

アイデア賞

「みんなの食堂」
～「孤食」から「共食」へ～

村田 鷹司

1. コンセプト

超高齢化社会における社会問題の一つに「**孤食**（独りで寂しく食事をすること）」に着目し、定年を迎える夫婦と地域社会との接点として、自宅の一室を「みんなの食堂」と銘打ち、イートインスペースとして開放して、

「**共食**（家族や友人、職場の人や地域の人など、誰かと共に食事をすること）」の場とする。

2. 設定

「背後にある団地」を東京都新宿区の戸山ハイツのような「都心の限界集落」で、高齢の独居老人が多く住む地域という設定とした。「孤食」の高齢者が多く、食事の栄養バランスも維持することが難しいため、心と体の健康のために食事を見直す必要があるという社会問題を抱えている。

3. ビジネスモデル

このビジネスモデルは、「定年を迎える夫婦」に**特別なスキルがなくても一定の収益を上げることができ**、夫婦の居住空間を大きく変えることなく、**過度の投資や事業リスクを実施しなくても**、「地域との関わり」と「一定の収益確保」というライフスタイルを手に入れることができることを提案したい。

① 南側の駐車スペースを「**軒先貸し**」として、ケータリングカーなど移動販売事業者へ1日貸しする。

② 1階南側にある6畳の和室をリノベーションして、ケータリングで提供される食事をその場で食べることができる**イートインスペース**として開放する。

4. ビジネスモデルにおけるメリット

□ 夫婦：地域社会との接点と一定の収益を確保しながら、社会問題の解決の一助を担う。

□ 事業者：イートインスペースがある「付加価値ある軒先スペース」で事業機会が得られる。

□ 地域住民：「孤食」を脱し、栄養バランスの取れた食事をみんなと共に食事をする場ができる。

5. 事業収益の想定

- ・ 収益：賃料4,000円／1日×稼働日15日＋自動販売機設置10,000円／月
- ・ 費用：軒先ビジネス等の仲介料賃料の35%
- ・ 比率：自己募集10日分、軒先ビジネス等のシステム利用5日分（比率2：1）
- ・ 改修額：リノベーション費用777,000円（別紙「見積書」を参照）
- ・ 改修箇所：1階南側6畳和室
西側のテラスを出入り口として改装し、イートインスペースは靴のまま入室可能にする。

6. 収益償還年限

1.02年（リノベーション費用777,000円÷756,000円／年）

工事内訳明細書

項目	品名	数量	単位	単価	金額
仮設工事		1	式		5,000
木工事		1	式		95,580
新建材工事		1	式		920
家具工事		1	式		159,960
左官工事		1	式		60,450
塗装工事		1	式		50,220
内装工事		1	式		50,740
電気工事		1	式		80,900
雑工事		1	式		44,800
外構工事		1	式		77,730
デザイン設計費					31,315
諸経費					62,630
小計					720,245
消費税 (8%)					57,620
値引					- 865
合計					777,000
備考					

「みんなの食堂」～「孤食」から「共食」へ～

1F和室 みんなの食堂

<Before>

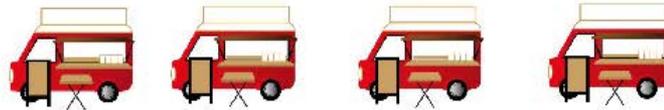


<After>




軒先
販売

南側の駐車スペースを「軒先販売」として、移動販売車へ1日貸しする。



自販
設置


通行量及び移動販売車の集客を見込み自動販売機を設置する。




みんなの食堂

1F南側6畳和室をリノベーションして、ケーダリングで提供される食事をその場で食べることができるみんなの食堂（イートインスペース）として開放する。



**「みんなの食堂」
収支計画表**

			1年目	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	合計
① 総潜在賃料収入	PRI	Potential Rental Income	① 総潜在収入	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	14,400,000
② ± 賃料懸賞			② 賃料懸賞	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
③ - 空室損			③ 空室損	-720,000	-720,000	-720,000	-720,000	-720,000	-720,000	-720,000	-720,000	-720,000	-7,200,000
④ - 賃料未回収損			④ 未回収損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑤ 実効賃料収入	ERI	Effective Rental Income	⑤ 実効賃料収入	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	7,200,000
⑥ + その他の収入			⑥ その他の収入	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	1,200,000
			⑥ 自販機設置	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	1,200,000
⑦ 総営業収入	GOI	Gross Operating Income	⑦ 総営業収入	840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	840,000	8,400,000
⑧ - 運営コスト	OPEX	Operating Expenses	⑧ 運営コスト	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-120,000	-1,200,000
			⑧ 自販機電気代	-36,000	-36,000	-36,000	-36,000	-36,000	-36,000	-36,000	-36,000	-36,000	-360,000
			⑧ 仲介料	-84,000	-84,000	-84,000	-84,000	-84,000	-84,000	-84,000	-84,000	-84,000	-840,000
⑨ 営業純利益	NOI	Net Operating Income	⑨ 営業純利益	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	7,200,000
⑩ - 年間借入返済	ADS	Annual Debt Service	⑩ 年間借入返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑪ - 修繕積み立て	CAPEX	Capital Expenses	⑪ 修繕積み立て	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
⑫ キャッシュフロー（税前）	CF	Cash Flow	⑫ C.F.（税前）	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	7,200,000

【設定条件】

- ◆ 稼働日数は15日/月を想定。
- ◆ 仲介料は5日分で賃料の35%。