

JR久留米駅前第二街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2月

JR 久留米駅前第二街区市街地再開発組合

商業保留床取得者の公募について

JR久留米駅前第二街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。

記

目次

1. 譲渡する商業保留床
 2. 譲渡最低価格
 3. 公募に必要な参加資格
 4. 商業保留床取得者の公募条件
 5. 専有部の使用制限
 6. 参加意向表明時の提出書類
 7. 関係図書の送付
 8. 質問受付の締切
 9. 申込方法
 10. 商業保留床取得者の決定
 11. 売買契約と支払いについて
 12. その他
 13. 本募集に関する様式
 14. 公募の流れ
 15. 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. 譲渡する商業保留床の表示
 4. 譲渡最低価格

1. 譲渡する商業保留床

(別紙) 物件の表示 のとおり。

2. 譲渡最低価格

(別紙) 物件の表示 のとおり。

3. 公募に必要な参加資格

- ① 当事業により建設される本地区の施設計画の特性を十分に理解していること。
- ② 商業保留床の譲渡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、又は保留床の譲渡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收受を行い、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（福岡県、久留米市、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、今後、再開発組合及び設立予定の管理組合が中心となって定める管理規約を遵守すること。

- ③ 管理費等（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、営業開始前であっても負担が発生しますので、予めご了承ください。
- ④ 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、商業保留床取得者又は営業者の負担となります。
- ⑤ 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 内装設計及び施工は、再開発組合が定める内装設計指針及び施工指針等に基づき、組合委託の内装監理者の指示に従うこと。
なお、内装監理の費用について負担を求めます。
- ⑦ サイン計画（位置、仕様、施工方法）については、今後再開発組合又は設立予定の管理組合によって定められる規約に従うこと。
- ⑧ 引渡し前に店舗内装等に関わる工事（B・C工事）を施工する場合は、本体工事施工者の現場管理者より提示される現場協力金を負担すること。
店舗内装等に関わる工事（B・C工事）の内容によって、計画変更申請が発生する場合、その費用を負担すること。
- ⑨ 商業保留床取得者又は営業者は、出店者会等が発足し、同会への参加を求められた場合には、同会に加入すること。
- ⑩ 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、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。
- ⑪ 公募対象区画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。

- ① 公序良俗に反する営業、販売、斡旋、機会の提供等の業務
- ② 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」において許可・届出の対象となる営業またはこれらに類する営業であると管理組合が判断する業務
- ③ 危険物等の取扱い・販売等の業務
- ④ 貸金業の規制に関する法律に基づき登録を要する業務
- ⑤ 暴力団（団体もしくは多衆の威力を背景として暴力的不法行為を行い、または行うおそれのある者によって構成されている団体）の事務所・溜り場、暴力団組織の表示、賭博場、競輪・競馬等の「のみ行為」の取次所、売春の斡旋所、麻薬・覚醒剤の密売所、その他刑罰法令に触れるような行為を行うための施設
- ⑥ 政治団体・宗教団体の事務所もしくは関係する施設
- ⑦ 本建物の居住環境または営業ないし施設としての利用環境を損なうおそれのある業務

⑧ その他、管理組合等が不適切と判断した業務または不適切と判断した団体が行う業務

※ これらは「JR久留米駅前第二街区第一種市街地再開発事業に伴う施設建築物等店舗使用細則」で使用制限される予定の内容です。管理組合の設立時に正式な規約となります。

6. 参加意向表明時の提出書類

令和7年3月10日（月）までに以下の書類を郵送により提出して下さい。

〒830-0023 久留米市中央町13番29号 JVCビル201号
JR久留米駅前第二街区市街地再開発組合事務局
電話：0942-38-3631

※ 下記の書類を提出され、「3. 公募に必要な参加資格」ならびに
「4. 商業保留床取得者の公募条件」を満たす方にのみ、7. 関係図書を送付します。
(審査を実施します)

- ① 参加意向表明書（様式1）
- ② 参加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）

※ 上記の提出された書類は返却致しません。

7. 関係図書の送付

参加意向表明書等提出後に実施する審査によりその内容について疑義が生じなかった方に、下記の関係図書をメールまたはダウンロード可能なオンラインストレージにて送付します。

関係図書

- (1) 施設建築物の平面図（求積図含む）、工事区分表（案）
- (2) 再開発ビルの管理規約、細則等（全体・店舗）（案）
- (3) 商業計画スケジュール
- (4) 敷地権付区分建物売買契約書（案）
- (5) 追加の様式集（様式5以降）
 - 質問書（様式5）
 - 商業保留床譲渡申込書（様式6）

8. 質問受付の締切

① 質問の提出方法

質問書（様式5）にて電子メールで令和7年3月24日（月）までに行うものとする。

電子メールアドレス：jrkurume_dainigaiku@yahoo.co.jp

② 質問の回答

提出された各質問の回答については、令和7年3月31日（月）頃に応募者全員に対し、電子メールで送付する。

9. 申込方法

令和7年4月7日（月）までに商業保留床譲渡申込書（様式6）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。

なお、商業保留床譲渡申込書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 商業保留床譲渡申込書は複数枚に渡ることから、文章の差し替えを防止するため、袋とじ製本（製本テープに割印）すること。ホチキス留めの場合は全ての見開きページに割印をすること。
- ③ 商業保留床譲渡申込書は片面印刷とすること。

- ④ 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。

10. 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譲渡申込書を審査、内定し、総会の議決を以て決定します。
- ② 最も高い金額での応募者を、自動的に商業保留床取得者に選定するものではありません。
金額の他、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。
同一区画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 購入希望金額が譲渡最低価格を下回る応募、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ます、その場合は当該の者に通知します。

11. 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) 引渡し前に店舗内装等に関わる工事（B・C工事）に着手し、商業保留床取得者の都合で解約される場合は、(2)の他、解約された方のご負担で原状回復していただきます。
 - (4) 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9年3月頃予定）までに、一括でお支払いいただきます。
 - (5) 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、契約書締結にかかる費用については双方が負担するものとします。

12. その他

応募に係る費用は、応募者の負担とします。

13. 本募集に関する様式

- ① 参加意向表明書（様式1）
- ② 参加資格チェックリスト（様式2）
- ③ 守秘義務誓約書（様式3）
- ④ 反社会的勢力でないことの誓約書（様式4）
- ⑤ 質問書（様式5）
- ⑥ 商業保留床譲渡申込書（様式6）

14. 公募の流れ

項目	期限・期間
募集の開始	令和7年2月17日（月）
6. 参加意向表明時の提出書類の提出期限 （様式1～4とそれに付随する書類の提出）	令和7年3月10日（月）
7. 関係図書の送付	令和7年3月17日（月）
8. 質問受付の締切及び回答時期	令和7年3月24日（月） （同3月31日（月）頃回答）
商業保留床譲渡申込書（様式6） 提出期限	令和7年4月7日（月）
審査	～令和7年5月中旬（予定）
理事会による内定	令和7年5月中旬（予定）
総会による決定	令和7年6月（予定）

15. 申込・問合せ先

〒830-0023 久留米市中央町13番29号 JVCビル201号
JR久留米駅前第二街区市街地再開発組合事務局
電話：0942-38-3631

以上

(別紙) 物件の表示

1. 施設建築物の敷地概要

所 在 福岡県久留米市城南町 36 番 1
地 目 宅地
地 積 8,078 m²

2. 施設建築物の概要

延床面積 62,337 m² (法定延床面積、駐車場面積を含む)
構造・規模 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地下 1 階地上 36 階
主要用途 商業・住宅・駐車場・市営駐輪場

3. 譲渡する商業保留床の表示

平面図は別添のとおり

階	区画 番号	土地持分 1000 万分の	専有面積 (m ²)	用途	想定仕様	備考
1	107	10,910	39.60	店舗	物販	※1
1	108	378,600	1,374.65	店舗	物販	※2
2	201	62,240	226.00	店舗	物販	
2	203	39,020	141.69	店舗	物販	
2	204	38,880	141.15	店舗	物販	
2	207	169,080	613.90	店舗	物販	
2	208	31,080	112.90	店舗	物販	
2	209	47,770	173.44	店舗	軽飲食	

※1 権利変換計画に定められた「施設建築物の一部について借家権を与えられることとなる者」(借家人)がいます。

※2 108 区画は都市計画決定以前よりスーパーマーケット等の店舗の導入を想定しています。

4. 譲渡最低価格

階	区画 番号	専有面積 (m ²)	用途	譲渡最低価格 (円) ※3
1	107	39.60	店舗	24,511,000
1	108	1,374.65	店舗	819,880,000
2	201	226.00	店舗	125,574,000
2	203	141.69	店舗	81,404,000
2	204	141.15	店舗	80,238,000
2	207	613.90	店舗	334,132,000
2	208	112.90	店舗	61,699,000
2	209	173.44	店舗	95,292,000

※3 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。