

ららん藤岡 商業施設
テナント出店募集要項

商業施設 北棟 H区画（33.37㎡店舗）

株式会社藤岡クロスパーク 事業管理部

2026年8月

テナント出店募集 要 項

1. 趣旨

ららん藤岡は、上信越自動車道藤岡 I C に隣接する土地の有効利用を図る事により街の賑わいを演出し、ふれあいと安らぎの人・物・情報の発信基地としての発展を促進するため、藤岡市が取得した土地に藤岡市が建設した市有施設と株式会社藤岡クロスパークが建設した商業施設が併設している道の駅です。魅力と個性溢れる道の駅発展の未来図を弊社と共有でき、熱い想いで事業を行っていただける出店者を募集いたします。

2. 出店区画

商業施設 北棟 H区画

店舗面積 33.37㎡（約10坪）

店舗用途 飲食店舗

3. 出店申込

出店をご希望される法人の方は、弊社指定のテナント出店申込書をご提出して頂き、出店契約を締結して頂きます。

■応募資格

応募者は、次の条件を全て満たしている者としてします。

- 1) ららん藤岡の設置目的を理解するとともに、施設全体の運営方針に協調できること。
- 2) 弊社や他の出店者と協調、協力できること。
- 3) 安定した店舗経営能力を有していること。
- 4) 優良なサービスを提供できる能力を有していること。

■欠格事項

次のいずれかに該当する場合は応募資格がありません。

- 1) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続きをしている者。
- 2) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続きをしている者。
- 3) 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 条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者。
- 4) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当するものでないこと。
- 5) 国税、都道府県税及び市町村民税などを滞納している者。

■テナント出店契約期間

テナント出店契約期間は原則2年間とします。

但し、年度期（4月～3月）途中で4月～9月の間に店舗営業が開始した場合は、翌年の3月31日までを1年間の扱いとします。

10月～3月の間に店舗営業が開始した場合は、1年間の扱いとせず、営業開始月から3月までの残り月と、翌年度4月からの変則2年間を契約期間とします。

■テナント店舗契約面積

テナント店舗の契約面積は、店舗区画内壁芯・柱芯で算出した面積とし店舗区画内にある柱は、店舗契約面積に含みます。

4. 出店条件

1) 店舗の工事管理区分及び費用区分

A工事 管理会社負担工事

主に建築躯体・店舗区画工事・基本設備等の工事

電源1次側（計器含む）まで

水道1次側（計器含む）まで

B工事 出店者負担により、出店者の基本設計に基づき管理会社が設計施工

施設設備との関連、保守管理上必要となる工事

出店者の設計による電気・給排水・消防設備・空調等の設備変更や増設

C工事 出店店舗負担工事

主に上記を除く、出店者が設計施工する工事（内装工事等）

※出店者は店舗の設計内容を弊社までご提出下さい。

施設全体の調整、設備等の確認の為、設計内容の確認を行います。

工事区分	費用負担	設 計	施 工
A工事	管理会社	管理会社	管理会社
B工事	出店者	管理会社 ※一部出店者の選任業者	管理会社
C工事	出店者	出店者の選任業者	出店者の選任業者

※工種ごとの詳細な工事区分については別途協議とします

2) 営業保証金

商業施設北棟H区画のご出店に際し、弊社への営業保証金の支払が必要となります。

■営業保証金

店舗区画	営業保証金	支払期日
H区画	450,000円	本契約締結時

3) 必要諸費用

開業後、必要となる経費は下記のとおりとなります。

【毎月の費用】

■出店契約料（賃料）

月額固定	150,000円	(消費税別途)
------	----------	---------

■店舗水道光熱費（基本的な算出方法）

店舗区画	水道光熱費（電気・水道）	備 考
H区画	月末メーター検針	基本料金・電気料金負担

※店舗区画内の水道光熱費は、店舗専用メーターが設置されています。

水道メーター：弊社検針スタッフが毎月末に検針

電力メーター：毎月1日0:00に自動検針システムで検針

上記により確定した使用料等を基に弊社よりご請求いたします。

※水道料金は翌月請求、電気料金は検針システムの関係上、翌々月のご請求となります。

① 電気料金の算出方法

基本料金＋電力量料金

◎基本料金：基本料金単価×店舗契約電力（kW）×力率割引または割増

※店舗契約電力の決定方法は実量制に準じて算定します。

実量制とは、メーターで計量した過去1年間（当月と前11ヵ月）の電力ピークにより契約電力を決定する方法です。

力率割引・・・ $(185 - \text{力率}) \div 100$ ※力率100%の場合は、0.85を乗じる。（△85%）

※2026年6月時 基本料金単価 2,720.00円/kWh

※電力会社が単価を改定した場合、同時に変更改定いたします。

◎電力量料金：電力量料金単価等×店舗使用料電力量（kWh）

{（電力量料金単価±燃料費調整単価）+再生可能エネルギー発電促進賦課金単価+検針料金単価+共益負担金} ×使用電力量

※2026 年 6 月時 単価 24.63 円/kWh

※電力会社が各単価を改定した場合、同時に変更改定いたします。

※共益費負担金とは当施設では、共用部の照明、空調、電気設備その他施設全体の維持管理に要する費用について、各出店者の皆様にもご負担をお願いしております。このため、各店舗の電気使用量に応じ、1kWh 当たり 14.5 円の共益費負担金を電気料金に加算してご請求いたします。

※共益費負担金の単価は、施設の維持管理費用等を勘案し、必要に応じて見直す場合があります。

② 水道料金（基本料金＋使用料金）の算出方法

基本料金：メーター口径に関係なく、一律 1,500 円（消費税別途）

使用料金： 1 m³ ～ 2 0 m³ 単価 132 円（消費税別途）

2 1 m³ ～ 4 0 m³ 単価 154 円（消費税別途）

4 1 m³ 以上 単価 176 円（消費税別途）

L P ガス・・・施設指定業者（㈱シバヤマ）と直接契約していただきます。

※工事が必要な場合、事前に当社までご相談ください。

電話・インターネット回線・・・お客様自身で通信事業者と契約していただきます。

※工事が必要な場合、事前に当社までご相談ください。

■ゴミ回収負担金

店舗区画	店舗区分	ゴミ回収負担金	備 考
H 区画	飲食	3, 3 0 0 円／月	消費税別途

※ゴミ回収負担金は、店舗内から排出されるゴミ及び共用部の清掃ゴミ回収・駐車場清掃ゴミ回収・共用トイレ清掃ゴミ回収・ふれあい広場清掃ゴミ回収のそれぞれの費用を含み、他飲食店舗との均衡を加味し、決定しています。

■浄化槽清掃費

店舗区画	店舗区分	浄化槽清掃費	備 考
H 区画	飲食店	4, 8 0 0 円／月	消費税別途

■バス立ち寄り手数料

店舗区画	店舗区分	バス立ち寄り手数料	備 考
H 区画	飲食店	1 8 2 円／月	消費税別途

※旅行会社・バス会社等と立ち寄り契約を結び、送客手数料として大人 1 人あたり 1 0 0 円を支払っております。この手数料は弊社と店舗にて負担しております。手数料は毎年、各物販店舗の売上に応じて按分計算し算出しております。負担している店舗には誘客人数と予定時間を事前に通知いたします。

※掲示してある金額は、前店舗の実績です。

■害虫駆除費

原則、管理会社一括発注で弊社指定業者へ作業依頼しております。
弊社指定業者にて見積もりを行います。

【随時発生する費用】

■店舗売上金入金に係る必要品一式の購入費用（※オープン前必須）

店舗区画	購入費用一式	備 考
全店舗共通	3,900円	消費税別途

※毎日の店舗売上金入金に係る必要品一式は、下記のとおりとなります。

預り金通帳 800円×3冊 2,400円

売上日報 500円×3冊 1,500円

店舗在庫無くなり次第、随時管理事務所で追加購入をしていただきます。

■両替手数料

店舗区画	両替手数料	備 考
全店舗共通	500円／1回	消費税込

※店舗で必要な釣銭で、管理事務所内にある両替機を使用する際の手数料です。

原則、各店舗での両替が基本ですが、管理事務所での両替は緊急時の両替として使用してください。

※注意点：両替が多くなると想定されるゴールデンウィークや年末年始等の大型連休では、管理会社でも多めに両替金を準備しておりますが、できる限り各店舗でも釣銭の準備をして下さい。

※両替は1回あたり10万円以内とします。

■食品衛生管理計画・記録簿 購入費用

対象店舗	購入費用	備 考
飲食店	1冊455円	消費税別途

※保健所から営業許可証を得て営業している店舗は、毎月指定日に店舗の衛生状況を確認する記録簿を管理事務所へ提出していただきます。

弊社で用意してある保健所指定の記録簿を購入しご利用下さい。

※飲食店以外の場合、別様式となります。

【その他費用】

■テナント会費（年会費）

店舗区画	テナント会費	支払期日
全店舗共通	40,000円／年	開店月の翌月、以降毎年4月末

※出店にあたり「ららん藤岡テナント会」へ入会していただきます。

テナント会員の代表者は出店店舗のオーナーもしくは店長の1名とします。

(別紙 テナント会規約参照)

■店舗看板製作費

店舗看板製作費は、ご出店者のご負担により設置して頂きます。製作が必要な看板は、下記の通りとなります。

高速道路駐車場テナント店舗案内看板 (W1117×H1017)	1カ所
店舗入口上部看板	1カ所

※全ての諸経費は、変更となる場合があります。

※記載の金額は2026年8月1日現在のものとなります。

4) 営業条件

■店舗営業

1) 営業時間

営業時間は、原則として午前10時より午後7時迄の間としますが弊社と協議し決定。

2) 定休日

基本的には、年中無休体制となりますが弊社と協議し決定。

■施設内諸経費等について

1) 従業員駐車場の負担金はありません。

2) 店舗機械警備費用は、出店契約料に含みます。(機械警備用のセキュリティキーの追加発行費用は別途、出店者負担です)

3) 店舗区画内で使用する専用外線・有線放送は、直接出店者で契約して下さい。
なお、引き込み等の工事に関しては管理事務所へ必ずご相談ください。

4) その他、必要となる諸経費については管理会社までお問い合わせ下さい。

■売上金精算等について

1) 売上金精算方法

毎日の売上金は、当日(営業終了後)に預かり消費税を含めたクレジットカード売上等のキャッシュレス決済以外の現金全額を弊社管理事務所入口に設置の夜間金庫に預け入れする方法とします。

預け入れ方法は、弊社指定の売上専用日報にレシート日計表を添付、売上項目を記入します。売上金、売上日報、預かり金通帳を専用バッグへ入れ、管理事務所の夜間金庫へ投入していただきます。

2) 売上金返還方法

毎日お預かりします売上金は、毎月末に締め、翌月の10日に出店契約料及び水道光熱費、その他の諸経費を差し引き、弊社指定のご出店者口座へ振込

方法でご返還致します。

10日が金融機関休業日にあたる場合は翌営業日とします。

3) 指定金融機関

原則として、群馬銀行藤岡支店に専用口座を開設して頂きます。

群馬銀行藤岡支店に口座をすでに開設されている場合は、そのまま使用できますが、同行でも他支店の場合は、藤岡支店に口座を開設して頂きます。

■店舗損害保険について

出店時（開店時）に所定の損害保険に加入していただきます。

1) 店舗総合保険（火災保険、借家人賠償責任保険）

2) 施設内賠償責任保険

3) 生産物賠償保険（PL保険）

1～3については必須となります。その他保険は任意です。

※加入後、保険証券等の写しを弊社へ提出ください。

■その他

1) 出店者の直営とします。再委託は認めません。

2) 営業上必要な許認可の申請、取得は自ら行うこと。

※保健所への営業許可申請については弊社へ事前にご相談ください

3) 【エアコンの取り扱いについて】本物件内の天井埋込型エアコンは、前テナントの残置物（無償譲渡）となります。現況引き渡しにつき、賃貸人は性能の保証、および故障時の修理・交換の義務を負いません。入居後の保守管理、修理・交換費用、および退去時の処分費用はすべて賃借人の負担となります。なお、賃借人の費用負担にて最新機器への交換や撤去を行うことは可能です（事前承諾要）。

5. 審査

- 1) 出店者の選考は、弊社審査基準に基づき選考会議を行います。
- 2) 審査は必要に応じ、プレゼンテーション及びヒヤリングを実施します。
- 3) 選考会議において、いずれも不適切と認められた場合、追加募集を行う場合があります。
- 4) 次のいずれかに該当すると認められる場合は、選考の取り消しを行います。
 - ・応募書類の記載内容に、虚偽の記載があった場合
 - ・応募者が応募資格を満たさないことが判明した場合
 - ・その他テナント出店者として不適格な事項が認められた場合
- 5) 選考会議の構成
 - ・藤岡商工会議所
 - ・多野藤岡農業協同組合
 - ・藤岡市
 - ・株式会社藤岡クロスパーク

【審査基準】

審査要素	審査のポイント
① 基本コンセプト	ららん藤岡は、上信越自動車道藤岡ICに隣接する土地の有効利用を図る事により街の賑わいを演出し、ふれあいと安らぎの人・物・情報の発信基地としての発展を促進することが基本コンセプトである。 基本コンセプトを理解し、施設全体の運営方針に協調して運営できるか。
② 運営体制の構築	経営者、スタッフが業界においての経験を有し、マネジメント、衛生、接客などに精通した人材が適正に配置されているか。急遽、スタッフが欠員した場合等、不測の事態に対応できるバックアップ体制が構築されているか。また、各種法令を遵守するコンプライアンス体制が取れているか。
③ 事業計画の妥当性	業務実績をベースに想定される売上や収益の実現性に妥当性があるか。
④ 商品開発力	オリジナリティの溢れたメニューや商品等を開発する感性、能力、技術を有しているか。
⑤ 地域への波及効果	営業活動や従業員の雇用において、藤岡市又は近隣エリアに経済的な波及効果があるか。
⑥ 経営理念	地域貢献に対する経営理念があるか。また、それはスタッフ及び地域社会とも共有できるものか。
⑦ 財務状況	取引先への支払いはもとより、営業を継続するために、一定の財務内容や資金調達の裏付けを有しているか。
⑧ 総合評価	審査要素別の基準だけで審査が困難な点を総合的に判断し、評価を行う。

■質問の受付及び回答

本募集案件に関する質問は、次の方法により受付及び回答します。

1) 受付方法

質問書（様式 5）により、弊社問い合わせ先に提出してください。

2) 受付期間及び問い合わせ先

2026年9月1日（火）から2026年9月15日（火）まで（必着）

問い合わせ用ファックス：0274-24-8225

問い合わせ用 E-MAIL：contact@laranfujioka.com

※電話での対応は不可

3) 回答の方法

質問を受付後、2026年9月18日（金）までに原則として弊社ホームページで公表いたします（予定）。

ホームページアドレス：<https://www.laranfujioka.com>

4) その他

- ・上記の受付方法及び受付期間以外の質問は、一切受け付けません。
- ・回答済みの同内容の質問については回答しません。
- ・質問への回答によって、本要項を加筆、修正したものとなります。
- ・回答の内容に疑義がある場合でも、それ以上の質問には応じられません。

6. 出店申込書の提出

■提出書類

応募者は、以下に定める応募書類を郵送又は持参により期間内に提出してください。

1 応募書類	(ア) 道の駅ららん藤岡商業施設 北棟H区画 出店申込書(様式1) (イ) 会社・店舗概要書(様式2) (ウ) 主要な店舗に係る実績一覧(様式3) (エ) 出店計画書(様式4) (オ) 質問書(様式5) ※(オ)に関しては、本要項5にて提出済みの原本 (カ) 定款 (キ) 登記事項証明書(発行から3カ月以内) (ク) 納税証明書 (ケ) 財務諸表 【貸借対照表及び損益計算書(直近3年分)】
2 応募受付期間	2026年9月1日(火)～2026年9月30日(水)まで(必着) 受付時間：午前9時から午後5時まで
3 応募受付場所	株式会社藤岡クロスパーク管理事務所(道の駅ららん藤岡内) TEL 0274-24-8220 〒375-0005 群馬県藤岡市中1131-8
4 提出方法	郵送又は持参 ※配達証明付き書留郵便とし、受付期間までに必着とします。
5 提出部数	各1部
6 備考	・提出した書類の差し替えは原則として、認めない。ただし、弊社から修正等の要請があった場合は、この限りではありません。 ・提出書類のほか、必要に応じて別の書類の提出を求めることがあります。

7. その他

- 1) 選考後、出店申込書及び出店計画書記載の内容を基に出店に向けて出店契約書の締結協議を予定しています。
- 2) 上記協議開始後の辞退にあっては、事業の進捗状況により、発生する費用について負担していただく場合があります。
- 3) 出店契約締結後に出店者の過失、管理上の不備によって生じた損害・破損・毀損

などの補償及び補修費用は出店者の負担となります。また、退店する場合は出店者側で工事、設置したものすべてを撤去し、原状回復した後に引き渡していただきます。

- 4) この公募に参加するための費用はすべて応募者の負担とします。
- 5) 本要項に記載のある事項のほか、記載のない事項、疑義等については、出店契約締結に向けた協議の中で修正、調整、決定します。
- 6) 店舗の営業開始日は2026年12月11日（金）を予定しています。
- 7) 本要項の内容に重大な変更が生じる場合、弊社ホームページにて適宜公表します。
(<https://www.laranfujiooka.com/>)

■お申込先・お問い合わせ先

株式会社藤岡クロスパーク 事業管理部

〒375-0005 群馬県藤岡市中 1131-8

FAX 0274-24-8225

<https://www.laranfujiooka.com/>