

石垣空港国内線旅客ターミナルビル

物販・飲食・サービステナント募集要項

石垣空港ターミナル株式会社

石垣空港国内線旅客ターミナルビル物販・飲食・サービステナント募集について

石垣空港ターミナル株式会社

1. ビルの概要

- | | |
|---------|--------------------------------|
| (1)名 称 | 石垣空港国内線旅客ターミナルビル |
| (2)事業主体 | 石垣空港ターミナル株式会社 |
| (3)所在地 | 沖縄県石垣市字白保 1960 番地 104 |
| (4)建物構造 | 鉄筋コンクリート造 4 階建て 延床面積約 12,164 ㎡ |

2. テナント募集概要

(1)募集業態

物販店、飲食店、サービス店

(2)募集区画数

- | | |
|-------|-------|
| 物販店 | 19 区画 |
| 飲食店 | 4 区画 |
| サービス店 | 1 区画 |

(3)募集スケジュール

- | | |
|-------------|-----------------------------------|
| ・応募受付期間 | 2025 年 5 月 12 日 から 2025 年 7 月 4 日 |
| ・一次(書類)審査結果 | 2025 年 8 月 1 日 |
| ・二次(面接)審査期間 | 2025 年 8 月(予定) |
| ・テナント決定 | 2025 年 9 月(予定) |

3. 応募者の参加資格

応募者は、次の(1)及び(3)、もしくは(2)及び(3)の要件を全て満たすこととします。

(1)八重山圏域事業者参加資格

- ①2025 年 4 月 1 日現在、八重山圏域(石垣市、竹富町、与那国町)内に本社住所を有する法人。

※本要件を満たすフランチャイズ形式による出店も可とします。

(2)八重山業者を除く事業者参加資格

- ①2025 年 4 月 1 日現在、八重山圏域を除く日本国内に本社住所を有する法人。

(3)共通参加資格

- ①事業に必要な法令に基づく許可を有する者または許可を得ることが確実な者。なお、営

業開始前日までに、その写しを当社に提出すること。

- ②過去 3 年間の営業において法令に違反し、または罰則を受けたことがないこと。
- ③法人税または法人市町村民税の滞納がないこと。
- ④会社更生法に基づく更生手続開始の申立をしていない者または申立をされていない者であること。
- ⑤民事再生法に基づく再生手続開始の申立をしていない者または申立をされていない者であること。
- ⑥破産法に基づく破産手続開始の申立をしていない者または申立をされていない者であること。
- ⑦暴力団等の反社会勢力、またはその組織でないこと。
- ⑧営業時間を遵守し、年中無休で営業できること。
- ⑨責任者(店長等)が常駐、もしくは短時間(45 分以内)で空港に来ることができ、不測の事態におけるお客様への対応、当社の指示等に即応できること。
- ⑩空港ビルの公共性および特殊性を理解し、旅客等の空港利用客へのサービスに寄与できること。
- ⑪当社主催で行われる防災・保安等の空港内催事活動に積極的に参加できること。
- ⑫航空機遅延や荒天による営業時間延長等に対応できること。
- ⑬他の入居事業者と協調、協力ができること。
- ⑭感染症が国内外で流行した際に感染対策に協力できること。
- ⑮店舗コンセプトを実現でき、商品の取扱いに制限がある中においても、空港利用客のニーズの把握に努め、季節に合わせた商品の提供や地元特産品のアピール、活性化に貢献できること。
- ⑯適格請求書(インボイス)発行事業者であること。
- ⑰入居後は当社が定めている什器の高さやリースラインを厳守できること。
- ⑱当社が貸与する P O S レジシステムを適切に使用・管理することができること。
- ⑲定期的に清掃を行い、店舗区画内を清潔に保つことができること。

4. 募集業種及び区画

募集区画は次のとおりとし、1 事業者につき複数区画の組み合わせによる応募も可能とします。なお、選定された入居者の店舗の配置及び割り当てる区画数・面積は、選定の過程で全体のバランスを考慮しながら決定いたしますので、応募時の内容と異なる場合があります。

(1)募集業種

- ① 1 階物販店 ※下表区分に取扱い対象外商品を定める場合もあります。

番号	取扱商品区分
①	菓子類
②	加工食品類
③	生鮮食品類
④	*酒類
⑤	飲料類
⑥	宝飾
⑦	工芸
⑧	雑貨類
⑨	服飾類
⑩	竹富町特産品
⑪	与那国町特産品
⑫	その他

※酒類は、冷蔵ショーケース等にて冷やした状態での単品販売(缶ビールなど)はできません。常温での販売や化粧箱を利用したの販売のみ可とします。但し、要冷蔵品は除きます。

② 1 階飲食店

業種	営業品目の目安
軽飲食	コーヒー等喫茶系メニュー、トロピカルジュース等各種ドリンク、アルコール飲料、スイーツ等大がかりな設備不要で対応可能なメニュー
重飲食	八重山そば等麺類、丼物、定食物、特産品を使用した料理等、業務用のオーブン、排水設備、ダクト等を要する飲食類

③ 2 階サービス店

業種	営業品目の目安
サービス	マッサージ、ネイルサロン、美容・理容室等

(2)区画数

① 1 階物販店

区画番号	1 区画当たり 専有面積	区画番号	1 区画当たり 専有面積
N-001	15.02m ²	S-001	15.02m ²
N-002	15.02m ²	S-002	15.02m ²
N-003	15.02m ²	S-003	15.02m ²
N-004	15.02m ²	S-004	15.02m ²
N-005	15.02m ²	S-005	15.02m ²
N-006	15.02m ²	S-006	15.02m ²
N-007	13.62m ²	S-007	12.52m ²
N-008	15.50m ²	S-008	11.29m ²
N-009	15.50m ²	S-009	11.93m ²
		S-010	7.61m ²

※八重山業者を除く県内業者の応募については、オリジナル商品全般(八重山業者の運営する物販店と商品が重複しないもの)を扱うこととします。

② 1 階飲食店

区画番号	1 区画当たり 専用面積
N-101	20.54m ²
N-102	22.08m ²
N-103	25.57m ²
S-101	39.61m ²

③ 2 階サービス店

区画番号	1 区画当たり 専用面積
2F-001	31.50m ²

5. 契約条件

(1)契約形態

定期建物賃貸借契約

(2)契約期間

物販店及び飲食店 2026 年 4 月 1 日 から 2029 年 3 月 31 日 3 年間

サービス店 2026 年 4 月 1 日 から 2027 年 3 月 31 日 1 年間

※入れ替えに伴い、経年劣化等に起因して当社による店舗区画補修作業等が必要と判断される場合は、契約始期が変更となる場合がありますので、予めご了承ください。

(3)契約面積

契約面積は、次のとおりとします。

区分	契約面積
物販店	上記 4.(2)に示す専有面積 × 共用通路負担率 1.20
飲食店	上記 4.(2)に示す専用面積 × 共用通路負担率 1.50
サービス店	共用通路負担率の適用なし

※専有面積の算出は、通路境界線と壁芯、柱芯計算により算出した面積(室内柱面積を含む)とします。

(4)賃料

最低保証額付売上げ歩合制とします。毎月の売上額(税抜)に歩合率を乗じた金額を歩合賃料として徴収しますが、歩合賃料が最低保証額を下回った場合は、最低保証額を徴収します。

歩 合 賃 料：売上×歩合率(消費税別途)

最低保証額：月額㎡単価×契約面積(消費税別途)

【歩合率と月額㎡単価】

区分	歩合率	月額㎡単価
物販店	9.2%	10,000 円
飲食店	10.2%	10,000 円
サービス店	15.2%	6,000 円

※取扱う商品・サービスによっては協議のうえ歩合率を変更する場合があります。

(5)営業日

年中無休

(6)営業時間

物販店 原則 7 時 30 分 から 20 時 00 分まで

飲食店 原則 9 時 00 分 から 20 時 00 分まで

サービス店 原則 9 時 00 分 から 20 時 00 分まで

※ただし、ダイヤの変更や出発遅延便の発生により、最終出発時刻が 20 時 00 分を超える場合は、最終出発時刻の 15 分前まで営業を延長していただきます。なお、延長の判断は当社が行います。

(7)売上管理

原則、当社指定の POS レジシステム(有償)を使用し、同端末にて売上計上をしていただきます。

※売上金の管理については、入居者が行ってください。

※空港内店舗の決済方法統一のため、各種キャッシュレス決済の使用申込みをしていただきます。

(8)管理費

ターミナルビル共用部分の維持管理に係る経費を管理費として徴収します。

管理費:月額 3,600 円/㎡ × 契約面積(消費税別途)

(9)直接費

各店舗内に係る電気料金、上下水道料金、通信費等は、当社規定の基準にて入居者が別途負担します。

(10)敷金(予約金)

本契約に基づく債務を担保するため、敷金を無利息の預り金として徴収します。また、敷金は予約金として下記の方法により納付して頂きます。なお、予約金は、本契約締結時まで無利息でお預かりし、本契約締結と同時に敷金に振替充当いたします。

敷 金：最低保証額(月額) × 6 か月分

振込時	振込額
基本合意書締結時	100%

※開店日の 30 日前までに出店を取りやめる場合は、敷金の 30%相当額を違約金として頂きます。開店日の 29 日前以降の出店の取り消しの場合は、お預かりした予約金の全額を違約金として頂きます。

(11)店舗の内装工事費

各店舗内の内装仕上げ及び設備の変更にかかる費用は、入居者負担とします。なお、変更する際は、予め当社の承諾が必要です。

(12)その他経費

a.P O S レジシステム使用料(定額)

※レジスターは当社指定機器を有償で貸出しします。指定機器の種類、金額は入居決定した事業者へ別途通知します。

b.厨房衛生管理費(飲食店のみ)

以下の使用料については、希望する場合のみ発生する経費です。

c.倉庫使用料(定額)

d.電話回線使用料(定額)

e.電話機使用料(定額)

f.インターネット回線使用料(定額)

(13)その他

- ・入居者およびその従業員には、当社の定める管理規則、関係諸法規及び行政官庁等の指示を遵守していただきます。
- ・営業業種、取扱品目は、当社との協議により定めたものに限り、これらの追加・変更については、当社の承諾が必要です。
- ・賃貸物件を転貸したり、賃借権・営業権などを第三者に譲渡したり、担保に供することはできません。
- ・営業上必要な許認可の申請、取得は入居者自ら行い、費用は入居者負担となります。
- ・各店舗に係る火災保険及び動産保険等の損害保険は入居者自ら加入し、保険料は入居者負担となります。

6. 応募方法

応募者は、下記に定める応募書類を、応募受付期間内に「(3)提出先及び問い合わせ先」に記載する E-Mail アドレス宛に提出して下さい。

(1)応募書類

①出店申込書(様式 1)	1 部
②出店希望者概要書(様式 2)	1 部
③代表者履歴書(様式 3)	1 部
④出店計画書(様式 4)	1 部
⑤借入金明細(様式 5)	1 部
⑥定款の写し及び履歴事項全部証明書(発行から 3 か月以内)	各 1 部
⑦貸借対照表及び損益計算書(直近 3 か年分)※勘定科目内訳も添付のこと。	各 1 部
⑧法人税申告書一式の写し(直近 3 か年分)※別表を含む。	1 部
⑨法人税(その 3 の 3)、法人県民・市町村民税の納税証明書(直近 1 か年分)	各 1 部

※提出された①から⑨の応募書類は、審査の結果に関わらず返却いたしません。

※①から⑤の応募書類は、マイクロソフト Excel 形式での提出(PDF 変換不要)、⑥から⑨の応募書類は、PDF データに変換して提出してください。

※場合によっては、提出していただいた書類に付随して、当社が必要とする書類の提出を求めることがあります。

※提出された資料に不備がないことを確認したのち、当社より整理番号を通知するメールを送付いたします。

(2)応募受付期間

2025 年 5 月 12 日(月) 0 時 00 分 から 2025 年 7 月 4 日(金) 17 時 00 分まで

※募集要項の内容についてご質問のある場合は、質疑書に記入いただき、E-Mail のみにて

受付いたします。なお、ご質問については、応募受付開始日から 2025 年 6 月 27 日(金) 17 時 00 分までの間に、今回の募集要項についてのみ受け付けます。

(3)提出先及び問い合わせ先

石垣空港ターミナル株式会社 総務課

E-Mail: iat.tenantkoubo2025@ishigaki-airport.co.jp

(4)選定結果の通知及び入居者の公表

選定された整理番号を当社 WEB サイト(<https://www.ishigaki-airport.co.jp>)にて公表いたします。なお、審査の内容に関する問い合わせには一切お答えできません。

(5)選定の取り消し

次のいずれかに該当すると認められる場合は、当該入居者の選定を取り消します。

- ①応募書類の内容に虚偽の記載があった場合
- ②応募者の参加資格を満たさなくなった場合
- ③その他テナント営業者として不適格な事項が認められた場合

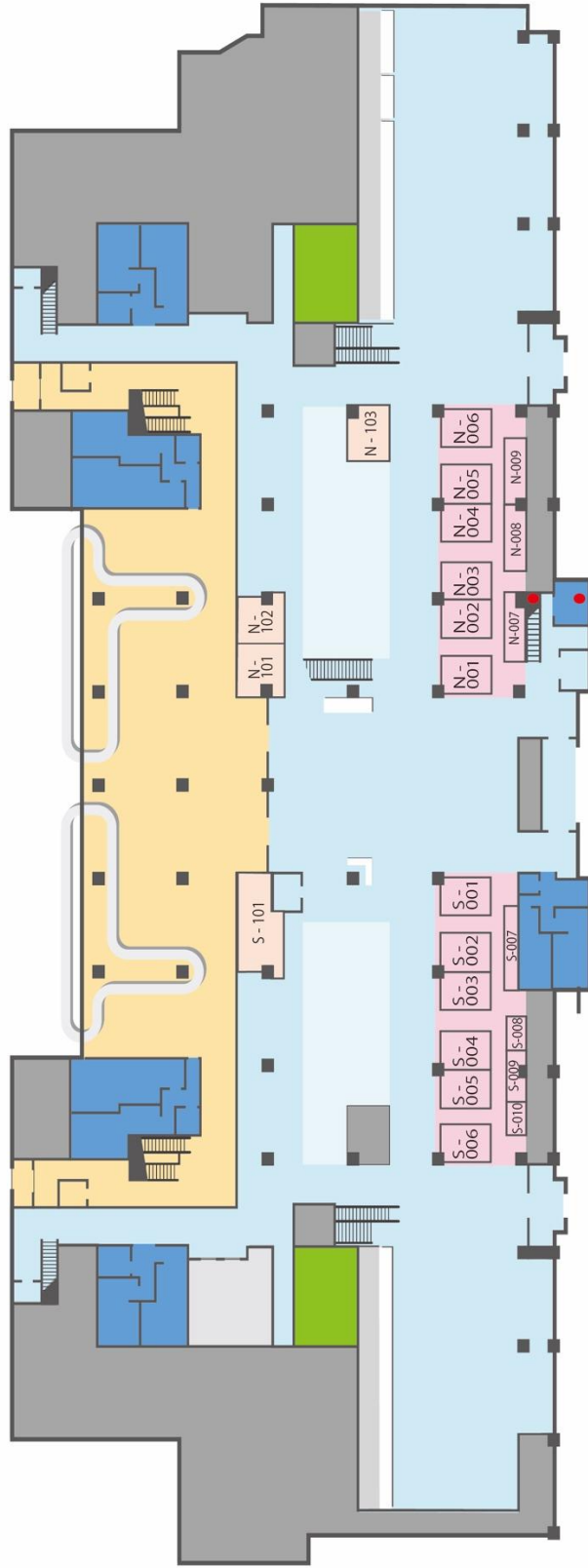
7. 留意事項

応募者は、以下の項目に了承のうえ、応募して下さい。

- ・今後、石垣空港国内線旅客ターミナルビル拡張計画に伴い、契約期間中に店舗区画移動が必要となった場合は、当社から一時的に営業休止を指示する場合があります。その点予めご了解のうえ、ご応募ください。
- ・石垣空港国際線旅客ターミナルビル搭乗待合室内に整備した店舗区画に、免税店(DUTY FREE SHOP)を誘致予定です。

以上

1F



↑至国際線旅客ターミナルビル

2F

