

さくらてらす五反田事業者募集に関する質問書回答

質問内容	回答
契約・費用に関すること	
1 物件契約時に、保証金、敷金、礼金、仲介手数料等の費用が発生するかどうかを教えてください。発生する場合、金額を教えてください。	募集要項に記載の経費以外は発生しません。 ただし、予約契約及び本契約の際、途中解約等その他費用については、別途協議により決定します。
2 家賃の発生時期について教えてください。	家賃の発生時期は、物件の引き渡し後の12月からを予定しています。
3 コロナの影響で売上予測が難しいが、50万円家賃優遇相談できるか。	家賃優遇等の協議は行いません。
4 契約期間の更新にあたって、障害となるものはどのような事か。また、契約更新しない場合、その旨はいつ通知されるか。	さくらてらす五反田は品川区の公園施設のため、別に品川区において公共用、公用又は公益事業の用に供する必要が生じたときは、契約が更新されない場合があります。 また、契約更新しない場合は、3か月前に事業者へ通知します。
5 建物維持管理費はどんな費用か。また、費用は幾らか。	建物引き渡し後の付帯設備（トイレ等）の破損や故障については、事業者負担にて修繕を行っていただきます。 費用については、修繕内容によって異なるため回答できません。
6 地域貢献費用は何があるか。また、費用は幾らか。	募集要項「7. 出店条件 ⑥地域貢献に関すること」に記載してある事項を、事業者負担にて実施していただきます。 費用については、地域貢献の実施内容によって異なるため回答できません。
7 品川区とOAMで締結された建物使用に関わる契約書は開示頂くこと可能か。	予約契約又は本契約の際、必要に応じて開示いたします。
施設・設備に関すること	
8 物件の坪数（㎡）について教えてください。	1階 211.55㎡（多目的トイレ9.15㎡、ごみ置場1.79㎡、機械室4.66㎡、ESP4.44㎡を含む）、テラス37.88㎡、2階26.77㎡（空調室外機等設備置き場を除く）となります。

9	キッチン区画、空調関係、水回りなど前テナントの内装が残っている場合、現状有姿のまま引き継ぐことは可能か。	洗面所以外の厨房設備、空調設備は経年劣化による故障のため、現状有姿で引き継ぐことは出来ません。 OAMによるスケルトン工事実施の上、現状渡しとなります。
10	店舗の状態はスケルトンになっているか。	現状、スケルトンになっていません。OAMによるスケルトン工事実施の上、現状渡しとなります。 ※スケルトン工事は10~11月に実施予定
11	電灯・動力 電気容量を教えてください。	引込電灯：3P 225/150V 動力：3P 225/200Vとなります。
12	建物建築用途 200㎡未満につき変更申請しない想定だがよろしいか。	改修面積が200㎡未満の場合、用途変更手続きは必要ありません。 改修面積が200㎡を超える場合、用途変更手続きが必要となります。
13	躯体への穴あけが必要な場合、許可いただけるか。また工事区分はどうなるのか。(冷媒配管及び給気管増設用)	さくらてらす五反田は品川区の公園施設のため、別途品川区との協議となります。 また、冷媒配管及び給気管増設用の工事については、C工事となります。
14	現在設置されている分電盤交換はC工事で実施可能か。	さくらてらす五反田は品川区の公園施設のため原状復帰が前提ですが、設計図書の提出及び承認の上C工事で実施可能です。
15	防災設備の設置・変更B工事指定ですが、指定業者はいるか。また設備内容は現状同等でよろしいか。	OAMの指定業者はいます。法令に基づき原則現状と同程度で可能です。
その他		
16	内見することは可能か。	内見を下記日時で受け付けます。 <u>内見を希望される場合、5月31日(月)に希望する日時を記載の上、OAMへメールをお願いします。</u> なお、 <u>内見時間は1時間以内</u> とさせていただきます。また、先着順で受け付けますので、希望の日時に添えない場合があります。ご了承ください。 内見受付日時 6月2日(水)・3日(木) 10:00~16:00
17	施設で唐揚げを作る制限はあるか。	法令に基づく対応以外の、特段の制限はありません。

以上