

箕面市所有物件（箕面 1 丁目
556 番地 1）の賃借人（事業者）
募集要項（プロポーザル）

令和元年（2019 年）10 月

1 募集の趣旨

このたび、賃借人を募集する箕面市所有の物件(箕面 1 丁目 556 番地 1)は、阪急箕面駅から徒歩約 3 分(約 200m)の場所にあり、年間 120 万人の観光客が訪れる「明治の森箕面国定公園」の箕面大滝へと続く道「滝道」に面しています。

周辺は「もみじの天ぷら」等の土産物を販売するお店が軒を連ね、春の新緑、晩秋の紅葉の季節を中心に、多くの観光客が当該物件の前を往来します。

また、健康づくり、体力づくりのために箕面大滝まで歩く箕面市民も年々、増加しています。

当該物件は平成 18 年(2006 年)に建築された木造二階建ての住宅で、平成 30 年(2018 年)に箕面市が取得したのですが、滝道の観光振興拠点の一つとして活用するため、弊社がサブリースを実施することとなりました。

弊社は箕面市の中心市街地におけるまちづくり会社として、15 年以上、滝道の観光振興に取り組んできましたが、今後は来春、復活オープンする橋本亭を皮切りに、滝道界隈のリーシングに積極的に取り組み、賑わいの拠点を創出し、賑わいをつなぐことによって、滝道全体を活性化したいと考えています。

ついては、賃借人募集にあたり、当該物件の活用について事業計画を作成いただくこととし、広く提案を求めます。

滝道を愛し、滝道を一緒に盛り上げてくれる方からの意欲的な提案をお待ちしていますので、奮ってご応募ください。

2 施設概要

■場所

大阪府箕面市箕面 1 丁目 556 番地 1

■敷地面積

233.70 m² (70.69 坪)

■建物床面積

・延床面積 125.28 m² (37.89 坪)

・1階床面積 63.54 m² (19.22 坪)

・2階床面積 61.74 m² (18.67 坪)

■用途地域 商業地域

■容積率 300%

■建ぺい率 80%

■高度地区 第三種高度地区

■防火地域 準防火地域



阪急箕面駅から徒歩

約3分。

「箕面大滝」に続く

自然豊かな滝道に

立地しています。



至 箕面大滝

至 阪急箕面駅



位置図



▼滝道沿道にはお洒落な飲食店が建ち並んでいます。



※建物の各種図面については、別紙①～③をご参照下さい。

3 貸付条件

賃料	<p>◇最低賃料（土地及び建物） 135,000 円／月額（税抜）</p> <p>◇賃料は応募書類の「賃料提案書（様式集 様式5）」により、上記の最低賃料以上の額を提案ください。</p> <p>◇弊社に対する賃料の支払いは、物件の賃貸契約書の締結後、契約書に基づいて支払うものとします。</p>
契約期間	<p>◇1年とします。ただし、契約の更新は妨げません。</p> <p>◇契約期間は工事期間も含まれます。</p>
既存建築物の改修等	<p>◇改修費用は、賃借人の負担です。</p> <p>◇改修したい内容については、まず、弊社にご相談ください。また、改修するには所有者である箕面市の承認が必要です。</p> <p>◇外構については、弊社が工事費用の上限を決めて、整備いたします。</p> <p>◇建築基準法その他関係法令を遵守してください。</p>
使用用途	<p>◇観光・商業振興に寄与するもの。</p> <p>◇オフィス、倉庫、住居等、観光・商業振興につながる集客を前提としない用途が延床面積の過半を占めるものは不可とします。</p>
その他	<p>◇貸付物件は、現況のままで賃貸いたします。</p> <p>◇土地及び建物は、1事業者に対して一括で賃貸しますので、事業者は全体を同時に活用して下さい。</p> <p>◇賃貸契約の満了や賃借人の事情による途中解約、契約解除等において、貸付物件に要した投資費用等や、事業運営などによって生じた損失等の補償については、弊社に請求することは出来ません。</p> <p>◇賃料の3ヶ月分の敷金を頂戴いたします。</p> <p>◇火災保険等への加入が別途必要になります。</p> <p>◇家賃保証会社による保証料が別途必要になります。なお、ご利用いただく家賃保証会社は弊社が指定いたします。</p>

4 募集に際しての基本条件

(1) 応募資格

- | | | |
|--|---|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> (ア) 法人及びその他の団体等 (イ) 個人事業者等（個人、自営業者等） (ウ) 複数事業者等による連合グループ | } | 以下、「法人等」といいます。 |
|--|---|----------------|

※但し、(ア) から (ウ) の提案事業者等は重複して応募することが出

来ません。

また、同じ法人等、または資本面もしくは人事面で関係ある（出資総額の1／2を超える出資もしくは役員を兼ねる）法人等が重複して応募することはできません。

なお、連合グループについては代表者として幹事業者等を選定し、各事業者等の果たす役割を書面により明確にしてください。

（２）応募制限

次に該当する法人等は、応募者となることができません。

- ・会社更生法及び民事再生法等による手続き中である法人等
- ・法人等の役員及び構成員が禁錮以上の刑（執行猶予中の者を含む）に処せられ、その執行を終わりまたは執行を受けることがなくなった日から2年を経過していない場合
- ・無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体及びその代表者、主催者またはその他の構成員を含む団体
- ・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または同条第6号に規定する暴力団員が経営する団体、暴力団員が実質的に経営を支配する団体もしくはこれらに準ずるもの（それらの利益となる活動を行うもの）又はそれに属する個人
- ・公共の安全と福祉を脅かすおそれのある団体または公共の安全と福祉を脅かすおそれのある団体に属する者

（３）欠格事項

法人等が次のいずれかの要件に該当する場合は、選定審査の対象から除外します。

- ・複数の応募書類を提出した場合
- ・受付期間内に応募書類が提出されなかった場合
- ・応募書類に明らかな虚偽の記載がある場合
- ・募集要項に違反または著しく逸脱した場合

5 募集要項配布・応募等について

（１）募集要項の配布期間等

◇募集要項配布期間：令和元年10月1日（火）～22日（火）

◇配布場所：弊社ホームページより、募集要項のダウンロード。

（URL：<http://machi.minoh.net/>）

(2) 質疑について

- ◇受付期間：令和元年10月4日(金)～7日(月)
- ◇受付時間：午前10時30分から午後5時まで
但し7日(月)は正午まで
- ◇回答期間：令和元年10月8日(火)
- ◇受付方法：所定の様式(様式集 様式4)に記入のうえ、
PDF データを下記メールアドレスにお送り下さい。
(アドレス：machi@minoh.net)
- ◇メールの注意事項：標題の最初は必ず「箕面市所有物件質問」とし、続いて法人名等の記載をお願いします。
- ◇その他注意事項：所定の様式(様式集 様式4)にメールアドレスや電話番号、担当者氏名が記載されていない場合、間違い等がある場合については質疑内容の回答をいたしません。
また、上記方法以外での質疑受付はいたしません。
- ◇回答方法：受付した質疑については、随時質問の要約を行い、個人情報等を除いた上で回答とあわせて弊社ホームページに掲載いたします。(URL：<http://machi.minoh.net/>)

(3) 現地見学について

- ◇現地公開日時：以下の日時で、現地見学が可能です。(予約不要)
令和元年10月4日(金) 10時～12時
- ◇注意事項：お車での来場はご遠慮下さい。

(4) 応募期間等

- ◇受付期間：令和元年10月23日(水)～24日(木)
- ◇受付時間：午前9時30分から午後5時まで
※契約締結に至らなかった場合は、募集期間を延長し、再募集します。
- ◇受付場所：弊社で受付いたします。(下記窓口になります。)
みのおサンプラザ1号館2階216号(箕面市箕面6-3-1)
TEL：072-724-5151
FAX：072-721-1788
- ◇注意事項：郵送・FAX・メールによる受付はいたしませんので、必ず事前にご連絡のうえご持参ください。提出書類に不備等がある場合は受付できない場合もありますので、提出時期にご留意ください。

(5) 応募書類

◇下記の書類を提出してください。

- ア プロポーザル応募申込書（様式集 様式1）
- イ 法人等の定款、その他これらに準ずる書類（連合グループについては各事業者等の果たす役割を示す書面を添付してください。）
- ウ 商業・法人登記全部事項証明書（提出日において発行の日から3か月以内のもの）
※未登記の法人等については、役員名簿等の内容を明らかにする書類
- エ 印鑑証明書（提出日において発行の日から3か月以内のもの）
 - ・登記済の法人等については、法務局が発行した代表者の印鑑証明書
 - ・その他の法人等については、市区町村長が発行した代表者の印鑑証明書
- オ 直近3年間の財務諸表（貸借対照表、損益計算書等）またはこれらに類するもの
- カ 営業に関する資格・免許等の写し
 - ・提案する企画の実施や商品等の販売に必要なもの
- キ 誓約書（様式集 様式2）
- ク 委任状（様式集 様式3）※必要な場合のみ提出ください。
- ケ 賃料提案書（様式集 様式5）
- コ 財務状況等（様式集 様式6）
- サ 法人等の概要（様式集 様式7）
※法人の概要が記載されたパンフレット等でも代替可能です。
- シ 滝道の特性を活かした事業内容及び店舗の運営・集客手法等（様式集 様式8）
- ス 施設管理方法（様式集 様式9）
- セ 滝道への貢献度（様式集 様式10）
- ソ 審査結果通知用封筒（長形3号。審査結果の送付先を明記し、簡易書留郵便額の切手（404円分）を貼ったもの1通をご用意ください。）
※書類のサイズは、できる限りA4としてください。

(6) 応募にあたっての留意事項

- ①受付期間終了後は、応募書類の受付は一切いたしません。
- ②応募書類はこれを書き換え、また撤回することはできません。
- ③応募種類は、理由を問わず返却いたしません。
- ④応募書類に不備があった場合は、審査の対象とならないことがあります。
- ⑤応募書類に虚偽の記載があった場合または欠格事項に該当した場合は貸付

- を拒否します。この場合の提案事業者に生じた損害は賠償いたしません。
- ⑥応募書類の提出後、申込みを取り下げる場合は、速やかに書面でお申し出ください。(様式集 様式11)
 - ⑦応募に関して必要となる経費は提案事業者のご負担となります。
 - ⑧提案書の著作権は提案事業者に帰属します。但し、審査結果の公表など弊社が必要と認める場合には、提案書の内容を公表できるものとします。
 - ⑨周辺環境に適応した機能を持つ施設を開設し、安定的に管理運営可能で実現性の高い提案としてください。
 - ⑩提案書は紙ファイル等で一冊にまとめ、目次を付けて製本していただきますようお願いいたします。
 - ⑪提出の際には、内容等の確認も行いますので、必ず事前にご連絡のうえご来社ください。
 - ⑫提案書の内容に含まれている特許権、意匠権等国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理手法を用いた結果により生じた事象に係る責任は、全て提案事業者が負うものとします。

6 選定審査

(1) プレゼンテーション

◇日時：令和元年10月28日(月)14時開始

(2) 結果発表

◇日時：令和元年10月30日(水)13時以降

◇発表方法：弊社HPに掲載、及び、審査結果通知用封筒によりすべての応募者に文書で通知いたします。

(3) 選定方法

弊社外部の有識者を含む「候補者選定審査会」(以下「選定審査会」という。)が、提出いただいた提案書とプレゼンテーションを元に提案内容等を総合的に審査し、賃借人(事業者)の第1候補者並びに第2候補者の選定を行います。

※選定審査会は、非公開です。

※提案事業者が1法人等であっても選定審査会で審査し、賃借人(事業者)としての適否を判断します。

(4) 選定審査の中止または延期

不正な行為が行われるおそれがあると認められるとき、または選定審査の実

施が困難となる特別の事情が生じた場合は選定審査を中止、または延期することがあります。

(5) 候補者との協議

第1候補者に選定された事業者と弊社が提案書を基に協議を行い、整いましたら契約書の締結を行います。

また、第1候補者との協議が不調に終わった場合については、第2候補者との協議に移ります。

なお、第2候補者には第1候補者と契約に至った場合についても、連絡をいたします。

(6) 選定基準

選定審査にあたっては、以下の選定基準に基づき、応募提出書類、プレゼンテーション内容により採点いたします。

選定の基準	審査項目	配点	審査の根拠とするもの
提案賃料に対する評価	○提案賃料の額	100点	賃料提案書（様式集 様式5）
経営基盤の安定性等に対する評価	○財務状況等	30点	財務状況等（様式集 様式6）
	○他で事業実績があり、経営ノウハウ等の蓄積が認められるか。 ○過去2年において赤字決算がないなど、収益力があるか。	30点	法人等の概要（様式集 様式7） 又はパンフレット
滝道の特性を活かした事業内容及び店舗の運営・集客手法等に対する評価	○観光地である滝道の特性を活かしたテーマやキーコンセプトが明確に設定され、それに沿った事業内容となっているか。 ○集客手法や売上向上策、広報手法は具体的かつ現実的か。 ○滝道の観光客等の動線、滞在形態、季節差による観光客数の増減等、現状を的確に把握した上で、営業日や時間、提供するサービス内容等を設定しているか。さらに、その設定によって、観光客の消費や滞在行動に広がり期待できるものであるか。 ○観光客等が店舗滞在中に受けるサービスやおもてなしを通じて、満足度の向上や「箕面に来て良かった、いつかこんなところに住んでみたいな」といった良い印象形成につながることを期待できるか。	200点	滝道の特性を活かした事業内容及び店舗の運営・集客手法等（様式集 様式8）
施設管理方法に対する評価	○営業に伴うごみ排出等、周辺生活環境への配慮や苦情対応方法は適切に考えられているか。特に夜間営業を行う場合は、騒音等が出ないように配慮されているか。 ○警報発令時や災害等の緊急時における店舗利用客の安全確保策が適切に講じられているか。	40点	施設管理方法（様式集 様式9）

<p>滝道への貢献度</p>	<p>○マスコミでの露出実績がある、口コミ評価が高い、全国展開している等、知名度が高く、滝道の知名度の向上や集客数の増加が見込めるか。</p> <p>○全国に類をみない施設で、話題性に富み、滝道の新たな魅力向上となるか。</p> <p>○箕面の伝統や文化を体験・体感できるサービスの提供により、箕面の魅力を知らしめることが可能か。</p> <p>○これまでに滝道にない業種やサービスの提供により、滝道の新たな魅力の向上が期待できるか。</p> <p>○箕面市観光協会、滝の道にぎわいの会等の地元組織に加入し、地域と積極的に連携する意向があるか。</p>	<p>100点</p>	<p>滝道への貢献度（様式集 様式10）</p>
----------------	--	-------------	--------------------------

7 その他

(1) 指定の取り消し等

正当な理由なくして契約書の締結に応じない場合、または応募の資格を満たさなくなった場合若しくは欠格事項に該当するに至った場合は、事業候補者と決定した後においても、決定を取り消すことがあります。この場合において、候補者に生じた損害に対して、弊社は一切その責を負いません。また、弊社に生じた損害は当該候補者が賠償するものとします。

(2) 地域特性

観光地にある物件のため、観光シーズンや祭事等が行われる場合など、許可車両以外の一般車両の通行止めが行われることがあるので、ご注意ください。