

(別紙3)

淀起第388号 - 1

令和6年11月13日

米子市淀江温浴施設

株式会社 白鳳

代表取締役 安福 久美子 様

米子市長 伊 木 隆 司

令和5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	株式会社 白鳳
指定期間	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日（3年目）

【モニタリング終了後の総評】

【施設所管課】

コロナ禍で利用客数が減少していたが、4月から復活させた会員制度や、サウナ愛好家のための「ととのいの場」の設置などが利用客の回復につながり高く評価します。

また、飲食部門についても、とらふぐ料理の提供など新規客層の取り込みに積極的に行動しておられます。

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】

利用者満足度向上のための独自サービスを更に充実させるとともに、伯耆古代の丘エリアの他施設とも連携をとり、集客数の確保に努めてもらいたいです。

開業から20年以上が経過し、建物設備の経年劣化も目立ってきているので、管理をより徹底していただきたいです。

(別紙2)

令和5年度下期「米子市淀江温浴施設」モニタリング評価表〔令和6年11月〕

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	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	令和3年4月1日～令和8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
I 履行の確認 (60点)			
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	資料及び聞き取り調査
(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 適切に行われている。
(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 会員制度の導入。
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 適切な水準である。
(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	聞き取り調査 アンケート実施。
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	聞き取り調査 適切に行われている。
(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	聞き取り及び立入確認 適切に行われている。

	(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	聞き取り及び立入確認 適切に行われている。
	(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	聞き取り及び立入確認 適切に行われている。
	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	B	聞き取り調査 適切に行われている。
	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 適切に行われている。
	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 現状を認識し、今後の在 り方の検討がされてい 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 アンケート実施。
	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	聞き取り及び立入確認
	3 運營業務	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	聞き取り及び立入確認 適切に行われている。
	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	B	聞き取り調査
	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	聞き取り及び立入確認
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	A	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

【総評（所管課評価）】 コロナ禍で利用客数が減少していたが、4月から復活させた会員制度や、サウナ愛好家のための「ととのいの場」の設置などが利用客の回復につながった。 また、飲食部門についても、とらふぐ料理の提供など新規客層の取り込みに積極的に行動している。	合計点 （62）点 / （100）点 $\times 100 = （62）$ 平均点 （3.1）点
---	---

※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。

※合計点は小数点第1位を四捨五入、平均点は小数点第2位を四捨五入とする。

【補足資料】

1 利用状況

項 目	本年度〔令和5年4月～令和6年3月〕 A	前年度〔令和4年4月～令和5年3月〕 B	対 比 A－B	対 比 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	114,790	100,309	14,481	114.4	
施設稼働率	100.0	100.0	0.0	100.0	
事業開催数			0	0.0	

2 事業収支

（1）収 入

項 目	本年度〔令和5年4月～令和6年3月〕 A	前年度〔令和4年4月～令和5年3月〕 B	対 比 A－B（円）	対 比 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	63,662,020	47,781,100	15,880,920	133.2	指定管理者努力による
指定管理料	0	0	0	0.0	
自主事業収入	64,167,303	53,525,945	10,641,358	119.9	
補助金等収入	3,914,910	18,857,570	-14,942,660	20.8	補助事業終了による。
その他	4,049,103	4,049,103	0	100.0	
合 計	135,793,336	124,213,718	11,579,618	109.3	

（2）支 出

項 目	本年度〔令和5年4月～令和6年3月〕 A	前年度〔令和4年4月～令和5年3月〕 B	対 比 A－B（円）	対 比 A/B（％）	対比が±20%を超える場合は増減理由を記載
人件費	31,673,754	29,056,477	2,617,277	109.0	
消耗品費	4,346,519	3,476,863	869,656	125.0	利用客増加により
光熱水費	24,279,397	25,677,048	-1,397,651	94.6	
外部委託費	9,584,873	9,179,456	405,417	104.4	
仕入費	40,925,074	34,060,273	6,864,801	120.2	利用客増加により
通信運搬費	678,513	566,804	111,709	119.7	
その他	10,120,182	10,162,272	-42,090	99.6	
合 計	121,608,312	112,179,193	9,429,119	108.4	

3 経営状況分析指標

項 目	本年度〔令和5年4月～令和6年3月〕 A	前年度〔令和4年4月～令和5年3月〕 B	対 比 A－B	対 比 A/B（％）	備 考
①事業収支	14,185,024	12,034,525	2,150,499	117.9	
②利用料金比率	46.9	38.5	8.4	121.9	
③人件費比率	26.1	25.9	0.2	100.6	
④外部委託費比率	7.9	8.2	-0.3	96.1	
⑤利用者当たり 管理コスト	1059.4	1118.3	-58.9	94.7	
⑥利用者当たり 自治体負担コスト	0.0	0.0	0.0	#DIV/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るかどうか確認する。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×１００）

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×１００）

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

④外部委託比率：（外部委託費合計/支出×１００）

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	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	備 考
①自己資本比率	15.9	5.7	11.9	16.9	33.1	
②流動比率	69.3	276.3	328.9	313.9	180.6	
③固定長期適合率	117.4	59.1	61.9	60.8	76.9	
④総資産経常利益率	-21.2	-5.2	5.4	4.9	4.2	
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営をしているかを示す。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。

自己資本比率（%）＝自己資本÷総資産×100 【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資産を「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。

流動比率（%）＝流動資産÷流動負債×100 【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。

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

④総資産経常利益率

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。

総資産経常利益率＝経常利益÷総資産×100 【例】 $200 \div 2,000 \times 100 = 10.0\%$

※補足資料1～4の各比率については小数点第2位を四捨五入とする。

■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】	
		資本金	600
		利益剰余金	200
		純資産合計	800
資産合計	2,000	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

- ・待合室をいい香りにしてほしい
- ・すごくいいお湯でした