

# カフェ・ミニショップ運営の見直しについて

# カフェ・ミニショップ運営の見直しについて

## 【見直しのポイント】

- マンションオープン当初からの環境変化、アンケート調査から伺える利用頻度や利用内容、費用対効果等を考慮して、カフェ・ミニショップの運営方法の変更を提案いたしたい。
- カフェ・ミニショップは、多くの方が利用されているので、今後も継続していくものの、販売委託方法を現行の『対面方式』から『自動販売機方式』に変更することといたしたい。
- このことによって、年間5百万円程度のコストを削減することが可能となる。
- 自動販売機方式は、商品提供が限定的となるが、ニーズのある商品の提供に努めていきたい。
- なお、削減コストの運用方法については、今後の検討課題といたしたい。

# 1 環境変化と今までの改善施策の経緯①

## (1) マンション周辺の小売業における環境の変化

- ・マンション新築時（2009年）以降、マンションの最寄りには、日用品を購入できる店舗が開店・営業している。
  - セブンイレブン
  - クリエイトS・D
  - マツモトキヨシ
  - ドン・キホーテ
  - パサージオ
- ・その他、日用品を購入できる店舗が多数営業している。
  - ファミリーマート
  - アコレ
  - ローソンストア100

# 1 環境変化と今までの改善施策の経緯②

## (2) カフェ・ミニショップにおける改善施策の経緯

■ カフェ・ミニショップについては、オープン当初から種々検討・見直しを図ってきている。

年	施策	運営会社の対応
2010年（第1期）	酒類の販売開始	▼第5期 焼き立てパンの値引き、文房具の販売、季節限定メニューの販売、水のケース売り、世界のビールフェア、野菜販売イベント（マルシェ）の開催  ▼第11期 キャンペーンチラシを毎月掲示する、20時閉店を試験的に実施
2011年（第2期）	運営費用減額（425,000円/月→405,000円/月）	
2014年（第5期）	ミニショップの運営について検討する分科会設置 運営会社との交渉	
2015年（第6期）	売上金額の3%が管理組合に還元されることが決定	
2018年（第9期）	フードメニューのリニューアル	
2020年（第11期）	住民アンケートの実施、自動販売機導入検討 運営会社との交渉	

## 2 現状分析

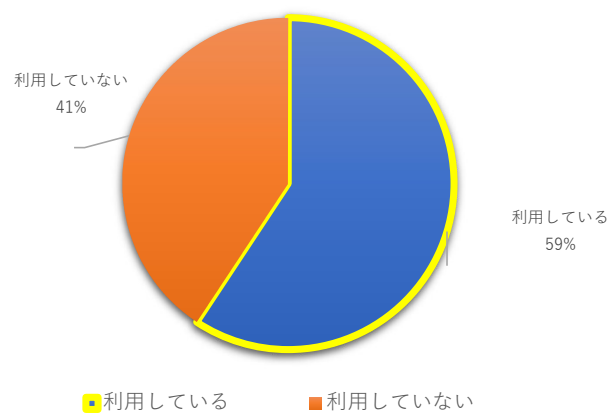
### (1) 利用状況

第11期のアンケート調査及び売り上げ実績からは、以下のような利用状況を確認することができる。

利用している	利用していない
236人	162人

回答率53.9%  
(398/738戸)

カフェ・ミニショップを利用している？



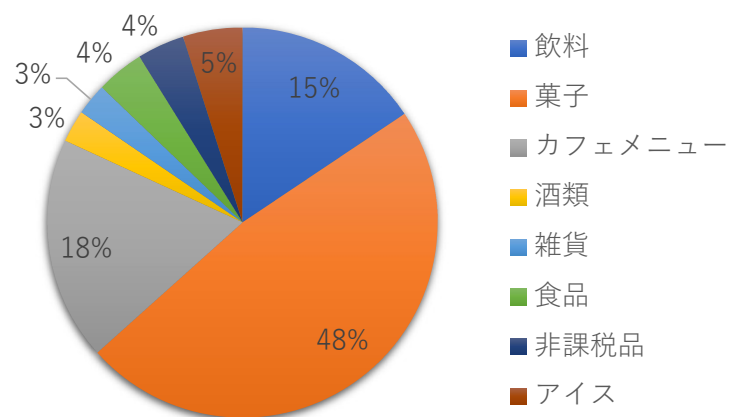
- ★週で利用すると回答した方の平均値 週1.8回 (回答件数56件)
- ★月で利用すると回答した方の平均値 月1.8回 (回答件数190件)

## 2 現状分析

### (2) 購入品目（実績）2020年8月～2021年8月の平均月間品目別購入点数

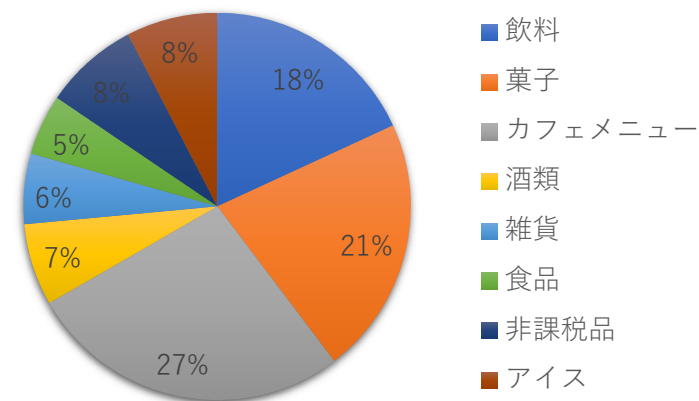
運営会社から売上実績に基づく購入点数

品目	月間平均購入数
飲料	556
菓子	1702
カフェメニュー	659
酒類	95
雑貨	94
食品	142
非課税品	139
アイス	176



運営会社からの売上実績に基づく売上金額

品目	月間平均売上額
飲料	63,289
菓子	75,300
カフェメニュー	94,332
酒類	23,892
雑貨	20,520
食品	17,764
非課税品	27,592
アイス	26,579



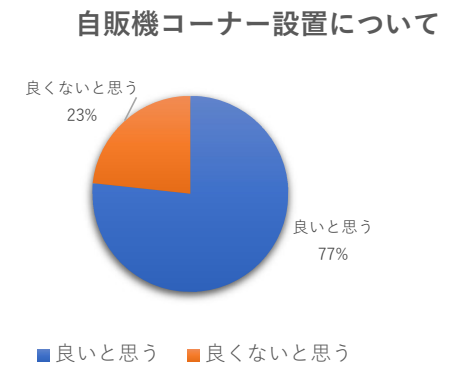
## 2 現状分析

### (3) 自動販売機導入への賛否

アンケート回答者の7割が自動販売機設置に賛成している。

自販機コーナーにすることについて

良いと思う	良くないと思う
297	90



### (4) 変更のメリット・デメリット（アンケート調査の主なご意見）

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"><li>コスト削減（年間約500万円）</li><li>24時間対応が可能</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>提供商品が限定的</li><li>カフェメニュー、日用品、酒類、切手・ゴミ券、文房具等、提供できない商品がある</li><li>無人化に伴うイタズラ等のリスクが高くなる</li><li>マンションの“売り（付加価値）”の損失となる可能性がある</li></ul>

## (5) カフェ・ミニショップに関わる管理費収支と売上高の推移

運営委託費は、年間約5百万円で横ばいであるが、売上高は年々減少傾向にある。

(単位：千円)

期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
年		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
収入	還元金	-	-	-	-	-	-	171	161	144	135	124
	計	-	-	-	-	-	-	171	161	144	135	124
支出	運営委託費	5,578	5,355	5,166	5,103	5,212	5,248	5,248	5,248	5,248	5,273	5,346
	減価償却費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	備用品費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	154	0	92	0
	水道光熱費	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660
	計	6,238	6,015	5,826	5,763	5,872	5,908	5,908	6,062	5,908	6,025	6,006
差引		△6,238	△6,015	△5,826	△5,763	△5,872	△5,908	△5,737	△5,901	△5,764	△5,890	△5,882
累計		△6,238	△12,253	△18,079	△23,842	△29,714	△35,622	△41,359	△47,260	△53,024	△58,914	△64,796
売上高		3,556	4,076	5,619	6,273	5,704	5,554	5,709	5,386	4,830	4,512	4,138

注) ・水道光熱費は、個メーターがないため理論値

・ミニショップ内備品はマンション売主からの寄贈の為、現在費用が発生していない。今後の更新(買換)は管理組合負担となる。



# 3 運営方法の見直しについて

## (1) コスト削減施策

■ これらの経緯、実態調査、費用対効果等を考慮して、販売方法を現行の『対面方式』から案(2)の『自動販売機方式』に変更したい。

⇒ コスト削減は、年間5百万円程度

■ 自動販売機方式は、商品の提供が限定的となるが、住民からニーズのある商品の提供にできるだけ努めていきたい。

⇒ 生鮮宅配による食材の提供サービスを試験導入したい。(アンケート調査では約4割が利用すると回答)

項目	現行	案(1)	案(2)
販売方式	対面	対面	自動販売機
年間運営委託費(千円)	5,346	3,846	—
取扱商品	飲料、菓子、カフェメニュー、酒類、雑貨類(文房具・洗剤)、食品(調味料)、非課税品(ゴミ券、切手はがき)、アイス	菓子、カフェメニュー、雑貨類(文房具・洗剤)、非課税品(ゴミ券、切手はがき)	飲料、食品(カップ麺、パン、菓子)、アイス、豆挽コーヒー
営業時間	9:00~19:00	11:30~17:30	24時間
年間コスト削減額(千円)	—	△1,500	△5,000
評価		<ul style="list-style-type: none"><li>・コスト削減効果有り</li><li>・営業時間の短縮</li><li>・商品アイテムが絞られる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・コスト削減効果が大きい</li><li>・24時間対応可能</li><li>・さらに商品アイテムが絞られる</li></ul>

+

生鮮宅配による食材の提供サービス

# 3 運営方法の見直しについて

## (2) 運営会社の選定

### ア 株式会社八洋(自動販売機～飲料、アイス、フード)

#### (ア) 選定理由

- ① 現在マンションに設置されている飲料自動販売機の運営会社であること  
(雑収入：自動販売機設置諸経費 第11期(2020年)実績額 832,199円)
- ② 飲料自販機は、メーカー5社150種類以上の商品の中から人気(=ニーズ)の高い品揃えが可能
- ③ フード自販機は、災害発生時に備蓄対応として自販機内商品の無償提供が可能
- ④ フード自販機の初期費用はかからず、運用費は電気料金のみ

#### (イ) 会社概要 (ホームページより)

資本金：6,800万円 (グループ会社含む)

創業年月日：1977 (S52) 年4月1日

事業内容：自動販売機による清涼飲料・食品の販売、自動販売機の管理及び設置・メンテナンス

売上高：386億円 (グループ会社含む)

事業所数：首都圏を中心に23事業所

# 3 運営方法の見直しについて

## (2) 運営会社の選定

### イ コカ・コーラ ボトラーズジャパン株式会社(豆挽コーヒー)

#### (ア) 選定理由

- ① ミニショップで提供されているコーヒーと同等のものが提供できる
- ② フレーバーコーヒー等にも対応している
- ③ 電子マネーや専用アプリに対応しており、様々なニーズに応えられる
- ④ 初期費用はかからず、手数料収入がある。管理組合は電気代のみ負担。

#### (イ) 会社概要 (ホームページより)

資本金：1億円

創業年月日：2001 (H13) 年6月29日

事業内容：清涼飲料水の製造、加工および販売

売上高：7,920億円

事業所数：全国約330事業所

# 3 運営方法の見直しについて

## (2) 運営会社の選定

### ウ クックパッド株式会社（生鮮宅配サービス）

#### (ア) 選定理由

- ① 国内認知度が高い
- ② スマホアプリから食材の注文ができ、搬送は受付翌日の8時～12時、受取は12時～翌日8時まで
- ③ 食材は、生産者や市場から直接届けられ、送料は無料

#### (イ) 会社概要（ホームページより）

資本金：52億86百万円

創業年月日：1997（H9）年10月1日

事業内容：毎日の料理を楽しむ事業 料理レシピ投稿・検索サービス「クックパッド」、  
クックパッドマート、CookpadTV

売上収益：110億円（2020年12月期）

# 3 運営方法の見直しについて

## (3) 自動販売機の具体的な提案内容

### ア (株)八洋提案

#### ■飲料系



#### 【特徴】

- ・ 定価より値引きして販売
- ・ 売れ筋に応じたラインナップ
- ・ 電子マネー対応
- ・ 月額費用：電気料金2,000円～2,500円/台

#### ■フード系

フードベンダー100 (F100)

- ・ 扱い商品数は、全部で200種類以上!
- ・ 商品フェイスは決めないで、毎日入れ替わるので楽しみがこぼれ!
- ・ 今度は、「何が入ったかな!」と、楽しみに思っただけの自動販売機を演出中!

フードベンダー100は、カップ麺からゼリー、3100円均一と言ったのびのびの自販機です。食べ物自販機で、100円均一と言うのは、"他にはないサービス"です。

自販機の導入イメージ

商品フェイス①	商品フェイス②

100円均一の食品自販機!



#### 【特徴】

- ・ カップ麺、パン、お菓子などの種類が豊富
- ・ 災害対応（非常食糧となる）
- ・ 電子マネー対応不可
- ・ 月額費用：電気料金2,000円～2,500円/台

# 3 運営方法の見直しについて

## ア (株)八洋提案

### ■アイス系



### 【特徴】

- ・ 森永乳業のアイス専用自動販売機
- ・ 定価から20円引き
- ・ 電子マネー対応不可
- ・ 月額費用：電気料金4,000円/台

### ※ご参考

「(株)八洋について」  
当マンションの自動販売機は、竣工時に売主が契約したネオス(株)が導入されていましたが、第9期において販売価格や品揃え、管理組合への手数料等を比較検討した結果、(株)八洋の自動販売機が導入されました。



設置されている自動販売機

# 3 運営方法の見直しについて

## イ コカ・コーラ ボトラーズジャパン(株)提案

### ■豆挽きコーヒー

いつもの空間を、行きつけのカフェに。  
シースルー型カップ式自動販売機 ジョージア・カフェ

バラエティ豊かなメニューと、  
味のカスタマイズが可能  
自分好みのコーヒーをこの1台で

- 厳選された  
上質なコーヒー豆  
最新のプロセスで焙煎し、  
豆の風味を最大限に引き出す  
コーヒーを厳選し、大切に焙煎
- 一杯ずつ  
ペーパードリップ  
一客ずつ淹れて、  
ペーパーフィルターで  
豆の風味を最大限に引き出す  
淹れ、淹れ
- 充実したカフェメニュー  
ブレンドコーヒー、アメリカンコーヒー、  
ストロングコーヒー、カフェラテ、  
カフェモカ、キャラメルマキアート、  
カフェオレなど、全メニューが揃っています
- 選べる  
カップサイズ  
レギュラー・ラージサイズ
- カスタマイズ機能  
コーヒーの濃さや砂糖、  
ミルクの量、  
ミルクの種類など、  
自分好みのコーヒーを  
淹れたいメニューが  
選べます

#### 【特徴】

- ・豆から挽いたコーヒーが飲める
- ・フレーバー対応（抹茶、キャラメル）
- ・通常価格から10円引き
- ・電子マネー、専用アプリ「Coke ON」対応
- ・手数料有り（売り上げの7%）
- ・月額費用：2～3,000円/台

挽きたて 淹れたて  
本格コーヒーをお楽しみください

**GEORGIA.CAFE** レギュラー ¥110 ~ ラージ ¥160

レギュラーコーヒー Regular Coffee		フレーバーコーヒー Flavored Coffee	
ブレンドコーヒー BLEND COFFEE	レギュラー ¥110 ラージ ¥160	カフェモカ CAFE MOCHA	レギュラー ¥130 ラージ ¥180
アメリカンコーヒー AMERICAN COFFEE	レギュラー ¥110 ラージ ¥160	クリーミーカフェラテ CREAMY CAFE LATTE	レギュラー ¥130 ラージ ¥180
ストロングコーヒー STRONG COFFEE	レギュラー ¥110 ラージ ¥160	カフェラテ抹茶 CAFE LATTE MATCHA	レギュラー ¥130 ラージ ¥180
ココア Cocoa		キャラメルマキアート CARAMEL MACHIAATO	レギュラー ¥130 ラージ ¥180
ミルクココア MILK COCOA	レギュラー ¥110 ラージ ¥160		

メニュー例

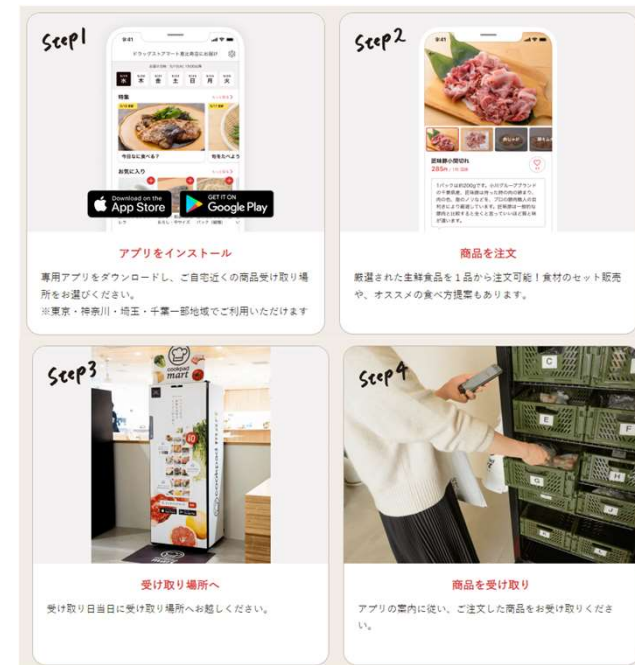
# 3 運営方法の見直しについて

## ウ クックパッド(株)提案



### 【特徴】

- ・ 「クックパッド」アプリと連携
- ・ 料金はアプリ内で決済
- ・ 搬送は受付翌日の8時～12時、受取は12時～翌日8時まで
- ・ 魚、肉、野菜などの生鮮食品やケーキ等の宅配
- ・ 一品からでも送料無料
- ・ 月額費用：0円（電気料金相当を管理組合へ支払）

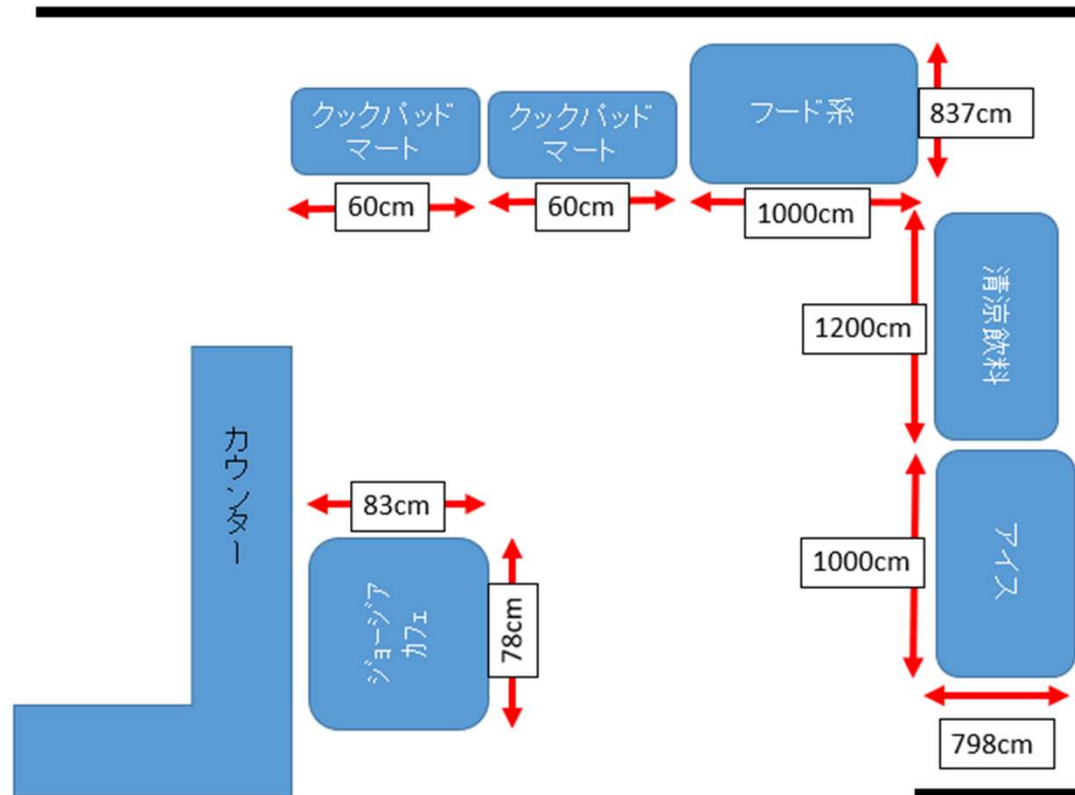




# 3 運営方法の見直しについて

## (4) レイアウト案

※売店閉鎖後の運用イメージ



※ミニショップ外にあるローテーブル・椅子は存続する。

# 3 運営方法の見直しについて

## (5) 自動販売機の運用スキーム

自動販売機の運営費用は、どのサービスも0円で提案を受けているため、自動販売機の電気料金のみで運用することとなる。

(単位：千円)

自販機コーナーにした場合		月額	備考
収入	販売手数料	4	対象…コカ・コーラ（売上7%、月間売上600本を想定）
	電気代補填	3	対象…クックパッド
	計	7	
支出	運営委託費	0	どのサービスも運営費0円で提案いただいています。
	水道光熱費	17	（内訳）※理論値となります 清涼飲料…5,000円 アイス…4,000円 フード（ナムコ）…2,000円 クックパッド…3,000円 コカ・コーラ…3,000円
	計	17	
差引		△10	

# 3 運営方法の見直しについて

## (6) カフェ・ミニショップにおける収支比較

- 支出を抑えることにより、年間5百万円程度の削減が可能となる。

### 【第11期（2020年）実績】

(単位：千円)

		第11期 年額
収入	還元金	124
	計	124
支出	運営委託費	5,346
	水道光熱費	660
	計	6,006
差 引		<b>△5,882</b>

### 【今回提案】

(単位：千円)

		年額
収入	自販機設置諸経費	84
	計	84
支出	運営委託費	0
	水道光熱費	204
	監視カメラレンタル費※	48
	計	252
差 引		<b>△168</b>

※6年契約にした場合の月額レンタル費で算出

## (7) 自動販売機導入におけるデメリットへの対応方

デメリット	対応方	
提供商品が限定的である	ゴミ券	受付カウンターで販売する
	カフェメニュー	豆挽コーヒーのみ提供可
	日用品、 文房具、切手は がき、駄菓子	対応不可
	酒類	未成年者の購入リスクを考慮して自販機での販売は行わない
	※ 新規商品	生鮮宅配による食材の提供サービスを試験導入する
無人化に伴うイタズラ等のリスクが高くなる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長谷工コミュニティとの管理委託契約に自販機コーナーの巡回を追加する</li> <li>・防犯カメラを設置する</li> </ul>	
ゴミや汚れ等環境衛生面が心配される	長谷工コミュニティとの管理委託契約に自販機コーナーの清掃を追加する (今回はサービスで追加していただきますが、汚れが酷かったり、ごみが散乱する状況が多発した場合は、他の清掃に影響が生じるため有償対応になる可能性がある)	
マンションの“売り（付加価値）”の損失となる可能性がある	<ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力が一つ減るのは事実ですが、価値観は個人によって違うので、付加価値の損失となるかどうか判断はできません</li> <li>・削減したコストはマンション全体の管理充実に活用し、マンション資産価値の維持・向上の一助としたい</li> </ul>	

# 4 削減コストの運用方法

## 年間5百万円程度の削減コストの運用方法例

### ①修繕積立金へ繰り入れる

長期修繕計画を参考にしつつ、将来不足することが懸念される場合は、修繕積立金へ繰り入れる。

### ②管理費会計にプールする

将来様々な費用が増加する可能性があることから、管理費にプールしておく。

(人件費、消費税改定、小修繕の増加、備品更新等)

### ③管理費を減額する

削減できた分、各戸の管理費を減額する。