

- ① ウェルブ六甲道1番街、2番街、3番街1番館において市床を共用部として使用している箇所（以下、専有部内共用部）があり、専有部内共用部の維持管理費について個別経費が発生する（個別経費の発生場所等は【配布資料2】③専有部内共用部設備一覧のとおり）。
- ② この個別経費については、各年度末に事業者から本市へ支払う賃料額と差し引きし精算することで、本市の負担とする。ただし、専用部内共用部で便益を受けるテナントが費用の全部又は一部を負担する場合は、テナントが負担している額を除いた額とする。
- ③ 「【配布資料2】③専有部内共用部設備一覧」以外の箇所又は以外の内容で、専用部内共用部にかかる維持管理費が発生する場合は、原則として、当該専用部内共用部での便益を受けるテナントに共益費等として負担させること。ただし、やむを得ない事情によりテナントに負担させることが出来ない場合は、たとえ事業者負担とする場合であっても、事前に本市へ協議すること。

エ. 別権利者床との一括賃貸

① フォレスタ六甲道102区画

当該区画は、本市と本市以外の者（以下「共有者」という。）が共有持分として所有しており、共有者の持分について、現事業者は共有者と賃貸借契約を締結し賃借している。現事業者は、テナントに対し本市持分と併せ一括して転貸している。

また、当該区画の管理費相当額について、共有者は管理費相当額の持分割合分をビル管理者へ直接支払い、本市の持分割合分は本市がビル管理者へ支払っている。今後、この取り扱いが変更される場合は事業者と協議し決定する。

② ウェルブ2番街117区画

本市が所有する当該区画と隣接区画（118区画）について、事業者が本市と隣

接区画所有者からそれぞれ賃借し、一括で同じテナントに転貸している。

③ ①②各区画の取り扱いにおける注意事項

- i. 現事業者から本管理運営事業を引き継ぐ際には、共有者又は隣接区画所有者が所有する持分や隣接区画の取り扱いについて、共有者又は隣接区画所有者と十分協議を行い必要な契約（共有者又は隣接区画所有者との新たな賃貸借契約等）を行うこと。

併せて、現テナントに対するそれぞれの共有者又は隣接区画所有者の意向（転貸賃料の改定等）を十分協議・確認を行い、共有者又は隣接区画所有者の意向を十分尊重し現テナントへ対応すること。

- ii. 各区画について現テナントとの賃貸借契約期間残存中は、現テナントに対しての一括転貸を継続すること。

- iii. 現テナントとの契約更新の際には、引き続き一括して転貸するか、転貸賃料の改定を行うか、テナントの退去の際には退去の際の原状回復の内容程度の確認、新規テナントの誘致等を行う際には、どのような業種を誘致対象とするのか等、契約更新・新規契約の条件等について、共有者又は隣接区画所有者と十分協議を行い、共有者又は隣接区画所有者の意向を十分尊重した形で実施すること。

オ. 本市が認める市床への設置物等

- ① 鉄人自販機のように、第三者に対して本市が特別に設置を認め、市床に設置物等を設置する場合がある。
- ② ①のとき、当該設置物等の使用収益権は本市に属するものとし、本契約の対象外とする。

カ. ウェルブ六甲道2番街304区画（管理事務所）の取扱い

当該区画は従前より、本市から事業者への貸し付け対象となっているが、共用部ビル管理事務所として使用されている。この取り扱いが変更となる場合は、別途協議のうえ決めるものとする。

8. その他参考

【神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成22年5月26日市長決定）抜粋】

（暴力団等に関するかどうかの照会）

第4条 市長は、必要があると認めるときは、平成22年5月26日付けで兵庫県警察本部長（以下「本部長」という。）との間で取り交わした神戸市が行うすべての契約等からの暴力団等の排除に関する合意書に基づいて又は当該合意書の趣旨に基づいて、次に掲げる者に関して次条各号に定める事項に該当するかどうかにつき、本部長に対して照会を行うものとする。

(1) 省略

(2) 公有財産処分等契約に関連して次に掲げる者

ア 次に掲げる書面を市長に提出した者

(ア)入札参加申込書

(イ) (ア)に掲げるもののほか、公有財産処分等契約について本市の契約の相手方になることを希望する旨の書面

イ 本市と契約を締結する予定となっている者又は候補となっている者

ウ 本市が契約を締結した場合にあっては、当該契約の相手方

エ アからウまでに掲げるもののほか、本市が締結しようとしている契約についての事務の連絡を行う者その他の関係者

(3)～(5)省略

(6) 前各号に掲げるもののほか、これらの者に準ずる者として市長が認める者

2 前項の照会を行う際に本部長に提供する個人情報の取扱いについては、神戸市個人情報保護条例（平成9年10月条例第40号）の規定に従わなければならない。

第5条 前条第1項に規定する次条各号に定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等について暴力団員が、役員として又は実質的に、経営に関与していること。

(2) 前条第1項各号に掲げる者が個人又は個人事業者である場合にあっては、当該個人又は個人事業者が暴力団員であること。

(3) 前条第1項各号に掲げる者が、暴力団員を、相当の責任の地位にある者として使用し、又は代理人として選任していること。

(4) 次に掲げる者のいずれかが、自己、自己が経営する法人等、自己が所属する法人等又は第三者の利益を図るため、又は第三者に損害を与えるために、暴力団の威力を利用していること。

ア 前条第1項各号に掲げる者

イ 前条第1項各号に掲げる者が法人等である場合にあっては、当該法人等の役員

ウ 前条第1項各号に掲げる者に使用される者であって、相当の責任の地位にある者

(5) 前号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団又は暴力団員（以下「暴力団等」という。）に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図っていること。

(6) 第4号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等に関する事業者であることを知りながら、当該事業者の下請負又は再委託を行い、その他当該事業者を利用していること。

(7) 前各号に掲げるもののほか、第4号アからウまでに掲げる者のいずれかが、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していること。

【別添1】

処分時等賃料改定表

処理内容
<p>1. 当該区画の売却、契約区画の減少に伴う賃料改定額</p> $\text{賃料改定額} = A \times (1 - B / C)$ <p>A：当該区画売却等時点での「賃料」 B：当該区画売却等時点での売却対象区画の「テナント賃料」 C：当該区画売却等時点での全区画の「テナント賃料」総額</p>
<p>2. 対象区画の売却、契約区画の減少に伴う賃料補填額</p> <p>入居中・空き区画を問わず、「上記1」におけるBの6か月分</p>
<p>3. 契約変更、補填方法等</p> <p>上記1・2とも、当該年度分については年度末に賃料差し引きとする。 ただし、月途中の区画売却、減少分については月30日を基準とした日割り計算 次年度当初の賃料改定額は、前年度末時点で上記1により算出した改定賃料額とする。</p>

※：①この表での「テナント賃料」は管理費相当額を除いた額とする。

②各賃料には消費税相当額を含む

③Bの「テナント賃料」が0円以下となる場合は、上記1～3の対象としない。

【別添2】

指定大型店舗床等

ビルの名称	区画番号	面積(㎡)	業種	店名
フォレスト六甲	102	666.04	食品スーパー	パントリー
ウエルブ1番街	121-1	4,271.87	食品スーパー	たこー (たこいち)
ウエルブ1番街	121-2-1	781.88	均一ショップ	ダイソー
ウエルブ2番街※	210	49.94	均一ショップ	ダイソー
	213	309.99		
	214	217.92		
ウエルブ5番街	111	4,271.87	フィットネスクラブ	セントラルスポーツ

※210、213、214の3区画については、それぞれの区画に別の事業者が入居するなど、一体的な貸し付けが出来なくなった場合は大型店舗としての対象から除外する。

指定大型店舗床賃料軽減措置

上記に定める指定大型店舗床から退店した場合は、下記により賃料から軽減する。

		管理費相当分	賃料相当額
指定 大型店舗床	期間	新規テナント入居まで	テナント退去の事情(倒産、賃料を下げても退店するか等)を踏まえ、事業者との協議による。
	金額	契約解消テナントの管理費相当額	