

- 令和7年4月 基本設計及び概算見積を行ったところ、物価高騰等により総事業費が増加
事業性確保にむけ、以下の見直しを実施

(主な実施項目)

1. 収入の見直し	…	ホテルの客室数・面積等の見直し、ブランドの再検討
2. 各種コストダウン	…	階数変更、売り場面積縮小、設計の見直し、開発費・ランニングコストの削減
3. バリューエンジニアリング(※1)	…	バックヤード面積縮小、構造・設備見直し
4. 市場環境の多面的分析	…	数社からマーケットレポートを再取得
5. 事業全体設計の見直し	…	SPCの組織構造の見直し、ファイナンススキームの再検討

(※1)機能・性能を維持または向上させた上でコストを低減する設計の工夫

以上を踏まえ、収入面（含む補助金等）、コスト面、公共融資制度について、行政と協議を継続

- 2026年3月 最新の事業性検討資料を取り纏め

金ヶ崎プロジェクト 検討の概要②

■今までの検討の概要

- 金ヶ崎プロジェクトについて、これまで事業計画や運営計画を検討してきたが、昨今の資材価格の高騰や労務費の上昇が続く状況の中、当初想定したスキームで持続可能な事業性を見込めるプロジェクトとすることは困難
- 建物規模の縮小や経済的な工法・部材の使用などコスト縮減に努めた建築工事費を基に、運営面のコストカットを図ったうえで、事業ケースの変更を含めて、民間事業者として事業実施可能な条件を整理
- 上記の検討の結果、運営面の行政支援なしで民間事業として収支採算性を確保して事業を実施するためには、少なくとも施設の整備費用に対する全額の行政支援が必要との結果

■事業性検討の前提条件

- 行政支援は設計・建設費のみが対象で、運営に係る行政支援は対象外（行政支援以外の経費は、民間で調達）
- 商業施設の売上算出の基となる集客数（レジ客数）は、新幹線効果、及び施設90分圏の居住人口ベースで算出
- 事業ケースとして3ケース（①現状のデザイン、②大屋根なしでデザインを変更し規模縮小、③オーベルジュ＋カフェ）、行政支援パターンとして3パターン（(A)設計・建設費の1/2補助、施設所有はSPC、(B)設計・建設費の全額補助、施設所有はSPC、(C)設計・建設費の全額補助、施設所有はSPC以外（固定資産税免除）を設定し、それぞれについて収益性と配当率を試算

①現状のデザイン（大屋根＋ホテル＋商業施設）			事業費 約75億円		
(A)設計・建設費1/2補助、SPC所有	×	(B)設計・建設費 全額補助、SPC所有	×	(C)設計・建設費 全額補助、SPC以外所有	△
・経常赤字 大		・経常赤字 小		・経常黒字 、配当 小	
②大屋根なしでデザイン変更し規模縮小（ホテル＋商業施設）			事業費 約55億円		
(A)設計・建設費1/2補助、SPC所有	×	(B)設計・建設費 全額補助、SPC所有	×	(C)設計・建設費 全額補助、SPC以外所有	△
・経常赤字 中		・経常黒字 、配当不足		・経常黒字 、配当 小	
③オーベルジュ＋カフェ（ホテル＋レストラン＋カフェ）			事業費 約30億円		
(A)設計・建設費1/2補助、SPC所有	×	(B)設計・建設費 全額補助、SPC所有	△	(C)設計・建設費 全額補助、SPC以外所有	△
・経常赤字 大		・経常黒字 、配当 小		・経常黒字 、配当 中	

※なお、試算では事業継続に一般的に必要な更新投資等の留保資金を考慮しておらず、実際の配当については、それらを勘案する必要がある
※事業費の算定は概算見積りをベースとしている。ただし、③については建物構造が①、②とは大きく異なることから、事業費は参考値