

2017年6月23日

さいたま市南区大字大谷口向案件 数値に関する補足メモ

■前提

- ・さいたま市保有の未利用地(南区大字大谷口向)について「10年間の投資回収計画」を作成
- ・上記の対象地を以下では「本件土地」とする

■投資額と資金調達

- ・下記より、「3,000万」の初期投資額が必要
- ・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、2,900万ほど予定
- ・無担保で年利1%、返済期間は15年(投資対象資産の加重平均年数より)と仮定
- ・さいたま市民をターゲットにしたクラウドファンディングを実施し、200万を調達予定
- ・事業参画するコアメンバーで300万の自己資金を捻出予定
- ・資金調達し、初期投資した後で400万の資金が手元に残る設計を組む

■投資回収

- ・計画上は8年度目で銀行融資の残債(13,705千円)を繰上返済して投資回収予定
- ・最低でも10年間で投資回収を前提とする。平均して「年150万の税引後利益」があれば実現可能なため、投資回収は十分可能と判断
- ・目的合致する補助金・助成金の活用、10年後の事業譲渡の可能性も排除しない

■投資額の内訳

①フットサルコート関係(コート面積は20m×30m) 1,750万

- ・内訳はコート部分1,000万、クラブハウス750万
- ・クラブハウスは最低限で60~80㎡程度
- ・フードと同様のプレハブ式とし、建築コストは5万/坪の単価で300万程度
- ・人工芝、ネット、ポール(4本)、ライン引き、ゴール
- ・照明設備はなしとする
- ・道具(ボール、ピブス、カラーコーン、空気入れ、各ケース)
- ・クラブハウス(プレハブ建築、更衣室、冷暖房、シャワー室、ロッカー、受付、トイレ設備)
- ・トイレは広場共通のものとする場合、外側に設置も検討

※照明設備について

本事業では設置しないものとする。

理由は、照明設備を設置する場合はフットサルコートのみでなく、本件土地(2,044㎡)全体に設置する必要があるため投資額が大きくなり、また営業時間を夜間遅くまでとすると周辺住民からの苦情などが予想され、住民との調和という本事業のコンセプトが欠如する

可能性があるため、照明設備は簡易的なものを除き全体的に設置しないものとする。
結果、夜間営業分の収益はなくなるものの、同時に投資額が抑えられ、昼間時間の単価を上げる事により投資回収に問題が生じないよう設計する。

②駐輪場 100万

- ・広さは30坪(100㎡)ほどで1台1㎡として100台ほどを予定
- ・周辺住民をターゲットにするため駐車場はなし
- ・車両のコインパーキングで10台設置(広さは250㎡ほど)を前提にすると300万ほどの相場であることを踏まえ、面積も半分以下のためこれより大幅に下げて100万程度の投資に抑える

③ウッドデッキ調のベンチ兼ステージ 100万

- ・音楽イベント時に使用予定。
ベンチも兼ね備えたデザインとし、通常は休憩スペースとしても活用
- ・ウッドデッキが良いがコスト面を配慮して異なる素材でも検討
- ・高齢者や障がい者、車イスでもあがりやすい設計が望ましい(併せて事故リスクに備える)
- ・ホームセンターで素材購入して住民参加のDIYとし、プロのチェックも依頼

④フリースペースの天然芝 150万

- ・人工芝は初期コストが高く、また風合いがないため採用せず
- ・住民参加のDIYイベントにより2,000円/㎡ほどの単価に抑える(素材はホームセンターで購入して設置)
- ・仮に500㎡の場合、2000円×500㎡=100万+@で150万程度を想定

⑤フード系のプレハブ建物 500万

- ・広さは20坪程度(66㎡)
- ・地盤調査も必要だが、簡易建物のため最低限のコストに抑える
- ・投資を抑えるため厨房機器のある飲食店舗ではなく「調理済の飲食物の販売場所」とする
- ・食中毒のリスクを防ぐため生ものは避け、加熱処理などした飲食物のみ提供
- ・調理なしのため厨房機器も基本的に置かない。ただし排水設備は必要と思われる
- ・上記の他、照明設備、冷暖房設備は必要
- ・設備付きのプレハブの坪単価のみだと、@15-20万/坪と思われるが、多少は塗装などしてスマート感を出すためコストがやや増加する見込み。

⑥その他 400万

- ・WEBサイト、SNS構築→堀がWordpressで作成+一部をWEB専門家に相談 10万
- ・入口部分の看板制作→20万

- ・チラシ+印刷費→20万
- ・全体のアスファルト舗装工事→300万(@5,500円/㎡とし、500㎡舗装とした場合)
- ・オープンセレモニー費用 20万
- ・合同会社などの事業体設立費用、当初の測量、境界線手続き→30万

■減価償却の前提

上記の初期投資に伴う減価償却は以下の通りとする。(全て定額法で減価償却とする)

(単位：千円)

| 内容 | 資産科目 | 支出額 | 耐用年数 | 年間減価償却(初年度) |
|--------------|--------|--------|------|-------------|
| 人工芝(コート) | 構築物 | 3,600 | 10年 | 360 |
| 人工芝下の基礎(コート) | 構築物 | 3,500 | 30年 | 117 |
| ネット(コート) | 構築物 | 2,750 | 15年 | 184 |
| クラブハウス(本体) | 建物 | 3,000 | 19年 | 158 |
| クラブハウス(設備) | 建物附属設備 | 4,500 | 15年 | 300 |
| アスファルト舗装(全体) | 構築物 | 3,000 | 10年 | 300 |
| フード建物(本体) | 建物 | 2,500 | 19年 | 132 |
| フード建物(設備) | 建物附属設備 | 2,500 | 15年 | 167 |
| 駐輪場工事(器具除く) | 構築物 | 700 | 10年 | 70 |
| ステージ工事(木材) | 構築物 | 1,000 | 10年 | 100 |
| 合計 | | 27,050 | | 1,888 |

■収入の概算

①フットサルコートの利用料収入

- ・本件土地周辺のフットサルコート进行リサーチし、料金設定や特徴の違い等を事前に分析
- ・営業時間は9時から日没までとし、一年間通じての平均営業時間は9時間/日とする
- ・定休日は平日に一日とする予定(月の営業日は25-26日程度)
- ・平日と土日祝日あわせた平均客単価を6,000円/時間とし、事業スタート半年後の稼働率を60%と仮定(実施の際は、平日と土日祝日の単価に差を設けて運用予定)
- ・上記より「6,000円×9時間×60%×25営業日=81万」→80万/月の売上高を半年経過後に計上する事は十分可能と予測
- ・その他、メンバー会員制度を設計して登録料を1団体あたり3,000円ほど受領予定。(1年更新とし、更新料も同額受領予定)

②フットサルのレッスン料収入

- ・通常のレッスンは学生向けのものが多いが、本件ではアクティブシニア層もターゲットにしたレッスンを週1のペースで定期開催する
- ・講師にはボランティア、地元のスポーツ系NPO関係者、元サッカー選手などを活用予定

- ・客単価としては 1,200 円/時間、5 名参加と想定

③自動販売機収入

- ・2 台設置予定。フルアウトソーシングで1 本あたり売上配分は運営者側で@25 円程度とする
- ・1 日あたりの販売本数は、スタート時は 30 本/日で月 2 万円ほどの売上とし、以降は三ヶ月ごとに 1 日あたり販売本数が 30 本ずつ増加するものと予測
- ・投資回収計画は月 10 万円の売上を上限とする。
- ・電気料金は 5,000 円/台で毎月発生するものと仮定(2 台で 10,000 円発生)

④フード、アルコールの販売収入、出店料収入

- ・出店者との売上配分は運営者：出店者=20：80 とする
- ・出店料は近隣の相場などを勘案し 3,000 円/日とし、週末のみ 5 台/日の台数で稼働予定
- ・フード販売の売上高は 1 万円/日と仮定し、月 25 万円ほどの平均売上と予測
- ・月 25 万円売上の場合、出店者側に 80%、20%が運営者利益となるため月 5 万円の利益が目安
- ・出店料の月收入は、3,000 円×5 台×8 営業日(土日×4 週)=12 万円と予測

⑤駐輪場 1 時間無料とし、それ以上の利用は一律 200 円/日とする。

- ・初年度は、1 営業日あたり 5 名が 200 円の駐輪場料金の支払いがあるものと予測
- ・25 営業日とし、200 円×5 名×25 日=25,000 円の月額収入とする

⑥イベント開催によるスポット収入

- ・イベント内容は、音楽ライブ、まちづくりの野外シンポジウムやワークショップ、サッカー関係、障がい者スポーツ、フリーマーケット、ビール関係などを予定
- ・出演者へのギャランティーは幅があるが、1,000~5,000 円/人と仮定
- ・フリーマーケットは出店者から少額の出店料を受領予定
- ・隔月開催とし、初年度は夏季と年末年始は 15 万円の収入、それ以外の時期は 10 万円の収入とする

■税コスト

①法人税・地方税

各年度とも年間の課税所得 400 万以下のため、租税特別措置法上の中小企業特例税率(法人税 15%+地方税 8%程度)とし、法人県民税・法人市民税の均等割は年 7 万円とする。

②消費税

1-2 期は免除、3 期目(H33/5 期)からは「本則課税」により納税とする。
なお、H31/10 以降のため消費税率は「10%」で試算。