



亀ヶ池温泉再建に向けた 施設提案

亀ヶ池温泉再建検討委員会WG

突然の火災・・・

- ▶ 平成19年8月のグランドオープンから14年が経過しようとした矢先



驚き・落胆・不安

14年の歴史に幕を閉じるのか？



早期の再建

再建スローガン

あの温もりをもう一度～亀ヶ池温泉～



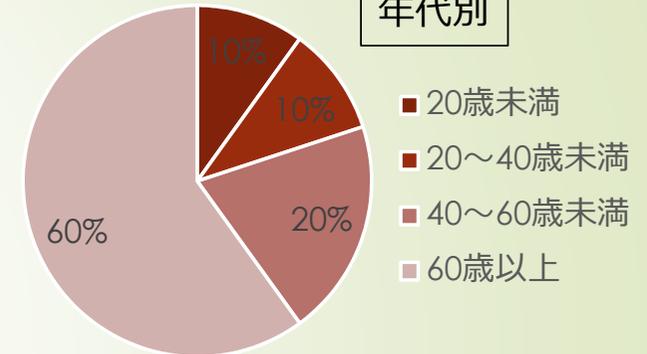
現状分析と将来予測

指定管理料
13,000千円含む

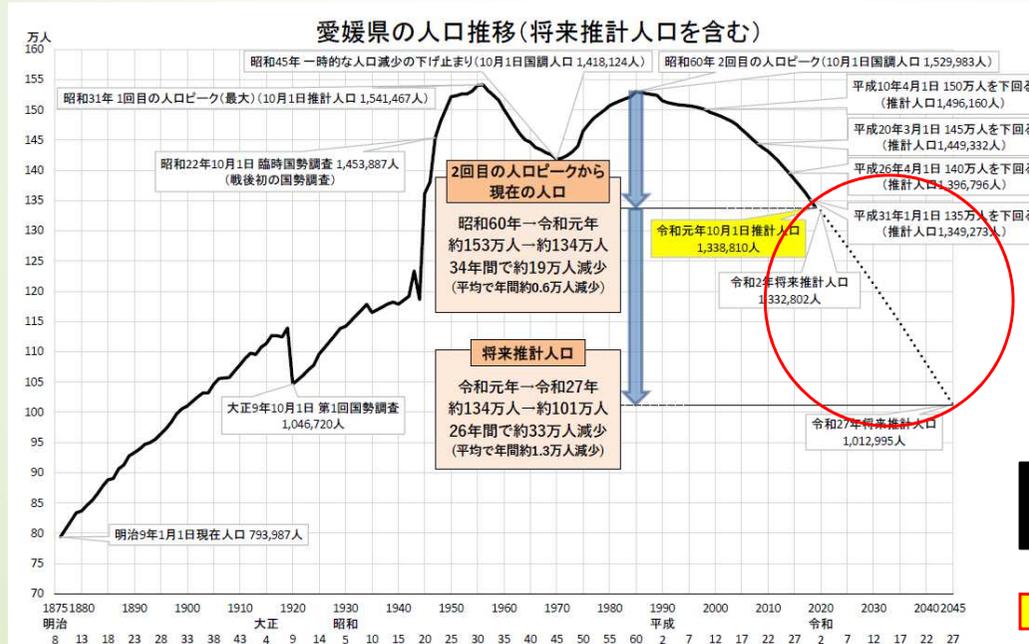
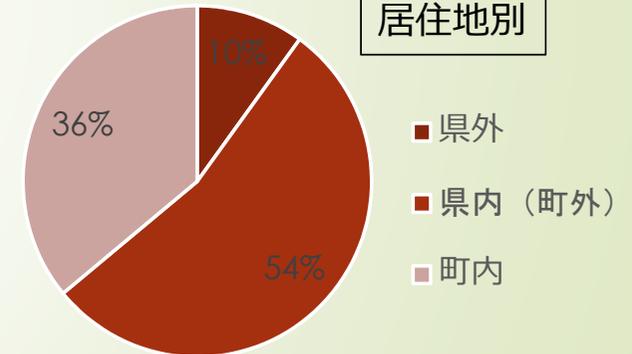
	令和2年度	平成30年度
収入	85,148,695円	108,048,745円
支出	95,731,345円	105,907,847円
差引	-10,582,650円	2,140,898円
来館者数	106,189人	146,329人

来館者各種割合

年代別



居住地別



単純な「再建」では戦えない

収益構造見直しが必要

現状分析と戦略立案

SWOT分析		外部環境		
		機会（O）	脅威（T）	
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 着地型旅行の需要拡大 ■ ゼロカーボン（脱炭素） ■ SNSの普及 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域間競争の激化 ■ 全国的な人口減 	
内部環境	強み S	<ul style="list-style-type: none"> ■ 海、山の恵み ■ 豊富な観光資源 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 海、山の恵を活かす観光振興 ○ 自然エネルギーの活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 特徴的な誘客施策による他の観光地との差別化
	弱み W	<ul style="list-style-type: none"> ■ プロモーション力が弱い ■ 夜間の賑わいがない 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ターゲットを明確にし、効果的なプロモーションを実施 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 夜も楽しめる施設サービスの充実化

基本コンセプト

「小さなまちのSDGs」

～自然と温泉のエネルギー循環を活かした拠点づくり～

資源の域内循環

新たな雇用

CO2削減など



社会的な利益の追求

共感性

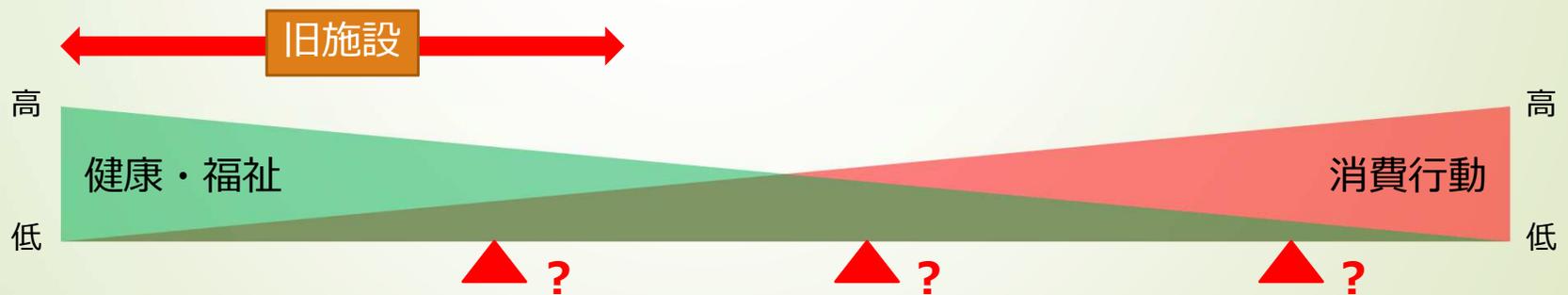
選ばれる施設に



ターゲット

既存のコア層（近距離圏内）

+



どのあたりの層に選ばれたいか!?

(凡例)

再 建

そのまま

施設構成

地元客

近場観光客

質追求型観光客

健康・福祉

消費行動



休憩スペース

家族・福祉風呂

(福祉風呂)

ビジネス利用

簡易宿泊施設

宿泊施設

NEW

温 浴 施 設*

キャンプ客

※歩行湯の新設は、スペースや構造面で課題があるため現在設計業者に確認中

レストラン

地産地消

日用品

売 店

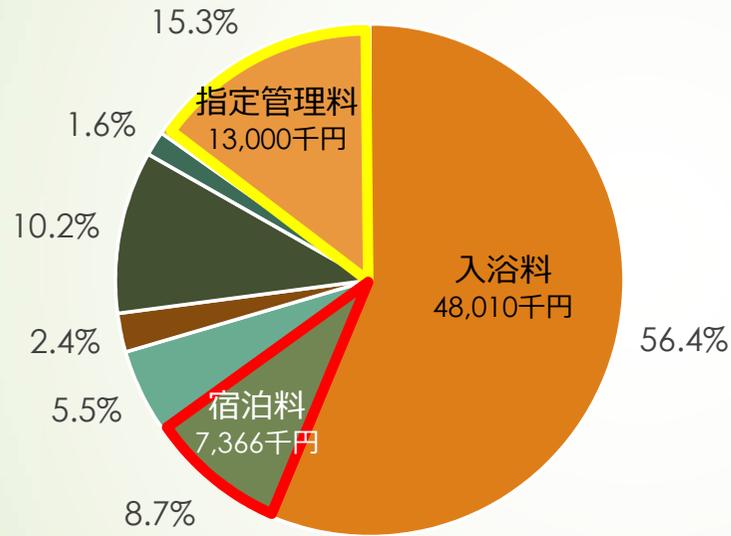
売 店

お土産

再建の鍵 ～独立採算への道～

収入内訳（総額：85,149千円）

【令和2年度】

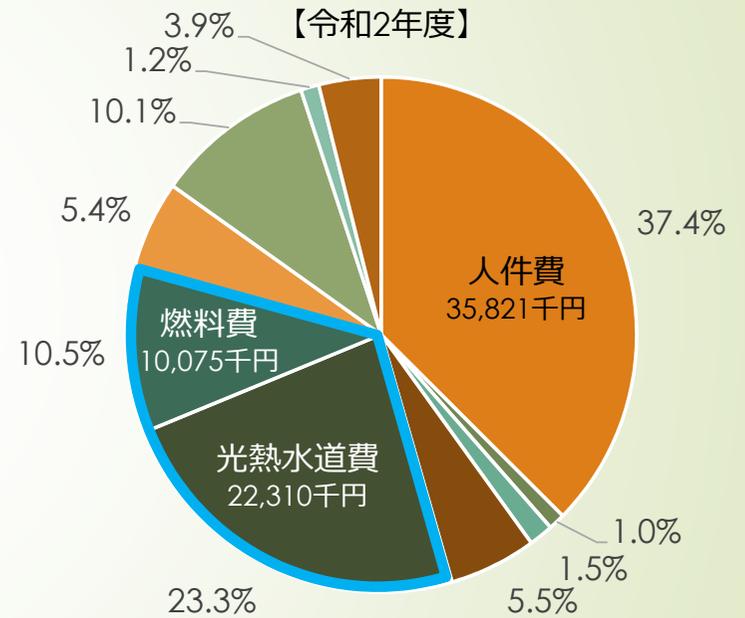


- 入浴料
- 宿泊料
- その他売上
- 受託業務収益
- 販売手数料等
- 営業外収益
- 指定管理料

宿泊料の増収

支出内訳（総額：95,731千円）

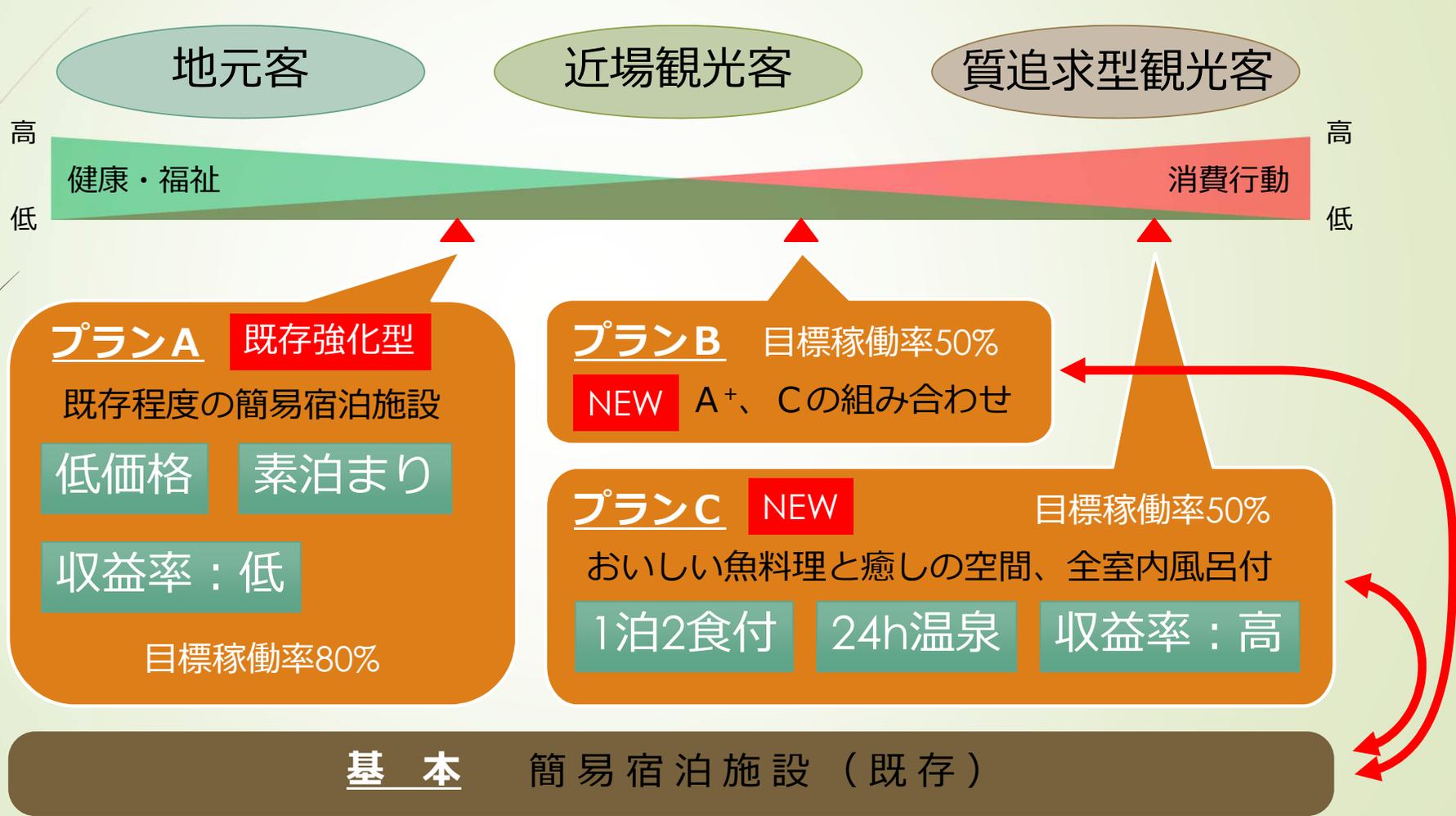
【令和2年度】



- 人件費
- 修繕費
- 材料仕入他
- 消耗品他
- 水道光熱費
- 燃料費
- 賃借料
- 保守点検委託費
- 広告宣伝費
- 雑費・租税公課

電気・ガス代の削減

提案①：宿泊施設の増床

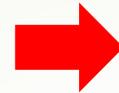


既存強化型

プランA：既存程度の簡易宿泊施設

素泊まり5,500円/室

(既存施設)



5,500円/人

(1名1室利用時)

4,000円/人

(2名1室利用時)

6部屋



サイクリスト
やバイカーの
取込みも



ツーリングコテージ (栃木県那須高原)

$(5.5\text{千円} \times 1\text{人利用} \times 2\text{部屋} + 4.0\text{千円} \times 2\text{人利用} \times 4\text{部屋})$

$\times 340\text{日} \times \text{稼働率}80\% = 1,170\text{万円/年の増収}$

※増収額から原価率を乗じた必要経費を差し引いた額が増益額となる

部屋タイプ	洋室(幸)	洋室(灯)	和室(風)	和室(岬)	和室(橘)
利用料金 (2名様)	5,500円 (1室1泊)				
追加料金 (3名様~)	1名あたり		一般: 2,000円 高校生以下: 1,800円		
定員数 (1部屋)	2名		4名		

※以前は2人で利用した場合は1人2,750円となり、入浴料も込みであるため、実質は1人2,150円と破格の料金

高稼働率に期待

既存施設の稼働率：平成30年度 87.7% (58.1%) → 令和2年度 72.6% (39.2%)

※上段 () 数値は愛媛県全体 出典：観光庁、宿泊旅行統計調査 (年間値)

NEW

プランB：おいしい魚料理と癒しの空間

1泊2食付き11,000円/人

風呂なし

4部屋

1泊2食付き15,000円/人

内風呂付

2部屋

(1.5万円×2人利用×2部屋 + 1.1万円×2人利用×4部屋)

×340日×稼働率50% = 2,516万円/年の増収

※増収額から原価率を乗じた必要経費を差し引いた額が増益額となる



出典：えびすや旅館

夕食3,000円/朝食1,000円



部屋のグレード
はプランA以上



プランA 既存施設



内風呂付は最上位

NEW

プランC：おいしい魚料理と癒しの空間、 全室内風呂付

1泊2食付き15,000円／人

6部屋

1.5万円×2人利用×6部屋×340日×稼働率50%=3,060万円／年の増収

※増収額から原価率を乗じた必要経費を差し引いた額が増益額となる



四万十の宿：1泊2食付き15,840円～（大人2名利用時、1室1名あたり）



大和屋本店：1泊2食付き16,500円～（大人2名利用時、1室1名あたり）

（課題）料理、接客サービス、プロモーション、類似施設との差別化

プラン比較

	プランA (6部屋)	プランB (6部屋)	プランC (6部屋)
朝食／夕食	簡易／なし	あり／あり	あり／あり
内風呂	なし	なし (4) あり (2)	あり
1名料金	5,500円 (1名利用) 4,000円 (2名利用)	11,000円 (風呂なし) 15,000円 (内風呂付)	15,000円 (2名利用)
目標稼働率	80%	50%	50%
増収見込額	1,170万円	2,516万円	3,060万円
強み	高稼働率の実績あり	収益率が高い	収益率が高い
課題	料金見直しの効果	料理、接客サービス、 プロモーション	プランBに同じ

※増収見込額から原価率を乗じた必要経費を差し引いた額が増益見込額となる

提案②：収益力向上策（1）

▶ レストラン

- ・ アジ、サバ、しらす等地元食材へのこだわり → 高付加価値化
- ・ 指定管理者による直営化 → 収益の確保



▶ 売店

- ・ 地元客、キャンプ客を対象とした精肉販売
- ・ 地元ならではののお土産品（柑橘発送対応等）
- ・ クラフトビール（宿泊客向け）



提案②：収益力向上策（2）

▶ キャンプ場との連動

・ キャンプ推進（温泉との相性抜群）

★ キャンプ客が増えれば温泉客も増える

・ レストラン、売店のサービス内容の充実化

★ 初心者以上、中級者未満をターゲットに

★ キャンプ道具は持参、食料・消耗品は現地調達

・ キャンピングカー専用区画の整備

★ 既存駐車場スペースに5台程度、要電源施設（有料）

★ 愛媛県も道の駅を活用した「キャンピングカーランド四国」を推進

★ 情報発信の手段として、「RVパーク」の開設、「くるま旅CLUB」の登録

キャンプでの不安や心配ごと
『シャワーやお風呂に入れなさそう』は全体の48.4%
出典：楽天インサイト、キャンプに関する調査（2019年6月）



食材のケータリング



消耗品の販売



提案③：支出改善

灯油代：9,957千円

電気代：11,781千円

ハイマガス化燃焼ボイラー

太陽光発電 + 蓄電池



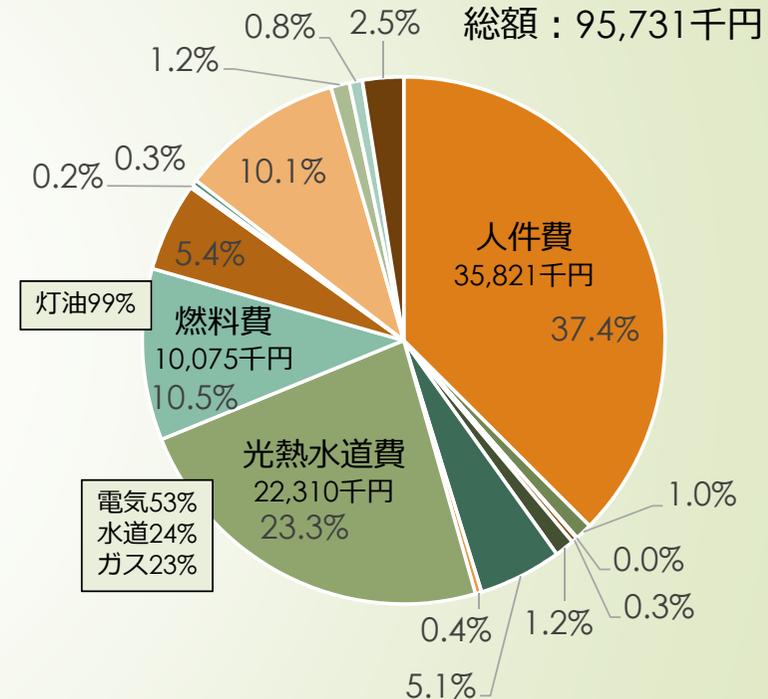
薪の調達
が課題！

自然エネルギーの活用で **1,000万円※／年の経費削減**

※薪ボイラー400万円、太陽光発電300万円、省エネ200万円

支出内訳（令和2年度）

総額：95,731千円



- 人件費
- 期首棚卸高
- 什器工具費
- 賃借料
- 保守点検委託費
- 租税公課
- 修繕費
- 材料仕入
- 水道光熱費
- 保険料
- 広告宣伝費
- 減価償却費
- 消耗品費
- 燃料費
- 通信費
- 雑費

まとめ

- ▶ 「小さなまちのSDGs」をコンセプトに、人口減少社会においても「選ばれる施設」を目指す
- ▶ 公共施設として健康・福祉に重点を置く従来のコア層をベースとし、ターゲットに応じた施設構成とする
- ▶ 提案①：宿泊施設の増床（3つのプラン）
※既存の簡易宿泊施設の料金改定は必須
- ▶ 提案②：収益力向上策として、レストランの直営、ターゲットを意識した売店内容の充実化、キャンプ場との連動等
- ▶ 提案③：支出改善（薪ボイラー、太陽光発電の導入）
- ▶ 特に、宿泊施設の増床案プランB、Cには指定管理者の高い経営スキルが必要となる