

## 【資料①】



### フレンテ西宮 概要

1994年開業

地上6階建、地下1階建

総面積:42,247㎡

(うち商業部分17,566㎡) ※B1F～3F

### 西宮都市管理株式会社 概要

1993年設立

出資比率

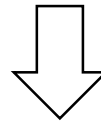
西宮市:35%、コープこうべ:15%

住友商事:10%、三井住友銀行:5%

縁故募集(16社):35%

### ■開業当初

階	北側		南側	
	用途	所有者	用途	所有者
B1F	専門店街	地権者/西宮都市管理(株)	コープこうべ	コープこうべ
1F	専門店街	地権者/西宮都市管理(株)	コープこうべ	コープこうべ
2F	専門店街	地権者/西宮都市管理(株)	コープこうべ	コープこうべ
3F	専門店街	地権者/西宮都市管理(株)	コープこうべ	コープこうべ
4F	公共施設 (国際交流協会等)	西宮市文化振興財団	駐車場	西宮都市管理(株)
5F	公共施設 (フレンテホール)	西宮市	駐車場	西宮都市管理(株)



2008年、コープがフレンテからの撤退を表明

2009年、市が2F・3Fの商業床を取得⇒(株)ニトリへ賃貸

### ■2009年11月以降

階	北側		南側	
	用途	所有者	用途	所有者
B1F	専門店街	地権者/西宮都市管理(株)	コープこうべ	コープこうべ
1F	専門店街	地権者/西宮都市管理(株)	コープこうべ	コープこうべ
2F	専門店街	地権者/西宮都市管理(株)	ニトリ	西宮市
3F	専門店街	地権者/西宮都市管理(株)	ニトリ	西宮市
4F	公共施設 (国際交流協会等)	西宮市	駐車場	西宮都市管理(株)
5F	公共施設 (フレンテホール)	西宮市	駐車場	西宮都市管理(株)

## 【資料②】

### ■投資額

購入代金(税抜)／800,000,000円 消費税／14,545,898円 不動産鑑定料・意見書料／3,466,260円  
⇒合計／818,012,158円

### ■単月収支(2010年度)

項目		金額	備考	
賃料収入	月額	8,633,236	4500円/坪×1827.14坪×1.05	
	m <sup>2</sup> 単価	1,429		
	坪単価	4,725		
営業費用	管理費	月額	4,579,280	
		m <sup>2</sup> 単価	700	
		坪単価	2,314	
	修繕積立金	月額	327,090	2009年9月～2011年3月 150円/m <sup>2</sup> →50円/m <sup>2</sup> に暫定値下げ
		m <sup>2</sup> 単価	50	
		坪単価	165	
	駐車場協力金	月額	1,174,351	定額
	保守点検費用	月額	0	
	営業収益	月額	2,552,515	
m <sup>2</sup> 単価		423		
坪単価		1,397		

投資額に対する年間営業収益額:3.74%

### ■単月収支(2018年度)

項目		金額	備考	
賃料収入	月額	8,879,900	4500円/坪×1827.14坪×1.08	
	m <sup>2</sup> 単価	1,470		
	坪単価	4,860		
営業費用	管理費	月額	3,925,090	
		m <sup>2</sup> 単価	600	
		坪単価	1,983	
	修繕積立金	月額	981,270	2011年4月 700円/m <sup>2</sup> →600円/m <sup>2</sup> に値下げ
		m <sup>2</sup> 単価	150	
		坪単価	496	
	駐車場協力金	月額	1,207,903	消費税に伴う値上げ
	保守点検費用	月額	95,790	2015年11月契約更新時より市負担
	営業収益	月額	2,669,847	
m <sup>2</sup> 単価		442		
坪単価		1,461		

投資額に対する年間営業収益額:3.92%

## 【資料③】

## ■逸失利益(1)固定資産税・都市計画税

民間事業者等が所有していれば市の収入となるが、市が取得したため減収となっている。  
周辺事例等から推定して、少なくとも年間1,500万円以上の影響が生じていると考えられる。

## ■逸失利益(2)運用益

投資額分の現金を市が保有していたと仮定し、当時の運用利率から運用益を試算。

## 【合同運用利率】

市が現金を金融機関に預入れした際の利率(債権等を除く)。利率は金融機関ごとに異なるため、各年度の合計値(実績)を用いた。2019年度は未確定のため、2018年度と同等として試算する。

年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
利率	0.185%	0.108%	0.081%	0.083%	0.066%	0.046%	0.051%	0.031%	0.023%	0.014%

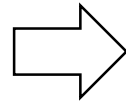
【例】2010年度の場合/合同運用利率0.108% ⇒  $818,012,158\text{円(投資額)} \times 0.00108 = 883,453\text{円/年}$

★営業収益からこれらの逸失利益を差し引いた金額を「実質収益」とする

## 【資料④】

### ■運用実績(累計)

A	投資	818,012,158	
B	賃料収入	1,094,447,672	
C	営業費用	785,958,390	
D	営業収益	308,489,282	B-C
E	逸失利益	165,238,005	
F	実質収益	143,230,827	D-E



(参考)売却する場合の損益分岐点

営業収益ベース	509,522,876
実質収益ベース	674,781,331

投資額を回収するには、  
約6億7,500万円以上での売却が必要！

### ■運用実績(年次)

年度	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	累計
賃料収入	39,712,886	103,598,832	103,598,832	103,598,832	103,598,832	106,558,800	106,558,800	106,558,800	106,558,800	106,558,800	107,545,458	1,094,447,672
営業費用	48,645,768	72,968,652	72,968,652	72,968,652	72,968,652	73,371,156	73,850,106	74,520,636	74,520,636	74,520,636	74,654,844	785,958,390
営業収益	-8,932,882	30,630,180	30,630,180	30,630,180	30,630,180	33,187,644	32,708,694	32,038,164	32,038,164	32,038,164	32,890,614	308,489,282
逸失利益	11,008,882	15,883,453	15,662,590	15,678,950	15,539,888	15,376,286	15,417,186	15,253,584	15,188,143	15,114,522	15,114,522	165,238,005
実質収益	-19,962,214	14,746,727	14,967,590	14,951,230	15,090,292	17,811,358	17,291,508	16,784,580	16,850,021	16,923,642	17,776,092	143,230,827

★管理費等  
見直し(4月)

★消費増税  
(4月/8%)

★契約更新  
(11月)

★消費増税  
(10月/10%)