

石垣空港ターミナル株式会社  
長期経営計画

平成23年3月

石垣空港ターミナル株式会社

■ 経営計画の基本的な方針

基本コンセプトを踏まえ、経営計画の基本的な方針を、次のとおりとする。

「安全・安心・快適なサービスの提供と環境への配慮を確実に実施し、継続するため、健全な事業運営の確保を可能にする経営計画を策定する。」

■ ターミナルビル事業の基本的な考え方

- 1) 事業内容は、空港ターミナルビル会社の本業である不動産事業のみとする。
- 2) 施設計画は次のとおりとする。

・国内線旅客ターミナルビル	鉄筋コンクリート造・地上4階建	延床面積 約12,600㎡
・国際線旅客ターミナルビル	平屋建	延床面積 約1,000㎡
・貨物ターミナルビル	鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)・平屋建	延床面積 約2,000㎡
・借地面積	約28,500㎡	
- 3) 建設費等の投資額、開業前経費、開業後における施設・設備の維持管理費、ビル会社の組織等は、現時点の実績または他空港の事例等を参考に試算して見込む。
- 4) 資金調達は資本金と長期借入金で賄うこととし、資本金は現段階の出資要請先との調整状況に基づき16億8,000万円と設定する。
- 5) 経営計画の対象期間は開業後15年間とし、対象期間内における増改築等による新たな投資の発生は見込まない。
- 6) 開業後は、約10年程度での累積経常損益の黒字転換を目指すとともに、長期借入金の返済が滞ることがないようにする。
- 7) 短期借入金が発生しない(資金ショートしない)ようにする。

石垣空港ターミナル株式会社 長期経営計画

費用の考え方

区分	項目	内訳等	算定の考え方等	備考
建物取得額	建設工事費		旅客ターミナルビル、貨物ターミナルビルあわせて、約54億円	現時点での設定
	設計料		1億9,500万円(うち平成22年度までの実績額は1億6,860万円)	実績額及び現時点における見積額
	監理料		7,000万円	現時点での会社積算に基づく設定
	不動産取得税		建設工事費×80%×4%	
資金需要			建設工事費+設計監理料+消費税(還付分除く)+創業費等+利息+運転資金	
資金調達	資本金		16億8,000万円	現時点での調整に基づく設定
	補助金		国際線施設整備費相当分3億4,640万円	現時点での調整に基づく設定
	長期借入金		所要資金から資本金を減じた額	
		借入金の内訳		無利子資金 18%、有利子資金 82%
		返済条件	完済予定年度 開業17年目、公庫利息 185%/年、銀行利息 30%/年	
開業前経費	創業費等	創立費(会社設立まで)	定款等印刷費、株式募集費、創立事務所費、総会費、設立登記料ほか	実績
		開業費(会社開業まで)	事務所賃借料、人件費、通信交通費、水道光熱水費、広告宣伝費ほか	現時点での実績に基づく試算
	運転資金		開業前年次における人件費の3ヶ月分相当以上	現時点での設定
開業後年間費用	一般管理費	役職員	社長、専務取締役、監査役、一般職員(臨時職員含む) 12人	現時点での設定
		平均単価	約5,500千円/年・人(開業時以降、定期昇給として10%/年の増加を見込む)	現時点での設定
		福利厚生費係数	人件費×15%	現時点での設定
		事務経費	延床面積×6,000円/㎡・年	既存空港の事例より単価を設定
	維持費	修繕費	建設工事費×0.5%	一般的な想定(塩害による割増を考慮)
		清掃費・設備管理費	延床面積×5,500円/㎡・年	既存空港の事例より単価を設定
		警備費	延床面積×1,500円/㎡・年	既存空港の事例より単価を設定
	水道光熱費		予測契約電力1,300kw/月、水道使用予測量130㎡/日(水道使用量は旅客需要の伸びに応じて増加を見込む)	現時点での会社積算に基づく設定
	租税公課	固定資産税	(建設工事費+設計監理料)×80%×1.4%	
	保険料	建物・附属設備	建設工事費×0.1759%	ヒアリングによる代表的な想定
		特殊設備	建設工事費×0.2040%	ヒアリングによる代表的な想定
	借地料		用地面積×200円/㎡・年	沖縄県へのヒアリングに基づく設定
	配当源泉	配当率		資本金×3%
配当準備額			配当額×10%	

収入の考え方

区分	項目	内訳等	算定の考え方等	備考
家賃		減価償却費、租税公課、保険料、借地料、長期支払利息、開業前経費、配当源泉額の合計金額を基に算定		
		公共スペースについては、「ビル会社 航空会社・一般テナント=1 1 1」にて按分		現時点での設定
		一般テナントのうち、物販・飲食テナントの家賃は最低保証付きの売上歩合制とする。 (発着旅客1人当たりの売上単価) 物販・460円/人、飲食 180円/人		県内他空港の事例より単価等を設定
		一般テナントの稼働率として90%を想定する		現時点での設定
		長期支払利息、配当源泉は、建物及び附属設備部分と特殊設備部分の総工事費の割合によって按分		一般的な考え方
管理費		人件費、一般管理費、維持費等を基に算定		
使用料	特殊設備	特殊設備使用料は、家賃及び管理費の積算方法と同じ考え方に基づいて算定		
	有料待合室	その他、有料待合室の使用料を見込む		旅客需要の伸びに連動すると想定
	国際線施設	国際線1便あたりの施設使用料 10,000円 × 年間100便		現時点での設定
直接費(水道光熱費)		年間の水道光熱費に航空会社及びテナントの負担割合を乗じた額を徴収		
その他	広告料	広告料単価(500千円/面・年) × 50面 - 売上手数料(25%)		現時点での設定
	その他	その他の雑収入として、1,000円/m <sup>2</sup> ・年を見込む		他空港の事例より単価等を設定
国際線定期化促進補助金		年間700万円		現時点での設定

主な算定表

表-1 資金需要一覧

(千円)

区分	金額	
建設工事費	本体及び付帯工事費(外構含む)	5,119,000
	特殊設備	218,000
	計	5,337,000
設計監理料	設計料	195,000
	監理料	70,000
	計	265,000
消費税	(建設工事費+設計管理費) × 5%	136,000
不動産取得税	建設工事費 × 80% × 4%	171,000
投資額		5,909,000
開業前経費(建設期間中の利息を含む)		538,000
運転資金		79,000
合計		6,526,000

※平成24年度までに還付される消費税を除く

表-2 資金調達計画

(千円)

区分	金額
資本金	1,680,000
国際線施設整備費補助金	346,000
長期借入金	4,500,000
合計	6,526,000

【 損益収支表 】

(千円)

年次	H20(2008)	H21(2009)	H22(2010)	H23(2011)	H24(2012)	H25(2013)	H26(2014)	H27(2015)	H28(2016)	H29(2017)	H30(2018)	H31(2019)	H32(2020)	H33(2021)	H34(2022)	H35(2023)	H36(2024)	H37(2025)	H38(2026)	H39(2027)
項目名 (開業後:年目)	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
営業収入計	0	0	0	0	0	780,880	783,779	786,618	789,517	792,356	795,255	798,093	800,993	803,830	806,730	809,568	812,467	815,306	818,205	821,044
家賃収入	0	0	0	0	0	407,268	409,674	412,030	414,436	416,792	419,198	421,553	423,960	426,314	428,721	431,076	433,482	435,838	438,244	440,600
管理費収入	0	0	0	0	0	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046	258,046
施設使用料収入	0	0	0	0	0	53,738	53,786	53,833	53,881	53,928	53,976	54,023	54,071	54,118	54,166	54,213	54,261	54,308	54,356	54,403
広告料収入	0	0	0	0	0	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750	18,750
その他収入	0	0	0	0	0	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139	12,139
直接費収入	0	0	0	0	0	30,939	31,384	31,820	32,265	32,701	33,146	33,582	34,027	34,463	34,908	35,344	35,789	36,225	36,670	37,106
営業費用合計	0	44,943	52,435	72,600	76,805	701,100	702,111	703,128	704,154	705,186	701,511	702,560	703,616	681,574	682,645	675,332	676,420	677,517	678,622	679,735
一般管理費	0	42,440	51,145	72,116	76,515	159,650	160,398	161,152	161,915	162,685	163,463	164,249	165,042	165,844	166,653	167,471	168,296	169,130	169,972	170,823
維持費	0	0	0	0	0	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738	132,738
減価償却費	0	2,504	1,290	484	290	246,738	246,738	246,738	246,738	246,738	242,022	242,022	242,022	218,915	218,915	210,521	210,521	210,521	210,521	210,521
保険料	0	0	0	0	0	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449	9,449
租税公課	0	0	0	0	0	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746	62,746
借地料	0	0	0	0	0	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693	5,693
水道光熱費	0	0	0	0	0	84,086	84,349	84,612	84,875	85,137	85,400	85,663	85,926	86,189	86,451	86,714	86,977	87,240	87,503	87,765
営業損益	0	-44,943	-52,435	-72,600	-76,805	79,780	81,669	83,490	85,363	87,170	93,744	95,534	97,377	122,257	124,085	134,237	136,047	137,789	139,583	141,309
営業外収益	0	143	76	162	16	7016	7075	7067	7061	7056	7054	7054	7056	7055	7051	7049	7046	7045	7044	7044
受取利息等	0	143	76	162	16	16	75	67	61	56	54	54	56	55	51	49	46	45	44	44
国際線定期化促進補助金	0	0	0	0	0	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
営業外費用	19	115	115	47,665	67,710	112,786	108,204	101,741	95,277	88,813	50,834	46,275	41,717	37,158	32,599	28,041	23,482	18,924	14,365	9,806
支払利息	0	0	0	47,550	67,500	80,318	75,736	69,272	62,808	56,345	50,834	46,275	41,717	37,158	32,599	28,041	23,482	18,924	14,365	9,806
長期借入金支払利息	0	0	0	47,550	67,500	80,318	75,736	69,272	62,808	56,345	50,834	46,275	41,717	37,158	32,599	28,041	23,482	18,924	14,365	9,806
短期借入金支払利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰延資産償却	19	115	115	115	210	32,469	32,469	32,469	32,469	32,469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経常損益	-19	-44,915	-52,474	-120,102	-144,499	-25,990	-19,460	-11,184	-2,853	5,413	49,965	56,313	62,717	92,154	98,537	113,245	119,611	125,911	132,262	138,547
法人税等充当額	50	1,289	3,220	4,310	4,310	4,929	4,942	4,955	4,967	4,980	5,171	5,183	31,537	44,024	46,718	52,947	55,634	58,291	60,972	63,624
税引後利益	-69	-46,203	-55,694	-124,412	-148,809	-30,919	-24,403	-16,138	-7,820	433	44,794	51,130	31,180	48,130	51,819	60,298	63,977	67,619	71,290	74,923
累積経常損益	-19	-44,934	-97,407	-217,510	-362,009	-387,999	-407,459	-418,643	-421,496	-416,083	-366,118	-309,805	-247,089	-154,935	-56,398	56,847	176,458	302,369	434,631	573,178

## 【 資金収支表 】

(千円)

項目名	年次					H25(2013) H26(2014) H27(2015) H28(2016) H29(2017) H30(2018) H31(2019) H32(2020) H33(2021) H34(2022) H35(2023) H36(2024) H37(2025) H38(2026) H39(2027)														
	(開業後:年目)	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
収入計	156,950	449,027	966,285	2,975,402	3,173,191	463,086	627,890	597,520	575,469	561,671	555,049	565,262	555,526	539,633	527,430	515,310	506,870	502,073	500,946	503,451
資本金	157,000	338,000	640,000	545,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
国際線施設整備費補助金	0	0	0	154,400	192,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
税引後利益	-69	-46,203	-55,694	-124,412	-148,809	-30,919	-24,403	-16,138	-7,820	433	44,794	51,130	31,180	48,130	51,819	60,298	63,977	67,619	71,290	74,923
減価償却費	0	2,504	1,290	484	290	246,738	246,738	246,738	246,738	246,738	242,022	242,022	242,022	218,915	218,915	210,521	210,521	210,521	210,521	210,521
繰延資産償却	19	115	115	115	210	32,469	32,469	32,469	32,469	32,469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
消費税還付	0	0	2,220	6,210	135,945	135,738	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入金	0	0	0	1,585,000	2,915,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
短期借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前年度繰越金	0	154,611	378,354	808,606	78,555	79,061	373,086	334,452	304,082	282,031	268,233	272,111	282,324	272,588	256,695	244,492	232,372	223,932	219,135	218,008
支出計	156,950	449,027	966,285	2,975,402	3,173,191	463,086	627,890	597,520	575,469	561,671	555,049	565,262	555,526	539,633	527,430	515,310	506,870	502,073	500,946	503,451
投資	0	46,620	130,410	2,854,845	3,021,279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借入金返済	0	0	0	0	0	90,000	293,438	293,438	293,438	293,438	282,938	282,938	282,938	282,938	282,938	282,938	282,938	282,938	282,938	282,938
短期借入金返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開業前経費	2,338	24,052	27,269	42,002	72,852	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
配当金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,400
次年度繰越金	154,611	378,354	808,606	78,555	79,061	373,086	334,452	304,082	282,031	268,233	272,111	282,324	272,588	256,695	244,492	232,372	223,932	219,135	218,008	170,113
資産合計	157,039	451,097	1,033,034	3,038,622	5,804,812	5,672,606	5,354,765	5,045,189	4,743,931	4,450,926	4,212,782	3,980,974	3,729,216	3,494,408	3,263,289	3,040,649	2,821,688	2,606,370	2,394,722	2,136,306
流動資産	154,611	378,354	808,606	78,555	79,061	373,086	334,452	304,082	282,031	268,233	272,111	282,324	272,588	256,695	244,492	232,372	223,932	219,135	218,008	170,113
固定資産	900	49,714	176,614	2,870,365	5,563,409	5,169,646	4,922,908	4,676,170	4,429,432	4,182,694	3,940,672	3,698,650	3,456,628	3,237,713	3,018,798	2,808,277	2,597,756	2,387,235	2,176,714	1,966,193
繰延資産	1,528	23,029	47,814	89,701	162,343	129,874	97,406	64,937	32,469	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債資本合計	157,039	451,097	1,033,034	3,038,622	5,804,812	5,672,606	5,354,765	5,045,189	4,743,931	4,450,926	4,212,782	3,980,974	3,729,216	3,494,408	3,263,289	3,040,649	2,821,688	2,606,370	2,394,722	2,136,306
負債計	108	2,369	0	1,585,000	4,500,000	4,410,000	4,116,562	3,823,124	3,529,686	3,236,248	2,953,310	2,670,372	2,387,434	2,104,496	1,821,558	1,538,620	1,255,682	972,744	689,806	406,868
流動負債	108	2,369	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定負債	0	0	0	1,585,000	4,500,000	4,410,000	4,116,562	3,823,124	3,529,686	3,236,248	2,953,310	2,670,372	2,387,434	2,104,496	1,821,558	1,538,620	1,255,682	972,744	689,806	406,868
長期借入金残	0	0	0	1,585,000	4,500,000	4,410,000	4,116,562	3,823,124	3,529,686	3,236,248	2,953,310	2,670,372	2,387,434	2,104,496	1,821,558	1,538,620	1,255,682	972,744	689,806	406,868
純資産	156,931	448,727	1,033,034	1,453,622	1,304,812	1,262,606	1,238,203	1,222,065	1,214,245	1,214,678	1,259,472	1,310,602	1,341,782	1,389,912	1,441,731	1,502,029	1,566,006	1,633,626	1,704,916	1,729,438
資本金	157,000	495,000	1,135,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000	1,680,000
利益準備金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,040
利益剰余金	-69	-46,273	-101,966	-226,378	-375,188	-417,394	-441,797	-457,935	-465,755	-465,322	-420,528	-369,398	-338,218	-290,088	-238,269	-177,971	-113,994	-46,374	24,916	44,398
(発行済株式総数)	3,140	9,900	22,700	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600	33,600
(1株当たり純資産額)	50	45	46	43	39	38	37	36	36	36	37	39	40	41	43	45	47	49	51	51
開業後の国内航空旅客需要予測値(千人)						2,041	2,088	2,134	2,181	2,227	2,274	2,320	2,367	2,413	2,460	2,506	2,553	2,599	2,646	2,692