KAKEGAWA CITY

参考資料１

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

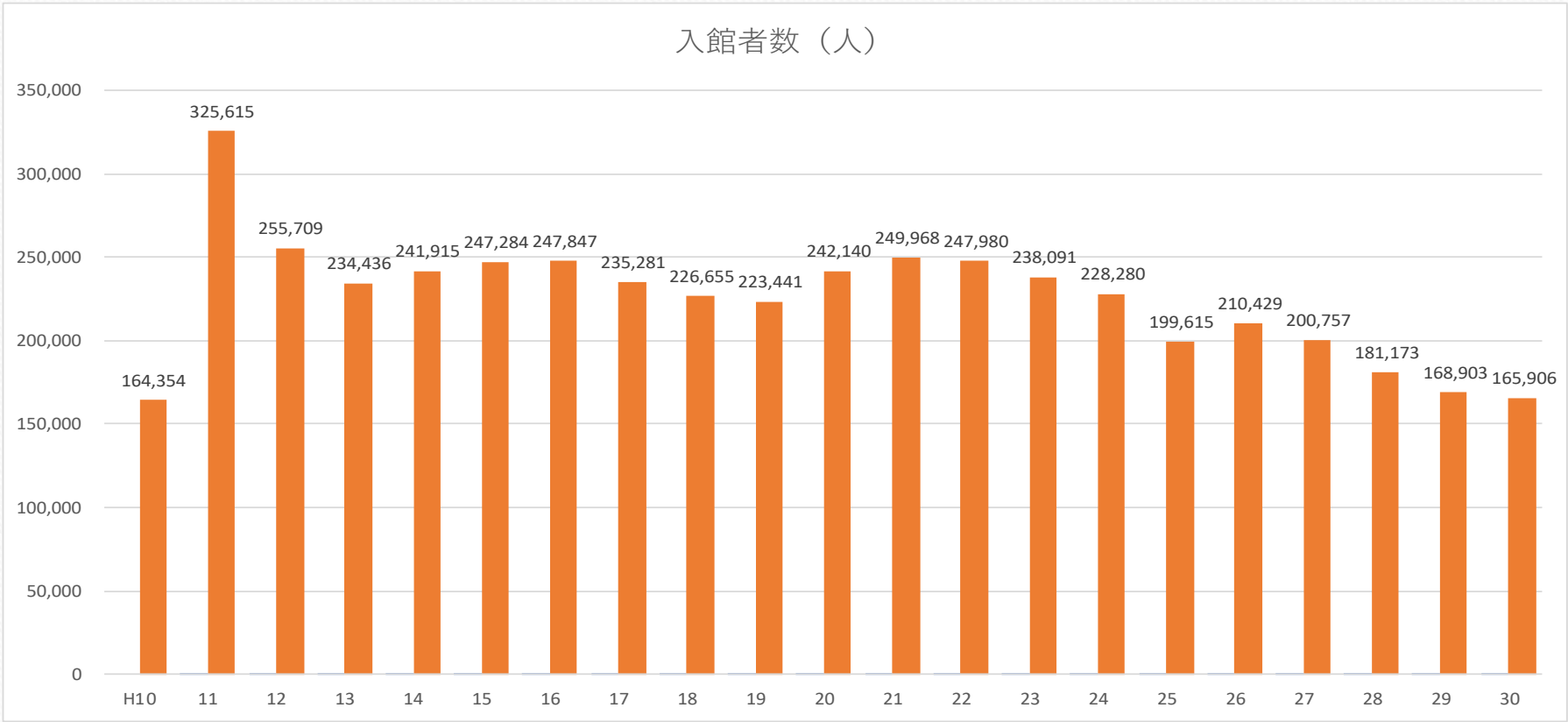
3 今後のあり方の提案

(1) 今後のあり方

1 基礎調査

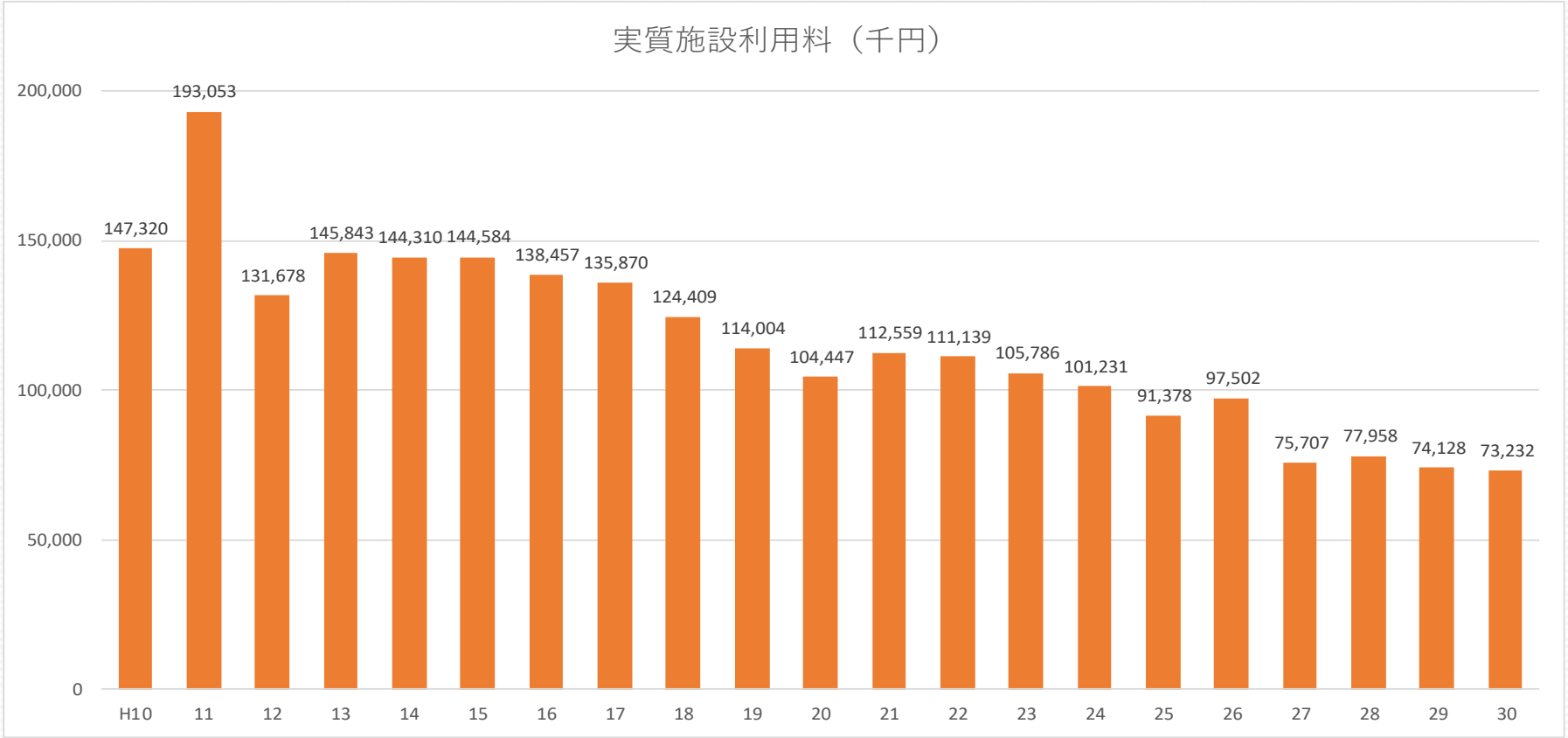
(1)利用客の状況　①入館者数

- 平成28年度以降減少傾向で、20万人を割り込んでいる。



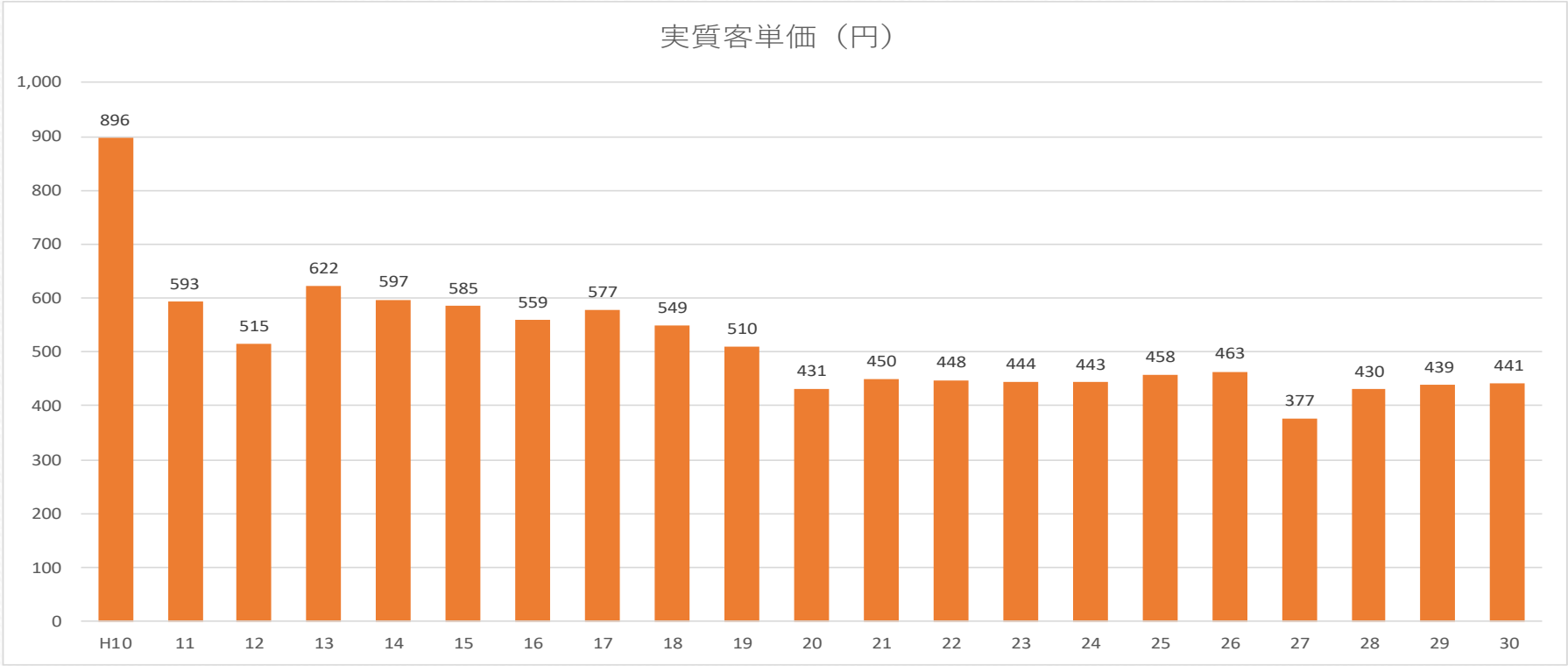
(1)利用客の状況　②施設利用料

- 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

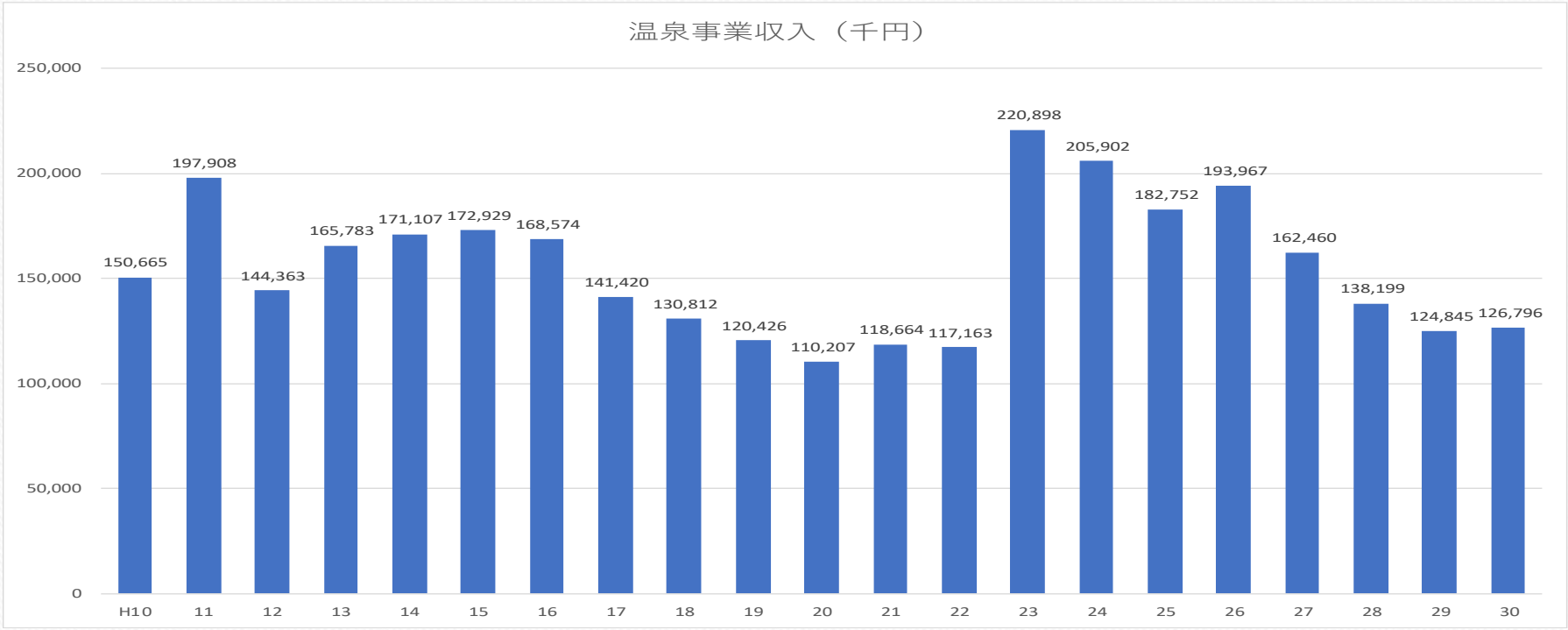
③合計

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

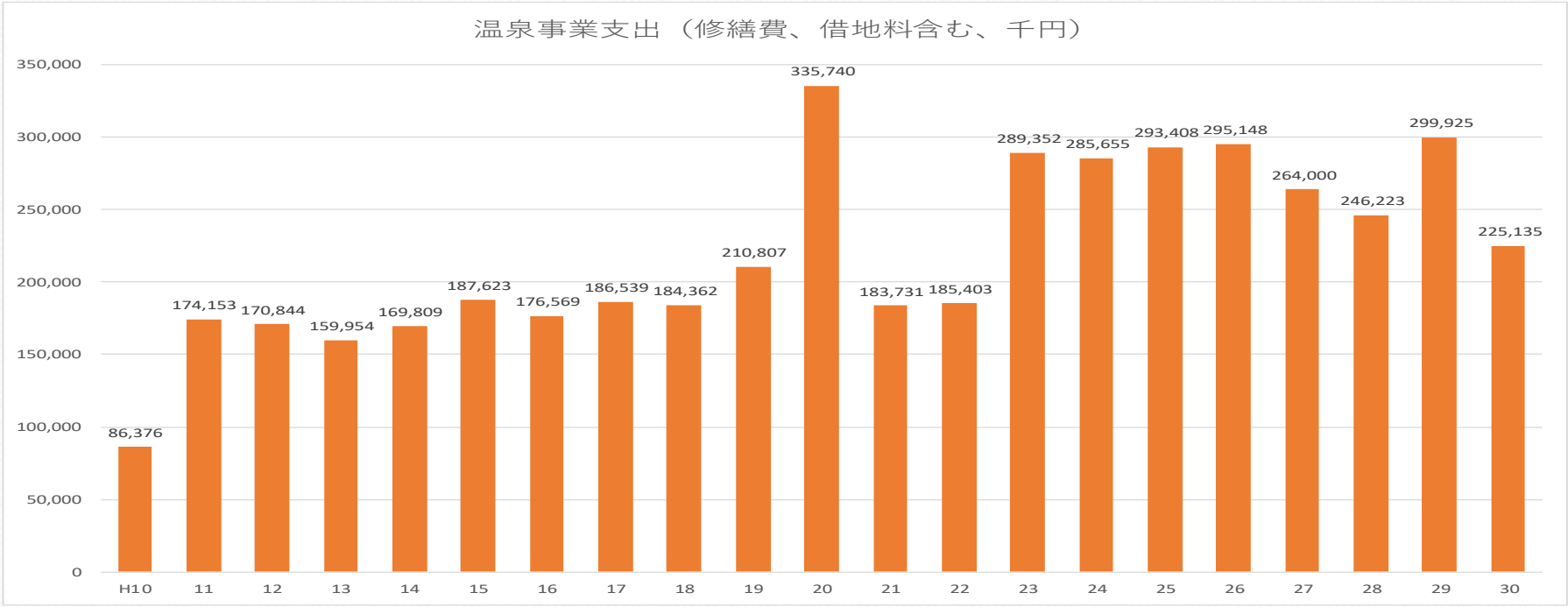
- H17以降低下、H20から入場料引き下げで低下。
- H23から指定管理者による自主事業収入が加算で増加したが、H27から再び低下。



(3) 収支推移　②温泉事業支出

※修繕費、借地料を含む

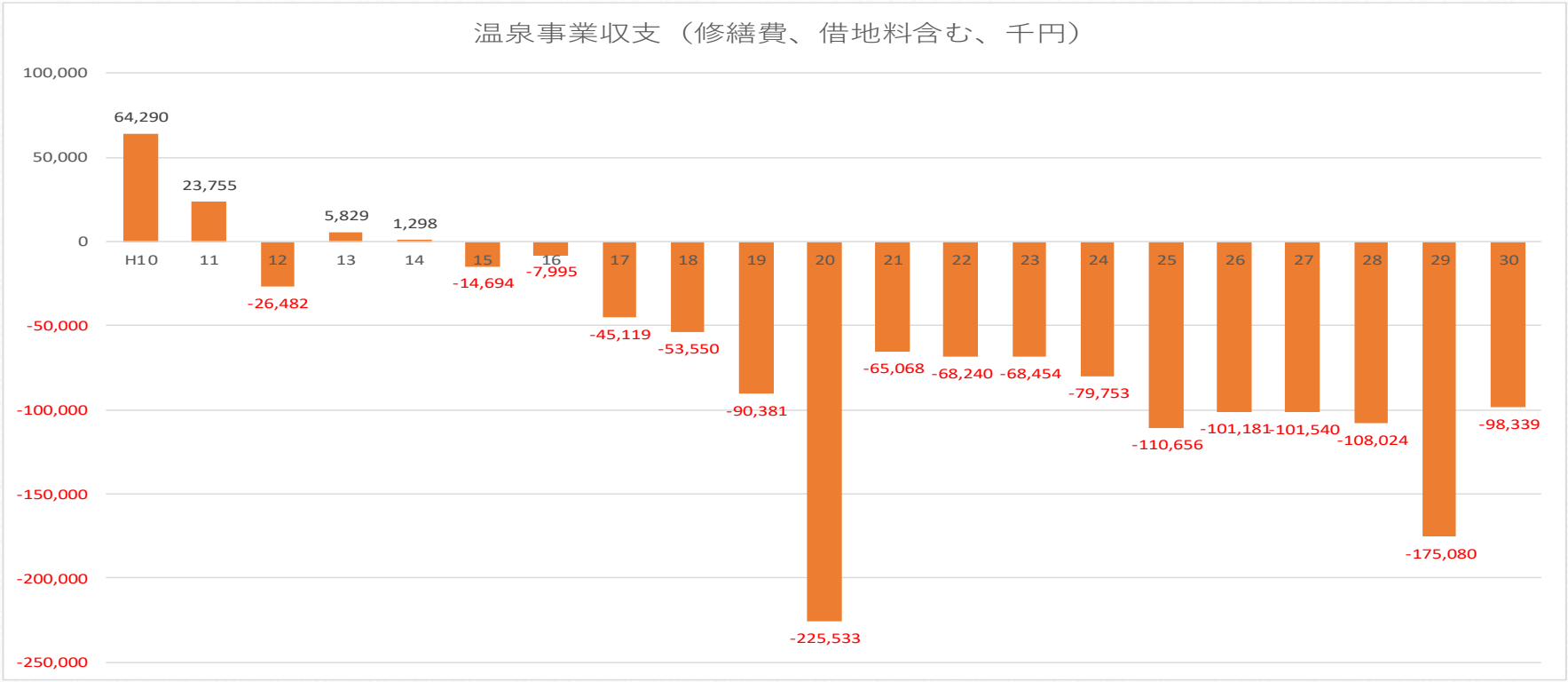
- H18までは1億9千万円未満で推移。H20大規模修繕。
- H23以降は修繕費の増、自主事業支出の加算により増。
- 修繕費による増減が大きい。



(3) 収支推移　③温泉事業収支

※修繕費、借地料を含む

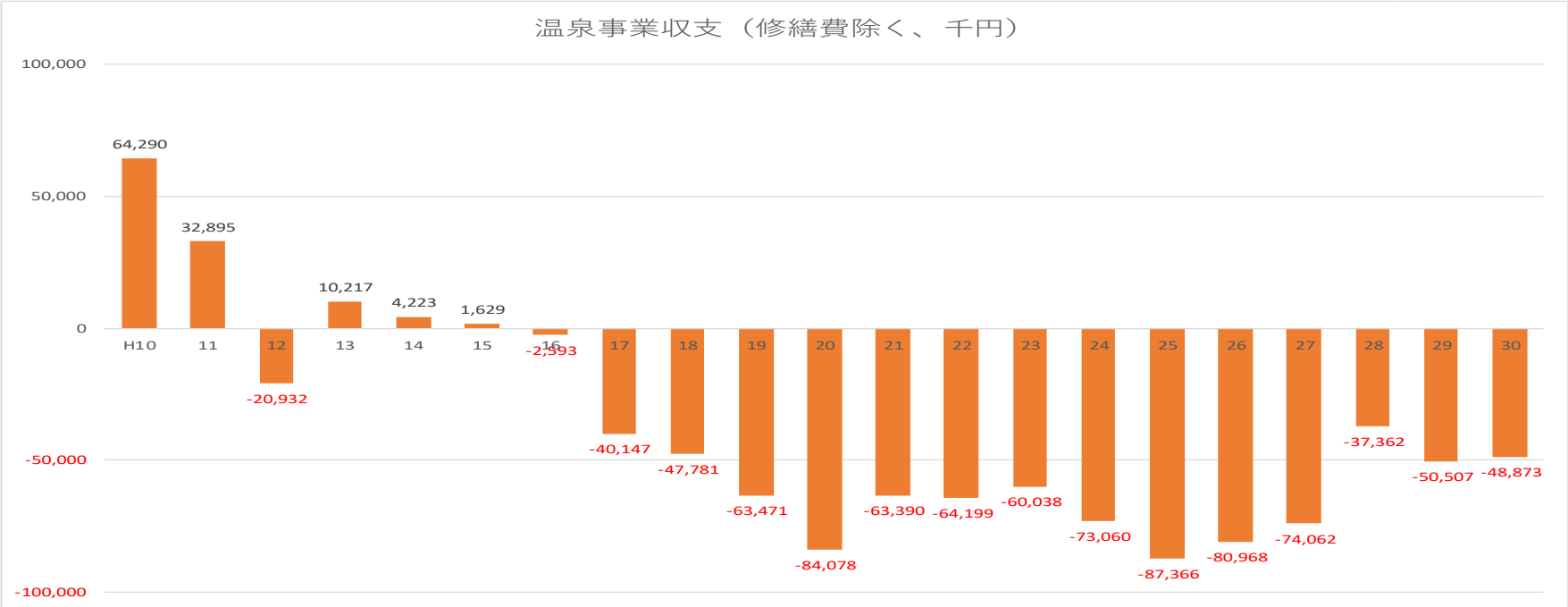
- H11～H30の20年間で、計17年間でマイナスを計上。
- H25以降は、おおむね1億円近くのマイナスを計上。



(3) 収支推移　④ランニング収支

※修繕費を除く

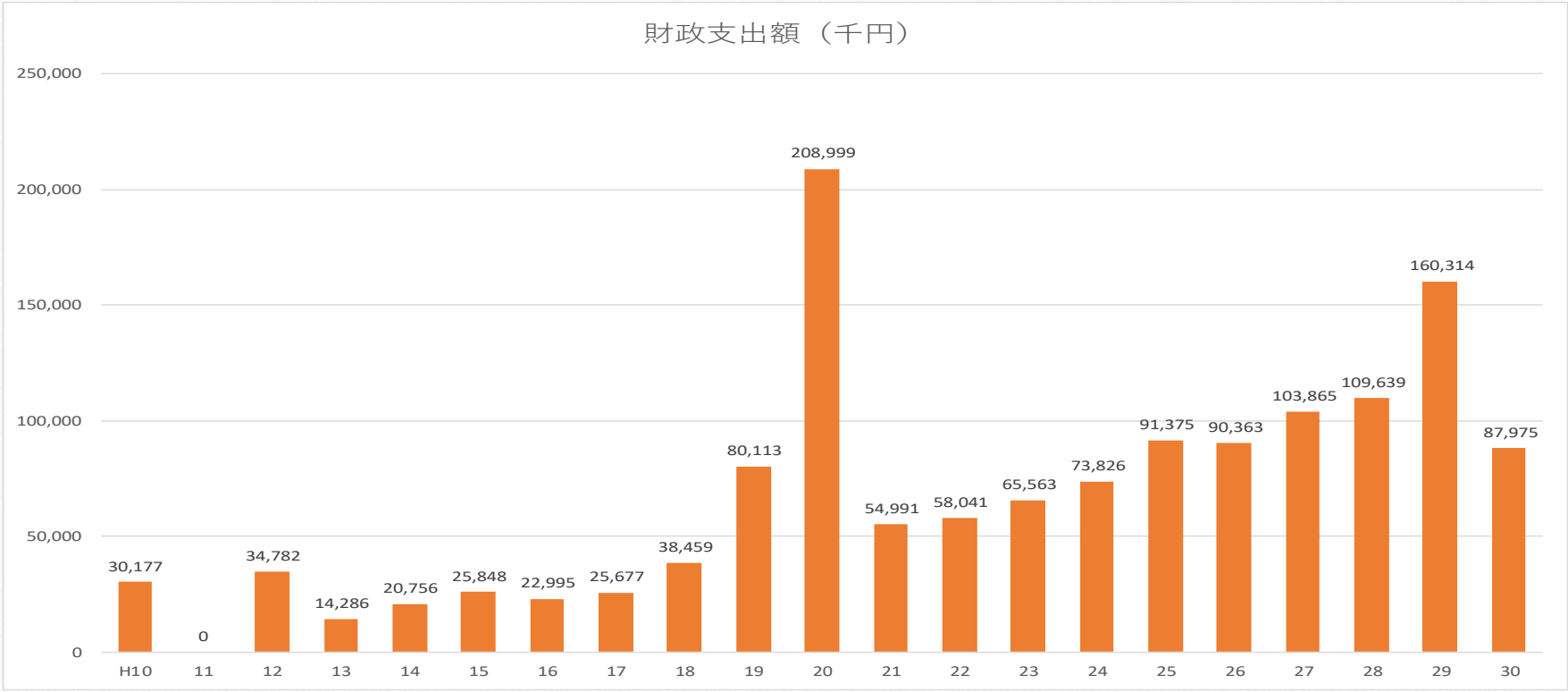
- H17からマイナスを計上し、大きな赤字体質。
  ※H17から入湯税約1,750万円を支出に計上(同額を一般会計が収入)
- 借地料の負担が大きい。　※H30:1,128万円



(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

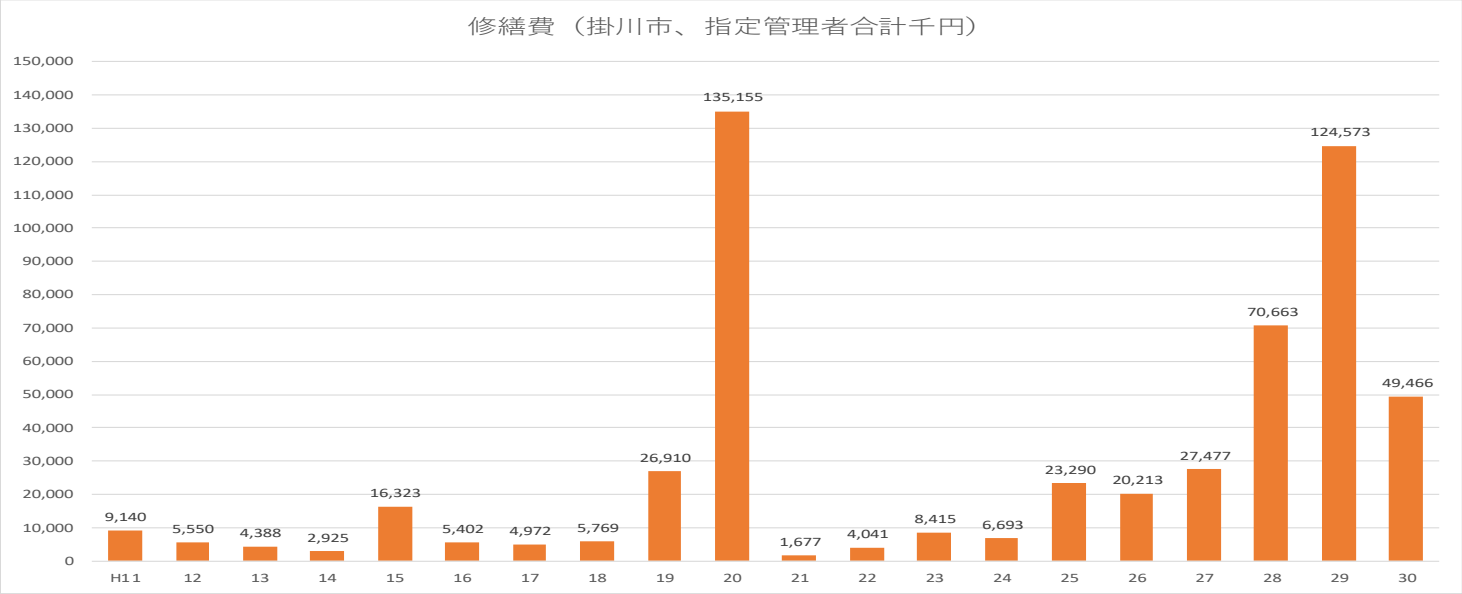
- H21以降、修繕費等により右肩上がり
- 累計財政支出　13億9,804万円



(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合が激しい ・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 ・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
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かないと厳しい

＜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