

楽しいで賞

鉢植え花の栽培・販売業務、
ミニミニレンタル農園・鉢物販売受託業務、
ベーカリー・ケーキ店等への賃貸事業

元木 義弘

ライフスタイルの提案

I 基本方針

●生活意識の基本方針

自宅の活用による、**地域社会と関わり**を持ち地域と想いを共有し且つ将来に**夢をつなぐ意欲**がもてる事業の創出

自宅を地域の住民が目的をもって集うことができる塾への改装(物理的にも心理的にも)

⇒ ミニ集会・おしゃべりクラブ・体験価値をつくる役割の**創夢塾** (夢を語合うスペース)

【自身の意識的変化の促し】 地域的孤立・引籠り⇒**自分の居場所**⇒生活の輝き⇒**地域の活性化貢献**

●自宅の活用の基本方針

1階・2階とも全室リフォーム(1階⇒**事業用的活用**・2階⇒ **コンパクト・快適自宅**)

(リフォーム内容) ①1階南6畳和室 **減築**による 鉢植え販売事業の販売スペース及び**憩いのスペース**等の創出

②1階北6畳和室及びLDKのスケルトン化⇒店舗への賃貸(店舗内装費のテナント負担による費用軽減)

③2階の改築(2階への生活スペースの移動)

④改築費用を抑えるため、外形は全体的にはそのまま残し、2階に若干の増築(洗面・浴室・下屋物入れ)

●生活費の基本方針

ミニマムの生活資金は、年金等(夫婦合算での公的年金 22万円「厚労省の試算」)で対応

事業収益の使い道 ⇒ 改築費用の回収と生活余裕資金への充当

II 具体策【企画・事業計画の方針】

●地域社会との接点を創る**仕掛け装置へのリフォーム**とその事業内容

A.(自営) 鉢植え花の栽培・販売業務 「趣味と実益との接点」(**花木を鑑賞**することを嫌がる人は無い⇒**心情的不変事項**)

B.(自営+販売代理業) ミニミニレンタル農園・鉢物販売受託業務 (近隣住民との共同作業から、**地域の自分の居場所の確保**)

C.(賃貸事業) ペーカリー・ケーキ店等への賃貸事業 (**10年間の定期借家方式**での賃貸事業 **憩い**を醸し出す店舗)

●事業創造の方針

創り且つ運営し、10年後等での地域社会のあるべき姿を模索できる事業

現在の300万人の独居老人のいる社会を踏まえた、助け合う前の**声掛け地域社会の創出** 顔見知り住民の増加を意図

●**将来展望に息吹**が感じられる計画

事業を育みつつ、広がることが、日々実感できる生活 (**生活の前向き姿勢**)

賃貸事業満了後(10年後)は、店舗後スペースで**自営でのコーヒー店併設の絵画・陶器ギャラリー** 開設

10年後に向けての**絵画・陶芸等の修練** 及びコーヒーの淹れ方等の修練

■地域活性化のための気軽な集会ができ、且つ夢を語れる**創夢塾**としての**自宅改装計画**■

★事業収支前提

■投資期間	10年間	投資額	最大 10,000千円	(当面目途 9,000千円)	
■投資額	●リフォーム費用	取り壊し費用	30千円/坪	×	4坪 = 120千円
		改装	150千円/坪	×	27坪 = 4050千円
		新規増築	200千円/坪	×	9坪 = 1800千円
		外構等			500千円
		予備費			530千円
		小計			7000千円
	●鉢植え花屋資金	開業資金(初期の販売用鉢花 販売用肥料等 ラック・備品等)	2000千円		
		合計			9000千円
■収益事業					
★賃貸事業	賃貸面積 屋内のみ 11.5坪	賃料	6千円/坪 ⇒ 70千円/月		
	屋外テラスの使用		(周辺の住宅としての賃料単価と同程度に設定⇒地域への貢献と安定的な永年契約の為)		
			テナントと鉢花販売で共同使用するため、賃料設定せず		
			▲ご近所さんとのふれあいの場としても、利用したいため、共同使用		
			▲身近なミニ集会場としての役割が期待できれば、非常に良いが...		
	賃貸条件 定期借家方式	月額賃料	月額 70千円(5千円/坪)		
	スケルトン渡し		(テナントで内装施工)		
	フリーレント期間	6か月	保証金 700千円 (現状回復の為の預り金 月額賃料の10か月分)		
★販売事業	鉢植え販売				
	関連商品販売	関連商品販売(肥料・手袋等)	鉢植え委託販売(近隣の人とのコミュニティ形成の為)		
	ミニミニ農園レンタル		(近隣の共同住宅の住民へのサービス・コミュニティ形成の為 一区画 0.25坪 1千円/月 6区画)		
■資金計画	自己の資金よりの借入		9000千円		
	調達金利は、0%で試算	計算の簡便化と、1%程度の金利では、事業内容に大きな要因とはならない為。			

★事業収支等の考え方

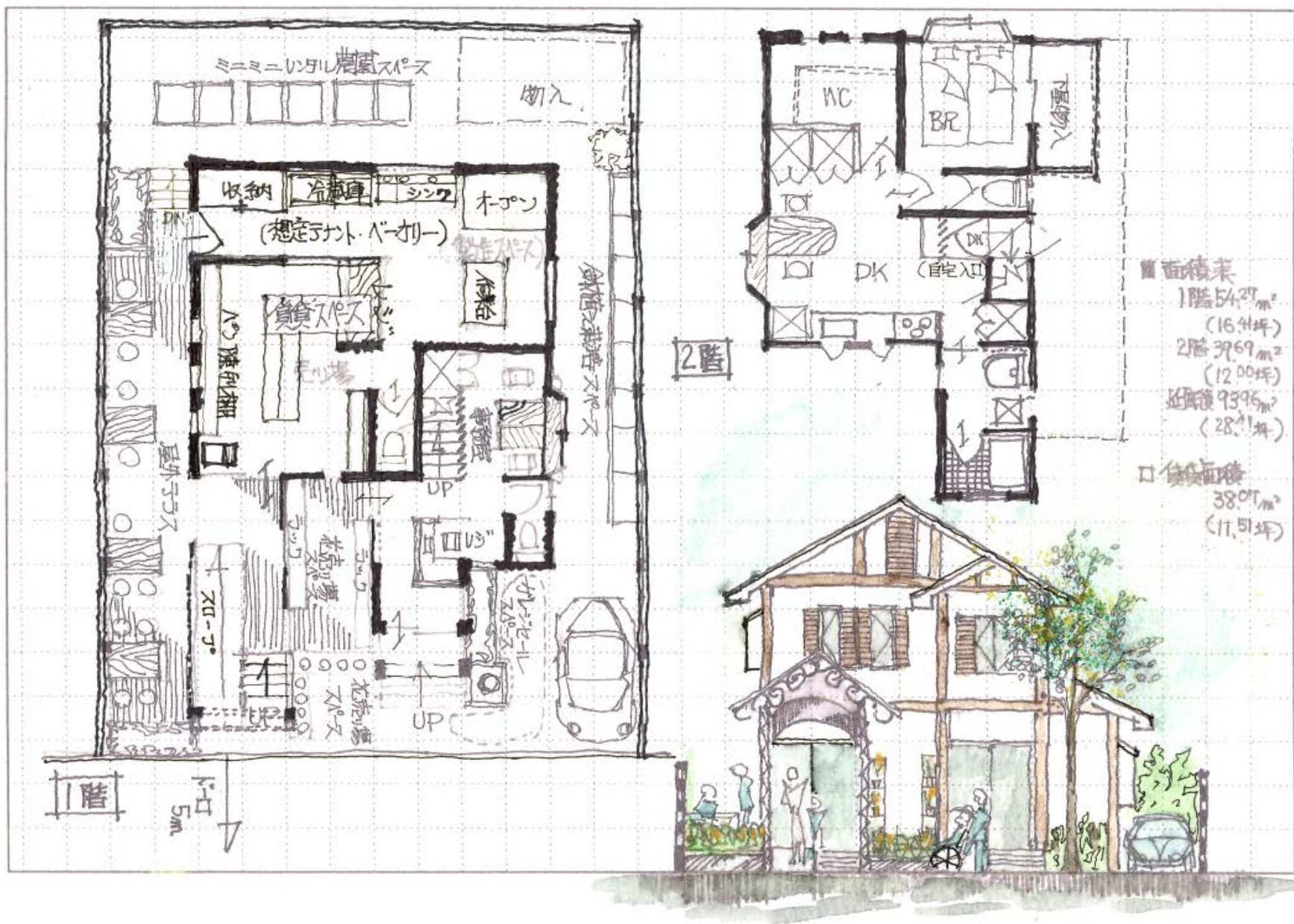
- ①リフォーム費用と賃料収入の均衡を図るべきではあるが、計画としては、**若干下回る金額**に設定
理由 自己の**鉢花販売事業に意欲**を持ったためと、計画を厳格に検討するため
- ②家賃については、不確定要素も多いため、UP DOWN 無 **契約で双方の賃料増減額請求権の放棄**も検討予定
- ③3年目より鉢花販売事業の**伸び率を2%UP**で試算
- ④生活費は、基本的に年金生活
アルバイト等人件費により、**若干の収入も計上**
- ⑤再リフォーム費用・備品等の追加購入として、3年目より2年毎に250千円～550千円を設定
- ⑥基本的な事業方針として、**10年間でのトータルでのキャッシュフローを0**で計画・試算
但し、これは最低限の収益計画ではあるが、状況に合わせて**適宜上方修正を意図**
ただ、老後の趣味的位置づけの事業の為、**リスクオンした計画は排除**
あくまでも、地域社会での、**自分たちの存在位置の確保と穏やかな生活を第一**に企画
会社社会から地域社会との緊密化 (**物に囲まれる→人に囲まれる**)
- ⑦鉢花だけの販売ではなく、**ガレージセールの要素**を取り入れ、不要な自分たちのもの・近隣の方のもの等も交換的な売買の仲介
- ⑧今後の事業展開も、事業開始したのち徐々に軌道修正しながら、対応

各年度キャッシュフロー1年目

	開業前	1か月	2か月	3か月	4か月	5か月	6か月	7か月	8か月	9か月	10か月	11か月	12か月	年間
収入	9,700	41	42	43	69	70	71	161	161	161	181	181	181	1,362
賃貸料								70	70	70	70	70	70	420
鉢植え販売	鉢花販売	30	30	30	50	50	50	70	70	70	90	90	90	720
	肥料等販売	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	120
	販売受託費				5	5	5	5	5	5	5	5	5	45
	ミニミニ農園	1	2	3	4	5	6	6	6	6	6	6	6	57
資金調達	自己借入	9,000												0
	保証金	700												0
支出	8,400	140	140	140	140	140	140	190	190	190	190	190	190	1,980
鉢植え事業	初期仕入	300												0
	種・球根	100	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	120
	販売肥料等		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	60
	ラック等備品	1,000												0
リフォーム費用	7,000													0
アルバイト等人件費		50	50	50	50	50	50	100	100	100	100	100	100	900
自己資金の返済	10年均等 利息0%	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	900
単年度資金残額	1,300	-99	-98	-97	-71	-70	-69	-29	-29	-29	-9	-9	-9	682
通期資金残額	1300	1201	1103	1006	935	865	796	767	738	709	700	691	682	
初期借入残高	9000	8,925	8,850	8,775	8,700	8,625	8,550	8,475	8,400	8,325	8,250	8,175	8,100	

各年度キャッシュフロー

	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	
収入	2,172	2,199	2,226	2,254	2,282	2,311	2,340	2,370	2,401	-700
賃貸料	840	840	840	840	840	840	840	840	840	
鉢植え販売	鉢花販売	1,080	1,102	1,124	1,146	1,169	1,192	1,216	1,241	1,265
	肥料等販売	120	122	125	127	130	132	135	138	141
	販売受託費	60	61	62	64	65	66	68	69	70
	ミニミニ農園	72	73	75	76	78	79	81	83	84
資金調達	自己借入									
	保証金									-700
支出	1,980	2,252	2,024	2,396	2,069	2,542	2,116	2,691	2,165	0
鉢植え事業	初期仕入									
	種・球根	120	122	125	127	130	132	135	138	141
	販売肥料等	60	61	62	64	65	66	68	69	70
	ラック等備品		50		50		50		50	
リフォーム費用		200		300		400		500		
アルバイト等人件費	900	918	936	955	974	994	1,014	1,034	1,054	
自己資金の返済	10年均等	900	900	900	900	900	900	900	900	
単年度資金残額	192	-53	202	-143	213	-232	224	-321	235	-700
通期資金残額	874	821	1,023	881	1,093	862	1,085	765	1,000	300
初期借入残高	7,200	6,300	5,400	4,500	3,600	2,700	1,800	900	0	



鉢花・草木販売 及び 受託販売業のための街角サーベイ

2015年9月 横浜市青葉区周辺の住宅地に



住宅街のイメージを形成している花樹

- 駐車場を転用して(高齢化等の為に、車の保有中止)、鉢植えの栽培
- 自宅で観葉植物等を飾る⇒多々増えて置き場に困る状況
- 敷地の周りの道路部分への鉢植え等の設置
- 敷地(敷地面積30坪～50坪程度)外への草木のはみ出し 但しイメージ的には良好
- 戸建住宅に住むメリットの一つは、ガーデニングを楽しむこと
- 共同住宅では、ベランダでの栽培等が盛ん
- 特に高齢者は、花木の栽培等を好む傾向



賃貸事業(ベーカリー・コーヒーショップへの賃貸)のための街角サーベイ

2015年9月 横浜市青葉区周辺の事例

戸建住宅の1階部分をベーカリーに改装 2階へは、別途屋外階段を新設



- 2年ほど前に開店
- 土・日曜日は、入りきれないほど多い顧客
- 駐車場を30台ぐらい隣接地に確保。
- 調整区域に隣接した立地のため、車での来店客多い
- 周辺4キロ圏に5店舗ぐらいの競合ベーカリーあり。
味が良いため、遠方よりも来店客
- 土・日曜日は、店外ベンチでも、飲食する顧客多い。
- 店舗全体(販売区域・厨房区域)での面積は15坪程度

鉢植え栽培スペース・ミニミニレンタル農園スペース・屋外テラスの幅のイメージ(家の周りの土地利用イメージ)



■東側 1.8メートルの通路のイメージ

用途 鉢植え栽培スペース (1~4か月程度の生育期間を設定)

- 隣地側に、50cm幅程度の鉢植え栽培棚を設置し、棚の上で鉢植え花(チューリップ・コスモス・百日草・ビオラ等の種等から育てるものを育成)
- ミニ温室のためのビニール覆いの設置機能の設定
- 棚の下には、肥料・腐葉土・陶器鉢・ビニールポット等の資材を収納



■北側 3メートルの庭・通路のイメージ

用途 ミニミニレンタル農園スペース 6区画

中央に幅1m程度の耕作可能なスペースを設置 ⇒ 本格的な畝ではないが、共同住宅で耕作が困難な、ダイコン・にんじん等の根菜や大ぶりのナス・トマトの菜園としての利用を見込む

クワ・スコップ・シャベル等の工具は常設し、水も自分でまいたり、鉢植え販売業での代行を実施。本格的な貸農園を借りるための準備の人や、少しは野菜を簡単に育てるイメージをしてみたいという人を対象に実施



■西側 2メートルの通路のイメージ

用途 屋外テラスの幅のイメージ

隣地側には、高さ2m程度の木材による目隠しフェンスを設置し、隣地との隔離を確保

幅が100cm 奥行80cm 程度のテーブルと椅子を設置。会話と簡単な飲食が可能な場所を設定