

令和5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 848 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	大洲市役所観光まちづくり課 Tel 0893-24-1717

【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】

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
R5年度	0	0	2	10	17	4	5
R4年度	36	13	14	18	54	21	23
比較	▲36	▲13	▲12	▲8	▲37	▲17	▲18
	11月	12月	1月	2月	3月	計	
R5年度	0	4	6	6	11	65	
R4年度	35	7	10	7	27	265	
比較	▲35	▲3	▲4	▲1	▲16	▲200	

【指定管理者としての収入・支出(決算)】

収入内訳		収入金額	支出内訳		支出金額
NIPPONIA 施設利用料	キタネ	2,880,000	仕入高	キタネ	0
	バリュー	0		バリュー	539,859
その他施設利用料	キタネ	0	人件費	キタネ	1,599,421
	バリュー	0		バリュー	1,507,513
雑収益	キタネ	0	水道光熱費	キタネ	0
	バリュー	0		バリュー	354,523
宿泊費収入	キタネ	0	通信費	キタネ	14,443
	バリュー	4,759,598		バリュー	63,515
			消耗品費	キタネ	27,608
				バリュー	57,283
			修繕費	キタネ	429,091
				バリュー	28,142
			減価償却費	キタネ	402,150
				バリュー	224,739
			指定管理施設使 用料	キタネ	1,000,003
				バリュー	0
			キタマネ施設使用 料	キタネ	0
				バリュー	2,379,592
			その他経費	キタネ	235,960
				バリュー	1,076,098
合 計	キタマネ	2,880,000	合 計	キタマネ	3,708,676
	バリュー	4,759,598		バリュー	6,231,264
	計	7,639,598		計	9,939,940

※一般社団法人キタ・マネジメント・・・キタネ

※バリューマネジメント株式会社・・・バリュー

【サービス向上に向けた取り組み】

R5年度	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・ホテルスタッフによる定期的な室内清掃メンテナンス ・ホテルスタッフによる定期的な南隅櫓清掃メンテナンス ・ホテルスタッフによる公共部分(主屋 1F、及びお殿様公園出入口)の解錠・施錠 ・ホテルスタッフによる定期的な器物破損確認 ・キタ・マネジメントによる定期的なお殿様公園内整姿作業 ・キタ・マネジメントによる定期的な庭園除草作業
------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・キタ・マネジメントによる年2回の石垣除草作業 ・旧加藤家住宅活用の商品造成 ・旧加藤家住宅活用の商品販売促進 ・HP 改編による旧加藤家住宅の魅力発信 ・SNS 活用による旧加藤家住宅の普及活動 ・行政・各地 DMO 等による視察のための旧加藤家住見学幹旋
R4年度	<ul style="list-style-type: none"> ・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
<ul style="list-style-type: none"> ・定員数に対して水回り設備の不足のお声有り ・断熱性にすぐれないことから、寒さ懸念あり ・遮光対策不足によるお声あり ・一般公開により、9 時～17 時は貸切ではないことへのお声 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・暖房器具の設置 ・障子を閉めていただく等のお声かけ ・チェックインの際に注意喚起

【指定管理者の自己検証】

<p>令和 5 年 7 月より NIPPONIAHOTEL 大洲城下町が全 31 室に増床。また商品販売方法の変更(グレード売りから客室売りへ)を実施、お客様の選択肢が増えたことやお客様自身での客室指定が可能となったことにより、令和 5 年度の宿泊稼働は低調。「文化財貸切プラン」の販売は継続中。臥龍山荘早朝貸切ツアーや、キャッスルステイ専用御湯殿の利用など、旧加藤家住宅への宿泊のみならず、大洲の魅力をより発信していけるよう付加価値をつけて提供。なお宿泊された顧客からは、概ね満足のお声をいただいている。</p> <p>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ている。門の開閉の際には、各担当スタッフが住宅設備や庭園・南隅櫓の不備・破損箇所の確認を徹底して行っており、問題が発生した場合には、キタ・マネジメントに速やかに報告を行っている。バリューマネジメント株式会社及び(一社)キタ・マネジメントによるコンソーシアム相互連絡体制によって迅速な対応を心掛けている。</p>
--

【施設所管課の検証・評価】

<p>国の重要文化財であるため、住宅設備や庭園・南隅櫓の不備や破損箇所の確認の徹底を実施しているが、異常があれば引き続き速やかに報告していただきたい。</p> <p>臥龍山荘早朝貸切ツアーやキャッスルステイ専用御湯殿など宿泊のみならず、付加価値をつけて提供しているが、NIPPONIA HOTEL 全体で増床したことなどにより宿泊稼働について低調となっている。今後については引き続き情報発信を行い、魅力についての普及活動を行うこと、プランの造成などを行い、利用者の増加を図っていただきたい。</p>
