

5 損益分岐点

■ 営業利益の算出方法①

◇営業利益の対象とする管理区分

対象とする管理区分は、地域振興施設
(農産物直売施設、物産品販売施設、飲食施設等)とした。

◇利用者数

予測される利用者数を67.8万人/年とした。

◇算出諸元

≫売上高＝年間総利用者×購買割合×客単価

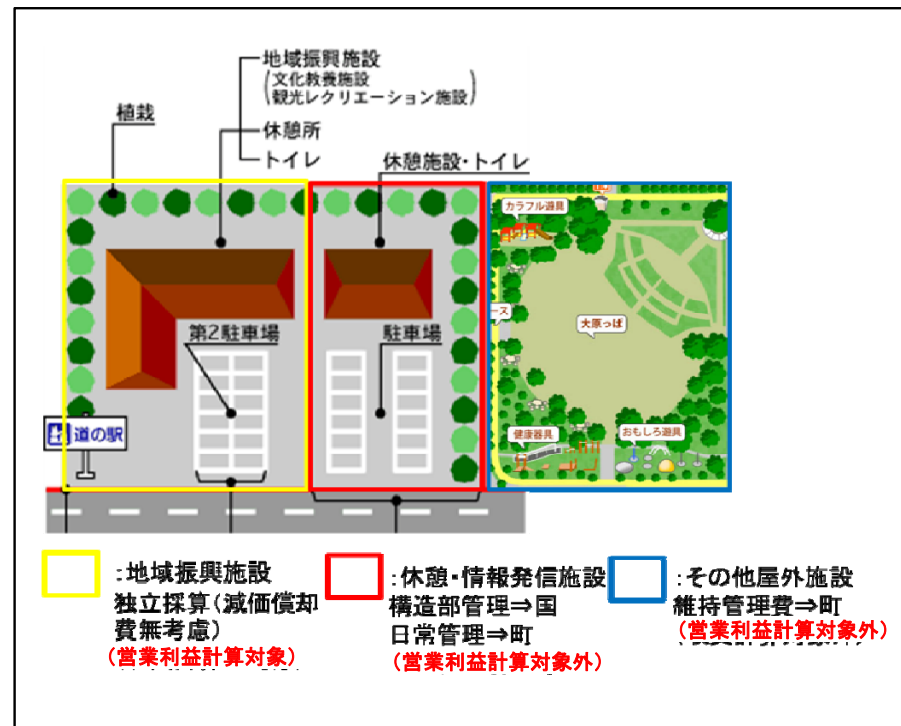
- ・収益施設別に売上高を算出
- ・収益施設別の購買比率は、近傍の類似道の駅の実績を参考に設定
- ・客単価は、「農林水産政策研究第16号(2009)」、「日本金融公庫」の文献より設定
- ・会議室、農業体験施設等の利用料やイベント収入、自動販売機収入は考慮しない。

≫売上げ総利益

- ・各施設の管理運営方式及び手数料等の率設定
農産物直売:委託販売(手数料:10%)
物産品販売:委託販売(手数料:20%)
飲食提供:直営
(飲食の売上から食材原価40%を除く。)

≫販売費及び一般管理費は、他事例を参考に設定

≫施設使用料(指定管理者からの)は考慮しない。



5 損益分岐点

■ 営業利益の算出方法②

売上高の算出方法

収益施設	売上高の算出方法
	(利用者数×購買率×客単価(※1))
直売施設	利用者数の約25%が消費するものと想定
物販施設	利用者数の約50%が消費するものと想定
飲食施設	利用者数の約15%が消費するものと想定
軽食施設	利用者数の約10%が消費するものと想定

※同一人が直売施設や飲食施設など、複数の施設で消費行動をとるケースが想定されるが、便宜上、1人1施設の利用として算出

利用者のケース別売上高

利用者数	67.8万人	
収益項目	金額	算定方法※1
	(千円)	(客単価×利用者数)
直売施設	177,975	利用者数の約25%が消費 1,050円/人×67.8万人×0.25
物販施設	355,950	利用者数の約50%が消費 1,050円/人×67.8万人×0.5
飲食施設	96,615	利用者数の約15%が消費 950円/人×67.8万人×0.15
軽食施設	40,002	利用者数の約10%が消費 590円/人×67.8万人×0.1
総売上高	670,542千円	

売上げ総利益の算出

＜条件＞・各施設の管理運営方式及び手数料等の率設定

農産物直売:委託販売(手数料:10%)

物産品販売:委託販売(手数料:20%)

飲食提供:直営(食材原価:40%)

売上げ総利益

科目	金額(千円)	備考
	67.8万人	
売上高(A)	670,542	
直売施設	177,975	直販売
物販施設	355,950	
飲食施設	96,615	
軽食施設	40,002	
売上原価(B)	499,584	
直売施設	160,178	売上×90%(手数料10%)
物販施設	284,760	売上×80%(手数料20%)
飲食施設	38,646	売上×40%
軽食施設	16,001	売上×40%
売上総利益(A-B)	170,958	

販売費及び一般管理費の算出

科目	金額(千円)	備考
	67.8万人	
販売費及び一般管理費(C)	192,130	
人件費	100,851	要員計画による
広告宣伝費	3,240	270千円×12か月(類似道の駅の実績値を参考)
通信費・交通費	7,564	人件費×7.5%(類似道の駅の実績値を参考)
業務委託費	23,665	9.5千円/㎡(類似道の駅の実績値を参考)
保険料	4,982	2千円/㎡(類似道の駅の実績値を参考)
水道光熱費	32,383	13千円/㎡(類似道の駅の実績値を参考)
備品・消耗品費	12,606	人件費×12.5%(類似道の駅の実績値を参考)
その他の費用	6,840	570千円×12か月(類似道の駅の実績値を参考)

5 損益分岐点

■ 営業利益のケーススタディ

科目	金額(千円)
利用者数	67.8万人
売上高(千円)	670,542
売上総利益(千円)	170,958
販売費及び一般管理費(千円)	192,130
営業利益(千円)	-21,173

農産物直売の販売手数料を10%、物産品販売の販売手数料を20%とした場合では、営業利益がマイナスとなってしまうため、販売手数料率を変えてケーススタディを行った。



町内農家からの出荷量を花野果市場と同程度に確保できるよう、農産物直売の販売手数料を花野果市場と同様の10%とする。

			年間利用者数
ケース 売上総利益の (千円)	売上原価・直売施設	売上原価・物販施設	67.8万人
	90% (手数料10%)	80% (手数料20%)	-21,173
		75% (手数料25%)	-3,375
		70% (手数料30%)	14,422

←ケース1の営業利益

←ケース2の営業利益

←ケース3の営業利益

■ 休憩・情報発信施設、屋外施設(公園等)の維持管理費

休憩・情報発信施設の維持管理費

科目	金額(千円)	備考
販売費及び一般管理費(C)	11,466	
業務委託費	4,446	9.5千円/㎡(類似道の駅の実績値を参考)
保険料	936	2千円/㎡(類似道の駅の実績値を参考)
水道光熱費	6,084	13千円/㎡(類似道の駅の実績値を参考)

休憩施設、情報発信施設の維持管理費を年間約1,150万円と想定

休憩・情報発信施設の維持管理費

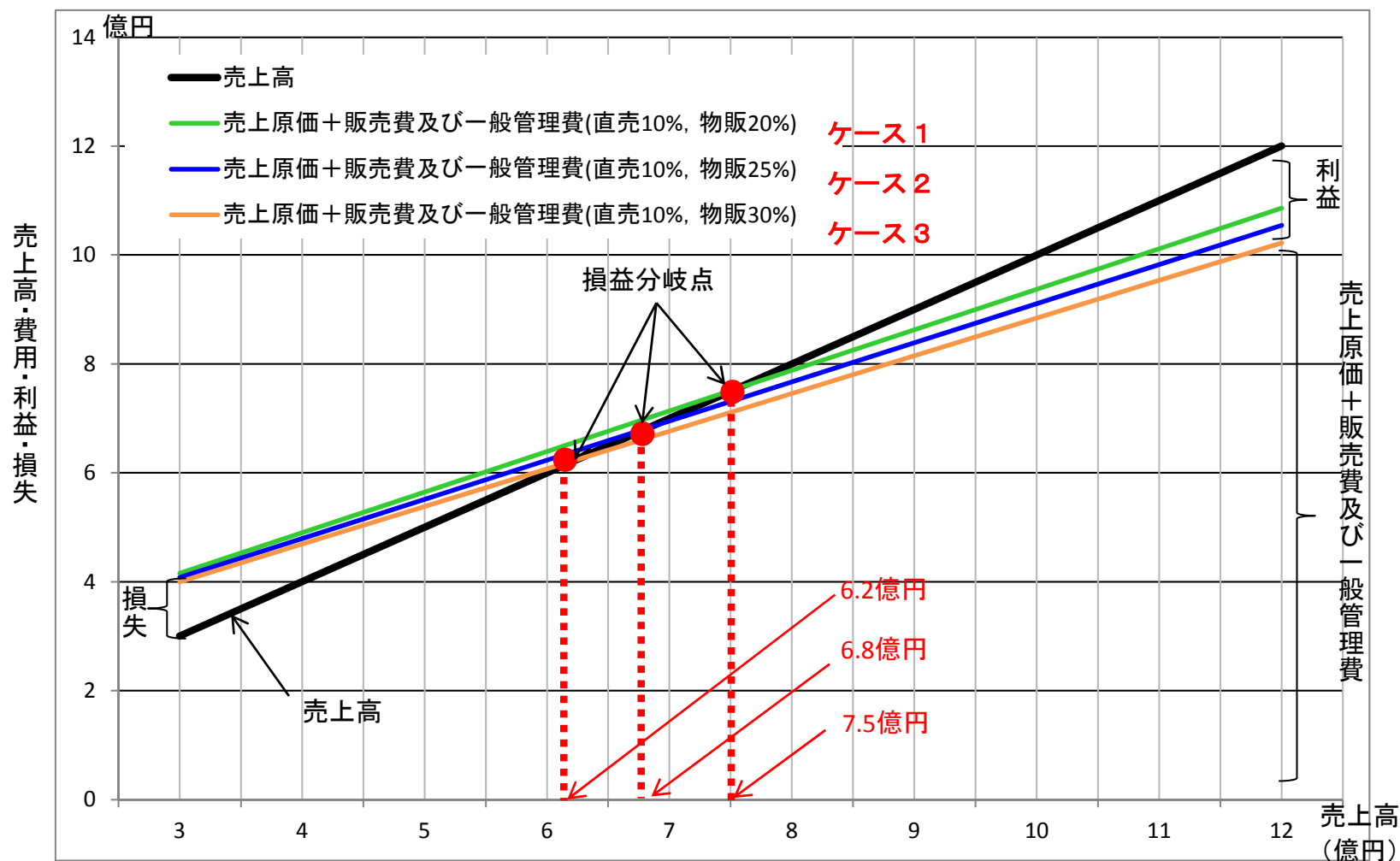
科目	金額(千円)	備考
販売費及び一般管理費(C)	18,585	
業務委託費	18,585	1.5千円/㎡(他事例の実績による)

屋外施設(公園等)に関する維持管理費を年間約1,860万円と想定

5 損益分岐点

■ 損益分岐点(地域連携施設のみを対象)

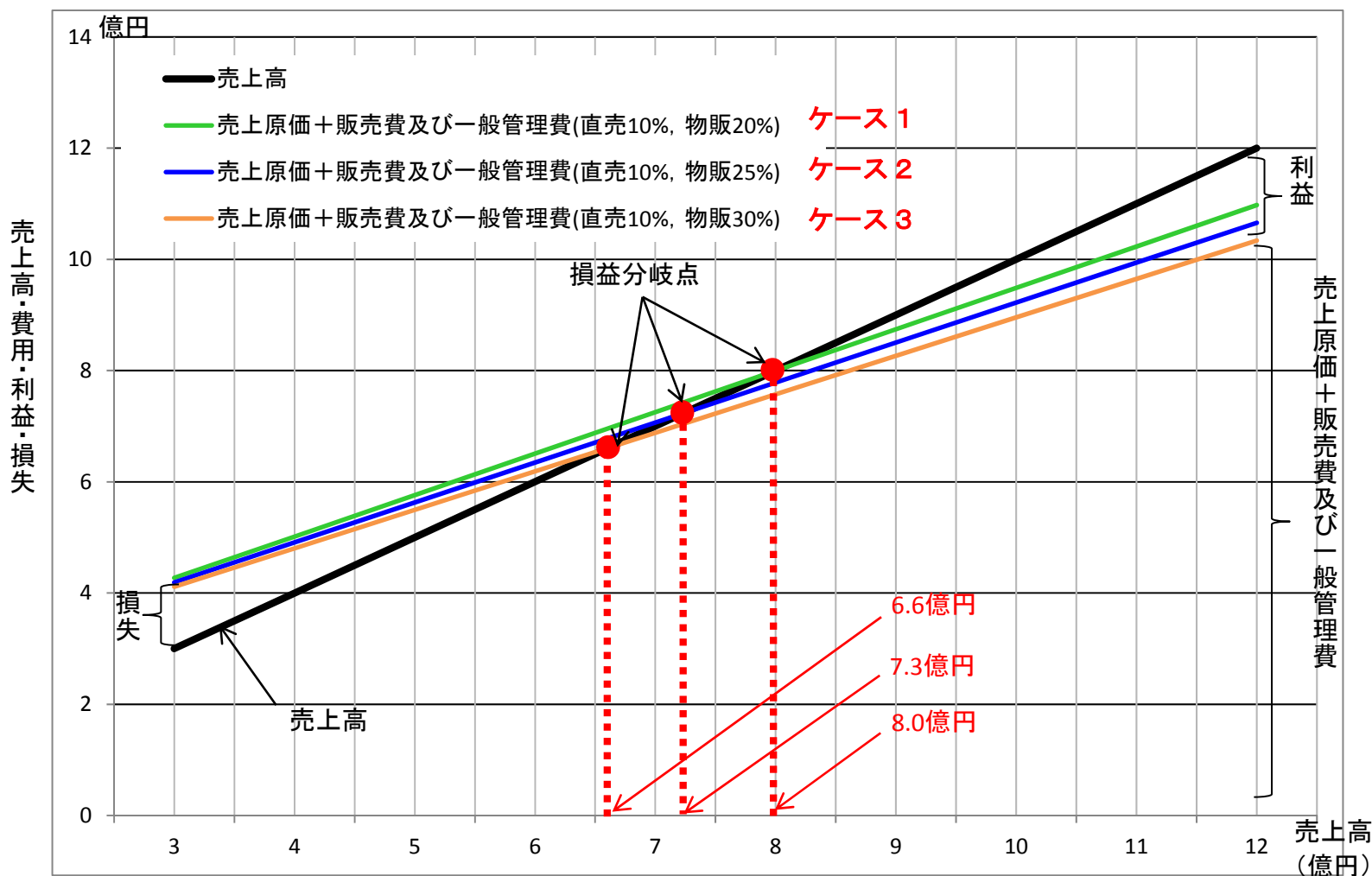
- ・ケース1: 損益分岐点の売上高**7.5億円**、必要な利用者数約**76万人**／年
- ・ケース2: 損益分岐点の売上高**6.8億円**、必要な利用者数約**69万人**／年
- ・ケース3: 損益分岐点の売上高**6.2億円**、必要な利用者数約**63万人**／年



5 損益分岐点

■ 損益分岐点(地域連携施設＋休憩・情報発信施設を対象)

- ・ケース1: 損益分岐点の売上高**8.0億円**、必要な利用者数約**81万人**／年
- ・ケース2: 損益分岐点の売上高**7.3億円**、必要な利用者数約**73万人**／年
- ・ケース3: 損益分岐点の売上高**6.6億円**、必要な利用者数約**67万人**／年



5 損益分岐点

■ 損益分岐点(地域連携施設＋休憩・情報発信施設＋屋外施設(公園等)を対象)

- ・ケース1: 損益分岐点の売上高**8.7億円**、必要な利用者数約**88万人**／年
- ・ケース2: 損益分岐点の売上高**7.9億円**、必要な利用者数約**80万人**／年
- ・ケース3: 損益分岐点の売上高**7.2億円**、必要な利用者数約**73万人**／年

