



合同会社

MATRIX

ここから始まる
北海道
札幌屋台村（仮名称）

出店条件確認事項

2025年1月10日



- 01** スケジュールについて
- 02** 出店条件について
- 03** 営業ルールについて
- 04** 説明会及び申込について
- 05** 面談及び試食会について
- 06** 契約について

札幌屋台村 (仮称)

スケジュールのご確認



合同会社

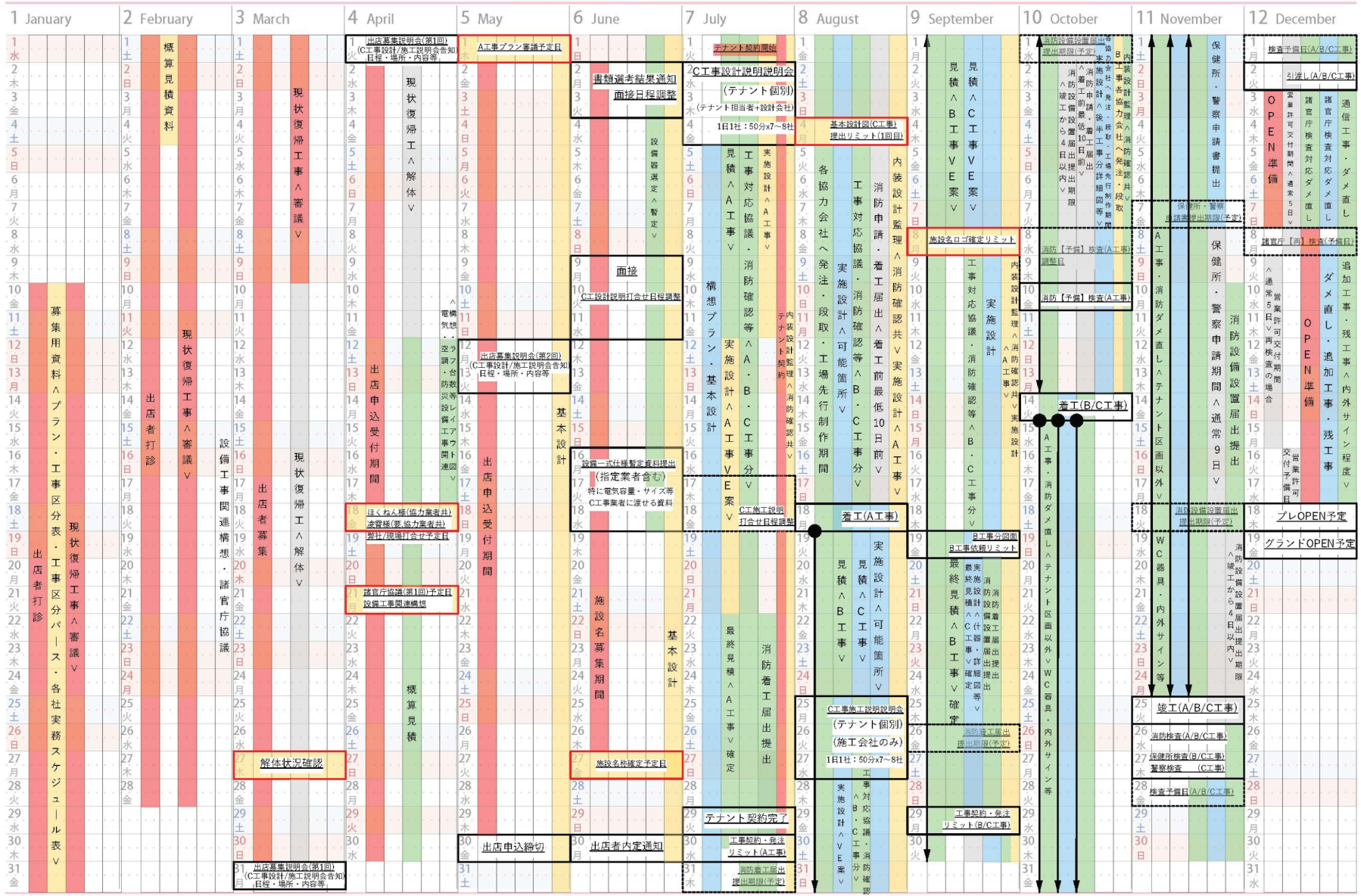
MATRIX

出店決定までのスケジュール

※土日祝・夜間：騒音工事不可(上階マンション) ※日中騒音工事許可依頼(1Fテナント) ※記載内容は計画予定段階の為、変更の可能性有り

仮) 札幌屋台村 開業までのスケジュール(設計・施工メイン)

MATRIX様/テナント様 凌霄様/【指定業者】ガス会社(ほくねん様)・通信会社(USEN様) テナント指定業者様 弊社 その他



※構想プラン：最低限(平面図/展開図スケッチ程度でも可【仕上りが判るもの】)/天井図/スケッチ程度でも可【照明レイアウト・器具品番・電気容量・コンセントレイアウト/給排水給湯位置/厨房器具名称等アバウト記載でOK】)※要,必要

※基本設計：最低限(仕上表【品番共】/平面図/展開図/天井図【照明レイアウト・器具品番・電気容量・コンセントレイアウト/給排水給湯位置/厨房器具名称等記載】)※要,必要

※実施設計：B工事分実施設計最低限(基本設計図+厨房図/厨房器具図等メーカー・仕様判るもの)※要,必要

※実施設計：C工事をB工事に依頼した場合(収拾がつかない為、不可)最低限B工事に依頼の前に(基本設計図+厨房図/厨房器具図等メーカー・仕様判るもの/詳細スケッチ/仕器スケッチ等納まりが判るもの)※要,必要

※実施設計：C工事をB工事に依頼した場合(収拾がつかない為、不可)最低限発注前(基本設計図+厨房図/厨房器具図等メーカー・仕様判るもの/詳細図/仕器図一式)※要,必要

2025/01/15(8h) 2025/01/20(5h改訂) 2025/01/23(8h改訂)

2025/03/26(5h改訂) 2025/04/11(0.5h改訂)

PROTECT GUARD CELEBRATION DESIGN

出店までのスケジュール 詳細

① 出店者募集説明会

令和7年3月31日・4月1日・5月12日、5月13日の4日間/14：00より開始（約2時間を予定）

会場 札幌市白石区東札幌5条1丁目1-1

札幌産業支援センター

① 書類選考結果通知・面談日程調整

令和7年5月30日申込締切後に選考結果と面談日程を令和7年6月3日（火）までにメールで送信いたします。

面談、試食会はスケジュールの通りになりますので、お時間のご調整をお願い致します。

メール matrix.three2024@gmail.com

② 面談

日程：R7年6月9日（月）～11日（水）/ 10:00～17:00（各1時間を予定）

会場：札幌市南区民センター 住所：札幌市南区真駒内幸町2丁目2-1

③ 内定通知・設計説明会日程調整

6月30日（月）に、内定のご連絡をメールでさせていただきます。

あわせて、契約に必要な『出店合意書』を送らせていただきますので、ご対応お願いいたします。

設計説明会のご連絡をいたします。

④ 入金期日（賃貸契約時初回費用）

契約におきまして、事業者指定口座へのお振り込みをお願いいたします。

×切は7月25日（金）とさせていただきます。

⑤ 設計説明会

日程：7月2日（火）～4日（木）を予定

会場：札幌市南区民センター

住所：札幌市南区真駒内幸町2丁目2-1

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

合同会社

MATRIX

札幌屋台村 (仮称)

出店条件について



合同会社

MATRIX

出店条件について

I. 契約関連		
1	契約形態	飲食店17店舗 借地借家法の適用のない賃貸借契約 バー・スナック5店舗 定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条1項における更新のない契約）
2	契約期間	契約開始日：引渡日（BC工事着工の2025年10月頃予定） 契約終了日：2028年9月頃予定（営業開始から 約3年後）
3	営業開始日	2025年12月20日頃予定
4	契約期間内の中途解約	途中解約は不可

1. 契約内容

(1) 飲食店17店舗の契約形態は借地借家法の適用のない賃貸契約

バー・スナック街5店舗の契約形態は借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約とします。[契約締結スケジュール（予定）]

2025年7月頃 建物賃貸借契約書締結

(2) 契約期間は上記の通りとし、期間満了と共に契約終了とさせていただきます。契約期間内の解約は原則できません。

(3) 契約期間内においては、家賃及び売上歩合利率等の改定は行わないものとします。

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

合同会社

MATRIX

出店条件について

II. イニシャルコスト（開業前経費）		※消費税別途（敷金以外）／ 支払時期の記載がない項目は、本契約締結時にお支払
1	保証金（※非課税）	A区画飲食店 1,000,000円 B区画飲食店 1,200,000円 バー・スナック 300,000円 預託時期： 契約締結時（2025年7月中旬頃予定）
2	施工管理費	全店舗共通でテナント負担B・C工事代金の10%（厨房機材は除く） 支払時期： B・C工事の見積書確定後
3	初回宣伝広告費	飲食店 300,000円 バー・スナック 100,000円 支払時期： 契約締結時（2025年7月中旬頃予定）
4	その他開業前経費	工事区分に基づく費用 （注1） C工事を事業者指定業者で行う場合は設計管理費として工事代金の10% （注2） C工事を別業者が行う場合は内装監理費として工事代金の10% 支払時期： C工事見積確定後
5	前家賃（R7年11月分）	契約締結後のB・C工事期間中は家賃のみ（R7年10月分の家賃は免除します。）
6	家賃保証（USEN家賃保証）	原則家賃保証として、事業者指定の保険会社に参加していただきます。 保険金額は1か月の賃料・広告費・共益費を予定（初回のみ） ※家賃保証が不可の場合は、別途協議いたします。

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

合同会社

MATRIX

出店条件について

- 1.保証金
保証金は契約上の義務を履行することを保証するため、出店期間中無利息にて預託していただきます。
- 2.施工管理費
22店舗の複合施設工事のため、現場の管理費として各テナントが負担するB・C工事代金の10%を負担していただきます。
- 3.初回広告宣伝費
開業初期の大々的な宣伝広告のための費用として、負担していただきます。
- 4.その他の開業前経費
別途定める工事区分に基づき、下記のとおり負担していただきます。
(1) C工事を事業者指定業者で行う場合は設計管理費として工事代金の10%
(2) C工事を別業者が行う場合は内装監理費として工事代金の10%
5. 家賃保証（保険）
家賃保証として、事業者指定の保険会社に参加していただきます。保険金額は1か月分の賃料・宣伝広告費・共益費を予定しています。
保証料の負担は初回のみ。
万が一、保証審査がNGとなった場合は、別の方法をご提案いたします。

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

合同会社

MATRIX

飲食店 イニシャルコスト合計（賃貸契約締結時の初回費用）

1.飲食店A区画	
保証金（非課税）	1,000,000円
初回宣伝広告料（税別）	300,000円
家賃保証料（税別）	230,000円
前家賃（R7年11月分）（税別）	120,000円
施工管理費（税別）	見積額の10%
その他の開業前経費（税別）	見積額の10%
合計（税別）	1,650,000円～

1.飲食店B区画	
保証金（非課税）	1,200,000円
初回宣伝広告料（税別）	300,000円
家賃保証料（税別）	260,000円
前家賃（R7年11月分）（税別）	150,000円
施工管理費（税別）	見積額の10%
その他の開業前経費（税別）	見積額の10%
合計（税別）	1,910,000円～

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

合同会社

MATRIX

バー・スナック イニシャルコスト合計（賃貸契約締結時の初回費用）

1.バー・スナック（※その他の開業前経費は除いています。）	
保証金（非課税）	300,000円
初回宣伝広告料（税別）	100,000円
家賃保証料（税別）	110,000円
前家賃4（R7年11月分）	60,000円
施工管理費	見積額の10%
その他の開業前経費	見積額の10%
合計	570,000円～

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

合同会社

MATRIX

III. ランニングコスト（開業後月額経費）※消費税別途		
1	飲食店A区画 固定家賃＋売上歩合 店舗番号 1・2・3・4・5・6・9・10・11・12 (契約面積36㎡/10.89坪)	固定家賃 月額 120,000円 売上歩合 月売上250万円を超えた部分については8% 月売上350万円を超えた部分については5% 月売上450万円を超えた部分については3%
2	飲食店B区画 固定家賃＋売上歩合 店舗番号 7・8・13・14・15 (契約面積45.20㎡/13.67坪)	固定家賃 月額 150,000円 売上歩合 月売上250万円を超えた部分については8% 月売上350万円を超えた部分については5% 月売上450万円を超えた部分については3%
3	バー・スナック 家賃 (契約面積18.48㎡/5.59坪)	固定家賃 月額 60,000円

1. 飲食店家賃（A区画36㎡/10.89坪・B区画45.20㎡/13.67坪）

- (1) 家賃には、A・B区画別に固定家賃（前頁記載）をお支払いいただきます。（支払は前家賃方式）
 - (2) 固定家賃にプラスして月売上高（前月実績）に対する歩合割合に応じて歩合家賃を前頁に記載のとおりにお支払いいただきます。
- ※歩合賃料は前月の税抜売上実績より算出してご請求いたします。

＜家賃計算例＞ 税抜月売上330万円あった場合

A・B共通利率 250万円を超えた80万円に対して8%＝64,000円

A区画が月売上330万円あった場合の当月家賃は固定120,000円＋64,000円＝184,000円となります。

B区画が月売上330万円あった場合の当月家賃は固定150,000円＋64,000円＝214,000円となります。

2. バー・スナック家賃（契約面積18.48㎡/5.59坪）

前頁に記載のとおり固定家賃

（注）賃貸契約締結後の固定家賃はテナント側負担のB・C工事開始時の令和7年9月分（R7年8月末支払）からお支払いいただきます。

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

III. ランニングコスト（開業後月額経費）※消費税別途		
4	共益費	飲食店 80,000円 バー・スナック 30,000円
5	宣伝広告費	飲食店 30,000円 バー・スナック 20,000円
6	販売促進費	税抜売上上の0.5%

4. 共益費

トイレ清掃・トイレ備品・管理人・共用トイレ上下水道・共用電気（休憩室・女子更衣室・トイレ、エントランス）
お客様専用駐車場負担分・送迎バス運行維持管理・施設補修等のための費用を前頁に記載のとおり負担していただきます。

5. 宣伝広告費

開業後の宣伝広告費用として前頁に記載のとおり負担していただきます。

6. 販売促進費

開業後の販売促進活動の為の費用として、前月の税抜売上を基に前頁に記載のとおり負担して頂きます。

（注1）共益費、宣伝広告費は固定家賃同様に前払いにて請求いたします。

（注2）販売促進費は前月の税抜売上実績より算出して請求いたします。

III. ランニングコスト（開業後月額経費）※消費税別途		
7	レジ管理システム使用料	レジシステムに関しては、事業者指定のレジシステムを導入
8	テナント会費	本契約時までに決定予定
9	別途契約となる月額費（調整中） 【※使用は任意】	職員用駐車場（予定） 月額11,000円

7. レジ管理システム使用料

事業者指定の会社と個別契約をして頂きます。使用料及び決済手数料は調整中のため、後日お伝えします。

8. テナント会費

店長会の運営、テナント懇親会の開催、ES（従業員満足度）向上の施策、従業員休憩室の設備改善、各種研修の実施等の費用を負担して頂きます。

（金額は本契約時までに決定予定です。）

9. 別途契約となる月額費（調整中）【※使用は任意】

職員駐車場： 駐車場を利用される場合は、上記の通りに使用料をお支払い頂きます。

出店条件について

Ⅲ. ランニングコスト（開業後月額経費）※消費税別途／営業開始日から起算

10	その他の開業後経費（調整中）	水光熱費（水道、電気、空調、ガス）、通信費、食品衛生検査費用、損害保険料（火災・食中毒等）、真駒内商店街振興会 加盟料 等
----	----------------	---

10. その他の開業後経費（調整中）

（1）出店場所で使用する上下水道、電気、冷暖房空調、ガス等に要する経費は、使用状況に応じて実費を負担して頂きます。

- ・上下水道（専有部分）各店舗に個メーターを設置し、毎月検針し請求いたします。
- ・電気（専有電気）各店舗に個メーターを設置し、毎月検針し請求いたします。
- ・電気（共用電気）共用部分の使用面積に応じて按分し、毎月請求いたします。
- ・ガス（専有ガス）各店舗それぞれガス会社（ほくねん）と個別に契約していただきます。
- ・ガス（共用ガス）当施設の空調ガス（冷暖房GHP）は共用部分の使用面積に応じて按分し、請求いたします。

（2）出店場所で発生する一般廃棄物、資源化ごみ及び瓶・缶・ペットボトルの処理については、下記のとおり費用を負担していただきます。
（ただし、廃食油については各自責任をもって処理するようお願いいたします。）

- ・飲食店 月額10,000円（税別）
 - ・バー・スナック 月額 5,000円（税別）
- ※投棄する袋数に上限はありません。

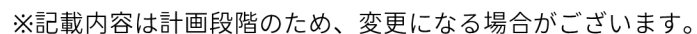
（3）衛生管理を徹底する為、全店食品検査制度に基づき検査を受けて頂き、その費用を別途定める方法で負担して頂きます。

（4）火災、盗難等や他人への損害賠償及び賠償責任を担保する為に施設賠償責任特約・借家人賠償責任特約（補償額1000万円以上）・生産物賠償責任特約（一人当たり1000万円以上の補償があるもの）付きの店舗総合保険に加入し遅滞なく保険証書の写しを事業者へご提出ください。
※バースナック店舗は生産物賠償責任特約は不要

（5）営業開始日以降に店名変更等により案内板等の書き換えが必要になった場合は、その費用を負担して頂きます。

合同会社

MATRIX



札幌屋台村 (仮称)

営業ルールについて (予定)



合同会社

MATRIX

営業ルール（予定）について（現在運営規定作成中）

1. 営業に関して

(1) 営業時間・休業日

事業者が定める営業時間・休業日を遵守して頂きます。

現在のところ、本施設の営業時間・休業日は下記の通りに予定しています。

[営業時間] 飲食街11:00 ～ 24:00（予定） バー・スナック街 協議の上、決定

※飲食街全店営業するコアタイム：17:00 ～ 23:00

※ランチタイムは協議の上、決定します。

[休業日] 年中無休（設備点検日等を除く）

※定休日の設定については、週 1 休まで応相談

（但し、照明を消さない等、フロアの賑わいを損ねないこと）

※但し、一部業種業態によって営業時間が異なる場合がございます。また今後、上記営業時間・休業日は変更になる場合がございます。

(2) 営業種目・主要取扱品目

基本的に北海道産物を原材料とし、地場産食材のPRを行うとともに地元産物を積極的に活用することとします。

営業種目及び主要取扱品目（主要メニュー）は、事業者と具体的に取り決めたものに限らせて頂きます。

また、生ビールは事業者の指定するメーカーの取り扱いしていただきます。

なお、酒類の仕入れについては事業者指定の酒類販売業者と契約していただきます。

※瓶ビール、クラフトビールの取り扱いに関しては、指定はございません。

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

合同会社

MATRIX

営業ルール（予定）について（現在運営規定作成中）

1. 営業に関して

(3) 売上報告

事業者指定のシステムを利用し、売上を毎月報告して頂きます。

(4) 席料

本施設は食べ歩きやハシゴ酒を楽しむ施設であるため、チャージ料金設定は不可とします。

2. その他

(1) 駐車場・駐輪場

本施設に従業員用駐車場を予定しております。

(2) 休憩室

本施設では女子従業員更衣室及び従業員用休憩室を設置する予定です。

(3) 連帯保証人

契約には事業者の指定する保証会社との契約が必要ですが、さらに連帯保証人をお願いする場合があります。

(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の上、開店2週間前までにその写しを提出して頂きます。

(5) 権利譲渡等の禁止

出店者は契約に基づき、権利の全部又は一部について、第三者に譲渡、転貸又は担保の用に供する等の処分をすることはできません。

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

合同会社

MATRIX

札幌屋台村 (仮称)

説明会及び申込について



合同会社

MATRIX

説明会及び申込について

①説明会日程

2025年3月31日（月）4月1日（火）・5月12日、5月13日の4日間、14:00～16:00 までの約2時間を予定しております。
集団説明会を予定しておりますので、時間厳守のご協力をお願いいたします。

②場所

札幌市白石区東札幌5条1丁目1-1
札幌市産業振興センター
※センター内に有料駐車場がございます。

③注意事項

会場の都合上、1社につき2名までとさせていただきます。

④出店申込について

令和7年1月15日より受付開始いたしますので、出店申込をされる方は令和7年5月30日（必着）までにメールか郵送にて提出をお願いします。
メール：matrix.three2024@gmail.com

郵送先

〒062-0032 札幌西岡2条郵便局留
(札幌市南区真駒内上町3丁目2番14号B1)
(合同会社MATRIX 宛)

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

合同会社

MATRIX

札幌屋台村 (仮称)

面談について



合同会社

MATRIX

面談について（書類審査通過者）

①日程

R7年6月 9日（月）～ 11日（水）の までの3日間、10:00 ～ 17:00 までの各1時間を予定しております。
集団での面談を予定しておりますので、時間厳守のご協力をお願いいたします。

②場所

札幌市南区真駒内幸町2丁目2-1 札幌南区民センター
部屋番号は追って通知します。
※お車でお越しの方は、周辺のコインパーキングをご利用ください。

④お持ちいただくもの

いただいた出店申込書をベースにお話しさせていただきます。
筆記用具をご持参ください。

⑤注意事項

原則、書類選考を通過された全ての申込者様にお越しいただきますので、
日程調整のほどよろしくお願いいたします。
また、会場の都合上、1社につき2名までとさせていただきます。

※記載内容は計画段階のため、変更になる場合がございます。

合同会社

MATRIX

札幌屋台村 (仮称)

契約について



合同会社

MATRIX

契約について

「出店申込書」のご提出後、書類選考及び面談・試食会の選考を通過された場合は、下記の必要書類を契約締結時（設計説明会）までにご用意ください。

【法人の場合】

- ・会社経歴書（役員名簿含む）、定款
- ・商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）発行から3ヶ月以内の原本
- ・印鑑証明書（代表者及び連帯保証人）発行から3ヶ月以内の原本
- ・直近の決算書類（営業報告書、貸借対照表、損益計算書）

【個人の場合】

- ・本人の経歴書
- ・印鑑証明書（代表者及び連帯保証人）発行から3ヶ月以内の原本

R7年7月25日（金）までに事業者指定口座へ契約時費用のお振り込みをお願いいたします。。
振込先などの詳細は、内定通知とあわせて送らせていただきます。

本資料に関するお問い合わせはこちらまで
matrix.three2024@gmail.com
090-7513-3095（平日 10:00 ～ 17:00）

合同会社

MATRIX

名称	札幌屋台村（仮称）
計画地	北海道札幌市南区真駒内上町 3 丁目2-14 地下1F
オープン予定	2025年11月中旬（予定）
事業主	合同会社 MATRIX
設計	株式会社 凌霄
施工	株式会社 凌霄
階数	地下1階
延床面積	1652.9㎡（約500坪）
店舗数	飲食店17店舗 BAR・スナック5店舗
収容人数	約600人収容可能

合同会社

MATRIX

