

令和2年第1回庄原市議会定例会  
所管事務調査報告書  
(中間報告)

令和2年3月17日  
広島県庄原市議会  
企画建設常任委員会

## <目 次>

### 市内の大型宿泊施設の運営について（中間報告）

1. はじめに	-----	1
2. 調査期日等	-----	1
3. 調査内容・結果	-----	1
(1) 令和元年 12 月 20 日 (金) 議員全員協議会	-----	1
(2) 令和 2 年 1 月 20 日 (月) 企画建設調査会	-----	1
(3) 令和 2 年 2 月 4 日 (火) 企画建設調査会	-----	2
(4) 令和 2 年 2 月 13 日 (木) 企画建設調査会	-----	3
(5) 令和 2 年 2 月 26 日 (水) 企画建設常任委員会	--	4
4. まとめ	-----	4
5. 参考	-----	5
6. 参考資料（2 月 4 日調査会資料「ホテル事業年度別損益対比表」）	-----	6

## 「市内の大型宿泊施設の運営」に係る所管事務調査報告（中間報告）について

### 1. はじめに

---

令和元年12月20日に開催された議員全員協議会において、日本郵政㈱から庄原市に対して「かんぼの郷庄原」の施設譲渡について打診があったことが説明された。市は、年度内に市として取得か否かの判断を示すため幅広く意見を聞くこととしている。

企画建設常任委員会としては、「かんぼの郷庄原」の問題を市にとって喫緊の課題として捉え、閉会中に急遽調査会を開催して状況等を把握し、3月定例会では所管事務調査事項として調査を行った。

今回は、中間報告として、この「かんぼの郷庄原」をめぐる、当委員会として調査会や常任委員会での調査も踏まえ、これまでの調査で明らかになった事について、現段階での中間報告を行う。

なお、市内の他の大型宿泊施設も設備の老朽化など今後の運営について懸念されている状況もあることから、当委員会の所管事務調査項目としては、「市内の大型宿泊施設の運営」という括りで調査を行っている。

### 2. 調査期日等

---

- (1) 令和元年12月20日（金） 議員全員協議会  
「かんぼの郷庄原」の取得について（企画振興部企画課）
- (2) 令和2年1月20日（月） 企画建設調査会  
「かんぼの郷庄原」の取得の可否について（企画振興部企画課）
- (3) 令和2年2月4日（火） 企画建設調査会  
「かんぼの郷庄原」について（株式会社サンヒルズ庄原 代表取締役社長 安部隆弘）  
「かんぼの郷庄原」について（企画振興部企画課）
- (4) 令和2年2月13日（木） 企画建設調査会  
「かんぼの郷庄原」について
- (5) 令和2年2月26日（水） 企画建設常任委員会  
「市内の大型宿泊施設の運営」について

### 3. 調査内容・結果

---

- (1) 令和元年12月20日（金） 議員全員協議会  
「かんぼの郷庄原」の取得について（企画振興部企画課）
  - ・11月20日に日本郵政㈱から「かんぼの郷庄原」の施設譲渡について、打診のあった経過と取得の可否についての説明を受ける

- 
- (2) 令和2年1月20日（月） 企画建設調査会  
「かんぼの郷庄原」の取得の可否について（企画振興部企画課）
    - ◇「かんぼの郷庄原」の取得について経過や状況について説明を受ける。

(調査結果)

【取得について】

- ・日本郵政に対する回答期限、譲渡価格も明確に示されていない。
- ・年度末を目途に判断するため、市民からの意見聴取を検討中。

【経営について】

- ・運営会社(株)サンヒルズの市が把握している赤字額は約 5,000 万円。
- ・業務委託料率 91.5%で売上の 8.5%にあたる年間約 6,000 万円を日本郵政(株)に納付。

【今後の方針】

- ・市は、取得価格、運営上の必要経費、庄原地域の地域経済に及ぼす影響等、今後、情報収集をしていく。

- ・委員会として調査会で調査を続けることを決定。

---

(3) 令和2年2月4日(火) 企画建設調査会

(ア) 「かんぼの郷庄原」について(株式会社サンヒルズ庄原 代表取締役社長 安部隆弘)

◇安部社長から経営状況等を意見聴取。

(調査結果)

【経営について】

- ・売上高はオープン3年目がピークで、年々減少し2018年度は約7億円。
- ・2006年度以降営業損失が続き、営業開始以来、内部蓄積してきた資金を取り崩して現在に至っている。経営的に非常に厳しい。
- ・業務委託料率が当初98% (※2%)で、2年目以降は90% (10%)となり、2006年度以降は営業損失が続く中、日本郵政(株)に対する納付額の減額交渉を続け、2015年度から91.5% (8.5%)となっている。日本郵政(株)に納付する割合を2.55%に下げよう交渉中。※業務委託料率の( )は、日本郵政(株)に納付する売上割合。以後同様。
- ・日本郵政(株)に納付する割合が希望どおり2.55%に値下げされると、サンヒルズ庄原の赤字は解消できる。
- ・「かんぼの郷」という名称があるために、仕出し営業ができない等の制限がある。
- ・利用客の減少は、日帰り客は近隣の自治体も含め人口減少等の影響があると考えられる。宿泊客は、団体利用が減り、個人利用が増加しているため、利用形態の変化が利用客減少につながっていると考えられる。

【施設・設備について】

- ・温泉の汲み上げは、ポンプの性能等もあり汲み上げ量が減っている。
- ・昨年12月頃から水道使用料が増加しているため、漏水の可能性も含めて調査をする予定。
- ・施設の耐用年数などの資料はサンヒルズには無く、大幅な修繕が発生したときには日本郵政(株)が対応し、小規模修繕はサンヒルズが対応している。

【譲渡について】

- ・会社としては事業継続を望む中で、日本郵政(株)への納付割合減額と長期にわたる契約、営業の自由度の緩和を訴えていきたい。
- ・市との譲渡に関する調整等については、日本郵政(株)の受託者として営業しているので、契約内容以外の部分はわからない。
- ・庄原市が譲渡を受けない場合、サンヒルズが自力で経営できるか事業計画や数値的な試算をすることに関して、日本郵政(株)で対応されている修繕や保守の関係のデータがないので、現状で試算することは難しい。

---

(イ) 「かんぼの郷庄原」について（企画振興部企画課）

◇前回の調査会で出された疑問点等に対する説明を受ける。

(調査結果)

【取得について】

- ・日本郵政㈱からの正式な譲渡価格の提示はないが、過去の鑑定評価の価格から提示される金額はマイクロバス等の動産、譲渡に係る諸経費を含め2.5億円程度と見込んでいる。
- ・仮に取得をする場合の財源は、過疎法が令和2年度以降も延長されていれば過疎債の充当が想定される。また、過疎債を充当するためには、取得にあわせて機能向上等の施設改修を行う必要がある。

【改修・修繕経費について】

- ・過去の工事歴や建物状況調査から今後10年間で改修費は約1.2億円程度、修繕費は約2.6億円程度が見込まれる。

【スケジュール】

- ・日本郵政㈱から明確な取得の有無についての回答期限はないが、本年度中の方針決定を目標に取り組みを進め、今後、市民等への意見聴取、また市の方針決定については、3月下旬のスケジュールとしている。

【施設・設備】

- ・かんぼの郷の泉質については、平成29年8月の温泉分析により、単純弱放射能泉から現在は単純温泉に泉質が変わっている。
- ・温泉の湯量は、オープン時は毎分110リットルあったが、現在、毎分53リットルになっている。揚水ポンプを更新していないことも影響の1つかもしいない。

【全国のかんぼの郷・宿の状況】

- ・「かんぼの郷宇佐」は、宇佐市が購入をして第三セクターへの貸付を経て、現在は市も建物の現物出資により第三セクターが運営をしている。
- ・石川県の「かんぼの郷白山尾口」は、市が購入した後、学校法人へ有償で譲渡されている。
- ・「かんぼの郷酒田」は、現在、「かんぼの宿」として運営されているが、本年3月をもって閉鎖が日本郵政㈱から発表されている。
- ・「かんぼの宿」で公社以降に閉鎖した43施設のうち6施設は、自治体が取得している。また現在も施設を活用されているものが29施設ある。(活用事例は宿泊施設、老人福祉施設、民間企業など)

---

(4) 令和2年2月13日(木) 企画建設調査会

「かんぼの郷庄原」について

◇資料「ホテル事業部門損益試算表」

◇日本郵政㈱との交渉において、業務委託料率を97.45% (2.55%) にすることで黒字化となる資料を報告

(調査結果)

【業務委託料率】

- ・業務委託料率が91.5% (8.5%) で、2018年度が約5,891万7千円、2019年度が約5,850万円を日本郵政㈱へ納付している。2020年を97.45% (2.55%) で試算すれば、納付は約1,770万円となり営業利益が11万9,314円となる。
- ・この試算表に基づき日本郵政㈱と交渉し、来年9月末まで限定6か月間は業務委託料率97.45% (2.55%) としてもよいとの回答あり。

**【各委員の意見】**

- ・各委員から「3月末までに結論を出すと言う執行者の話は延期になるのか」、「役員報酬については考えるべきではないか」、「庄原市として本当にかんぼの郷庄原の応援をするのであれば、譲渡を受ける話ばかりでなく、経営に寄与できる支援を考えるべき」などの意見あり。
- ・当初の調査会では譲渡の可否が議論の中心だったが、サンヒルズ庄原からの情報が入ることにより、サンヒルズ庄原への意見、指摘等も含めた議論に展開。
- ・引き続き、調査をしていくことで委員間は一一致。

---

**(5) 令和2年 2月26日(水) 企画建設常任委員会**

**「市内の大型宿泊施設の運営」について**

- ◇資料「かんぼの郷業務運営委託契約の内容（現契約との比較）」
- ◇2月25日に日本郵政(株)の経営会議で決定した内容を報告

**(調査結果)**

**【委託について】**

- ・委託内容は、現契約は施設の運営全般で新契約での変更なし。
- ・委託先は、サンヒルズ庄原の1社指定方式で変更なし。

**【契約期間】**

- ・契約期間は、「2019年4月1日から2020年の3月31日」だが2月末で終了し、新契約が「2020年3月1日から2021年3月31日までの13カ月間」となる。ただし、かんぼの郷庄原の廃止、譲渡は2020年度以降なるべく早期に行うこととするが、手続に時間を要する場合に備えて、契約期間は2021年3月末までとする。

**【利用料】**

- ・利用料等の納入は、「受託者は、かんぼの郷庄原に係る利用料等を、一旦、日本郵政に納入する」から「受託者は、利用料等から受託者の手数料、業務委託費を差し引いた日本郵政の実質的な収益額のみ納入する」

**【業務委託料率】**

- ・業務委託料率91.5%が、2020年の3月1日から2020年の9月末まで97.45%、2020年の10月から2011年の3月末までが95.75%。実質、日本郵政(株)へ納付していた売上の8.5%が、9月末まで2.55%、3月末まで4.25%となる。
- ・結果的に、2020年3月から6カ月間は、2.55%を日本郵政(株)へ納付することとなり、来年の3月末までは、現行どおり営業を行うことができる。
- ・所管事務調査とし、3月定例会で中間報告をすることに決定。

## **4. まとめ**

今回の調査結果から、「かんぼの郷庄原」の譲渡の問題とは別に、サンヒルズ庄原が経営の継続を望み、営業努力はもちろん、日本郵政(株)と長年にわたり業務委託費について折衝をされてきた経緯も明らかになった。「かんぼの郷庄原」が廃止されれば、観光産業だけでなくビジネス機会の損失や雇用の喪失など地域経済に与える影響が大きいことは周知の事実である。

サンヒルズ庄原にとって、日本郵政(株)と2021年3月末まで希望していた有利な条件で継続できる契約となったが、その後については未定である。市が取得、または現在の経営者

が取得、さらには公募により競売、有志によるクラウドファンディングを活用した資金調達による取得など選択肢は多様に考えられるが、今のままでは日本郵政㈱の経営方針により、「かんぼの郷庄原」の将来は決定されてしまう。しかしそれは、交渉を以て変えることもできるはずである。

執行者においては、取得を前提においた議論を進めるのではなく、まずはあらゆる手段を講じ、サンヒルズ庄原と日本郵政株式会社との折衝等を支援し、誰もが安心して納得できる「かんぼの郷庄原」の問題の帰着点に向けて努力されることを強く求める。

以上、企画建設常任委員会の所管事務調査の中間報告とする。

## 5. 参考

かんぼの郷庄原の概要・状況 (令和2年12月20日から令和2年2月26日までの会議資料から抜粋)

### (1) 経過

平成3年 (1991年) 旧庄原市で「ふるさと創生1億円事業」を活用し温泉掘削を実施  
平成5年 (1993年) 11月 「簡易保険総合レクリエーションセンター」の設置決定  
平成13年 (2001年) 4月 施設オープン  
平成15年 (2003年) 利用客ピーク  
平成19年 (2007年) 10月 郵政民営化に伴い、日本郵政㈱へ継承  
令和元年 (2019年) 11月 日本郵政㈱から市へ施設譲渡について打診

### (2) 施設概要

土地 庄原市新庄町字和田原 281番1外58筆 約158,500㎡  
建物 ホテル 鉄骨鉄筋コンクリート造7階建 9,804.04㎡ ほか  
客室 和室42室(収容人数166人)、洋室20室(収容人数34人)

### (3) 利用客数

宿泊利用者	46,348人(H13)	50,149人(H15)	40,949人(H22)	35,664人(H30)
日帰利用者	146,773人(H13)	194,135人(H15)	144,128人(H22)	88,218人(H30)

### (4) 観光客数

市内宿泊者数	237,000人(H26)	264,000人(H28)	236,000人(H30)
かんぼの郷宿泊数	37,241人(H26)	38,891人(H28)	33,943人(H30)

### (5) 観光消費額

市内観光消費額	40億4,800万円(H26)	41億5,000万円(H28)	38億6,600万円(H30)
かんぼの観光消費額	7億7,512万円(H26)	7億5,207万円(H28)	6億9,840万円(H30)

※1万円以下は四捨五入



ホテル事業 年度別損益対比表

(単位:人)

		2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
利用者数	宿泊利用者数	46,348	49,167	50,149	47,631	47,048	47,502	45,156	45,430	43,330	40,949	40,951	39,678	39,206	37,398	39,719	38,280	37,238	35,664
	対前年比		2,819	982	-2,518	-583	454	-2,346	274	-2,100	-2,381	2	-1,273	-472	-1,808	2,321	-1,439	-1,042	-1,574
	日帰り利用者数	146,773	181,684	194,135	194,014	186,476	173,360	163,632	156,416	154,232	144,128	121,998	104,833	105,899	96,356	98,780	88,347	87,493	83,218
	前年対比		34,911	12,451	-121	-7,538	-13,116	-9,728	-7,216	-2,184	-10,104	-22,130	-17,165	1,066	-9,543	2,424	-10,433	-854	-4,275
	利用者合計	193,121	230,851	244,284	241,645	233,524	220,862	208,788	201,846	197,562	185,077	162,949	144,511	145,105	133,754	138,499	126,627	124,731	118,882
	前年対比		37,730	13,433	-2,639	-8,121	-12,662	-12,074	-6,942	-4,284	-12,485	-22,128	-18,438	594	-11,351	4,745	-11,872	-1,896	-5,849
	定員稼働率	67.17%	68.10%	68.89%	65.61%	64.80%	65.43%	62.37%	62.92%	59.68%	56.40%	56.25%	54.65%	54.00%	51.51%	54.56%	52.73%	51.29%	49.12%
	客室稼働率	80.39%	83.09%	86.50%	83.16%	83.40%	85.02%	81.39%	83.44%	80.08%	77.03%	77.35%	76.08%	76.46%	75.64%	81.80%	80.25%	79.57%	78.81%
1室当利用者数	2.70	2.64	2.57	2.54	2.51	2.48	2.47	2.43	2.40	2.36	2.35	2.32	2.28	2.20	2.15	2.12	2.08	2.01	

(単位:千円)

		2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	
売上高	純売上高	900,944	989,135	1,030,830	998,107	973,049	964,511	928,710	920,703	884,737	832,706	832,712	810,706	809,921	755,865	776,614	735,979	723,450	694,841	
	対前年比		88,191	41,695	-32,723	-25,058	-8,538	-35,801	-8,007	-35,967	-52,031	6	-22,007	-785	-54,056	20,749	-40,635	-12,529	-28,609	
	対前年比率		109.79%	104.22%	96.83%	97.49%	99.12%	96.29%	99.14%	96.09%	94.12%	100.00%	97.36%	99.90%	93.33%	102.75%	94.77%	98.30%	96.05%	
売上原価	売上原価	312,522	334,530	336,863	316,877	314,623	308,314	292,481	286,587	272,018	254,983	258,974	247,119	250,861	226,257	239,551	226,976	217,143	205,805	
	対前年比		22,007	2,334	-19,987	-2,254	-6,309	-15,833	-5,894	-14,569	-17,036	3,991	-11,856	3,743	-24,604	13,294	-12,575	-9,833	-11,339	
	対前年比率		107.04%	100.70%	94.07%	99.29%	97.99%	94.86%	97.98%	94.92%	93.74%	101.57%	95.42%	101.51%	90.19%	105.88%	94.75%	95.67%	94.78%	
	売上原価率	34.69%	33.82%	32.68%	31.75%	32.33%	31.97%	31.49%	31.13%	30.75%	30.62%	31.10%	30.48%	30.97%	29.93%	30.85%	30.84%	30.01%	29.62%	
対前年比		-0.87%	-1.14%	-0.93%	0.59%	-0.37%	-0.47%	-0.37%	-0.38%	-0.12%	0.48%	-0.62%	0.49%	-1.04%	0.91%	-0.01%	-0.83%	-0.40%		
販売費及び一般管理費	人件費	人件費	330,911	371,611	374,115	363,645	351,774	346,690	348,891	350,378	346,245	323,995	314,966	313,083	306,709	296,084	303,235	297,216	300,447	289,235
		対前年比		40,700	2,505	-10,470	-11,871	-5,084	2,201	1,487	-4,132	-22,251	-9,029	-1,883	-6,374	-10,625	7,151	-6,019	3,231	-11,211
		対前年比率		100.84%	98.72%	100.14%	99.72%	99.79%	101.62%	100.49%	101.08%	99.77%	98.92%	100.79%	99.25%	101.30%	99.87%	101.34%	101.15%	100.10%
	売上対人件費率	36.73%	37.57%	36.29%	36.43%	36.15%	35.94%	37.57%	38.06%	39.14%	38.91%	37.82%	38.62%	37.87%	39.17%	39.05%	40.38%	41.53%	41.63%	
	水道光熱費	水道光熱費	83,885	92,763	85,621	93,217	101,398	98,906	101,603	107,078	97,207	101,780	111,562	111,102	123,884	121,063	101,345	99,034	113,563	121,367
		対前年比		8,878	-7,143	7,596	8,181	-2,492	2,697	5,475	-9,871	4,573	9,781	-460	12,782	-2,821	-19,718	-2,311	14,530	7,804
		対前年比率		100.07%	98.93%	101.03%	101.08%	99.83%	100.69%	100.69%	99.36%	101.24%	101.17%	100.31%	101.59%	100.72%	97.03%	100.41%	102.24%	101.77%
	売上対水道光熱費率	9.31%	9.38%	8.31%	9.34%	10.42%	10.25%	10.94%	11.63%	10.99%	12.22%	13.40%	13.70%	15.30%	16.02%	13.05%	13.46%	15.70%	17.47%	
	委託手数料	その他	17,935	98,970	102,816	99,629	96,948	96,243	92,989	91,899	88,268	83,083	83,119	80,938	80,853	75,447	65,469	62,415	61,377	58,917
		対前年比		81,034	3,846	-3,186	-2,681	-706	-3,254	-1,090	-3,631	-5,186	36	-2,181	-84	-5,407	-9,977	-3,054	-1,038	-2,460
対前年比率			108.01%	99.97%	100.01%	99.98%	100.02%	100.03%	99.97%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	98.45%	100.05%	100.00%	100.00%	
売上対委託手数料率	1.99%	10.01%	9.97%	9.98%	9.96%	9.98%	10.01%	9.98%	9.98%	9.98%	9.98%	9.98%	9.98%	9.98%	8.43%	8.48%	8.48%	8.48%		
その他	その他	127,942	113,809	116,257	109,800	106,039	121,269	115,918	96,847	101,387	109,817	102,724	82,751	77,903	74,525	80,008	81,633	80,019	74,054	
	対前年比		-14,134	2,448	-6,457	-3,761	15,230	-5,351	-19,071	4,540	8,430	-7,092	-19,974	-4,847	-3,378	5,483	1,624	-1,614	-5,965	
	対前年比率		97.30%	99.77%	99.72%	99.90%	101.68%	99.91%	98.04%	100.94%	101.73%	99.15%	97.87%	99.41%	100.24%	100.44%	100.79%	99.97%	99.60%	
売上対その他率	14.20%	11.51%	11.28%	11.00%	10.90%	12.57%	12.48%	10.52%	11.46%	13.19%	12.34%	10.21%	9.62%	9.86%	10.30%	11.09%	11.06%	10.66%		
合計	販管費計	560,673	677,152	678,808	666,291	656,160	663,108	659,401	646,202	633,107	618,674	612,371	587,873	589,349	567,119	550,057	540,298	555,406	543,574	
	対前年比		116,479	1,656	-12,518	-10,131	6,948	-3,707	-13,199	-13,095	-14,433	-6,303	-24,498	1,476	-22,231	-17,061	-9,760	15,109	-11,832	
	対前年比率		106.23%	97.39%	100.90%	100.68%	101.32%	102.25%	99.18%	101.37%	102.74%	99.24%	98.97%	100.25%	102.26%	95.80%	102.58%	103.36%	101.46%	
売上対販管費率	62.23%	68.46%	65.85%	66.76%	67.43%	68.75%	71.00%	70.19%	71.56%	74.30%	73.54%	72.51%	72.77%	75.03%	70.83%	73.41%	76.77%	78.23%		

営業損益	営業利益	27,749	-22,546	15,158	14,940	2,267	-6,910	-23,173	-12,086	-20,389	-40,951	-38,633	-24,286	-30,290	-37,511	-12,994	-31,295	-49,100	-54,537
	対前年比		-50,295	37,705	-218	-12,673	-9,177	-16,262	11,087	-8,303	-20,562	2,318	14,347	-6,004	-7,221	24,517	-18,301	-17,804	-5,438
営業外収益		32,706	57,167	11,921	9,099	8,353	27,708	29,802	16,583	24,343	46,240	39,754	25,374	27,879	32,736	6,461	25,062	45,386	2,283
営業外費用		19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,125	0	0	0	61
税引前純利益	税引前当期純利益	60,436	34,620	27,079	24,039	10,620	20,798	6,629	4,498	3,954	5,289	1,120	1,088	-2,411	-5,900	-6,533	-6,234	-3,714	-52,316
	対前年比		-25,816	-7,541	-3,040	-13,419	10,178	-14,168	-2,132	-543	1,335	-4,169	-32	-3,499	-3,488	-633	299	2,520	-48,602