

淀起第183号—1  
令和2年8月25日

米子市淀江温浴施設  
株式会社 白 鳳  
代表取締役 伊 澤 勇 人 様

米子市長 伊 木 隆 司

令和元年度「米子市淀江温浴施設」指定管理者業務評価書

施設名	米子市淀江温浴施設「淀江ゆめ温泉」
施設所管課	総合政策部 淀江振興課
指定管理者名	(株) 白 鳳
指定期間	平成31年4月1日 ～ 令和2年3月31日（4年目）

【モニタリング終了後の総評】

【施設所管課】

景気低迷による客単価の低下や燃料価格の上昇など厳しい経営環境において、温泉館レストランのメニューの全面リニューアルを行うなど、攻めの姿勢が見られた。3月からは新型コロナウイルスの影響で利用客減となったが、今後もウイルス対策を徹底した上で、利用促進事業を打ち出し、利用客の回復へつなげてもらいたい。

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】

古代の丘エリアの他施設との連携も含めた新たなサービスの提供等、集客と収益改善にむけた事業展開を進めてください。自主事業に関して、選択と集中を行い適切な人員配置に努めてください。アンケートを積極的に実施して利用者の声にも十分に耳を傾けるようにしてください。

## 令和元年度下期「米子市淀江温浴施設」モニタリング評価表〔令和2年9月〕

施設名	米子市淀江温浴施設 淀江ゆめ温泉	
施設所管課	淀江振興本部淀江振興課	
指定管理者名	団体名	株式会社白鳳
	所在地	米子市淀江町福岡1548-1
指定期間	平成28年4月1日～平成33年3月31日	
選定方法	非公募	
施設の設置目的	地域資源を生かし、地域の活性化及び住民福祉の推進を図る。	
主な実施事業	米子市淀江温浴施設 淀江ゆめ温泉の運営	

評価項目	評価基準	評価	特記事項
<b>I 履行の確認(60点)</b>			
1 施設全般の管理運営に関する業務			
(1) 管理体制	施設の管理体制が明確になっており、基準に基づいた適切な人員配置がなされているか 安全対策、危機管理体制などが十分に講じられているか	B	聞き取り調査による
(2) 職員研修	職員の業務に必要な資質・能力の向上を図るための研修・教育が適切に行われたか	B	聞き取り調査による セミナー参加や職場内研修が実施されている。
(3) 利用促進業務	利用者拡大のための利用促進業務が適切に行われたか	B	資料及び聞き取り調査。
2 利用者に関する業務			
(1) 利用状況	利用者数・稼働率等は適切な水準であるか ※1	B	資料確認
(2) 利用者の要望把握等	利用者の要望の把握及びその実現策は適切に行われているか	B	資料及び聞き取り調査 アンケートの結果が反映された。
3 保守点検及び清掃等の業務			
(1) 保守点検業務	基準に基づき、保守点検が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	資料及び聞き取り調査 良好に保たれている。
(2) 清掃・維持業務	基準に基づき、清掃業務・維持管理が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	聞き取り及び立ち入り確認 良好に保たれている。
(3) 保安・警備業務	基準に基づき、保安・警備業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	聞き取り及び立ち入り確認 良好に保たれている。

(4) 修繕業務	基準に基づき、修繕業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	聞き取り及び立ち入り確認 良好に保たれている。
4 自主事業の実施に関する業務	事業計画書に沿った自主事業が適切に行われたか		
5 情報公開・個人情報に係る措置	情報公開・個人情報保護に係る措置は適切に行われたか	B	聞き取り調査
6 管理目標	施設の現状を正しく認識し、今後の在り方についての提案は具体化されているか	B	聞き取り調査 提案内容の具体化の点でやや不足している。

## II サービスの質の評価 (25点)

1 利用者満足度	利用者へのサービスの質を維持・向上させるための提案は具体化されているか 利用者アンケート等を実施し、その結果は妥当であるか	B	資料及び聞き取り調査
2 維持管理業務	日常清掃業務や衛生管理、備品などの設備の維持管理は適正に行われ、良好な状態で施設の利用が行われているか	B	立ち入り及び聞き取り調査
3 運営業務	事業運営について、サービス水準の向上のための創意工夫が見られるか 利用許可などの利用者への接客・対応は適切であるか	B	立ち入り及び聞き取り調査
4 自主事業	実施された事業内容は、施設の設置目的に沿い、サービス水準の向上に寄与する質の高いものであるか		
5 施設の効用	施設の効用を最大限に発揮し、設置目的の達成に資することができる管理運営内容であったか	B	資料及び聞き取り調査

## III サービスの安定性の評価 (15点)

1 事業収支	指定管理業務の事業収支は妥当であるか ※2	C	資料確認
2 経営状況	指定管理業務の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※3	B	資料確認
3 団体等の経営状況 (年度ごと)	団体の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※4	B	資料確認

<p>【総評 (所管課評価)】</p> <p>景気低迷による客単価の低下や燃料価格の上昇など厳しい経営環境において、温泉館レストランのメニューの全面リニューアルを行うなど、攻めの姿勢が見られた。3月からは新型コロナウイルスの影響で利用客減となったが、今後もウイルス対策を徹底した上で、利用促進事業を打ち出し、利用客の回復へつなげてもらいたい。</p>	<p>合計点 (52) 点 / (90) 点 ×100 = (58)</p> <p>平均点 (3.2) 点</p>
---	---

※施設の性格や設置目的により、評価項目は追加、変更できる。

※評価区分 A (優良) = 協定書等の基準を遵守し、その水準よりも優れた管理内容である。(5点)

B（良好）＝協定書等の基準を遵守し、その水準に概ね沿った管理内容である。（3点）

C（課題含）＝協定書等の基準を遵守しているが、管理内容の一部に課題がある。（1点）

D（要改善）＝協定書等の基準を遵守しておらず、改善の必要な管理内容である。（0点）

※特記事項欄は、評価を行った確認方法（例：立入調査、台帳確認、資料等確認）と当該評価を行った理由を記載する。

※総評欄は、事業計画書等との整合性を検証し、評価、業務の改善方策等を記入する。

【補足資料】

※1 利用状況

項 目	本年度〔平成31年4 ～3月〕 A	前年度〔平成30年4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える 場合は増減理由を記載
開館日数	354	353	1、100.3(%)	
施設利用者数	107,144	127,647	-20,503、83.9(%)	工事による浴室の利用 休止(9/2～10/18)
施設稼働率	100	100.0	0、100.0(%)	
事業開催数	—	—	—	

※2 事業収支

(1) 収 入

項 目	本年度〔平成31年4 ～3月〕 A	前年度〔平成30年4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える 場合は増減理由を記載
利用料収入	51,112,740	52,896,325	-1,783,585、96.6(%)	
指定管理料	0	0	—	
事業収入	58,048,511	60,379,031	-2,330,520、96.1(%)	
うち食事売上	(31,317,480)	(33,333,722)	-2,016,242、94.0(%)	
うち物販売上	(26,731,031)	(27,045,309)	-314,278、98.8(%)	
			(%)	
その他	2,514,388	2,511,629	2,759、100.1(%)	
合 計	111,675,639	115,786,985	-4,111,346、96.4(%)	

(2) 支 出

項 目	本年度〔平成31年4 ～3月〕 A	前年度〔平成30年4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える 場合は増減理由を記載
人件費	30,945,113	27,802,554	3,142,559、111.3(%)	
消耗品費	2,992,449	2,990,671	1,778、100.1(%)	
光熱水費	18,517,598	19,488,489	-970,891、95.0(%)	
通信運搬費	425,523	450,074	-24,551、94.5(%)	実績減
仕入費	35,096,931	35,118,857	-21,926、99.9(%)	
業務委託費	10,773,339	10,914,382	-141,043、98.7(%)	
その他	15,862,107	14,229,079	1,633,028、111.5(%)	
合 計	114,613,060	110,994,106	3,618,954、103.3(%)	

※3 経営状況分析指標

項目	本年度〔平成31年 4～3月〕 A	前年度〔平成30年4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	備考
① 事業収支	-2,937,421	4,792,879	-7,730,300、-61.3(%)	人件費増による
② 利用料金比率	0.46	0.46	0、100.0(%)	
③ 人件費比率	0.27	0.25	0.02、108.0(%)	
④ 外部委託費比率	0.09	0.10	-0.01、94.0(%)	
⑤利用者当たり管理 コスト	1,069.7	869.5	200.2、123.0(%)	人件費増による
⑥利用者当たり自治 体負担コスト	0	0	0、-(%)	

①事業収支：(収入-支出)

事業全体が黒字で施設の管理運営ができていのかどうか確認する。赤字の場合は、管理継続性の面での課題を解決し、黒字化のための方策を検討する。

②利用料金比率：(利用料金収入/収入)

収入に占める利用料金の割合。指定管理者の収入源がどこにあり、それが安定したものであるかを確認する。

③人件費比率：(人件費/支出)

支出に占める人件費の割合。支出の中で人件費が減られすぎているか、又は費用がかかりすぎているかを確認する。

④外部委託比率：(外部委託費合計/支出)

支出に占める外部委託費の割合。外部委託に過度にシフトしていないかを確認する。

⑤利用者当たり管理コスト：(支出/延べ利用者数)

利用者1人当たりにかかる費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

⑥利用者当たり自治体負担コスト：(指定管理料/延べ利用者数)

利用者1人当たりにかかる自治体の費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

※4 団体等の経営状況(年度ごと下期に実施し、上期では行いません。)

項目	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	備考
① 自己資本比率	45.1	46.8	26.9	30.3	15.9	
② 流動比率	98.4	150.6	78.9	109.6	69.3	
③ 固定長期適合率	100.3	95.9	111.4	95.2	117.4	
④ 資産経常利益率	-4.0	-1.5	52.7	4.6	-21.2	
評価	(以上の指標を参考に評価する。)					

※貸借対照表と損益計算書を基に計算する。太枠内に今年度の数値を記載し、左側に過去4年分を記載する。

① 自己資本比率

総資産(資産合計)に占める自己資本(純資産合計)の割合を示した指標。どれだけ借金に頼らず経ているかを示す。比

率が高いほど借金（負債合計）に頼る割合が低く、経営が安定していることを示す。一般的には、70%以上なら理想企業、40%以上なら倒産しにくいとされている。

$$\text{自己資本比率（％）} = \text{自己資本} \div \text{総資産} \times 100 \quad \text{【例】 } 800 \div 2,000 \times 100 = 40.0\%$$

#### ②流動比率

団体の短期的な支払能力を示す指標。1年以内に現金化できる試算を「流動資産」、1年以内に支払を要する負債を「流動負債」といい、「すぐに準備できるお金」と「すぐに返さないといけないお金」のバランスを比較する。流動資産（すぐに準備できるお金）の方が多いほど、支払能力が高いことを示す。100%以上であれば問題ない。100%未満であれば資金繰りが苦しいとされる。

$$\text{流動比率（％）} = \text{流動資産} \div \text{流動負債} \times 100 \quad \text{【例】 } 1,100 \div 700 \times 100 = 157.1\%$$

#### ③固定長期適合率

固定資産をどの程度、自己資本（純資産合計）と固定負債で賄っているかを示す指標。土地や建物など、この先1年以上換金できない、又は換金しない固定資産を返済義務のない自前の資金である自己資本（純資産合計）と長期で調達したお金（固定負債）でどれだけ賄えるかを見る。100%未満であれば問題ないが、100%以上の場合は固定資産の維持調達について流動負債にも依存していることを示すことから、資金繰りが苦しいと考えられるとされる。

$$\text{固定長期適合率（％）} = \text{固定資産} \div (\text{固定負債} + \text{自己資本}) \times 100 \quad \text{【例】 } 900 \div (500 + 800) \times 100 = 69.2\%$$

#### ④総資本経常利益率

団体の総合的な収益力を示す指標。団体の総資産（資産合計）に対して、どれだけの経常利益を稼ぎ出しているかを示す。比率が高いほど資本を効率的に運用し、収益を上げている。

$$\text{総資本経常利益率} = \text{経常利益} \div \text{総資産} \times 100 \quad \text{【例】 } 200 \div 2,000 \times 100 = 10.0\%$$

■貸借対照表（例）

【資産の部】	【負債の部】
流動資産	流動負債
現金及び預金 400	買掛金 400
受取手形 500	短期借入金 300
有価証券 200	流動負債合計 700
流動資産合計 1,100	固定負債
固定資産	社債 300
建物及び構築物 200	退職給付引当金 200
土地 500	固定負債合計 500
投資有価証券 200	負債合計 1,200
固定資産合計 900	【純資産の部】
資産合計 2,000	資本金 600
	利益余剰金 200
	純資産合計 800
	負債純資産合計 2,000

■損益計算書（例）

売上高	3,000
売上原価	1,200
売上総利益	1,800
販売費及び一般管理費	1,200
広告	700
人件費	500
営業利益	600
営業外収益	200
受取利息	200
その他	0
営業外費用	600
支払利息	200
社債利息	0
経常利益	200
特別利益	100
外国為替	100
特別損失	50
固定資産売却損	50
税引前当期純利益	250
法人税・住民税等	50
当期純利益	200

5 利用者からの苦情の内容とそれに対する市・指定管理者の対応や市から指定管理者への指導状況

特になし

6 利用者アンケートの結果

特になし