

2017年6月23日

## 日進交番跡地案件 数値に関する補足メモ

### ■前提

- ・さいたま市保有の未利用地(日進交番跡地)について、「5年間の投資回収計画」を作成
- ・日進七夕祭り会場の使用を考慮し、敢えてアスファルト舗装せず、固定型店舗も回避

### ■投資額と資金調達

- ・初期投資は「150万」
- ・資金調達は地域金融機関を通じた「さいたま市の制度融資」を活用、100万円ほど予定
- ・無担保で年利1%、返済期間は5年と仮定
- ・弊社で50万の自己資金を捻出予定

### ■投資回収

- ・計画上は3年度目で銀行融資の残債(388千円)を繰り上げ返済して投資回収予定
- ・上記返済により、4年度目以降は内部留保の蓄積(年間で約400千円増)が実現可能

### ■初期投資コストの内訳

#### ①WEBサイトの制作、チラシ制作、SNS構築

基本的には弊社での内製化を目指す但、初期においてはWEBデザイナーへの依頼が必要とし「広告宣伝費」として20万ほどを想定

#### ②境界線フェンス

固定型ではなく取り外し可能な簡易フェンスとするため、「消耗品費」に10万ほどを想定

### ■収入の概算

#### ①フード、産直販売の出店料収入

- ・稼働日数は25日(週1平日を定休日)とする
- ・出店料は当該周辺の地域状況などを勘案し、2,000円/日とする(初年度)  
1日あたり2台の稼働を目指し、4,000円/日の出店料収入を計上
- ・雨天など諸事情による中止を加味し、上記の80%を計上

#### ②フード、産直販売の売上収入

- ・出店者との売上配分は運営者・出店者=20:80とする
- ・フード販売の売上は15,000円/日(@300のフードを50個/日販売)と仮定し、月30万円ほどの平均売上と予測
- ・農作物産直販売の売上は5,000円/日(@100-200の農作物を30-40個販売)と仮定し、

月 10 万円ほどの平均売上と予測

- ・フード、農作物どちらも初年度の下半期より上記数値ラインを達成できるものとする

■消費税免税制度を考慮した財務設計

- ・年間売上 1,000 万未満とする事で消費税免除を実現し、安定した利益確保が可能となる。
- ・この利益で内部留保が蓄積され、3 年度目で初期投資回収(銀行借入の完済) が実現可能。
- ・仮に、毎年度で消費税納税が生じる際のイメージは以下

例：毎年度の売上は 1,100 万円（業種はサービス業）

消費税は簡易課税方式により計算

3 年度目より、10%の税率で消費税納付が生じるものとする

計算：1,100 万円  $\times$  10/110  $\times$  50% = 50 万円(毎年の消費税納税額)

→上記より、消費税免除制度を活用する事により、毎年おおよそ 50 万円の経済的利益を享受できる。(消費税納税の場合、本事業は 10 年以内に資金ショートの可能性が高い)