

延岡駅西口街区ビル 店舗202-3・202-4テナント募集要領

1. 街区ビルのコンセプト ～仕事と生活の拠点として日常的に人が集まる場の創造～

延岡駅西口街区ビルは、「仕事と生活の拠点として日常的に人が集まる場の創造」をコンセプトに、駅前街区の再開発推進事業により整備された施設です。

延岡駅周辺を中心市街地では、延岡市が市民活動でまちの中心ににぎわいを創るために駅前に整備した延岡市駅前複合施設「エンクロス」とあわせ、民間による駅前街区の整備が進められてきました。

本ビルは、こうした取組と連携しながら、中心市街地に新たな人の流れとにぎわいを生み出す拠点として、令和4年3月に開業しました。

2. 建物の概要

- ①物件名：延岡駅西口街区ビル 店舗202-3、202-4
- ②所在地：宮崎県延岡市幸町3丁目101番地 2階
- ③賃貸人：株式会社まちづくり延岡
- ④建物構造：鉄骨造(耐火建築物) 5階建
敷地面積 1,493.23㎡ 延床面積 5,804.16㎡
- ⑤竣工：令和3年11月
- ⑥アクセス：JR延岡駅から徒歩1分
- ⑦駐車場：市営延岡駅西駐車場(有料76台) 延岡市萩町124番地
市営延岡駅北駐車場(有料70台) 延岡市萩町4376番地4
※ご来館のお客様に無料でご使用頂ける駐車券サービスがあります。(料金はテナント様の負担となります。)
延岡駅前広場駐車場(有料18台) 駅前ロータリー内
ビル1階の駐車場は搬入専用となっています。
- ⑧フロア状況

| | |
|----|--|
| 1階 | waiwai PLAY LAB、延岡名物高田万十 延岡信用金庫駅前支店、駅前やっぱ食堂(飲食) |
| 2階 | 株式会社プラージュ、株式会社エッジコネクション 延岡市コワーキングスペース、延岡市お試しサテライトオフィス 株式会社まちづくり延岡、NEXT HERO DIC 延岡 店舗202-3(12月中旬空き予定) 店舗202-4(12月中旬空き予定) |
| 3階 | 延岡商工会議所、アクサ生命保険株式会社延岡分室 日本政策金融公庫延岡支店、公益社団法人宮崎県北法人会 |
| 4階 | 旭化成株式会社延岡駅前オフィス |
| 5階 | 旭化成株式会社延岡駅前オフィス |

3. 街区ビル周辺の状況

①延岡駅の1日当たりの乗降客数 約2,100名（令和5年時点）

②街区ビル周辺の歩行者・自転車通行量の推移

対象エリア：駅まちエリア（幸町、栄町、山下町）

【休日】

| 調査年度 | | H29 | H30 | R01 | R02 | R03 | R04 | R05 | R06 | R07 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 調査場所 | 延岡駅西口 | 490 | 1,391 | 1,440 | 1,511 | 1,515 | 2,786 | 1,855 | 1,840 | 2,012 |
| | 幸町 | 459 | 537 | 729 | 1,137 | 1,065 | 1,072 | 1,018 | 744 | 739 |
| | 栄町 | 296 | 337 | 390 | 416 | 435 | 466 | 479 | 411 | 423 |
| | 山下町 | 785 | 973 | 997 | 1,223 | 1,085 | 1,751 | 1,358 | 1,255 | 980 |
| 駅まちエリア合計 | | 2,030 | 3,238 | 3,556 | 4,287 | 4,100 | 6,075 | 4,710 | 4,250 | 4,154 |

【平日】

| 調査年度 | | H29 | H30 | R01 | R02 | R03 | R04 | R05 | R06 | R07 |
|------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 調査場所 | * 延岡駅西口 | 212 | 1,241 | 1,359 | 1,374 | 1,381 | 2,043 | 1,491 | 1,383 | 1,568 |
| | * 幸町 | 787 | 760 | 873 | 907 | 917 | 920 | 854 | 1,307 | 775 |
| | * 栄町 | 444 | 451 | 522 | 575 | 549 | 555 | 439 | 422 | 435 |
| | * 山下町 | 1,393 | 1,223 | 1,255 | 1,799 | 1,839 | 2,554 | 1,372 | 1,282 | 1,313 |
| * 駅まちエリア合計 | | 2,836 | 3,675 | 4,009 | 4,655 | 4,686 | 6,072 | 4,156 | 4,394 | 4,091 |

③延岡市駅前複合施設エンクロスの来館者数は約103万人（令和5年度）

誰もがいつでも訪れることの出来るこの場所では、日々多種多様な市民活動やイベントが展開され、たくさんの集いが生まれています。

④延岡駅周辺には、マンションの建設が進み、10棟（約400戸）、並びにホテルが6棟（約440室）あります。

⑤街区ビルの就業者 約200名

4. 賃貸条件

店舗202-3

- ①店舗面積：76.77㎡（約23坪）
- ②賃料：月額227,600円（消費税別途）
- ③管理費：月額41,800円（消費税別途）
- ④保証金：682,000円（賃料の3ヵ月分）
- ⑤礼金：なし

店舗202-4

- ①店舗面積：52.48㎡（約15坪）
- ②賃料：月額155,500円（消費税別途）
- ③管理費：月額28,600円（消費税別途）
- ④保証金：466,000円（賃料の3ヵ月分）
- ⑤礼金：なし

その他の条件（各店舗共通）

- ① 契約種類：建物普通賃貸借契約
- ② 契約期間：5年もしくは10年
- ③ 期間内解約における保証金の取り扱い：

| 契約期間 | 保証金差し引き割合 | |
|------|-----------|----------------|
| 5年 | 3年未満解約：5割 | 3年以上5年未満解約：3割 |
| 10年 | 5年未満解約：5割 | 5年以上10年未満解約：3割 |

- ④ 工事区分：別添「内装工事区分図」
 - (ア) 内装工事費用は入居者負担とします。
 - (イ) 退去時の入居者による原状回復を義務とします。
 - (ウ) 退去時の移転料、立退料、造作買取金等の請求には応じません。

5. テナント応募資格

本募集への応募は、以下の事由に該当しない者とします。

- ① 公序良俗に反する行為を行う団体及びその関係者
- ② 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）に定める暴力団及び暴力団員
- ③ 政治的・宗教的用途に使用する団体
- ④ 風俗営業等の規制及び業務適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号第2条第1項に定める「風俗営業」、第5項に定める「性風俗関連特殊営業」、その他これに類する業を行う者
- ⑤ その他、反社会的勢力等の疑いがあると判断した者

6. 募集期間

令和8年7月1日（水）～令和8年9月30日（水）

7. 応募手続き

① テナント募集及び選定スケジュール

| | |
|---------------|----------------------------------|
| (ア) テナント募集期間 | 令和8年7月1日（水）～ 令和8年9月30日（水） |
| (イ) 質問受付期間 | 令和8年7月1日（水）～ 令和8年9月15日（火）正午まで |
| (ウ) 必要書類の提出期限 | 令和8年9月30日（水） 午後5時30分まで |
| (エ) 選定委員会（審査） | 令和8年10月5日（月）【予定】 |
| (オ) 審査結果の通知 | 令和8年10月9日（金）【予定】 |

②テナント応募の手続き

(ア)テナント募集期間（各種様式類）

令和8年7月1日（水）から下記の必要書類を当社のホームページ上より、記載の日時までダウンロードすることができます。

- ・延岡駅西口街区ビル店舗 テナント募集要領：9月30日（水）正午まで
- ・様式1 事業計画書：9月30日（水）正午まで
- ・様式2 質問書：9月15日（火）午前11時まで

(イ)質問受付期間

「募集に関する質問書」【様式2】にて令和8年7月1日（水）から令和8年9月15日（火）正午までに「株式会社まちづくり延岡」まで電子メールで送付してください。質問があった事業者に随時、電話もしくは電子メールで回答の上、当社ホームページ上で質問内容及び回答を公開します。

(ウ)必要書類の提出期限

応募に関して必要となる費用はすべて応募事業者の負担とします。

(a)応募に関する必要書類

- ◇会社概要が確認できる書類（パンフレット、登記事項証明書など）
- ◇会社の経営状況、実施事業を説明する書類（過去1年分）
- ◇貸借対照表及び損益計算書
- ◇事業報告書及びこれらに類する書類
- ◇店舗の事業計画【様式1】（事業内容、雇用計画、店舗レイアウト）

(b)提出期限

令和8年9月30日（水）

(c)提出方法

持参、郵送（書留郵便等配達状況が証明できるもの。）により当社まで提出してください。

持参による提出の受付時間は、当社の営業時間8時30分から17時30分（定休日 土日祝日）までとします。

郵送の場合は、提出期限当日消印までとします。

(エ)その他

現地内覧等を行いたい場合は、当社に連絡していただき、日時を調整させていただきます。

8. 選定方法

当社は、中心市街地の賑わいづくりを担うことを目的に、延岡市を始め、(株)延岡商工会館や金融機関から出資していただき設立した会社であり、その一環として本ビルについても国の優良建築物等整備事業の制度を活用して整備した経緯があることから、応募事業者の選定に関しては、本ビルのコンセプトを踏まえ、入居事業者として相応しいか公平かつ適正な審査を行う必要があると判断し、当社以外の専門的な外部有識者を交えた選定委員会を開催し決定することとしました。

①審査方法

応募事業者から提出された必要書類及びプレゼンテーションを参考に、【別表1】「店舗の事業者選定に係る審査基準及び配点」に基づき、総合評点方式により算出された数値で審査を行います。

なお、選定要件としては「採点合計が総配点の60%以上を満たすこと」とします。

また、応募が1者の場合であっても、選定委員会を開催し、選定要件を満たすことが条件となります。

②選定委員会

外部有識者、延岡駅西口街区ビル管理団体、金融機関、延岡市などを予定

また選定委員会の日時やプレゼンテーション等については、必要書類の提出期限後に、あらためて応募事業者に通知いたします。

なお、選定結果に対する異議申し立ては、一切認めないものとします。

9. テナント募集に関するお問合せ

株式会社まちづくり延岡

住所 延岡市幸町3丁目101番地 延岡駅西口街区ビル2F

TEL 0982-20-5502

FAX 0982-20-5512

メール info@machi-nobeoka.jp

営業時間 8時30分～17時30分（定休日 土日祝日）

10. 延岡市の支援メニューに関するお問合せ

延岡市の支援内容については、延岡市公式「企業誘致サイト」をご参照ください。

<https://nobeoka-yuchi.jp/>



ダウンロードページ QR コード

「店舗の事業者選定に係る審査基準及び配点」

| 審査基準 | 配点 |
|---|-----|
| 1. 業務内容、雇用計画により、本ビルコンセプトである、「仕事と生活の拠点として日常的に人が集まる場の創造」を理解した事業内容となっているか。 | 30 |
| 2. コワーキングスペースやIT企業が集積する2階フロアに適した事業者であるか。 | 30 |
| 3. 提案された事業内容に沿った雇用計画となっているか。 | 20 |
| 4. 経営状況により、長期にわたって賃貸借契約を行える事業者であるか。 | 20 |
| 合 計 | 100 |

【審査基準点の目安】

| 項目 | 配点 | |
|--------|----|----|
| | 20 | 30 |
| きわめて良好 | 20 | 30 |
| 良好 | 16 | 24 |
| 普通 | 12 | 18 |
| やや不良 | 8 | 12 |
| 不良 | 4 | 6 |