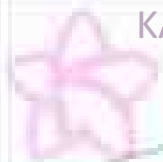


健康ふれあい館(大東温泉シートピア) 専門機関経営分析 結果概要



0 概要

<目的>

- 今後のシートピアのあり方を検討するための基礎的情報整理

<位置づけ>

- 外部専門機関(静岡経済研究所)による客観的整理

<内容(令和2年3月)>

1 基礎調査

- (1) 利用客の状況
- (2) 決算状況
- (3) 収支推移
- (4) 修繕費の推移
- (5) 運営実態

2 民間事業者へのヒアリング結果

- (1) 民間事業者へのヒアリング結果

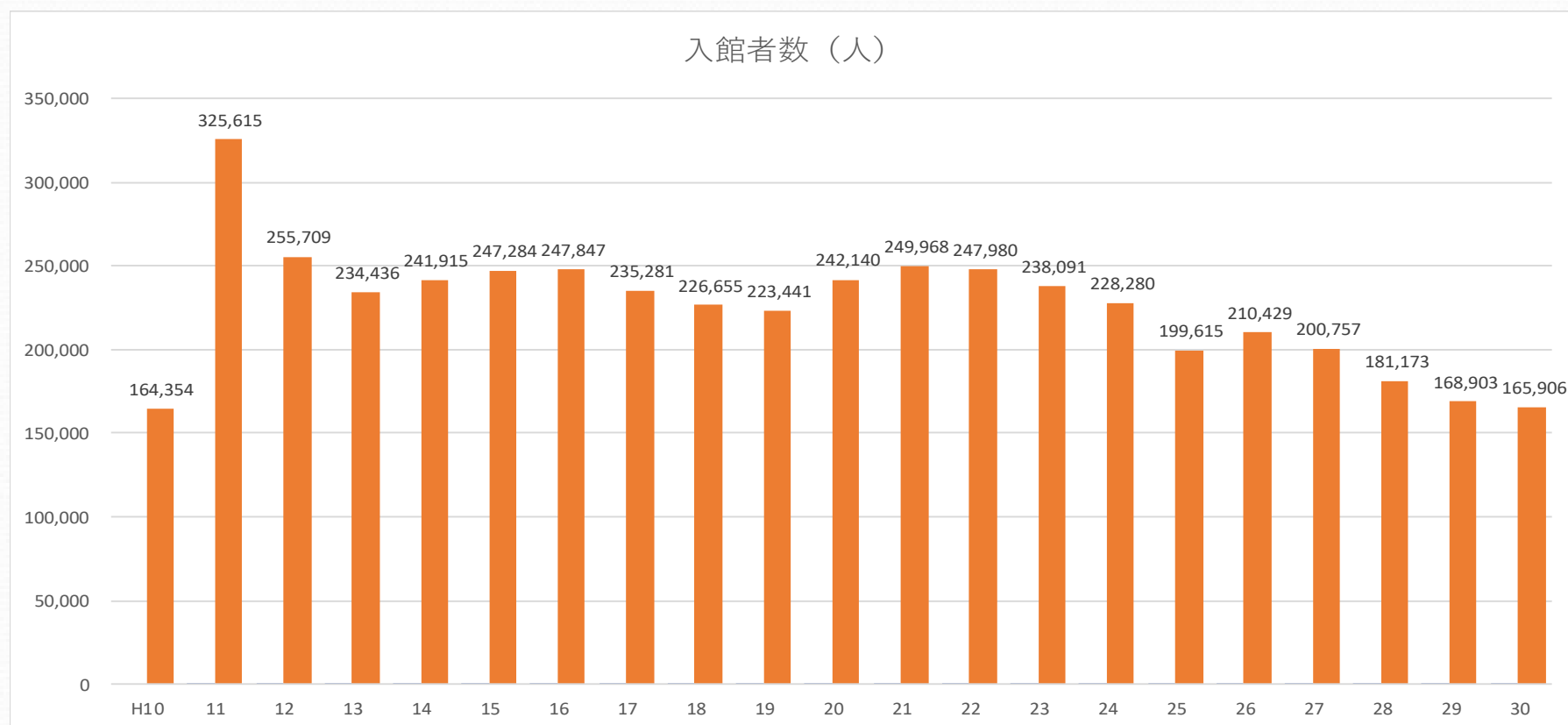
3 今後のあり方の提案

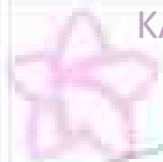
- (1) 今後のあり方

1 基礎調査

(1)利用客の状況 ①入館者数

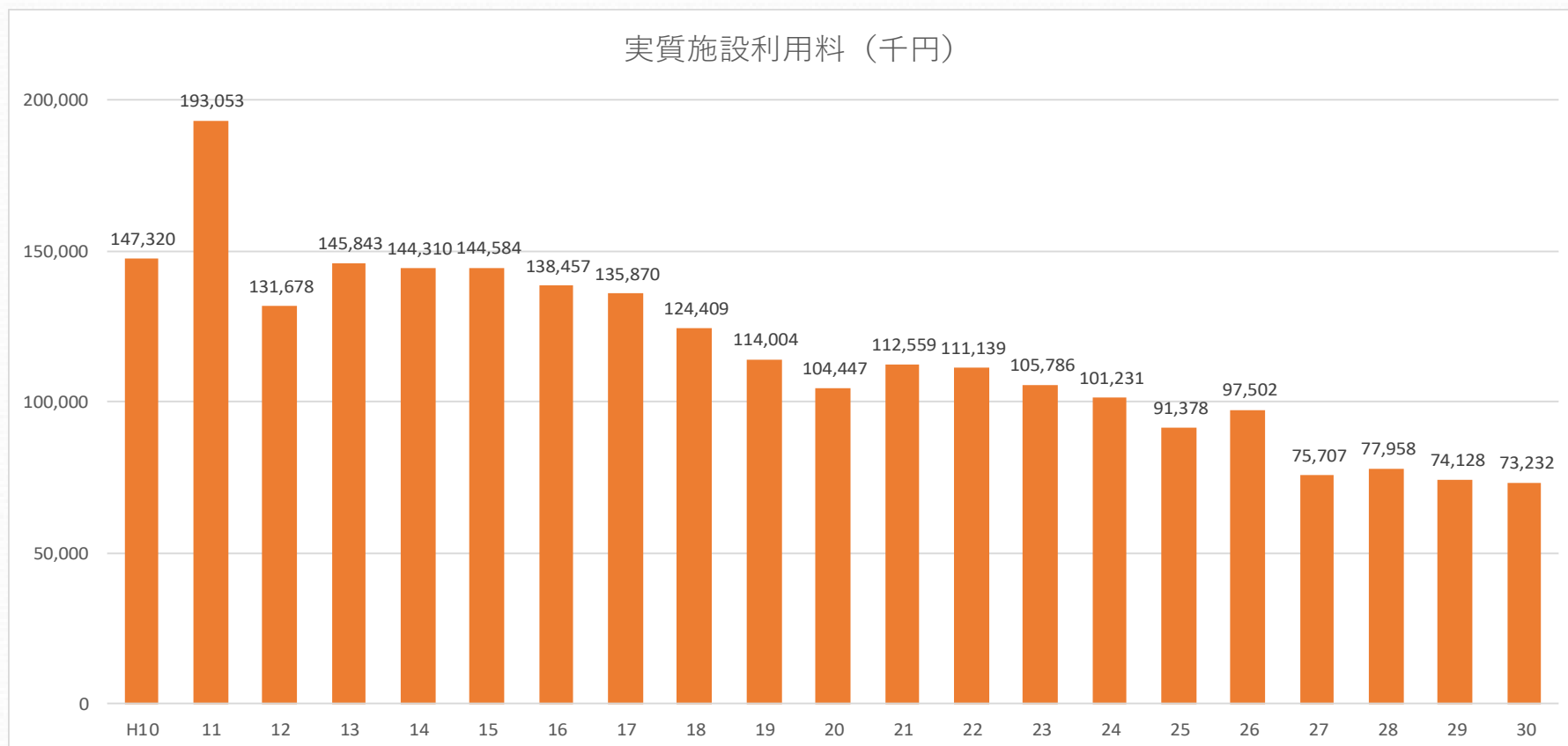
- 平成28年度以降減少傾向で、20万人を割り込んでいる。

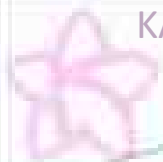




(1)利用客の状況 ②施設利用料

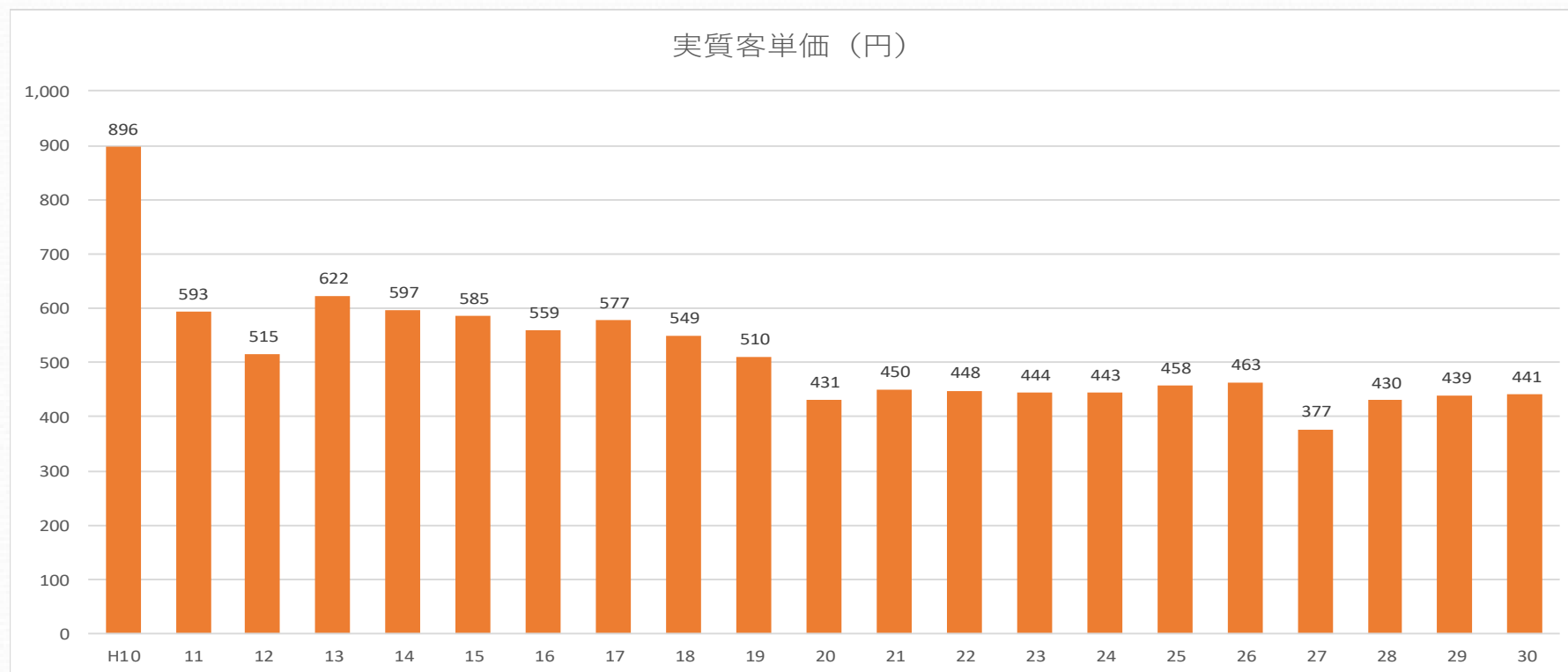
- 施設利用料は減少傾向。
- 平成20年4月には、大人950円→510円、子ども500円→250円

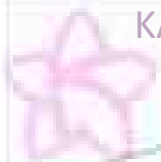




(1)利用客の状況 ③客単価

- 利用者1人当たり単価は、平成19年度（2007）までは500円以上で推移していたが、平成20年の施設利用料引き下げ以降はおおむね400円台前半で推移





(2)決算の状況 ①財政支出累計

＜温泉事業にかかる財政支出累計＞

①建設費等(H3～H10)

20億2,972万円

②温泉事業運営に係る財政支出累計(H10～H30)

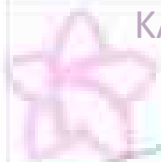
13億9,804万円

平均6,657万円/年

直近5か年の平均1億1,043万円/年

③合計

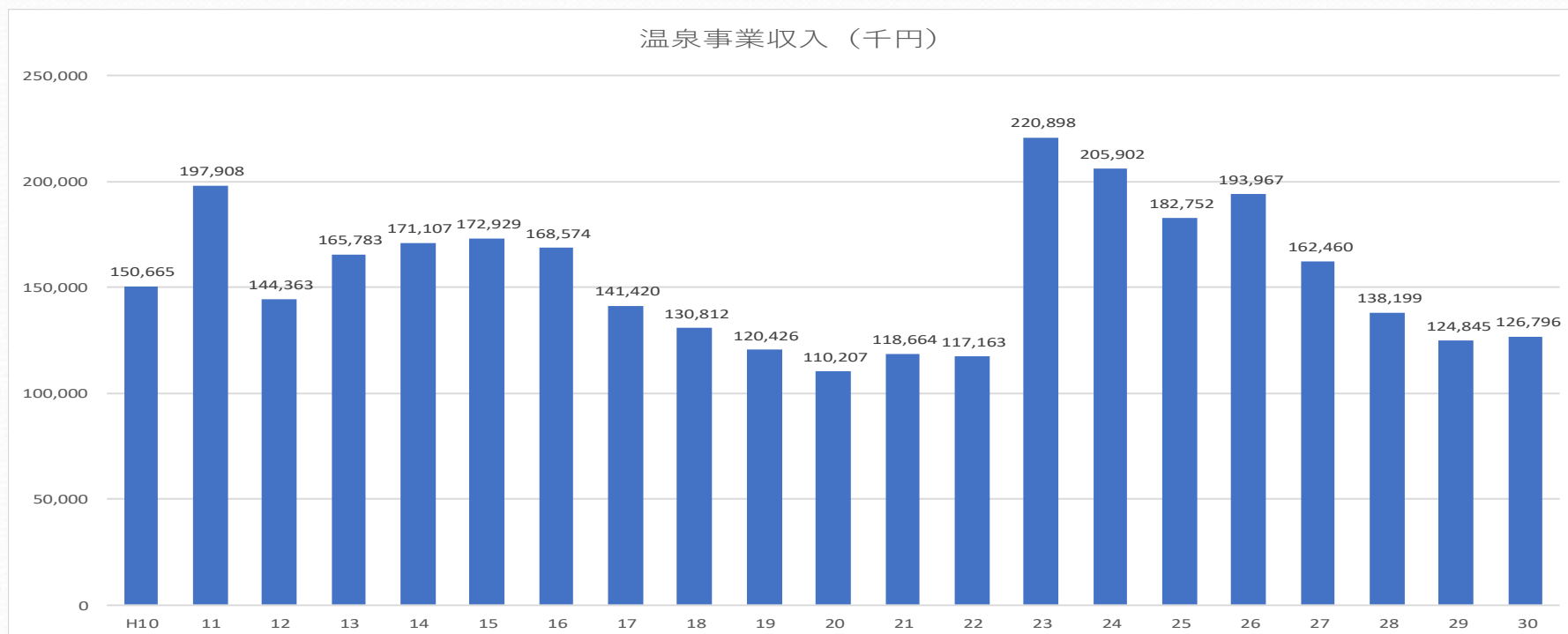
34億2,776万円

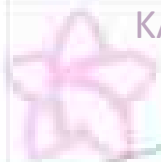


(3) 収支推移 ①温泉事業収入

※入場料、使用料、物品売上代、自主事業収入等

- H17以降低下、H20から入場料引き下げで低下。
- H23から指定管理者による自主事業収入が加算で増加したが、H27から再び低下。

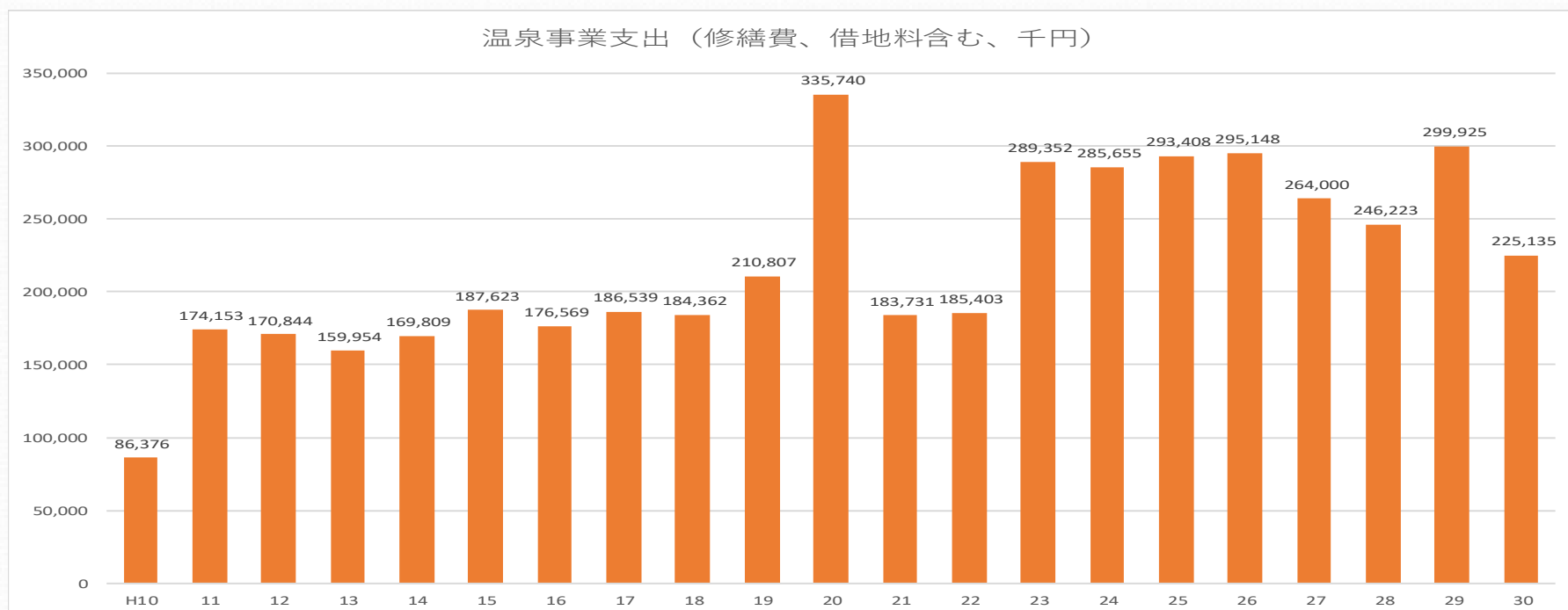


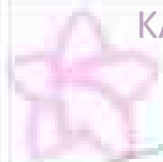


(3) 収支推移 ②温泉事業支出

※修繕費、借地料を含む

- H18までは1億9千万円未満で推移。H20大規模修繕。
- H23以降は修繕費の増、自主事業支出の加算により増。
- 修繕費による増減が大きい。

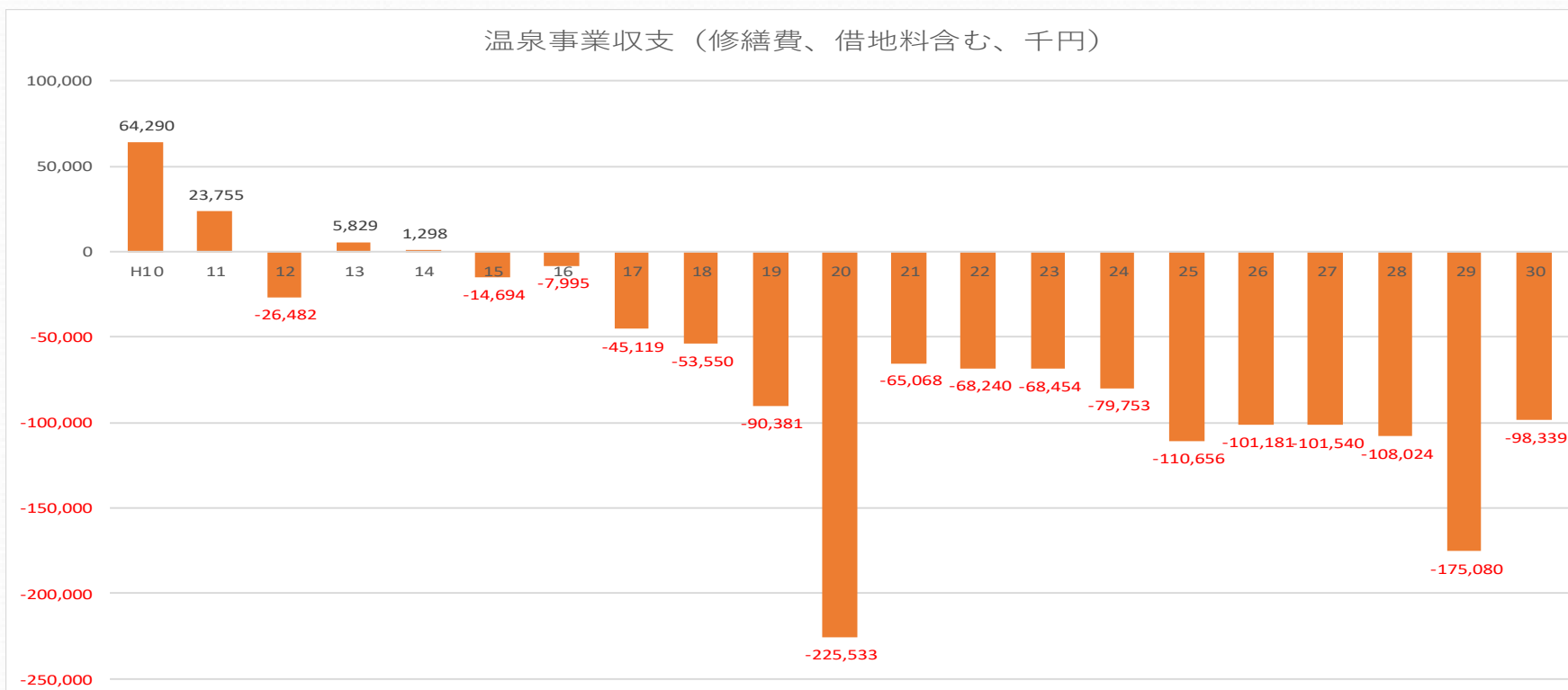


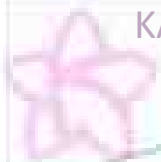


(3) 収支推移 ③温泉事業収支

※修繕費、借地料を含む

- H11～H30の20年間で、計17年間でマイナスを計上。
- H25以降は、おおむね1億円近くのマイナスを計上。





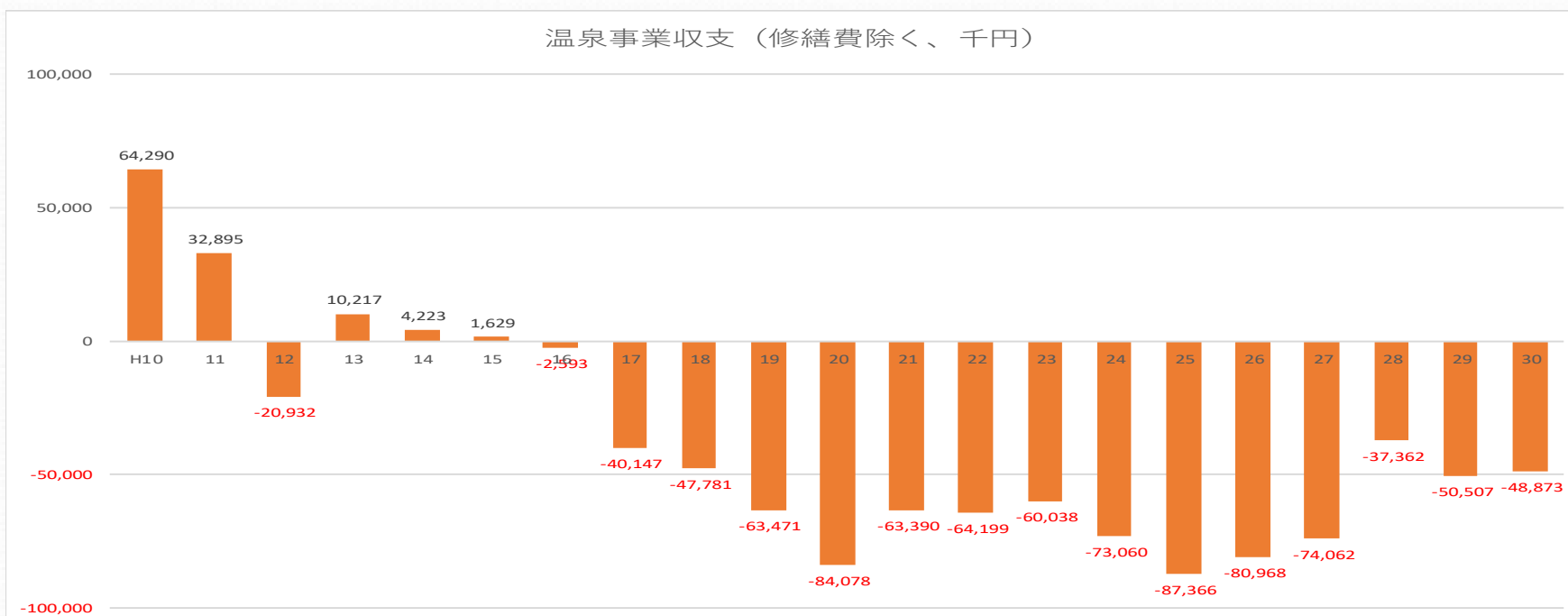
(3) 収支推移 ④ランニング収支

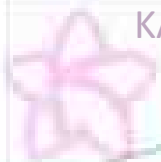
※修繕費を除く

- H17からマイナスを計上し、大きな赤字体質。

※H17から入湯税約1,750万円を支出に計上(同額を一般会計が収入)

- 借地料の負担が大きい。 ※H30:1,128万円

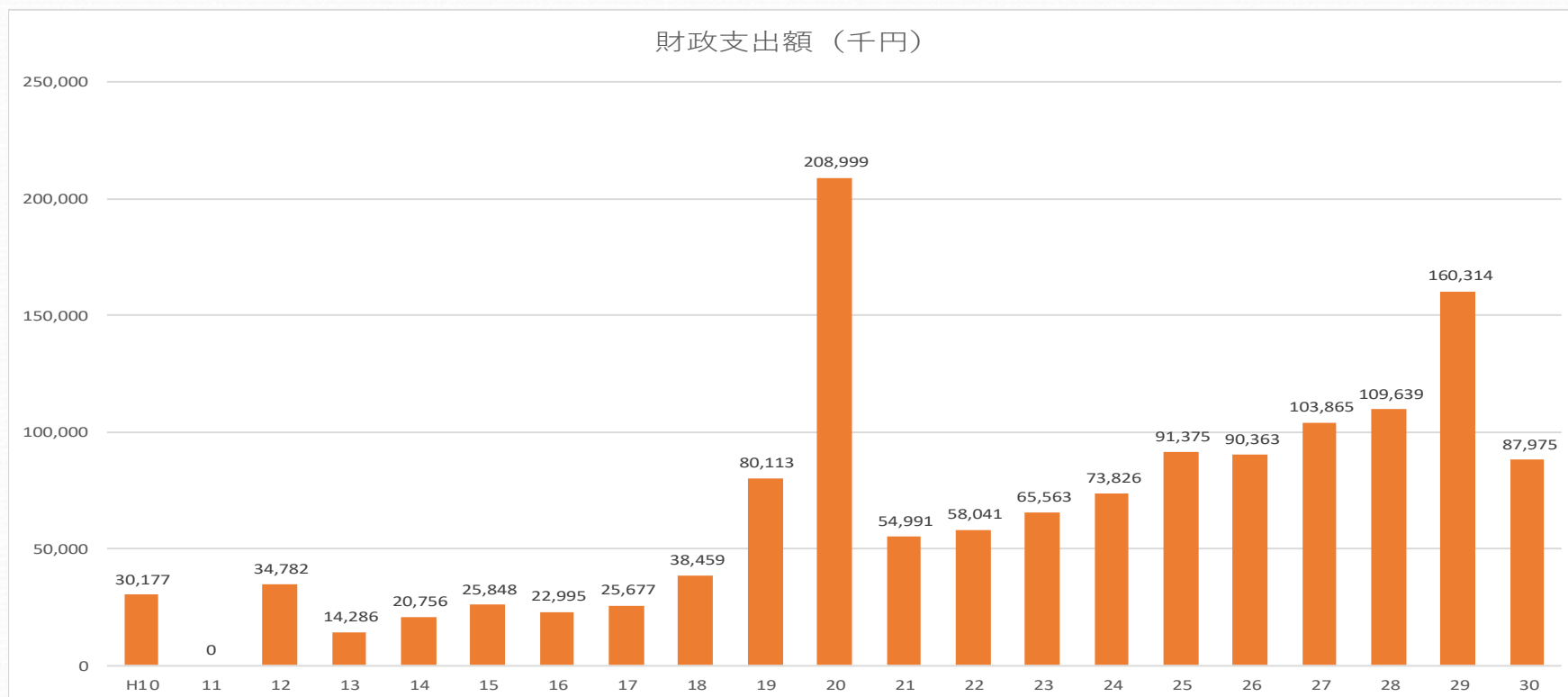


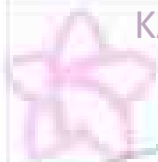


(3) 収支推移 ⑤財政支出

※指定管理料、借地料、修繕費(市負担分) 等

- H21以降、修繕費等により右肩上がり
- 累計財政支出 13億9,804万円

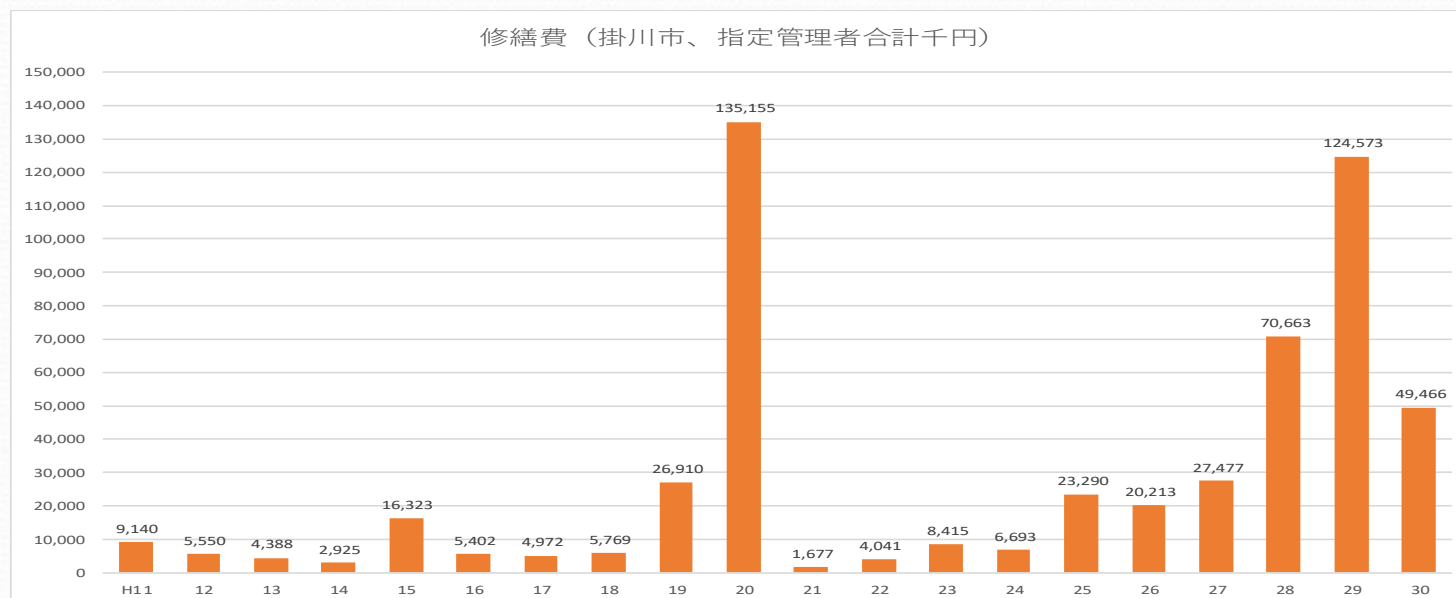


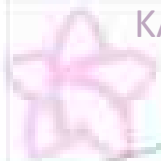


(4) 修繕費の推移

※修繕費(市負担分+指定管理者負担分 合算)

- H11～H30の20年間で合計5億5,304万円
- H26～H30の平均では5,848万円で、近年増加傾向
- R1～R27では、合計8億5,238万円(3,157万円)と予測しているが、塩害等により予測よりも嵩んでいくとみられる





(5) 運営実態 運営の問題点

< 8つの運営上の問題 >

- ・ 入館者数の減少が顕著
- ・ 施設利用料は開業直後の5割の水準
- ・ 客単価は、H20の入館料引き下げ以降低迷
- ・ 温泉事業収入は、H20以降1億円台前半に落ち込んでいる
- ・ 温泉事業支出は、H23以降2億円を大きく上回る
- ・ 財政支出は直近5年平均で1億円以上
- ・ 修繕費は近年増加傾向
- ・ 改修予測費も増大必至

< まとめ >

- ・ 低迷する収入 < 入館者数の減少、施設利用収入の減少 >
- ・ 削減が難しい支出 < 修繕費の増加、借地料の負担 >
- ・ 財政支出の拡大 < 平均7,000万円/年、直近5か年平均1億円超/年 >

2 民間事業者へのヒアリング結果

(1) 民間事業者へのヒアリング結果

事業者	収益性	立地	設備 (温泉)	事業に対する 興味	投資を検討しない 理由	コメント
県内 A社	× 魅力 なし	× 魅力 なし	× 魅力 なし	× 興味 なし	・立地からして将来性が厳しい ・設備維持の将来コストが見通せない	・現状の収支が悪すぎ、本格的に検討に入りづらい
県内 B社	× 魅力 なし	× 魅力 なし	△ 温泉に 興味 あり	× 興味 なし	・津波リスクが高い ・塩害による修繕コストが高い ・施設の老朽化が見られる ・周辺の賑わいが乏しい	・建物所有を希望する会社はほぼいないと推測されるため、建物を譲渡しない方法が現実的 ・建物を所有すると税金等のコスト高になる。コストが嵩まない方法を模索すべき
県内 C社	× 魅力 なし	× 魅力 なし	△ 温泉に 興味 あり	× 興味 なし	・県内に温浴施設が増えてきており競争が激しい ・津波リスクが高い ・他に投資をした方が効率的	・スーパー銭湯との違い、温泉を前面に出して売却等を進めると効果的でないか
県外 D社	× 魅力 なし	× 魅力 なし	× 魅力 なし	× 興味 なし	・投資しても得られるリターンが限定的 ・他に経営資源を投資した方が効率的	・東京の不動産ファンド等は投資効率の面から厳しいのではないかと ・宿泊が可能であれば宿泊を運営するオペレーター(グランピング運営者など)に声がけがよいのではないかと
県外 E社	× 魅力 なし	× 魅力 なし	× 魅力 なし	× 興味 なし	・規模が小さく、投資採算が合わない ・都心に投資した方が効率的 ・当社の人員を投入できない(採算的、距離的)	・収支が最低でも黒字になるよう補助金等を出す必要あり ・最初の投資金額の大きさより、期中の収支が良化する支援の方が効果的
県外 F社	× 魅力 なし	△ 周辺に 興味 あり	△ 温泉に 興味 あり	○ 興味 あり	・周辺をからめた事業が可能であるならば興味あり ・現状等をもう少し詳細にヒアリング、ディスカッションをしたい	・本物件だけでなく、周辺全体を絡めた事業にしていけないと厳しい

<対象>

民間不動産開発
事業者等

<内容>

施設の評価や本事業への投資の可能性等

<概要>

- ・ 事業に対する興味→1者/6者
- ・ 温泉に対する興味→3者/6者

3 今後のあり方の提案

(1) 今後のあり方の提案

＜7つの方向性の提案＞

A 引き続き掛川市が現状のまま運営

※指定管理料の10,000千円～15,000千円の引き上げも要検討

A-2 引き続き掛川市が現状のまま運営～収入の増加を図る

※収支均衡には約2倍の客単価が必要

A-3 引き続き掛川市が現状のまま運営～支出の削減を図る

A-4 引き続き掛川市が現状のまま運営～提供サービスの見直し

※不採算事業の切り捨て、新規客層開拓

B 民間事業者への事業譲渡

B-2 民間事業者への事業譲渡～補助金交付

C 温泉事業からの撤退、施設廃棄