

ランドリー出店計画書

神奈川県横須賀市三春町3丁目30-1

株式会社OKULAB 2024.7.11

Confidential

- 本資料に記載しております価格、数値、金利等は概算値または予測値であり、諸情勢により変化し、実際とは異なる場合がございます。また、本資料は将来の結果をお約束するものではなく、お取引をなさる際に実際に用いられる価格または数値を表すものでもございませんので、予めご了承くださいませよう願いたします。
- 本資料は、事業検討の為に作成されたものであり、有価証券の取引、その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。
- 出店に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料及び資料にある情報をいかなる目的で使用される場合におきましても、お客様の判断と責任において使用されるものであり、本資料及び資料にある情報の使用による結果について、当社は何らの責任を負うものではありません。

目次

01 | **Property**

- 02 | 商圏概要
- 03 | 商圏分析 市場規模 | 世帯情報
- 04 | 競合店調査
- 05 | 契約条件

06 | **Design**

- 07 | ファサードイメージ
- 08 | 内装イメージ
- 09 | 仮レイアウト

10 | **Financial**

- 11 | 売上の最大化
- 12 | 機器選定 売上シミュレーション
- 13 | 初期費用 概算
- 14 | 20年キャッシュフロー 概算
- 15 | 各コスト毎の算出根拠

Property

OKULABは社内に物件調査の専任チームがあり、
賃料、周辺環境、広さ、間口の広さ etc.
ランドリーに適した物件をご提案差し上げます。



商圈概要

物件は堀ノ内駅から120m、徒歩2分の位置にあります。

堀ノ内駅は京急本線の駅で品川駅まで約51分、横浜駅まで約30分で、京急久里浜線の起点駅にもなっており、京急久里浜駅までは約12分です。

駅周辺は主に住宅街が広がり、国道16号・134号沿いに家電量販店やファミレス、ディスカウントストアなどの商業施設が並びます。

海側の「横須賀市港湾緑地」にはスポーツ施設が揃う「うみかぜ公園」や「海辺つり公園」などレジャーが楽しめるスポットも立地しています。

物件は堀ノ内駅へと繋がる生活同線となることから、通勤・帰宅時間をはじめ、人通りがあるため、早期の認知に期待ができます。

認知が早いことでご利用のきっかけにも繋がりがやすく、集客効果が高くなります。

競合店も少なく、近隣のご利用者様を多く獲得しやすい商圈です。



ファミリーマート M・Y堀ノ内駅前店：120m 徒歩2分



ドン・キホーテ 横須賀店：1km 徒歩15分



うみかぜ公園：2.2km 車8分

商圈分析 市場規模 | 世帯情報

	競合数	世帯情報				人口情報			
		世帯数	年収		単身世帯比率		人口	年齢構成	
0.4km	1	1,816	300万未満	586	単身	587	3,536	20代以下	505
			300~700万未満	726	2人世帯	491		20~50代	1,706
			700万以上	276	3人以上世帯	738		60代以上	1,325
0.6km	1	3,797	300万未満	1,250	単身	1,219	7,429	20代以下	1,075
			300~700万未満	1,571	2人世帯	1,084		20~50代	3,527
			700万以上	611	3人以上世帯	1,494		60代以上	2,827
2km	6	36,843	300万未満	11,819	単身	11,205	75,215	20代以下	11,369
			300~700万未満	5,720	2人世帯	10,094		20~50代	36,145
			700万以上	6,284	3人以上世帯	15,544		60代以上	27,701

競合店調査



東洋ランドリー	
直線距離	820m
駐車場有無	有り
競合店リスク	△



コインランドリータイヨー	
直線距離	1400m
駐車場有無	無し
競合店リスク	×



— 600m — 2000m



ランドリーハウス堀ノ内店	
直線距離	136m
駐車場有無	なし
競合店リスク	×



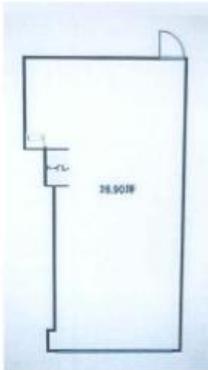
コインランドリーピエロ	
直線距離	1700m
駐車場有無	なし
競合店リスク	×

○ (良い、高い) △ (普通) × (悪い、低い)

契約条件

病院・塾・事務所に最適！

専有面積 **88.92㎡**
 築年月 **1991年05月**
 引渡可能時期 **相談**

貸店舗(一部)
チェックポイント！
 ●トイレ●火災警報器(報知機)

この図面は物件情報の一部を抜粋して掲載しております。(状況変化) 入居日・引渡日変更や付帯条件、別添付条件が発生する場合がありますのでご確認ください。

所在地	堀ノ内駅		
賃料	賃料 29.70万円		
礼金	礼金 1ヶ月 敷金なし 敷引なし 保証金 3ヶ月		
所在地	神奈川県横浜須賀野市三善町3丁目30		
交通	京急本線 堀ノ内 徒歩1分		
建物	Mビル 1階左		
構造・階数	鉄骨造 3階建/1階部分		
延床面積	88.92㎡	利用タイプ	
築年月	1991年05月	借付期間	3年
管理費	なし 共益費なし		
土地面積		用途地域	
築年		引渡可能時期	相談
備付機	トイレ・火災警報器(報知機)		
備考	事業用賃貸総合補償加入費 更新料:新賃料1ヶ月		

■ 上記条件からの変更点

項目	交渉後条件
家賃交渉	297,000円(税込)から250,000円(税込)へ交渉済
敷金/礼金など交渉	募集図通り
フリーレント交渉	1ヶ月
その他	保証金:3ヶ月 更新料:新賃料1ヶ月 営業時間:5:00~25:00(25:00以降入店不可/26:00まで退店可(店舗消灯)・年中無休)

※転貸借手数料として、賃料+2,000円/月(税抜)を頂戴いたします。

Design

洗濯をする。汚れたものが、きれいになる。
それだけのことで、ずっと心が晴れやかになる。
ふかふかのタオルで幸せになったり、
きれいなシャツがやる気をくれたりする。
Baluko が目指す「洗濯」は、きれいに洗うだけではなく、
そんな前向きな心の動きを生み出すもの。
洗い上がりへの満足感はもちろん、
待っている時間すらも、心地のいいものに変えていきたい。
洗濯を、しなければならないものから、したくなるものへ。



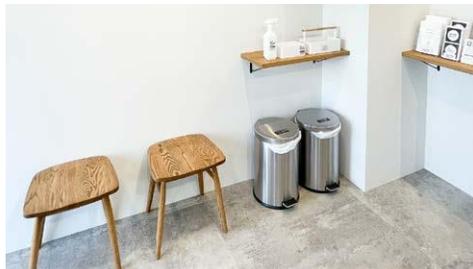
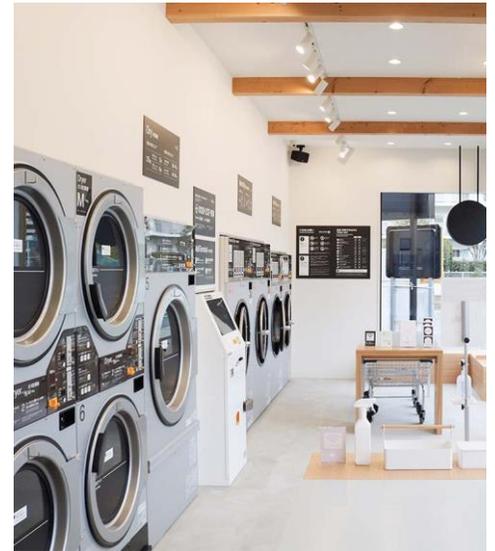
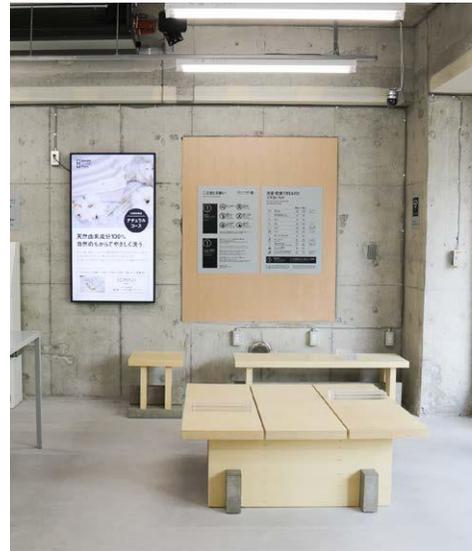


Facade ファサード

街の景観を壊さない、透明性があり人々に開けたファサードデザイン。

ひとめでコインランドリーと分かるように、外から機械がよく見えるよう間口の広さと機械の並びを配慮しています。

できるだけ間口を大きくとり、ひとめでコインランドリーと分かるよう、また入りやすい店内の機械が外からみえるような外観にしています。懸垂幕やポスターフレームなど、サービスの情報が通りから分かるように、店舗によっては掲示物も設置しています。



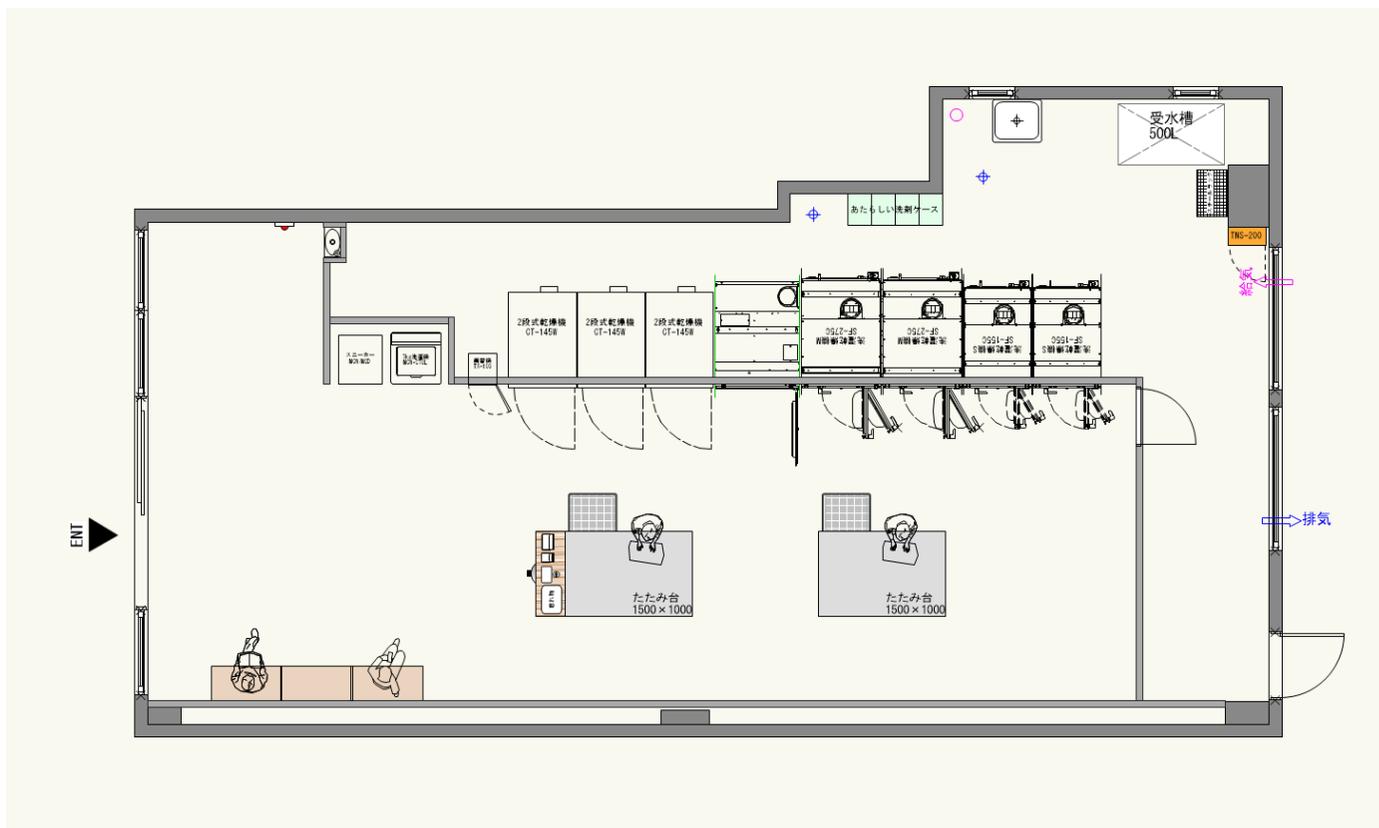
Interior 内装

洗濯にでかけるのが楽しくなるような店舗デザイン。

ゆったりとした空間と抑制の効いた内装と什器で、洗濯を待つ間を心地よく過ごしてもらえることを大切にしています。

機器はもちろん、たたみ台、ウェイトングスペースも快適に使えるようゆったりとしたつくりになっています。色はモノトーンと素材色に抑え、現代的で落ち着いた雰囲気になっています。店内に流れる BGM にも気を使い時間帯によって流れる音楽を変えています。掲示物、備品も統一したデザインで展開しています。

仮レイアウト



TOSEI

- 洗濯乾燥機 (M) : 3台
- 洗濯乾燥機 (L) : 2台
- 2段式乾燥機1kg : 3台
- 乾燥機25kg : 1台
- 洗濯機7kg : 1台
- スニーカーランドリー : 1台
- 両替機

Financial

OKULABの豊富な出店実績を元に、最適な機器構成を
ご提案し、売上シュミレーション、必要な経費、キャッシュフローの
ご説明をいたします。



売上の最大化



365日運営



トラブル対応



メンテナンス



キレイ・安心



シーズナルセール(年4回)



販促



メディア露出 TV,ラジオ,新聞,雑誌等)

計画達成に向け、
優位性あるランドリーブランドとなる。



オリジナルコース



洗剤

アイテム

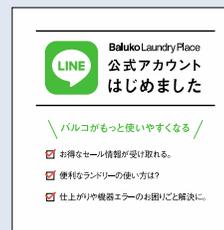


ランドリーグッズ



アプリ

- ・キャッシュレス決済
- ・リアルタイム稼働状況確認



LINE

IT



機器選定 | 売上シミュレーション

月次（平常月）（※計画3～4年目の月次売上イメージ）

カテゴリー	型番	台数	ドラム数	平均単価 (税込)	平均：1日 回転回数 (1ドラム当たり)	平均 稼働率	最大 回転数	月間売上 (税込)
洗濯乾燥機(SM)	SF-155C	3	3	1,100	4.4	18.2%	24	437,341
洗濯乾燥機(ML)	SF-275C	2	2	1,500	4.4	18.2%	24	397,583
2段式乾燥機	CT-145W	3	6	300	4.5	9.3%	48	243,813
乾燥機	CT-255G	1	1	400	4.2	9.2%	45	50,586
スニーカーウォッシャー	MCW-W7C	1	1	200	2.4	3.4%	72	14,868
スニーカードライヤー	MCD-D7C	1	1	200	2.4	3.3%	72	14,382
洗濯機	MCW-C70	1	1	300	3.4	8.3%	41	31,064
								1,189,637

機器選定

洗濯乾燥機、乾燥機は、当社実績より、ピーク時でも可能な限り機会損失を逃さないドラム数となるよう設置

売上根拠（回転数）

稼働率は、1日休みなく機器が回転した時を100%として計算

初期費用（概算）

コインランドリー店舗費用

単位：円／税率：10%

	税抜	税込
合計	¥36,455,400	¥40,100,940
①工事費用	¥10,000,000	¥11,000,000
②建築費用	¥0	¥0
③ランドリー付帯工事	¥2,330,000	¥2,563,000
④ランドリー機器	¥18,024,000	¥19,826,400
⑤ランドリーオプション	¥1,574,000	¥1,731,400
⑥ランドリー備品	¥1,684,400	¥1,852,840
⑦店舗備品	¥200,000	¥220,000
⑧その他費用	¥2,643,000	¥2,907,300
合計	¥2,194,182	¥2,338,600
⑨物件費用	¥2,194,182	¥2,338,600
両替金、FC保証金	¥1,800,000	¥1,800,000

	税抜	税込
初期費用 合計*	¥38,649,582	¥42,439,540
出精値引き_OPEN販促費	¥-600,000	¥-660,000
出精値引き_合計	¥-600,000	¥-660,000
ご提案価格	¥38,049,582	¥41,779,540

* 別途預り金として、FC加盟料保証金150万(償還有り)、両替金30万円がございます。

特別販促支援（オープン以降）

	税抜	税込
販促費**	¥-2,000,000	¥-2,200,000

** 別途 OPENから3年目までにかかる販促費200万円はOKULAB負担とさせていただきます。

- ※ ①工事費用は暫定価格のため、最終調査にて詳細価格決定となります。
- ※ ④ランドリー機器台数も、お打合せにて詳細を決定いたします。
- ※ ⑧その他費用内には、FC加盟料(償却分)、オープン販促費用などが含まれます。
- ※ 暫定的な要素も含む見積りの為、市場/商圈/物件要素による変動はございます。

- 本資料に記載しております価格、数値、金利等は概算値または予測値であり、諸情勢により変化し、実際とは異なる場合がございます。また、本資料は将来の結果をお約束するものではなく、お取引をなさる際に実際に用いられる価格または数値を表すものでもございませんので、予めご了承くださいませよう願いたします。
- 本資料は、事業検討の為に作成されたものであり、有価証券の取引、その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。
- 出店に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料及び資料にある情報をいかなる目的で使用される場合におきましても、お客様の判断と責任において使用されるものであり、本資料及び資料にある情報の使用による結果について、当社は何らの責任を負うものではありません。

20年キャッシュフロー（概算）

	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	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
A: 売上	6,598	9,672	11,557	12,978	12,978	12,978	12,978	12,978	12,978	12,978	12,978	12,978	12,978	12,978	12,978	12,839	12,579	12,320	12,060	11,801
B: コスト (①+②+③+④+⑤+⑥)	6,147	7,069	7,960	8,459	8,459	8,709	8,459	8,459	8,709	8,459	8,459	8,709	8,459	8,459	8,709	8,415	8,333	8,501	8,134	8,053
①ランニングコスト	1,979	2,902	3,467	3,893	3,893	3,893	3,893	3,893	3,893	3,893	3,893	3,893	3,893	3,893	3,893	3,852	3,774	3,696	3,618	3,540
②運営費・人件費	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189	1,189
③販促費_予算(※3年間はOKULAB支援)	0	0	0	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
④賃料等	2,774	2,774	3,024	2,774	2,774	3,024	2,774	2,774	3,024	2,774	2,774	3,024	2,774	2,774	3,024	2,774	2,774	3,024	2,774	2,774
⑤その他固定費	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204
⑥ロイヤリティ	0	0	76	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	196	192	188	149	146
C: 営業CF(租税公課除く粗利) (A-B)	451	2,603	3,597	4,519	4,519	4,269	4,519	4,519	4,269	4,519	4,519	4,269	4,519	4,519	4,269	4,424	4,246	3,818	3,926	3,747
D: 利回り(営業CF/総投資額) (C÷投資額)	1.2%	7.0%	9.6%	12.1%	12.1%	11.4%	12.1%	12.1%	11.4%	12.1%	12.1%	11.4%	12.1%	12.1%	11.4%	11.9%	11.4%	10.2%	10.5%	10.0%
⑦減価償却	2,588	2,588	2,588	2,588	2,588	2,488	2,488	2,488	2,488	2,488	2,488	2,488	2,465	670	620	0	0	0	0	0
E: 営業利益 (C-⑦-⑨)	(2,576)	(355)	697	1,669	1,710	1,595	1,874	1,898	1,669	1,936	1,951	1,714	1,998	3,801	3,609	4,389	4,217	3,794	3,926	3,747
F: E+本年発生消費税(翌年度の⑧)	(2,531)	(95)	1,057	2,121	2,162	2,022	2,326	2,350	2,096	2,388	2,403	2,141	2,450	4,253	4,035	4,832	4,641	4,176	4,319	4,122
⑧本年納付消費税(マイナスは還付)	(3,772)	45	260	360	452	452	427	452	452	427	452	452	427	452	452	427	442	425	382	393
⑨償却資産税	440	370	311	262	221	187	157	133	112	95	80	68	57	48	41	34	29	25	0	0
⑩返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G: CF (F+⑦-⑧-⑩)	3,828	2,448	3,385	4,349	4,298	4,058	4,387	4,386	4,132	4,450	4,439	4,177	4,487	4,471	4,204	4,405	4,199	3,751	3,937	3,730

※売上の立上り支援として3年間の販促費はOKULAB負担とさせていただきます。(最終ページ参照)

※ ランニングコスト：電気ガス水道・洗剤代などが含まれます。

売上の約30%を占める変動費です。

※ 運営費：店舗マネジメント及び、日常業務はオーナー様からの指示／相談／承認の元、弊社が提供するBalukoバック*にてサポートいたします。

(*清掃・集金・コールセンタ等)

※ その他固定費：インターネット回線費用、アプリ通信費等です。

※ ロイヤリティ：次ページ参照。(売上に応じて段階的に発生いたします。)

・本資料で記載しております価格、数値、金利等は概算値または予測値であり、諸情勢により変化し、実際とは異なる場合がございます。また、本資料は将来の結果をお約束するものではなく、お取引をなさる際に実際に用いられる価格または数値を表すものでもございませんので、予めご了承くださいませよう願いたします。

・本資料は、事業検討の為に作成されたものであり、有価証券の取引、その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。

・出店に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料及び資料にある情報をいかなる目的で使用される場合におきましても、お客様の判断と責任において使用されるものであり、本資料及び資料にある情報の使用による結果について、当社は何らの責任を負うものではありません。

各コスト毎の算出根拠

※ 変動はございます。

ランニングコスト（売上の約30%）	
洗濯洗剤	5.5%
水道代	5.0%
電気代	5.5%
ガス代	12.0%
その他	1.0%
決済手数料	1.0%

運営費		
Baluko Pack	清掃	89,000円
	集金	
	コールセンター	
	定期メンテナンス	
ゴミ処理（予算）		3,000円～
店内BGMサービス		3,000円

- ・ ゴミ処理費用は発生毎の費用となります。収支シミュレーションには1回/月にて試算しております。
- ・ 店舗マネジメント及び日常業務に必要な、売上管理サイト/店内確認用カメラ/洗剤補充等の、オーナー様専用サイトを発行いたします。当該サイトを活用いただき店舗管理をお願いいたします。
- ・ 毎月の実績報告、シーズンセール実施相談、トラブル発生時の対応、定期的な機器メンテナンス実施などの都度発生業務については、相談及び承認をいただき運営をサポートいたします。

販促費（予算）
<p>シーズン毎に都度ご提案</p> <p>※オープンから3年間は特別支援として費用は発生いたしません。</p>

その他固定費
ITランドリー/通信費/アプリ

ロイヤリティ
<p>月間売上に応じ110万円以上（税込）から発生</p> <p>110万円～：売上×3%、130万円～：売上×4%</p> <p>150万円～：売上×5%</p>

- ・ 本資料に記載しております価格、数値、金利等は概算値または予測値であり、諸情勢により変化し、実際とは異なる場合がございます。また、本資料は将来の結果をお約束するものではなく、お取引をなさる際に実際に用いられる価格または数値を表すものでもございませんので、予めご了承くださいようお願いいたします。
- ・ 本資料は、事業検討の為に作成されたものであり、有価証券の取引、その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。
- ・ 出店に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料及び資料にある情報をいかなる目的で使用される場合におきましても、お客様の判断と責任において使用されるものであり、本資料及び資料にある情報の使用による結果について、当社は何らの責任を負うものではありません。

特別（即時）償却取得_概算値

初期投資費用 (税抜)	即時償却率 (概算)	即時償却対象額 (税抜)	想定節税効果	
			55%	34%
38,049,582	75%	28,537,186	15,695,453	9,702,643

初期投資費用 38,049,582 - 9,702,643 (想定税効果※法人税率)
 = **28,346,938 円** (税効果を加味した投資総額)

※ 即時償却率は、実績平均値にて設定しております。
※ 最終的な取得価格は、提携税理士に算出いただいております。

- 本資料に記載しております価格、数値、金利等は概算値または予測値であり、諸情勢により変化し、実際とは異なる場合がございます。また、本資料は将来の結果をお約束するものではなく、お取引をなさる際に実際に用いられる価格または数値を表すものでもございませんので、予めご了承くださいようお願いいたします。
- 本資料は、事業検討の為に作成されたものであり、有価証券の取引、その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。
- 出店に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料及び資料にある情報をいかなる目的で使用される場合におきましても、お客様の判断と責任において使用されるものであり、本資料及び資料にある情報の使用による結果について、当社は何らの責任を負うものではありません。

特別販促支援内容【追加ご提案】

オープンセール

オープンから3週間程度

実施内容

- ✓ 企画・販促物印刷・割引設定・WEBオーガニック告知
- ✓ チラシ配布（8,000枚程度）
- ✓ SNS広告（Instagram・Facebook）店舗周辺1km程度
- ✓ SALE中の日曜日有人接客対応（4～5日程度）
- ✓ ノベルティ（ランドリーバッグ）配布（70枚程度）

シーズナルセール

年4回・計11回

実施内容

- ✓ 企画・販促物印刷・割引設定・WEBオーガニック告知
- ✓ チラシ配布（8,000枚程度）
- ✓ SNS広告（Instagram・Facebook）店舗周辺1km程度

継続施策 販促備品など

実施内容

- ✓ Googleリスティング広告（オープンから6ヶ月程度）
- ✓ ポスターフレーム・ポスター一式
- ✓ のぼり（SALE時用）一式

※シーズナルセールはBaluko Laundry Place全体での一斉実施となり、期間、内容はOKULABにてシーズン毎に企画させていただきます。

※状況に応じて、実施頻度は変更する可能性があります、その場合は11回を上限として実施いたします。

※上記以外の施策を追加で実施した場合や内容を変更した場合、費用総額が変更前と同等となるように、別の項目の実施回数・内容を変更させていただく場合がございます。

※店舗条件によってはのぼり・ポスターフレームなどが設置できない場合は同等の費用を別施策にて実施させていただきます。

※ポスターなどの店頭販促物が劣化した際や販促備品の破損時は備品補充として費用をご請求させていただきます。