

第 5 回リフレかやの里官民対話 協議内容

日時	令和 6 年 8 月 2 日（金） 11 時 00 分～12 時 00 分
場所	加悦庁舎 2 階 会議室
参加者 （敬称略）	(株)合縁奇縁 代表取締役 中本裕之、齋藤実、安井敏弘 (株)王宮 橋本明元 対話アドバイザー：三交興業(株) 営業推進部長 西野彰二（オンライン参加） 対話アドバイザー：与謝野町観光協会 会長 安達幸三 農林環境課 課長 三田大智 農林環境課 主査 森岡佳祐
司会（進行）	三田大智

会議の目的 （ゴール）	・コンセプトの確認と課題整理
----------------	----------------

◇協議内容（主な意見）

1.運営コンセプトについて （資料 1 リフレ再 建計画）	● (株)合縁奇縁の中で運営コンセプトを議論した結果、継続して運営をすることが大事だと判断し、ホテル経営のプロである橋本氏が考えたコンセプトをそのまま(株)合縁奇縁のコンセプトとして採用した。(株)合縁奇縁) ● 本日は、コンセプトを発案した橋本氏自身がプレゼンすることで内容がよく理解いただけると判断したため会議に出席していただいた。(株)合縁奇縁) ● 以前の運営コンセプトの会員制では経営が難しいと思っていた。今回はゼロベースでコンセプトを考えた。(株)王宮) ● 資料 1 に沿ってリフレの現状の課題を絞ってお伝えする。(株)王宮) ● ホテル運営の収益の柱は宿泊であるが、客室が 7 室と少ない。予約が 1 室でもお客様が来られる限り、24 時間スタッフを在駐させないといけなく、コストがかかる。(株)王宮) ● バイキングはロスが出てしまい、利益を出しにくい。特に地元のお客様がターゲットだと、特定の方に何度も来てもらう必要があり、価格も上げにくい。都市部ではバイキングを提供するホテルは減少傾向である。(株)王宮) ● お風呂は水道光熱費がかなり高く、継続するだけで赤字経営になる。(株)王宮) ● 敷地面積が広く、庭園管理や大雪の場合の除雪にコストがかかる。
-------------------------------------	--

	(株王宮) ● 人手不足なのに、従業員の配置が必要な生産性の低い、利益が出ないビジネスモデルになっている。(株王宮) ● 今のままでは利益がでない構造になっており抜本的な改革が必要。リフレ単体で収益をあげて永続することで、地元の消費、雇用を生み出し、与謝野町の活性化をゴールと考える。(株王宮) ● 但し、民間企業でこのような投資をするのは考えにくく、継続するには、事業再構築等の国府の助成金が必要と考える。(株王宮) ● リフレの強みについて説明する。(株王宮) ● 敷地が広いと、改修によって宿泊人数を増やすことができる。(株王宮) ● 地域にスポーツ施設が多い。近くにテニスコート、野球場、体育館が揃っており、利用料金も安い。都市部から見るとかなり魅力的である。(株王宮) ● 与謝野町という地域の知名度は低い、天橋立の知名度は高い。天橋立を利用して観光としてもお客様を誘致することが出来る。(株王宮) ● 海から近いと新鮮な海の幸が手に入るイメージをお客様が持ちやすいし、実際に新鮮な海鮮が市場に出回っている。(株王宮) ● 多くの田と畑がある。新鮮でおいしいお米と野菜が手に入る。(株王宮) ● 広い厨房があるため、料理を提供するのではなく団体のお客様自身が厨房を利用して自炊することが可能。(株王宮) ● (株)合縁奇縁の強みを紹介する。(株王宮) ● 代表の中本氏が建築会社を経営されているため、改修が素早く実施できコストを抑えることができる。(株王宮) ● 社員の安井氏が草刈や除雪機器を有しているため、コストが抑えられる。(株王宮) ● 代表の中本氏は田んぼを持っており、お米が安く手に入る。農家さんと連携をとることで野菜を手に入れることができる。(株王宮) ● 社員の2人が与謝野町出身であり、地元をなんとか活性化したいと願っている気持ちが強い点が最大の強み。(株王宮) ● 課題もあるが強みを活かして戦略を建てれば再建できる。戦略としては団体専用の施設としての運営である。提案は次のとおり。(株王宮) ● 団体のお客様のみを受け入れる施設にすることで、予約がないときには従業員を休ませることが可能で、人件費の圧縮に繋がる。また、団体貸
--	---

	切はチェックインの手続きが楽である。(株)王宮) ● 客室数を増やせば売上が上がる。ダイニングの一部、お風呂前を客室へ変更する。外の芝生にもグランピングを建設すれば宿泊人数を増やすことができる。(株)王宮) ● 食事は1泊2食を検討していたが、基本的にお客様に台所をお貸しして、自由に作ってもらう。食材については道の駅と連携して、カレーセットなどを作り、それを申し込むと施設まで持参してくれるサービスをする。オプションで鍋やバーベキューは有料で提供。(株)王宮) ● ダイニングに大型プロジェクターとスクリーンを設置すれば映画鑑賞、研修、合宿での作戦会議等に活用できる。一般のホテルで作戦会議をする場合、会議室の予約が必要で宿泊と別料金がかかる。(株)王宮) ● ダイニングで研修、会議、ゲーム等が出来る。団体で一棟貸し切りをする则ち他のお客様がおられないので、遅くまで自由に騒ぐことができる。(株)王宮) ● お風呂はコストがかかりすぎる。お風呂は予約があるときのみ水をいれたり、シャワーのみ使用可能にするなどして水道光熱費を抑えないといけない。お風呂はコストがかかりすぎるためは閉鎖してもいいと考えている。(株)王宮) ● スポーツ施設の予約ができないとリフレに泊まる理由がないので、近隣のスポーツ施設の予約を宿泊施設側がサポートする必要がある。(株)王宮) ● 業界の常識を覆し様々なあったらいいなと思えるサービスを実施。季節のイベント、野菜の収穫体験のサービスなど何か催し物があればいい。(株)王宮) ● 極力人件費がかからない仕組みを構築する。清掃業務を簡略化する為、シーツは各自で敷いてもらい、終わったら指定の場所まで持ってもらう。食事に関しても基本、事前にセット出来るものにして、ドリンクに関してもセルフで対応することで人件費を削減。(株)王宮) ● 年間を通じて稼働率を高めることを求めるのは難しいため、夏の繁忙期には料金を値上げて、収益の上げれる時期に一気に上げる仕組みを構築する。(株)王宮) ● コンセプトを団体の一棟貸し切りのビジネスモデルにした理由は、大阪のホテルで成功したため。このビジネスモデルのターゲットは中学、高校、大学のスポーツの合宿、大学のスポーツサークル、合宿研修をする企業、社員旅行が考えられる。(株)王宮)
--	---

	● リフレではターゲットを絞りすぎるのは、与謝野町がどのような町か知られていないため危険である。大人数で利用したいと望むお客様をターゲットとして考え、そのお客様が望むサービスを提供し付加価値をつけることで差別化していく。(株王宮) ● 販売方法は学校への直接営業、広告宣伝、エアービー、ブッキングドットコム等の OTA サイトを通しての販売、SNS での拡散、町を通しての紹介、マスコミの活用ができる。マスコミは財政難の町にある閉鎖していた施設の再開となるとおもしろいストーリーのため取材がくと思われる。(株王宮) ● 更なる収益アップのために、宴会のオプション、地元のお土産販売、購入したお土産や米が定期便で送ることができる仕組みを構築。(株王宮) ● 収益モデルは、食事代別で小学生一泊 7,000 円、中学生、高校生一泊 8,000 円、大学生以上一泊 9,000 円。土曜日、繁忙期は季節に応じて追加料金を設定しておく。スタッフは正社員 2 名、他はアルバイトを発注。(株王宮) ● 売上予測は、40 万円×100 日 = 4,000 万。食事売上が年間 300 万。物販等の売上が年間 700 万。(株王宮)
2.運営コンセプトに対する意見等	● 前提として行政の施設であるため、町にどのような利点をもたらすかの視点が必要。年間収支をどのように作り上げていくがポイント。今回の提案で、ターゲットへのリーチ方法やコストの面についてまとめられており理解できた。(アドバイザー) ● 課題として、宿泊施設側がスポーツ施設を予約できるようにしなければならない。コンセプトについて町を納得させること、その上で町からの支援を獲得することが必要。営業が継続できる収益の柱と将来の事業の展開を作る必要がある。(アドバイザー) ● リフレエリアは福祉会が 10 年間守ってきた。掃除やメンテナンス部分は福祉会との連携の可能性がある。それらの連携を含めてコンセプトの説明ができれば議会からの理解が得やすくなるのではないか。(アドバイザー) ● 町に対するメリットとして経済効果が大きい。経済効果については、算出できる。(株王宮) ● 雇用については、清掃やメンテナンス部分で障害者雇用も想定している。農産加工所で製造しているジャムやジュースをリフレでお土産として販売できる。(株王宮)

	● リフレの広報については、実際にお越しいただいたお客様に SNS で拡散してもらう仕組みを整える。SNS で拡散するノウハウは持っている。スポーツ雑誌に広告を掲載するのもあり。（株王宮） ● このビジネスモデルは最初にある程度作り上げれば、その後は素人でも運営できるもの。会員制については、収益があがる見込みがないため(株)合縁奇縁に納得していただいて廃止とした。最初の数ヶ月から 1 年間、軌道にのるまでは協力したい。（株王宮） ● このビジネスモデルは町内の他の施設でも活用できるものとなっている。ユースセンターにも使えるもの。（株王宮） ● リフレを通常通り使用できるよう復旧は町が行う。部屋数の増築等の改修費用を教えてください。（町） ● 議会は町民の意見を集約した場所。今まで農業振興と福祉を目的に運営してきた場所が別の物に変わるという点においてさまざまな意見があるが、農産加工施設はよさのうみ福祉会が運営、リフレ本館は継続的な運営が基本となる。改修費用、条例の改正や廃止の際は議会の承認が必要である。8 月 16 日の会議ではアドバイザーに入っただき、どのようにすれば議会に納得していただけるのかを考慮しながら議論したい。（町）
--	---

次回の日程と論点	開催日（予定）：令和 6 年 9 月 ■ 論点 町の方針と今後の進め方について
----------	---

資料	資料 1 リフレ再建計画
----	--------------