

広小路テナントミックス

(広小路はお城まつり・ドッコイセ福知山の発祥の地)

出店者募集要項

(空き店舗対象)



平成 30 年 2 月

福知山まちづくり株式会社

目次

1. 広小路テナントミックス事業 概要・・・P1
2. ご出店条件・・・・・・・・・・・・・・P2
3. 契約に関する事項・・・・・・・・・・・・P3
4. 工事に係る事項・・・・・・・・・・・・P4
5. 営業に関する事項・・・・・・・・・・・・P5
6. お申込方法・・・・・・・・・・・・・・P6
7. 全体配置図・・・・・・・・・・・・・・P7

1. 広小路テナントミックス事業 概要

(1) 事業概要

福知山市は、平成 24 年度から中心市街地活性化事業第 2 弾プロジェクトとして、広小路商店街の美装化及びテナントミックス事業に取り組みを行いました。当社では、経産省主管の「戦略補助金」を活用し、家主から古民家を借り上げまた、一部店舗の買い取りを行い、リニューアル等改修工事を行い、平成 25 年 4 月に 4 店舗の同時オープンを致しました。その約半年後には、5 店舗目としてパン屋さんをオープンし、以降一部店舗の入れ替わりがありつつも、新たな出店者を募り、中心市街地活性化や賑わい創りなどに寄与しながら、出店者の皆様とともに商店街の活性化を行っています。

(2) 当事業のコンセプト

- ・商業を主に市民に愛され、広域的に集客力を持つまちづくり
- ・周辺と一体となり、活力ある新しい魅力のまちづくり
- ・個性的な魅力を持ちながら、福知山らしさを発揮するまちづくり

(2) 対象店舗の所在地

店舗 A：広小路商店街内 福知山市中ノ 48 番地 7

店舗 C：広小路商店街内 福知山市菱屋 50 番地

(3) 店舗概要

店舗 A 募集店舗 木造 2 階建て 1F 79 m² (24 坪) / 2F 74 m² (22 坪)

店舗 B フラワーショップ キャンディー

店舗 C 募集店舗 木造 2 階建て 1F 67 m² (20.3 坪) / 2F 52 m² (15.7 坪)

店舗 D 一丁焼きたい焼き 浅草家

店舗 E パン工房 LANDBROT

(4) 事業手法

- ①土地・建物は福知山まちづくり(株)が、所有者より借上げをしています。
- ②既に福知山まちづくり(株)が建物のリニューアル(内外装の仕上げ)を行っております。
- ③出店者は、福知山まちづくり(株)と賃貸借契約をし、テナントとして入居の上、営業していただきます。

2. 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5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
	出店期間が4年以上 保証金80%返還
月間賃貸料	別表の通り

別表

	店舗面積	家賃
店舗A	1F 80 m ²	120,000 円
	2F 73 m ²	
店舗C	1F 67 m ²	85,000 円
	2F 51 m ²	

(2)商店街組合費

福知山広小路商店街振興組合に入会をしていただき、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
- ・ごみ処分費
- ・出店者で持ち込まれた備品及び造作物に対する災害保険への加入（建物は当社で保険加入）
- ・建物の安全性を保つため、当社が指定する警備会社へのセキュリティに加入（セコム）

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、相談の上、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、本事業の趣旨に逸脱された場合は、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. 工事に係る事項

(1) 費用負担について

当該建物につきまして、追加工事をされる場合は、ご出店者で費用負担いただきます。

(2) 明け渡しと原状復帰について

物件の明け渡しと原状復帰について、期間の満了、解約及び解除、その他の事由によってこの契約が終了した場合には、ご出店者は遅滞なくその負担において諸造作、什器、備品等をすべて撤去し、本件建物を原状復帰の上、これを当社に明け渡すものとします。

(3) 明け渡しの際に生ずる費用等について

出店者は、本件建物の明け渡しに際し、その事由・名目いかんにかかわらず、ご出店者が本件建物内の諸造作及び設備について支出した費用の償還請求又は移転料・立退料・権利金・営業権代・暖簾代等一切の請求をしないことはもちろん、本件建物内に自己の費用をもって施設した諸造作設備等の買い取りを当社に請求することは出来ません。

上記以外については、双方協議の上、決定するものとします。

5. 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又は当社が認める業種とします。
- (2) **営業時間・休業日・売上金の取扱**
- ・ **営業時間・休業日** 昼間営業を含むこととし、営業時間及び休業日については、当社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。合わせて入店者数、売上額を当社にご報告していただきます。
- (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を希望します。
 - ・ **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、また賃借権・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。
 - ・ **反社会勢力の排除** 本件契約時において、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員でなくなったときから5年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋、政治活動・宗教活動・社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等の反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）に該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約するため、誓約書にご署名いただきます。
 - ・ **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。

※その他、管理運営に関する詳細は、別に定める営業規則、出店者協議会規約等に基づきます。

6. お申込方法

(1) 必要事項

お申込にあたり、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(任意様式もしくは様式ダウンロード 枚数自由)。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(店舗空間・商品・サービス等の特徴、独創性)
- 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(資本金、従業員数、ランニングコスト)

①～④の様式については、福知山まちづくり株式会社のホームページ内のお知らせにてダウンロードが可です。

※法人の場合

- ①直近3ヶ年の決算報告書
- ②会社経歴書
- ③代表者略歴書
- ④役員名簿
- ⑤法人登記

※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(賃借対照表含む)
- ③本人の経歴書

(2) 募集期間

随時

(3) 選考

出店の可否については当社が依頼する選考委員会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。

(4) 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、詳細にご記入下さい。なお、全体としての店舗配置計画、営業計画、信用調査等一定の目的において使用いたしますので、予めご了承ください。
- ②その他、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。

(5) お問い合わせ

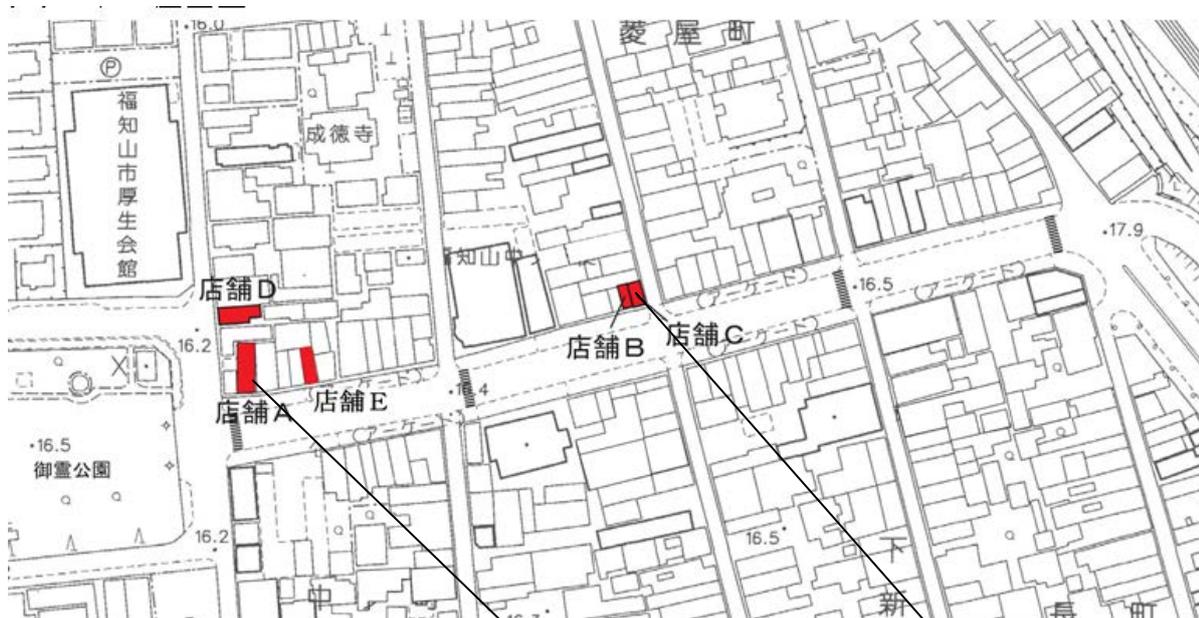
福知山まちづくり株式会社

〒620-0036 京都府福知山市字中ノ 205-1

TEL 0773-23-0266 FAX 0773-45-8008 (平日 8:30～17:00 まで)

7. 全体配置図

■ 広小路商店街 全体図



店舗 A 外観

店舗 C 外観

店舗 A : 募集店舗

店舗 B : フラワーショップキャンディー

店舗 C : 募集店舗

店舗 D : 一丁焼きたい焼き 浅草家

店舗 E : パン工房 LANDBROT

