

# 出店者募集要項

## < 二次募集 >



令和元(2019)年11月8日 (11月19日修正)

港都つるが株式会社



# 令和元年度 神楽門前町テナントミックス事業 ＜二次募集＞出店者募集要項(概要)

## 1. 神楽門前町テナントミックス事業のコンセプト

### 基本コンセプト

#### 観光客の晴れを彩り、住民の暮らしを支える 神楽門前町

「参拝者や観光客、外国人観光客が氣比神宮に由来する「非日常の行事」の晴れの場として彩る店舗」と「暮らす人々の「日常生活」を支え、日々の中で生き活きと生活するための店舗や交流の場」を、複合的に組み合わせた業種・業態を組み合わせたテナントミックス事業をめざします。

## 2. テナントミックス事業計画(令和元年度)・概要

(1) 計画所在地 神楽町1丁目商店街内の3ヶ所

(2) 利用建物概要(いずれも空き店舗再生)

店舗記号	元店舗名	住所	建物規模 (賃貸対象部分)	賃貸面積	賃貸条件
A	(株)ペスコ	神楽町1丁目4-4	鉄筋コンクリート3階建 (1階店舗部分)	1F 132㎡	・飲食業は軽飲食に限る (ガス使用不可、IH使用可) ・営業時間は21時までに限る
B	彩花苑	神楽町1丁目4-7	木造2階建 (1階・中庭)	1F 27㎡	—
C	芭蕉ミニ資料館	神楽町1丁目4-8	木造2階建 (神楽通り側1,2階)	1F 49㎡ 2F 49㎡ 計 98㎡	・トイレ部分は所有者と共用
D	おでん・炭火焼律	神楽町1丁目3-18	木造2階建 (1階店舗部分)	1F 37㎡	—

(3) 事業手法

- ① 建物は港都つるが株式会社が、建物所有者より借上げをする。
- ② 港都つるが株式会社が建物のリニューアル(最低限の設備整備)を行う。
- ③ 出店者は港都つるが株式会社と転賃借契約をし、テナントとして入居の上、営業する。

(4) ショップ計画の方針

- ① 県内外の観光客や外国人が魅力を感じる物品の販売や飲食を行い、近隣住民も日常的に集える場所となるよう配慮する。
- ② 平日は主要な顧客である近隣の子育て世代や高齢者が憩える場所となるよう配慮する。
- ③ 神楽門前町のまちづくりに貢献する店舗となるよう配慮する。

## (5) 事業スケジュール

令和元年12月下旬までに出店者を確定の上、令和2年夏オープン予定とします。

- ①出店者募集期間(出店申込書提出期間) …………… 11月 8日(金)～12月13日(金)17時まで
- ②個別相談(予約制) …………… 出店者募集期間中、随時受付け
- ③出店者内定…………… 12月下旬
- ④設計・経営相談(予約制) …………… 令和2年1月末まで随時受付け
- ⑤建物賃貸借契約(転貸借契約)締結…………… 令和2年1月～2月
- ⑥港都つるが整備工事(A工事)…………… 令和2年2月～3月
- ⑦テナント工事(C工事)設計・工事発注…………… 令和2年1月～3月
- ⑧テナント工事(C工事)…………… 令和2年4月～6月
- ⑨オープン準備…………… 令和2年7月
- ⑩オープン…………… 令和2年8月

※店舗の整備状況等により、オープンまでのスケジュールは繰上げとなる場合があります

## 3. 契約に関する事項

(1)契約形態 出店契約書(借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約)

(2)契約期間 10年契約

※期間満了後は、退店申し出のない限り自動更新となります。

※契約期間中において、上記契約書条件または、本事業の趣旨から逸脱された場合は、退店をお願いすることがあります。

(3)賃貸料・共益費等の改訂 2年毎(物価上昇及び社会情勢により家賃の見直しをすることがあります)

## 4. ご出店条件

### (1) 賃貸料

店舗記号	賃貸面積	貸借料(月額)	共益費(月額)
A	約40坪(132㎡)	65,000円	—
B	約 8坪( 27㎡)	55,000円	—
C	約30坪( 98㎡)	40,000円	2,500円
D	約11坪( 37㎡)	80,000円	—

※構造、築年数、既存の付帯設備の状況、改修・改装の規模、想定される業種など、個々の空き店舗の現状を踏まえて設定しています。このため、坪単価は一律ではありません。

(2)保証金 10ヶ月程度

## 5. テナントミックス事業で受けることのできる補助金制度

下記2種類の補助制度があり、両方とも補助を受けることができます。ただし、対象経費を明確に分ける必要がありますので、事前に港都つるがにご相談下さい。

### (1)テナントミックス事業補助金

補助限度額	150万円
補助率	50%
補助要件	令和元年度に港都つるが株式会社が募集するテナントミックス事業に応募していただき、選定されること
補助対象経費	入居者が実施する初期改修費用 (新築及び改修に必要な設計費及び工事費)

## 6. 営業に関する事項

- (1)業種・業態 飲食店、物販店(食料品含む)あるいはその両方の機能を備えるもの  
観光客や多世代の交流の場となるもの
- (2)営業時間 神楽町1丁目商店街の他店舗の営業時間から逸脱しないよう、適宜設定すること  
(概ね9時から21時の間)  
※営業時間が規定された店舗もありますので、港都つるがにお問合せ下さい

## 7. お申込方法

- (1)必要事項 コンセプト、ポジショニング、主要商品・メニューの価格帯、事業収支計画を含む企画書(任意様式)および決算関係・経歴書等、必要書類を提出していただきます。
- (2)選考 港都つるが株式会社・神楽町1丁目商店街を含む選考委員会の意見を聞いて決定します。

# 出店申込要領

## 1. ご出店条件

### (1)保証金・賃貸料

賃貸料は月額を基本とし、保証金、月間賃貸料は以下のとおりです。

保証金	月家賃の10ヶ月程度 (期間満了までに退店された場合の返還率)	
	出店期間が1年未満 保証金20%返還	
	出店期間が1年以上 保証金50%返還	
	出店期間が2年以上 保証金60%返還	
	出店期間が3年以上 保証金70%返還	
月間賃貸料	出店期間が4年以上 保証金80%返還	
	店舗記号	賃貸料(月額)
	A	65,000円
	B	55,000円
	C	40,000円(共益費:2,500円)
D	80,000円	

尚、上記記載の金額は現段階での想定金額であり、補助金交付状況等及び位置・面積・建物仕様・業種等により異なります。

### (2)商店街組合費

神楽町1丁目商店街振興組合に入会し、組合費を納入して下さい。

### (3)個別経費

個別経費は、各店舗において個別に発生する実費負担経費です。

- ・水道光熱費
- ・その他セキュリティ等各店舗の状況により発生する費用

## 2. 工事区分

本事業に係る工事の工事区分は、A工事、C工事の2種類とします。

### (1)A工事

港都つるが株式会社の費用負担で、港都つるが株式会社が設計・施工をする工事で、主に建物の付属設備、トイレ等をさします。内容は物件によって異なりますので、港都つるがにご確認下さい。

### (2)C工事

ご出店者が設計・施工し、ご出店者が費用負担する工事です。尚、施工はあらかじめ、当社にその設計書類を提出していただき、当社の承認を得た上で施工していただきます。

### 3. 営業に関する事項

#### (1)業種・業態

飲食店、物販店(食料品含む)あるいはその両方の機能を備えるもの  
観光客や多世代の交流の場となるもの

#### (2)営業時間・休業日・売上金の取扱

- ・営業時間・休業日 原則として、営業時間及び休業日については、当社及び商店街との協議とさせていただきます。
- ・売上金の取扱 ご出店者にて管理していただきます。

#### (3)その他留意事項

- ・営業経験等 応募される方は、申込業種またはその関連業種に関して、営業又は勤務の経験を有していることが必要です。
- ・許認可等の取得 営業に際し許認可等を必要とする業種については、ご出店者の責任において取得してください。また、営業開始日以前にその写しを当社に提出してください。
- ・関係法規等の遵守 ご出店者は、関係諸法規および行政官庁の指導を遵守してください。
- ・転貸・担保設定などの禁止 賃貸物件を転貸し、また貸借権・営業権等を第三者に譲渡したり、或いは保証金等を担保に供することはできません。
- ・営業不振・秩序びん乱による退店 開業後業績が著しく不振の場合、または共同事業体としての秩序を乱す行為があった場合には、退店していただくことがあります。
- ・営業場所の変更等 法令の改正、行政官庁の指導または売場構成の変更、営業不振等により、営業区画の移転・縮小または明け渡しをしていただくことがあります。
- ・違約金 契約後等ご出店までに、ご出店者の都合による解約の場合、所定の違約金をいただきます。
- ・営業種目及び販売品目の承認 営業種目及び販売品目は当社との契約によって決定させていただきます。将来とも種目及び品目の追加・変更は当社の承認を必要とします。
- ・出店者の選考及び配置の決定 ご出店者の選考及び店舗の配置、規模、形態については、ご提出いただく企画書を踏まえ、総合的に検討して当社で決定します。
- ・損害保険の加入 出店に際して各種の損害保険に加入していただきます。

## 4. お申込み方法

### (1)必要事項

お申込みにあたり、次の書類が必要です。(各1通)

なお、開業に際して免許を必要とする業種については、その写しを提出してください。

### ★共通提出書類

本事業のコンセプトに合致した具体的な店舗展開について、以下の項目を含む企画書(任意様式)用紙は原則としてA4 タテ使い(横書き)として下さい。

- ①コンセプト(ショップのこだわり、特色、まちづくりへの寄与など)
- ②ポジショニング(主な顧客層の設定とそれに対応する店づくりの方針)
- ③主要商品・メニューの価格帯
- ④事業収支計画
- ⑤希望する店舗記号(店舗A、B、Dのいずれか)

### ※法人の場合

- ①直近3ヶ年の決算報告書及び納税証明書  
(事業所が所在する市町村の税に係る滞納がないことの証明)
- ②会社経歴書
- ③代表者略歴書
- ④役員名簿

### ※個人の場合

- ①直近3ヶ年の納税証明書(申告所得税、事業税、住民税、固定資産税)
- ②事業所得のある方は、直近3ヶ年のその申告書の写し及び決算書の写し(貸借対照表含む)
- ③本人の経歴書

### (2)応募方法

港都つるが株式会社に持参または郵送でお申込み下さい。

### (3)募集期間

令和元年11月8日(金)から12月13日(金)  
(令和元年12月13日(金)17時 港都つるが株式会社に必着)

### (4)選考

出店の可否については当社が依頼する選考メンバーの意見を聞いて決定します。必要に応じ、ヒアリングを実施する場合があります。



## (5)その他

以下の点をあらかじめご承知おきください。

- ①提出書類及び記載事項は、できる限り詳細にご記入下さい。
- ②場合により、当社が必要とする書類の提出を求めることがあります。
- ③提出書類はお返ししません。

## (6)お問い合わせ

### ●港都つるが株式会社

〒914-0063 福井県敦賀市神楽町2丁目1-4

TEL:0770-20-0015 FAX:0770-20-0150

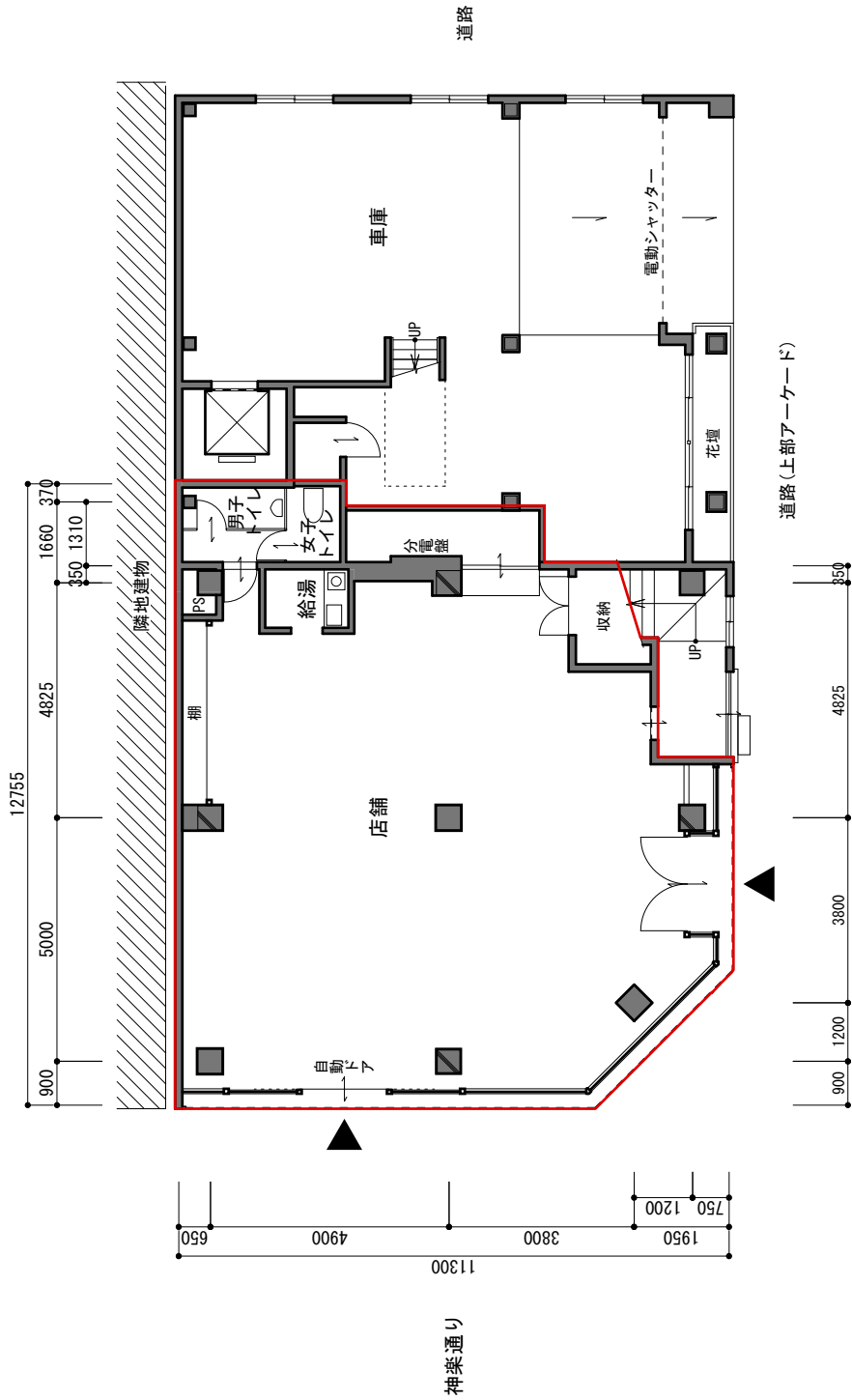
E-mail:staff@tmo-tsuruga.com

### ●個別相談窓口

COM計画研究所 代表 高田 昇 (担当 鈴木奈緒子、梅本綾)

TEL:06-6624-2321 FAX:06-6624-2737

E-mail:suzuki@com-planning.co.jp



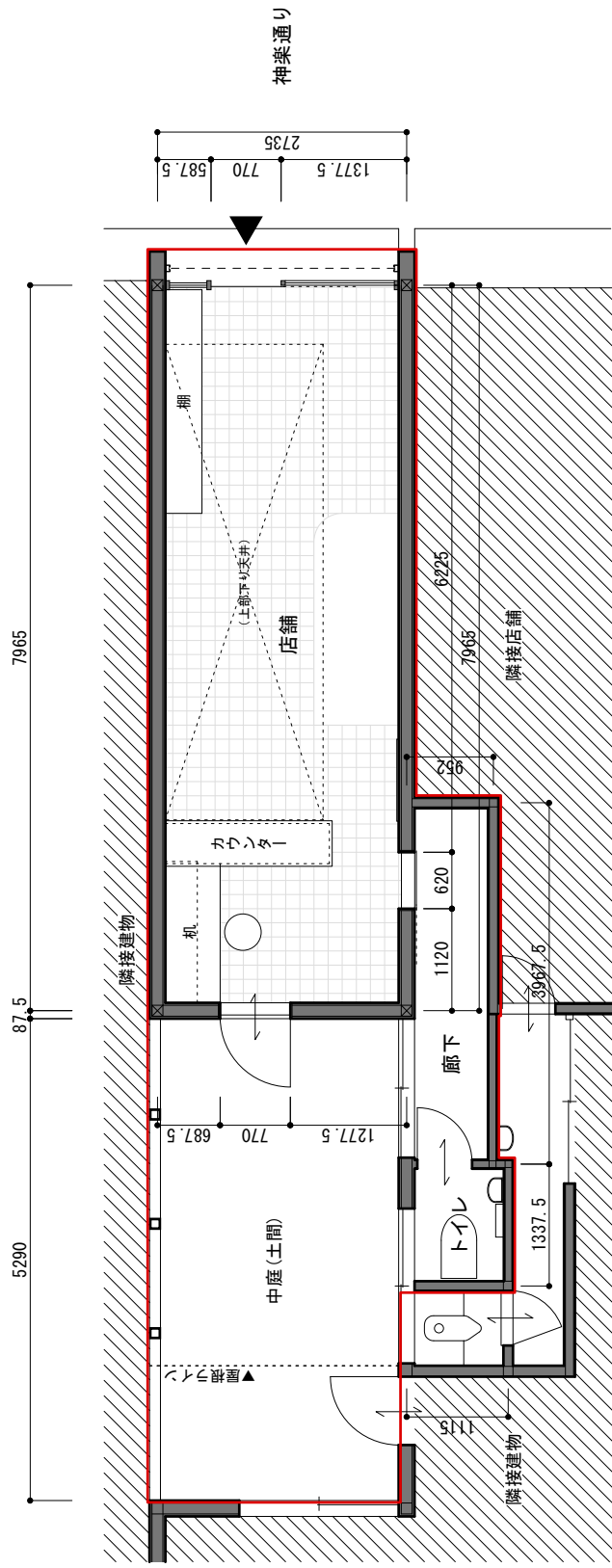
賃貸対象予定範囲  
 賃貸面積 1F: 132㎡

【1階平面図】



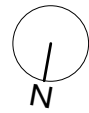
店舗記号：A





賃貸対象予定範囲  
 賃貸面積 1F : 27㎡

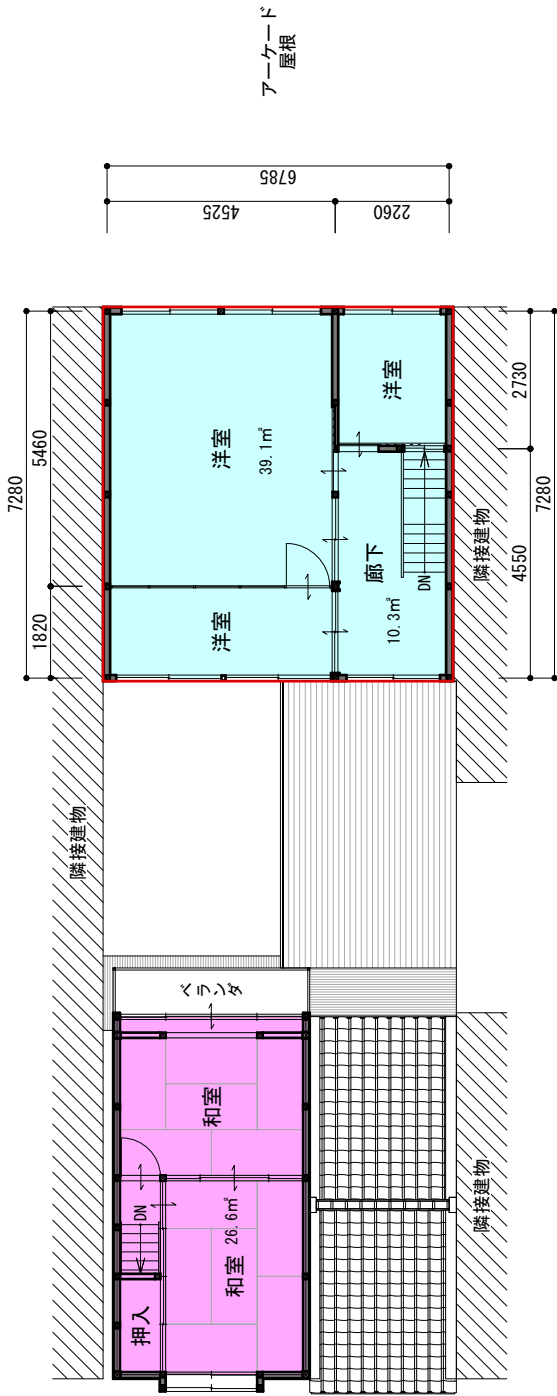
【1階平面図】



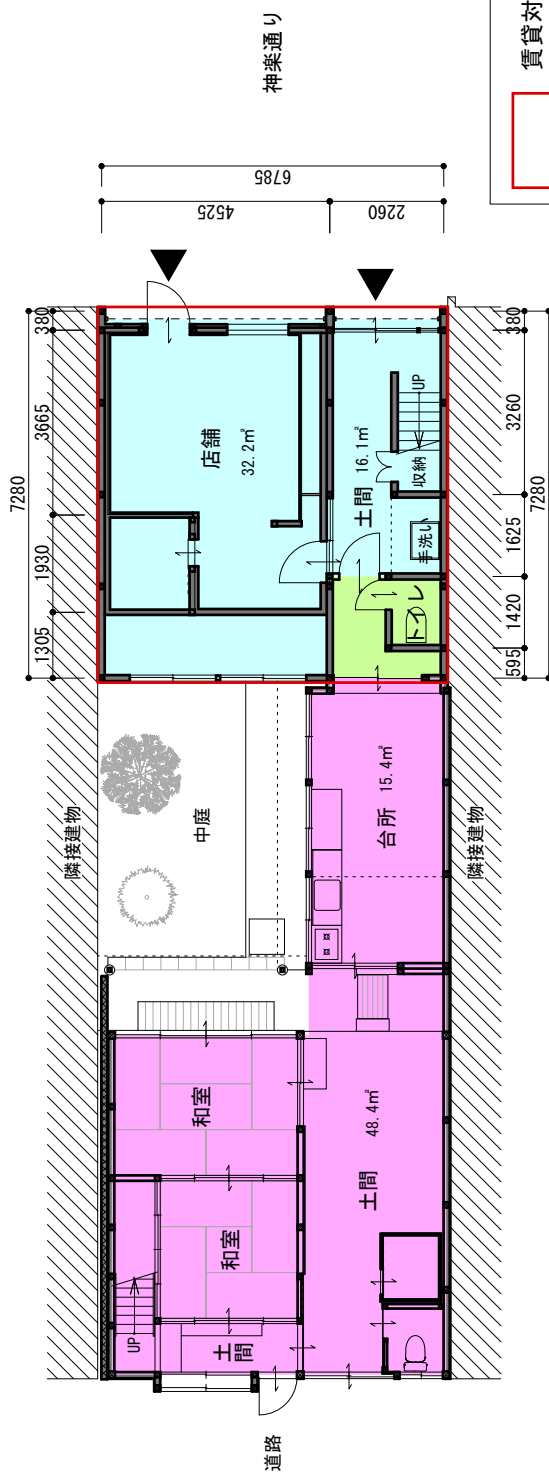
店舗記号 : B



- テナント賃貸部分
- 所有者様使用部分
- 共用部分

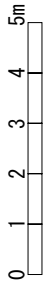


【2階平面図】

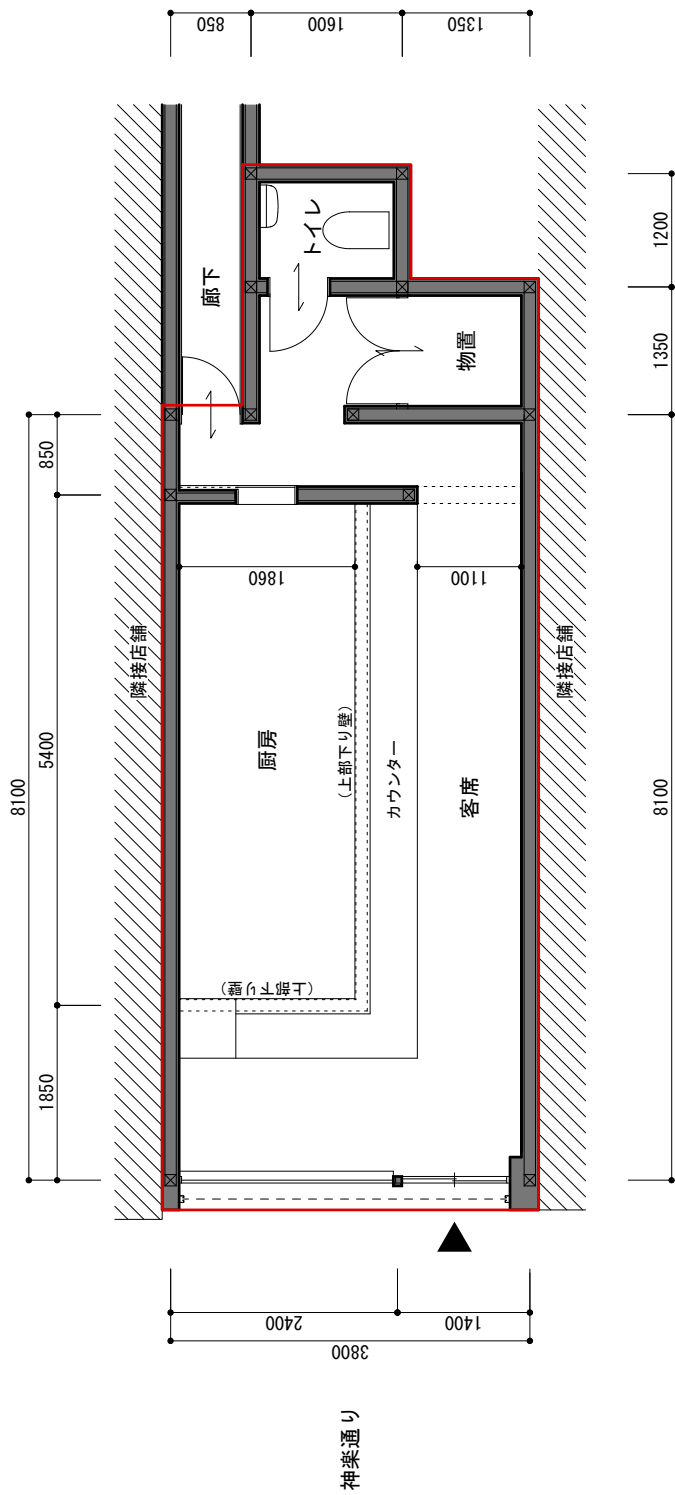


【1階平面図】

賃貸対象予定範囲  
 店舗面積 1F : 49㎡ 計98㎡  
 2F : 49㎡

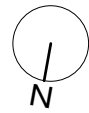


店舗記号 : C



賃貸対象予定範囲  
店舗面積 1F : 37㎡

【1階平面図】



店舗記号 : D