FOODEVERについて

令和元年１２月２０日

商工観光部

説明要旨

１．これまでの経緯
①　整備の経緯
②　経費の内訳
③　開業による効果
④　H30.6月に実施した見直し

２．FOODEVERの現状
①　民間事業者の収支
②　見込みとの差
③　未収金

1．これまでの経緯

①　整備の経緯

②　経費の内訳

③　開業による効果

④　H30.6月に実施した見直し

１－①．整備の経緯　（１）

時期	事項	内容
S62	商業ビルとしての営業開始	駅前再開発事業によりマリカがオープン。 東館は小売業のテナントビルとして営業開始。
H19	マリカ東館閉館	大型商業事業者の撤退等により商業ビルとしての営業終了。 その後、公共的利用推進のため、権利集約を進め、2Fに教育相談センター(H23)、3Fに庄内産業振興ｾﾝﾀｰ(H21)、子育て広場(H21)を設置。
H26	**ワーキングチームの設置（※）**	マリカ東館1F未利用床の活用具体化に向け、７～１２月にかけて計６回の会議を開催。
Ｈ27.4	㈱Fu-Doの設立	国の補助事業等採択を目指すため、ワーキングチーム参加メンバーを中心に新法人・㈱Fu-Doを起業（H27.4.30設立）し、市が協力。
H27.5	経産省補助事業採択（ﾃｽﾄﾏｰｹﾃｨﾝｸﾞ）	経産局や金融機関より相応の調査・ニーズ結果が必要と助言され調査事業を実施。

※ワーキングチームの設置

○オープンフロアを民間により一括活用する従来のビジネスモデルにない活用策を提案するため、まちづくり会社、デザイナー、飲食店経営者、不動産業、金融業など民間事業者１１名で構成するワーキングチームを立ち上げ、民間ベースで持続可能な床活用の検討を行うこととした。

○検討の結果、食文化・風土を感じるもの、鶴岡の情報発信ができること、チャレンジショップ設置などの活用提案が報告としてあげられ、参加者内で共有された。チーム参加者のうち２名を中心とした起業と、他の参加者においても各立場からの支援の機運が醸成された。

１－①．整備の経緯　（２）

時期	事項	内容
H28.4	経産省補助事業 計画書申請（本申請）	調査事業を踏まえた申請を実施、**賃料定額（月50万円でフロアを借上げ、転貸する）という計画で申請** 市では「市の施策に合致している」旨の支援計画書を添付。
H28.7	採択通知	同事業の採択
H28.12	床所有の一部変更	**床の共有持分所有者2社のうち1社より、市に「当社所有分の床を買い取ってほしい」との意向あり（問題点１）**
H29.1	床譲渡の仮契約	市が共有持分所有者１社分の床権利（40.41％）を取得。 これにより市持分が93.43％となる。
H29.2	賃料についての協議	Fu-Do社より賃料についての要望書提出。 **市は賃料相場を勘案し、坪単価5,000円を提示。**
H29.3	貸床の賃料確定	**協議の上、坪単価4,000円で合意。（問題点２）**
H29.3	鶴岡市議会(3月定例会)	議決により床譲渡の本契約締結。
H29.7	オープン	６月２４日にプレオープン ７月１日にグランドオープン

（問題点１）市は、経産省の補助事業申請作業に協力しており、共有持分所有者全員の合意が問題なく得られるという甘い見通しの下、補助申請を先行していた。

（問題点２）F社・市双方が、繁盛期と見込まれる7月お盆前のオープンに向け、この賃料設定での採算性検討が不十分なまま進め、オープン準備に追われていった。

整備・運営をデザインする時点での意思決定過程・制度設計に問題があった

１－②　経費の内訳

- 民間事業者が国・市の補助金を活用して整備しました。

店舗造作・建物附属設備 １００,６２０,９３１円	器具備品 （冷蔵庫類） 7,355,524円 繰延資産等 （ﾛｺﾞﾏｰｸ等） 12,534,811円	人件費や委託費など 開業準備経費 １９,２９５,７３２円
合計額　１３９,８０６,９９８円		

経産省の補助金
(地域･まちなか商業活性化支援事業費補助金（地域商業自立促進事業)、29年度交付）
補助対象経費　77,929,513円
（補助金額　51,953,000円）

市の補助金
(鶴岡市駅前再開発食文化情報発信拠点創業支援補助金事業、29年度交付)
補助対象経費 26,930,251円
（補助金額　23,000,000円）

整備にかかった経費の概算
およそ１億４千万円　　補助金額：７５００万円／自己資金：６５００万円

※　上記のうち、事業継続に必要な設備や資産類の未償却残高（Ｒ２年３月時点は約９,４４０万円（税込）となる見込み

１－③　開業による効果

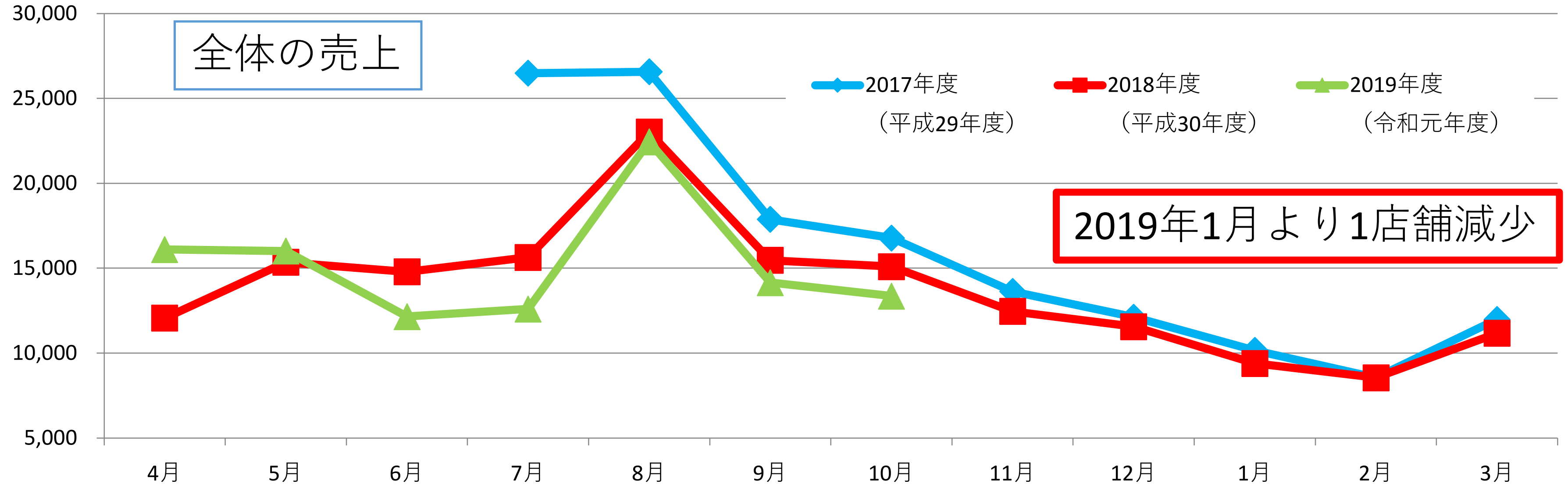
		H29年度（1年目） H29.7-H30.3	H30年度（2年目） H30.4-H31.3	R1年度（3年目） R1.4-R1.10	合計
商業施設	直営 飲食店	9,844人 38,308千円	15,434人 48,220千円	11,522人 33,552千円	36,800人 120,080千円
	セレクト ショップ	20,221人 26,156千円	11,512人 15,372千円	7,802人 10,945千円	39,535人 52,473千円
	テナント 飲食店	54,577人 79,691千円	62,163人 100,951千円	39,030人 62,324千円	155,770人 242,966千円
	合計	84,642人 144,155千円	89,109人 164,543千円	58,354人 106,821千円	232,105人 415,519千円
公益施設	観光案内所	11,571人	18,966人	15,827人	46,364人
	文化体験ｽﾍﾟｰｽ	7,472人	5,446人	3,005人	15,923人
	一般来場者	42,319人	44,551人	29,175人	116,045人
	合計	61,362人	68,963人	48,007人	178,322人
	総計	**146,004人**	**158,072人**	**106,361人**	**410,437人**

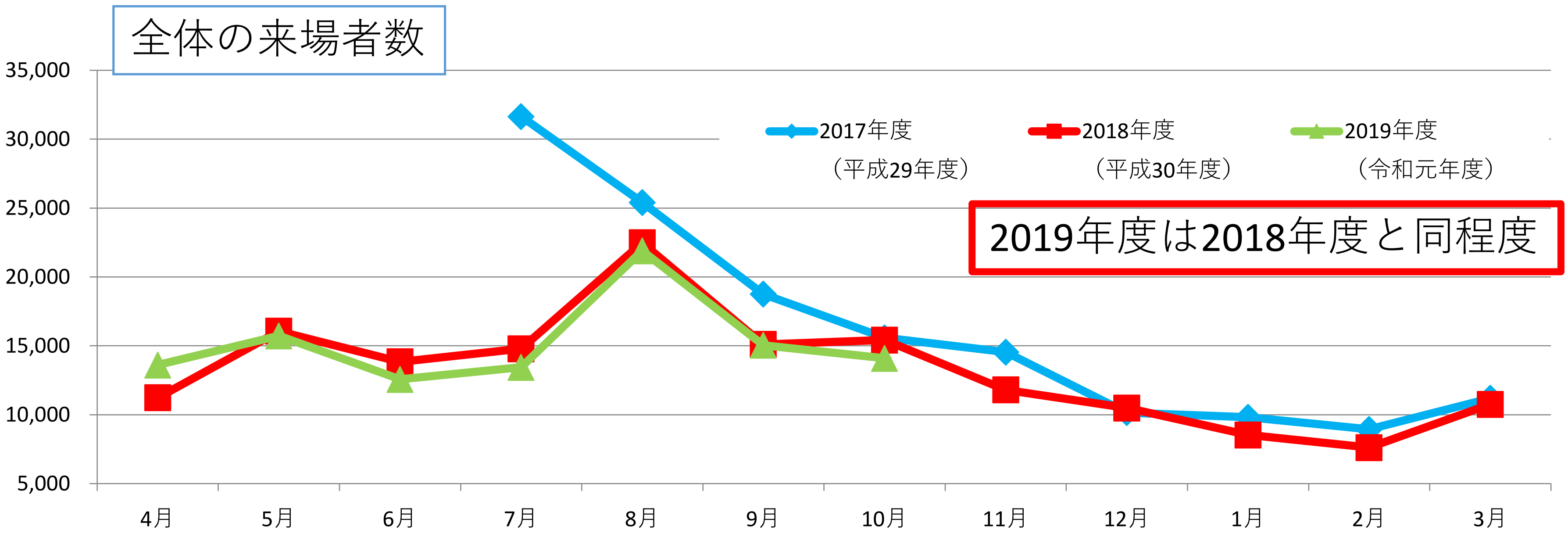
平成２９年７月開業時～令和元年１０月まで（延べ数）

来館者数　約４１万人　（飲食店など商業施設２３.２万人、公益施設１７.８万人）

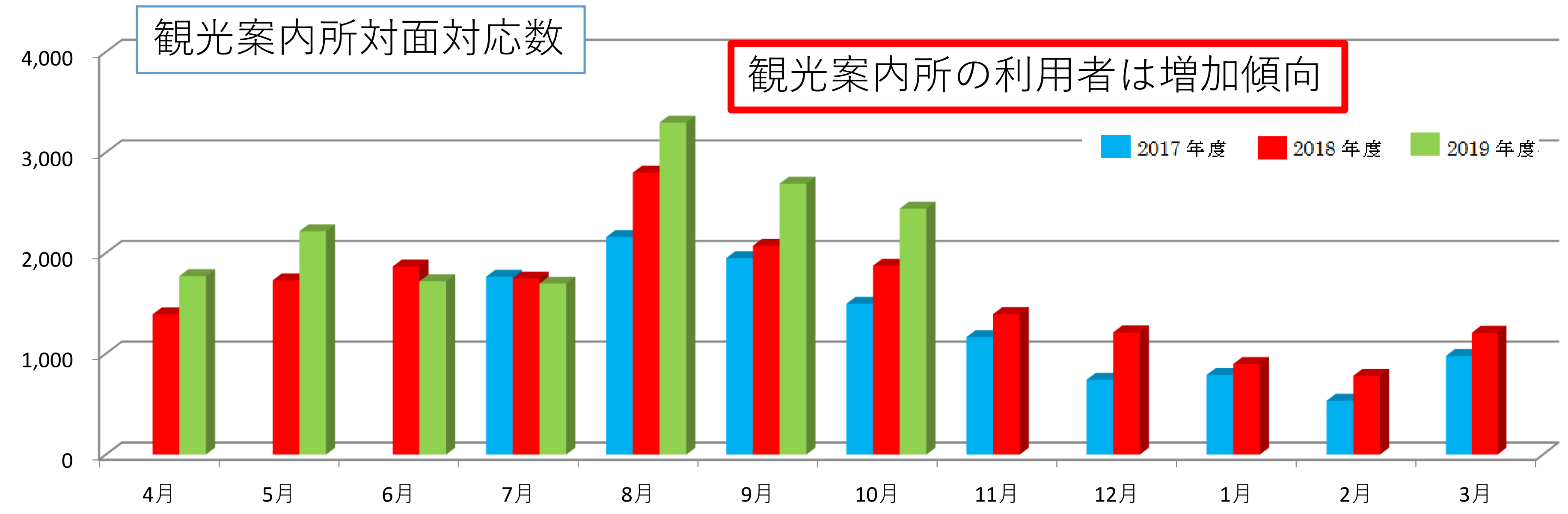
売上総額　約４億1,５００万円

1－③　開業による効果

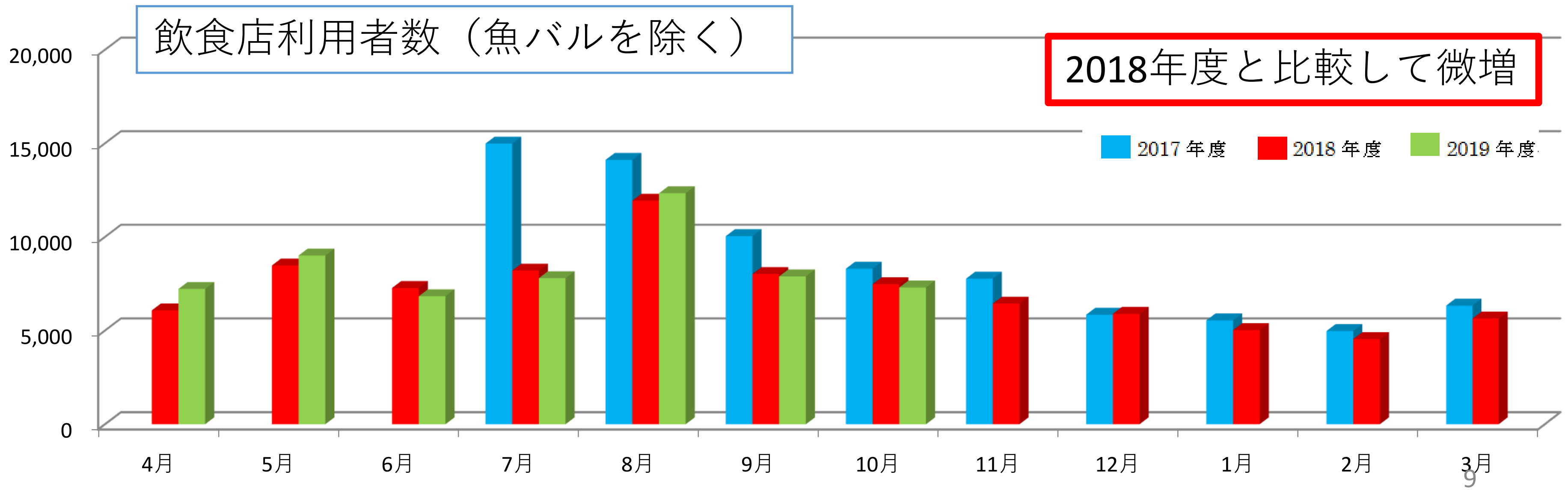

全体の売上
2017年度
（平成29年度）
2018年度
（平成30年度）
2019年度
（令和元年度）
2019年1月より1店舗減少
30,000
25,000
20,000
15,000
10,000
5,000
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
1月
2月
3月


全体の来場者数
2017年度
（平成29年度）
2018年度
（平成30年度）
2019年度
（令和元年度）
2019年度は2018年度と同程度
35,000
30,000
25,000
20,000
15,000
10,000
5,000
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
1月
2月
3月

1－③　開業による効果

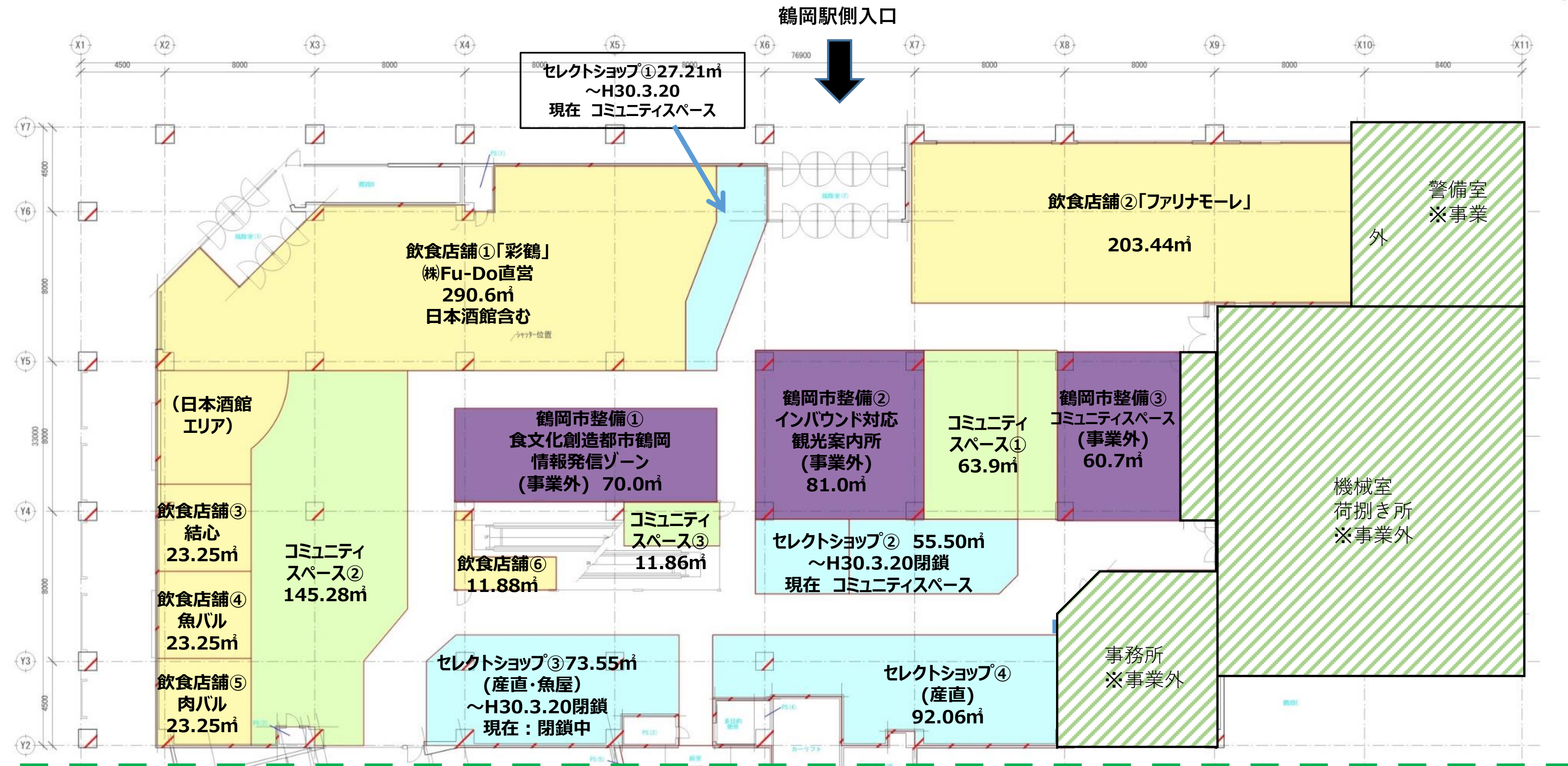


観光案内所対面対応数
観光案内所の利用者は増加傾向
2017年度
2018年度
2019年度
4,000
3,000
2,000
1,000
0
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
1月
2月
3月



飲食店利用者数（魚バルを除く）
2018年度と比較して微増
2017年度
2018年度
2019年度
20,000
15,000
10,000
5,000
0
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
1月
2月
3月

1－④　H30.6月に実施した見直し



現行

賃料算定（日中共益費含む）対象区画
1）飲食店舗①②③④⑤⑥
2）セレクトショップ①②③④
計823.99㎡

※対象外区画
1）コミュニティスペース①②③
2）通路・トイレ
3）鶴岡市整備区画①②③
計868.71㎡

夜間共益費対象区画
1）飲食店舗①②③④⑤⑥
2）セレクトショップ①②③④
3）市整備区画①②③
3）コミュニティスペース①②③
4）通路・トイレ部分　計1692.70㎡

※対象外区画
なし　計0.00㎡

見直し後

賃料算定（日中共益費含む）対象区画
1）飲食店舗①②③④⑤⑥
2）セレクトショップ②③④　計796.78㎡
※セレクトショップ②③④及び飲食店舗⑥部分については賃料のみ（日中共益費算定対象外とする）

※対象外区画
1）コミュニティスペース①②③
2）通路・トイレ
3）鶴岡市整備区画①②③
4）セレクトショップ①　計895.92㎡

夜間共益費対象区画　負担割合41.88％
1）飲食店舗①②③④⑤
2）コミュニティスペース②　計709.07㎡

※対象外区画（夜間営業外区画及び公共的区画）
1）飲食店舗⑥
2）コミュニティスペース①③
3）セレクトショップ①②③④
4）通路・トイレ部分
5）市整備区画①②③　計983.63㎡

1－④H30．6月に実施した見直し（効果）

施設経費負担見直し後の㈱Fu-do側の負担額　（円）

【現行】

区分	項目		月額	年額	備考
9～17時	賃借料（円）＝家賃＋共益費（※） ※空調や施設全体に係る光熱水費設備保守、警備等に係る経費	家賃	269,244	3,231,314	全体面積 1692.70m2 契約面積 1481.00m2 賃料対象　823.99m2 （市整備、ｺﾐｭﾆﾃｨｽﾍﾟｰｽ、通路等 除く）
		共益費	807,732	9,692,395	
17～22時 （店舗のみ営業）	※空調や施設全体に係る光熱水費設備保守、警備等に係る経費の実費		574,726	6,896,716	対象面積 1692.70m2(全部)
		合計	**1,651,702**	19,820,425	

【見直し後 H30.6補正】　※H30実績

区分	項目		月額	年額	備考
9～17時	賃借料（円）＝家賃＋共益費（※） ※空調や施設全体に係る光熱水費設備保守、警備等に係る経費	家賃	260,323	3,124,138	全体面積 1692.70m2 契約面積 1481.00m2 賃料対象　796.78m2 （市整備、ｺﾐｭﾆﾃｨｽﾍﾟｰｽ、通路等 除く）
		共益費	552,614	6,632,150	
17～22時 （店舗のみ営業）	※空調や施設全体に係る光熱水費設備保守、警備等に係る経費の実費 （F社割合 41.88%）		221,381	2,656,578	対象面積 709.07m2 （夜間営業外店舗、市整備、ｺﾐｭﾆﾃｨｽﾍﾟｰｽ（ﾌｰﾄﾞｺｰﾄ除く）、通路等 除く）
		合計	**1,034,318**	12,412,866	
		現行との比較	▲ 617,384	▲ 7,407,559	

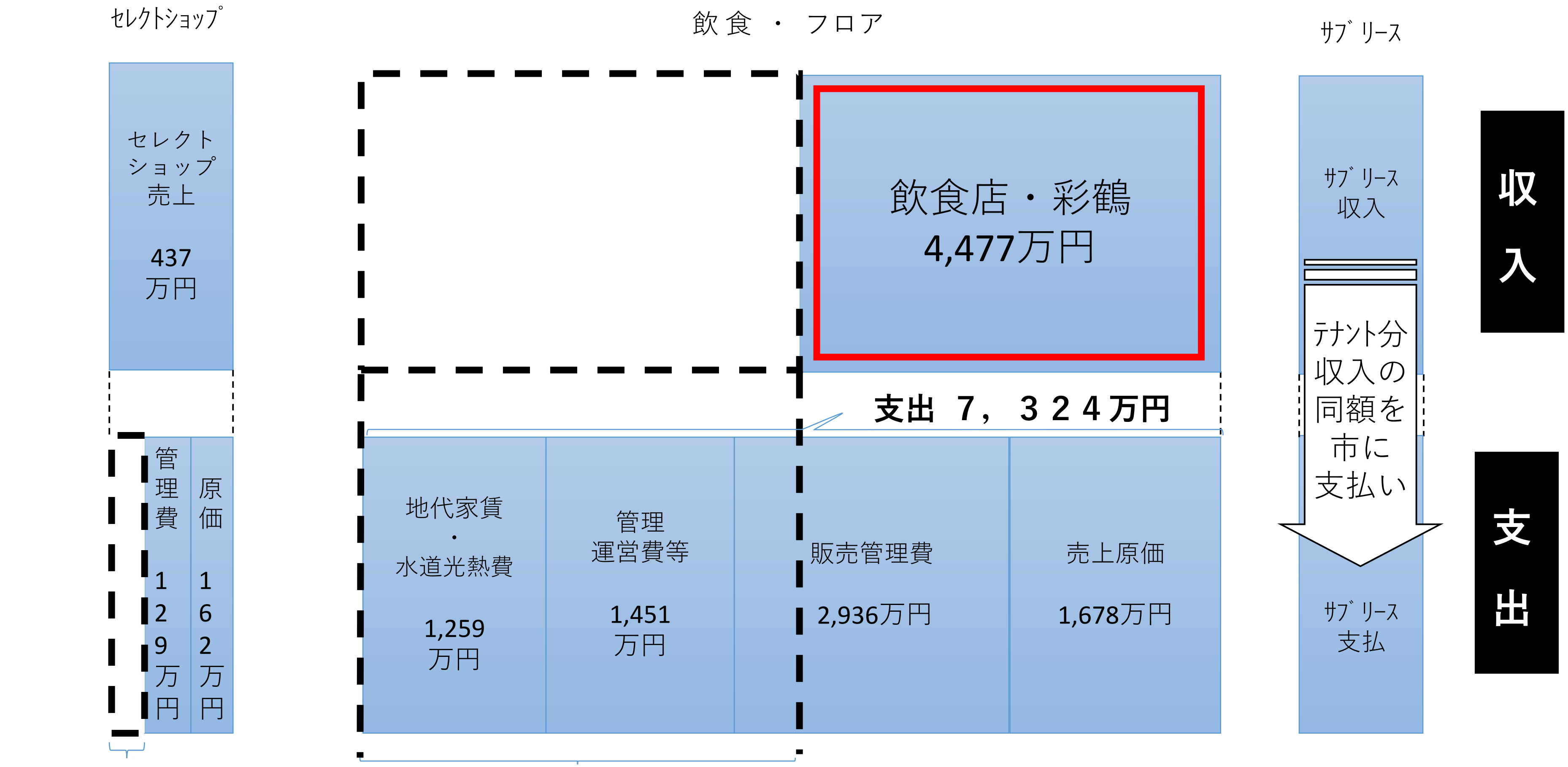
賃料定額（月50万円でフロアを借上げ、転貸）の計画と比較し、賃借料等が増加している。

２．FOODEVERの現状

①　民間事業者の収支

②　見込みとの差・未収金

２－①　民間事業者の収支（Ｈ３０年度実績）



黒字額 １４６万円

赤字額 ２，８４７万円

赤字分は、下記となっている
①自社の還付消費税
②営業外収入（イベント開催でのテナント負担金など）
③流動負債の増加（未払い家賃・税の未納）　など

※平成３０年度損益計算書より概略図作成
〇 飲食店・彩鶴の売上は、彩鶴とDONBURIであり、酒バーは含まれていない
〇 セレクトショップ売上には、販売業務委託先の売上は計上されていない
〇 役員は無報酬

２－②　見込みとの差・未収金

単位：万円

		H30		比較
		当初予測	実績	
収入	①管理収入	517	442	△75
	②直営店（飲食店）	11,339	4,822	△6,517
	③直営店（産直他）	1,200	1,537	337
	計	13,056	6,801	△6,255

当初想定：F社「Fu−Do事業収支　経産局変更時・実施時の比較表」より

実績：①管理収入：F社「決算書 損益計算書」より

実績：②直営店（飲食店）・③直営店（産直他）：「食文化創造都市推進課集計表」より

- 当初の売上は１，０８８万円／月、１億３,０５６万円／年と予想していたが、３０年度実績は５６６万円／月、６,８０１万円／年であった。
- 主な原因としては、冬期間の売上が予定より低いことが考えられる
- H30の最高 8月・2,302万円と最少 2月・855万円の比較で 62.9％減となっている。

- 計画以上の経費負担や、見込みより売上実績が低いことにより赤字が経常的となり、令和元年12月20日現在未収金が発生している。
- 赤字分の補填として民間事業者の役員借入金の累計額　約 3,740万円（令和元年１０月末現在）