

診断助言 証明書

中小企業診断士 初回登録

登録番号

住 所

氏 名

印

電話

上記の者は、下記のとおり、福島さくら農業協同組合の農産物直売所建設計画について、診断助言業務に携わり、診断助言したことを証明します。

令和2年 1月16日

記

1. 診断対象

福島さくら農業協同組合の新農産物直売所に係る立地環境、事業性、収支計画の妥当性について

2. 実施年月日

開始日 令和2年 1月13日

終了日 令和2年 1月15日

実施日数 3日間

3. 確認・助言事項

福島さくら農業協同組合の新農産物直売所に係る立地環境、事業性、収支計画等の妥当性について診断した。

4. 総評

立地環境、事業性、収支計画等は妥当なものと認めます。

5. 主な評価項目

(1) 立地環境（将来性のある立地であり、妥当と判断する）

○ 候補地は、JR 郡山駅から南西に約 6.5 km、車で約 20 分、「郡山カルチャーパーク」宮前駐車場及び宮前池の南側に位置する。

○ 「郡山カルチャーパーク」は、ドリームランド（遊園地）、プール、レストラン・土産

売店、カルチャーセンター（アリーナ、会議室）、屋内子どもの遊び場、創作広場、ゲートボール場を備えた、子供からお年寄りまで楽しめる市民の憩いの場で、近隣市町村からもの家族連れも多く訪れ年間 100 万人近い入場者がある。

○ 現況は農地で、南側を県道 47 号主要地方道郡山長沼線（郡山南インター線）が走り、東北自動車道郡山南 I.C 出口より 1.5 km、約 3 分の至近距離にあり、広域幹線道路国道 4 号線郡山バイパス等の道路との接続も良好で、広域からの誘客も可能な立地にある。

○ 候補地周辺は、郡山カルチャーパークの公園緑地や田畑が広がり人口の集積は少なく足元商圈は弱い、後背地の商圈は郡山市の郊外住宅地や中心市街地、ほか須賀川市の一部が含まれ比較的住宅の密集度が高く豊富なボリュームを有している。

(2) 事業性（競合店はヨークベニマルが中心であるが、地産地消の充実など JA の強みを発揮でき妥当と判断する）

○ 車の保有率は、軽を含めると 151%と高く、1 世帯に 1.5 台保有、軽乗用車の割合が増え、セカンドカーとして日常生活に欠かせない足となっている。

○ 1 人当りの所得は 137.0 万円で県平均を上回るが、全国平均を大きく下回る。県内では福島市に次ぐ第 2 位の所得レベルにある。

○ 郡山市の昼間人口指数は 105.1 の流入都市で、県経済の中核を為している。

○ 観光資源としては、温泉や歴史的・文化的遺産を有し、「ビッグパレットふくしま」「郡山ユラックス熱海」などのコンベンション施設、祭りや各種イベントなどに全国各地から年間 460 万人あまりの観光客が訪れている。

○ 候補地の西側を縦貫する東北自動車道の西側及び南側の地域に競合店は皆無である。競合店のほとんどが候補地の北東部、国道 4 号線・同バイパス、国道 49 号の幹線道路沿い及び郡山駅周辺に集中している。候補地の 1 km 圏には競合店はなく、1～3 km 圏に SM のヨークベニマル（2 店）と小型 SM 3 店、DS が立地、3～5 km 圏には 6 店のヨークベニマルと 3 店の小型 SM が、5～7 km 圏内に GMS のイトーヨーカドー、ザ・ビッグ（イオン）、ザ・モール（西友）と地元百貨店（うすい）の大型商業施設が集積している。競合店の半数以上がヨークベニマルで、郡山市本社で東北南部及び北関東でドミナント展開をしている。

(3) 収支計画（3 年目単黒・5 年目累積解消の計画であり、妥当と判断する）

○ 収支計画は、3 年目で単年度収支が黒字化し、5 年目で累積損失を解消する計画となっている。

○ 減価償却の概算は、46 百万円となっている。

○ 投資額 557 百万円の回収は、8 年目となっている。

○ 添付資料 事業収支計画

添付資料

■事業収支計画

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
販売額	700,000	770,000	845,000	930,000	1,000,000
農産物委託品	370,000	401,300	439,550	483,700	520,000
(うち加工品)	(26,310)	(34,200)	(43,940)	(48,360)	(52,000)
買取品	287,000	315,700	346,450	381,300	410,000
飲食等販売	43,000	53,000	59,000	65,000	70,000
収入計	133,250	146,124	160,059	175,876	188,900
農産物委託品	66,600	72,234	79,119	87,066	93,600
(うち加工品)	(4,736)	(6,156)	(7,909)	(8,705)	(9,360)
買取品	57,400	63,140	69,290	76,280	82,000
飲食等販売	6,450	7,950	8,850	9,750	10,500
雑収入	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800
支出計	171,356	154,275	155,597	157,124	158,660
人件費	61,600	62,216	62,838	63,485	64,101
間接費	16,100	16,400	16,700	17,000	17,300
業務費	48,443	49,042	49,442	50,042	50,642
減価償却費	45,213	26,617	26,617	26,617	26,617
単年度収支	-38,106	-8,151	4,462	18,752	30,240
累計損益	-38,106	-46,257	-41,795	-23,043	7,197

当期利益計上	3年度
累積赤字解消	5年度