

かわさきファズ(株) 長期収支試算 設定条件

1. 賃貸収入（今後、26 億円台～25 億円台にて推移）

※収支試算においては次のとおり賃料収入の低下リスクを見込んでいる。

（1）A 棟

現在の入居率約 100%が今後も継続するものと想定。

ただし、賃料はH25 年度から H33 年度まで隔年ごとに徐々に低下するものとし、H34 年度には H25 年度の約 6%減となるものと試算。以後は同額にて推移するものと想定。

（2）B 棟

3 年ごとに 1 フロアが半年間空室になるものとし、空室が生じた年度は生じない年度と比較して、約 17%の収入減を見込む。

（3）C 棟

H30 年度と H40 年度にそれぞれ前年度比 10%減少するものとして試算。

（但し、現在のテナント(キューソー流通システム)との契約は H39 年度までであるため、実際には賃料低下は考えにくい。これまで賃料減額の要請はない。）

2. 維持管理コスト

（1）光熱費

電気料の値上がりを考慮。H24 年度予算×15%を H25 年度以降の光熱費に加算。

（2）修繕費

今後の経年劣化を考慮し、H24 年度見込額の約 2 倍（130 百万円）を想定した。

（3）設備投資

維持的投資として過去の実績を参考とし、

- ・ H25～26 年間 4,000 万円
- ・ H27～34 年間 5,000 万円
- ・ H35～42 年間 6,000 万円

※他にユーティリティ設備及び冷凍冷蔵設備等の更新費用として、別途、H42 年度までに約 11 億円を見込む。

※H25～H42 までの 18 か年累計では約 20 億円を見込む。

かわさきファズ物流センターの就業者内訳について

正社員	約 3 8 %
派遣社員	約 4 1 %
パート・アルバイト	約 2 1 %

※ 数値は平成23年末時点の調査結果