

入居者募集要項

LOOLO KOSHI

ようこそルーロ合志へ



2020年12月



株式会社こうし未来研究所

1 募集の趣旨

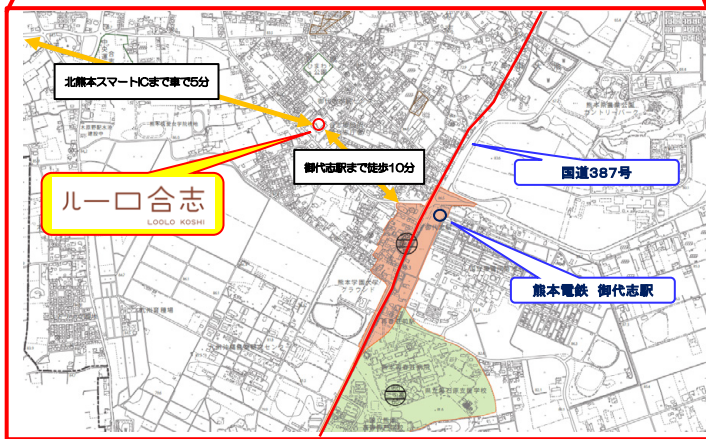
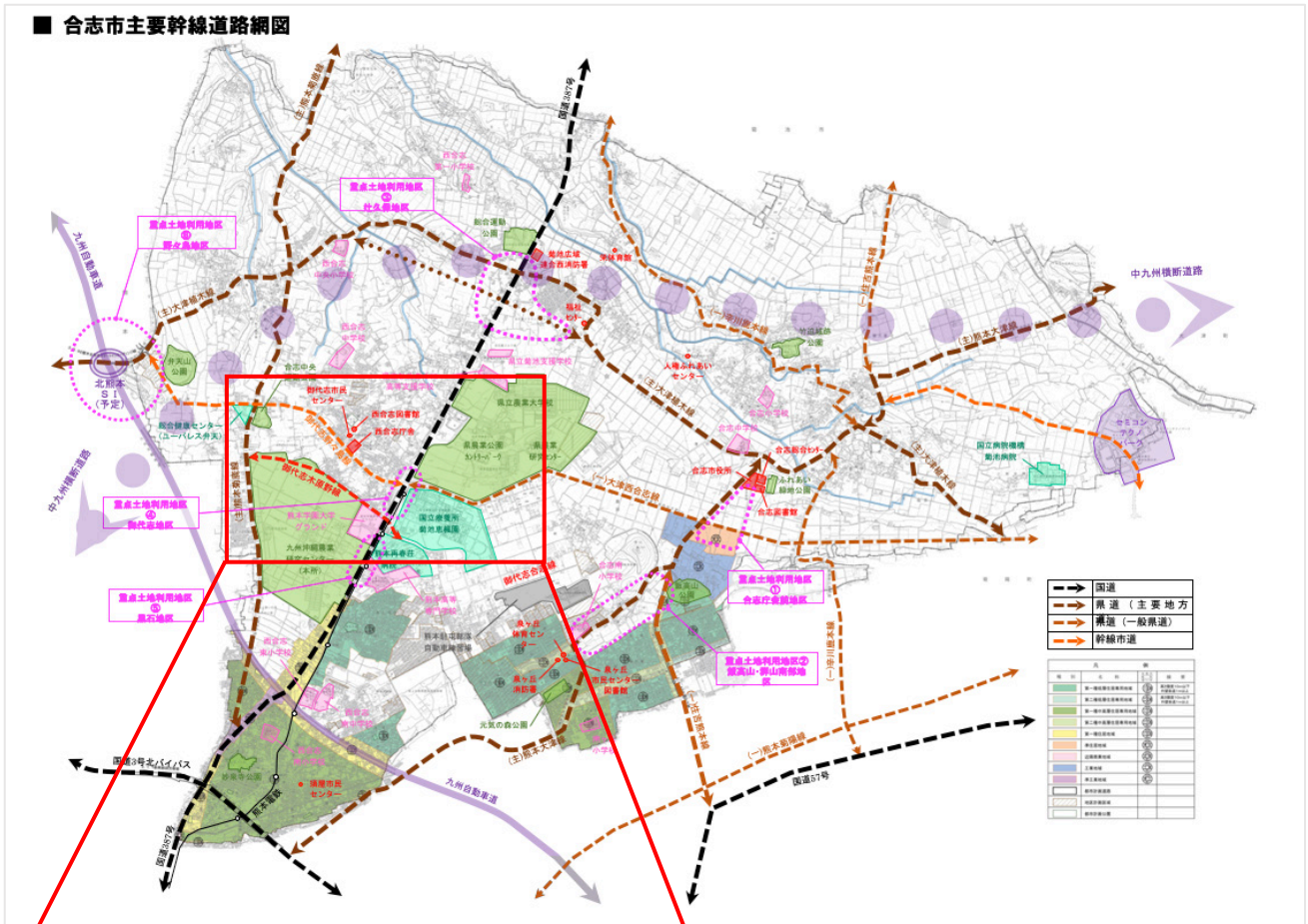
貸出床面積、約 700 坪のオフィスビル入居者を募集し、ビジネス拡大の機会や新しい雇用創出を検討している企業の進出を応援します。また、合志市内には子育て世代の女性が多く居住していることから、女性活躍の場を提供します。

2 物件概要

- (1) 名称 : ルーロ 合志
- (2) 所在地 : 合志市御代志 1661 番地 1 他 6 筆
- (3) 地目 : 宅地・畑・公衆用道路
- (4) 地積 : 11,257.30 m² (3,405.33 坪)
- (5) 建物構造 : 鉄筋コンクリート造 3 階建
- (6) 建築年数 : 昭和 57 年 2 月 (増築 : 平成 9 年 3 月)
平成 30 年 10 月に耐震補強工事を実施済みです。
- (7) 建築面積 : 1,735.76 m² (525.06 坪)
- (8) 延床面積 : 3,869.93 m² (1,170.65 坪)
- (9) 用途 : 「地域創生・交流施設」
熊本県開発審査会の付議承認を経て「市役所庁舎」から用途変更済みです。
- (10) 都市計画 : 市街化調整区域
- (11) 用途地域 : なし (集落内開発制度の区域内)
- (12) 建ぺい率 : 70%
- (13) 容積率 : 200%
- (14) 付属施設 : 車庫・作業室棟・耐火書庫・防災倉庫等
- (15) 駐車場 : 248 台



3 位置図及び周辺施設配置図



(1) 公共交通機関での御代志駅までのアクセス

鉄道：熊本電鉄にて藤崎宮駅より26分、上熊本駅より30分。

バス：桜町ターミナルから33分。

熊本電鉄バス 北1、北3系統
 御代志駅から徒歩10分（約800m）

(2) 車でのアクセス

熊本市役所方面から：水道町交差点を起点とした場合、国道3号を植木方面へ、山室交差点から国道387号（飛田バイパス）にて約30分。

熊本県庁方面から：県庁東門入口を起点とした場合、国道57号東バイパスを阿蘇方面へ、新南部交差点から国道3号北バイパスを経由して国道387号にて約30分。

北熊本スマートICから：車にて5分（令和元年3月24日開通）

4 募集区画

募集する区画は以下の2つのタイプがあります。

- (1) 一般オフィス
- (2) マイクロオフィス

(1) 一般オフィス

壁による仕切りがあり、セキュリティを含めて独立して利用できる一般的なオフィス仕様の区画です。法人登記も可能です。

- ①契約形態 : 事業用定期賃貸借契約
- ②契約期間 : 3年以上15年未満で当社が指定する期間
※再契約は活動状況を踏まえて再審査。最長15年。
- ③賃料 : 募集区画ごとに設定
- ④共益費 : 月額1,500円/坪(税別)
※建物の利用状況に応じて変動の可能性あり
- ⑤敷金 : 家賃3ヶ月分
- ⑥内装監理費: 必要に応じた費用負担をお願いすることがあります。
※監督官庁・電話・インターネットなどの申請を調整する業務に係る費用です。
- ⑦連帯保証人: 原則として必要
※申込人が法人の場合は代表者による連帯保証が必須
※申込人が個人の場合は第三者による連帯保証が必須
※連帯保証人に代わり家賃保証会社による保証を選択可能
- ⑧中途解約 : 原則不可(違約条項に定める違約金支払いにより解約可能)
- ⑨原状回復義務: あり

(2) マイクロオフィス

創業後5年以内の事業者、または創業を目指している方に対して、割安な価格で優先的に割り当てる区画です。仕切り上部は開放型のため、消防法上の設備や空調などは共用となる半個室となります。

- ①契約形態 : 事業用定期賃貸借契約
- ②契約期間 : 1年(再契約は活動状況を踏まえて再審査にて可否を決定)
- ③賃料 : 募集区画ごとに設定
- ④共益費 : 月額1,500円/坪(税別)
※建物の利用状況に応じて変動の可能性あり
- ⑤保証金(敷金): 家賃3ヶ月分

⑥連帯保証人 : 必須

※申込人が法人の場合は代表者による連帯保証が必須

※申込人が個人の場合は第三者による連帯保証が必須

※連帯保証人に代わり家賃保証会社による保証を選択可能

⑦中途解約 : 原則不可 (違約条項に定める違約金支払いにより解約可能)

⑧原状回復義務 : あり

5 設備に関するご案内

(1) トイレ

トイレは各フロアに共用のものがあります。福祉用トイレは1階と2階のみです。

(2) 給湯室

給湯室は各フロアに共用のものが設置されております。

(3) エレベーター

エレベーターは建物中央に1基設置されております。

(4) 駐車場

駐車場は248台あります。

①来場者駐車場 : 本施設に来場される方向けの駐車場です。(27台)

②月極駐車場 : 常に専用の駐車区画が割り当てられる契約です。(72台)
月額3,000円/1台(税別)となります。

③平日月極駐車場: 平日のみ専用の区画が割り当てられる契約です。(59台)
土・日・祝日は管理者の判断で本施設ならびに近隣施設で開催されるイベントの駐車場として提供されるため駐車できません。
月額2,000円/1台(税別)となります。

④契約者駐車場 : 「駐車許可証」を提示する車両のみ駐車可能な契約です。(88台)
専用の区画はなく、決められたエリア内の空いている区画を複数の契約者がシェアして駐車する仕組みです。他の契約者との利用状況を加味して調整しておりますので、まずはご相談ください。

(5) 屋根付き駐車場

庁舎として利用した頃に使用していた屋根付き駐車場があります。倉庫スペースや大型車両を駐車するスペースとして貸し出す予定です。利用料はご相談ください。

(6) 警備などのセキュリティ

開館時間は07:30から22:00となり、それ以降は出入口の扉はオートロックで施錠されます。夜間は機械警備となりますが、入居者は配布するセキュリティーカードで24時間入館可能です。個別に警備計画を検討している方は、全体警備と調整しますので、事前にご相談ください。

6 家賃以外に発生する費用

本物件では、家賃以外に施設全体の維持管理経費として、坪当たり月額 1,500 円（税別）の「共益費」を負担いただきます。維持管理経費は、当社が一旦全額支払いますが、同経費を入居者の皆様の区画面積に応じて割り当て、共益費として家賃と一緒に徴収します。

なお、契約締結後も利用状況に応じて不足する事態が発生した場合は、誠に申し訳ございませんが、必要な費用を徴収させていただくこともございますので、あらかじめご了承ください。共益費の使途内訳は以下のとおりです。

(1) 電気代

共用部（玄関・廊下・階段等）の照明や空調にかかる費用になります。今後の改修で空調の使用量が把握できるようになった場合は、利用量に応じた請求に変更する場合があります。その場合は、前述の共益費が変更となる可能性があります。

(2) 水道代

給湯室やトイレで使用する上下水道の費用です。入居区画で個別に使用を検討されている場合は、子メーターの設置も含めて検討するため、事前にご連絡ください。

(3) 警備費用

建物全体の防犯・防災のために実施する警備費用です。

(4) 法定点検費用

エレベーター、自動ドア、電気保安、消防設備など、建物全体を維持管理していくうえで必要となる法定点検にかかる費用です。

(5) 清掃・樹木伐採

建物を利用するうえで発生するゴミの収集、共用部やトイレの清掃、敷地内樹木の伐採などにかかる費用です。

7 契約時に必要となる費用

(1) 事務手数料

当社との賃貸借契約については、事務手数料として一般オフィスは 2 万円（税別）、マイクロオフィスは 1 万円（税別）を契約時にお支払いいただきます。

(2) 火災保険（借家人賠償責任保険）

本物件への入居に際しては、借家人賠償責任が含まれた火災保険に加入してください。保険商品はトラブル発生時の窓口を一本化するために、当社指定の保険代理店でお申込みください。

8 応募資格

応募資格は、以下に記載の項目のいずれかに該当する者に限ります。

(ここで記載する「事業者」とは、事業を営む法人・個人・団体を指します。)

- ①市に登記上の本社を新設又は移転、もしくは、支店を開設している事業者
- ②市の地域住民に対して有益な貢献をする能力・職能を持ち、事業を通じて地域貢献活動ができる事業者
- ③事業主が市内に居住している、もしくは、既存事業所が市内にあり、地域住民を雇用し、働き方改革の推進の一翼を担うことができる事業者

9 募集する用途

本物件は、都市計画法上の市街化調整区域に位置することから、募集用途は、市から示された基本方針(「健康・交流」、「知・教育」、「創業・雇用」を実現)に合致し、本物件近隣の市街化調整区域に居住する者の福祉の充実や雇用の促進等地域コミュニティの維持又は活性化に寄与し、かつ集客性が高くない事務所及び店舗に限ります。

以下に掲げる用途は、熊本県開発審査会にて許可を受けた業種です。ただし、すでに内定した業種と重複した場合は、テナントミックスの観点から、入居基準を満たしていてもお断りする場合があります。都市計画法だけでなく、建築基準法、消防法の観点から、当社が建物の構造上の問題で入居困難と判断した場合は入居できません。

- ①スポーツジム (特殊建築物に該当するため、建築基準法上の用途変更が必要)
- ②健康教室
- ③社会福祉法第3条の福祉サービスを提供する事務所
- ④事業所内保育所
- ⑤学習塾
- ⑥語学教室
- ⑦カルチャーセンター
- ⑧書店
- ⑨文房具店
- ⑩市が誘致した事務所
- ⑪ビジネス・プロセス・アウトソーシングセンター
- ⑫コールセンター
- ⑬人材派遣会社
- ⑭ウェブ・映像製作会社
- ⑮起業又は創業を目指す者のための小規模オフィス

10 入居審査

本物件への入居に関しては、当社の審査を経て入居の可否を判断します。

(1) 審査方法及び必要書類

①提出資料に基づく書類審査

②当社とのヒアリング

③提出資料は、任意の事業計画書に加えて下記に記載の資料をご準備ください。

法人の場合：商業登記簿謄本、決算書等の財務諸表（3期分）

（設立後1年未満の場合は事業計画書のみ）

個人の場合：運転免許証などの本人確認資料、確定申告書（3期分）

（開業後1年未満の場合は、事業計画書のみ）

(2) 審査項目

①事業計画書の確実性

②家賃支払能力

③本物件の募集用途との合致（日本標準産業分類との整合性を含む）

④本物件のテナントミックスとのバランス

※同業種から複数応募があった場合、審査基準を満たしていてもお断りする場合があります。

事業を通じて本物件の利活用や魅力向上への意思

⑤地域特性と社会問題の解決に関する寄与度

11 募集のスケジュール

募集の開始	通年で募集しております。
内覧会の実施	平日の 09:00 から 17:00 の間でご案内します。
申込受付	随時受け付けております。
入居審査	先着順にて随時実施します。
内定通知	入居審査完了後、随時ご案内します。
条件調整	同上
賃貸借契約	同上

(1) 申込受付・入居審査

原則として「先着順」で受付し、入居審査を実施する方法とします。そのため、応募頂いた時点で、希望する区画が「募集停止」となっていること、または「内定済み」となっていることがあります。申し込みの際は、最新の募集区画を当社に確認いただきますようお願いいたします。

(2) 内定通知

入居希望者に入居審査の結果を通知する回答書です。「内定」に当たっては、当社から「区画番号、賃料、契約期間」などの条件を提示させていただきます。なお、必ずしも入居希望者の希望に沿った条件になるとは限りません。

(3) 条件調整

賃貸借契約に向けた諸条件を調整します。

12 引き渡し日

引き渡し日とは、定期賃貸借契約に基づき、賃借人に建物を引き渡す日です。引き渡し日より前に家具や備品を室内に入れること、引越しや営業のために使用を開始することはできません。ただし、事業を行ううえで必要となる設備を設置する場合は、事前に当社へ確認のうえ、設置を許可する場合があります。

13 問い合わせ先

内覧・入居を希望される方は、ホームページ内のお問い合わせページか下記までご連絡ください。

株式会社こうし未来研究所

所在 〒861-1104

熊本県合志市御代志 1661 番地 1 ルーロ合志 106

電話 096-288-3445 / FAX 096-288-3424

Mail info@k.koushi-mirailab.jp

以上