

株式会社○△□商事 様

TOSEIハイブリットコインランドリー 事業計画書



株式会社 TOSEI

2018/7/18

目 次

1. 事前チェック
2. 計画概要・物件周辺地図・市場人口調査
3. 潜在需要算出
4. ご提案プラン
5. 投資計画明細
6. 売上予想及びランニングコスト
7. 収支計画
8. 稼働率別売上金額予想
9. 参考資料
10. 年度別収支予測

1. 事前チェック※郊外型

		店舗の概要		店舗の周辺状況		店舗の周辺の駅		駅周辺の施設		駅周辺の店舗	
項目	内容	評価基準		評価結果		評価基準		評価結果		評価基準	
		基準	実績	基準	実績	基準	実績	基準	実績	基準	実績
距離度	半径100m以内	4000m以上 3500~4000m 3000~3500m 2500~3000m 2000~2500m 1500~2000m 1000~1500m 500m以下		20 18 12 10 8 6 4 2							○
利便性	駐車場	10台以上 7台 5台 3台 1台 なし		10 7 5 3 1 -3							○
	道路状況	良好な状態 やや狭い状態、渋滞 渋滞、渋滞 渋滞 一方通行		3 4 3 2 -1							○
距離度	店舗前の通行量 24H	4000台以上 3500台 3000台 2500台 2000台 1500台 1000台 500台 500m以内		-3 1 3 5 3 1 -1							○
	近隣他店舗件数	4店舗以上 3店舗 2店舗 1店舗 なし		10 3 3 1 -3							○
	店舗状況	立派な独立店舗である 専門店やコンビニ		3 3							○
	駐車状況	立派な駐車場が無い 車の出入りが混雑である		3 4							○
	安い物販売状況 300m以内に	スーパーがある コンビニがある なし		3 3 -3							○
	店舗の開口	50m以上 45m以上 40m以上 35m以上 30m以上		3 4 3 2 1							○
総合度	1km圏内の総合店状況	なし 1件 2件 3件以上		10 3 -3 -10							○
判定	合計	(1)75点以上 (2)66~75点 (3)56~65点 (4)46~55点 (5)36~45点 (6)26~35点 (7)25点以下	既存店舗 10% 新規店舗 12% 既存店舗 10% 新規店舗 11% 既存店舗 11% 基本的に出店不可 出店不可		57点			新規店舗 10%			

2. 世帯調査

札幌市＊＊＊＊＊＊＊＊＊

面積	0.5km 商圏	1Km 商圏
人口	2,830 人	11,762 人
世帯数	1,701 世帯	6,868 世帯

＜出店予定地周辺地図＞



※複合店情報は弊社調査によるもので有り、上記以外の複合店の存在も考えられます。

複合店：上記 9 店舗 (1km 圏内)

3. 潜在需要算出

0.5km 商圏の世帯数 = **1,701 世帯**

1Km 商圏の世帯数 = **6,868 世帯**

(※1) 通常市街地では、半径3km圏内75,000世帯以上あたりは、半径3km圏内75,000世帯以上あたりの距離で可算と判断していますが、人の密集地や都市部あたりは除外・範囲ではその限りではありません。

【潜在需要の算出方法】

●通常の来店予想

① 0.5km 商圏 小売率換算率 10.0% (※2)として、月平均回帰すると仮定して算出
1,701 世帯 × 10% × 288(月平均来店回数) = 月間 **340 世帯**
340 ÷ 30日 = **11.3 世帯**(日来店予測)

② 1Km 商圏 小売率換算率 6.0% (※3)として、月平均回帰すると仮定して算出
5,167 世帯 × 6% × 288(月平均来店回数) = 月間 **620 世帯**
620 ÷ 30日 = **20.6 世帯**(日来店予測)

従いまして、1日の潜在需要は **31.9 世帯**と予想します。

(※2) 営業チャートによる来店率に対する利回り換算率を元に算出しています。

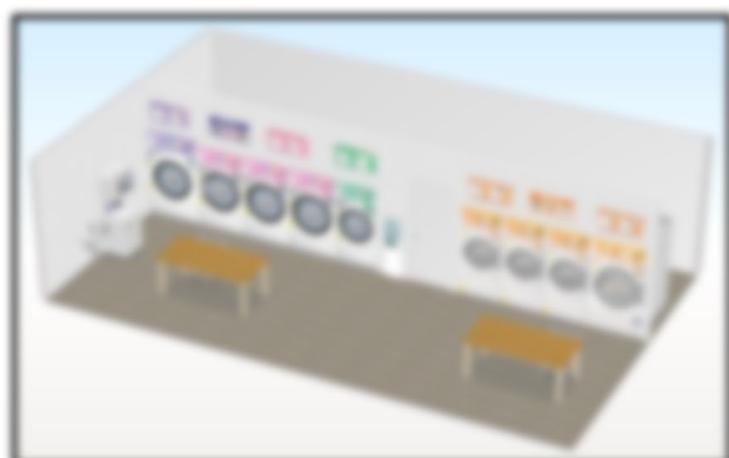
(※3) 1Km圏域において1日動作から遠方での心事を考慮して、利回り換算率 6%として算出しています。

【計画地の地域別率】

計画上の来店者	31 客／日		
	1年後	2年後	3年後以降
年度別来店回数	80%	90%	100%
最低来店予想数	24 世帯／日	27 世帯／日	31 世帯／日

4. ご提案プラン

- 引退機器
洗濯乾燥機 計5台
洗濯F-324G（大型）：1台
洗濯F-224G（中型）：2台
洗濯F-124G（小型）：2台
- 乾燥機 計4台
洗濯G-254G（大型）：1台
洗濯G-144G（中型）：2台
- セスニーカラントリー：1台
アフリカ麻布機：1台



10.000



5. 投資計画明細

項目	台数	単価	合計	備考
土地代金(購入費用)				
設備引取工事費(計上)	一式		1,000,000	税込費用(外建工事費)1,000,000 税込費用(内建工事費)1,000,000
内建工事	一式	200,000	200,000	税込費用
機械設備				税込費用(外建工事費)2,000,000
-充電式掃除機 SF-024C	1	1,818,000	1,818,000	
-充電式掃除機 SF-024C	2	2,575,000	5,150,000	
-充電式掃除機 SF-024C	1	3,080,000	3,080,000	
-充電式水機 CW-022				
-充電式水機 CW-022				
-乾燥機 CT-148G	2	710,000	1,420,000	
-乾燥機 CT-148G				
-乾燥機 CT-054G	1	995,000	995,000	
室内設備工事(内建機器工事)	一式	2,000,000	2,000,000	税込費用
-給排水工事				
-排水管設置工事				
-雨水工事				
-ガス工事				
オプション設備費(機器)				
-監視装置システム(電子マネー付)	1	2,995,000	2,995,000	TSC-100-003
-アラームカード監視機(1台機)	1	206,000	206,000	VML3K
-アラームカード	3,000	50	150,000	
-スニークーランダラー	1	385,000	385,000	
その他機器工事・機器	一式		2,000,000	税込費用
-内蔵シア				
-蓄熱				
-ヒートポン				
-回転セイフ				
建設確認申請				
購入設備費用	一式	200,000	200,000	税込費用
設備動作工事費	一式	100,000	100,000	LAN接続工事費
測定費	一式	250,000	250,000	外建工事チケット
機器設備工事費用合計			20,240,000	20,240,000 税込費用
土地・建築・内装費(区分計・機器)			5,000,000	5,000,000 税込費用
建設費用合計			25,240,000	25,240,000 税込費用

6. 売上予測及びランニングコスト

(3年目 31 営業日にて)

営業時間 6:00 ~ 0:00

売上品	機種	台数	平均利用単価	利用回数/日	売上金額
	SH-124C	1	850	4	3,400
	SH-224C	3	1,150	11	12,650
	SH-324C	1	1,400	3	4,200
	CW-122		450		
	CW-222		750		
	CT-144G	3	300	9	2,700
	CT-254G	1	400	4	1,600
	CT-144S		300		
			日売上		24,550
			月売上		736,500 (A)

事ハオーラルシステム、ブリーフカートを導入することによる収益額が上記です。

(税込、税)

ランニングコスト	月合計
洗剤	6,100
柔軟剤	6,100
上下水道	18,500
電力煤气水	51,500
保険料	124,020
月度動費計(税込:8%)	206,220 (B)
月間粗利(税込:8%)	530,280 (A)-(B)

※設備・建物の償却(リース費用等)は含まず。

ランニングコストは売上の **28%** で計算。

※売上予測はあくまで試算であり、売上を保証するものではありません。

7. 収支予測

	1年目	2年目	3～5年目	6～10年
売上金額	589,200	662,800	736,500	736,500
利用回数計	720	810	930	930
ランニングコスト計	165,000	165,000	206,500	206,500
① 会員費用返済	37,000	37,000	37,000	37,000
② 機器費用返済	153,300	153,300	153,300	153,300
③ 家賃(管理費込)	0	0	0	0
④ メンテナンス費用	0	2,000	8,000	12,000
通信費(790～870円)	7,000	7,000	7,000	7,000
24時間コールセンター	6,000	6,000	6,000	6,000
合計収益	220,000	271,000	318,000	305,200
年間売上額	7,070,000	7,953,600	8,836,000	8,836,000
年間収益	2,640,000	3,252,000	3,816,000	3,867,400
累計収益	2,640,000	5,892,000	47,868,000	59,992,800
年間利回り	9.7%	11.9%	14.0%	22.2%

(金額はすべて税込価格)

- ※ ①会員・電気・設備工事・看板工事は税込元本 540万円を償付借入3年返済、年利1.4%の複利料掛けで計算。
- ※ ②機械返済は税込元本 2060 万円を運費用・運賃を含み償付借入3年返済、年利1.4%の複利料掛けで計算。
- ※ ③地代(家賃)は管理費込み 8 円/月で計算。
- ※ ④機器の中に24時間費用が含まれる機種がございます。詳しくは弊社担当者にて相談ください。
- ※ 2020年以降はメンテナンス費用として月額10,000円～12,000円を予算化して計算。(法定耐用年数13年)
- ※ 費用の中に固定資産税および使用資産税、OPENナラシ、人件費(運送、監査)及び保険費用等は含まれておらず税込。
- ※ ランニングコストは電気、ガス、水道等で、地域により単価が異なります。
- ※ 上記データはあくまで予想値であり、売上金額を補償するものではありません。



8. 稼働率別売上金額予想

月間売上予測		¥736,500				1時間稼働	
稼働率	時間	販売単価	販売数量	売上金額	税込	税込	
100%	1時間	10,000	73	730,000	730,000	730,000	
100%	2時間	10,000	36.5	365,000	365,000	365,000	
100%	3時間	10,000	24.3	243,000	243,000	243,000	
100%	4時間	10,000	18.25	182,500	182,500	182,500	
100%	5時間	10,000	14.6	146,000	146,000	146,000	
100%	6時間	10,000	11.75	117,500	117,500	117,500	
100%	7時間	10,000	9.85	98,500	98,500	98,500	
100%	8時間	10,000	8.25	82,500	82,500	82,500	
100%	9時間	10,000	7.35	73,500	73,500	73,500	
100%	10時間	10,000	6.5	65,000	65,000	65,000	
100%	11時間	10,000	5.85	58,500	58,500	58,500	
100%	12時間	10,000	5.25	52,500	52,500	52,500	
100%	13時間	10,000	4.75	47,500	47,500	47,500	
100%	14時間	10,000	4.35	43,500	43,500	43,500	
100%	15時間	10,000	4.05	40,500	40,500	40,500	
100%	16時間	10,000	3.85	38,500	38,500	38,500	
100%	17時間	10,000	3.65	36,500	36,500	36,500	
100%	18時間	10,000	3.5	35,000	35,000	35,000	
100%	19時間	10,000	3.35	33,500	33,500	33,500	
100%	20時間	10,000	3.25	32,500	32,500	32,500	
100%	21時間	10,000	3.15	31,500	31,500	31,500	
100%	22時間	10,000	3.05	30,500	30,500	30,500	
100%	23時間	10,000	2.95	29,500	29,500	29,500	
100%	24時間	10,000	2.85	28,500	28,500	28,500	
100%	25時間	10,000	2.75	27,500	27,500	27,500	
100%	26時間	10,000	2.65	26,500	26,500	26,500	
100%	27時間	10,000	2.55	25,500	25,500	25,500	
100%	28時間	10,000	2.45	24,500	24,500	24,500	
100%	29時間	10,000	2.35	23,500	23,500	23,500	
100%	30時間	10,000	2.25	22,500	22,500	22,500	
100%	31時間	10,000	2.15	21,500	21,500	21,500	
100%	32時間	10,000	2.05	20,500	20,500	20,500	
100%	33時間	10,000	1.95	19,500	19,500	19,500	
100%	34時間	10,000	1.85	18,500	18,500	18,500	
100%	35時間	10,000	1.75	17,500	17,500	17,500	
100%	36時間	10,000	1.65	16,500	16,500	16,500	
100%	37時間	10,000	1.55	15,500	15,500	15,500	
100%	38時間	10,000	1.45	14,500	14,500	14,500	
100%	39時間	10,000	1.35	13,500	13,500	13,500	
100%	40時間	10,000	1.25	12,500	12,500	12,500	
100%	41時間	10,000	1.15	11,500	11,500	11,500	
100%	42時間	10,000	1.05	10,500	10,500	10,500	
100%	43時間	10,000	0.95	9,500	9,500	9,500	
100%	44時間	10,000	0.85	8,500	8,500	8,500	
100%	45時間	10,000	0.75	7,500	7,500	7,500	
100%	46時間	10,000	0.65	6,500	6,500	6,500	
100%	47時間	10,000	0.55	5,500	5,500	5,500	
100%	48時間	10,000	0.45	4,500	4,500	4,500	
100%	49時間	10,000	0.35	3,500	3,500	3,500	
100%	50時間	10,000	0.25	2,500	2,500	2,500	
100%	51時間	10,000	0.15	1,500	1,500	1,500	
100%	52時間	10,000	0.05	500	500	500	
100%	53時間	10,000	0.00	0	0	0	
合計				736,500	736,500	736,500	

1時間	2時間	3時間	4時間	5時間	6時間	7時間	8時間	9時間	10時間	11時間	12時間	13時間	14時間	15時間	16時間	17時間	18時間	19時間	20時間	21時間	22時間	23時間	24時間	25時間	26時間	27時間	28時間	29時間	30時間
10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000

———— 売り上げ予測

———— 損益分岐

9. 参考資料

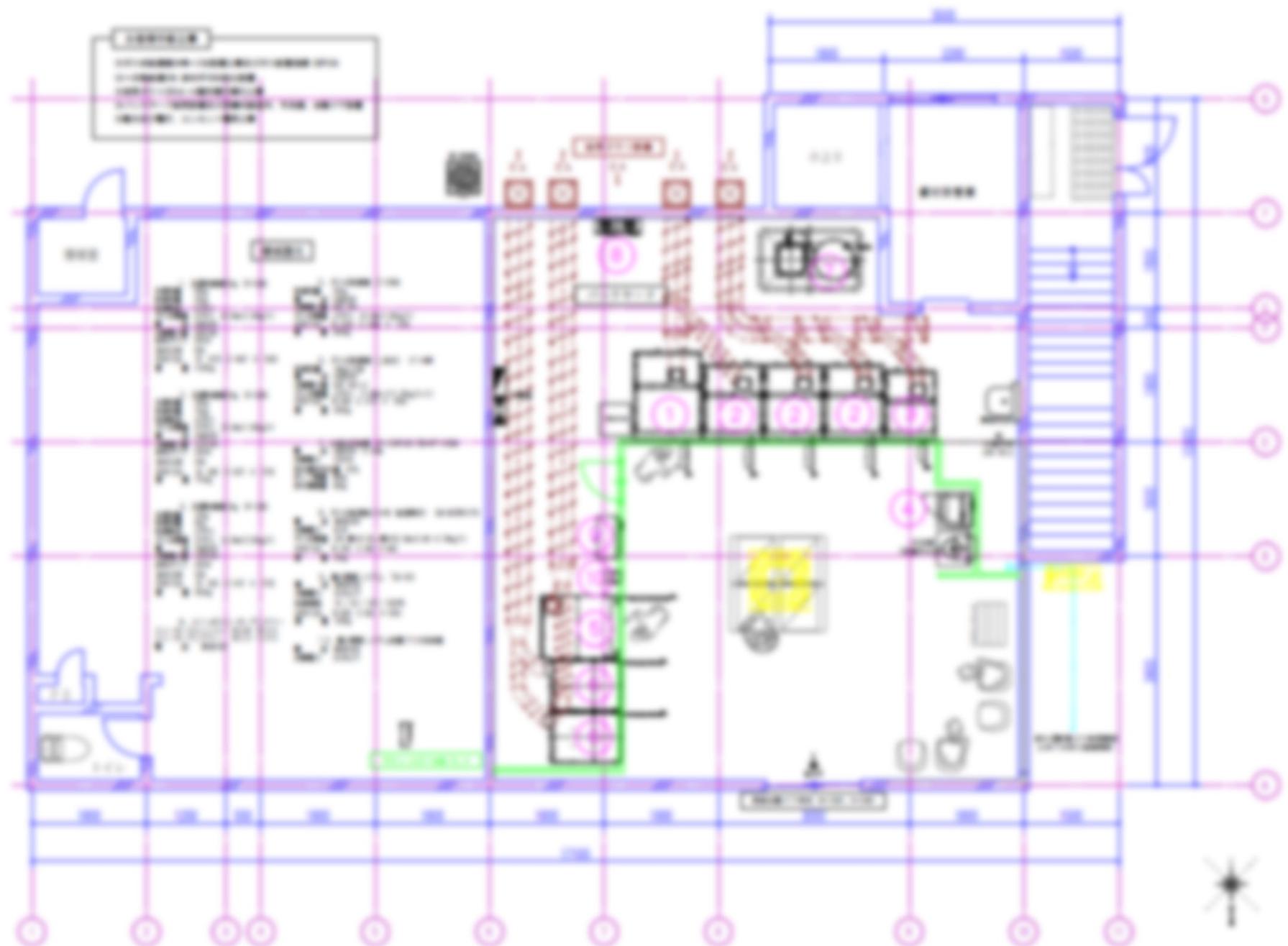
MITSUI TOSEI直営店売上データ

【累計枚数別】

期間	合計	2017年(1月～2017年12月)			
		活動多	活動少	無	新規
1年間	23,100	2,000	1,000	1,000	13,000
1年間 0.1万枚未満の店舗	2,100	300	200	500	800
1年間 0.1万枚未満の店舗	2,000	400	300	500	900
1年間 0.1万枚未満の店舗	2,000	420	240	520	920
1年間 0.1万枚未満の店舗	2,000	500	240	500	920
1年間 大きな外装の店舗	1,000	300	100	600	800
1年間 0.1万枚未満の店舗	1,400	0	0	0	1,400
1年間 0.1万枚未満の店舗	2,000	0	0	0	2,000
1年間 0.1万枚未満の店舗	2,000	0	0	0	2,000
1年間 0.1万枚未満の店舗	2,000	0	0	0	2,000
1年間 大きな外装の店舗	2,000	0	0	0	2,000

【時間帯別累計枚数】

時間	合計	枚数割合	2017年(1月～2017年12月)			
			0時～6時	6時～12時	12時～18時	18時～24時
0時	200	1.2%	10	100	10	100
1時	200	1.2%	10	100	10	100
2時	200	1.2%	10	100	10	100
3時	200	1.2%	10	100	10	100
4時	200	1.2%	10	100	10	100
5時	200	1.2%	10	100	10	100
6時	200	1.2%	10	100	10	100
7時	200	1.2%	10	100	10	100
8時	200	1.2%	10	100	10	100
9時	200	1.2%	10	100	10	100
10時	200	1.2%	10	100	10	100
11時	200	1.2%	10	100	10	100
12時	200	1.2%	10	100	10	100
13時	200	1.2%	10	100	10	100
14時	200	1.2%	10	100	10	100
15時	200	1.2%	10	100	10	100
16時	200	1.2%	10	100	10	100
17時	200	1.2%	10	100	10	100
18時	200	1.2%	10	100	10	100
19時	200	1.2%	10	100	10	100
20時	200	1.2%	10	100	10	100
21時	200	1.2%	10	100	10	100
22時	200	1.2%	10	100	10	100
23時	200	1.2%	10	100	10	100
24時	200	1.2%	10	100	10	100



★当社に承諾なく無断で複製及び配布することを禁じます。

専用名		縮 尺	製図担当	作 成 日
		1/60	木村	