

「臼杵城泊の調査・研究の報告」について

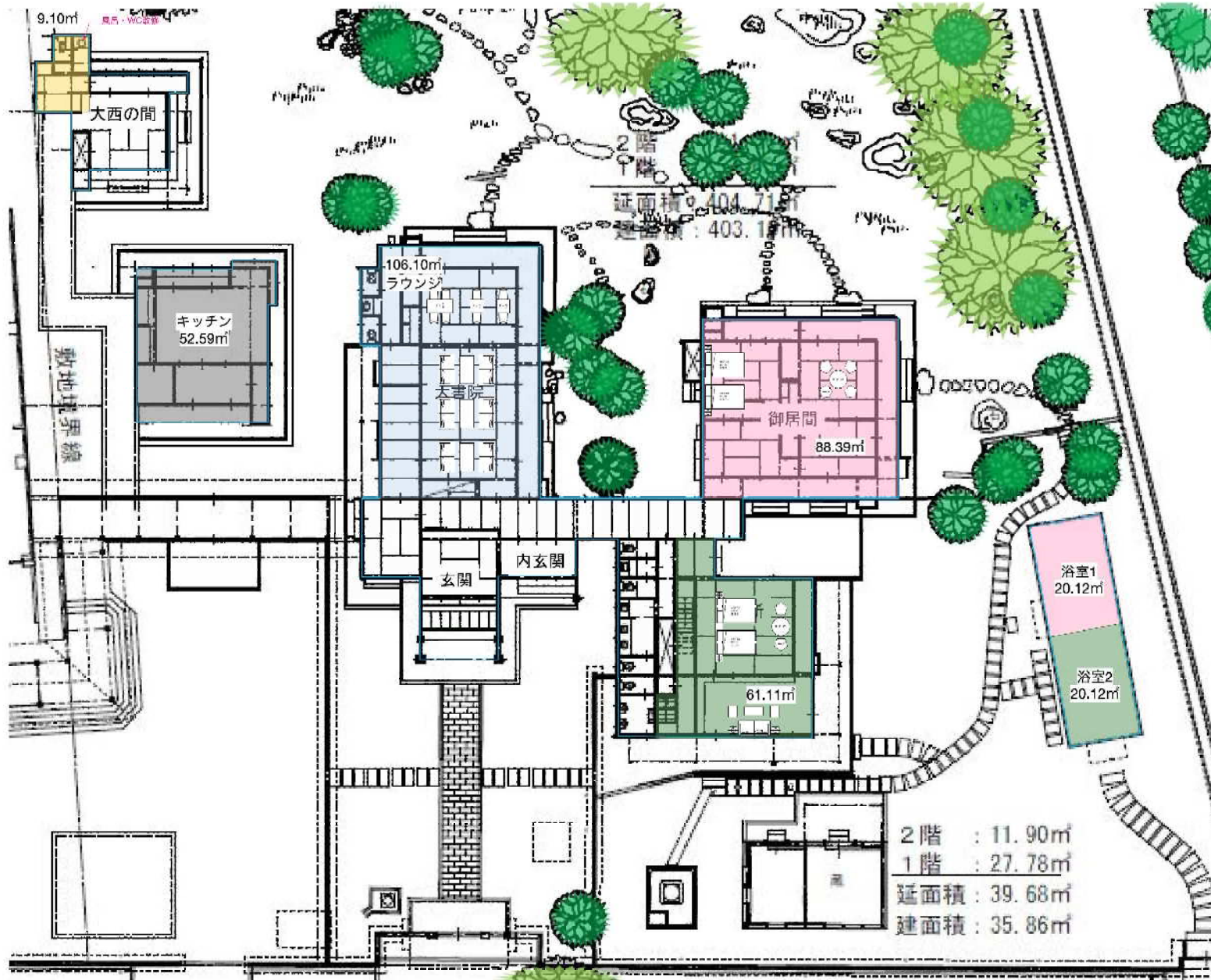
別紙資料

まちづくり組織（一社）+SPC（株） 想定経費一覧

事業名	項目	詳細	金額（千円）	備考
城泊事業部 (SPC込み)	給料	賃金	8,500	350千円×12月×2人
		時間外手当	600	2千円×300時間
	手当	期末勤勉手当	2,800	4月×2人
		扶養手当	408	17千円×12月×2人
		通勤手当	120	5千円×12月×2人
		社会保険料	健康保険・年金等	1,792
	需用費	消耗品費	600	50千円×12月
		食糧費	240	10千円×2人×12月
		印刷製本費	1,000	50円×2万部
	役務費	通信運搬費	200	
		広告料	6,000	100万円×年6回
	旅費	普通旅費	720	6万円×12回
	交際費	接待交際費	300	
会議費	会議研修費	120		
小計			23,400	人件費を除く費用：23,400-14,220=9,180千円
指定管理事業部 ※需用費以下、下屋敷・ 真光寺の過去5年平均	給料	賃金	3,000	250千円×12月
		時間外手当	100	2千円×50時間
	手当	期末勤勉手当	1,000	4月×1人
		扶養手当	204	17千円×12月×1人
		通勤手当	60	5千円×12月×1人
		社会保険料	健康保険・年金等	640
	臨時備人	報酬	2,800	下屋敷参照
		期末手当	300	
		共済費	510	
	需用費	費用弁償	100	
		消耗品費	115	
		燃料費	0	
		光熱水費	512	※ホテル利用の場合は倍以上かかるかな？
	役務費	修繕料	659	
		印刷製本費	90	
		通信運搬費	100	
	委託料	火災保険料	38	※旅館業に施設賠償保険などは要検討
		下水道使用料	68	
		樹木等管理委託料	2,246	
		空調設備保守点検委託料	120	
施設警備委託料		415	セコム	
施設清掃委託料	467			
施設開閉委託料	360	真光寺の開け閉め		
小計			13,904	人件費を除く費用：13,904-5,004=8,900千円
組織マネジメント 事業部	給料	賃金	4,200	350千円×12月
		時間外手当	100	2千円×50時間
	手当	期末勤勉手当	1,400	4月×1人
		扶養手当	204	17千円×12月×1人
		通勤手当	60	5千円×12月×1人
		社会保険料	健康保険・年金等	896
	需用費	消耗品費	960	80千円×12月 ※コピー機リース料含む
		燃料費	48	4千円×12月
		光熱水費	1,200	100千円×12月
		修繕料	100	
		印刷製本費	100	
	役務費	通信運搬費	132	電話5千円×12月、ネット使用料6千円×12月
		手数料	2,200	サーバー利用料、HP管理費、※HP作成費(1,700千円)
	備品費購入費	(※) PC購入費	600	※PC4台×150千円、机・椅子ほか購入
		(※) 事務用品購入費	250	机(22千円×4台)、会議用デスク(40千円×1台)、椅子(15千円×8脚)
	使用料	車両リース費	960	40千円×12月×2台
		複合機リース費	168	14千円×12月
ソフトウェア利用料		100		
賃借料		1,200	事務所賃借料100千円×12月	
諸費	労務士・税理士手数料	500		
公課費	消費税		3年目から課税？	
小計			15,378	人件費を除く費用：15,378-6,860=8,518千円
合計			52,682	
			人件費計	29,794 (臨時職員1名分込み)
			事業費(合計-人件費)	22,888

職員2名分
計14,220千円職員1名分
計5,004千円臨時職員1名分
計3,710千円職員1名分
計6,860千円

別紙資料 2 - 1 稲葉家下屋敷

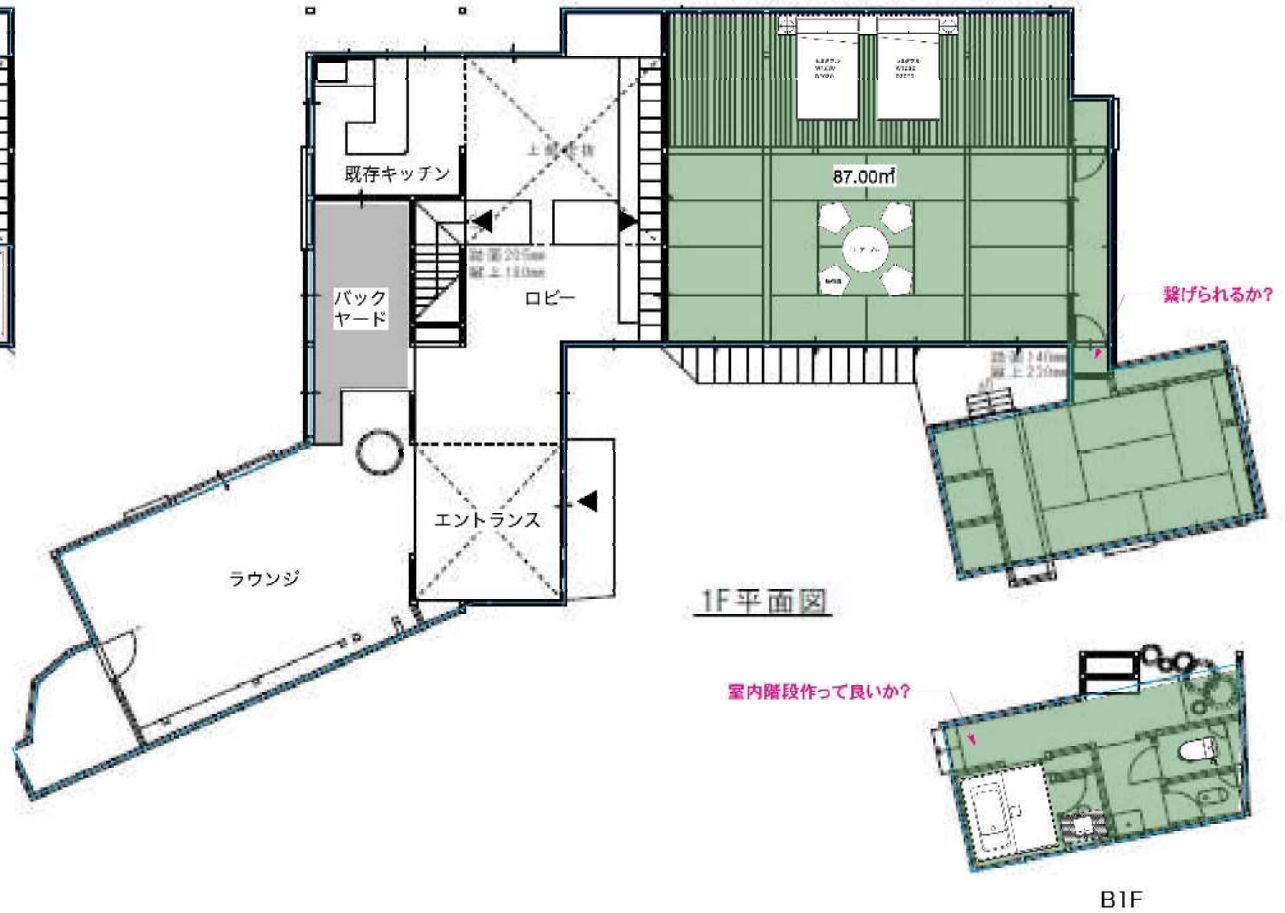
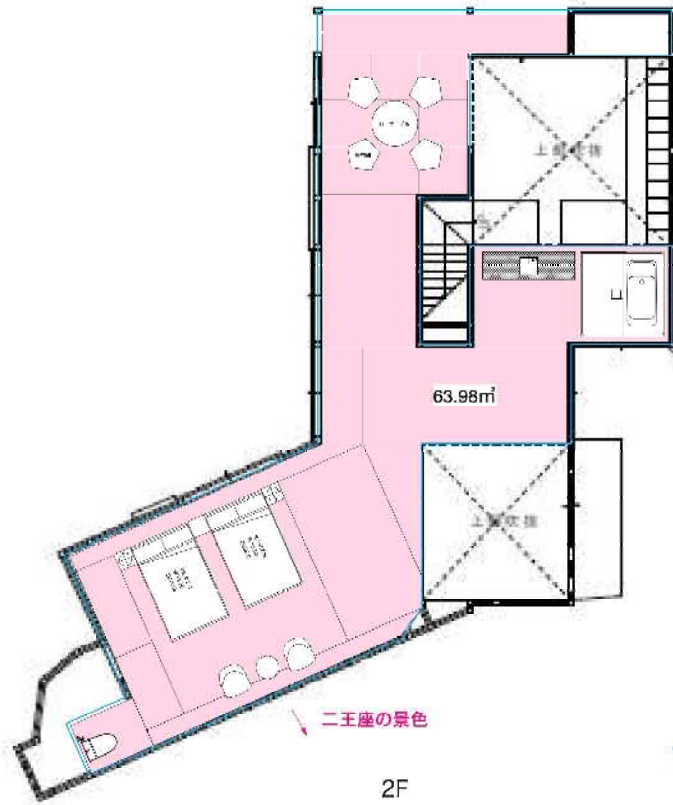


108.51m ²	356.60m ²
131.01m ²	49.77m ²
…母屋	2F(浴室)
	離れ(浴室)
	大西の間
	キッチン
合計	531.99m ²



別紙資料 2-2 旧真光寺

… B1F 68.80㎡
1F 166.70㎡
2F 65.96㎡
合計 301.46㎡



ワサビ / wasabi inc.

2-1-3-1F Morinomiya-cho Chuoh-ku Osaka 540-0303, Japan
tel:06-7502-1329 fax:06-7492-4615 mail_info@wasabi.jp

title: 平面図

date: 2021.12.22

scale: A3-1/100

sheetNo. A-51

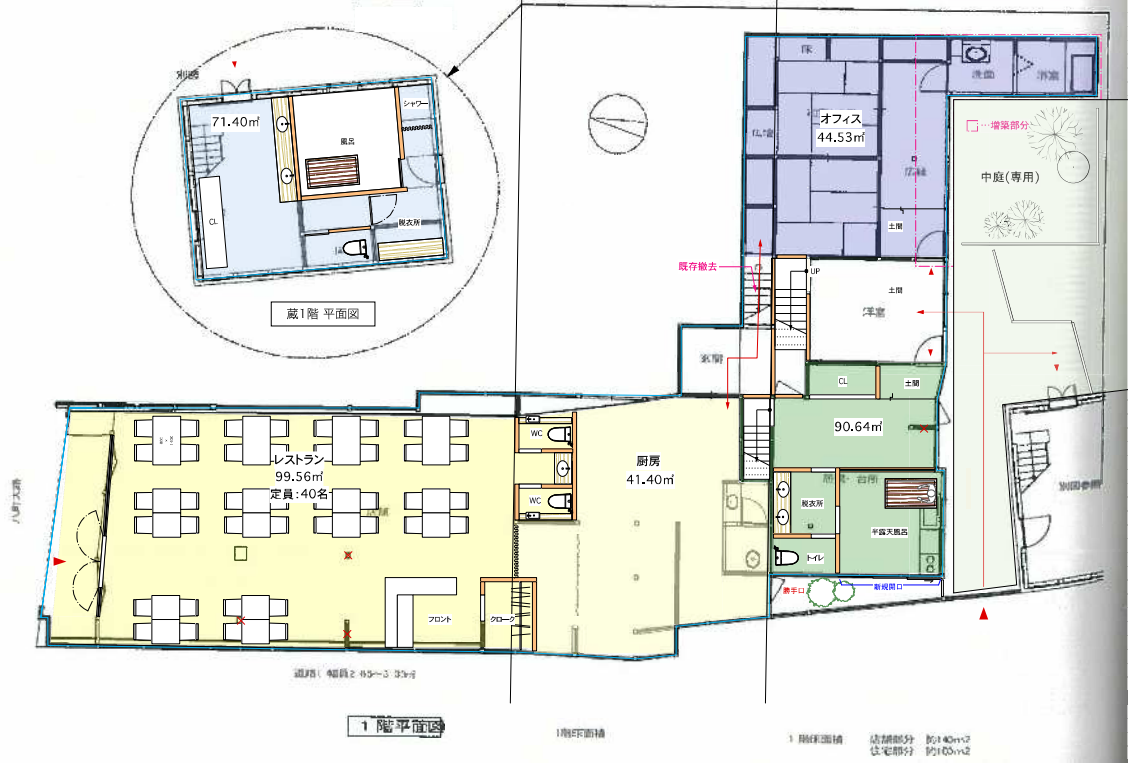
Project: 真光寺

No. 物件番号


drawer: 担当

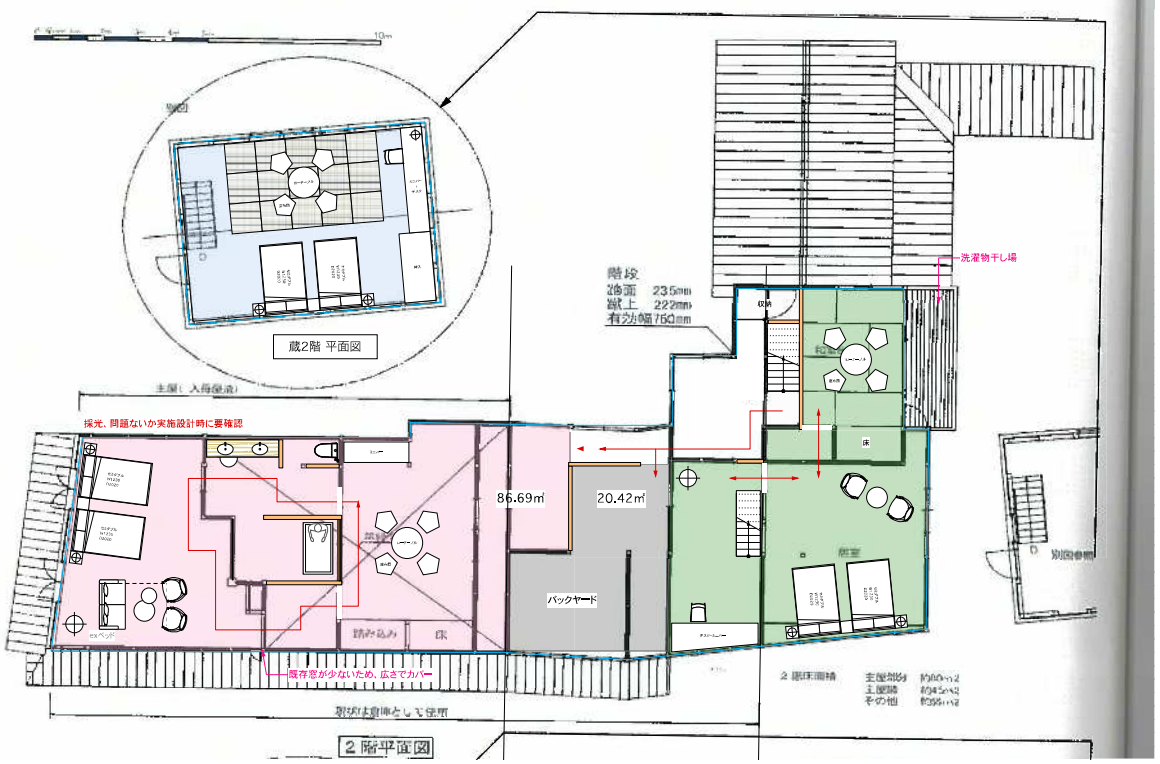
別紙資料 2-3 古民家①

...1F 246.71㎡
 2F 181.46㎡
 蔵(2F含む) 76.6㎡
 合計 504.77㎡




蔵1階平面図

 ワサビ / wasabi inc. 2-4-2 4F Minamiyoshino Chuo-ku Osaka 564-0802, Japan tel:06-4359-5555 maLto@wasabi.jp	title: 平面図_1F	date: 2022.12.7	scale: A3=1/100	sheet No. A-51
	Project: [REDACTED]	No. 物件番号	drawer: 担当者	



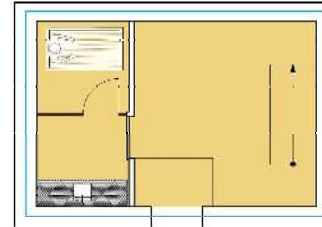
蔵2階平面図

 ワサビ / wasabi inc. 2-4-2 4F Minamiyoshino Chuo-ku Osaka 564-0802, Japan tel:06-4359-5555 maLto@wasabi.jp	title: 平面図_2F	date: 2022.12.7	scale: A3=1/100	sheet No. A-52
	Project: [REDACTED]	No. 物件番号	drawer: 担当者	

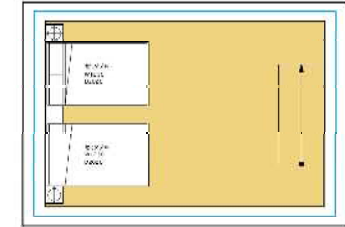
別紙資料 2-4 民家②

…1F	148.22㎡
1F(蔵)	46.14㎡
門(RY)	21.33㎡
合計	215.69㎡

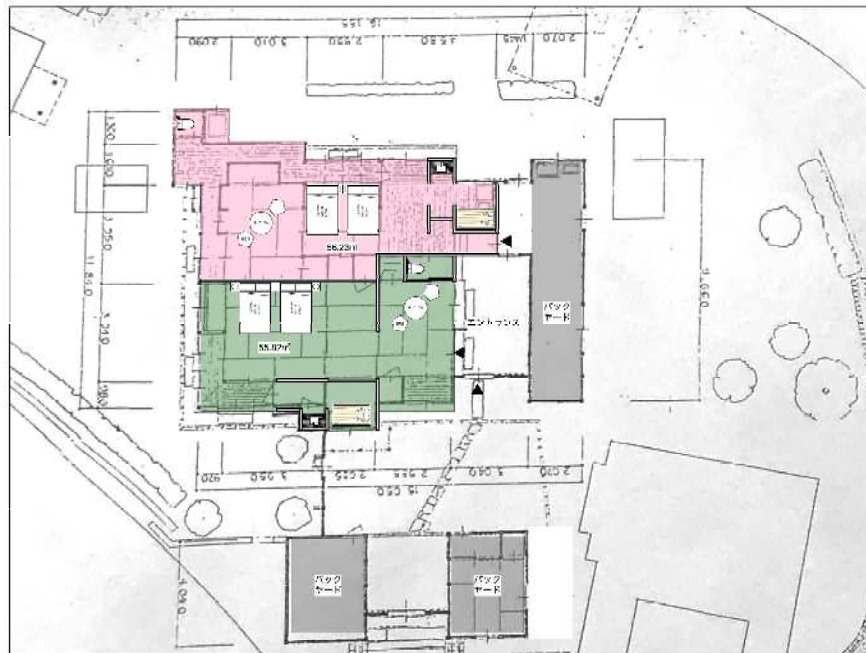
39.74㎡



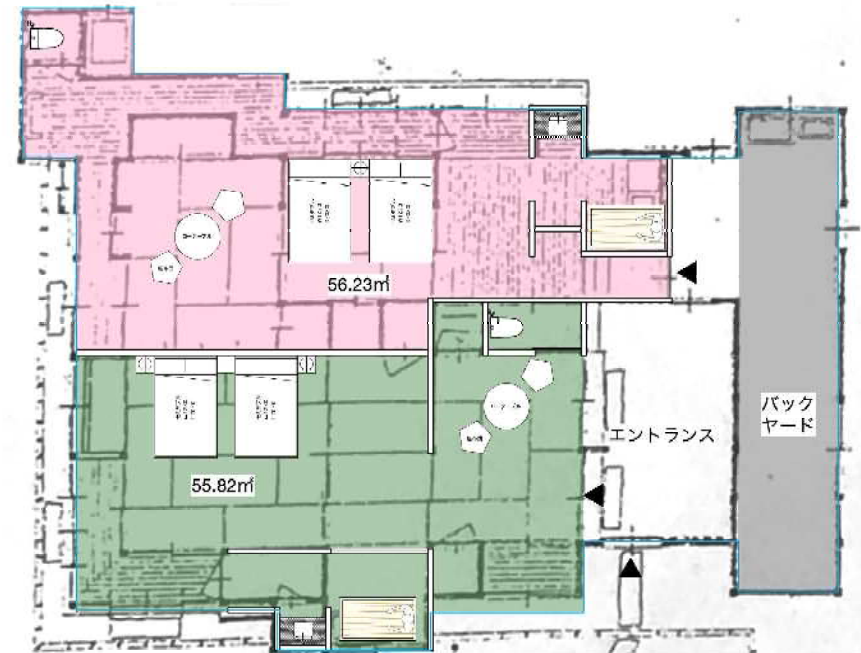
1F(蔵) 内部床・階段位置不明



2F(蔵)



配置図(S=1/200)



1F



ワサビ / wasabi inc.

2-1-3-1F Korinmiyachuo Chuoh-ku Osaka 540-0303, Japan
tel:06-7502-1329 fax:06-7492-4645 mail_info@wasabi.jp

title: 平面図

date: 2021.12.09

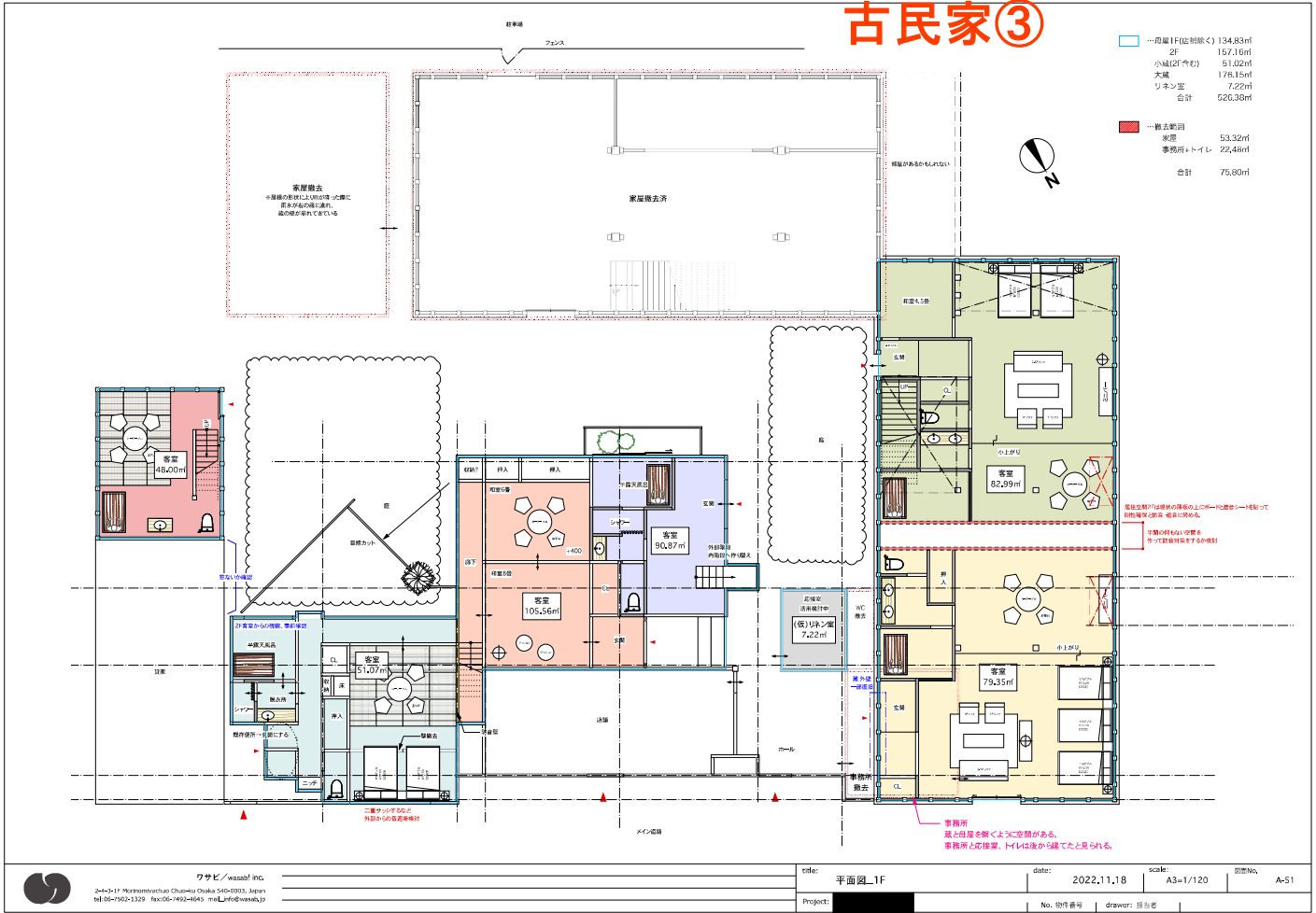
scale: A3-1/100

sheetNo. A-51

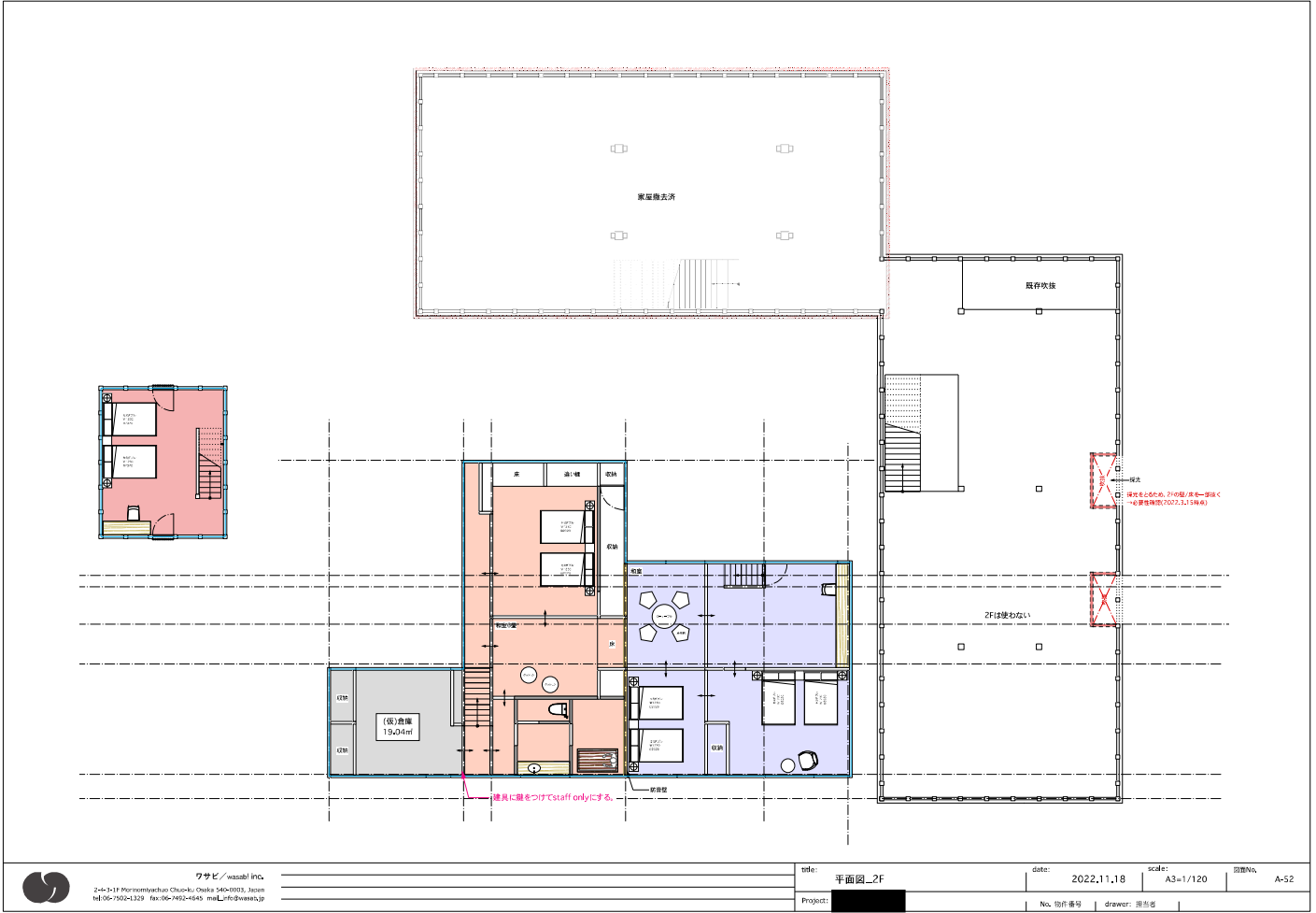
Project: [REDACTED]

No. 物件番号 drawer: 担当

別紙資料 2-5 古民家③



 ワサビ/wasabi inc. 2-4-3-1F Monromyachui Chuo-ku Osaka 546-0003, Japan tel:06-7502-1329 fax:06-7492-6545 ml:info@wasabi.jp	title: 平面図_1F Project: XXXXXXXXXX	date: 2022.11.18 No. 物件番号: XXXXXXXXXX	scale: A3=1/120 drawer: 担当者	図面No. A-51
---	--	--	--------------------------------	------------



 ワサビ/wasabi inc. 2-4-3-1F Monromyachui Chuo-ku Osaka 546-0003, Japan tel:06-7502-1329 fax:06-7492-6545 ml:info@wasabi.jp	title: 平面図_2F Project: XXXXXXXXXX	date: 2022.11.18 No. 物件番号: XXXXXXXXXX	scale: A3=1/120 drawer: 担当者	図面No. A-52
---	--	--	--------------------------------	------------

施設の設計・改修にかかる経費について

1期開発

所有	施設名	エリア	坪数		設計改修概算		公的資金			融資	
			小計	計	小計	計	補助金交付金額 合計 1坪当たり 以下を補助 500,000	財源内訳		小計	計
								市負担 (過疎債および単費)	国交付金		
市有 物件	稲葉家 下屋敷	母屋	103.76	134.59	18,640,317	51,232,637	-	25,616,319	25,616,319	0	0
		蔵(風呂)	12.17		13,440,673						
		西の間	15.91		16,781,552						
		大西の間	2.75		2,370,095						
旧真光寺	客室	45.67	74.83	24,314,109	45,590,324	-	22,795,162	22,795,162	0	0	
	ラウンジ・キッチン	29.16		21,276,215							
民間 物件	古民家①	客室(母屋2F)	26.22	148.98	19,648,424	123,040,720	74,490,000	37,245,000	37,245,000	48,550,720	51,878,918
		客室(離れ)	28.78		26,673,611						
		客室(蔵)	21.6		17,034,657						
		オフィス(離れ)	13.47		9,561,590						
		ダイニング(母屋1F)	42.64		42,318,161						
		バックヤード(母屋)	16.27		7,804,277						
		庭	18.75		3,328,198						
					223,191,879				3,328,198		
										51,878,918	51,878,918

2期開発

所有	施設名	エリア	坪数		設計改修概算		市補助金による交付(公的資金)			融資	
			小計	計	小計	計	補助金交付金額 合計 1坪当たり 以下を補助 500,000	左記の財源内訳		小計	計
								市負担 (過疎債および単費)	国交付金		
民間 物件	古民家②	客室(母屋)	33.89	39.89	21,609,140	33,922,267	19,945,000	9,972,500	9,972,500	13,977,267	16,577,795
		サウナ(蔵1)	6		12,313,127						
		庭	26.38		2,600,528						
	古民家③	客室(母屋)	46.4	123.26	37,513,222	120,823,448	61,630,000	30,815,000	30,815,000	59,193,448	66,856,655
		客室(蔵1)	14.52		12,692,486						
		客室(蔵2)	0		0						
		客室(蔵3)	53.29		64,790,055						
		バックヤード(母屋)	9.05		5,827,685						
		蔵隣接家屋撤去	16.61		1,746,409						
庭	75.02	5,916,798									
					7,663,207				7,663,207		
					165,009,450				83,434,450	83,434,450	

総事業費	388,201,329	市有物件の改修費計	96,822,961	公的負担計	96,822,961	融資	0
		民間物件の改修費計	291,378,368	公的負担計	156,065,000	融資	135,313,368

改修概算費用に基づく宿泊運営者が支払う賃料のシミュレーション

物件名	機能	部屋数	客室	定員	備考	延べ床(m ²)	延べ床(坪)	改修坪単価	概算改修費用	補足コメント
1 稲葉家下屋敷	客室+フロント+ラウンジ キッチン	2	フロント					380,646	51,232,637	大西の間は平井家とセットで想定 一定改修済
			ラウンジ							
			101	4	庭側	108.51	32.82			
2 旧真光寺	客室+フリーラウンジ	2	102	4	土間側	131.01	39.63	609,213	45,590,324	一定改修済
			フリーラウンジ							
			201	4		87.00	26.32			
3 古民家①	客室+テナント+事務所	3	202	2		63.98	19.35	632,341	126,368,918	
			ダイニング							
			厨房							
			事務所							
			401	2	2F	86.69	26.22			
4 古民家②	客室	6	402	4	奥	90.64	27.42	1,006,215	128,486,655	
			403	2	蔵	71.40	21.60			
			301	4	2F	105.56	31.93			
			302	4	2F	90.87	27.49			
			303	3	大蔵	82.99	25.10			
			304	4	大蔵	79.35	24.00			
			305	2	1F	51.07	15.45			
6 古民家③	客室	1	601	4	1棟貸し	131.90	39.90	850,191	36,522,795	蔵をサウナに、スイートルーム
		14			45				388,201,329	

開発コスト	パターン	4	388,201,329	総事業費【5物件14客室】
	公的資金	252,887,961	135,313,368	融資元本【=総事業費-公的資金】
	15年		9,020,891.20	年当りの返済金(元本)【135,313,368円/15年】
	月		751,741	月当りの返済金(元本)【9,020,891円/12月】
ファイナンスコスト	年		2,706,267	年当りの融資金子【135,313,368円×2.0%】
	2.0%月		225,522.28	月当りの融資金子【2,706,267円/12月】
SPC運営コスト	年	9,723,020	※事務所借上料、税金、保険料等【1,200+5,824+1,500+1,200】	
	月	810,252	月当りのSPC運営コスト【9,723,020円/12月】	
想定賃料	年	21,450,178	21,450,178	年当りの支出総額【9,020,891円+2,706,267円+9,723,020円】
	月	1,787,515	1,787,515	月当りの支出額【21,450,178円/12月】

ホテル運営者に改修古民家をサブリースした際の想定賃料

※支出を賄うために得なければならない賃料収入であり、融資返済・SPC運営コ

SPC運営コスト内訳	
事務所借上料	1,200,000
税金	5,823,020
保険料	1,500,000
人件費	1,200,000