令和４年度モニタリングシート

【施設名等】

施　設　名	旧加藤家住宅	位置	大洲市大洲 841 番地 1
指定管理者名	NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町 ・一般社団法人キタ・マネジメント ・バリューマネジメント株式会社	所管課	観光まちづくり課

【施設の概要】

設置年月日	令和３年４月１日	構　造	・旧加藤家住宅主屋（国登録有形文化財）　木造２階建て ・大洲城三の丸南隅櫓（国指定重要文化財）　木造２階建て ・駐車場、庭園、石垣、門、柵、塀
設置目的	戦前における高級近代和風建築の遺構を保存活用することにより、交流人口の拡大を促進するとともに、市民と来訪者の相互交流の場を提供することで、地域経済の発展及び地域活性化に資するため。		
施設機能	・宿泊の役務及び飲食の提供に関する事業 ・旧加藤家住宅の公開及び活用促進に関する事業 ・来訪者の相互交流に関する事業 ・その他、市長が必要と認める事業		
利用料金等	宿泊及び飲食に関わる料金		
開館・閉館	一般利用：午前 9 時から午後 5 時まで（休日 12 月 29 日～12 月 31 日） 宿泊利用：利用初日の午後 3 時から利用最終日の正午まで（無休）		
指定管理業務内容	(1) 施設の利用の許可に関する業務 (2) 施設の利用料金の収受に関する業務 (3) 施設の維持管理に関する業務 (4) その他管理運営に関する業務		
施設管理体制	旧加藤家住宅の管理業務を行う責任者を、開館日に１名配置するほか、管理に必要な人員を置く。		

【施設利用者数】

令和４年度

	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月
R3 年度	7	11	4	23	49	15
R4 年度	36	13	14	18	54	21
比　較	+29	+2	+10	▲5	+5	+6
10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	年度合計
14	17	36	26	19	16	237
23	35	7	10	7	27	265
+9	+18	▲29	▲16	▲12	+11	+28

【指定管理者としての収入・支出（決算)】　　単位:円(税抜)

収入内訳		収入金額	支出内訳		支出金額
NIPPONIA 施設利用料	ｷﾀﾏﾈ	2,880,000	仕入高	ｷﾀﾏﾈ	0
	ﾊﾞﾘｭｰ	0		ﾊﾞﾘｭｰ	1,576,903
その他施設利用料	ｷﾀﾏﾈ	90,910	人件費	ｷﾀﾏﾈ	1,148,899
	ﾊﾞﾘｭｰ	0		ﾊﾞﾘｭｰ	575,824
雑収益	ｷﾀﾏﾈ	6,880	水道光熱費	ｷﾀﾏﾈ	0
	ﾊﾞﾘｭｰ	0		ﾊﾞﾘｭｰ	452,435
宿泊費収入	ｷﾀﾏﾈ	0	通信費	ｷﾀﾏﾈ	0
	ﾊﾞﾘｭｰ	7,747,728		ﾊﾞﾘｭｰ	50,201
			消耗品費	ｷﾀﾏﾈ	51,169
				ﾊﾞﾘｭｰ	306,487
			修繕費	ｷﾀﾏﾈ	442,000
				ﾊﾞﾘｭｰ	18,411
			減価償却費	ｷﾀﾏﾈ	402,150
				ﾊﾞﾘｭｰ	197,206
			指定管理施設使用料	ｷﾀﾏﾈ	1,000,004
				ﾊﾞﾘｭｰ	0
			ｷﾀﾏﾈ施設利用料	ｷﾀﾏﾈ	0
				ﾊﾞﾘｭｰ	2,880,000
			その他経費	ｷﾀﾏﾈ	204,631
				ﾊﾞﾘｭｰ	2,068,463
合　計	ｷﾀﾏﾈ	2,977,790	合　計	ｷﾀﾏﾈ	3,248,853
	ﾊﾞﾘｭｰ	7,747,728		ﾊﾞﾘｭｰ	8,125,930
	計	10,725,518		計	11,374,783

※一般社団法人キタ・マネジメント・・・ｷﾀﾏﾈ
※バリューマネジメント株式会社・・・ﾊﾞﾘｭｰ

【サービス向上に向けた取り組み】

R4 年度	・旧加藤家住宅の宿泊利用、及び三の丸南隅櫓のプラン販売による夕食利用 ・旧加藤家住宅をキャッスルステイの一つのコンテンツ（着付け場所：地域事業者による）の場として、またキャッスルステイとの連泊にて活用 ・旧加藤家住宅（主屋）１階部分及び庭園、大洲城三の丸南隅櫓を一般開放スペースとしての活用に向けた整備（庭園整備・管理、鳥獣侵入対策、ハチの巣除去）

【利用者から要望と対応状況】

利用者からの苦情・要望等	利用者からの苦情・要望への対応
定員数に対して水回り設備の不足のお声有り	大人数宿泊の場合は、チェックイン時の水回り設備の案内を充足、近隣入浴施設の案内を追加

【指定管理者の自己検証】

昨年度４月より指定管理施設としてオープンしたが、昨年と継続して新型コロナウイルス感染症の影響を受け宿泊稼働は低調だった。令和 3 年 9 月より加藤家宿泊プラン（南隅櫓にて夕食、プライベートハウスにてバスタイム、早朝臥龍山荘貸切見学プラン）を販売開始。（※プラン詳細、実績については後述）二年目を迎えた今年度は、昨年度より納品クオリティのブラッシュアップを図り、来館前の事前のお電話でのご案内や、顧客ニーズのヒアリング、チェックイン時の建物とまちの魅力価値上げのご案内を徹底した。それにより、昨年度に比べて建物の魅力に加え、サービスへの満足への記載が増えた。

また、大洲城キャッスルステイご予約のお客様が大洲到着時にお迎えする場所としても利用しており、夕刻のキャッスルステイ城主体験までくつろいでいただき、甲冑・着物への御着替えも旧加藤家住宅にて実施している。

日々の旧加藤家住宅の管理については、お殿様公園・旧加藤家住宅・南隅櫓の開門・閉門はバリューマネジメントにて実施し、庭園管理（水遣り・草引き・整枝作業）はキタ・マネジメントが担当。不具合や異変があれば相互連絡体制によって速やかに報告・対応がなされた。

キタ・マネジメントとバリューマネジメントそれぞれの運営管理を活かし、統一のブランディングやプロモーションの実施し、市民と来訪者の相互交流の場を提供目的としているが、今年度は交流目的のイベントは実施できていない。次年度以降新型コロナウイルス感染症の状況を見ながらプラン造成を図っていきたい。

【施設所管課の検証・評価】

法定点検や報告をはじめとした施設管理については概ね良好であり、仕様書等に基づいて適切な管理運営が行われている。不具合や異変があれば速やかに報告・対応ができるよう、キタ・マネジメントとバリューマネジメントの相互連絡体制が取れている。

建物とまちの魅力価値上げの案内を徹底することで、満足度向上につながっている。昨年度も新型コロナウイルス感染症の影響を受け、宿泊稼働は低調であったが、引き続き積極的に情報発信を行うなどにより、利用者の増加を図られたい。

今後の課題としては、市民と来訪者の相互交流の場を提供するという設置目的を達成することであるため、プランを造成する等達成に向けて取り組んでいただきたい。