

モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業（北工区）

保留床譲渡に関する募集要項

平成 29 年 11 月

旭橋都市再開発株式会社

目次

配付資料一覧

1 保留床譲渡に関する提案募集の目的	3
2 募集する地区・施設等の概要	3
3 応募資格	4
(1) 応募形態	4
(2) 経営状態	4
4 保留床譲渡に関する募集内容	4
(1) 募集内容	4
(2) 保留床一覧	4
(3) 留意事項	4
5 経済条件	4
(1) 保留床譲渡額の最低価格	4
(2) 支払条件	4
6 応募及び選定の手続き	5
(1) 応募・選定の手続き	5
(2) 応募関係書類・提案書	6
(3) 審査・選定の体制	7
(4) 審査・選定の手順等	7
(5) 留意事項	7
7 契約等について	7
8 その他	7

別添

応募関係書類・提案書様式集

配付資料一覧

区分	タイトル		図書名	備考
募集要項	募集要項		募集要項	
			応募関係書類・提案書様式集	
別冊	1	事業計画概要	パンフレット	
	2	配置設計図	用途別色塗り図	
	3	設計図書	平面詳細図 (該当箇所)、仕上表	

モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業（北工区）
保留床譲渡に関する募集要項（案）

旭橋都市再開発株式会社は、平成 27 年 3 月 10 日にモノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業（北工区）（以下「本事業」という。）の権利変換計画の認可を受けたため、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 108 条第 1 項に規定する保留床の譲渡について公募を行うものです。

1. 保留床譲渡に関する提案募集の目的

本事業は、平成 15 年 8 月に旭橋都市再開発株式会社を設立し、この法人が再開発会社として市街地再開発事業の施行を行っています。本事業の権利変換計画の認可に基づき、特定事業参加者及び沖縄県の取得床等を除く保留床譲渡については、広く公募を行い、より優れた提案を求めるところを目的とするものです。

つきましては、留意事項、応募資格及び経済条件について、詳細にご確認のうえ、ご検討いただきたいと思います。

2. 募集する地区・施設等の概要

- ① 地区名称：モノレール旭橋駅周辺地区
- ② 事業手法：第一種市街地再開発事業（再開発会社施行）
- ③ 施 行 者：旭橋都市再開発株式会社
- ④ 地区所在：沖縄県那覇市泉崎2丁目 20 番地 6
- ⑤ 都市計画：平成 15 年 4 月 都市計画決定（南工区、北工区 4.5ha）
平成 15 年 7 月 都市再生緊急整備地域指定

⑥ 施設建築物等概要

用 途	店舗、公共公益施設、事務所、バスターミナル、駐車場等		敷地面積	約 12,900 m ²
階 数	地下 1 階、地上 11 階		構 造	SRC 造・RC 造・S 造
規 模	延床面積	約 65,800 m ²	容積対象	約 52,700 m ² （約 409%）
	店 舗	約 8,100 m ²		
	公共公益	約 15,900 m ²		
	事 務 所	約 8,700 m ²		
	バスターミナル	約 12,000 m ²	建築面積	約 10,700 m ² （約 82%）
	駐 車 場	約 11,600 m ²	駐車台数	約 340 台
			駐輪台数	駐輪場 約 70 台 バイク置き場 約 80 台
	そ の 他	約 9,500 m ²		

- ⑦ 特定事業参加者：福岡地所株式会社（事務所）、第一交通産業株式会社（商業施設）
- ⑧ 保留床取得者：沖縄県（図書館、グッジョブセンター、観光支援施設）
- ⑨ 特定業務代行者：國場組・大晋建設・丸元建設・仲本工業 J V
- ⑩ 事業経過及びスケジュール

権利変換計画認可 平成 27 年 3 月
工事着工 平成 27 年 9 月
施設建築物工事竣工 平成 30 年 8 月（予定）

※ 地区及び施設建築物の詳細については、別冊を参照して下さい。

3. 応募資格

以下の（１）～（２）の全ての条件を満たすことが必要となります。

（１）応募形態

単体又は共同企業体、いずれも可とします。

（２）経営状態

保留床を購入するのに十分な組織体制、企画力、資金力等を備えた者とします（直近の財務諸表等により総合的に審査します。）

4. 保留床譲渡に関する募集内容

（１）募集内容

- ①本事業に対する基本的な取組み姿勢、考え方について
- ②保留床譲渡希望額（一括譲渡のみとします。）
- ③保留床の管理処分計画（利用方法（自己利用または賃貸）、予定業種、資金調達計画）

（２）保留床一覧（別紙『配置設計図』参照）

用 途	区画番号	面 積（壁芯面積）	備 考
店舗・事務所	A204	92.13 m ² 共有持分 0.016075	2階

※ 表中は専有部分の明細を示しますが、共用部分の共有持分を含みます。

（３）留意事項

- ・保留床部分の建築計画は、事業計画及び権利変換計画と整合している必要があります。売主の承諾なく面積の増減や権利床部分の資産に影響を与える設計変更は行えません（設計変更に関し利害関係者の全ての同意を得た場合を除きます。）。

5. 経済条件

（１）保留床譲渡額の最低価格（総額金 41,589,400 円）

- ・土地代：金 13,963,000 円（固定）
- ・建物代：金 27,626,400 円（消費税及び地方消費税込み）

（２）支払条件

原則、次のとおりとし、市街地再開発事業の資金需要に応じた支払いとします。

- ・売買契約締結時、土地の共有持分の所有権移転と同時に土地費の全額払いとします。
- ・竣工引渡時、建物費の全額払いとします。
- ・保留床取得に係る租税公課及び司法書士手数料については全額買主負担（前払）とします。

6. 応募及び選定の手続き

(1) 応募・選定の手続き

事 項	内 容
① 募集開始 (公告) 平成 29 年 11 月 7 日 (火)	会社HPに掲載し告知します。
② 参加申込の期限 平成 29 年 11 月 28 日 (火)	応募を希望する者は、『参加意向表明書』、『守秘義務差し入れ書』を直接持参してください。 参加申込期限までに参加意向表明者に『募集要項』等を配布します。
③ 質問受付 平成 29 年 12 月 1 日 (金)	本募集要項に関する質問は、添付の『質問書』により E メールを用いて行ってください。
④ 質問回答 平成 29 年 12 月 8 日 (金) 頃	本募集要項に関する質問の回答は、E メールにて送付します。
⑤ 応募締切 平成 29 年 12 月 19 日 (火)	応募する者は、応募関係書類及び提案書 (以下「応募関係書類等」という。) を直接持参してください。

※応募者が共同企業体の場合は、代表企業が申し込みの手続き及びその後の手続きを行うものとします。

※期限及び締切りの時間は、別に指定がない限り PM17:00 までとします。

(2) 応募関係書類・提案書

- 応募関係書類等は、正本 1 部、写し 5 部、データ 1 部を提出。
- 応募関係書類及び提案書は、それぞれ A4 縦綴じ (2 穴ファイル) とします。
- 応募関係書類は、提案書様式ごとにインデックス及び中扉等をつけ分かりやすくしてください。
- 章ごとにページをつけてください。
- 表紙には「モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業 保留床譲渡に関する応募関係書類」、「モノレール旭橋駅周辺地区第一種市街地再開発事業北工区 (A 街区) 保留床譲渡に関する提案書」(様式 4) にて、申込者の名称 (共同企業体で申し込む場合は共同企業体の名称)、共同企業体で応募する場合は全企業名、代表企業の間い合わせ窓口 (所属部署、担当者名、電話番号、FAX 番号、メールアドレス) を記載してください。
- 応募関係書類等のデータは Microsoft Word または Microsoft Excel で作成したものを、CD-R (Windows 形式) に保存して提出してください。

応募関係書類一覧表

項目		提出者	様式等
1 応募関係書類確認リスト		代表企業	書類 1
2 申込書	2-1 保留床譲渡に関する申込書	代表企業	書類 2-1
	2-2 応募者の構成員（代表企業を除く）	代表企業	書類 2-2
	2-3 守秘義務に関する差入れ書	代表企業	書類 2-3
3 会社概要		全構成員	貴社様式
4 資格書類	4-1 財務関係書類（直近） ・貸借対照表 ・損益計算書 ・剰余金処分計算書 ・キャッシュフロー計算書 ・前年度の法人税の納税証明書	全構成員	貴社様式

提案書一覧表

項目		提出者	様式等
1 本事業に対する基本的な取り組み姿勢、考え方について		代表企業	提案書様式 集参照
2 保留床譲渡希望額			
3 保留床の管理処分計画 （利用方法（賃貸・自己利用）、予定業種、資金調達計画）			

※ 保留床譲渡希望額等の金額は、税込みとの記載がない限り全て消費税及び地方消費税を除くものとします。

(3) 審査・選定の体制

応募者の審査・選定は、旭橋都市再開発株式会社が行います。保留床譲渡の優先交渉権者 1 社を選定します。

(4) 審査・選定の手順等

① 提案書等の審査

- ・提出された資料をもとに応募資格要件を確認後、提案書の内容について厳正に審査します。
- ・提案書の内容についての審査は、総合評価とします。
- ・審査結果は、平成30年1月下旬頃までに第1候補者に対し結果を通知する予定とします。
- ・審査内容及び審査結果に関する問い合わせ及び異議等については、一切応じられません。

② 保留床譲渡先の決定

提案内容や契約条件等について、旭橋都市再開発(株)は第1候補者と協議を行い、合意できたときは、第1候補者を保留床譲渡先として決定します。

(5) 留意事項

- 選定の過程で応募者に応募関係書類等の説明を求める場合があります。
- 審査・選定の結果、適切な候補者がいない場合、該当者なしとする場合があります。

○ 応募関係書類等に虚偽の記載がある場合は、保留床譲渡先の候補者選定又は決定は無効となります。

7. 契約等について

保留床譲渡先の決定後（決定した単体又は共同企業体を、以下「買主」という。）、売主と買主は、次に掲げる保留床売買契約（以下「契約」という。）について速やかに協議を開始します。また、買主は、契約が速やかに締結されるように誠意をもって売主と協議にあたる必要があります。

- ① 契約は、売主と買主（全構成員が記名、押印します。）が締結します。
- ② 代表企業については、契約締結後の変更は原則として認めません。

8. その他

- ① 応募者は応募関係書類等の提出により、本募集要項の各条件を受諾したものとみなします。
- ② 応募関係書類等の提出された書類は返却いたしません。
- ③ 応募に係る費用は、応募者の負担とします。
- ④ 本要項に関する問い合わせ及び回答は、6. 応募及び選定手続き④⑤のとおりです。それ以外の問い合わせにはお答えしませんので、ご了承ください。
- ⑤ 本募集に関連しての沖縄県および那覇市へのお問い合わせはご遠慮ください。

連絡先：旭橋都市再開発株式会社	担当：比嘉、赤尾
時間：AM9:00～PM17:00	
住所：〒900-0021 沖縄県那覇市泉崎2丁目105-18	
官公労共済会館5階	
TEL098-834-9050	FAX098-854-0038
メールアドレス：info@asahibashi.jp	