

五反田支店借用事務所の募集

公 第 5 - 1 1 2 号
令和 5 年 5 月 19 日
株式会社日本政策金融公庫
管 財 部 長 金 子 崇

株式会社日本政策金融公庫は、五反田支店における借用事務所を、以下の要領で募集します。

1 借用事務所の仕様

(1) 事務所の所在地等

所 在 地：日本政策金融公庫五反田支店（東京都品川区西五反田1-31-1）から半径250m程度以内の距離にあること。

面 積：880㎡程度（共用エリアを除く。）

月額賃料等：8,320円／㎡以下（別途発生する管理費、共益費、消費税及び地方消費税を含む。）

敷 金：月額賃料（別途発生する管理費、共益費、消費税及び地方消費税を除く。管理費、共益費が賃料に含まれる場合は、消費税及び地方消費税を除く。）の12ヵ月以内

契約形態：普通建物賃貸借契約

- (2) 日本政策金融公庫五反田支店からのアクセスが容易であること。
- (3) 建物は24時間警備（有人又は機械）であること。
- (4) 不特定多数の来店が可能であること。
- (5) 二方向避難経路が確保されていること。
- (6) 入居するフロアまでの直通階段が2つ以上確保されていること。直通階段が1つの場合、避難上有効なバルコニー又は避難器具等を有する退避区画が設置されていること。
- (7) 直通階段等の堅穴部分の防火・防煙区画が形成されていること。
- (8) 間仕切りに関係なく空調が可能でかつ、建築物として換気・加湿能力が十分な空調設備が整備されていること。
- (9) エレベーターが設置されていること。
- (10) 内装（壁・天井・床等）、照明、法令上必要な消防設備が整備されていること。
- (11) 事務所として十分な床の積載荷重を有しており、OAフロアが整備されていること。
- (12) 隣接するテナントとの遮音が十分に図られていること。
- (13) 昭和56年6月1日施行の建築基準法施行令改正による新耐震基準の適用を受けた建築物であること。
- (14) 周辺、建物内の環境が政策金融機関の事務所として相応しいこと。
- (15) 事務所として十分使用可能な電気容量を確保できること。
- (16) 通信用光ファイバーを使用できること。
- (17) 事務所として使用するフロア数は1つであること。
- (18) 入居する建物敷地内に2台分以上の自転車駐輪場を確保できること。
- (19) 来客誘導が可能な看板等の設置が可能であること。
- (20) 令和6年8月31日までに間仕切り工事に着手できること。
- (21) 貸主の経営状況または信用度が極端に悪化していないと認められること。

2 契約期間

(1) 契約予定先決定の一定期間後から2年を上限とした複数年度契約とする。また、公庫及び契約先双方から契約期間満了の6ヵ月前までに解除の申し出がない場合には契約を更新することとする。

但し、6ヵ月前までに解約の通知をすれば期間内での解約が可能なこととする。また、月額賃料（管理費、共益費、消費税及び地方消費税を含む。）は期限内であっても協議の上改定できるものとする。

3 応募期限等

契約を希望する者は次の要領にしたがって、必要な書類を添えて、期限までに応募すること。

(1) 提出書類

- ・ 参加申込書（別添1）
- ・ 誓約書（別添2）
- ・ 契約書案（解約予告期間を必ず記載すること。）
- ・ 見積書（賃貸場所、面積、月額賃料、共益費・管理費、敷金を必ず記載すること。） （原本1部、写し1部）
- ・ 物件の所在地、構造及び図面を記載した書類、パンフレット （各2部）
- ・ 項番1「借用事務所の仕様」の条件を満たしていることが確認できる資料 （各2部）
- ・ 同一ビル内に入居する（入居予定を含む）入居者の一覧（提出可能な範囲で可。） （2部）
- ・ 過去に建物の大規模改修を実施している場合には、最新の実施年月及び改修内容を記載した書面 （各2部）

特に次の事項が確認できる資料を添付すること。

仕様条件	確認事項
(2) 日本政策金融公庫五反田支店からのアクセスが容易であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本政策金融公庫五反田支店からのアクセス ・ 前面道路環境
(4) 不特定多数の来店が可能であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不特定多数の来店に支障がある設備（フラッパーゲート等）が無いこと ・ バリアフリー整備状況（※） （駐車場、トイレ、建物入口、通路等）
(6) 入居するフロアまでの直通階段が2つ以上確保されていること。直通階段が1つの場合、避難上有効なバルコニー又は避難器具等を有する退避区画が設置されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 直通階段が2つ以上確保されていること ・ （直通階段が1つの場合）設置されている避難上有効なバルコニーの構造（図面等） ・ （直通階段が1つの場合）退避区画を構成する戸や壁等の構造。退避区画に避難器具が設置されていることがわかる資料（図面等）
(7) 直通階段等の堅穴部分の防火・防煙区画が形成されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 直通階段等の堅穴部分の防火・防煙区画が形成されていることがわかる資料（図面等）
(8) 間仕切りに関係なく空調が可能でかつ、建築物として換気・加湿能力が十分な空調設備が整備されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 換気能力 ・ 加湿能力
(10) 内装（壁・天井・床等）、照明、法令上必要な消防設備が整備されてい	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内装の標準仕様 ・ 窓の開閉（※）可否

ること。	<ul style="list-style-type: none"> ・照明の照度（ルクス） ・現時点で内装（壁・天井・床等）、照明、法令上必要な消防設備が未整備の場合は、入居時までに貸主負担で工事を実施することの表明
(11) 事務所として十分な床の積載荷重を有しており、OAフロアが整備されていること。	<ul style="list-style-type: none"> ・床スラブ及びOAフロアの積載荷重 ・現時点でOAフロア未整備の場合は、入居時までに貸主負担で工事を実施することの表明 ・OAフロアにスロープを設置している場合は、その内容の分かる資料（図面等）
(14) 周辺、建物内の環境が政策金融機関の事務所として相応しいこと。	<ul style="list-style-type: none"> ・天井高 ・エレベーター、トイレ、給湯室等来客・職員が利用する共用設備の仕様概要 ・来客用駐車場（※）の有無、台数及び使用条件（建物敷地内に無い場合は近隣の駐車場について記すこと）
(15) 事務所として十分使用可能な電気容量を確保できること。	<ul style="list-style-type: none"> ・使用可能な電気容量（VA/m²）と借用部分の電源設置状況 ・受電方式
(18) 入居する建物敷地内に2台分以上の自転車駐輪場を確保できること。	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車駐輪場の仕様概要（屋根（※）の有無、鍵付き扉（※）の有無など）
(20) 来客誘導が可能な看板等の設置が可能であること。	<ul style="list-style-type: none"> ・設置が可能な看板の種類・数量 ・立看板の設置（※）可否 ・館内案内板（※）の設置有無・使用可否
(21) 貸主の経営状況または信用度が極端に悪化していないと認められること。	<ul style="list-style-type: none"> ・財務諸表類（法人の場合）または営業用純資本金額に関する書類及び収支計算書（個人の場合）また、「信用格付業者登録」（金融庁）の登録業者から信用格付を受けている場合はその旨（※）

（注）上記のうち（※）の項目については、募集にあたっての必須要件ではない。

（2） 応募期限、応募方法及び応募先

- ・ 応募期限：令和5年6月2日（金）15時00分まで（必着）
- ・ 応募方法：持参又は郵送

持参の場合には、下記の応募先における「日本公庫エントランス1階総合受付」で担当名及び当該案件に係る提出書類を持参した旨を伝えること。

- ・ 応募、問合せ先：東京都千代田区大手町1丁目9番4号
（大手町フィナンシャルシティ ノースタワー）
株式会社日本政策金融公庫 管財部契約課
担当：高橋 渉
電話：03-3270-1552 FAX：03-3270-1411

（3） 応募に当たっての留意事項

- ・ 応募者は契約を締結する者に限る。
- ・ 応募者は項番4の「応募資格」を満たす者に限る。
- ・ 応募受付後、必要により、電話による確認、物件の内覧、追加詳細資料の提出などを求めることが

ある。

- ・ 応募資格を満たす複数者から応募があった場合は、項番1「借用事務所の仕様」の条件を具備した事務所の中から、当公庫において、下表の評価基準表をもとに企画競争を実施し選定する。

【評価基準表】

評価項目	評価基準	配点
1 立地条件	周辺環境、中小企業支援団体の入居状況、交通アクセス及び顧客用駐車場	45
2 建築物	老朽度、店舗への入りやすさ、バリアフリー、共用設備、借用区画形状及びフロア数	35
3 コスト	賃料・管理費・共益費の月額及び敷金の額	15
4 その他	オーナーの信用度	5
合計評価点		100

4 応募資格

次に掲げる条件をすべて満たしている者

(1) 次の各項に該当しない者であること。

ア 契約を締結する能力を有しない者、破産者で復権を得ない者及び反社会的勢力に該当する者

イ 競争に参加しようとする者が、公庫の契約に関し次の各号のいずれかに該当すると認められたときから公庫が定めた3年以内の期間を経過しない者

(ア) 契約の履行に当たり故意に工事、製造その他役務を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。

(イ) 公正な競争の執行を妨げたとき、又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。

(ウ) 契約者が契約を結ぶこと又は契約を履行することを妨げたとき。

(エ) 監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。

(オ) 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき。

(カ) 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行ったとき。

(キ) この項（この号を除く。）の規定により競争に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

ウ 参加申込書及びその添付書類に虚偽の記載をした者

(2) 経営の状況又は信用度が極端に悪化していないと認められる者であり適正な契約の履行が確保される者

(3) 会社更生法に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続きの申立てがなされている者でないこと。

(4) 参加申込書及び参加資格確認資料の提出期限の日から契約締結までの期間に、公庫から契約規則に基づく契約資格喪失措置を受けていない者

(5) その他公庫が不相当と認めた者でないこと。

5 契約に当たっての留意事項

(1) 提出された契約書案については、賃貸場所、面積、月額賃料以外の箇所については協議のうえ、変更する場合がある。

契約書には「談合その他の不正行為に係る違約金及び契約の解除に関する条項」、「反社会的勢力の排除に関する条項」を記載するものとし、提出された契約書案に記載が無い場合は、別途特約等を締結する又は契約書案を変更し契約を締結することとする。

(2) 当公庫は、応募にかかる費用、契約にかかる手数料、更新料を一切支払わない。

(3) 原則として、本契約の名称、契約日、契約者の名称及び住所その他の本契約の内容を公表する。

以上

参加申込書

五反田支店借用事務所の募集に参加することを希望します。

令和 年 月 日

郵便番号

住所

商号又は名称

代表者氏名

代表者印

連絡先

(担当部署)

(担当者名)

(電話番号)

(FAX)

(E-mail)

株式会社日本政策金融公庫
管財部長 金子 崇 殿

住 所

商号又は名称

代表者氏名

代表者印

誓 約 書

今般、五反田支店借用事務所の募集に係る公募に関し、「4 応募資格」にある下記項目の全てを満たすことを誓約するとともに、万一、後日、不正な行為等が判明した場合は、貴公庫のとられる処置には一切異議の申し立ては行いません。

記

- 次の各項に該当しない者であること。
 - 契約を締結する能力を有しない者、破産者で復権を得ない者及び反社会的勢力に該当する者
 - 競争に参加しようとする者が、公庫の契約に関し次の各号のいずれかに該当すると認められたときから公庫が定めた3年以内の期間を経過しない者
 - 契約の履行に当たり故意に工事、製造その他役務を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
 - 公正な競争の執行を妨げたとき、又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
 - 契約者が契約を結ぶこと又は契約を履行することを妨げたとき。
 - 監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
 - 正当な理由がなくて契約を履行しなかったとき。
 - 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行ったとき。
 - この項（この号を除く。）の規定により競争に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。
 - 参加申込書及びその添付書類に虚偽の記載をした者
- 経営の状況又は信用度が極端に悪化していないと認められる者であり適正な契約の履行が確保される者
- 会社更生法に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続きの申立てがなされている者でないこと。

以上