

## 地下街収支

（単位：千円）

項目	金額	内訳
テナント売上高	1,762,832	
営業収益	199,745	
テナント賃料収入	171,856	共同管理収入、販促宣伝費含む
直接管理収入	24,889	アミー実績
その他収入	3,000	倉庫・ロッカー収入等
収入計(A)	199,745	
運営委託費	17,186	家賃収入の10%と想定
物件費	31,815	アミー実績を按分
諸経費	5,000	
販売促進費	17,628	テナント売上高の1%と想定
地代	22,000	
租税公課	0	
業務委託費	57,146	
建物管理委託費	50,206	保安警備、設備点検、清掃、廃棄物処理等
その他委託費	6,940	営業系システム保守、売上管理、現金輸送等
修繕費	6,536	工事費按分の1%と想定
減価償却費	0	
支出計(B)	157,311	
収支(A) - (B)	42,434	

## 地下道維持費

物件費	31,465	アミー実績を按分
業務委託費	34,610	保安防災・設備点検・清掃 等
修繕費	6,464	工事費按分の1%と想定
合計	72,539	

## タウンカウンター運営費

業務委託費	14,000	平日2人、休日3人体制の想定
諸経費	1,000	事務機器等リース料、消耗品費他
合計	15,000	

## テナント売上想定

テナント売上想定は、MD計画の物販、飲食、サービスなどの業種ごとに、小田原ラスカや、JR東日本グループ内の類似（駅乗降客数、周辺人口等）地区における既存駅ビルの実績を参考値として算出した。具体的には、テナント配置区画それぞれの月坪売上（1坪あたりの月間売上）を想定し、それに面積（坪）を乗じる。この時に留意すべきは、類似駅ビルの参考値をそのまま用いるのではなく、面積の大小、周辺環境（店舗集積度、エスカレーター等からの距離、フロア数等）、販売方法等を考慮し、参考値に修正を加えることである。また、共用部分の管理に要する費用である共管費、及び、地下街の統一した販売促進活動を行うための販促費については、賃料に含めている。

## テナント賃料収入

収入の中心となるのは、テナント賃料収入である。これも、MD計画の物販、飲食、サービスなどの業種ごとに、小田原ラスカや、JR東日本グループ内の類似地区における既存駅ビルのテナント賃料実績を参考にし、テナント配置区画それぞれの売上想定に、参考とする賃料率を乗じ、賃料収入想定を行う。この時に留意しなければならないのは、テナント出店者の立場から販売方法等の違いによる収益性を考慮することである。また、参考実績をそのまま用いるのではなく、面積の大小、周辺環境（店舗集積度、エスカレーター等からの距離、フロア数等）、販売方法等を加味することである。

## 直接管理収入

直接管理収入は、テナントの専用部分に係る水道光熱費であり、それぞれのテナント区画ごとに設けるメーター等によって使用料を計測し、その使用実績に基づいて料金をテナントから徴収し、電力会社等へ支払うものである。計画では、(株)アミーおだちかの2005年度実績を採用し、24,889千円を計上する。

## その他収入

上記以外の収入としては、ロッカー収入、倉庫収入等がある。ロッカー、倉庫等については、テナント（店舗）区画にそれぞれ設けるよりも、後方施設部分に集約し売場を有効に活用する。使用料については、使用実績に応じて、テナントから徴収する。計画では、倉庫単価を3千円/月㎡、ロッカー単価を千円/月と設定し、概算額3,000千円を計上している。

## 運営委託費

小田原地下街は、小田原市が所有する資産であり、再開後の事業運営者は小田原市とすることを前提としている。再生計画においては、ノウハウを保有する事業者（プロパティマネジメント 以下PM）することで経費想定を行った。運営委託費とは、運営業務を受託するPM会社に支払う委託費であり、施設運営に必要な人件費相当という考え方である。委託金額については、小田原市とPM会社との協議事項となるが、売上向上に対する意欲を引き出すために、テナント賃料収入連動報酬方式と想定し、テナント賃料収入の10%の17,186千円を計上する。

## 物件費

施設（共用部、テナント専用部共に）を運営することに伴う水道光熱費。テナント分についても、收受した上、電力会社等へ支払う。計画では、(株)アミーおだちかの2005年度実績を地下道と面積按分し、31,815千円を計上する。

## 諸経費

通信費、事務用品消耗費、機器等借料、保険料等が含まれる。計画では、概算額5,000千円を計上している。

## 販売促進費

ポスター、チラシ、フロアガイド、ホームページ等の制作費及び印刷費、媒体費、イベント運営費等が含まれる。計画では、売上の1%の17,628千円を計上している。

## 地代

小田原地下街の敷地(6,531㎡)は、小田原市が所有する土地(3,212㎡)とJR東日本が保有する土地(3,319㎡)に分かれている。計画では、(株)アミーおだちか時にJR東日本に支払っていた賃料22,000千円を計上する。

## 租税公課

企業会計上では、固定資産税、都市計画税、不動産取得税等を計上するが、地下街再生計画では、小田原市が事業者となることを前提としているため、計上しない。

## 業務委託費

建物管理に伴う保安防災、設備点検、清掃、廃棄物処理費等や、入金機等の営業システムやコピー機等の保守委託費が含まれる。計画では、ビル管理会社、警備会社、システムメンテナンス会社等からヒアリングを行い、概算額57,146千円を計上している。なお、保安警備、設備監視及び点検等の委託費用については、地下道と面積按分している。

## 修繕費

施設、設備機器等の修繕・改良等のための費用。再生計画においては、実施設計着手前であり、開業当初からの既存設備をどの程度更新するのか決まっていないため、概算工事費の1%を想定した。また、地下道と面積按分し、概算額6,536千円を計上している。

## 減価償却費

地下街再生計画においても、地下街建物等に新たな設備投資(設備更新含む)を実施するが、所有権は事業者である小田原市に帰属するため、減価償却費は発生しない想定とする。

## 地下道維持費

地下道維持に関する費用は、物件費、業務委託費(建物管理委託費)、修繕費を想定する。物件費、修繕費については、経費按分の考え方にに基づき、地下街再生部分と費用按分しそれぞれ計上している。業務委託費については、保安警備、設備監視及び点検業務等は地下街再生部分と費用按分し、清掃費については、地下道部分の清掃単価で算出を行っている。

## タウンカウンター運営費

タウンカウンター運営費については、公共公益施設計画の内容をふまえ、案内カウンター運営に実績のある事業者等にヒアリングを行う等して概算額を算出した。人員体制については、平日2人、休日3人とし、外国語も一定レベル以上の技能を持つスタッフを想定した。