

新長田駅南再開発ビル随時募集
出店募集要項・店舗区画一覧

平成 27 年 4 月

株式会社くにつか

【目次】

P2～P3	事業の概要・物件概要（計画）・事業のあゆみ
P4	物件所在図
P5～P6	「随時募集」出店の申し込み方法
P7～P9	出店の条件および必要な資金
P10～P11	開業に伴いお支払いしていただく経費
P12	その他ご留意いただくこと
P13	復興市街地再開発商業施設等入居促進事業概要
P14	復興市街地再開発地域事業所開設支援事業（内装補助）

【事業の概要】

新長田駅南地区は「神戸市基本計画」（マスタープラン）において西部副都心として位置づけられ、住環境の悪化・高齢化・産業停滞などの問題を抱えるインナーシティ活性化のため、震災前より地下鉄海岸線の建設や再開発事業による JR 新長田駅南側の駅前広場の整備などに着手してきました。

阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けた市街地の復興と防災公園等を中心とした防災拠点の構築、良質な住宅の供給、地域の活性化や副都心にふさわしい都市機能の整備を図るため、平成 7 年 3 月 17 日、市街地再開発事業の都市計画を決定しました。

現在「神戸市都市計画マスタープラン」で新長田駅周辺は都心拠点のひとつとして位置づけられています。これまでに地元まちづくり提案を受け、道路・公園・用途地域・地区計画等の都市計画決定・変更を行い、平成 26 年 10 月現在、37 棟の再開発ビルが完成し、2 棟が事業者決定済みです。

また、駅前周辺の公共施設の整備もほぼ完了し、平成 21 年 10 月に若松公園に「鉄人 28 号モニュメント」が設置されるとともに、平成 23 年 3 月に再開発ビル内に「KOBE 三国志ガーデン」がオープンしました。全国からすでに約 618 万人を超える来街者があるなど、「鉄人」と「三国志」のまちとして新たな賑わいを見せております。

【物件概要（計画）】

施 工 地 区	神戸市長田区久保町 5・6 丁目 神戸市長田区二葉町 5・6 丁目 神戸市長田区腕塚町 5・6 丁目、他
施工地区面積	8.1ha
事業計画決定	平成 8 年 10 月 31 日
施 工 期 間	平成 8 年～29 年度（予定）
棟 数	17 棟
敷 地 面 積	50,830 m ²
建 築 面 積	38,300 m ²
延 床 面 積	38,300 m ²
構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造 地上 2～30 階、地下なし～2 階
主 な 用 途	店舗、事務所、公共公益施設、業務施設、住宅

【事業の歩み】

平成 8 年 10 月	事業計画決定
平成 10 年 11 月	アスタくにつか 2 番館北棟完成
平成 11 年 11 月	アスタくにつか 2 番館北棟完成
平成 11 年 11 月	アスタくにつか 1 番館北棟完成
平成 14 年 3 月	アスタくにつか 1 番館南棟完成
平成 14 年 8 月	アスタくにつか 2 番館南棟完成
平成 14 年 9 月	アスタくにつか 6 番館北棟完成
平成 16 年 2 月	アスタくにつか 4 番館東棟完成
平成 16 年 3 月	アスタくにつか 3 番館完成
平成 16 年 3 月	アスタくにつか 5 番館南棟完成
平成 18 年 3 月	アスタくにつか 6 番館東棟完成
平成 26 年 6 月	野瀬病院完成

神戸市ホームページ「神戸の再開発 新長田駅南地区」

「神戸の再開発 新長田駅南第 1 地区」より抜粋

【物件所在図】



■ 「随時募集」 出店の申し込み方法 ■

1. 募集受付

- ① 受付期間：随時（但し、年末年始、GW、お盆期間は除く）
- ② 受付時間：午前 10 時～午後 5 時まで
- ③ 受付場所：株式会社くにつか
〒653-0041 神戸市長田区久保町 6-1-1
アスタくにつか 4 番館 3 階
TEL：078-646-2070

2. 必要書類

- ① 必要書類
 - I. 出店（賃貸）申込書
 - II. 会社（店舗）事業概要
 - III. 開業資金の調達方法と使途、損益予想、その他
 - IV. 営業計画（※物品販売・飲食店舗の場合）
 - V. 写真添付
- ② 添付書類

法人の場合	個人の場合
I. 最近 1 ヶ年分の決算報告書	I. 最近 1 ヶ年分の納税証明書
II. 最近 1 ヶ年分の納税証明書（法人税）	（申告所得税・固定資産税）
III. 会社経歴書	II. 事業所得のある方は、最近 2 ヶ年分の
IV. 代表者略歴書	申告書および決算書の写し（貸借対照
V. 役員名簿	表を含む）
VI. 法人登記簿謄本（写し可）	III. 本人の経歴書
	IV. 住民票または外国人登録

※法人登記簿謄本または住民票等は、申し込みと同時に必ず提出してください。他の書類は必要に応じて別途ご提出いただく場合があります。

なお契約時には、別途印鑑証明を提出していただきます。

※その他、別途必要書類を提出いただく場合があります。

3. ご出店者の選考および配置の決定と出店契約の時期

- ① 出店者の選考および店舗区画につきましては、出店申込書受理後以下の調整を行った後に決定させていただきます。

* 重複区画は分譲希望者を優先します。また、地元権利者を優先させていただきます場合があります。

- *各フロアについて、一括利用を優先させていただく場合があります。
- *申込書受理後、従前（地元）権利者等の関係により、出店辞退を依頼する場合があります。
- *同業者の調査、出店調整が必要な場合は、出店者の責任で行っていただきます。

- ② ご出店の選考および配置の決定結果につきましては、書類にてご通知させていただきます。
- ③ 契約につきましては、原則として内装工事着手前に定期建物賃貸借契約または分譲（売買契約）を締結します。ただし、定期建物賃貸借の場合は、店舗のオープン時期等を勘案して賃貸借予約契約を締結させていただきます場合があります。

4. 申し込みに際しての注意事項

申し込みに際して、次の点にご注意ください。

- ① 申込書類・添付書類は受付場所まで直接ご持参ください。なお、郵送による申し込みは受け付けておりません。
- ② 申し込みの際、いろいろお尋ねする場合がありますので、責任のある方がお越しくください。
- ③ 提出書類および記載事項は、部外秘扱いといたしますので、詳しくご記入ください。
- ④ 提出書類は一切返却いたしませんので、ご了承ください。
- ⑤ その他必要とする書類の提出を求めることがあります。

■ 出店の条件および必要な資金 ■

1. 出店方法

賃貸または分譲といたします。

2. 契約当事者

分譲の場合は、神戸市と建築施設部分売買契約を締結していただきます。ただし、賃貸の場合は工事着手前に、株式会社くにつか（ビル管理者）と定期建物賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結していただきます。なお、店舗のオープン時期によっては、株式会社くにつかと賃貸借予約契約を締結していただく場合があります。

3. 賃貸の場合

① 契約面積は実効面積といたします。

（前面道路境界線と隣接店の境界の壁芯で計算し、店内の柱面積を含みます。）

② 敷金・賃料について

I. 敷金・賃料は「出店条件一覧表」に記載のとおりです。

II. 敷金は、出店期間中お預かりし、ご都合で解約される場合は賃貸借物件の明け渡しが完了した時に、賃料その他を精算のうえお返しいたします。ただし、当初契約の3年間に限り中途解約の場合は、違約金を徴収いたします。敷金は無利息といたします。

III. 敷金払込方法

IV. 定期建物賃貸借契約書に基づくものとします。

③ 消費税について

賃料には消費税がかかります。

④ 出店契約

本契約は、内装工事着手前にご出店者様と株式会社くにつかで定期建物賃貸借契約を締結していただきます。賃貸借予約契約が必要な場合、ご出店者様と株式会社くにつかで出店に関する基本的事項が合意された後、予約契約を締結していただきます。

⑤ 営業種目

営業種目・販売品目は予約契約時または本契約時に取り決めます。種目および品目の追加変更は株式会社くにつかの了解が必要です。

⑥ 転貸・担保設定の禁止

賃貸借物件の転貸または賃借権、営業権などを第三者に譲渡したり、

担保を提供することはできません。

⑦ 違約金の取り扱いについて

開業前にご都合で解約される場合、原則として敷金総額の 30%を違約金としていただきます。なお、内装工事着手後の解約につきましては、違約金のほか自費で原状回復していただきます。

4. 分譲の場合

① 分譲面積は実効面積とします。

(前面道路境界線と隣接店の境界で壁芯で計算し、店内の柱面積を含みます。登記面積は分譲面積より小さくなります。)

② 分譲価格

分譲価格は別途神戸市にご確認ください。

③ 消費税について

分譲価格ご確認の際、神戸市にお確かめください。

④ 売買契約

売買契約は別途契約書により、神戸市の指定する期日に締結していただきます。

⑤ 物件の引き渡しおよび登記

I. 物件の引き渡しは、神戸市が指定した期限までに売買代金全額を支払い、神戸市がこれを受領した後行うものとします。

II. 所有権の移転は原則として物件引き渡し日になります。

III. 所有権移転登記につきましては、物件の引き渡し後、神戸市で登記手続きをいたします。手続きに要する費用は負担していただきます。

⑥ 営業種目

営業種目・販売品目は予約契約時または本契約時に取り決めます。種目および品目の追加変更は株式会社くにつかの了解が必要です。

⑦ 転売・賃貸する場合

転売・賃貸する場合は神戸市および株式会社くにつかの了解が必要です。

⑧ 違約金の取り扱いについて

開業前にご都合で解約される場合は違約金が必要です。なお、内装工事着手後の解約につきましては、違約金のほか自費で原状回復をしていただきます。

5. 店舗の内装工事

- ① 店舗内の内装および造作はご出店者の負担となります。
- ② 内装工事の負担区分および施工区分は別途「内装工事区分表」をお渡しします。
- ③ その他、株式会社くにつかの「内装工事設計・施工指針」に従っていただきます。
- ④ 内装工事の内容により、株式会社くにつか指定の内装監理者の下、施工していただきます。なお、内装管理費用を別途ご負担いただきます。

■開業に伴いお支払いしていただく経費■

(賃料・個別経費・管理費・店舗会費・経常宣伝費等)

1. 賃料（賃貸の場合のみ）

- ① 賃料は固定経費といたします。
- ② 賃料は原則として3年ごとに改定いたします。
- ③ 賃料には消費税がかかります。

2. 個別経費

各店舗において、個別に発生する費用（電気代、冷暖房空調費、その他費用）はその実費を負担していただきます。また、ガス、水道、電話代等につきましては、それぞれ大阪ガス、神戸市水道局、NTT等とご出店者が直接ご契約ください。ビルによっては、電気も直接契約していただきます。

3. 管理費・特別修繕積立金

共用部分・共用施設の維持管理に必要な費用（照明費、動力費、保安管理費、設備保守費等）ならびに、共用部分・共用施設の将来の大規模修繕等に必要な費用を、所定の計算に基づいて負担していただきます、賃貸の場合は、大規模修繕等に必要な費用は不要です。

4. 内装管理費

ご出店者には、内装工事の内容により、内装管理費をご負担頂く場合があります。

5. 店舗会費

- ① ご出店者には、当施設の反映とテナント相互の親睦を図るため、当施設で組織するテナント会に加入していただきます。
- ② テナント会の運営費用は、ご出店の皆様に応分の負担をお願いいたします。

6. 宣伝費

開業時および開業後の宣伝費等につきましては、ご出店の皆様に応分の負担をお願いすることがあります。

7. 事業ゴミ収集費

事業ゴミについては、ビル管理者の指定する業者と個別に契約していただきますので、その費用については別途負担していただきます。

8. 駐車場等

① 来客用駐車場は、国道以南のビルは「アスタくにつか駐車場」を、国道以北のビルは「アスタプラザ駐車場」をご利用願います。

- 久保町 5 丁目 アスタくにつか 3 番館 3～5 階 399 台
- 大橋町 6 丁目 アスタプラザ（ウエスト） 3～4 階 141 台
- 大橋町 5 丁目 アスタプラザ（イースト） 3～4 階 101 台

② 共用部分に看板等を設置される場合は、別途使用料が必要となる場合があります。

■その他ご留意いただくこと■

1. 建物の権利形態

この建物の権利形態は、敷地は持分割合による共有、建物は区分所有です。

2. 管理規約と管理規則

ご出店者は別に定める管理規約・管理規則等を遵守していただきます。

3. 営業時間および休日

区分所有ビルですので、他の営業者と協調した営業時間・休日を守っていただきます。

4. 損害保険の加入

損害保険は、原則としてビル管理者の指定する損害保険会社に参加していただきます。

5. 許認可等の取得

営業に関し許認可を必要とする業種につきましては、ご出店者の責任において取得していただきます。

6. 診療所を開設する場合

- ① 長田区医師会・長田区歯科医師会と調整を行っていただく必要があります。
- ② 患者の収容施設を有する診療所（いわゆる有床診療所）は開設できません。

7. 営業業種

申し込み業種については、現営業テナントとの関係により調整することがあります。

8. 大店立地法

「大規模小売店舗立地法」に定める「大規模小売店舗」に該当するビルについては、今後同法に基づく届出等が必要となることがあります。

■復興市街地再開発商業施設等入居促進事業概要

	利子補給		家賃補助																																
	保留床管理法型	個人・法人等型																																	
事業目的	復興市街地再開発事業による店舗等の保留床の処分促進を図る		復興市街地再開発事業による店舗等の保留床等の入居促進を図る																																
対象事業	復興市街地再開発事業 30地区	被災市街地復興推進地域内の復興市街地再開発事業のうち、本要項施行時に未完了の事業																																	
対象者	保留床を店舗等として取得するために、資金調達を受ける以下の保留床管理人 ① 地方公共団体施工事業施行者の出資が1/5以上 ② 都市基盤整備公団施行事業都市公団と地方公共団体の出資割合が併せて1/2を超 ③ 市街地再開発組合施行事業組合員と地方公共団体の出資割合が併せて1/2を超	保留床を店舗等として取得するために、資金融資を受ける個人または法人等	保留床等を自ら店舗等として賃借使用する個人または法人等																																
対象床	施行者が公募で分譲しようとしたにもかかわらず譲渡できなかった場合に、保留床管理人が取得してテナント等に賃貸する店舗の保留床	施行者が公募で店舗等として分譲または賃貸しようとしたにもかかわらずできなかった保留床	施行者または保留床管理人が公募で分譲または賃貸しようとしたにもかかわらずできなかった保留床および市街地再開発事業施行者が出資する保留床管理人が管理する権利床で施行者が事業推進上必要と認める床																																
補助内容	<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">補助率</td> <td>利子補給率： 3.0%以下</td> <td>利子補給率： 2.5%以下</td> <td colspan="2">補助単価×入居面積（A）で算出した額で実家賃の1/2を限度 （円/㎡・月）</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>面積</td> <td>補助単位</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>A ≤ 200</td> <td>1,000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>200 < A ≤ 1,000</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1,000 < A ≤ 3,000</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>補助期間</td> <td>5年間</td> <td>5年間</td> <td colspan="2">入居後3年間</td> </tr> <tr> <td>限度額等</td> <td>保留床取得費の2/3以下</td> <td>補助限度面積： 3,000㎡</td> <td colspan="2">補助限度面積： 3,000㎡</td> </tr> </table>			補助率	利子補給率： 3.0%以下	利子補給率： 2.5%以下	補助単価×入居面積（A）で算出した額で実家賃の1/2を限度 （円/㎡・月）				面積	補助単位			A ≤ 200	1,000			200 < A ≤ 1,000	500				1,000 < A ≤ 3,000	200	補助期間	5年間	5年間	入居後3年間		限度額等	保留床取得費の2/3以下	補助限度面積： 3,000㎡	補助限度面積： 3,000㎡	
補助率	利子補給率： 3.0%以下	利子補給率： 2.5%以下	補助単価×入居面積（A）で算出した額で実家賃の1/2を限度 （円/㎡・月）																																
			面積		補助単位																														
			A ≤ 200		1,000																														
			200 < A ≤ 1,000	500																															
			1,000 < A ≤ 3,000	200																															
補助期間	5年間	5年間	入居後3年間																																
限度額等	保留床取得費の2/3以下	補助限度面積： 3,000㎡	補助限度面積： 3,000㎡																																
受付期間	担当者におたずねください。																																		

■復興市街地再開発地域事業所開設支援事業（内装補助）

助成対象地区	内閣総理大臣の認定を受けた神戸市（新長田地区）中心市街地活性化基本計画において定められた地区
助成対象事業者	下記の条件をすべて満たす個人、法人および団体（任意含む） 1. 助成対象地区内の復興市街地再開発事業によって建設されてから1年以上経過した施設建築物内の空き区画または神戸・新長田中心市街地活性化協議会が活性化する必要があると認めた商店街・小売市場等の空き店舗を賃借し、事業所を開設する者またはサブリースする団体。 2. 助成対象経費が1,000千円以上であること。 3. 風俗店（性風俗関連特殊営業）等補助事業になじまない業種は対象外とする。
助成対象経費	事業所の内装・設備工事費等に要する経費（付帯設置費含む） ※申請した時点で対象工事に着手していないこと ※消費税等は対象となりません ※付帯設備設置費の範囲 原則として、使用可能期間が1年以上かつ取得価額が10万円以上（税抜）の有形固定資産とする。
助成率	1事業所当たり 2/3以内
助成限度額	1事業所当たり 4,000千円かつ㎡当たりの下記の単価を上限とする。 （付帯設備設置費含めて算定） なお、助成金額の認定にあたっては、1,000円未満の端数は切り捨てる。 物販・事務所使用 = 60,000円/㎡ 飲食仕様 = 100,000円/㎡
受付期間	担当者におたずねください。 ※本事業は、予算の範囲内で実施します。