

様式第7号(第7条関係)

公の施設事業報告書

令和7年5月30日

下妻市長 様

所在地 茨城県守谷市野木崎1341

名称 下妻賑わいづくり共同事業体

(代表企業 リバリューマネジメント株式会社)

代表者氏名 河西 健一郎

電話番号 0297-47-8082

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6年度事業報告書を提出します。

1 公の施設の名称

ビアスパークしもつま(総合交流ターミナル施設等)

2 管理業務の実施状況

別紙のとおり

3 利用状況及び利用拒否等の件数・理由

別紙のとおり

4 使用料又は利用料金の収入実績

別紙のとおり

5 管理経費の収支状況

別紙のとおり

ビASPARKしもつま 令和6年度事業報告書

指定管理者：下妻賑わいづくり共同事業体
代表企業：リバリューマネジメント株式会社
代表取締役 河西 健一郎

2025年5月30日 提出

管理業務の実施状況

1.全体総括

指定管理1年目は、利用者の信頼や施設への愛着を再度向上させる事も目的に施設運営をやってまいりました。地元の事業者と連携し、定期的なイベントの開催してまいりました。お客様の声を積極的に収集し、真摯に向き合う事を中心に、施設や従業員の改善を図りました。設備投資によりキャッシュレス決済が可能になり、自動チェックインの導入により、利便性の向上にも多く取り組みいたしました。また、男性限定のロウリュ「ビア熱波」を開催したところ、多くのお客様からのご要望があり、月1回から頻度を増やして開催。SNSを活用し施設のイベント情報を発信し、定期的な集客獲得に繋げてまいりました。

2.個別総括

2-1.重点実施項目について

公募時に提案した下記内容につき、個別に実施状況を報告させていただきます。

<地域との連携を通じた利用者数増加>

- ・ 定期的なマルシェ・イベントの開催

→6月 おとな体験 8月遊ぶべ?いがっぺ?フェスティバル 9月 下妻躍進会

11月 ふれあいどうぶつえん,朝ヨガ 2月 キッズマルシェ8月~2月 ロウリュ 3月 ビア熱波

- ・ 地元食材の販売の実施

→お米やソーセージ、卵、納豆など地元食材を使用した朝食を提供。

梨や、ねぎ、きゅうりなど1年を通して下妻名産の食材を販売。

- ・ 宿泊客向け朝食に加え、一般客への夕食、温浴施設での軽食を再開

→おもとでは、揚げ物を中心とした定食に加え麺類など計30種類以上

軽食コーナーではアルコールの他に1品料理やおつまみを販売。

- ・ 周辺スポーツ施設と連携の上、部活合宿利用を促進

→お客様ご希望の日程を抑えることができなかった為、来年度は大型連休を除いた合宿の営業を継続的に実施いたします。

- ・ 周辺工場と連携の上、出張者の滞在施設として活用

→特典付きのチラシを配布したものの、社宅完備の事業者が多く利用者獲得に繋がりませんでした。来年度はターゲット層を変更し宿泊者の増加に繋げてまいります。

<施設のサービスの向上>

- ・ 自動チェックイン機やキャッシュレス決済の導入

→オペレーションの負担削減や、釣銭の過不足の解消。お客様からの利用満足度の貢献。

管理業務の実施状況

<施設のサービスの向上>

- ・全客室スマートロックの導入

→11月に導入しキーレスを実現。客室の廊下に使用方法を掲示。

- ・SNSによるビASPARKしもつまの各種情報発信

→2024年4月に開設したInstagramでは980人以上のフォロワーを獲得。また公式LINEを開設しお得な情報やイベント情報を発信できる体制を構築しました。

- ・LGBT

→館内着を紺・えんじの2色に変更し宿泊者をご自由に選んでいただけるようLGBTに配慮いたしました。

- ・従業員の働き方改革

→年齢や人数制限などの条件付きで従業員の出勤時に子供の受け入れ体制を整備し、働きやすい環境を提供いたしました。

2-2.施設清掃について

日々の清掃や植裁剪定による景観の維持、施設内の害虫駆除など利用者の安心・安全に係る利用環境の維持に関しては、トラブルなく実施することが出来ました。一方で、お客様からの声で大きかった温浴施設の特殊清掃(かび・カルキ除去)・施設全体の特殊清掃(フロアのシミ抜き)・配管洗浄等にも注力してまいりました。

2-3.設備の管理維持・修繕について

要項・法令に基づく定期清掃や定期点検については、遅延なく実施しております。また、長年設備の点検を行っていなかった・空調機器保守点検・合併浄化槽保守点検・バイブラポンプ保守点検・ボイラー保守点検・濾過器保守点検の項目も行い、設備が故障する前に未然に防ぐ為の保全活動を実施してまいりました。

また、前年の未実施事項の点検費用は約347万円。

利用者の利便性向上に対しては、Wi-fiの速度が遅いという声に対応し全宿泊部屋・会議室のWi-fi速度を大幅に向上させました。また、8/1よりRV電源付を3台から6台に増台し利用満足度を向上。また、お客様の要望にお応えして、RV宿泊者への朝食提供、朝風呂の利用を開始しました。

管理業務の実施状況

2-4.広報について

ビアスパークしもつまで開催される各種イベントを、HP・SNSを通じた情報発信や広報活動などの推進を図ってまいりました。温浴施設では、LINEを活用したスタンプカード発行を通じてリピーター増加に繋がる施策を行っております。

また、サウナを活用したイベントの開催・マルシェイベントの開催・新聞折り込みチラシに入浴割引券や、家族風呂の割引券の配布等を通じて、日頃施設に来場頂けていない新規ユーザーの掘り起こし実施致しました。

宿泊施設においては、変動性宿泊料金(ダイナミックプライシング)を採用することにより、需要が高い時期は宿泊料金を高くし、需要が低い時期は宿泊料金を低くする事で、稼働率向上と売上最大化を図っております。

2-5.コスト削減について

灯油の業者選定(10%の代金削減)、ボイラーを24時間稼働から、7:30-21:30の稼働に変更し灯油代を削減(昨年比11%減) 紙コップを使用したウォータークーラーをペダル式に変更し消耗品を削減。かけ湯を7:30から放水していたが営業15分前に放水し使用量を削減。

電力代370万円の削減。また、温泉施設のシャワーヘッド全数交換による水圧向上(節水タイプで月58,000円のコスト削減)・ドライヤー全数交換による風圧向上も実施致しました。

3.利用状況及び利用拒否等の件数

施設総利用者



177千人
前年比 99%

※利用拒否等の件数 0件

宿泊温浴利用者



115千人
前年比 99%

飲食利用者



5千人
前年比 601%

売店利用者



54千人
前年比 91%

4.利用料金の収入実績

施設総売上



142百万円
前年比 105%

宿泊温浴売上



112百万円
前年比 103%

飲食売上



10百万円
前年比 2977%

売店売上



13百万円
前年比 91%

管理業務の実施状況

5.管理経費の収支状況

点検一覧

内容
消防用設備点検(機器点検) 2回
防火対象点検
地下タンク等定期点検 (灯油分)
浄化槽法定検査
温泉湯湯・送湯設備保守点検 6回
バイブラポンプ保守点検
本館ボイラー保守点検
別館ボイラー保守点検
本館ろ過機保守点検 4回
別館ろ過機保守点検 4回
合併浄化槽保守点検 24回
温泉水質管理 2回
生活排水放流槽・温泉排水最終柵 2回
床下シロアリ・ゴキブリ駆除
電気工作物点検 キュービクル 7回
空調機器保守点検
本館 配管洗浄
別館 配管洗浄

施設修繕状況一覧

内容
脱衣所 トイレ水漏れ修繕
バイブラポンプ修繕
かけ湯漏水修繕
ロビー男子トイレハンドル修繕
脱衣所トイレ バルブ更新
RV看板 看板料金変更
薬湯風呂 水漏れ修繕
No.3ボイラー調査
103号室 洗面台修理
ロビー女子トイレ詰まり修繕
大浴場 シャワー不具合 部品交換
大浴場 シャワー不具合 部品交換
トイレ 事務所等 照明交換
駐車場 照明工事
脱衣所 混合水栓更新
脱衣所 接続口キャップ更新

内容
事務所横 女子トイレつまり修繕
岩 軒天 応急処置
103号室 洗面台修繕
ロビー女子トイレ 詰まり修繕
別館 灯油メーター更新
循環ポンプ修繕
107号室 電源修繕
ロビー他 ダウンライト交換
脱衣所 空調機リモコン配線修繕
灯油ホース更新
男子トイレ小便器修繕
No.1ボイラー調査
No.1ボイラー調修繕
別館圧カスイッチ更新
ろ過装置部品更新

管理業務の実施状況

5.管理経費の収支状況

施設設備投資状況一覧

内容
券売機
自動釣銭機
電気メーター設置
防犯カメラ
巨大うちわ
サウナタイマー
RVコンセント増設
扇風機
Wi-Fi 設置
掃除機
檜 岩風呂 暖簾
家族風呂 暖簾
ウォータークーラー設置 2台
防災カーテン
ウォシュレット
加湿器
脱衣所 イス
客室 冷蔵庫 ×2個
電気ポット
低温調理器,炊飯器含む調理道具
イルミネーション
門松
喫煙所内 エアコン設置
シャワーヘッド ×33個
電気ポット
ドライヤー ×8個
玄関用マット
サウナストーン
掃除機
露天風呂用 足置き ×11個

管理業務の実施状況

5.管理経費の収支状況

総括

	期間累計
温泉売上	56,254,070
宿泊売上	55,856,223
売店売上	13,111,842
飲食売上	9,565,055
その他売上	6,783,998
指定管理料	49,800,000
売上高 計	191,371,188
飲食販売原価	6,168,345
委託販売原価	7,881,930
買取販売原価	3,553,173
売上原価 計	17,603,448
売上総利益 計	173,767,740
研修費	33,504
給料手当	50,831,809
法定福利費	2,829,680
福利厚生費	62,188
外注費	18,777,642
荷造運賃	19,460
広告宣伝費	1,206,708
交際費	0
会議費	0
旅費交通費	2,039,791
通信費	4,681,376
販売促進費	2,693,242
消耗品費	5,976,719
修繕費	7,328,816
水道光熱費	49,828,410
諸会費	64,400
支払手数料	1,427,248
顧問料	1,174,627
リース料	1,686,220
保険料	682,671
租税公課	12,525,700
燃料費	40,396
施設運営費	3,282,070
衛生費	7,048,703
保守料	684,530
雑費	1,832,960
備品・設備	4,245,480
販売管理費 計	181,004,350
収支 計	-7,236,610