

様式第7号(第7条関係)

公の施設事業報告書

令和 2 年 5 月 29 日

下妻市長 様

所在地	さいたま市中央区新都心11-2
名称	さいたま新都心LAタワー
代表者氏名	株式会社クリーン 代表取締役 川鍋 大
電話番号	

下妻市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例第11条の規定により、次のとおり令和元年度事業報告書を提出します。

- 1 公の施設の名称
ピアスパークしもつま
- 2 管理業務の実施状況
別紙参照願います。
- 3 利用状況及び利用拒否等の件数・理由
別紙参照願います。
- 4 使用料又は利用料金の収入実績
別紙参照願います。
- 5 管理経費の収支状況
別紙参照願います。
- 6 その他

1、管理業の実務状況

ピアスパークしもつまの指定管理業務におきまして、早期の事業黒字化を目標として抜本的な経営革新を行ってまいりました。

初年度である本年は、赤字額の減少を目的に

- ①市場分析及び経営戦略決定
- ②収益構造見直し
- ③コスト削減
- ④内部統制の強化
- ⑤人材の育成
- ⑥地域社会との関係性構築
- ⑦交流人口の増加

を中心に行いました

この結果、本年度の消費税及び入湯税を除く総売上は 177,845 千円(指定管理料 9,175 千円を含む)でした。

最終的な収支は 38,362 千円の赤字でしたが、赤字額は大幅に削減をする事ができました。

【温泉部門】

お客様へのヒアリング、各コンサルティング会社の統計資料及び google マイビジネス・google アナリティクスによるデータ解析などを元に本施設のお客様層を分析しました。

その結果、

- 1)平日は下妻市を中心とした近隣にお住まいでシニアのお客様
- 2)週末はつくば・筑西など自動車で 30 分圏内のファミリーのお客様が多いことが客観的なデータにより判明しました。

売上アップの対策といたしまして

- 1)近隣のお客様については

リピート率の向上を図ることを目的に、回数券を低価格で販売するとともに、常連のお客様同士が交流しやすいレイアウトにする等を行いました。

- 2)ファミリーのお客様については、満足してご利用いただいているという指標を滞在時間の増加としました。

そのため、ゲーム機・漫画・リラックスルーム・フリーWi-Fi の導入を行いました。

また、大道芸や落語、物まねショーやフリーマーケットなど毎月イベントを行い、再来訪の促進を行いました。

令和 2 年 2 月及び 3 月度は新型コロナウイルスの影響により入場者の減少が大幅に発生し

たものの、入場者数は 148,115 人(前年比 97.9%)と微減となりました。
消費税及び入湯税を除く売上は 53,396 千円(前年比 76.3%)と減少しました。
これは回数券の廉価販売による客単価の減少によるものと考えます。

【ホテル部門】

本施設ホテルのお客様は、

- 3) 平日は本施設の近隣企業への出張などビジネスユースのお客様
- 4) 週末は近場の温泉ホテルとしてご家族で利用されるレジャー目的のお客様に
来訪いただいている事が分かりました。

当施設の課題として

- 3) ビジネスユース向けのビジネスホテルなのか、4) ご家族向けの温泉ホテルなのかどちら
つかずという問題がございました。

設備もビジネスホテルとしては豪華だが、温泉ホテルとしては欠ける点がございます。

これらの質を温泉ホテルに近づけるよう、業務の改革を行ってまいりました。

しかしながら、指定管理者変更に伴う予約の一時休止及び新型コロナウイルスによる3) ビジ
ネスユース、4) レジャー客の減少により、年間利用者は 7,429 人(前年比 91.5%)、消費税を
除く年間売上は 44,301 千円(前年比 71.2%)と減少いたしました。

【レストラン】

本部門ではコストコントロールの徹底を行いました。

レストランでは食材の原価管理を導入。また、以前より赤字となっていた平日昼間の営業を
休止しました。

さらに、ランチバイキングを毎週週末に実施することにより、週末に来館する家族客からご得
るとともに、最小の固定費で最大の売り上げを実現しました。

売上の上限が決まっている大広間では、固定費の削減に主眼をおいた運営を行いました。

宴会は、採算ラインに乗る内容のものから優先してお受けいたしました。

上記のように、売上をあえて絞ったため、年間利用者数は 42,353 人(前年比 70.9%)、消費
税を除く年間売上は 47,077 千円(前年比 60.1%)となりましたが、利益率の大幅な改善がな
されたかと考えております。

【農産物直売部門】

本年度よりコンビニエンスストアチェーンから脱退し、自社で商品の選別・仕入れをおこなうよ
うにいたしました。その結果、より地元製品の取り扱いを増やすことが可能になりました。

年間利用者は 38,790 人(前年比 112.4%)、消費税を除く年間売上は 18688 千円(前年比
130.7%)と増加いたしました。

これは、2) ファミリーのお客様の増加により、おみやげ需要が増えたことも影響していると考

えます。

【管理部門】

会計システムを一新し、収支の改善すべき点やキャッシュフローの管理を行える経営体制へと移行いたしました。

また、システム更新に伴い管理部門の作業負担も軽減できました。

【RV パークの実施】

キャンピングカーで宿泊ができる『RV パーク』を当施設に新設いたしました。

週末は予約が困難となるほどの人気であり、下妻市の新たな観光スポット創造と交流人口の増加に寄与できました。

【人材の育成】

4月にプロの講師によるサービス研修を実施いたしました。

また、ジョブローテーションにて他のポジションを経験することにより、人材の多能工化を図りました。これにより、お互いの仕事をカバーできるようになりました。

さらに、各人が当施設の業務全般を大きな観点で把握できるようになりました。

【内部統制の強化】

宿泊・飲食・温泉部門の責任者について、売上についての責任と権限を譲渡し、指揮命令系統の強化を図りました。

【地域社会との関係性構築】

下妻市で活動する市民や団体と積極的に交流を図りました。

当施設を利用し、下妻市のイベントでは過去最大級の参加者を記録した下妻青年会議所様主催の「GOOD グルメグランプリ」には企画段階から参加させていただきました。

また、地元音楽教室様には当施設において定期的に各種音楽発表会を開催していただいているなど、市民によるまちづくりの中心拠点としての役割も果たしてまいりました。

4、管理経費の収支状況

公の施設に係る収支状況報告書(令和元年度)

(単位:千円)

		科目	予算	実績	
収入		ピアスパーク売上高	284,900	168,670	
		指定管理料	9,175	9,175	
		収入合計	294,075	177,845	
支出		売上原価	73,728	43,229	
		販売費及び一般管理費	220,347	172,555	
	販売費及び一般管理費内訳		人件費	116,642	74,862
			広告宣伝費	12,250	1,384
			販促費		4,335
			水光熱費	46,000	48,780
			備品・消耗品費	12,000	14,423
			保守修繕費	600	3,394
			リース料	300	4,882
			租税公課	3,175	0
			通信費	1,650	941
			支払手数料	2,500	2,026
			車両修繕	700	268
			外注費	7,820	8,915
			クリーニングリネン	7,650	8,149
			雑費他	6,600	196
			管理諸費	2,460	0
	支出合計	294,075	215,784		
	収支	0	-37,939		

2、利用状況及び利用拒否権の件数・利用拒否の件数・理由

(1)

各売場	利用者数
温泉利用	148,115 人
ホテル利用	7,429 人
レストラン	16,733 人
大広間	22,965 人
宴会・会議	2,098 人
レストラン合計	41,796 人
農産物直売所	38790 人
体験農園	0 人
バーベキュー	2,619 人

(2) 利用拒否等の件数

拒否権数 0件

3、使用料又は利用料金(消費税及び入湯税を除く)

(単位:千円)

温泉部門	53,396
ホテル部門	44,301
飲食部門	
レストラン	23,796
温泉大広間	9,079
宴会	10,218
会議	149
売店部門	18,688
加工体験部門	353
バーベキュー部門	514
会議室利用	489
温泉販売	2,197
その他	5,490
合計	168,670