

# エスポワールいわて飲食店店舗テナント貸付け募集要項

エスポワールいわてでは、建物内1階飲食店店舗のテナント出店者（事業者又は個人）を下記の条件で募集します。

テナント貸付を希望される場合は、次の各事項によくお読みいただき、応募期間内に必要書類を御提出ください。

## 1 エスポワールいわての概要

- (1) 所在地  
盛岡市中央通1丁目1番38号
- (2) 施設運営  
地方職員共済組合岩手県支部
- (3) 施設概要
  - ① 鉄筋コンクリート造 地上8階（一部3階）地下1階
  - ② 延床面積 6,556 m<sup>2</sup>
- (4) 駐車場  
有 地下1階25台（有料）
- (5) 施設の概要
  - ① 営業内容 宿泊（25室）、食堂（レストラン1店、居酒屋1店）、会議、会食
  - ② フロアの概要

8階	アスレチックルーム（体育館）
7階	トレーニングルーム
4～8階	客室
3階	特別ホール、和室（いわて、はやちね、ひめかみ）
2階	大中ホール、レストラン、喫茶ラウンジ
1階	フロント、小会議室、イベントホール、 <b>居酒屋（し波竹）</b>
地下1階	駐車場

- (6) 休館日  
原則として年末年始（12/30～1/3）及び設備点検日（不定期）
- (7) 利用状況

	H30	R元	R2	R3	R4
営業日数（日）	361	362	361	362	351
宿泊人数（人）	7,861	7,431	4,146	5,881	7,232
食堂（人）	22,201	22,731	15,711	7,385	7,779
会議（人）	29,646	35,052	16,398	15,010	19,930

※ 令和2年度から令和4年度は新型コロナウイルス感染症の影響により、利用者数が減少したものの。

※ 食堂部門はレストラン及び居酒屋の利用人数であり、令和3年からは昼営業のみの利用者数であること。

## 2 店舗の概要

- (1) 所在地  
エスポワールいわて1階 居酒屋「し波竹」部分
- (2) 面積  
120.38㎡（厨房10.30㎡、居酒屋60.64㎡、談話室49.44㎡）
- (3) 店舗の形態  
和食向け飲食店テナント（別表の既設の厨房設備、テーブル等は無償貸付します）

## 3 運営条件について

店舗の営業にあたって、以下の条件を満たすこととします。

- (1) 店名を「し波竹」とすること（施設にふさわしい店名であれば協議により変更可とします）。
- (2) 昼はランチ営業、夜は居酒屋営業（アルコール提供）を行うこと。
- (3) 提供するものは和食を中心としたものとする。
- (4) 小規模宴会に対応できること。

## 4 応募資格

次の要件を全て満たしている者としてします。

- (1) 岩手県職員の厚生福利施設であることを十分に理解し、積極的に協力できる者であること。
- (2) 飲食店の営業経験年数を3年以上有する者であること。
- (3) 営業に際し必要な許認可、免許等を有していること。
- (4) 過去3年間に食品衛生法等関係法令による行政処分等の措置を受けたことがないこと。
- (5) 最近1年間の県税について未納がないこと。
- (6) 応募者が直営するものであること。
- (7) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者。
- (8) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立をしている者又は申立てがなされている者でないこと。
- (9) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有している者でないこと。

## 5 出店条件

- (1) 賃貸借契約  
出店者に決定した者と地方職員共済組合岩手県支部は、テナント賃貸借契約を締結します。
- (2) 出店時期  
原則として令和5年12月1日から入居し、1か月以内に営業を開始してください。
- (3) 営業日及び営業時間  
原則としてエスポワールいわての開館日としますが、営業日及び営業時間は応募者の提案により、協議して定めるものとします。ただし、次の時間帯は必ず営業してください。

	必須営業時間	店舗利用可能時間
ランチ営業	11:30~13:30	9:00~23:30
居酒屋営業	17:30~21:00	※23:30には退館すること

#### (4) 出店期間

- ① 当初は、営業開始予定日から令和6年3月31日までとします。
- ② 上記期間以降は、良好な運営状況と認められる場合には、所定の手続等を経た上で、さらに1年間更新ができます。

#### (5) 安全・衛生

- ① 食品衛生法に基づく営業許可申請、その他法令の規定による諸官庁届出は、出店者が行ってください。
- ② 出店者は、営業にあたり、常に食品衛生法その他関連法令を守り、監督官庁の指示に従う必要があります。
- ③ 営業より生ずる生ゴミ、その他の廃棄物については、出店者の責任において処理する必要があります。

#### (6) 苦情処理

出店者は、利用客からの苦情等については、誠意をもって対応してください。

#### (7) 経営の終了

- ① 出店者は、経営を終了しようとするときは、少なくとも3ヶ月前に、文書で申し出てください。
- ② 出店者は、経営を終了するときは、出店者自らの責任と負担により原状に回復しなければなりません。

#### (8) その他

- ① 第三者への転貸は行ってはいけません。
- ② エスポワールいわてが行う管理運営上の指示に従ってください。
- ③ エスポワールいわてが経営計画作成のため、テナントにおける来店者数及び売上を必要に応じて報告いただきます。
- ④ テナント内で発生した対人・対物事故等、及び出店者の責に帰する事由による火災等については、出店者が責任を負うこととし、エスポワールいわての施設や営業に損害を与えた場合は補償していただく場合があります。
- ⑤ その他必要事項は、予めエスポワールいわてと協議してください。

### 6 経営負担

#### (1) テナント貸付料について

テナントの使用料は下記により徴収します。

##### ① 基本料

テナントの1か月の賃貸借料を徴収します。

月額使用料（税込）	年額（税込）
131,321 円（1,090 円/㎡）	1,575,852 円

##### ② 管理料

共用部分（トイレ、ロビー等）にかかる光熱水費、施設維持管理費及びその他必要な経費相当の負担として、毎月13,132円（基本料の10%）を徴収します。

##### ③ 光熱水費

電気、ガス、水道の使用料は実費負担とします。

<参考> 令和4年度の光熱水費の使用実績（昼営業のみ。夜営業は含まれないもの。）

	電気	ガス	水道
使用料（円）	121,330 円	58,389 円	29,568 円
使用量	8,119.40 kwh	384.66 m <sup>3</sup>	102.00 m <sup>3</sup>

- (2) 次に掲げる営業に係る必要な経費は、出店者の負担とします。
- ① 営業により生ずる廃棄物の処分費
  - ② 出店者の責による汚損、破損による修繕費
  - ③ テナントに係る損害保険料（「施設賠償責任保険」「火災保険」「借家人賠償責任保険」等）
  - ④ その他必要経費
- (3) 貸付備品の修繕については双方協議とし、その結果、経費を負担していただく場合があります。

## 7 応募方法

- (1) 応募期間  
令和5年9月28日（木）～令和5年10月19日（木）  
受付時間は午前9時から午後5時までとします。
- (2) 提出方法  
エスポワールいわてへ下記の書類を持参して申し込んでください。
- (3) 必要書類
- ① エスポワールいわて出店申請書（別紙1）…………… 1部
  - ② テナント出店企画書（別紙2）…………… 1部
  - ③ 年間見込損益計算書（別紙3）…………… 1部
  - ④ 過去2か年の貸借対照表、損益計算書  
（個人にあっては、決算書又はそれに代わるもの）…………… 1部
  - ⑤ 納税証明書  
県税に未納がない証明…………… 1部
  - ⑥ （法人のみ）登記事項証明書〔履歴事項全部証明書〕…………… 1部
- (4) 現地確認  
現地説明会は開催しませんので、現地を確認したい場合は下記9にお問い合わせください。
- (5) 質問
- ① 受付期間  
令和5年9月28日（木）から令和5年10月12日（木）まで（必着）とします。
  - ② 提出様式及び提出方法等  
「テナント出店に関する質問票」（別紙4）に記載のうえ、電子メール、FAX、又は持参により、下記「9 問い合わせ先」まで提出してください。  
※ 軽微な照会はこの限りではありません。
- (6) その他
- ① 提出に要した経費は、すべて応募者の負担とします。
  - ② 提出書類等は返却しません。

## 8 選考方法

- (1) 出店者の選定にあたっては、応募者からの提出書類に基づき、財務や営業方針等を総合的に審査し、決定します。
- (2) 選考にあたっては、応募者からヒアリング及び審査に必要な資料の追加提出を求める場合があります。
- (3) 選考結果は応募者に文書で通知します。

## 9 問い合わせ先

本件に関する問い合わせ先は、次のとおりです。

〒020-0021 岩手県盛岡市中央通1丁目1番38号

エスポワールいわて 支配人 葛巻

電話・FAX 019-623-6251

E-mail [espoir-iwate@rapid.ocn.ne.jp](mailto:espoir-iwate@rapid.ocn.ne.jp)

別表：備品類一覧表

備品	数量
<b>厨房設備</b>	
二層シンク	1
一層シンク	2
コールドテーブル	1
焼き台	1
冷凍庫	1
冷蔵庫	1
製氷機	1
コンロ	1
<b>厨房用品</b>	
炊飯器	2
食器一式	1
調理器具一式	1
配膳用品一式	1
テーブルウェア一式	1
<b>フロア用品</b>	
空気清浄機	1
カウンター用イス	10
テーブル	11
座布団	50
衝立	2
棚	1
装飾品一式	1
ホワイトボード	1
屋外サイン	4
電話機（内線用）	1

令和 年 月 日

地方職員共済組合岩手県支部長 様

申込者 法人名  
氏 名

印

### エスポワールいわてテナント出店申請書

私はこの応募条件、内容等を確認のうえ、エスポワールいわて内に店舗を設置したいので関係書類を添えて申し込みます。

なお、募集要項に定められた応募資格要件を満たしていること、並びに、この申込書及び関係書類の記載事項は事実と相違ないことを誓約します。

記

#### 1 申込者

住所	〒
(ふりがな) 法人称号又は名称	
(ふりがな) 代表者氏名	
担当者名	
連絡先	TEL : FAX : メールアドレス :

#### 2 添付書類

- (1) テナント出店企画書 (別紙2)
- (2) 年間見込損益計算書 (別紙3)
- (3) 過去2か年の貸借対照表、損益計算書 (個人にあっては、決算書又はそれに代わるもの)
- (4) 県税に未納がない証明書
- (5) (法人のみ) 登記事項証明書

# テナント出店企画書

申請者氏名（法人名）

## 1 営業方針

出店にあたっての基本コンセプトや利用者満足度を高めるためのサービスの方針又は特徴等を記載してください。

## 2 事業計画

営業日、営業時間、営業方法等について記載してください。  
また、店舗レイアウト、及び内外装で配慮しているところがあれば記載してください。

## 3 予定しているメニュー・商品及び価格

予定しているメニュー・商品及び価格設定を記載してください。また、メニュー・商品及び価格設定において、特徴的な点があれば記載してください。

## 4 運営体制

従業員の配置体制、繁忙状況による対応等について、記載してください。



5 収支計画

営業に必要となる経費を見込んで年間見込損益計算書（別紙3）を作成してください。

6 営業実績

店舗名	営業年数	営業面積	店員数	所在市町村名
	年	m <sup>2</sup>	人	
	年	m <sup>2</sup>	人	
	年	m <sup>2</sup>	人	
	年	m <sup>2</sup>	人	
	年	m <sup>2</sup>	人	

※5店を超える場合は、主な店舗を記載してください。

7 その他提案

その他提案があれば記載してください。（地産地消など地域振興や創意工夫に関する提案など。）

（その他留意事項）

- 1 記入欄が不足する場合は欄を拡げ二枚を超えて制作していただいても結構です。
- 2 各項目で補足資料がある場合は、添付してください。

## 年間見込損益計算書

申請者氏名（法人名）

I. 売上高	千円
II. 売上原価	千円
売上総利益	千円
III. 販売費及び一般管理費	千円
営業損益	千円
IV. 営業外収益	千円
V. 営業外費用	千円
経常利益	千円
税引前純利益	千円
諸税公課	千円
当期純利益	千円

## 質問書

質問者	法人名・会社名	
	担当者名	
	回答先 FAX 又は メールアドレス	
<b>質 問 事 項</b>		
1		
2		
3		
4		
5		

※記入欄が不足する場合は、記入欄を増やしてください。複数枚にわたっても結構です。



