

食のインキュベーション施設

The Terrace

出店のご案内

山万株式会社 ビル事業部

はじめに

2025年 春

未来の見える街ユーカリが丘に、
飲食店のスタートアップが開業し育っていく
インキュベーション施設「**The Terrace**」がオープンします。

「The Terrace」は、
ユーカリが丘駅前エリアの中心に位置する商業ビル「ジョイナード」の2階（約120坪）を一斉改装し、
飲食スタートアップ全8店舗が軒を並べます。

最大の特徴は、すでに内装・厨房設備が整えられた状態※の区画で出店できること。
出店においてハードルとなる初期費用を、大幅削減してスタートを切ることができます。

「The Terrace」は、ユーカリが丘のメインストリートにありながらも、
目の前には美しい並木が広がり、まるで森の中のテラスにいるような雰囲気を感じます。
また、お店の入り口は広く解放することができるため、
廊下とお店がボーダレスな、心地いい一つの広場として感じられます。

ユーカリが丘だけのスタートアップ飲食店と、
訪れ、楽しみ、語らう人々による
コミュニティパークとして
「The Terrace」は生まれます。



※内装、設備については「別紙 工事区分表」をご参照ください。

2. ユーカリが丘について

●山万株式会社の街づくり

ユーカリが丘は千葉県佐倉市に東部にあり、山万株式会社が1971年に開発計画に着手し、今なお開発継続と人口増加により成長し続けるニュータウンです。

年間約200戸に限定した住宅の定量供給により、世代が偏らないよう人口バランスを保ちながら、商業誘致、保育・福祉施設の開設など計画的に整えてきました。

開発着手から53年が経過した今も、自然と都市機能の調和による「いつまでも住み続けられる街」づくりが行われています。



●これからも成長するユーカリが丘

これからのユーカリが丘は、タウン内を縦横断する都市計画道路の開通を前に、次の50年を見据えたユーカリが丘駅北口の再開発が行われています。

2023年には全276戸の新築分譲マンション「スカイプラザ・ユーカリが丘 ゲートフロント」が竣工。

2025年4月には、「ユーカリが丘国際福祉専門学校（申請中）」が福祉・保育分野の学生を育成する拠点として開校予定。

さらに、オフィス・商業・レジデンス・多目的施設を複合した大型施設の計画も推進しています。



●ユーカリが丘の所在・アクセス

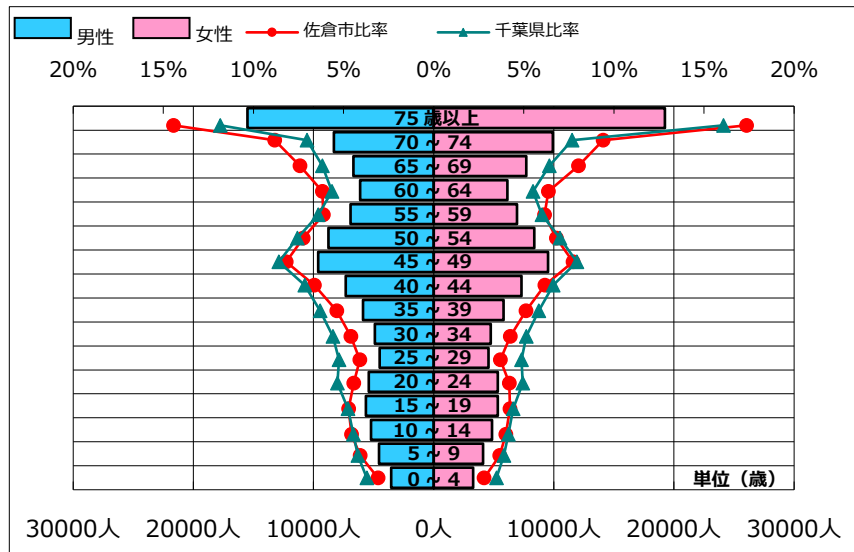


●周辺人口（令和2年国勢調査）

単位（人）

	人口総数	うち 男性	うち 女性
半径 2 km圏内	60,490	29,341	31,149
半径 5 km圏内	223,163	109,365	113,799
佐倉市	168,743	82,421	86,322

●5 km圏内 年齢別人口比（令和2年国勢調査）



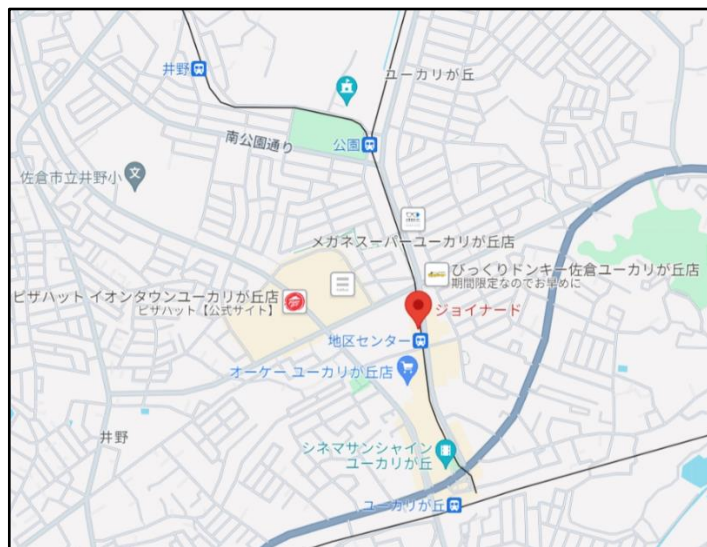
3. ジョイナードについて

(1) 概要

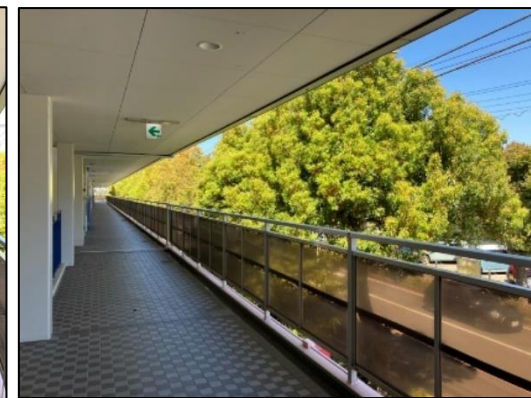
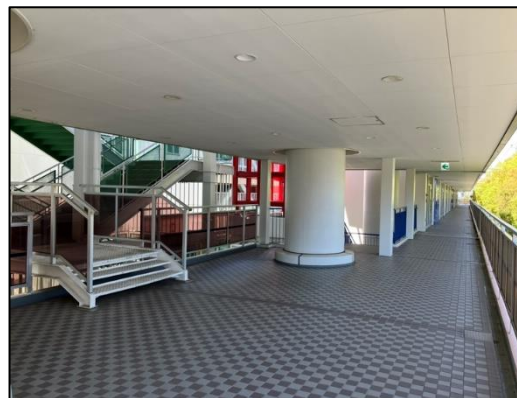
「The Terrace」がオープンする商業施設ジョイナードは、ユーカリが丘を縦断するメインストリート沿いで街の内外からお客様が集まり、賑わいを生んでいます。

ジョイナードは商業店舗が並ぶだけではなく、ユーカリが丘のシンボルの一つ「山万ユーカリが丘線」の地区センター駅、そして、ユーカリが丘最大の立体駐車場を背負っているため、ターミナルのような役割を担う施設でもあります。

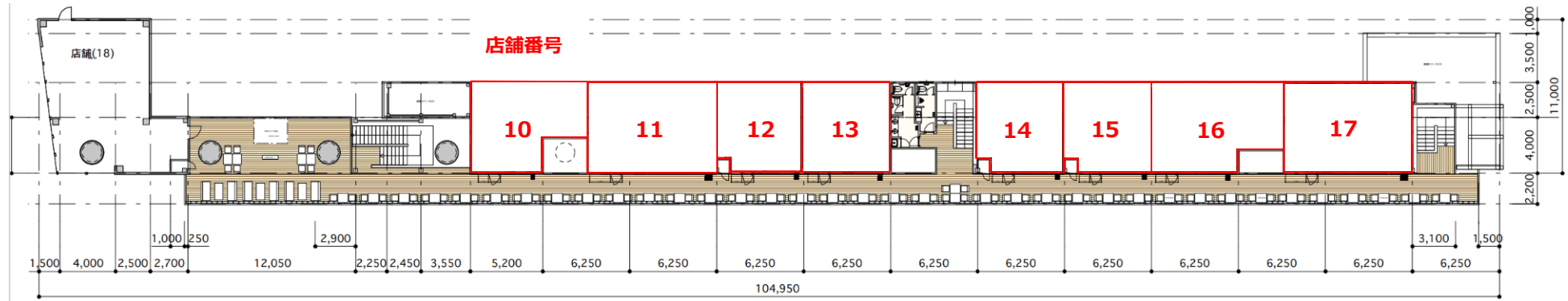
(2) ジョイナードの所在



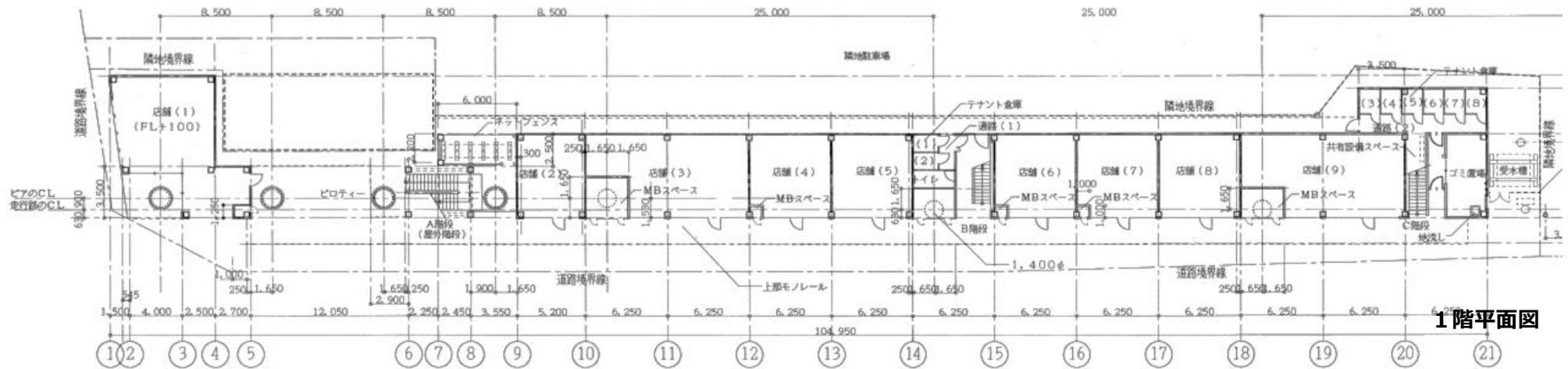
(3) ジョイナード現状資料



(4) ジョイナード 平面図



2階平面図



1階平面図

4. The Terrace コンセプト

The Terrace が目指すのは、あらゆる方々が自然体で穏やかに食事とくつろぎを楽しめるコミュニティの場です。

ご出店様様のチャレンジの場として、夢をかなえる、新しいスタートを切る、人に楽しんでもらう、の実現を。

お客様には、家族での食事、ママ友のお茶会、サラリーマンやOLのランチ、カップルのデート、打ち合わせ、カジュアルディナー、飲み会と平日・休日、朝・昼・晩の様々なシーンで自由に訪れられる場の提供を。

それらを実現するため、ジョイナード2階を一新し、お客様が楽しんでいただけるように、

ご出店様が挑戦しやすい環境づくりをいたします。

ぜひ、The Terrace にご出店いただき、ユーカリが丘の愛されるお店をオープンしましょう！



街と並木に溶け込むデザインで飽きのこないファサード



自然的な内装が並木の葉と調和するデザイン



廊下は風や陽を感じられるテラス席に



夜は店舗の光がこぼれ、賑わいを演出



街の喧噪から一步離れた落ち着いた空間



照らされた並木が、落ち着いた夜の雰囲気を作ります



店舗のサッシを可動式の折り戸にし、通路と一体化させる開かれた空間へ



お客様も外から店舗ごとの雰囲気が感じられやすい

5. The Terrace 独自の出店・施策システム

(1) 内装・厨房設備が整った状態でお引き渡し

The Terrace は夢やアイデアをお持ちの飲食店スタートアップのご出店により、ユーカリが丘独自の個性的なお店をお客様に楽しんでいただきたいと思います。

一方でスタートアップの方々のご出店には、内装や設備等の初期費用がハードルになっている現状があります。

The Terrace では、できるだけご出店にかかるハードルを下げ、資金は初期費用ではなく、売上向上・顧客獲得へ費やしていただこうとしています。

そのため、当社が全6区画の内装、照明、空調、座席、基本的な厨房設備に至るまで、ご用意いたします。

ご出店者様はそれらを使い、スケルトンから開業した時に比べ、初期費用を数百～数千万円抑えてオープンできます。

厨房に関しては、どのようなジャンルの飲食店の方でもご出店できるように、最低限の設備のご用意です。

例えば、ラーメン屋を開きたい！という場合には、ご出店者様に寸胴や湯切りなど専門的な設備器具をご用意いたします。



(2) 集客支援

今や、インターネット・SNSを活用した集客、販売促進はあらゆる業種において必須と言っても過言ではありません。

The Terrace とそのご出店者様も例外ではなく、最大の集客を達成するためインターネット・SNSの活用に注力します。

当社ではThe TerraceのInstagramアカウント、Google Business profile（以下、GBP）を開設し、

これらの閲覧数を伸ばす専門事業者※に協力いただき、撮影、投稿、運営、分析を行います。

また、これら運営の最大化のため当社にて、The Terraceのご出店者様のGBP、グルメサイト登録をし、運営をいたします。

これら当社運営の各媒体を、各店舗のInstagramアカウント（開設必須）と連携しながら集客の最大化を図ります。



6. 出店募集について

(1) 施設概要

- ① 物件名称 : 「ジョイナード」
- ② 所在地 : 〒285-0858 千葉県佐倉市ユーカリが丘4丁目3
- ③ 施設所有管理者 : 山万株式会社
- ④ 募集区画数 : 全8区画
- ⑤ 駐車場 : ビル直結立体駐車場有(940台)
- ⑥ 出店時に山万株式会社が用意している備品・設備(予定) :
 - ・内装・・・壁、床、天井、店舗出入口サッシ
 - ・客席・・・テーブル、イス、ソファ
 - ・厨房・・・シンク、冷蔵庫、製氷機、
コンロ台、コールドテーブル、吊戸棚
 - ・その他設備・・・照明、空調、給水、排水、電気、ガス

【注意事項】

上記、備品は契約満期後の後継ご出店者様も使用いたします。

丁重な取り扱いをしていただきますようお願いいたします。

また、使用による劣化、故意、事故による損壊等はご出店者様の負担にて修理交換対応をしていただきます。

(2) 応募資格

- ① 法人又は個人
- ② 営業に対して必要な許可・免許等を有する
- ③ 出店後に成長していく事業計画を作成し、
従業者・資金等において実現可能な見立てがある
- ④ ユーカリが丘の街づくりに共感し、街の発展に寄与する
意思がある
- ⑤ 次のいずれかに該当しないこと
 - イ 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条に規定する暴力団・
暴力団員で構成されている
 - ロ 応募以前に破産手続き、再生手続きがされている
 - ハ 国税及び地方税等を滞納している

(3) 条件表 (金額はすべて税別)

募集区画	店舗 10	店舗 11	店舗 12	店舗 13	店舗 14	店舗 15	店舗 16	店舗 17
区画面積	47㎡ (14.22坪)	59.8㎡ (18.09坪)	39.63㎡ (12坪)	40.63㎡ (12.29坪)	39.63㎡ (12坪)	39.63㎡ (12坪)	56.63㎡ (17.13坪)	59.8㎡ (18.09坪)
募集業種	飲食店							
契約期間	3～5年(応相談) ※定期建物賃貸借契約を1年間締結し、都度再契約を予定しております。							
出店申込金	300,000円							
敷金	600,000円							
賃料	売上歩率 20% 最低保証賃料 180,000円(広い区画は坪数に応じて金額を調整します) ※月額売上 1,500,000円以上店舗は賃料を売上歩率 15%へ引き下げ							
共益費	賃料に含む							
販売促進費	8,000円/月							
営業時間	次の時間帯は原則営業すること 11:00～14:00、17:00～20:00 そのほか週一回の定休日(曜日未定)、年末年始休暇を設定。							
売上報告	山万株式会社へ毎月の売上報告を義務とします。また事業計画を著しく下回る運営状況の場合、退去していただきます。							
契約満了後	前提として山万株式会社管理物件にて定期賃貸借契約を締結し、移動をして事業を継続していただきます。 (空き区画がない場合はこの限りではありません。)							
原状回復	引渡し時の状態へ原状回復義務を課します。							
その他	<ul style="list-style-type: none"> 山万株式会社指定の賃料保証会社の賃料保証契約を締結すること 連帯保証人を定めること 店舗 Instagram アカウントの作成及び運営を必須とします 				<ul style="list-style-type: none"> 店舗情報を Google Business profile、ヒトサラへ掲載すること ユーカリが丘商店連合会に加盟すること The Terrace 広報のための写真及び動画撮影に協力すること 			

7. ご出店について

(1) スケジュール

	スケジュール内容	期日 (予定)
①	山万株式会社 ビル事業部 (TEL 043-463-1336) へ お問い合わせ	～ 2025年2月1日
②	現地案内、出店条件等ご説明	
③	出店申込書、事業計画書、その他添付書類ご提出	
④	面談	
⑤	定期建物賃貸借契約締結	～ 2025年2月28日
⑥	お引き渡し、オープン準備	2024年3月中旬～
⑦	オープン	2025年 春

(2) 工事区分表

※別紙「工事区分表」をご参照ください。

(3) 応募時必要書類

<input type="checkbox"/> ご出店申込書（山万株式会社 指定様式）	
<input type="checkbox"/> 事業計画書（収支目標）	
(法人の場合)	(個人の場合)
<input type="checkbox"/> 法人 履歴事項全部証明書（会社登記簿謄本）	<input type="checkbox"/> 住民票
<input type="checkbox"/> 法人 印鑑証明書	<input type="checkbox"/> 個人 印鑑証明
<input type="checkbox"/> 決算書（3期分）	<input type="checkbox"/> 収入証明（1年分）
	<input type="checkbox"/> 保証人 印鑑証明
	<input type="checkbox"/> 保証人 収入証明（1年分）

8. 選定方法

ご出店者様の選定は、ご提出いただいた事業計画書等の関係資料、ご面談をもとに、山万株式会社ビル事業部にて行います。

9. お問い合わせ

山万株式会社 ビル事業部 吉澤

〒285-0858 千葉県佐倉市ユーカリが丘 4-1 スカイプラザ・モール 3 階

TEL : 043-463-1336

メール : build@yamaman.co.jp

※本募集要項の記載内容は変更が生じる可能性があります。