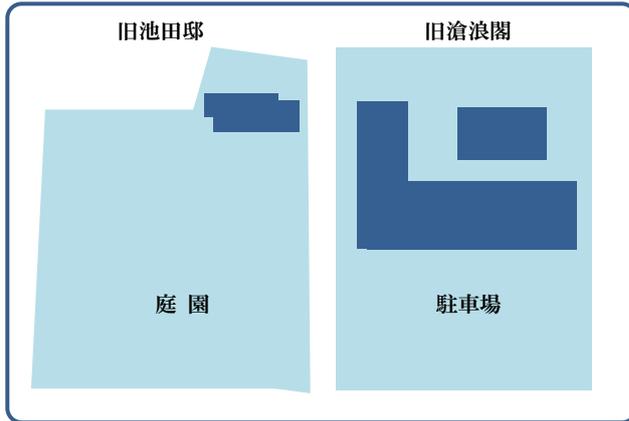


## 2 拠点が連携した開発 国道1号



- ・歴史的建造物の保存公開
- ・新たな日本食の実践
- ・レストラン
- ・結婚式場
- ・オーベルジュ

- ・道の駅
- ・歴史的建造物を活用したレストラン
- ・日本料理研究と研修
- ・大型調理施設
- ・多目的ホール
- ・駐車場

## 施設配置例



## 7-2-3. 基本スケジュール (案)

## ○基本計画

- ・事業開始初年度は、より詳細な改修・新築費用を算出し、年度初めに開発経費を算出する。「現所有者」に開発コンセプトを提示し調整を進めると共に、大磯町を交えて「賃貸借契約の条件」について交渉を行う。

## ○実施計画

- ・年度中頃より、開発費用並びに運転資金を算出して最終的な賃貸条件を明確化していく。これを基にSPCへの出資者並びに融資先への勧誘を行う。
- ・年度末までに資金の目途がつけば、SPCの設立並びに詳細設計等を行いプロジェクトをスタートさせる。

## ○整備工事

- ・次年度より改修等を行い、オープンを目指す。

## 7 - 3. 旧池田邸ビジネスプラン

---

### 7-3-1. プラン概要

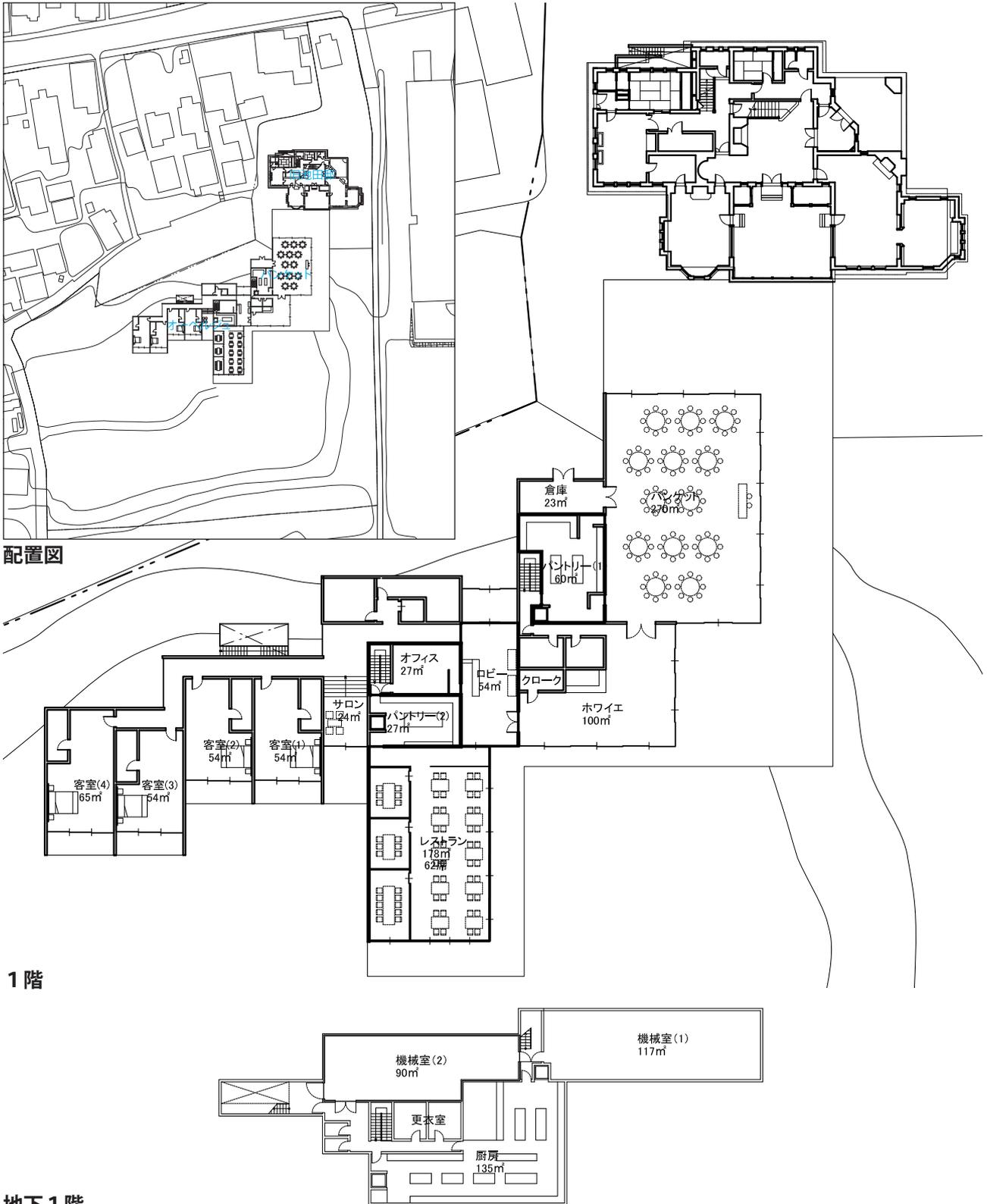
#### (1) ビジネスプランコンセプト

- ・「新たな日本食」の創出・発信を实践する場所とする。
- ・歴史的建造物である旧池田邸は文化的遺産として改修する。家具・什器・備品も修復・復元して当時の状況を再現し一般公開する。但し1階エントランスホールにて結婚式セレモニーが出来るよう設える。
- ・新規事業として広大な庭園の中にレストラン・バンケット・オーベルジュ機能の建物を新築する。
- ・レストランはフレンチと日本食を融合した、「新たな食文化」の中心となる創造的なレストランとする。
- ・オーベルジュは「大磯の持つ自然、海と松林」を満喫できる宿泊として、さらに「インターナショナルなチェーン」に参加して、海外からの顧客を誘致する。
- ・ウエディングは「歴史と自然」を代表するバンケットでの落ち着いた、都会でのウエディングと違った、記憶に残るおもてなしで至福の一日になるようにする。
- ・旧池田邸の改修・一般公開は、旧池田邸の現所有者が十分納得のいく改修方法、公開方法とする。
- ・旧運転手宅は改装して物販が出来るようにする。

#### (2) 運営コンセプト

- ・現所有者から「大磯町」が土地建物を賃借（マスターリース）する。
- ・新たに各界のプロフェッショナルを集め「ファンド マネージメント カンパニー」を設立する。
- ・「ファンド マネージメント カンパニー」は大磯にSPC（特別目的会社）を設立し、「大磯町」より土地建物を賃借（サブリース）する。
- ・SPC（特別目的会社）は必要資金を捻出するために出資を募り、融資をアレンジして、物件の改修・新築・経営を行う。
- ・出資は「大磯の個人出資」「大磯の法人出資」として「国レベルの観光ファンド」からの出資を募る。
- ・レストラン事業者例…フランスの三ツ星レストラン「ルレ・ベルナール・ロワゾー」和食「青柳 小山裕久」等。
- ・オーベルジュは1954年に創設され、2014年に世界60か国520のホテル・レストランが参加している「ルレ・エ・シャトー」に参加することが考えられる。
- ・著名な海外ブランドとタイアップして、日本初の「ブランド タイアップ ウエディング」を運営する。

## (3) 施設整備案



- 旧池田邸は創建時の状態に修復し、ブライダルに伴う控室、更衣室、写真撮影や、一般公開等に対応できるものとする。旧池田邸を尊重し、高い天井高を必要とするバンケット等の新築部はボリュームを突出させない平屋建として計画した。
- ウェディングの際の旧池田邸とバンケットの連動を考慮し、池田邸側にバンケットを配置した。またレストランは緑地に面して配置し、森と海の雰囲気を感じられる空間とした。
- 厨房を地下に設け、バンケット及びレストランで共有する。

## 7-3-2. 旧池田邸ビジネスプラン

### (1) 創業費用並びに経営資金

創業費用					減価償却費用	50年
1. 建築・改修費用	m <sup>2</sup>	坪	単価 (円/坪)	金額 (円)		
・旧池田邸 建物改修費用	983.7	298.1	1,300,000	387,530,000	498,347,000	
・バンケット棟 新設費用	1,200.0	363.5	1,500,000	545,250,000	9,966,940	
・運転手宅 建物改修費用				20,000,000	減価償却費用	12年
・外溝	12,190.0	3,693.9	30,000	110,817,000	430,800,000	
・調理器具一式				50,000,000	35,900,000	
・家具什器一式		661.6	500,000	330,800,000		
・食器等一式				50,000,000	減価償却費用合計	
小計				1,494,397,000	45,866,940	
消費税 8%				119,551,760		
合計				1,613,948,760		
2. 運転資金				400,000,000		
創業時必要資金				2,013,948,760	金利	36,418,463

資金調達計画				
1. 出資金				800,000,000
2. 借入 10年間元本均等返済 借入利息 3%				1,213,948,760

### 想定売上に対する利回り

想定売上 780,527,760

単純利回り 38.8%

(2) 営業体制

① 運営時間

- ・ 宿泊は月曜日のチェックアウト後、休館としてレストランも同様とする。 ウェディングは土曜日2回、日曜日1回として祭日等も考慮しながら3回/週とする。
- ・ 定期または不定期で見学・撮影等に対応する。

	月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日	日曜日
0:00	宿泊	CLOSED	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊
1:00							
2:00							
3:00							
4:00							
5:00							
6:00							
7:00	朝食	朝食	朝食	朝食	朝食	朝食	
8:00							
9:00	チェックアウト	チェックアウト	チェックアウト	チェックアウト	チェックアウト	チェックアウト	
10:00							
11:00	ランチ	ランチ	ランチ	ランチ	ランチ	ランチ	
12:00							
13:00	チェックイン	チェックイン	チェックイン	チェックイン	チェックイン	チェックイン	
14:00							
15:00	CLOSED	ディナー	ディナー	ディナー	ディナー	ディナー	
16:00							
17:00	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	
18:00							
19:00	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	
20:00							
21:00	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	
22:00							
23:00	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	宿泊	
0:00							

② 運営体制

- ・ 営業日数は週休1日 25日間/月として計画する、朝食はオーベルジュゲストのみとしてランチは11時～、ディナーは17時からとする。

営業日数	週休1日 25日間	結婚式は年末・年始を除く。年間47日				
運営時間	11時～21時	朝食（オーベルジュゲストのみ）7時～9時まで ランチ 11時から15時まで デイナー 17時から21時まで 週1回の大規模清掃				
想定客単価	宿泊は4室	夕食/朝食付きで5万円/1人 チェックイン15時 チェックアウト11時				
	ランチは席数62席	ランチ 平日3,800円 土日祝ランチビュッフェ 5,300円				
	ディナーは席数50席	ディナー（コースメニュー） 15,000円+飲料				
	結婚式は100席	飲食 25,000円/1人 セレモニー一式 100万円 宿泊費用は別途				
人員体制	正社員	支配人	1名			
		副支配人	1名			
		ウェディング支配人	1名			
		店長（ホール）	1名			
		料理長（厨房）	1名			
		副店長（ホール）	2名			
		副店長（ウェディング）	1名			
		副料理長（厨房）	3名			
		コック（厨房）	6名			
		ウエートレス	5名			
客室担当	2名					
	アルバイト（時給）25日	厨房	2名	結婚式5名		
	アルバイト（時給）10日	厨房ウェディング	5名			
	アルバイト（時給）25日	ホール	2名	結婚式10名		
	アルバイト（時給）25日	客室担当	2名			
	アルバイト（時給）10日	ウェディング	10名			
	アルバイト（時給）25日	客室清掃	4名			

## (3) 年間事業計画

## レストラン、オーベルジュ&amp;ウエディング 1年目事業計画

		1月	2月	3月	4月	5月
年間営業取支	売上%	60.0%	60.0%	70.0%	70.0%	80.0%
	1. ランチ 売上	3,028,788	3,028,788	3,533,586	3,533,586	4,038,384
	2. ディナー 売上	10,497,600	10,497,600	12,247,200	12,247,200	13,996,800
	3. オーベルジュ 売上	6,000,000	6,000,000	7,000,000	7,000,000	8,000,000
	4. ウエディング 売上	19,500,000	19,500,000	22,750,000	22,750,000	26,000,000
	<b>売上合計</b>	<b>39,026,388</b>	<b>39,026,388</b>	<b>45,530,786</b>	<b>45,530,786</b>	<b>52,035,184</b>
	1. ランチ 食材原価 28%	848,061	848,061	989,404	989,404	1,130,748
	2. ディナー 食材原価 35%	3,674,160	3,674,160	4,286,520	4,286,520	4,898,880
	3. オーベルジュ 食材原価 200人	1,200,000	1,200,000	1,400,000	1,400,000	1,600,000
	4. ウエディング 食材原価 1300人	7,800,000	7,800,000	9,100,000	9,100,000	10,400,000
	<b>食材原価合計</b>	<b>13,522,221</b>	<b>13,522,221</b>	<b>15,775,924</b>	<b>15,775,924</b>	<b>18,029,628</b>
	<b>売上総利益</b>	<b>25,504,167</b>	<b>25,504,167</b>	<b>29,754,862</b>	<b>29,754,862</b>	<b>34,005,556</b>
	人件費合計	14,750,000	14,750,000	14,750,000	14,750,000	14,750,000
	水道光熱費 売上7%	2,731,847	2,731,847	3,187,155	3,187,155	3,642,463
	販売促進費					
	オーベルジュ清掃 200人	480,000	480,000	480,000	480,000	480,000
	清掃・ごみ処理	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
	オーベルジュリネン・消耗品 200人	480,000	480,000	480,000	480,000	480,000
	リネン・消耗品 売上1%	390,264	390,264	455,308	455,308	520,352
	通信費	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
	従業員交通費	480,000	480,000	480,000	480,000	480,000
	車両リース 2台	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
	従業員家賃	1,010,000	1,010,000	1,010,000	1,010,000	1,010,000
	事務委託費	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
	賃料	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
	原価償却費	3,822,245	3,822,245	3,822,245	3,822,245	3,822,245
	<b>一般管理費合計</b>	<b>29,594,356</b>	<b>29,594,356</b>	<b>30,114,708</b>	<b>30,114,708</b>	<b>30,635,060</b>
	借入利息 3%	3,034,872	3,200,000	3,200,000	3,200,000	3,200,000
	<b>税引き前利益</b>	<b>-7,125,061</b>	<b>-7,290,189</b>	<b>-3,559,846</b>	<b>-3,559,846</b>	<b>170,497</b>
	税金 48%	0	0	0	0	0
	<b>税引き後利益</b>	<b>-7,125,061</b>	<b>-7,290,189</b>	<b>-3,559,846</b>	<b>-3,559,846</b>	<b>170,497</b>
	CF	<b>-4,090,189</b>	<b>-4,090,189</b>	<b>-359,846</b>	<b>-359,846</b>	<b>3,370,497</b>

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
営業取支						
	1. ランチ 売上	47,955,810	57,546,972	57,546,972	57,546,972	57,546,972
	2. ディナー 売上	166,212,000	199,454,400	199,454,400	199,454,400	199,454,400
	3. オーベルジュ 売上	95,000,000	114,000,000	114,000,000	114,000,000	114,000,000
	4. ウエディング 売上	308,750,000	370,500,000	370,500,000	370,500,000	370,500,000
	<b>売上合計</b>	<b>617,917,810</b>	<b>741,501,372</b>	<b>741,501,372</b>	<b>741,501,372</b>	<b>741,501,372</b>
	1. ランチ 食材原価 28%	13,427,627	16,113,152	16,113,152	16,113,152	16,113,152
	2. ディナー 食材原価 35%	58,174,200	69,809,040	69,809,040	69,809,040	69,809,040
	3. オーベルジュ 食材原価 200人	19,000,000	22,800,000	22,800,000	22,800,000	22,800,000
	4. ウエディング 食材原価 1300人	123,500,000	148,200,000	148,200,000	148,200,000	148,200,000
	<b>食材原価合計</b>	<b>210,997,128</b>	<b>256,922,192</b>	<b>256,922,192</b>	<b>256,922,192</b>	<b>256,922,192</b>
	<b>売上総利益</b>	<b>395,832,472</b>	<b>484,579,180</b>	<b>484,579,180</b>	<b>484,579,180</b>	<b>484,579,180</b>
	人件費合計	177,000,000	177,000,000	177,000,000	177,000,000	177,000,000
	水道光熱費 売上7%	42,478,072	51,905,096	51,905,096	51,905,096	51,905,096
	オーベルジュ清掃 200人	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000
	清掃・ごみ処理	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
	オーベルジュリネン・消耗品 200人	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000
	リネン・消耗品 売上1%	6,068,296	7,415,014	7,415,014	7,415,014	7,415,014
	通信費	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
	従業員交通費	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000
	車両リース 2台	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	従業員家賃	12,120,000	12,120,000	12,120,000	12,120,000	12,120,000
	事務委託費(信託報酬・SPC事務委託酬・AM報酬)	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
	賃料	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000
	原価償却費	45,866,940	45,866,940	45,866,940	45,866,940	45,866,940
	<b>一般管理費合計</b>	<b>366,213,308</b>	<b>376,987,050</b>	<b>376,987,050</b>	<b>376,987,050</b>	<b>376,987,050</b>
	借入利息 3%	36,418,463	36,418,463	32,776,617	29,134,770	25,492,924
	<b>税引き前利益</b>	<b>-6,799,299</b>	<b>71,173,667</b>	<b>74,815,514</b>	<b>78,457,360</b>	<b>82,099,206</b>
	税金 48%	0	30,899,697	35,911,447	37,659,533	39,407,619
	<b>税引き後利益</b>	<b>-6,799,299</b>	<b>40,273,970</b>	<b>38,904,067</b>	<b>40,797,827</b>	<b>42,691,587</b>
	CF	<b>39,067,641</b>	<b>86,140,910</b>	<b>84,771,007</b>	<b>86,664,767</b>	<b>88,558,527</b>
財務取支	収入					
	借入(10年間元本均等返済)	1,213,948,760	-121,394,876	-121,394,876	-121,394,876	-121,394,876
	出資金	800,000,000				
	<b>収入合計</b>	<b>2,053,016,401</b>	<b>-35,253,966</b>	<b>-36,623,869</b>	<b>-34,730,109</b>	<b>-32,836,349</b>
	支出					
	開収当	-1,613,948,760				
	出資配当	-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000
	<b>支出合計</b>	<b>-1,653,948,760</b>	<b>-40,000,000</b>	<b>-40,000,000</b>	<b>-40,000,000</b>	<b>-40,000,000</b>
	<b>差引収支</b>	<b>399,067,641</b>	<b>-75,253,966</b>	<b>-76,623,869</b>	<b>-74,730,109</b>	<b>-72,836,349</b>
	<b>期末SPC口座残高</b>	<b>399,067,641</b>	<b>323,813,676</b>	<b>247,189,807</b>	<b>172,459,698</b>	<b>99,623,349</b>
残高推移	支出					
	借入					
	元本返済	0	-121,394,876	-121,394,876	-121,394,876	-121,394,876
	期末残高	1,213,948,760	1,092,553,884	971,159,008	849,764,132	728,369,256
	出資残高	800,000,000	800,000,000	800,000,000	800,000,000	800,000,000

## 7. 拠点形成事業計画

大磯町における景観・観光資源の再生・利活用検討調査報告書

6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
80.0%	80.0%	80.0%	90.0%	90.0%	95.0%	95.0%	
4,038,384	4,038,384	4,038,384	4,543,182	4,543,182	4,795,581	4,795,581	47,955,810
13,996,800	13,996,800	13,996,800	15,746,400	15,746,400	16,621,200	16,621,200	166,212,000
8,000,000	8,000,000	8,000,000	9,000,000	9,000,000	9,500,000	9,500,000	95,000,000
26,000,000	26,000,000	26,000,000	29,250,000	29,250,000	30,875,000	30,875,000	308,750,000
<b>52,035,184</b>	<b>52,035,184</b>	<b>52,035,184</b>	<b>58,539,582</b>	<b>58,539,582</b>	<b>61,791,781</b>	<b>61,791,781</b>	<b>617,917,810</b>
1,130,748	1,130,748	1,130,748	1,272,091	1,272,091	1,342,763	1,342,763	13,427,627
4,898,880	4,898,880	4,898,880	5,511,240	5,511,240	5,817,420	5,817,420	58,174,200
1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,800,000	1,800,000	1,900,000	1,900,000	19,000,000
10,400,000	10,400,000	10,400,000	11,700,000	11,700,000	12,350,000	12,350,000	123,500,000
<b>18,029,628</b>	<b>18,029,628</b>	<b>18,029,628</b>	<b>20,283,331</b>	<b>20,283,331</b>	<b>21,410,183</b>	<b>21,410,183</b>	<b>214,101,827</b>
<b>34,005,556</b>	<b>34,005,556</b>	<b>34,005,556</b>	<b>38,256,251</b>	<b>38,256,251</b>	<b>40,381,598</b>	<b>40,381,598</b>	<b>403,815,983</b>
14,750,000	14,750,000	14,750,000	14,750,000	14,750,000	14,750,000	14,750,000	177,000,000
3,642,463	3,642,463	3,642,463	4,097,771	4,097,771	4,325,425	4,325,425	43,254,247
480,000	480,000	480,000	480,000	480,000	480,000	480,000	5,760,000
250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	3,000,000
480,000	480,000	480,000	480,000	480,000	480,000	480,000	5,760,000
520,352	520,352	520,352	585,396	585,396	617,918	617,918	6,179,178
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	6,000,000
480,000	480,000	480,000	480,000	480,000	480,000	480,000	5,760,000
200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	2,400,000
1,010,000	1,010,000	1,010,000	1,010,000	1,010,000	1,010,000	1,010,000	12,120,000
500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	6,000,000
4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	48,000,000
3,822,245	3,822,245	3,822,245	3,822,245	3,822,245	3,822,245	3,822,245	45,866,940
<b>30,635,060</b>	<b>30,635,060</b>	<b>30,635,060</b>	<b>31,155,412</b>	<b>31,155,412</b>	<b>31,415,587</b>	<b>31,415,587</b>	<b>367,100,365</b>
3,200,000	3,200,000	3,200,000	3,200,000	3,200,000	3,200,000	3,200,000	38,234,872
170,497	170,497	170,497	3,900,839	3,900,839	5,766,011	5,766,011	-1,519,253
0	0	0	1,872,403	1,872,403	2,767,685	2,767,685	0
170,497	170,497	170,497	2,028,437	2,028,437	2,998,326	2,998,326	-1,519,253
<b>3,370,497</b>	<b>3,370,497</b>	<b>3,370,497</b>	<b>5,850,682</b>	<b>5,850,682</b>	<b>6,820,571</b>	<b>6,820,571</b>	<b>44,347,687</b>

6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
57,546,972	57,546,972	57,546,972	57,546,972	57,546,972	57,546,972
199,454,400	199,454,400	199,454,400	199,454,400	199,454,400	199,454,400
114,000,000	114,000,000	114,000,000	114,000,000	114,000,000	114,000,000
370,500,000	370,500,000	370,500,000	370,500,000	370,500,000	370,500,000
<b>741,501,372</b>	<b>741,501,372</b>	<b>741,501,372</b>	<b>741,501,372</b>	<b>741,501,372</b>	<b>741,501,372</b>
16,113,152	16,113,152	16,113,152	16,113,152	16,113,152	16,113,152
69,809,040	69,809,040	69,809,040	69,809,040	69,809,040	69,809,040
22,800,000	22,800,000	22,800,000	22,800,000	22,800,000	22,800,000
148,200,000	148,200,000	148,200,000	148,200,000	148,200,000	148,200,000
<b>256,922,192</b>	<b>256,922,192</b>	<b>256,922,192</b>	<b>256,922,192</b>	<b>256,922,192</b>	<b>256,922,192</b>
<b>484,579,180</b>	<b>484,579,180</b>	<b>484,579,180</b>	<b>484,579,180</b>	<b>484,579,180</b>	<b>484,579,180</b>
177,000,000	177,000,000	177,000,000	177,000,000	177,000,000	177,000,000
51,905,096	51,905,096	51,905,096	51,905,096	51,905,096	51,905,096
5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000
3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000
7,415,014	7,415,014	7,415,014	7,415,014	7,415,014	7,415,014
6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000	5,760,000
2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
12,120,000	12,120,000	12,120,000	12,120,000	12,120,000	12,120,000
6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000	48,000,000
45,866,940	45,866,940	45,866,940	45,866,940	45,866,940	45,866,940
<b>376,987,050</b>	<b>376,987,050</b>	<b>376,987,050</b>	<b>376,987,050</b>	<b>376,987,050</b>	<b>376,987,050</b>
21,851,078	18,209,231	14,567,385	10,925,539	7,283,693	3,641,846
85,741,052	89,382,899	93,024,745	96,666,591	100,308,438	103,950,284
41,155,705	42,903,791	44,651,878	46,399,964	48,148,050	49,896,136
44,585,347	46,479,107	48,372,867	50,266,627	52,160,388	54,054,148
<b>90,452,287</b>	<b>92,346,047</b>	<b>94,239,807</b>	<b>96,133,567</b>	<b>98,027,328</b>	<b>99,921,088</b>
90,452,287	92,346,047	94,239,807	96,133,567	98,027,328	99,921,088
-121,394,876	-121,394,876	-121,394,876	-121,394,876	-121,394,876	0
-30,942,589	-29,048,829	-27,155,069	-25,261,309	-23,367,548	99,921,088
-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000
-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000	-40,000,000
-70,942,589	-69,048,829	-67,155,069	-65,261,309	-63,367,548	59,921,088
28,680,760	-40,368,068	-107,523,137	-172,784,446	-236,151,994	-176,230,907
-121,394,876	-121,394,876	-121,394,876	-121,394,876	-121,394,876	
606,974,380	485,579,504	364,184,628	242,789,752	121,394,876	
800,000,000	800,000,000	800,000,000	800,000,000	800,000,000	800,000,000

(4) 売上高月間計画

シミュレーションはランチ、ディナー、オーベルジュ、ウエディングとして別々に計上する。

曜日	月曜	火曜	水曜	木曜	金曜	土曜	日曜
<b>ランチタイム シミュレーション</b>							
座席	62	62	62	62	62	62	62
稼働席数 70%	0	42	42	42	42	42	42
客席回転数	0.0	0.8	0.8	0.8	0.8	1.5	1.5
来客数	0	34	34	34	34	63	63
客単価	3,800	3,800	3,800	3,800	3,800	5,300	5,300
月間稼働日数	5	4	4	4	4	4	5
一日売上	0	127,680	127,680	127,680	127,680	333,900	333,900
曜日別月間売上	0	510,720	510,720	510,720	510,720	1,335,600	1,669,500
月間売上合計							5,047,980
年間売上合計							60,575,760
<b>ディナー シミュレーション</b>							
座席	50	50	50	50	50	50	50
稼働席数 80%	0	40	40	40	40	40	40
客席回転数	0.0	0.6	0.6	0.6	1.5	1.5	1.5
来客数	0	24	24	24	60	60	60
客単価	12,000	12,000	12,000	12,000	18,000	18,000	18,000
月間稼働日数	5	4	4	4	4	4	5
一日売上	0	288,000	288,000	288,000	1,080,000	1,080,000	1,080,000
曜日別月間売上	0	1,152,000	1,152,000	1,152,000	4,320,000	4,320,000	5,400,000
月間売上合計							17,496,000
年間売上合計							209,952,000
<b>オーベルジュ シミュレーション</b>							
部屋数	4	4	4	4	4	4	4
稼働部屋数	4	4	4	4	4	4	4
宿泊人数	0	8	8	8	8	8	8
客単価	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
月間稼働日数	5	4	4	4	4	4	5
一日売上	0	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
曜日別月間売上	0	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000	2,000,000
月間売上合計							10,000,000
年間売上合計							120,000,000
<b>結婚式 シミュレーション</b>							
バンケット数	1	1	1	1	1	1	1
回転数	0	0	0	0	0	2	1
単価	0	0	0	0	0	2,500,000	2,500,000
月間稼働日数	5	4	4	4	4	4	5
一日売上	0	0	0	0	0	5,000,000	2,500,000
曜日別月間売上	0	0	0	0	0	20,000,000	12,500,000
月間売上合計							32,500,000
年間売上合計							390,000,000
<b>年間売上合計</b>							<b>780,527,760</b>

(5) 人件費

・従業員は正社員24人体制として、残りはパートとする。

人員体制	人数	年棒 12か月	月額	月額合計	家賃補助	家賃合計	交通費	交通費合計
正社員 支配人	1	12,000,000	1,000,000	1,000,000	70,000	70,000	20,000	20,000
正社員 副支配人	1	7,000,000	583,333	583,333	50,000	50,000	20,000	20,000
正社員 ウエディング支配人	1	7,000,000	583,333	583,333	50,000	50,000	20,000	20,000
正社員 店長(ホール)	1	6,500,000	541,667	541,667	40,000	40,000	20,000	20,000
正社員 料理長(厨房)	1	10,000,000	833,333	833,333	40,000	40,000	20,000	20,000
正社員 副店長(ホール)	2	5,000,000	416,667	833,333	40,000	80,000	20,000	40,000
正社員 副店長(ウエディング)	1	5,000,000	416,667	416,667	40,000	40,000	20,000	20,000
正社員 副料理長(厨房)	3	6,500,000	541,667	1,625,000	40,000	120,000	20,000	60,000
正社員 コック(厨房)	6	4,000,000	333,333	2,000,000	40,000	240,000	20,000	120,000
正社員 ウエイトレス	5	4,000,000	333,333	1,666,667	40,000	200,000	20,000	100,000
正社員 客室担当	2	4,000,000	333,333	666,667	40,000	80,000	20,000	40,000
アルバイト(時給) 25日 厨房	2		250,000	500,000				
アルバイト(時給) 10日 厨房ウエディング	5		100,000	500,000				
アルバイト(時給) 25日 ホール	2		250,000	500,000				
アルバイト(時給) 25日 客室担当	2		250,000	500,000				
アルバイト(時給) 10日 ウエディング	10		100,000	1,000,000				
アルバイト(時給) 25日 客室清掃	4		250,000	1,000,000				
<b>合計</b>				<b>14,750,000</b>		<b>1,010,000</b>		<b>480,000</b>

## ■結婚式 参考プラン

## 結婚式 100人プラン

## アグネスホテル飯田橋

項目	金額	項目	金額
1.式料	16万8000円	12.新郎新婦衣裳	18万9000円
2.宴席料	39万9000円	13.新郎新婦美容着付け	8万4000円
3.控室使用料	2.に含む	14.ブーケ&ブートニア	3万1500円
4.音響照明	2.に含む	15.新婦ヘアメイクリハーサル	13に含む
5.介添え料	2万1000円	16.引き出物	25万2000円
6.料理	131万2500円	17.引き菓子	8万4000円
7.フリードリンク	47万2500円	18.ペーパーバック	2万3520円
8.乾杯用シャンパン	7に含む	19.記念写真	8万4000円
9.生ケーキ	12万6000円	20.スナップ写真	13万6500円
10.会場装花	12万4950円	21.司会	6万3000円
11.ペーパーアイテム	14万1700円	22.サービス料	19万1100円

## PLAN MEMO

利用可能期間:通年

利用可能人数:着席40~100名

## ホテル・ドゥ・ミクニ

## 50名 227万円

項目	金額	項目	金額
1.式料	10万5000円※	12.新郎新婦衣裳	-※
2.宴席料	10万5000円	13.新郎新婦美容着付け	12万6000円
3.控室使用料	2.に含む	14.ブーケ&ブートニア	3万1500円※
4.音響照明	2.に含む	15.新婦ヘアメイクリハーサル	13.に含む
5.介添え料	13.に含む	16.引き出物	-※
6.料理	78万7500円※	17.引き菓子	-※
7.フリードリンク	26万2500円※	18.ペーパーバック	-※
8.乾杯用シャンパン	7.に含む	19.記念写真	-
9.生ケーキ	5万2500円※	20.スナップ写真	17万8500円※
10.会場装花	18万9000円※	21.司会	8万4000円※
11.ペーパーアイテム	-※	22.サービス料	11万2500円※

## PLAN MEMO

利用可能期間:通年

利用可能人数:40~60名

※式料備考:人前式挙式料

※料理備考:1万5750円~

※フリードリンク備考:ドリンク一式 5250円

※生ケーキ備考:5万2500円~

※会場装花備考:参考価格

※ペーパーアイテム備考:【招待状】1名あたり504円~、【席次】1名あたり683円~、【席札】1名あたり200円~

※新郎新婦衣裳備考:提携店紹介

※ブーケ&amp;ブートニア備考:参考価格

※引き出物備考:提携店紹介

※引き菓子備考:提携店紹介(ミクニオリジナルも有)

※ペーパーバック備考:ミクニオリジナル、1名あたり370円

※スナップ写真備考:参考価格

※司会備考:参考価格

※サービス料備考:料飲の10%

## 7-4. 旧滄浪閣 ビジネスプラン

### 7-4-1. プラン概要

#### (1) ビジネスプラン コンセプト

- ・「道の駅」として「大磯町の新たな顔」となる場所を作る。貴重な国道1号の松林が残る景観と共に、大磯町をはじめとして近隣の農産物・魚介類を販売し地元農業・漁業の発展を促す。
- ・「木造の旧滄浪閣」を改修して、新鮮な野菜と魚介類による「新たな食の実践」を行うレストランを作る。
- ・レストランは大磯町内に現在ない、観光バス等の団体客が一度に収容できる規模（40人以上）とする。
- ・国道に面した駐車場ならびに海側の駐車場、「木造の旧滄浪閣」の増築部分、「木造の旧滄浪閣」の本体部分、駐車場・トイレを「道の駅」とする。
- ・「旧滄浪閣の宴会場」を「地域交流センター」として使用し、厨房部分ならびに宴会場の一部を「日本食アカデミー」として使用する。2階は事務室・研究室・セミナールームとして使用する。

#### 道の駅

- ・国道1号に面して、駐車場を設け、さらに海側に十分な駐車場を整備して都心からのお客様ならびに小田原方面からのお客様を誘致する。必要十分なトイレ施設を整備して気軽に立ち寄る事が出来るようにする。
- ・大磯を中心とした新鮮な「野菜・果物・魚介類」を販売する「観光物産店」を設ける。また「猪・鹿のジビエ」を扱い特徴を出す。
- ・新鮮な「野菜・果物・魚介類とジビエ」を材料としてレストランを営業する。
- ・旧滄浪閣の取り巻く歴史・文化がわかる展示を行う。

#### 地域交流センター

- ・老若男女が集まれる「地域交流センター」を作り、大磯町のコミュニティの活性化を図る。
- ・大磯町のシンボルでもある「旧滄浪閣」の宴会場を改修して、コンサート、展示会、演劇、グルメフェア等を行う。
- ・地域交流センターでの大型イベントのイメージ
  - ・大磯国際グルメフェア：世界の調理人を誘致し、年2回、1週間程度のグルメフェアを開催する。食事を通じての国際協調を目的として開催する。
  - ・大磯国際音楽フェスティバル：グルメフェアと同時期に、音楽を通してアジア近隣諸国との相互理解と積極的な友好関係を築くことを目的としたイベントを開催する。
  - ・定期的な美術・写真の展示会等をおこなう。

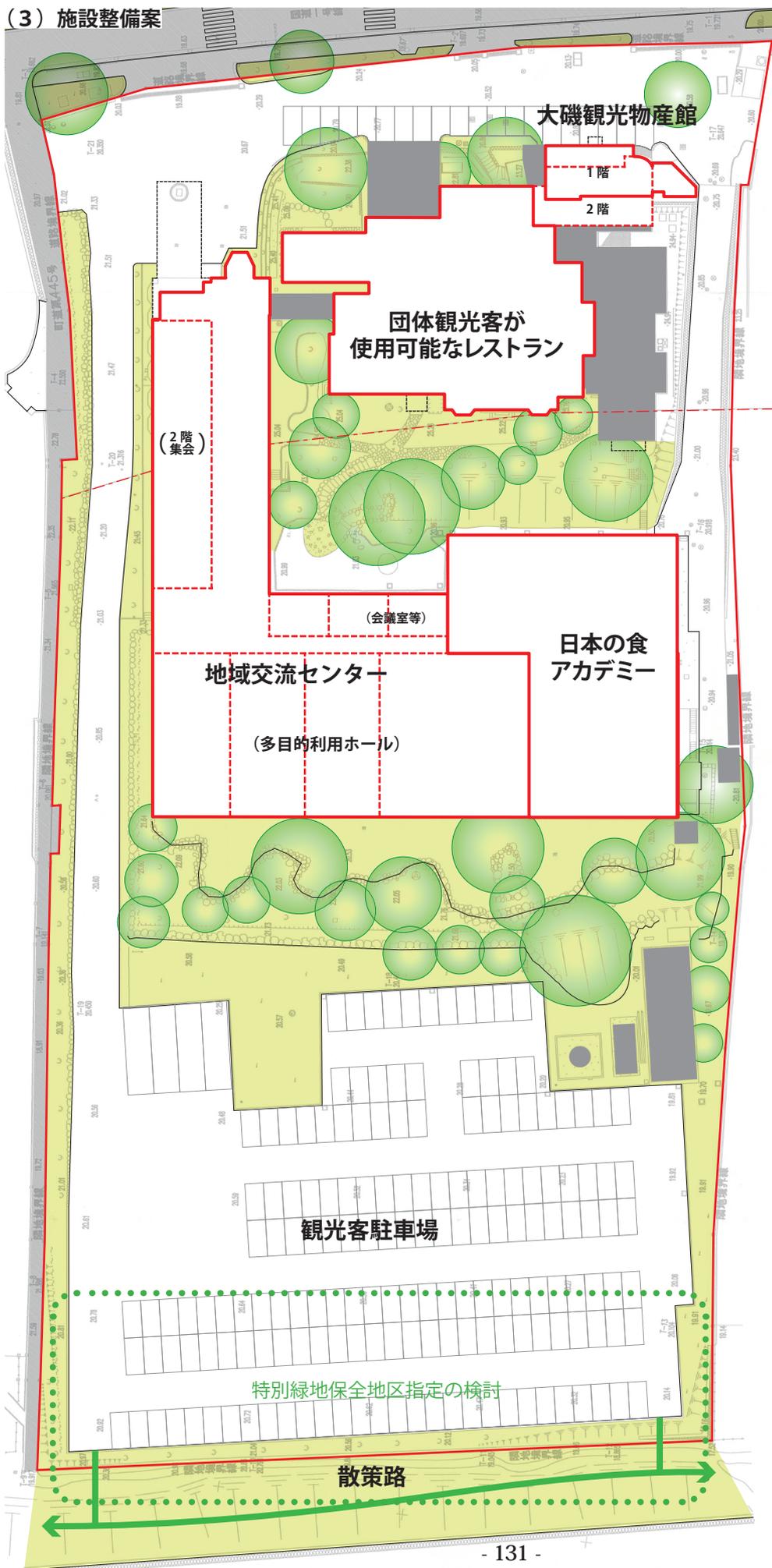
#### 日本食アカデミー

- ・「日本食アカデミー」を作り、大磯町から世界に向けて「新たな日本食の研究と研修、継承」が出来る場所を作る。「研究・研修・教育・展示施設」を計画する。
- ・「旧滄浪閣宴会場の厨房」を改修し、日本食の研修、食育、食と未病の研究を行う。
- ・「旧滄浪閣宴会場の2階」を改修して、事務室・研究室・セミナールームを作り、食育のセミナー、老人食のセミナー等をおこなう。

#### (2) 運営コンセプト

- ・土地建物を現所有者より「大磯町」が賃借（マスターリース）する。
- ・「旧滄浪閣」を開発・運営するために、新たに「官民連携」の整備運営主体となる公的な団体（町が1/3以上を出資する法人）を設立する。
- ・町が賃借（マスターリース）した土地・建物を公的法人に貸与（サブリース）する。町からの貸与は土地建物の現状有姿とする。
- ・「道の駅」、「地域交流センター」、「日本食アカデミー」は公的法人が運営事業者として改修を含め経営する。

## (3) 施設整備案



## 1階

## ●大磯観光物産館

- ・大磯を中心とした近隣地域製品の物販施設
- ・観光案内所
- ・地域や道路情報サービス機能
- ・トイレ

## 2階

## ●団体の観光客(40人程度)が使用可能なレストラン

- ・周辺に不足する、団体観光客に対応可能な飲食サービス機能を提供する。
- ・休憩所レストラン等に利用(地域情報サービス機能を併設)

## ●日本の食アカデミー

- ・日本料理の研究・研修や「食育」の研究・研修の場
- ・調理師・栄養士の養成
- ・一流のホールスタッフ養成

## ●地域交流センター(多目的利用ホール)

- ・利用料は安価に設定し、広く地域に貸出。
- ・町の集会機能としての公共多目的利用ホールを併設
- ・上記レストランとの連携

## ●観光客駐車場

- ・駐車台数 180～200 台程度。
- ・24 時間利用可能とする。

## ●散策路

- ・特別緑地保全地区に指定し、町民ボランティアで緑地整備。
- ・散策路を整備し、旧池田邸や翠溪荘、鴨立庵方面への誘導を行う。

## 7-4-2. 旧滄浪閣ビジネスプラン

### (1) 道の駅

#### ① 創業費用並びに経営資金

1. 建築・改修費用	m <sup>2</sup>	坪	単価 (円/坪)	金額 (円)	減価償却費用 30年
・旧滄浪閣木造部 不要部建物解体費用	528.0	158.8	100,000	15,880,000	14,150,880
・旧滄浪閣木造部 改修費用	815.0	246.5	800,000	197,200,000	年間想定売上
・観光物産店舗改修工事				30,000,000	154,843,872
・旧滄浪閣レストラン一式 (厨房・什器備品一式)				50,000,000	投資金額合計
・駐車場を含む外構一式				100,000,000	524,526,400
小計				393,080,000	投資利回り
消費税 8%				31,446,400	29.5%
合計				424,526,400	利息
2. 運転資金				100,000,000	6,735,792
創業時必要資金				524,526,400	支払い賃料
					40,000,000 / 年
<b>資金調達計画</b>					
1. 助成補助金				300,000,000	
2. 借入 20年間元本均等返済				224,526,400	
借入利息 3%				(14,652,137)	

## ②運営体制

- ・運営時間は年中無休とする、但し年末・年始は休業とする。
- ・駐車上は「朝 9 時から夜 8 時」までとする。
- ・観光物産店は「朝 9 時から夜 8 時」までとする。
- ・レストランは「朝 11 時から夜 8 時」までとする。

### 観光物産店

- ・観光物産店の主力商品は、生鮮 3 品として「野菜・果物・魚介・ジビエ」の販売をセルフスタイルで行う。
- ・販売はセルフスタイルだが、商品説明には生産者が常に常駐して販売を促すと共にレジは生産者が交替で行う。
- ・生産者が販売に参加して、直接、購入者のニーズ・反響を得ることにより、商品種類の拡充を目指す。
- ・販売コストについては「上代価格の 40%を道の駅側に場所・光熱費・全体プロモーション」として支払う

### レストラン

- ・レストランは建物、インテリア、厨房、什器備品は全て「道の駅」で用意して、テナントより 18%の売上歩合を得る。光熱費はテナント支払いとする。
- ・席数は 80 席とする。
- ・朝 11 時から午後 3 時までが主力となる「ランチタイム」となる。2 回転とする。
- ・午後 3 時から 5 時までをカフェとして、果物をふんだんに使ったスイーツが主力となる。1 回転とする。
- ・午後 5 時より閉店の 8 時までをディナーとして、大磯町の方々にも気楽に特徴ある食事を楽しんでもらう。1 回転とする。

### 道の駅側人員配置

- ・施設を管理する為に 3 人の施設管理員と 5 人のパートタイマーを必要とする。
- ・観光物産店の売上管理と商品バイヤーが 2 人必要とする。
- ・レストラン部分は売上管理として 1 人必要とする。
- ・全体売上の管理、宣伝企画、役職者が必要となる。

③年間事業計画

売上%		1年目	2年目	3年目	4年目
営業収支					
	1. 観光物産店 売上歩合	132,360,000	132,360,000	132,360,000	132,360,000
	2. レストラン ランチ 売上歩合	8,128,512	8,128,512	8,128,512	8,128,512
	3. レストラン スイーツ 売上歩合	4,769,280	4,769,280	4,769,280	4,769,280
	4. レストラン ディナー 売上歩合	9,586,080	9,586,080	9,586,080	9,586,080
	売上合計	154,843,872	154,843,872	154,843,872	154,843,872
	人件費合計	68,900,000	68,900,000	68,900,000	68,900,000
	水道光熱費共用部 500万円	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
	清掃・ごみ処理 120万円	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
	通信費	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
	従業員交通費	2,160,000	2,160,000	2,160,000	2,160,000
	車両リース 2台 燃料費込み	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
	従業員家賃	4,680,000	4,680,000	4,680,000	4,680,000
	事務委託費	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
	賃料 町への不動産賃借料	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
	原価償却費	14,150,880	14,150,880	14,150,880	14,150,880
	一般管理費合計	144,490,880	144,490,880	144,490,880	144,490,880
	借入利息 3%	6,735,792	6,435,792	6,135,792	5,835,792
	税引き前利益	3,617,200	3,917,200	4,217,200	4,517,200
	税金 48%	1,736,256	1,880,256	2,024,256	2,168,256
	税引き後利益	1,880,944	2,036,944	2,192,944	2,348,944
	CF	16,031,824	16,187,824	16,343,824	16,499,824
財務収支	収入	16,031,824	16,187,824	16,343,824	16,499,824
	借入 (20年間元本均等返済)	224,526,400	0	0	0
	出資金	300,000,000			
	収入合計	540,558,224	16,187,824	16,343,824	16,499,824
	支出	424,526,400			
	開発収支	424,526,400			
	出資配当は無し				
	支出合計	424,526,400	0	0	0
	差引収支	116,031,824	16,187,824	16,343,824	16,499,824
	口座残高	116,031,824	132,219,648	148,563,472	165,063,296
残高推移	支出 借入	224,526,400	214,526,400	204,526,400	194,526,400
	元本返済	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
	期末口座残高	106,031,824	122,219,648	138,563,472	155,063,296

5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
132,360,000	132,360,000	132,360,000	132,360,000	132,360,000	132,360,000	132,360,000
8,128,512	8,128,512	8,128,512	8,128,512	8,128,512	8,128,512	8,128,512
4,769,280	4,769,280	4,769,280	4,769,280	4,769,280	4,769,280	4,769,280
9,586,080	9,586,080	9,586,080	9,586,080	9,586,080	9,586,080	9,586,080
154,843,872	154,843,872	154,843,872	154,843,872	154,843,872	154,843,872	154,843,872
68,900,000	68,900,000	68,900,000	68,900,000	68,900,000	68,900,000	68,900,000
5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
2,160,000	2,160,000	2,160,000	2,160,000	2,160,000	2,160,000	2,160,000
6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
4,680,000	4,680,000	4,680,000	4,680,000	4,680,000	4,680,000	4,680,000
1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
14,150,880	14,150,880	14,150,880	14,150,880	14,150,880	14,150,880	14,150,880
144,490,880	144,490,880	144,490,880	144,490,880	144,490,880	144,490,880	144,490,880
5,535,792	5,235,792	4,935,792	4,635,792	4,335,792	4,035,792	3,735,792
4,817,200	5,117,200	5,417,200	5,717,200	6,017,200	6,317,200	6,617,200
2,312,256	2,456,256	2,600,256	2,744,256	2,888,256	3,032,256	3,176,256
2,504,944	2,660,944	2,816,944	2,972,944	3,128,944	3,284,944	3,440,944
16,655,824	16,811,824	16,967,824	17,123,824	17,279,824	17,435,824	17,591,824
16,655,824	16,811,824	16,967,824	17,123,824	17,279,824	17,435,824	17,591,824
0	0	0	0	0	0	0
16,655,824	16,811,824	16,967,824	17,123,824	17,279,824	17,435,824	17,591,824
0	0	0	0	0	0	0
16,655,824	16,811,824	16,967,824	17,123,824	17,279,824	17,435,824	17,591,824
181,719,120	198,530,944	215,498,768	232,622,592	249,902,416	267,338,240	284,930,064
184,526,400	174,526,400	164,526,400	154,526,400	144,526,400	134,526,400	124,526,400
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
171,719,120	188,530,944	205,498,768	222,622,592	239,902,416	257,338,240	274,930,064

( 施設等の整備を公的法人が行う代わりに、土地建物を町より無償で貸与する等の連携を図ることで、公的法人の経営上のリスクを抑えることができる。 )

④売上高月間計画

	曜日	月曜	火曜	水曜	木曜	金曜	土曜	日曜	
<b>物産店 シミュレーション</b>									
来客数		500	500	500	500	500	800	800	
購入率 85%		50%	50%	50%	50%	80%	100%	100%	
購入人数		250	250	250	250	400	800	800	
客単価		1,500	1,500	1,500	1,500	2,000	2,500	2,500	
稼働日数		5	4	4	4	4	4	5	
週間売上		375,000	375,000	375,000	375,000	800,000	2,000,000	2,000,000	
月間売上		1,875,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	3,200,000	8,000,000	10,000,000	
月間売上合計									27,575,000
売上歩合40%									11,030,000
年間売上合計									330,900,000
売上歩合40%									132,360,000

<b>レストラン シュミレーション ランチ</b>									
座席		80	80	80	80	80	80	80	
稼働席数 70%		56	56	56	56	56	56	56	
客席回転数		1	1	1	1	3	3	3	
来客数		56	56	56	56	168	168	168	
客単価		1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	
稼働日数		5	4	4	4	4	4	5	
一日売上		67,200	67,200	67,200	67,200	201,600	201,600	201,600	
月間売上		336,000	268,800	268,800	268,800	806,400	806,400	1,008,000	
月間売上合計									3,763,200
売上歩合 18%									677,376
年間売上合計									45,158,400
売上歩合 18%									8,128,512

<b>レストラン シュミレーション スイーツ</b>									
座席		80	80	80	80	80	80	80	
稼働席数 80%		64	64	64	64	64	64	64	
客席回転数		0.5	0.5	0.5	0.5	2.0	2.0	2.0	
来客数		32	32	32	32	128	128	128	
客単価		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
稼働日数		5	4	4	4	4	4	5	
一日売上		32,000	32,000	32,000	32,000	128,000	128,000	128,000	
月間売上		160,000	128,000	128,000	128,000	512,000	512,000	640,000	
月間売上合計									2,208,000
売上歩合 18%									397,440
年間売上合計									26,496,000
売上歩合 18%									4,769,280

<b>レストラン シュミレーション ディナー</b>									
座席		80	80	80	80	80	80	80	
稼働席数 70%		56	56	56	56	56	56	56	
客席回転数		0.6	0.6	0.6	0.6	1.5	2.0	1.5	
来客数		34	34	34	34	84	112	84	
客単価		2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	
稼働日数		5	4	4	4	4	4	5	
一日売上		84,000	84,000	84,000	84,000	210,000	280,000	210,000	
月間売上		420,000	336,000	336,000	336,000	840,000	1,120,000	1,050,000	
月間売上合計									4,438,000
売上歩合 18%									798,840
年間売上合計									53,256,000
売上歩合 18%									9,586,080

年間売上								
物産店 シミュレーション								132,360,000
レストラン シュミレーション ランチ								8,128,512
レストラン シュミレーション スイーツ								4,769,280
レストラン シュミレーション ディナー								9,586,080
合計								154,843,872

⑤人件費

人員体制	人数	年棒 16か月	月額	月額合計	家賃	家賃合計	交通費	交通費合計
正社員 館長	1	10,000,000	833,333	833,333	70,000	70,000	20,000	20,000
正社員 副館長	1	7,000,000	583,333	583,333	40,000	40,000	20,000	20,000
正社員 事務員	1	4,500,000	375,000	375,000	40,000	40,000	20,000	20,000
正社員 施設設備担当	3	4,500,000	375,000	1,125,000	40,000	120,000	20,000	60,000
正社員 企画運営営業担当	2	6,000,000	500,000	1,000,000	40,000	80,000	20,000	40,000
正社員 レストラン担当	1	4,500,000	375,000	375,000	40,000	40,000	20,000	20,000
正社員合計	9							
アルバイト(時給)25日 施設設備	5		250,000	1,250,000				
アルバイト(時給)10日 清掃	2		100,000	200,000				
合計				5,741,667		390,000		180,000

年間合計				68,900,000		4,680,000		2,160,000
------	--	--	--	------------	--	-----------	--	-----------

## (2) 地域交流センター・日本食アカデミー

## ① 創業費用並びに経営資金

1. 建築・改修費用	㎡	坪	単価 (円/坪)	金額 (円)	減価償却費用 30年
・旧滄浪閣宴会場 建物・設備改修費	4,748.0	1,436.3	500,000	718,150,000	36,653,400
・旧滄浪閣宴会場 厨房設備改修費用				200,000,000	年間想定売上
・事務所、セミナールーム、教室改修工事一式				100,000,000	133,808,000
小計				1,018,150,000	投資金額合計
消費税 8%				81,452,000	1,299,602,000
合計				1,099,602,000	1,299,602,000
2. 運転資金				200,000,000	投資利回り
創業時必要資金				1,299,602,000	10.3%
<b>資金調達計画</b>					利息
1. 寄付金				1,000,000,000	8,988,060
2. 借入 10年間元本均等返済				299,602,000	
借入利息 3%				(19,551,418)	

## ② 運営体制

## A) 研修部門

## 基礎研修部門

- ：2年間のコース、1コース 40人まで
- ：年間研修費用 60万円/1年間 (材料費込み)
- ：旧池田邸での実習を含む

## 1週間研修部門

- ：1週間 月曜日から金曜日まで、さらに土曜日または日曜日に実習を含む
- ：40コース/年間、1コース 8人まで
- ：1コース 3万円 (材料費込み)

## 一般公開講座

- ：土曜・日曜の3時間 8,000円 (材料費込み)
- ：4回/週 8人まで/回
- ：160講座

## B) 研究部門

- ・日本料理の歴史研究/素材研究/味の分析
- ・日本料理のデータベースの構築
- ・食育研究/病気と食事の研究/調理研究

## C) 国際グルメフェアの開催と大磯音楽フェスティバルの開催

- ・年2回のグルメフェアの開催、同時に大磯音楽フェスティバルも開催
- ・水曜日から日曜日までの5日間フェア、ランチとディナーの5食/1フェア
- ・ランチ、ディナー共に100人/回
- ・ランチは20,000円 (飲料込み)、ディナーは30,000円 (飲料込み)

## D) 運営体制

- ・基礎研修部門 (調理台8台使用/講師3人)
- ・1週間研修部門 (調理台2台使用/講師1人)
- ・一般公開講座 (共用設備を使用/講師1人)
- ・研究 (ドラフトチャンバー、研究台等使用/研究員3人程度)
- ・人員体制
 

正社員	理事長	1名
正社員	講師	5名
	事務員兼設備担当	1名
	企画運営営業担当	1名

③年間事業計画

年間営業収支	売上%	1月	2月	3月	4月	5月
		80.0%	80.0%	90.0%	90.0%	95.0%
1. 基礎研修部門		2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
2. 1週間研修部門		960,000	960,000	960,000	960,000	960,000
3. 一般公開講座		1,024,000	1,024,000	1,024,000	1,024,000	1,024,000
4. 研究部門		3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
5. グルメフェア ランチ				10,000,000		
6. グルメフェア ディナー				15,000,000		
<b>売上合計</b>		<b>5,587,200</b>	<b>5,587,200</b>	<b>28,785,600</b>	<b>6,285,600</b>	<b>6,634,800</b>
1. 基礎研修部門		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
2. 1週間研修部門		144,000	144,000	144,000	144,000	144,000
3. 一般公開講座		153,600	153,600	153,600	153,600	153,600
4. 研究部門		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
5. グルメフェア ランチ		0	0	3,000,000	0	0
6. グルメフェア ディナー		0	0	4,500,000	0	0
<b>売上原価合計</b>		<b>897,600</b>	<b>897,600</b>	<b>8,397,600</b>	<b>897,600</b>	<b>897,600</b>
<b>売上総利益</b>		<b>4,689,600</b>	<b>4,689,600</b>	<b>20,388,000</b>	<b>5,388,000</b>	<b>5,737,200</b>
人件費合計		3,875,000	3,875,000	3,875,000	3,875,000	3,875,000
水道光熱費 80万円		800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
清掃・ごみ処理		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
通信費		80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
従業員交通費		140,000	140,000	140,000	140,000	140,000
車両リース 2台		100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
従業員家賃		310,000	310,000	310,000	310,000	310,000
事務委託費		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
原価償却費		3,054,450	3,054,450	3,054,450	3,054,450	3,054,450
<b>一般管理費合計</b>		<b>8,659,450</b>	<b>8,659,450</b>	<b>8,659,450</b>	<b>8,659,450</b>	<b>8,659,450</b>
借入利息 3%		749,005	749,005	749,005	749,005	749,005
<b>税引き前利益</b>		<b>-4,718,855</b>	<b>-4,718,855</b>	<b>10,979,545</b>	<b>-4,020,455</b>	<b>-3,671,255</b>
税金 48%		0	0	0	0	0
<b>税引き後利益</b>		<b>-4,718,855</b>	<b>-4,718,855</b>	<b>10,979,545</b>	<b>-4,020,455</b>	<b>-3,671,255</b>
CF		-1,664,405	-1,664,405	14,033,995	-966,005	-616,805

営業収支	売上%	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
		91%	100%	100%	100%	100%
1. 基礎研修部門		24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
2. 1週間研修部門		11,520,000	11,520,000	11,520,000	11,520,000	11,520,000
3. 一般公開講座		12,288,000	12,288,000	12,288,000	12,288,000	12,288,000
4. 研究部門		36,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000
5. グルメフェア ランチ		20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
6. グルメフェア ディナー		30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
<b>売上合計</b>		<b>121,765,280</b>	<b>133,808,000</b>	<b>133,808,000</b>	<b>133,808,000</b>	<b>133,808,000</b>
1. 基礎研修部門		3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000
2. 1週間研修部門		1,728,000	1,728,000	1,728,000	1,728,000	1,728,000
3. 一般公開講座		1,843,200	1,843,200	1,843,200	1,843,200	1,843,200
4. 研究部門		3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000
5. グルメフェア ランチ		6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
6. グルメフェア ディナー		9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000
<b>売上原価合計</b>		<b>25,771,200</b>	<b>25,771,200</b>	<b>25,771,200</b>	<b>25,771,200</b>	<b>25,771,200</b>
<b>売上総利益</b>		<b>95,994,080</b>	<b>108,036,800</b>	<b>108,036,800</b>	<b>108,036,800</b>	<b>108,036,800</b>
人件費合計		46,500,000	46,500,000	46,500,000	46,500,000	46,500,000
水道光熱費 80万円/月		9,600,000	9,600,000	9,600,000	9,600,000	9,600,000
清掃・ごみ処理		1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
通信費		960,000	960,000	960,000	960,000	960,000
従業員交通費		1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000
車両リース 2台		1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
従業員家賃		3,720,000	3,720,000	3,720,000	3,720,000	3,720,000
事務委託費		1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
原価償却費		36,653,400	36,653,400	36,653,400	36,653,400	36,653,400
賃借料		25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000
<b>一般管理費合計</b>		<b>128,913,400</b>	<b>128,913,400</b>	<b>128,913,400</b>	<b>128,913,400</b>	<b>128,913,400</b>
借入利息 3%		8,988,060	8,688,060	8,388,060	8,088,060	7,788,060
<b>税引き前利益</b>		<b>-41,907,380</b>	<b>-29,564,660</b>	<b>-29,264,660</b>	<b>-28,964,660</b>	<b>-28,664,660</b>
税金 48%		0	0	0	0	0
<b>税引き後利益</b>		<b>-41,907,380</b>	<b>-29,564,660</b>	<b>-29,264,660</b>	<b>-28,964,660</b>	<b>-28,664,660</b>
CF		<b>-5,253,980</b>	<b>7,088,740</b>	<b>7,388,740</b>	<b>7,688,740</b>	<b>7,988,740</b>
<b>財務収支</b> 収入		-5,253,980	7,088,740	7,388,740	7,688,740	7,988,740
借入		299,602,000				
寄付金		1,000,000,000				
収入合計		1,299,348,020	7,088,740	7,388,740	7,688,740	7,988,740
支出		1,099,602,000				
借入返済			10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
寄付配当 無し		0	0	0	0	0
支出合計		1,099,602,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
<b>差引収支</b>		<b>194,746,020</b>	<b>-2,911,260</b>	<b>-2,611,260</b>	<b>-2,311,260</b>	<b>-2,011,260</b>
借入残高			289,602,000	279,602,000	269,602,000	259,602,000
<b>期末SPC口座残高</b>		<b>194,746,020</b>	<b>191,834,760</b>	<b>189,223,500</b>	<b>186,912,240</b>	<b>184,900,980</b>

7. 拠点形成事業計画

大磯町における景観・観光資源の再生・利活用検討調査報告書

6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	
2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	24,000,000
960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	11,520,000
1,024,000	1,024,000	1,024,000	1,024,000	1,024,000	1,024,000	1,024,000	12,288,000
3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	36,000,000
				10,000,000			20,000,000
				15,000,000			30,000,000
<b>6,634,800</b>	<b>6,634,800</b>	<b>6,634,800</b>	<b>6,634,800</b>	<b>30,384,800</b>	<b>6,634,800</b>	<b>6,634,800</b>	<b>123,074,000</b>
300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	3,600,000
144,000	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000	144,000	1,728,000
153,600	153,600	153,600	153,600	153,600	153,600	153,600	1,843,200
300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	3,600,000
0	0	0	0	3,000,000	0	0	6,000,000
0	0	0	0	4,500,000	0	0	9,000,000
<b>897,600</b>	<b>897,600</b>	<b>897,600</b>	<b>897,600</b>	<b>8,397,600</b>	<b>897,600</b>	<b>897,600</b>	<b>25,771,200</b>
<b>5,737,200</b>	<b>5,737,200</b>	<b>5,737,200</b>	<b>5,737,200</b>	<b>21,987,200</b>	<b>5,737,200</b>	<b>5,737,200</b>	<b>97,302,800</b>
3,875,000	3,875,000	3,875,000	3,875,000	3,875,000	3,875,000	3,875,000	46,500,000
800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	9,600,000
150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	1,800,000
80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	960,000
140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	1,680,000
100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	1,200,000
310,000	310,000	310,000	310,000	310,000	310,000	310,000	3,720,000
150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	1,800,000
3,054,450	3,054,450	3,054,450	3,054,450	3,054,450	3,054,450	3,054,450	36,653,400
<b>8,659,450</b>	<b>103,913,400</b>						
749,005	749,005	749,005	749,005	749,005	749,005	749,005	8,988,060
<b>-3,671,255</b>	<b>-3,671,255</b>	<b>-3,671,255</b>	<b>-3,671,255</b>	<b>12,578,745</b>	<b>-3,671,255</b>	<b>-3,671,255</b>	<b>-15,598,660</b>
0	0	0	0	0	0	0	0
<b>-3,671,255</b>	<b>-3,671,255</b>	<b>-3,671,255</b>	<b>-3,671,255</b>	<b>12,578,745</b>	<b>-3,671,255</b>	<b>-3,671,255</b>	<b>-15,598,660</b>
-616,805	-616,805	-616,805	-616,805	15,633,195	-616,805	-616,805	21,054,740

6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
100%	100%	100%	100%	100%	100%
24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
11,520,000	11,520,000	11,520,000	11,520,000	11,520,000	11,520,000
12,288,000	12,288,000	12,288,000	12,288,000	12,288,000	12,288,000
36,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
<b>133,808,000</b>	<b>133,808,000</b>	<b>133,808,000</b>	<b>133,808,000</b>	<b>133,808,000</b>	<b>133,808,000</b>
3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000
1,728,000	1,728,000	1,728,000	1,728,000	1,728,000	1,728,000
1,843,200	1,843,200	1,843,200	1,843,200	1,843,200	1,843,200
3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000
6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000
<b>25,771,200</b>	<b>25,771,200</b>	<b>25,771,200</b>	<b>25,771,200</b>	<b>25,771,200</b>	<b>25,771,200</b>
<b>108,036,800</b>	<b>108,036,800</b>	<b>108,036,800</b>	<b>108,036,800</b>	<b>108,036,800</b>	<b>108,036,800</b>
46,500,000	46,500,000	46,500,000	46,500,000	46,500,000	46,500,000
9,600,000	9,600,000	9,600,000	9,600,000	9,600,000	9,600,000
1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000
1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000
1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
3,720,000	3,720,000	3,720,000	3,720,000	3,720,000	3,720,000
1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000
36,653,400	36,653,400	36,653,400	36,653,400	36,653,400	36,653,400
25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000
<b>128,913,400</b>	<b>128,913,400</b>	<b>128,913,400</b>	<b>128,913,400</b>	<b>128,913,400</b>	<b>128,913,400</b>
7,488,060	7,188,060	6,888,060	6,588,060	6,288,060	5,988,060
<b>-28,364,660</b>	<b>-28,064,660</b>	<b>-27,764,660</b>	<b>-27,464,660</b>	<b>-27,164,660</b>	<b>-26,864,660</b>
0	0	0	0	0	0
<b>-28,364,660</b>	<b>-28,064,660</b>	<b>-27,764,660</b>	<b>-27,464,660</b>	<b>-27,164,660</b>	<b>-26,864,660</b>
<b>8,288,740</b>	<b>8,588,740</b>	<b>8,888,740</b>	<b>9,188,740</b>	<b>9,488,740</b>	<b>9,788,740</b>
8,288,740	8,588,740	8,888,740	9,188,740	9,488,740	9,788,740
8,288,740	8,588,740	8,888,740	9,188,740	9,488,740	9,788,740
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
0	0	0	0	0	0
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
-1,711,260	-1,411,260	-1,111,260	-811,260	-511,260	-211,260
249,602,000	239,602,000	229,602,000	219,602,000	209,602,000	199,602,000
183,189,720	181,778,460	180,667,200	179,855,940	179,344,680	179,133,420

④売上月間計画

・基礎研修部門	40人/月 5万円/人
・1週間研修部門	8人/週 3万円/人
・一般公開講座	32人/週 8千円/人
・研究部門	研究補助金：300万円/月
・グルメフェア	100人×10ランチ×2万円 100人×10ディナー×3万円 年2回
・大磯音楽フェスティバル	収支は0円でおこなう。

シミレーション	講習者数	週	会費	週売上	月間売上	年間売上
・基礎研修部門	40		50,000		2,000,000	24,000,000
・1週間研修部門	8	1	30,000	240,000	960,000	11,520,000
・一般公開講座	32		8,000	256,000	1,024,000	12,288,000
・研究部門					3,000,000	36,000,000
・グルメフェア ランチ	1,000		20,000			20,000,000
・グルメフェア ディナー	1,000		30,000			30,000,000
・合計						133,808,000

⑤人件費

人員体制		人数	年棒 16か月	月額	月額合計	家賃	家賃合計	交通費	交通費合計
正社員	理事長	1	10,000,000	833,333	833,333	70,000	70,000	20,000	20,000
正社員	講師	4	6,500,000	541,667	2,166,667	40,000	160,000	20,000	80,000
正社員	事務兼設備担当	1	4,500,000	375,000	375,000	40,000	40,000	20,000	20,000
正社員	企画運営営業担当	1	6,000,000	500,000	500,000	40,000	40,000	20,000	20,000
合計		7			3,875,000		310,000		140,000