

伊勢市駅前 C 地区 第一種市街地再開発事業
商業保留床取得者の公募要項

当要項の閲覧により知り得た情報について、文中記載の守秘義務誓約の有無に関わらず、当組合の許可無く再利用（新聞・雑誌等・ホームページ・SNS 等、書面・電子媒体を問わず記事の掲載等）することを禁じます。

令和 7 年 9 月

伊勢市駅前 C 地区市街地再開発組合

商業保留床取得者の公募について

【目的】 伊勢市駅前 C 地区第一種市街地再開発事業の施行による施設建築物の商業保留床について都市再開発法第 108 条の規定に基づき、下記のとおり商業保留床取得者を公募します。

当事業は商業施設を既存の商店街に面して設けることで、住宅と商業施設の調和を図り、街ににぎわいを創出する拠点形成を目指すものです。

当事業の目的に適合するよう十分に配慮して利用することができる保留床取得希望者を広く募ることを目的としています。

記

目 次

1. 公募する商業保留床
2. 公募予定価格
3. 申込必要資格
4. 商業保留床取得者の公募条件
5. 専有部の使用制限
6. 関係図書の閲覧
7. 質問受付の締切
8. 申込方法
9. 商業保留床取得者の決定
10. 売買契約と支払いについて
11. その他
12. 公募の流れ
13. 申込・問合せ先

(別紙)物件の表示

- 1.施設建築物の敷地概要
- 2.施設建築物の概要
- 3.公募する商業保留床の表示
- 4.公募予定価格

1. 公募する商業保留床

(別紙) 物件の表示 のとおり。

2. 公募予定価格

(別紙) 物件の表示 のとおり。

3. 申込必要資格

- ① 商業保留床取得者公募目的(P. 1 参照)を十分に理解していること。
- ② 商業保留床の取得代金の支払が可能である収入又は資産を有する法人又は団体
(以下「法人等」と言います。)・個人、又は商業保留床の取得代金の支払が可能となる床所有主体を確実に構成出来る法人・個人であること。
- ③ 個人、法人等並びにその役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が、暴力団員の不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)に規定する暴力団並びにその団体の構成員、及びその団体の構成団体の構成員でないこと。
- ④ 法人等並びにその役員等が、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)に基づき処分を受けた団体及び当該団体の役職員又は構成員でないこと。
- ⑤ 法人等並びにその役員等が、組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律(平成11年法律第136号)第10条第1項に定める犯罪収益等の隠匿及び同法第11条に定める犯罪収益等の収受を行い、又は行っている疑いのある者でないこと。
- ⑥ 法人等並びにその役員等が、公序良俗に反する行為を行う団体及びその関係者でないこと。法人税(又は所得税)及び市民税を滞納していないこと。
- ⑦ 破産者で復権を得ていない個人ではないこと。
- ⑧ 再開発ビル管理運営上、支障をきたす恐れがないと認められる者であること。
- ⑨ その他、反社会的勢力等の疑いがあると判断される者でないこと。

4. 商業保留床取得者の公募条件

- ① 商業保留床取得者または営業者は、関連諸法規および行政官庁（三重県、伊勢市、所轄警察、所轄消防、営業時に必要な許認可機関、その他機関）の指導を遵守すること。
- ② 商業保留床取得者は管理組合員となり、定められた管理規約を遵守すること。
また、営業者も当然に管理規約を遵守すること。
- ③ 商業保留床取得者は管理費や修繕積立費等については、管理規約に基づき、毎月の負担額を支払うこと。なお、引渡し以降は、営業開始前であっても負担が発生しますので予めご了承下さい。また、月々の管理費等とは別に、管理準備金および修繕積立金一時金が引渡し時に必要となります。
- ④ 商業保留床取得者又は営業者は、光熱費、電話料金、ごみ処理費、個別警備費、公租公課等の個別経費は管理費に含まれておりませんので、自己負担となります。
- ⑤ 商業保留床取得者又は営業者は、施設設備の一斉点検による休館、部分的休業要請等があった場合は指示に従うこと。
- ⑥ 商業保留床取得者又は営業者は、サイン計画（位置、仕様、施工方法）等については、管理規約に従うこと。定められた位置以外の看板設置や専有部以外のベンチ等の設置はできません。
- ⑦ 店舗内装工事は引渡し後(令和8年3月予定)に、商業保留床取得者又は営業者の自己負担となること。
- ⑧ 商業保留床取得者又は営業者は既存の指定商店街組合に加入する事。
- ⑨ 商業保留床取得者は各自の商業床に係る火災保険契約に、商業保留床取得者又は営業者は店舗内の商品、内装設備、什器等に係る損害保険契約に加入すること。
- ⑩ 公募対象店舗及び工事区分については、添付の資料にて御確認ください。

5. 専有部の使用制限

次に該当する使用は出来ないものとする。(管理規約 店舗規則 第3条第1項)

- ① 飲食店（喫茶店等の軽食程度を除く）
- ② 風俗営業及びこれに類する営業（キャバレー、ダンスホール、ナイトクラブ等）
- ③ 臭気または煙を発生させ、他の居住者に著しく迷惑を及ぼす店舗の営業

- ④ パチンコ店・ゲームセンター・カラオケボックス等、騒音・振動を発生させ、他の居住者に迷惑を及ぼす店舗の営業
 - ⑤ 火薬等危険物を取り扱う行為
 - ⑥ 工場、作業所としての使用（ただし、工芸品、アクセサリー等の加工・組み立てを伴う販売業、食品加工業を営むパン屋、菓子屋、その他これらに類するものは除く）
 - ⑦ 銀行・信用金庫・信用組合・農業協同組合および公的許可を受けて営まれるものを除く金融業
 - ⑧ 反社会的勢力、宗教法人、政治結社その他これらに類する活動のための事務所としての使用およびこれらの行為
 - ⑨ その他、公序良俗に反する等、本マンションの環境を著しく害する営業及び行為
 - ⑩ 規約第12条第3項から第6項において禁止されている行為
- ※民泊としての使用・勧誘の公告等の行為

6. 関係図書の閲覧

① 質問の提出方法

関係書類閲覧希望書（様式5）にて電子メールで令和7年9月30日（火）までに行うものとする。（送付を希望される場合も様式5に必要事項をご記入ください）

電子メールアドレス：Saori_wakahara@haseko.co.jp

閲覧場所：組合事務局事務所 伊勢市一志町3-6 三和ビル1階（駐車場有）

関係図書

- (1) 施設建築物の平面図（求積図含む）、工事区分表
- (2) 再開発建物の管理規約、細則等（全体・店舗）
- (3) 店舗設備仕様関連

7. 質問受付の締切

① 質問の提出方法

質疑書（様式6）にて電子メールで令和7年10月3日（金）までに行うものとする。

電子メールアドレス：Saori_wakahara@haseko.co.jp

8. 申込方法

令和 7 年 10 月 10 日（金）までに下記記載の必要書類を当組合事務局まで
郵送（レターパックまたは書留）にて提出してください。

必要書類

- ① 商業保留床取得希望申込書（様式 1）
- ② 申込資格チェックリスト（様式 2）
- ③ 法人の場合は会社等の概要を示す書類（会社パンフレットか事業内容がわかる資料を添付）
- ④ 守秘義務誓約書（様式 3）
- ⑤ 法人の場合は決算書類（直近 3 年間）、個人で事業所得のある方は過去 2 年間分の申告書と決算書の写し
- ⑥ 法人の場合は納税証明書、個人の場合は所得税納税証明書
- ⑦ 法人の場合は商業登記簿謄本、個人の場合は住民票等
- ⑧ 反社会的勢力でないことの誓約書（様式 4）

なお、商業保留床所得希望申込書（様式 1）は下記の点に留意して作成してください。

- ① 不正防止のため署名捺印欄を除き記入は全てワープロ印字または刻印で作成すること。（署名欄以外の手書き不可）

※署名欄は手書きの他、ワープロ印字、法人の場合はゴム印可

- ② 様式は Microsoft Word 形式（docx）にて配布しますので、文字が収まらない場合、改行、ページ数の追加等は可能とします。

※ 上記の提出された書類は返却致しません。

申込先

〒541-0046 大阪府中央区平野町 1 丁目 5-7

(株)長谷工コーポレーション建替・再開発事業部

伊勢市駅前 C 地区市街地再開発組合事務局 担当若原

電話：06-6203-1233

9. 商業保留床取得者の決定

- ① 商業保留床取得者は、理事会にて応募者からの商業保留床取得申込書を審査のうえ決定します。
- ② 先着や抽選で商業保留床取得者を選定するものではありません。組合にとって有利な条件（一括での購入希望者の優先等）、応募者が示す店舗保留床利用の方法等を加味し、審査を行います。同一店舗に応募者が重複した際には、審査の過程で応募者にヒアリングを行う場合があります。
- ③ 審査の結果、適切な応募者がいないと判断したときには、該当者なしとします。
- ④ 申込必要書類に虚偽の記載がある場合は失格とします。
- ⑤ 候補者選定後、選定結果（合否のみ）を速やかに書面にて各応募者へ通知するものとします。なお、選考過程については、一切公開せず、異議申し立てについても一切受け付けません。
- ⑥ 審査の過程で、補欠当選者を定める場合があり、その場合は当該の者に通知します。

10. 売買契約と支払いについて

- ① 商業保留床の契約条件の合意後、速やかに本契約を締結します。
- ② 支払いについては次のとおりとします。
 - (1) 本契約締結時に、契約保証金として売買代金の 20%相当額をお支払いいただきます。
 - (2) 引渡し前に、商業保留床取得者の都合で解約される場合は、契約保証金を違約金としますので、返還しません。
 - (3) 売買代金残金につきましては、保留床の引渡し時で、都市再開発法第 101 条の登記（建物の登記）申請（令和 8 年 2 月頃予定）までに、一括でお支払いいただきます。

11. その他

所有権に関する登記の費用、不動産取得税、公租公課については応募者（商業保留床取得者）の負担とし、契約締結の為の諸手続きにかかる費用については各々負担するものとします。その他 応募に係る費用は、応募者の負担とします。

12. 公募の流れ

募集の開始	令和 7 年 9 月 12 日（金）
関係書類の閲覧 ※関係書類閲覧希望書(様式 5)に記載の上 E メールにて提出ください。	令和 7 年 9 月 12 日（金）～ (閲覧期限同年 9 月 30 日(火))
質問受付の期間 ※質疑書(様式 6)に記載の上 E メールにて提出ください。（電話・FAX では受け付けられません）	～令和 7 年 10 月 3 日(金)
商業保留床取得申込書 提出期限 (様式 1～4 とそれに付随する書類の提出)	令和 7 年 10 月 10 日（金）
審査	令和 7 年 10 月下旬（予定）
理事会による決定 ※結果は申込者全員に書面にて発送致します。	令和 7 年 11 月上旬（予定）

13. 申込・問合せ先

〒541-0046 大阪府中央区平野町 1 丁目 5-7
 (株)長谷工コーポレーション建替・再開発事業部
 伊勢市駅前 C 地区市街地再開発組合事務局 担当若原
 電話：06-6203-1233

以上

(別紙) 物件の表示

1. 施設建築物の敷地概要

所 在 三重県伊勢市宮後一丁目 2 0 0 1 番
地 目 宅地
地 積 2,033.52 m²

2. 施設建築物の概要

延 床 面 積 11,086.56 m² (建築確認表示面積)
構 造 ・ 規 模 鉄筋コンクリート造 地上 14 階
主 要 用 途 商業・住宅

3. 公募する商業保留床の表示

平面図は別添のとおり

店舗番号	位置	用 途	専有面積	土地持分 100 万分の
店舗 3	1 階	軽飲食・物販・サー ビス 等	82.13 m ²	9,406
店舗 4	1 階	軽飲食・物販・サー ビス 等	74.69 m ²	8,554

4. 公募予定価格

店舗番号	専有面積	公募予定価格※
店舗 3	82.13 m ²	4,110 万円
店舗 4	74.69 m ²	3,780 万円

※消費税込みの総額とします。契約時に区分所有床の価格を土地費相当・建物費相当に分配し、建物費に消費税分を計上します。