

# 直売機能・飲食機能の施設整備に関する収支計算（案）

平成30年10月24日

■直売機能・飲食機能の施設の収支計画の考え方

直売機能・飲食機能の施設整備や運営に係る収支計算にあたって、設定要件の考え方は次のとおりとします。

1. 施設の集客見込み・消費額・施設規模等について

1) 集客見込み

項目	平日	休日	合計
集客見込み(人/年)	154,910	101,981	<b>256,891</b>

2) 消費額

	立ち寄り(%)	1人当りの消費額(円/人)	芦屋港での消費額(千円/年)	合計消費額(千円/年)
直売物販機能	60	800	123,307	<b>200,374</b>
飲食機能	30	1,000	77,067	

3) 施設規模

	項目	面積
<b>1</b>	<b>フードコート(飲食)</b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>
1-1	テナントブース(50 m <sup>2</sup> ×3)	150 m <sup>2</sup>
1-2	客席(50席)	110 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	<b>直売・物販</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
2-1	売り場	70 m <sup>2</sup>
2-2	バックヤード	30 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	<b>共用部分(通路・トイレ等)</b>	<b>90 m<sup>2</sup></b>
<b>4</b>	<b>観光案内スペース</b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>
<b>5</b>	<b>観光協会事務所</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
<b>6</b>	<b>多目的スペース</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
	<b>合計</b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>

## 2. 収支計画について

- 施設は芦屋町が整備し、施設全体の管理運営は、芦屋港に導入される機能全体を運営する想定である運営主体とする。
  - ・管理運営は、芦屋町から指定管理の方法により法人格を有する団体・企業等へ委託する。
  - ・施設に入るテナント（事業者）は、指定管理者が賃料を徴収する方法とする。
- 土地については、公有地であるため、土地の使用料は発生しない前提とする。
- 土地、建物に関する固定資産税は発生しない。
- 飲食機能（フードコート）に関する設定
  - ・フードコート部分については、テナント料で維持管理費用を賄うことを想定する。
  - ・テナントスペースは、類似のフードコート事例、テナント出店する飲食店の資料より、1テナントあたり、50㎡（15坪）とする。
  - ・テナント1店舗の賃料は、芦屋町空き店舗活用補助金の活用事例を参考に、850円/㎡と設定する。  
1店舗を50㎡とした場合、賃料は約42,500円/月。  
イートインスペース管理のための共益費は15,000円/月と想定する。
- 直売・物販部分も同様の考えとすると、賃料は85,000円/月となるが、周辺の市場環境の厳しさを考慮し、芦屋町のチャレンジショップと同様の考えとし、通常賃料の1/10の、8,500円/月とする。共益費は5,000円/月と想定する。
- 施設内に入居するテナントは3店舗とする。
- 施設の管理運営のための人件費として、2名分（800万円＝400万円/年×2名）が必要と想定。  
ただし、この人件費は、他の施設（オープンスペース維持管理、釣り場管理、駐車場管理など）と兼任できるものとし、ここでは、200万円を計上する。
- テナント料は5年ごとに更新料を受領。

**【注意】上記の設定は、収支計画シミュレーションの検討を行ううえで、すべて仮で設定したもので、決定事項ではない。**

## 直売機能・飲食機能施設収支計画（案）

### 【事業内容】

用途	店舗等
----	-----

構造・規模	木造1階建て
-------	--------

総敷地面積	700	m <sup>2</sup>
購入部分	0	m <sup>2</sup>
所有部分	0	m <sup>2</sup>
借地部分	700	m <sup>2</sup>

建物延床面積	0	m <sup>2</sup>
建物専有面積	700	m <sup>2</sup>
住居部分	0	m <sup>2</sup>
店舗部分	360	m <sup>2</sup>
事務所部分	340	m <sup>2</sup>

オープンスペース部分	0	m <sup>2</sup>
公園	0	m <sup>2</sup>

### 【初期投資金額 1】

金額（千円）		
地代	0	
土地取得手数料	0	
建物建築費	212,000	100万円/坪で試算
建築設計手数料	21,200	建築費の2%
水道等施設負担金	0	
火災保険料	2,200	加入期間 22年
登記事務手数料	0	

### 【初期投資金額 2】

金額（千円）		
土地 固定資産税評価額（A）	0	（購入部分+所有部分）×m <sup>2</sup> あたり評価
建物 固定資産税評価額（B）	0	建物建築費の70%
土地 登録免許税		(A)*税率1.5%
土地 不動産取得税		(A)*税率3.0%
土地 固定資産税		(A)*税率1.4%
土地 都市計画税		(A)*税率0.2%
建物 登録免許税	0	(B)*税率0.4%
建物 不動産取得税	0	住宅部分 (B)*住宅部分比率*税率3.0%
		非住宅部分 (B)*非住宅部分比率*税率4.0%
抵当権設定費用	0	借入金合計額*税率0.4%
初期投資金額 合計	235,400	

### 【資金調達】

金額（千円）		金額（千円）	
自己資金	0	建設協力金	0
補助金等	0	借入金合計	0
敷金からの組み入れ	0		0
		資金調達合計	0

### 《借入金内訳》

金額（千円）		
借入金 1		元金均等 返済期間22年 0年据置
		利率 据置期間
		01～22年 1.500% 利子補給

【現金収支予想表】（単位：千円）

	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度
<b>収益</b>													
住宅 店舗 事務所 その他 駐車場 共益費収入 礼金更新料	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,632	1,451	1,451	1,451
	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
						136					121		
収益計	2,232	2,232	2,232	2,232	2,232	2,368	2,232	2,232	2,232	2,232	2,172	2,051	2,051
<b>費用</b>													
土地 固定資産税等 建物 固定資産税等 地代 建物補修費 建物管理費 火災保険料 人件費 事業税等 建設協力金利息 建設協力金返済 借入金支払利息 借入金元本返済 法人税等	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
費用計	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
<b>現金収支</b>													
前期繰越額	0	132	264	396	528	660	928	1,060	1,192	1,324	1,456	1,528	1,479
当期現金収支額	132	132	132	132	132	268	132	132	132	132	72	-49	-49
翌期繰越額	132	264	396	528	660	928	1,060	1,192	1,324	1,456	1,528	1,479	1,430
借入金残高	43,920	41,483	39,080	36,713	34,379	32,081	29,817	27,587	25,392	23,231	21,105	19,014	16,957

【現金収支予想表】（単位：千円）

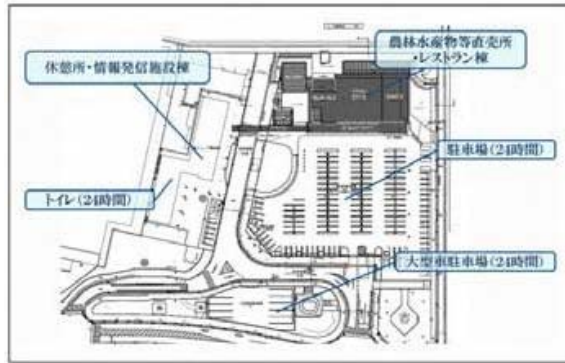
	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
<b>収益</b>													
住宅													
店舗	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451	1,451
事務所													
その他													
駐車場													
共益費収入	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
礼金更新料			121					121					121
収益計	2,051	2,051	2,172	2,051	2,051	2,051	2,051	2,172	2,051	2,051	2,051	2,051	2,172
<b>費用</b>													
土地 固定資産税等													
建物 固定資産税等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地代	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物補修費													
建物管理費													
火災保険料	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
人件費	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
事業税等													
建設協力金利息													
建設協力金返済													
借入金支払利息													
借入金元本返済													
法人税等													
費用計	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
<b>現金収支</b>													
前期繰越額	1,430	1,381	1,332	1,403	1,354	1,305	1,256	1,207	1,279	1,230	1,181	1,132	1,083
当期現金収支額	-49	-49	72	-49	-49	-49	-49	72	-49	-49	-49	-49	72
翌期繰越額	1,381	1,332	1,403	1,354	1,305	1,256	1,207	1,279	1,230	1,181	1,132	1,083	1,155
借入金残高	14,935	12,947	10,994	9,075	7,191	5,341	3,526	1,746	0	0	0	0	0

【参考】施設建築費算出にあたり参考とした事例

茅ヶ崎市道の駅整備推進資料より ⇒ 29.5万/㎡(100万/坪)

※3 施設面積は、「『道の駅』を拠点とした地域活性化調査研究報告 平成24年3月 財団法人地域活性化センター」の調査結果における全国の道の駅の飲食・販売施設の平均面積  
 ※4 整備工事費は既往の事例から、建設工事費を295千円/㎡、外構工事費を19千円/㎡として概略で算定しました。今後、施設面積が100㎡増えるごとに施設整備費が2,950万円増となります。

センザキッチン事業計画書(H28年)より ⇒ 39.3万/㎡(130万/坪)



(2) 全体事業費  
 【農林水産物等直売所及びウォーターフロント整備】

工事内容	金額(千円)
建設用地整備工事	16,000
<u>農林水産物等直売所新築工事</u>	<u>577,000</u>
外構土木工事	122,000
休憩所・情報発信施設改修工事	209,000
什器・備品整備費	57,000
市有材 製材費	29,000
合計	1,010,000

※「木育」交流館の整備費は別途

【名称】 仙崎地区交流拠点施設  
 【住所】 山口県長門市仙崎 4297-1  
 【施設設置者】 長門市  
 【敷地面積】 約23,000㎡  
 【延べ床面積】 農林水産物等直売所・レストラン棟：約1,465㎡(新設)  
 休憩所・情報発信施設棟：約902㎡(改修)  
 農林水産物等直売所・レストラン棟：木造、一部鉄骨造  
 休憩所・情報発信施設棟：鉄骨造  
 【建物構造】  
 【駐車場台数】 大型：8台  
 小型：150台  
 おもいやり駐車場：5台  
 【定休日】 年中無休(臨時休業有り)  
 【営業時間】 9時～18時(季節営業有り)

能代市「道の駅ふたつ」整備事業基本計画(H27年)より ⇒ 33.8万/㎡(111.5万/坪)



区分	工種	単位	数量	金額	備考			
道の駅エリア	土木工事	土木工事費	式	1	272,960			
			造成工	式	1	83,350		
		内装	駐車場工	式	1	183,910	歩道・出入り口・植栽・付属施設等	
				雨水排水工	式	1	5,700	
		内装	舗装費	式	1	163,780		
				小計			436,740	
		建築工事	建築工事費	㎡	2,679	<u>905,510</u>		
				休憩機庫	㎡	317	107,150	
				地味補強機庫	㎡	1,491	503,980	
				情報発信機庫	㎡	210	70,980	
その他	㎡			661	223,420	事務所、前坪舗装		
建築費	式	1	181,100					
小計				1,086,610				
合計				1,523,350				

建築工事のみの費用(外構工事除く)は①より概ね100万/坪程度であるが、今回整備する建物イメージに近いセンザキッチンは130万/坪となっている。

今回の施設計画では、段階的整備であること、将来的に機能移転を視野に入れていることなどを考慮し、初期費用を抑えることを優先し、平均的な坪単価100万円とした。  
 この場合の建設費は

$700\text{㎡} = 212\text{坪} \times 100\text{万} = 2.12\text{億円}$