

メイチカ
出店募集条件書

株式会社名古屋交通開発機構

メイチカ出店募集条件書

本出店募集条件書では、『メイチカ』へのご出店にあたり、令和6年10月時点での契約内容や開業後の運営管理における基本的な考え方をご説明しています。

今後、内容の一部を変更する場合があることをご理解頂き、ご査収頂きますようお願いいたします。

1. スケジュールについて

メイチカの開業までのスケジュールは下記を予定しています。

■ 引渡 令和8年3月(予定)

■ 開業 令和8年9月(予定)

※ 工事スケジュール等により変更となる場合があります。

2. 出店契約の条件について

(1) 契約形態

借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約(以下、「契約」という。)とします。

(2) 契約期間

契約期間は下記のとおりとし、期間満了とともに契約終了とします。

■ 物販・サービス店:5年間

■ 飲食・食物販店:7年間

※ 一部区画における食物販店(店舗10~店舗13)は5年間の契約期間となります。詳細は【別紙4】区画別業種・賃料条件等をご参照ください。

なお、契約開始日は引渡日とし、契約満了日は上記の契約期間を経過した日の直近の3月31日とします。

(3) 各種費用(4参照)

各種費用の起算開始時期については以下の通りとなります。

■ 引渡日より起算するもの(引渡日予定:令和8年3月)

・ 共益費

■ 営業開始日より起算するもの(営業開始日予定:令和8年9月)

・ 賃料(固定賃料・歩合賃料)、経常販売促進費及びES活動費

(4) 賃料(4(2)参照)改定

賃料の改定は行わないものとします。

(5) 期間内の解約

契約開始日から契約期間の半分期間以上経過後、12ヶ月の予告期間をもって相手方に対して解約申入れが出来ることとします。

例：契約期間5年間の場合

2年6か月経過後、12ヶ月の予告期間をもって相手方に対して解約申入れ可能

※ 契約期間は業種毎の設定がございます。【別紙 4】 区画別業種・賃料条件等をご参照ください。

(6) 契約面積

壁芯、柱芯で算出した実効面積とし、店舗区画内にある柱は契約面積に含めます。契約面積は(m²)表記としますが、(坪)表記にあたっては平米面積に0.3025を乗じたものとし、小数点第3位以下は切り捨てるものとします。区画提示から求積(CADシステムによる求積)までに面積修正がある場合があり単価が決まっている経済条件は、単価にあわせて総額変動するものとします。

3. 初期費用について**(1) 敷金**

1) 敷金の金額と支払方法

敷金は、最低固定賃料の12ヶ月分とします。

敷金を下記のとおり、当社指定の銀行口座にお振込みいただきます。

	支払時期	名目	金額
第1回	予約契約締結時	予約証拠金	敷金総額の50%
第2回	本契約締結時	敷金	敷金総額の50%

なお、本契約までは予約証拠金として無利息でお預かりし、本契約締結時に当社にて敷金に充当します。

敷金は出店期間中無利息で当社がお預かりし、本契約終了の際、当社に対する一切の債務の弁済に充当した後、店舗の原状回復及び明渡し完了後、その残額を返還します。

2) 契約期間途中における解除等の場合の敷金から差し引く償却費

出店者に責めがある事由による当社からの契約解除については、敷金の全額を償却費として差し引きます。(敷金は返還しません。)

出店者からの中途解約については、賃貸借期間が3年未満となる場合は敷金の30%、賃貸借期間が3年以上5年未満となる場合は、敷金の10%を償却費として差し引きます。

(2) 内装工事費

出店場所の内装造作・設備工事費等をご負担ください。ご負担の詳細につきましては別途ご案内します。

工事の区分については、下表及び別表工事区分表を参照ください。なお、取得された内装設備に関する公租公課は出店者の負担となります。

A工事	当社の費用負担で、当社にて指定する本体設計者・本体施工者が設計・施工する工事を指します。
B工事	出店者の費用負担で、当社にて指定する本体設計者・本体施工者が設計・施工する工事を指します。工事にあたっては、当社の許可が必要です。当社から指定設計者・施工者に発注し、精算については、当社から出店者に請求いたします。
C工事	出店者の費用負担で、出店者が選定した設計者が設計し、出店者が選定し当社が承認した施工者が施工する工事を指します。設計にあたっては当社の内装監理室が設計図書の審査・承認及び工事の調整を行います。精算については出店者が選定した設計・施工者と直接行っていただきます。詳しくは設計説明会にてご案内します。なお、厨房等を設置される場合、設備の製品・仕様・工法等の指定があります。

(3) 内装工事監理費

本施設においては、調和のとれた魅力的な商環境をつくることを目的とし、店舗づくりを総合的に監理する「内装監理室」を設置します。店舗内の設計・施工については、「内装監理室」の指針に従って進めていただきます。「内装監理室」は当社及び当社の指定業者にて運営します。また「内装監理室」の運営費として、内装工事監理費（設計監理、工事監理、行政手続き、建築検査及び消防検査対応）をお支払いください。

※ 詳細につきましては別途ご案内します。

※ 記載以外の対応は別途協議し、調整とします。

(4) 現場協力金

内装・設備工事期間中の現場共益費として、水道光熱費、保安警備費、共用部分の養生、清掃費用、EV 揚重費等を別途定める方法にてご負担いただきます。

4. 継続してお支払い頂く費用について

お引渡し後からお支払い頂く費用

(1) 共益費

本施設の共用部及び共用設備における運営・維持・管理・補修等に必要な経費をご負担いただきます。

- 共益費：月額坪当たり 13,200 円（税抜）

営業開始後からお支払い頂く費用
(2) 賃料

固定賃料と歩合賃料の合算額を毎月お支払いいただきます。

- 固定賃料：（月額）店舗計画書にて提示いただく固定賃料
- 歩合賃料：（月額）店舗計画書にて提示いただく歩合賃料

※ 固定賃料は最低固定賃料の設定があります。最低固定賃料以上のご提案をお願いいたします。下回る場合は失格となります。

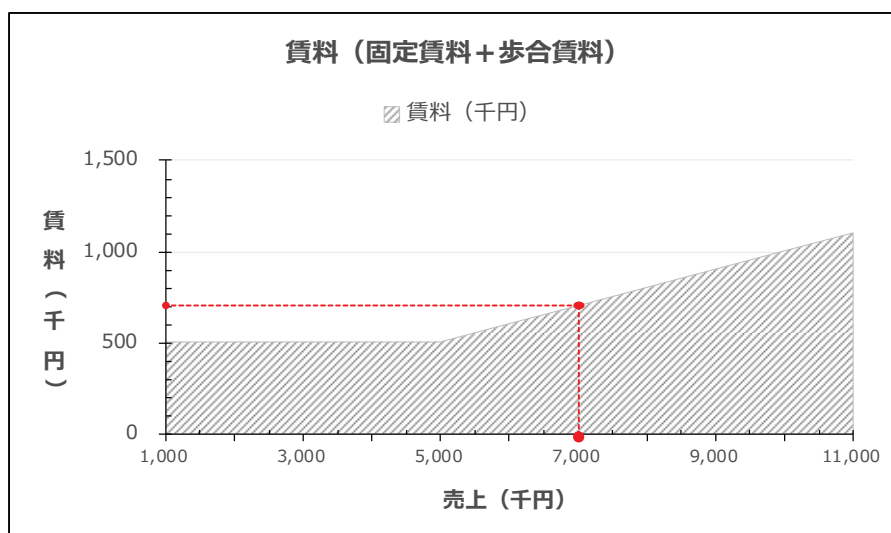
※ 歩合賃料はご自由に設定頂けます。

※ 詳細は【別紙 4】区画別業種・賃料条件等に記載されている「最低固定賃料」および「歩合賃料基準額」を参照ください。

※ 賃料イメージ（店舗計画書へ以下の条件で提示いただいた場合）

- 固定賃料：月額 507,000 円
- 歩合賃料：月の売上が 5,000,000 円を超過したとき、超過分に対して、歩合係数 10% を乗じた額

この例の場合、以下のグラフのように、売上に応じてお支払い賃料が増加します。



<算出例> 上の例で、売上額 7,000 千円の場合の賃料

$$(7,000,000 - 5,000,000) \times 0.1 + 507,000 = 707,000 \text{ 円}$$

(3) 経常販売促進費及びES活動費

出店者には年間を通じて行う施設全体の統一的な広告宣伝活動、装飾等に要する費用をお支払いいただきます。また、従業員の教育・研修、交流・懇親、福利厚生等のES活動に伴う費用を併せてご負担いただきます。

- 費用合計予定：月額坪当たり 1,000 円（税抜）

(4) 個別経費

出店者が出店場所で使用する電気・水道・空調等の使用料に要する経費は当社又は当社の指定会社の検針及び計算に基づいて当社より請求します。電話・光回線・有線等は出店者にて直接各事業会社とご契約していただきます。また、下記を除く店舗内専用施設の維持管理は出店者にて直接各業者とご契約してください。下記については、管理上当社が実施し、費用を負担していただきます。

- 特殊防災機器（フード等用簡易自動消火装置、誘導灯、消火器等消防設備）の法定点検
- 防火対象物の法定点検
- 出店場所で発生する廃棄物の収集運搬及び処理
- 殺鼠殺虫作業
- 出店者が設置した補助冷房装置に供給する冷水費
- 換気、通風、排水その他の施設（出店者の店舗内のものを含む。）の清掃費

(5) 時間外空調換気費

本施設で別途定める営業時間外に冷暖房空調等を使用する場合は、別途運転及び使用量に応じた費用が発生し、その費用をご負担いただきます。

(6) マナカについて

出店に際しては、交通系電子マネー決済の導入について検討をお願いしています。交通系電子マネー決済を導入する場合は、名古屋市交通局又は名古屋市が認める事業者とマナカ電子マネー決済にかかる契約を締結していただきます。

(7) 倉庫について

店舗用控室及び倉庫は原則として出店者区画内でのご対応をお願いします。

5. 営業に関する事項**(1) 営業時間**

必須営業時間は 10:00～20:00 とします。（6:00～23:00 まで営業可能）

(2) 休館日

休館日（ビル法定点検日等）は施設側にて決定し、別途案内します。

(3) 営業種目・主取扱品目

営業種目、主取扱品目（飲食店舗については主要メニュー）、販売手法、店舗名称は、出店者と当社で具体的に取り決めたものに限らせていただきます。

なお、営業内容及び取扱品目を変更される場合は、事前に当社の承認が必要となります。

(4) 売上報告

売上は全てレジスターに登録していただき、当社指定の売上報告（Zレシート貼付）の提出をしていただきます。

なお、売上管理システムの導入を検討中であり、導入した場合には、別途システム利用料を負担いただきます。

(5) 地下街管理規程の遵守

出店者及びその従業員の方には当社が別途定める地下街管理規程を遵守していただきます。

(6) 販売促進企画、催事イベント等への参加

出店者には、施設全体の運営組織に参加し、当社が当施設の更なる魅力アップのために企画する販売活動や催事イベント等にも積極的に参加していただきます。

6. 営業その他に関する事項**(1) 店舗の改装等工事**

開業後、出店者が契約期間中に店舗改装等の工事を行う場合、開業出店時とは異なり、B 工事の設計は、出店者の選定した C 工事の設計者に行っていただきます。B 工事の施工につきましては、当社指定業者とし、精算については、当社から出店者に請求いたします。

なお、改装工事の設計書・仕様書・スケジュール等を当社にご提出の上、承認を受けた後に施工していただきます。

(2) 権利譲渡の禁止

契約に基づく権利の全部または一部について、第三者に譲渡・転貸または担保に供する等の一切の権利行為をすることはできません。

(3) 連帯保証人

契約に際しては連帯保証人を立てて頂く場合があります。

(4) 許認可等の取得

営業に関し許認可を必要とする業種については、出店者の責任において取得して頂き、許可書の写しを遅滞なく当社にご提出ください。

(5) 関連法規等の遵守

出店者は、関連法規及び関係諸官庁の指導を遵守して頂きます。なお、出店者においては区画毎に防火・防災管理者を選任してください。

(6) 秩序紊乱等による退店

開業後、共同体としての秩序を乱す行為があった場合には、退店して頂くことがあります。なお、公序良俗違反、虚偽表示・不当表示などに等しい行為により当施設の信用を低下させると当社が判断した場合については速やかに退店していただきます。

(7) 原状回復義務

退店に伴う原状回復工事に関わる諸費用は、出店者に負担していただきます。

(8) 損害保険の加入

不測の事故に備え、出店者には火災保険及び賠償責任保険にご加入して頂き、引渡日までに当社の指定する方法で保険証書の写しをご提出ください。

(9) 運営会社

本施設の管理・運営に関わる業務を第三者に委託することがあることを予めご承知おきください。

(10) 契約に関わる言語

契約書・本資料を含む契約に関わる書類は、和文を正文とします。

工事区分表 (区画1, 2, 10~13)

別表

工事区分	機構負担		出店者負担		備考
	A工事 ^(注1)	B工事 ^(注2)	C工事 ^(注3)		
建築	床	モルタル下地 (FL-30~50程度)	なし	A工事以降の全工事 (モルタル下地補修含む)	
	壁	躯体現しのまま (コンクリートブロック等)	なし	A工事以降の全工事	地下街事業者財産の壁に対して直接仕上・造作をすること、及び荷重を加えることは不可
	柱型	躯体現しのまま	なし	A工事以降の全工事	地下街事業者財産の柱に対して直接仕上・造作をすること、及び荷重を加えることは不可
	天井	躯体現しのまま	なし	A工事以降の全工事 (A工事設備点検口含む)	原則としてスケルトン天井は不可
	店舗間仕切壁(防火区画壁)	LGS+PB t =12.5+12.5 (両面) 素地貼りまで	なし	A工事以降の全工事	地下街事業者財産の壁に対して直接仕上・造作をすること、及び荷重を加えることは不可
	店名看板	通路側店名看板の本体	表示プレート及び文字	なし	店名サインの共通仕様による
	その他	防火防煙シャッター、くぐり戸	鍵取替	店舗内装飾、仕上げ工事、什器類	原則として下地・仕上ともに不燃材料を使用すること
機械設備	空調・換気設備	区画内基準容量に基づく主ダクト突出し (単一ダクト方式)	主ダクト突出し口の増移設及び吹出口	なし	排煙兼用
	冷水設備 (強化空調用)	区画内配管突出しバルブ止め (カロリ-メーター付き)	なし	A工事以降の全工事	
	給水設備	区画内配管突出しバルブ止め (メーター付き)	なし	A工事以降の全工事	
	排水設備	区画内配管突出しプラグ止め	なし	A工事以降の全工事	手洗い程度の排水のみ可 必要に応じ転送ポンプ設置
電気設備	電灯・コンセント設備 (100V)	引渡盤 (基準容量幹線引込み、メーター及び配線用遮断器まで)	なし	A工事以降の全工事 (分電盤含む)	原則として引渡盤の移設不可
	動力設備 (200V)	引渡盤 (基準容量幹線引込み、メーター及び配線用遮断器まで)	なし	A工事以降の全工事 (分電盤含む)	原則として引渡盤の移設不可
	通信設備	空配管2本 (PF管呼び22)	なし	A工事以降の全工事 (申し込み含む)	電話 (メタル回線用)、光回線用 店舗区画13は空配管4本
防災設備	スプリンクラー設備	法定基準に基づく標準設置	A工事の増移設工事	なし	
	非常用放送設備	法定基準に基づく標準設置 (区画内ボックス仮止め)	A工事の増移設工事	なし	
	非常用放送設備 (カットリレー)	区画内ボックス渡し	信号線の接続	A・B工事以降の全工事	個別音響設備の設置は地下街事業者との協議を要する
	自動火災報知設備	法定基準に基づく標準設置 (シャッター連動用含む)	A工事の増移設工事 受信盤及び総合操作盤の改修	なし	
	非常照明設備	なし	なし	法定基準に基づく標準設置 (店舗内分電盤より)	
	誘導灯設備	なし	なし	法定基準に基づく標準設置 (店舗内分電盤より)	
	消火器設備	なし	なし	法定基準に基づく標準設置	

(注1)A工事とは、地下街事業者の費用負担で、地下街事業者が設計・施工するもの。

(注2)B工事とは、出店者の費用負担で、地下街事業者の指定業者が設計・施工するもの。

(注3)C工事とは、出店者の費用負担で、地下街事業者の承認を得て出店者が設計・施工するもの。

※A工事の変更及び追加は、原則不可とします。

※本区分表は、令和6年9月時点のものであり、今後の計画等により変更する場合があります。

工事区分表 (区画3~8, 14~17)

別表

工事区分	機構負担		出店者負担		備考	
	A工事 ^(注1)	B工事 ^(注2)	C工事 ^(注3)			
建 築	店内	床	モルタル下地 (FL-30~50程度)	なし	A工事に降の全工事 (モルタル下地補修含む)	
		壁	躯体現しのまま (コンクリートブロック等)	なし	A工事に降の全工事	地下街事業者財産の壁に対して直接仕上・造作をすること、及び荷重を加えることは不可
		柱型	躯体現しのまま	なし	A工事に降の全工事	地下街事業者財産の柱に対して直接仕上・造作をすること、及び荷重を加えることは不可
		天井	躯体現しのまま	なし	A工事に降の全工事 (A工事設備点検口含む)	原則としてスケルトン天井は不可
		店舗間仕切壁(防火区画壁)	LGS+PB t=12.5+12.5 (両面) 素地貼りまで	なし	A工事に降の全工事	地下街事業者財産の壁に対して直接仕上・造作をすること、及び荷重を加えることは不可
	厨房	防水区画 床	モルタル下地 (FL-30~50程度)	なし	A工事に降の全工事 (モルタル下地補修防水含む)	
		防水区画 立上り	なし	なし	全工事 (防水含む)	
		防火区画もしくは排煙区画形成	なし	なし	全工事 (防火設備や垂れ壁等含む)	区画の仕様については、消防等との協議による
		店名看板	通路側店名看板の本体	表示プレート及び文字	なし	店名サインの共通仕様による
		その他	防火防煙シャッター、くぐり戸	鍵取替	店舗内装飾、仕上げ工事、什器類	原則として下地・仕上ともに不燃材料を使用すること
機 械 設 備	空調・換気設備 (厨房用給気設備含む)	区画内基準容量に基づく主ダクト突出し (単一ダクト方式)	主ダクト突出し口の増設及び吹出口	なし	店舗16, 17以外は排煙兼用	
	厨房用排気設備	区画内基準容量に基づく主ダクト突出しまで	主ダクト突出し口の増設	A・B工事に降の全工事 (フード等吹出器も含む)		
	冷水設備 (強化空調用)	区画内配管突出しバルブ止め (カローリメーター付き)	なし	A・B工事に降の全工事		
	給水設備	区画内配管突出しバルブ止め (メーター付き)	なし	A工事に降の全工事		
	排水設備	区画内配管突出しプラグ止め	なし	A工事に降の全工事	飲食用途を入店する場合全区画グリストラップは必須、必要に応じ店舗3~5、14~17は転送ポンプ設置	
電 気 設 備	電灯・コンセント設備 (100V)	引渡盤 (基準容量幹線引込み、メーター及び配線用遮断器まで)	なし	A工事に降の全工事 (分電盤含む)	原則として引渡盤の移設不可	
	動力設備 (200V)	引渡盤 (基準容量幹線引込み、メーター及び配線用遮断器まで)	なし	A工事に降の全工事 (分電盤含む)	原則として引渡盤の移設不可	
	通信設備	空配管2本 (PF管呼び22)	なし	A工事に降の全工事 (申し込み含む)	電話 (メタル回線用)、光回線用 店舗区画6,14は空配管4本	
防 災 設 備	排煙設備 (店舗21, 22のみ)	法定基準に基づく標準設置	ダクト、排煙口の増設	なし	店舗16, 17以外は空調兼用	
	スプリンクラー設備	法定基準に基づく標準設置	A工事の増設工事	なし		
	非常用放送設備	法定基準に基づく標準設置 (区画内ボックス仮止め)	A工事の増設工事	なし		
	非常用放送設備 (カットリレー)	区画内ボックス渡し	信号線の接続	A・B工事に降の全工事	個別音響設備の設置は地下街事業者との協議を要する	
	自動火災報知設備	法定基準に基づく標準設置 (シャッター連動用含む)	A工事の増設工事 受信盤及び総合操作盤の改修	なし		
	フード内自動火災設備	区画内ボックス渡し	信号線の接続 受信盤及び総合操作盤の改修	A・B工事に降の全工事		
	非常照明設備	なし	なし	法定基準に基づく標準設置 (店舗内分電盤より)		
	誘導灯設備	なし	なし	法定基準に基づく標準設置 (店舗内分電盤より)		
消火器設備	なし	なし	法定基準に基づく標準設置			

(注1)A工事とは、地下街事業者の費用負担で、地下街事業者が設計・施工するもの。
 (注2)B工事とは、出店者の費用負担で、地下街事業者の指定業者が設計・施工するもの。
 (注3)C工事とは、出店者の費用負担で、地下街事業者の承認を得て出店者が設計・施工するもの。
 ※A工事の変更及び追加は、原則不可とします。
 ※本区分表は、令和6年9月時点のものであり、今後の計画等により変更する場合があります。

工事区分表 (区画9)

別表

工事区分	機構負担		出店者負担		備考
	A工事 ^(注1)	B工事 ^(注2)	C工事 ^(注3)		
建築	床	モルタル下地 (FL-30~50程度)	なし	A工事以降の全工事 (モルタル下地補修含む)	
	壁	躯体現しのまま (コンクリートブロック等)	なし	A工事以降の全工事 (A工事設備点検口含む)	地下街事業者財産の壁に対して直接仕上・造作をすること、及び荷重を加えることは不可
	柱型	躯体現しのまま	なし	A工事以降の全工事	地下街事業者財産の柱に対して直接仕上・造作をすること、及び荷重を加えることは不可
	天井	躯体現しのまま	なし	A工事以降の全工事 (A工事設備点検口含む)	原則としてスケルトン天井は不可
	店舗間仕切壁(防火区画壁)	LGS+PB t =12.5+12.5 (両面) 素地貼りまで	なし	A工事以降の全工事	地下街事業者財産の壁に対して直接仕上・造作をすること、及び荷重を加えることは不可
	店名看板	通路側店名看板の本体	表示プレート及び文字	なし	店名サインの共通仕様による
	その他	防火防煙シャッター	鍵取替	店舗内装飾、仕上げ工事、什器類	原則として下地・仕上ともに不燃材料を使用すること
機械設備	空調設備	主ダクト及び標準吹出口の設置	吹出口の設置及び内装設計に起因する移設工事	なし	排煙兼用 吹出口の増設不可 (9:40~21:00)
	空調 (ルームエアコン)	壁掛空冷エアコン設置、電源供給	A工事の移設工事	なし	
	給水設備	なし	なし	なし	
	排水設備	なし	なし	なし	
電気設備	電灯設備	区画外接続盤まで	分電盤内主開閉器への幹線接続及び接続盤内積算電力量計取付	A・B工事以外の工事	
	動力設備 (該当店舗のみ)	なし	なし	なし	
	電話設備	区画天井内接続盤までの配管配線工事	なし	A工事以外の工事	NTT西日本への申し込みは出店者にて対応
	光回線	なし	光端子盤から区画天井内接続盤までの空配管工事 光ファイバー配線の全工事	区画天井内接続盤以降、端末までの空配管工事 光ファイバー配線の全工事	光配線工事は指定業者：NTT西日本
防災設備	スプリンクラー設備	法定基準に基づく標準設置	A工事の増移設工事	なし	
	非常用放送設備	機器までの配管配線工事	法令に基づく機器取付工事	なし	
	非常用放送設備 (カトリレー)	共用部中継ボックスまでの信号線工事	共用部中継ボックス以降の信号線送り及びカトリレーコンセント取付	A・B以外の工事 ※カトリレーコンセントへの電源供給工事含む	
	自動火災報知設備	機器までの配管配線工事	法令に基づく機器取付工事	なし	
	非常照明設備	機器までの配管配線工事	なし	法定基準に基づく標準設置 (店舗内分電盤より)	
	誘導灯設備	なし	なし	法定基準に基づく標準設置 (店舗内分電盤より)	
	消火器設備	なし	なし	法定基準に基づく標準設置	

(注1)A工事とは、地下街事業者の費用負担で、地下街事業者が設計・施工するもの。

(注2)B工事とは、出店者の費用負担で、地下街事業者の指定業者が設計・施工するもの。

(注3)C工事とは、出店者の費用負担で、地下街事業者の承認を得て出店者が設計・施工するもの。

※A工事の変更及び追加は、原則不可とします。

※本区分表は、令和6年9月時点のものであり、今後の計画等により変更する場合があります。