

「かんぼの郷庄原」の取得方針について

1. 概要

新型コロナウイルス感染症の全国的な感染拡大の影響により、取得の可否の判断を延期していた「かんぼの郷庄原」（以下「かんぼの郷」という。）について、取得の意向を示し最終的な判断を決定する。

2. これまでの経過

時期	日時	内容
令和元年	11月20日	日本郵政株式会社（以下、「日本郵政」という。）より市へ「かんぼの郷の譲渡」について打診
	12月20日	議員全員協議会において、「かんぼの郷の譲渡についての打診」を説明
令和2年	1月20日	企画建設調査会において、「かんぼの郷の現状等」について説明
	2月4日	企画建設調査会において、「かんぼの郷の現状等」について追加説明
	3月2・4日	各種公共的団体への説明会
	3月6～19日	市民等への説明及び意見聴取
	4月6日	企画建設常任委員会において、「かんぼの郷に係る意見聴取の結果」について説明
	4月15日～ 5月31日	「かんぼの郷」が新型コロナウイルス感染症の影響により臨時休館
	4月20日	日本郵政に対し「取得の判断の延期」を申し出
	4月23日	企画建設常任委員会において、「かんぼの郷の取得に係る判断の延期」説明
	9月30日	株式会社瀬戸内ブランドコーポレーションから経営状況等分析調査報告書受領
	11月18日	企画建設常任委員会において「かんぼの郷の現状」について説明
	12月25日	企画建設常任委員会において「かんぼの郷の経営状況等分析調査」報告
令和3年	2月1日～ 3月31日、 5月17日～ 6月30日（予定）	「かんぼの郷」が新型コロナウイルス感染症の影響により臨時休館

3. 取得の必要性の判断について

「かんぼの郷」の取得の可否にあたっては、その意思決定の判断材料として、これまで次に示す観点から、「かんぼの郷」の必要性について検討を行ってきた。

（1）市民が憩い・集う施設

「かんぼの郷」は、市民や市内外の団体が活用するコンベンション施設としての機能及び、良質な温泉設備による、健康増進施設としての機能を有している。

（2）地域経済への影響

「かんぼの郷」における観光消費額は年間7億円を超え、市内における年間観光消費額の20%近くを占めており、旅客交通や食材調達等も含めると地域経済への効果は多大であるとともに、従業員のうち60名余りが市民であり、雇用の場としても大きな影響力を持つ。

(3) 観光施策の推進に与える影響

本市の観光施策において、コロナ禍以前は年間3万人以上の宿泊利用者があった「かんぼの郷」は、本市の観光における基幹的な宿泊施設として大きな役割を担っており、「かんぼの郷」を失うことは観光施策への打撃となる。

(4) 市が取得しなかった場合のリスク

市が譲渡を受け入れない場合、日本郵政は令和3年中に競争入札により、海外資本も含め広く売却先を募る予定としており、民間事業者等が取得した場合、他の用途への変更や不採算となった場合の施設閉鎖等、現在の運営形態が継続されない可能性がある。

(5) 公共的団体説明会・市民意見聴取の実施

昨年3月、市内の各種公共的団体に対し、「かんぼの郷庄原に係る説明会」を実施し、合計37団体に出席いただき、うち29団体から「施設を取得すべき・前向きに検討すべき」との意見をいただいた。なお、説明会に出席された7団体を含め、8団体から市による取得を求める要望書が提出されている。

また、市民向け説明会についても開催を予定していたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大によりやむを得ず中止した。説明会の代替案として、市ホームページ及び広報紙に関係資料を公表し、意見を募集したところ、26名の方から意見をいただき、うち16名の方が「施設を取得すべき・前向きに検討すべき」との意見であった。

(6) 「かんぼの郷庄原」にかかる経営状況等分析調査報告書

取得判断の検討にあたり、「かんぼの郷」を運営する株式会社サンヒルズ庄原（以下、「サンヒルズ」という。）の経営状況分析及びマーケティングや観光業界における環境等、専門的知見に基づく参考資料を得るため、株式会社瀬戸内ブランドコーポレーション（以下、「SBC」という。）に調査業務を委託した。

同業務により作成された経営状況等分析調査報告書（以下、「SBCによる調査報告書」という。）では、コロナ禍により3密回避・近距離観光のスタイルが定着し、本市にとっては追い風となる可能性が高いこと等から、本市の観光における旗艦施設であると同時に、地元にも愛され市民にも利用していただける、将来に亘る「庄原の代表施設」として取得すべきであるとの意見がまとめられた。

以上、本市における「かんぼの郷」の果たす役割やその必要性を検証してきた。

取得の可否については、昨年4月に新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、その判断を一旦延期したが、その後も感染拡大は続き、市民の生命や健康及び地域経済を守り抜く施策に全力を傾ける中、今日まで最終的な決断を延期せざるを得ない状況となった。

現在においても、コロナ禍の収束は未だ見通せない状況であるが、市内の観光事業者や関連事業者を含めた地域経済や豊かな市民生活を守り抜くとともに、将来の本市を展望したとき、必要不可欠な施設である **「かんぼの郷」を市において取得すべき**と判断した。

なお、日本郵政が令和3年度内での契約を求めており、今後、議会及び市民・団体等の意見を広く求め、6月末までに最終判断を決定することとした。

4. 判断において検討材料とした情報

(1) 施設取得及び修繕に要する費用とその財源等

① 土地及び建物等の取得費用

現時点で、日本郵政からの売却価格は明示されていないが、これまでに公表されている資料、他の自治体での類似案件における実例等から、売却価格を「約1億5,000万円」と想定した。

【他団体の類似事例等:不動産】

(千円)

施設名	取得時期	規模（築年次/構造/延床面積/敷地面積等）	取得金額
かんぼの郷宇佐 （大分県宇佐市）	H27.3	H7/RC4階32室/約9,650㎡/約94,230㎡	約67,800
かんぼの宿日南 （宮崎県日南市）	R3.3	H14/RC5階46室/約8,240㎡/約47,280㎡	約120,000
【参考】かんぼの郷庄原	-	H13/RC7階62室/約10,090㎡/約158,480㎡	約150,000

② 緊急修繕等及び運営準備経費

日本郵政から提示を受けた過去の修繕履歴及びサンヒルズからの聞き取りを参考に、緊急に修繕が必要とした箇所について次のとおりリストアップし、その修繕に要する経費総額は約8,600万円と算出し、併せて、市が取得した後、新たな運営形態で営業するために必要な準備経費についても、約3,000万円と算出した。

なお、これらの経費の一部についても、特定財源として過疎対策事業債を想定する。

【緊急修繕等経費の内訳】

(千円)

項目	内容及び積算根拠	事業費
緊急修繕	庭園灯、温泉ポンプ等緊急修繕経費	16,600
消防用設備修繕	消防設備の更新、修繕等	3,000
屋根防水工事	本体屋根の防水工事等	45,300
外壁修繕工事	壁面シーリング等	21,100
合 計		86,000

【運営準備経費の内訳】

(千円)

項目	内容及び積算根拠	事業費
ホテル管理システム	利用予約とレストラン等の連携システム	10,000
看板設置等	市内4カ所の看板更新等	17,500
Wi-Fi設備	客室のWi-Fi環境の整備	2,500
合 計		30,000

以上、取得及び緊急修繕等に際し、必要な経費を「約2億6,600万円」と想定した。

③ 取得及び緊急修繕等の時期

日本郵政側は令和3年度内での市の取得を希望していること、また、取得及び修繕経費の財源と予定する過疎対策事業債の活用が本年度においても可能なことから、本年度中に取得及び運営に向けた準備等を実施し、来年度に緊急修繕を行う。

(2) 管理運営の手法

市の取得後は、行政財産（観光宿泊施設）として位置づけ、同類型の施設と同様に、指定管理者制度による運営を予定する。

なお、施設の魅力の更なる向上を図るため、将来的な運営体制については、これまでに観光施設の経営に実績や経験を有する事業者の参画も視野に入れ、検討を進める。

(3) 取得後の収支見込

SBCによる調査報告書において、分析により洗い出された課題（施設の老朽化によるランニングコスト増、宣伝広告不足等）に対し、必要な改善策を講じ生産性の向上を図ることで、売上が減少しても利益が確保できる収益構造について、次のとおり予測が示された。

【ホテル事業収支予測】

(単位:千円)

項目		収支実績及び今後の予測			
		令和元年度	①下振れ	②標準	③上振れ
売上高	A	645,757	552,669	600,544	652,426
売上原価	B	183,328	144,252	153,587	166,998
売上総利益 (A-B)	C	462,429	408,417	446,957	485,428
販売費及び一般管理費 (E+F+G+H)	D	483,410	407,448	424,995	450,447
人件費	E	304,177	238,008	251,647	270,012
光熱水費	F	115,905	96,717	99,090	104,388
広告宣伝費	G	6,499	16,580	18,016	19,573
その他経費	H	56,829	56,143	56,242	56,474
受託業務手数料支払い前 営業利益 (C-D)	I	▲ 20,981	969	21,962	34,981

【収支予測の試算条件】

【売上高】

- ① 下振れ：令和元年度と比較し、客室稼働率約10%減
- ② 標準：令和元年度と比較し、稼働率約10%減・宿泊単価約20%増
- ③ 上振れ：令和元年度と比較し、客室稼働率同水準維持・宿泊単価約20%増

【販売費及び一般管理費】

- ① 人件費：多能化による人材派遣費抑制・生産性向上による売上高人件費率の最適化
- ② 光熱水費：設備更新による省エネ化（令和元年度の売上比率18%から16～17%に低減）
- ③ 広告宣伝費：プロモーションの強化（売上の3%を計上）

5. 将来的な展望

コロナ禍の終息後を見据える中では、「新たな日常」による宿泊ニーズの変化も想定されており、そうした需要に対応できる施設のあり方が必要である。

一例として、敷地内の遊休地を活用したグランピングサイトの整備や、市内施設の機能集約も含めた集客施設の設置等、観光客にとって魅力的で、市民にとってにぎわいを生む交流の場となるよう、民間事業者の資金やノウハウの活用も検討し、社会情勢や財政状況を見極めた上で今後を展望していく。

6. スケジュール

令和3年5月26日	企画建設常任委員会	「方針」について事前説明
5月31日	議員全員協議会	「方針」説明
6月上旬	市民・団体等からの意見募集	「方針」公表、広く意見等を募集
6月下旬	市民・団体等からの意見整理	市民・団体からの意見等の整理
6月28日	議員全員協議会、記者発表	最終判断の説明、公表