

「星と森のロマンピア」の経営状況に関する資料

2024年9月17日

1. 施設の概要

1) 位置と交通条件

- ・ ロマンピアのある弘前市は、青森県西部に位置し、津軽富士と呼ばれる岩木山から白神山地にかけての自然や景観、江戸時代には城下町として栄えた都市で、明治時代以降は西洋文化を取り入れたことから、弘前城、旧弘前市立図書館等洋館といった和洋の貴重な建築物等の文化資産等観光資源を有している。
- ・ 代表的な観光資源となっている弘前城は、天守、櫓、城門などが残る城跡が国指定史跡、建造物は国の重要文化財であり、市民の憩いの場となっているほか、桜の名所としても有名で、毎年多くの集客を集めている。
- ・ ロマンピアは、弘前市中心部から南西、車で約30分の位置にある。東京駅からは、新幹線を利用、新青森駅経由で4時間半程度の所要時間となっている。

2) 整備の経緯

- ・ 旧相馬村の活性化を目的として平成元年オープンした。スキー場やBBQ棟、天文台等を有する複合施設であり、プール・温泉施設を含むホテル棟は平成7年竣工した。平成18年、市町村合併により弘前市の所有となった。現在は、指定管理者制度により運営されている。
- ・ 指定管理者は市の第3セクターである（一財）星と森のロマンピア・そうまである。旧相馬村時代に当施設管理のために設立されており（平成7年）、現在はパート勤務含め40名程度が在籍している。施設の利用料金と市から支払われる指定管理料の2種類で運営している。
- ・ 「楽天トラベルアワード」において、「日本の宿アワード2022」、「日本の宿アワード2023」を受賞している。

（次頁表参照）

【図表1-1 ロマンピア全体図】



1. 施設の概要

3) ロマンピアの各施設の概要

- ・ロマンピアの各施設の概要は、下記の図表に示すとおりである。
- ・施設に関連して、以下の課題がある。
 - 施設の老朽化：竣工から30年程度が経過。毎年、故障・不具合箇所の修繕を図っているが、経年劣化は進行中。
 - 新型コロナによる影響：令和2年度より大幅な集客減に伴い、収入も大きく減収。現在は休業日の設定により収支均衡を図っている状態。
 - 過疎債・エスコ事業：施設の工事については過疎債を利用。またエネルギーコスト削減のため、平成28年からはエスコ事業も開始。

【図表1-2 ロマンピアの各施設の概要】

施設	概要
宿泊施設：ホテル (星の宿「白鳥座」)	17部屋。定員50名。主な売上は室料及び飲食。
レストラン	椅子席 52席、座敷席 12席（計64席）。主な売上は飲食。
宴会場	宴会場5室(最大100名程度)。主な売上は室料売上及び飲食。
売店	お土産等を販売する売店。主な売上は物販。
大浴場	温泉大浴場（露天風呂、サウナ）。主な売上は入館料（大人500円、子供300円、幼児150円）。宿泊者は無料利用。
プール	室内温水プール（25m×4コース）。主な売上は入館料（大人500円、子供300円、幼児150円）。宿泊者は無料利用。小学校の利用もあり。
宿泊施設：コテージ (満天ハウス)	12棟。定員60名。主な売上は室料及び飲食。
体験学習館(カシオペア)	主な売上は利用料。
森林科学館(ジュピター)	館内施設は、森林シアタールームなど。主な売上は利用料（「ジュピター」無料。森林シアタールーム 2時間4,000円）
テニスコート	6面テニスコート（うち2面は2013年土砂災害で使用不能）。主な売上はコート使用料（1面1時間 一般400円、テニス会員300円）
バーベキュー	BBQハウス7棟(140名) 及び大人数用BBQ「ルピナス」26テーブル（156名）。主な売上は利用料（1棟4,840円、1テーブル2,420円）及び飲食。
ゴーカート	スキッドレーサー2台、トリッピングカー・モーターカー各5台。主な売上は利用料。
天文台	口径40cm反射カセグレン式望遠鏡（西村製）。解説員が常駐。主な売上は入館料（大人200円、子供100円）。宿泊者は無料。

※上記以外に多目的広場がある。

2. 施設の運営体制

1) 市の管理形態及び事業形態

- ・ 弘前市の管理形態は、下記のとおりである。
- ・ ロマンピアは、一般財団法人星と森のロマンピア（以下「財団」）が指定管理者として管理を行っている。
- ・ 期間は、平成31年4月1日から令和6年3月31日である。なお、非公募である。市の所管は観光課である。
- ・ 管理対象は、星と森のロマンピア（そうまロマンピアスキー場を除く）及び星と森のロマンピア（スキー場）の2施設である。
- ・ 一般財団法人星と森のロマンピア・そうまは、旧相馬村が設立した第三セクターで、現在は弘前市の100%出捐。
- ・ スキー場は、一般財団法人岩木振興公社が指定管理者として管理している。
- ・ 期間は、平成26年4月1日から令和6年3月31日。なお、公募である。市の所管は文化スポーツ課である。
- ・ 一般財団法人岩木振興公社は、弘前市が設立した第三セクターで、弘前市の100%出捐。
- ・ ロマンピアの土地、建物、設備等は、市が保有しており、財産区分は行政財産である。
- ・ 対象地域や敷地に対する法令や都市計画等の規制はない。

○ロマンピアの施設（条例第3条）

1 ロマンピアに次の施設を置く。

- (1) 農林漁業体験実習館
- (2) 満天ハウス
- (3) 体験学習館
- (4) 森林科学館
- (5) テニスコート
- (6) バーベキューハウス
- (7) ゴーカート場
- (8) 多目的広場
- (9) 天文台
- (10) そうまロマンピアスキー場（以下「スキー場」という。）
- (11) その他ロマンピア設置の目的を達成するために必要な施設

2 前項第10号のスキー場に、同項第11号に規定する施設のほか、スキーリフトを設置する。

○指定管理者の業務（条例第6条）

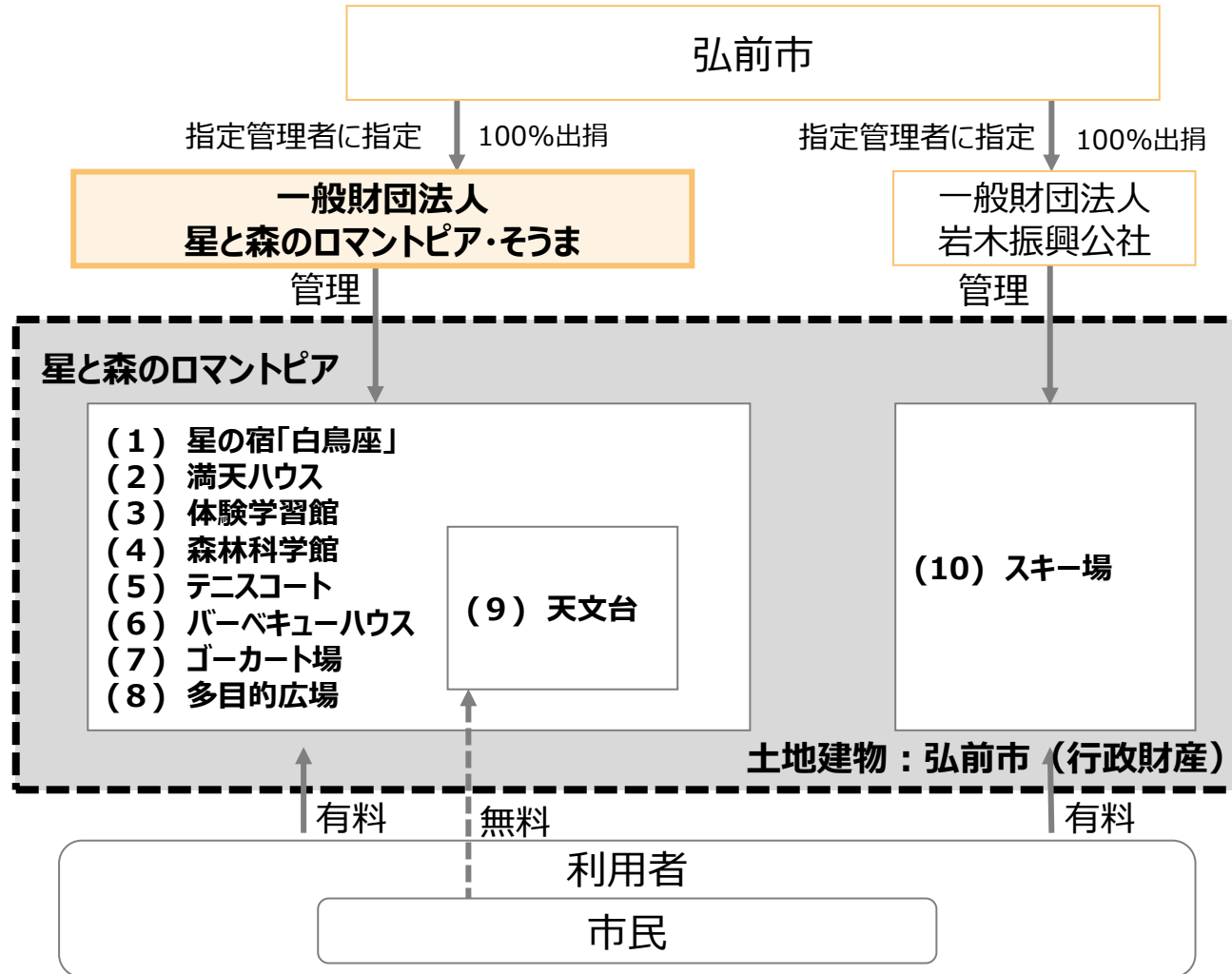
- (1) ロマンピア（スキー場を除く。第6号及び第7号において同じ。）の利用の許可（以下この項において「許可」という。）を行うこと。
- (2) 許可に条件を付し、又は付した条件を変更すること。
- (3) 許可を拒み、又は許可を取り消し、若しくは利用を停止すること。
- (4) 利用許可事項の変更又は許可の取消しを承認すること。
- (5) 特別の設備の設置又は特殊な物品の使用を承認すること。
- (6) ロマンピアで行う事業の実施に関すること。
- (7) ロマンピアの維持管理に関すること。
- (8) その他市長が必要と認めること。

2. 施設の運営体制

1) 市の管理形態及び事業形態

- ・ ロマンピアの弘前市の事業形態は、下記の図表に示すとおりである。

【図表2-1 ロマンピアの現在の事業形態】



■補助の状況

- ・ 「星の宿・白鳥座（正式名称：農林漁業体験実習館）」について平成5年に597,662千円の国補助金が支給されており、それに伴う処分制限期間は令和16年3月29日まで。（総事業費1,494,156千円）

■起債の状況

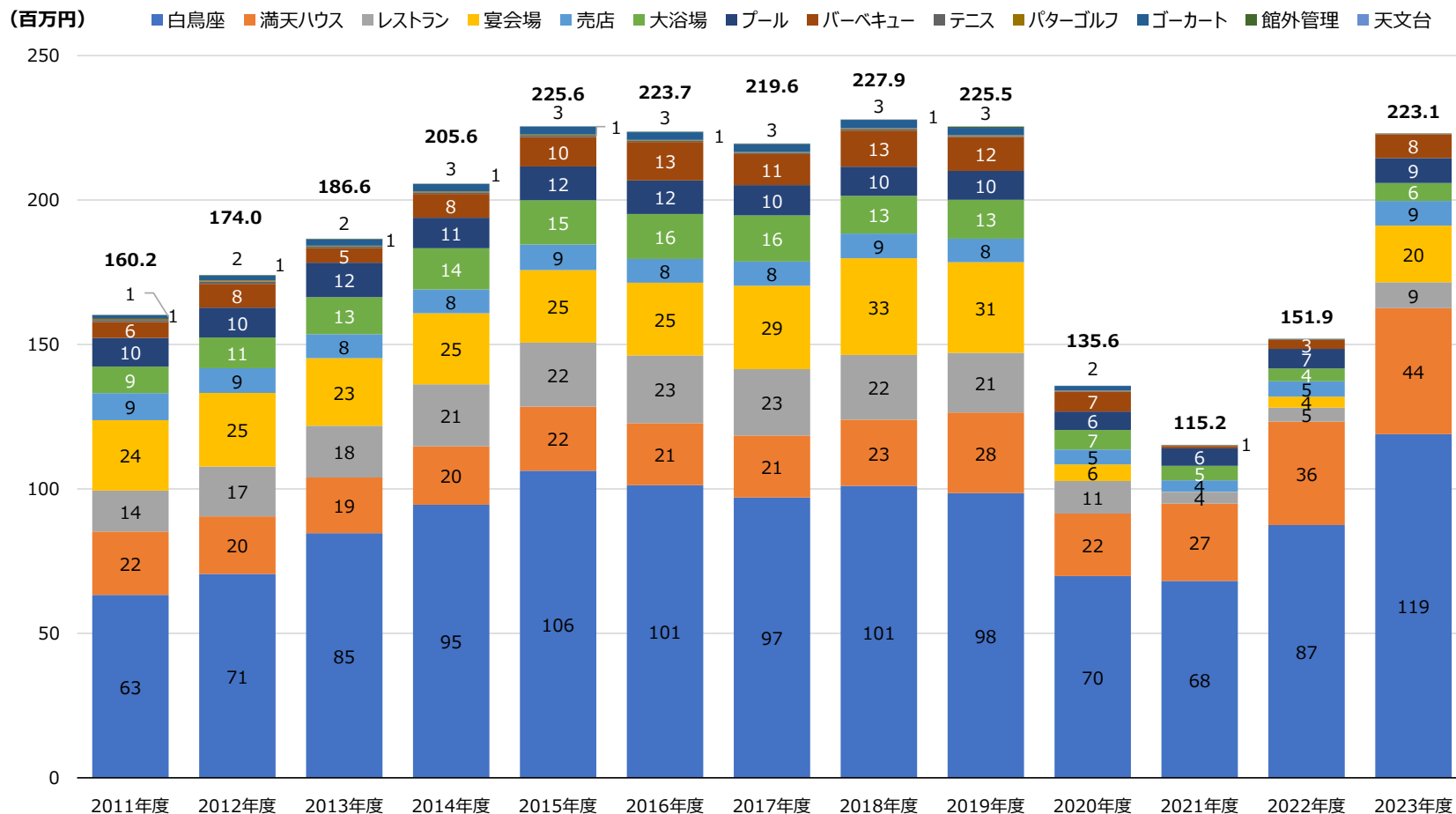
- ・ 平成23年以降、過疎対策事業債が、ロマンピア内の各種整備や車両購入等に活用されており、令和4年度末時点で、396,718千円の未償還金がある。
- ・ また、過疎対策事業債は、ESCO事業でも活用されており、令和4年度末時点で、36,779千円の未償還金がある。

3. 経営状況

1) 売上構造 部門別

- 構成比が高い部門は白鳥座、満天ハウス、レストランで、売上全体の7割以上を占める。

【図表3-1 売上構造 部門別の推移】

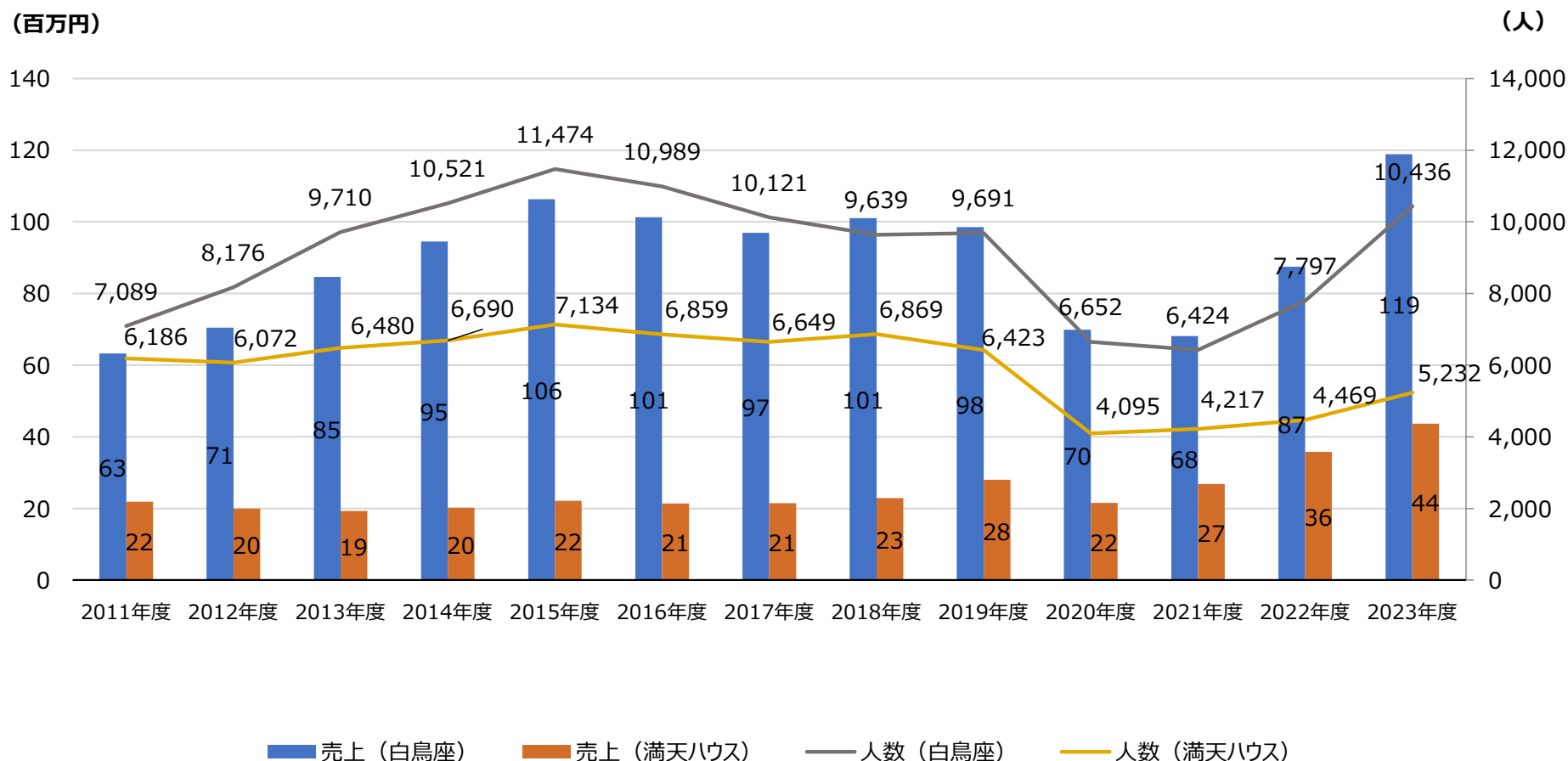


3. 経営状況

2) 売上構造 部門別① 白鳥座、満天ハウス

- ・ 白鳥座の売上は、2023年度の119百万円、満天ハウスの売上は、2023年度の44百万円が最も多い。
- ・ コロナ感染症の影響期間後、売上は回復傾向にある。

【図表3-2 売上構造 白鳥座、満天ハウスの推移】

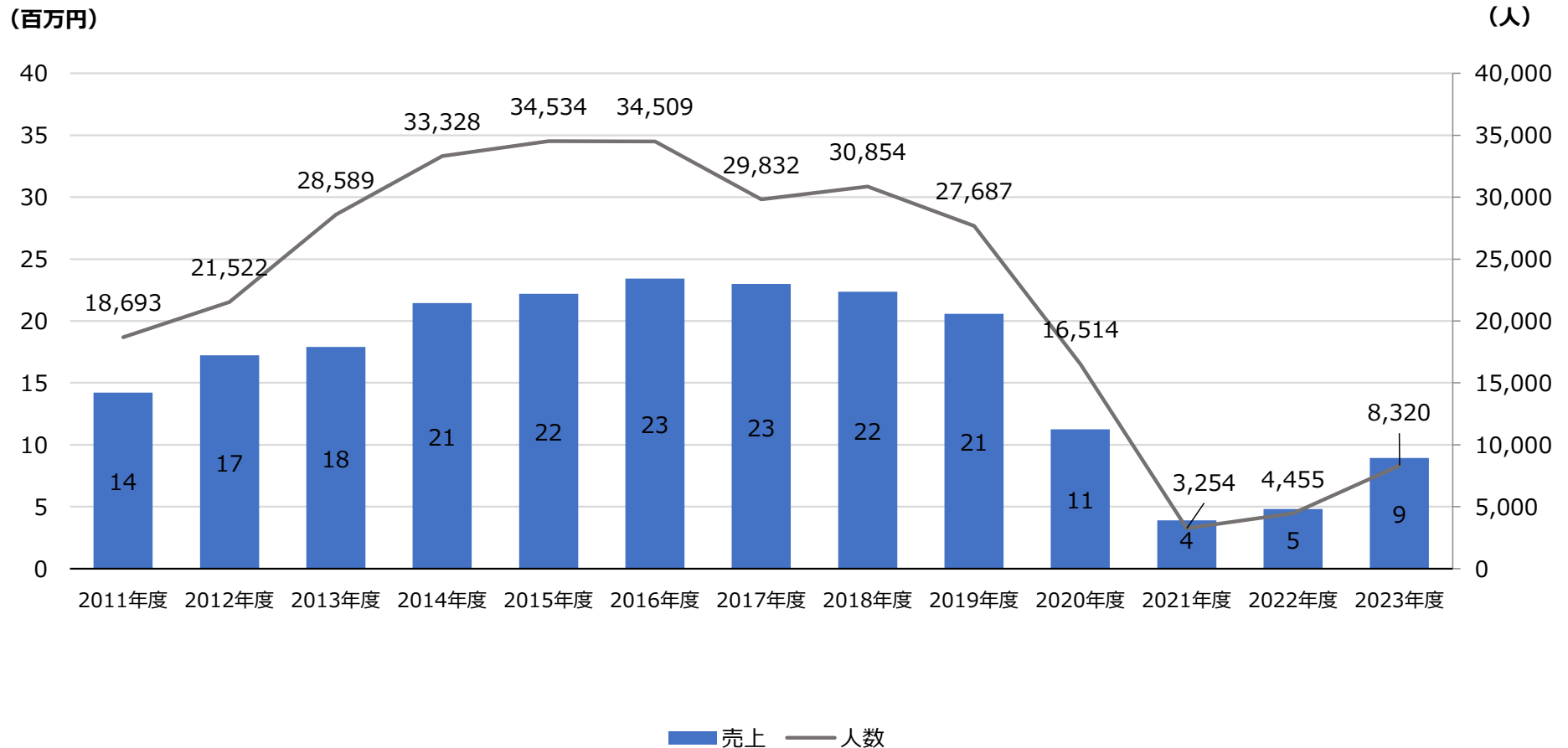


3. 経営状況

3) 売上構造 部門別② レストラン

- ・ レストランの売上は、2016年度及び2017年度の23百万円が最も多い。

【図表3-3 売上構造 レストランの推移】

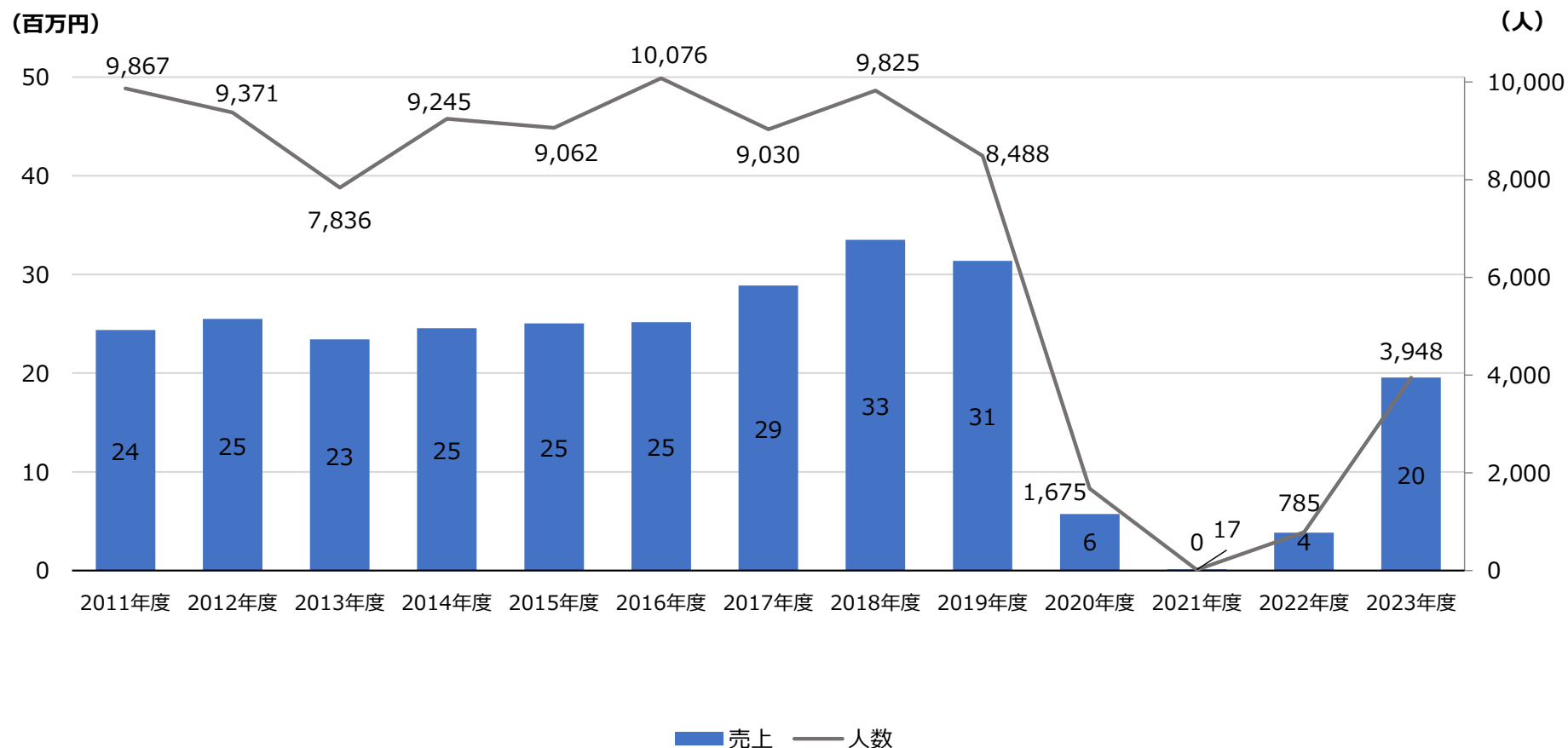


3. 経営状況

4) 売上構造 部門別③ 宴会場

- ・ 宴会場の売上は、2018年度の33百万円が最も多い。

【図表3-4 売上構造 宴会場の推移】

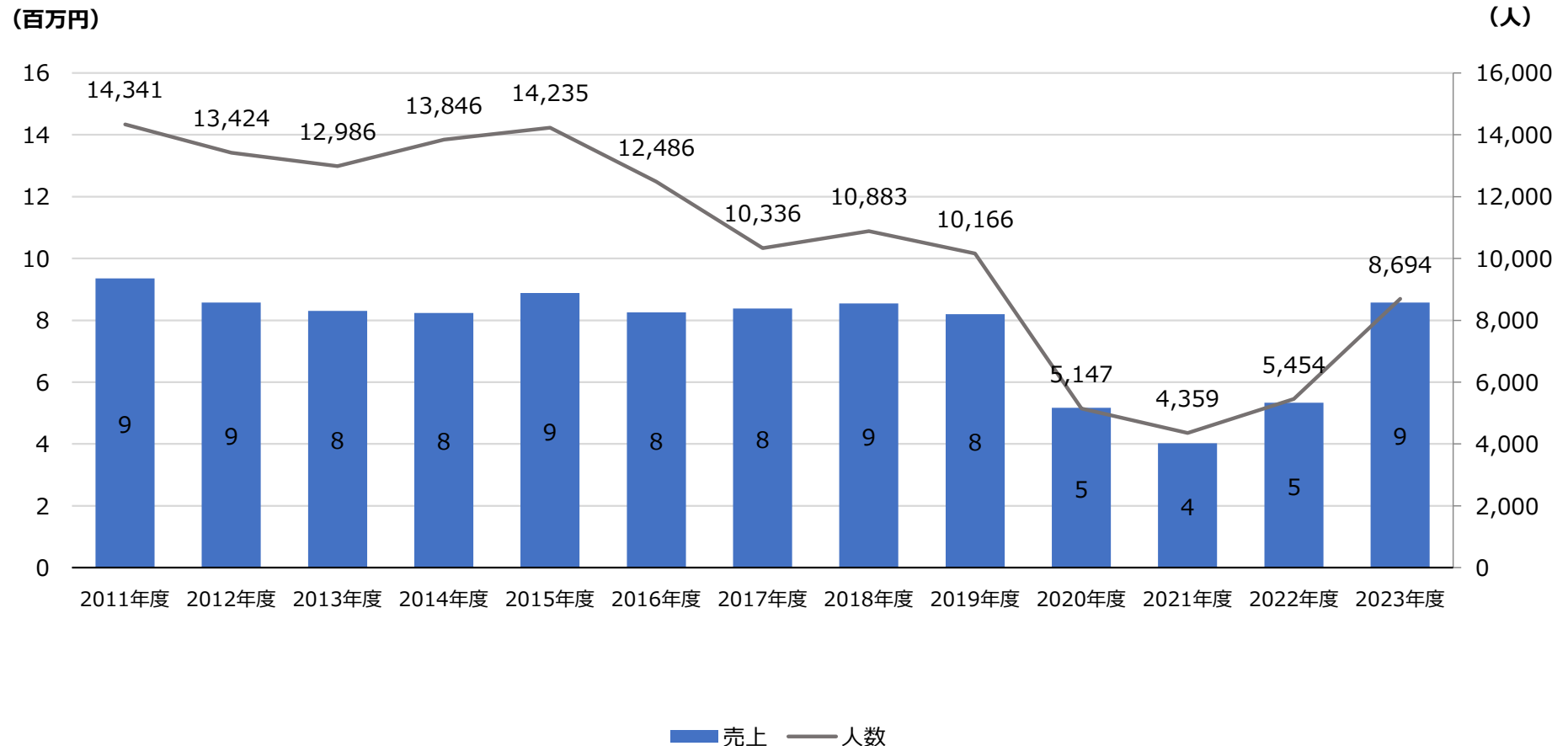


3. 経営状況

5) 売上構造 部門別④ 売店

- 売店の売上は、コロナ感染症の影響期間以外は、概ね9百万円となっている。

【図表3-5 売上構造 売店の推移】

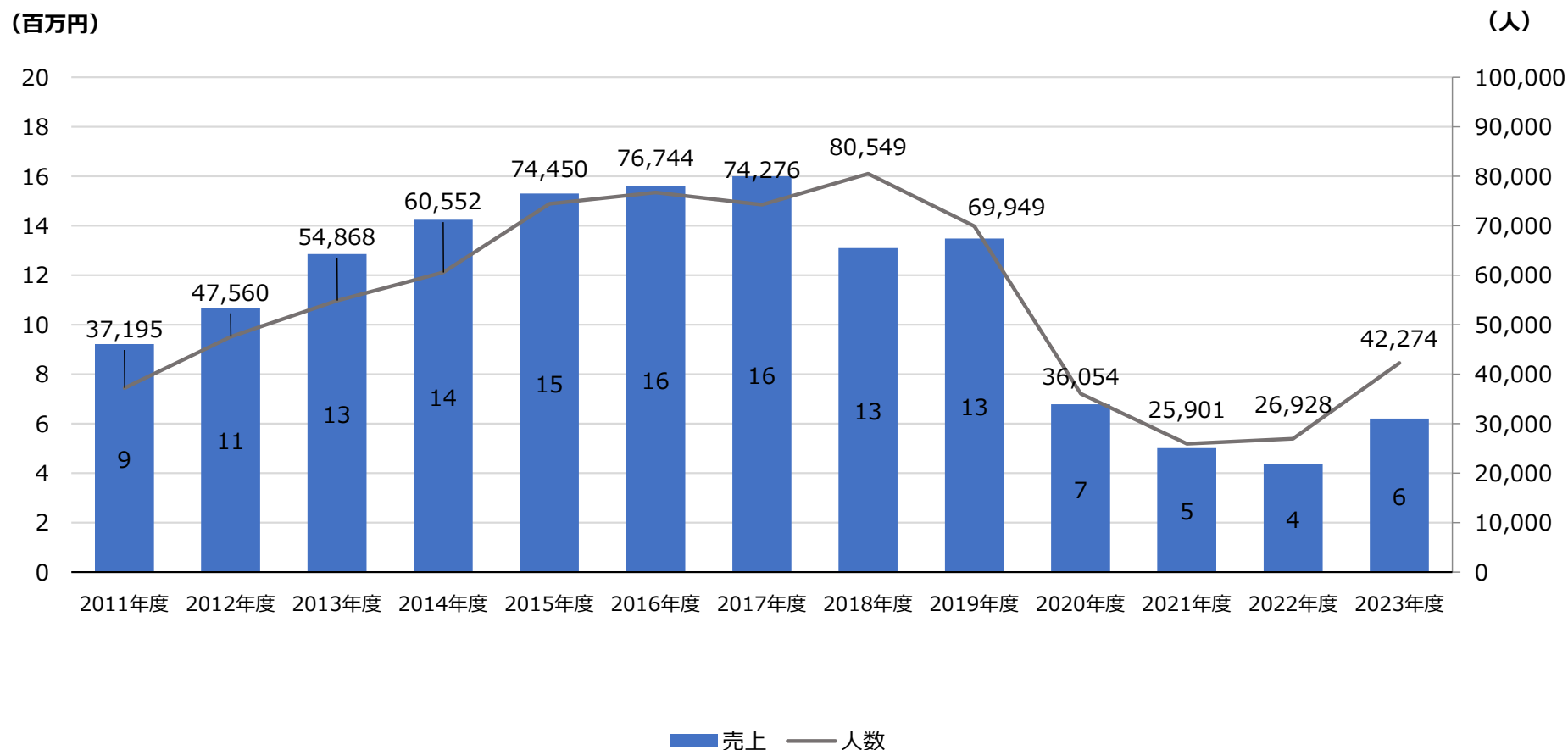


3. 経営状況

6) 売上構造 部門別⑤ 大浴場

- 売店の売上は、2016年度及び2017年度の16百万円が最も多い。

【図表3-6 売上構造 大浴場の推移】

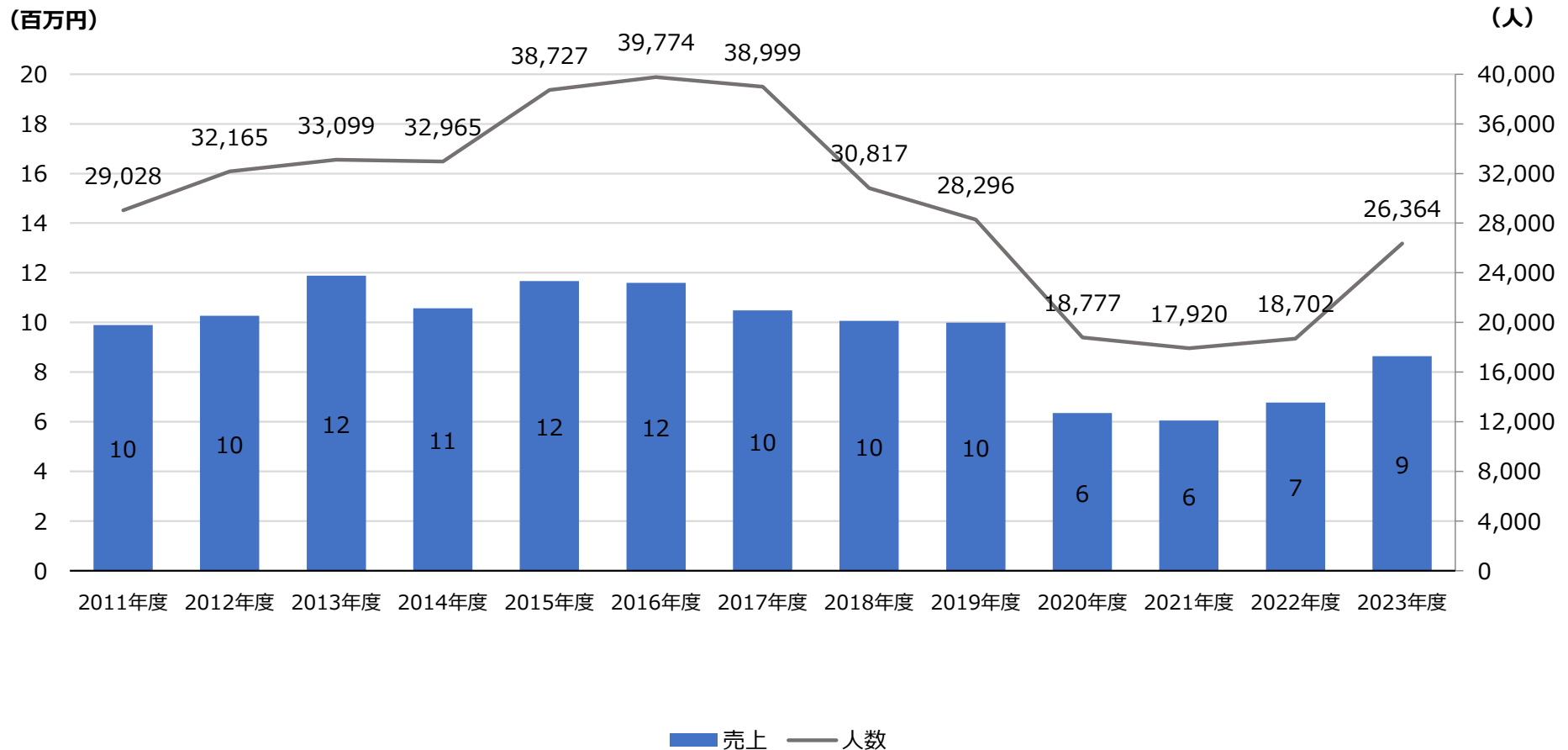


3. 経営状況

7) 売上構造 部門別⑥ プール

- プールの売上は、コロナ感染症の影響期間以外は、概ね10百万円から12百万円となっている。

【図表3-7 売上構造 プールの推移】

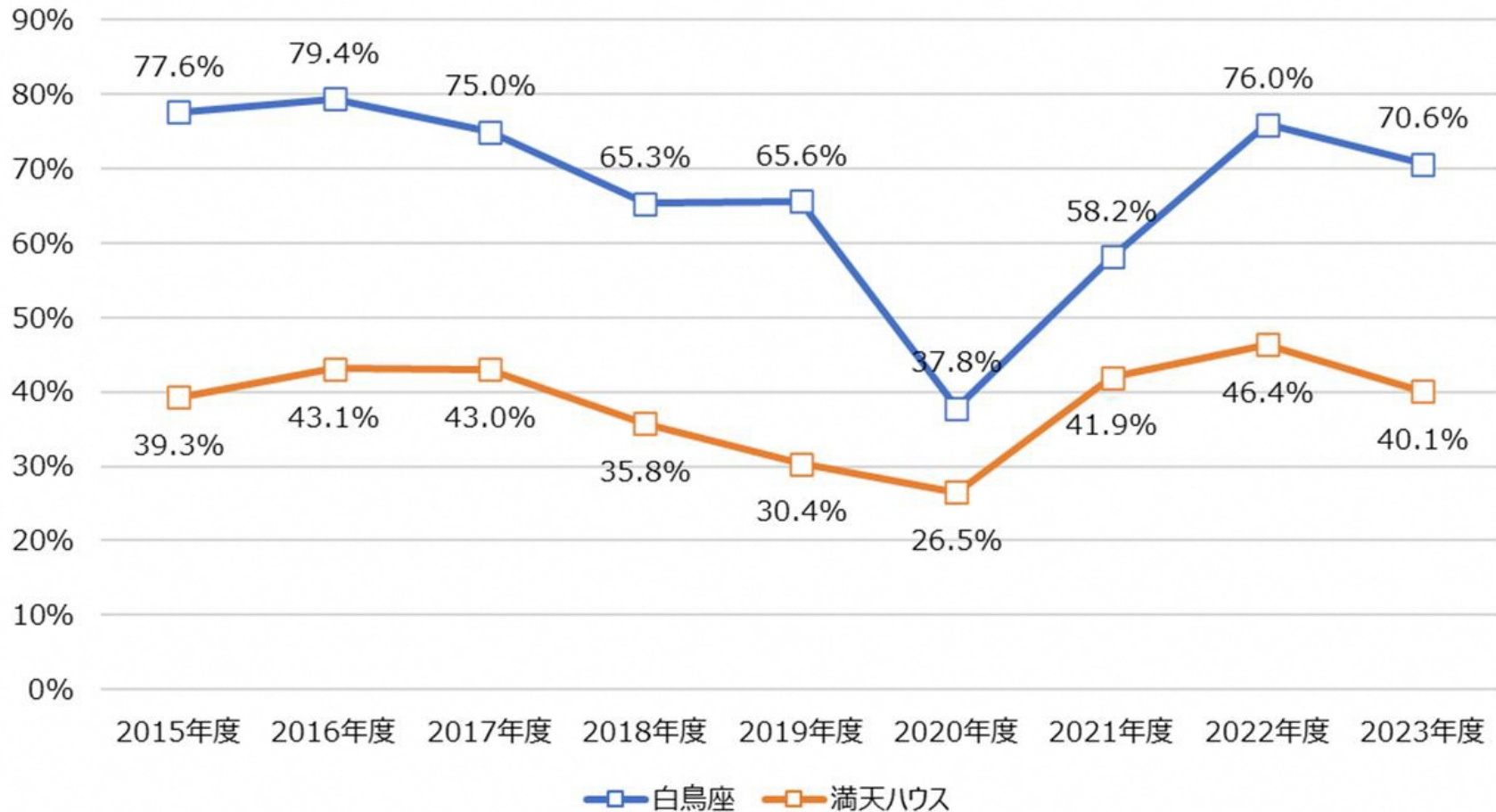


3. 経営状況

8) 売上構造 白鳥座・満天ハウス 客室稼働率

- 客室稼働率は、白鳥座では2016年度の79.4%がピークであった。コロナの影響により2020年度は37.8%と大きく減少した。満天ハウスは2016、2017年度は、40%を超える水準であったが、2020年度は26.5%の水準へと減少した。白鳥座、満天ハウスともに現在は回復傾向にある。

【図表3-8 白鳥座・満天ハウス 客室稼働率の推移】

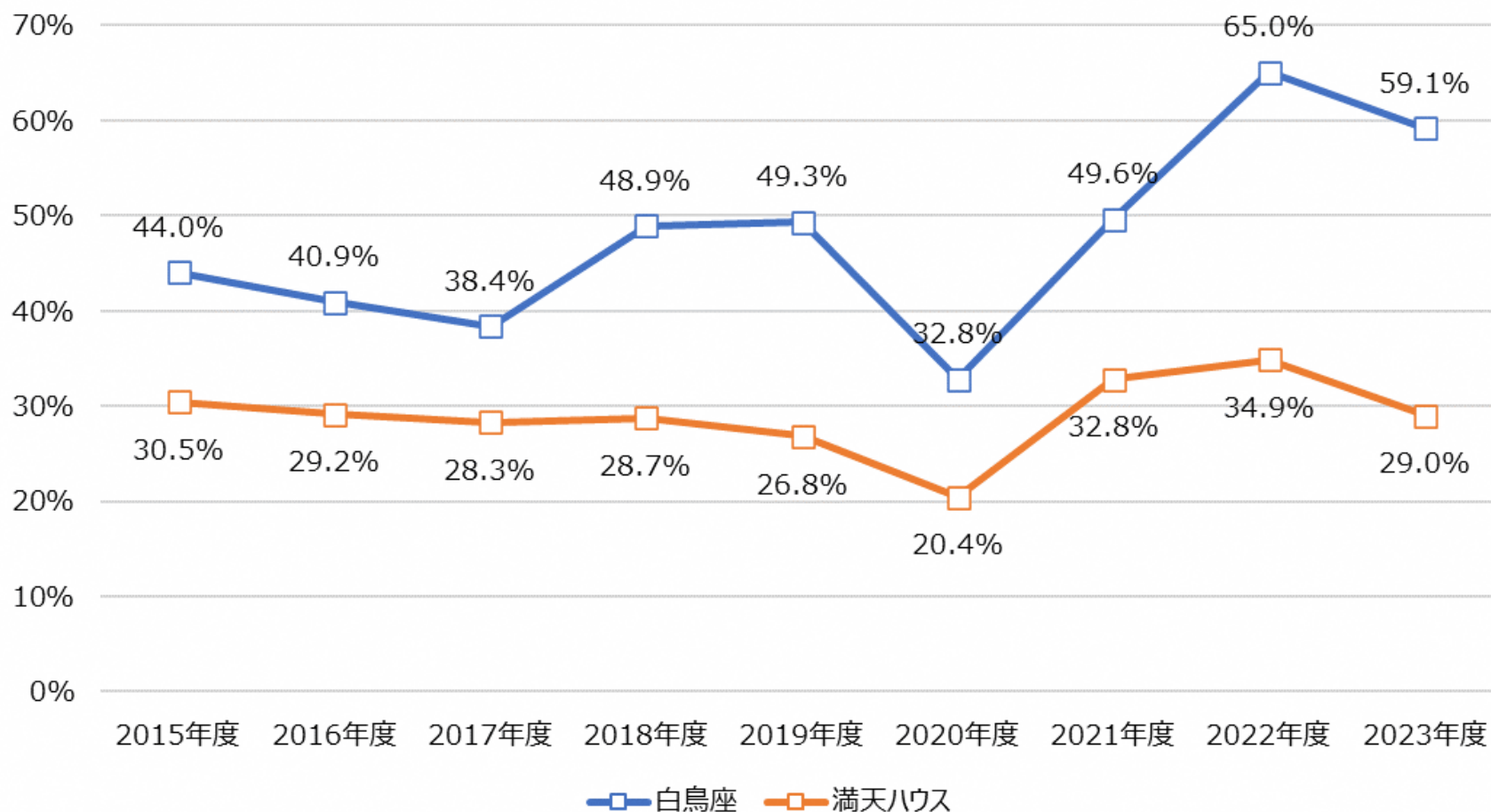


3. 経営状況

9) 売上構造 白鳥座・満天ハウス 定員稼働率

- 定員稼働率は白鳥座ではコロナの影響により2020年度は32.8%と大きく減少したが、その後回復し、2022年度には65.0%となった。満天ハウスでは2015年以降減少傾向であったが、コロナ禍により加速し、2020年度には20.4%となっていたが、2022年度には34.9%となった。

【図表3-9 白鳥座・満天ハウス 定員稼働率の推移】

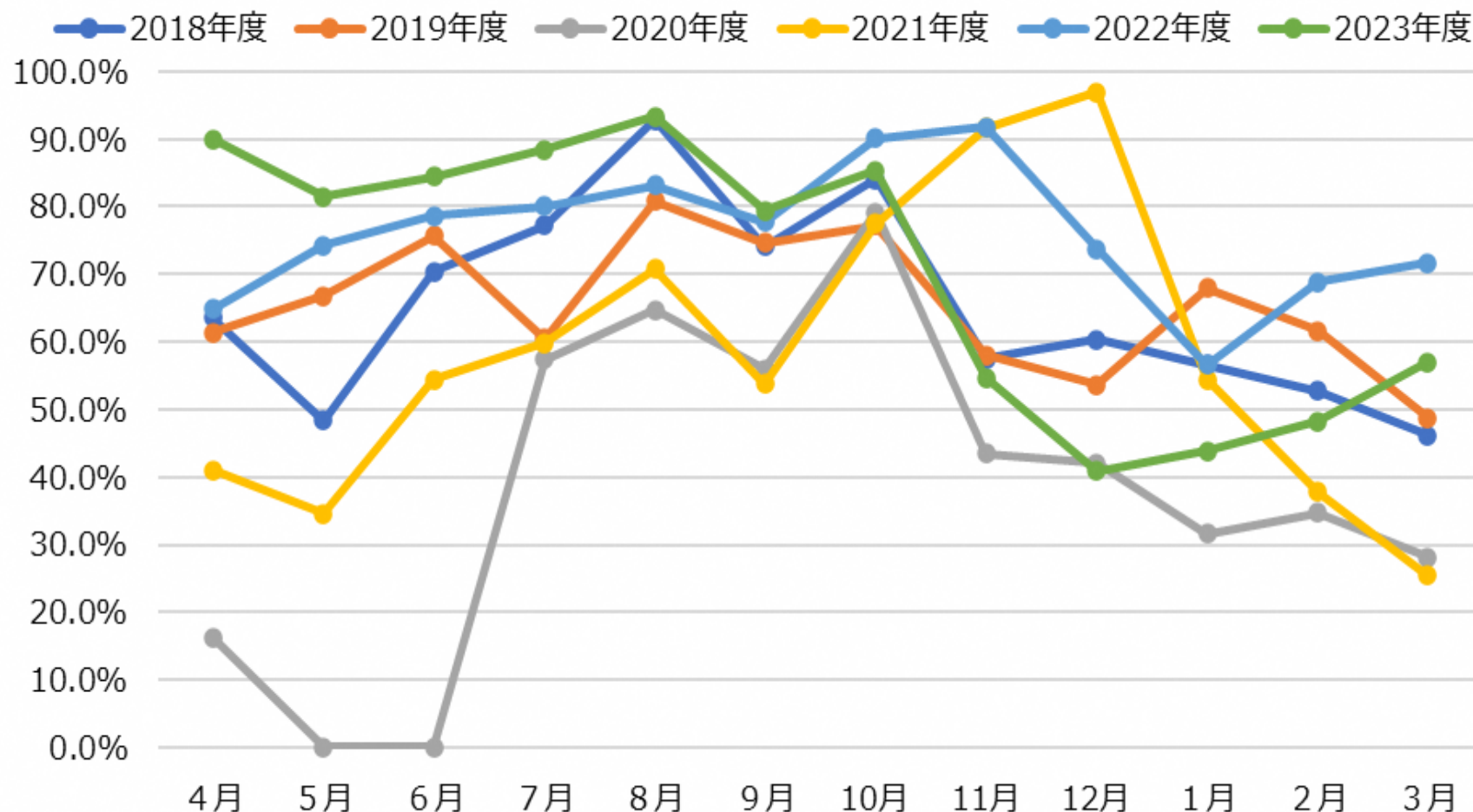


3. 経営状況

10) 売上構造 白鳥座 客室稼働率（月別）

- 客室稼働率は8月がピークである。10月、11月の稼働率も高い傾向がみられる。90%を超える稼働率となる場合もある。

【図表3-10 白鳥座 客室稼働率（月別）の推移】

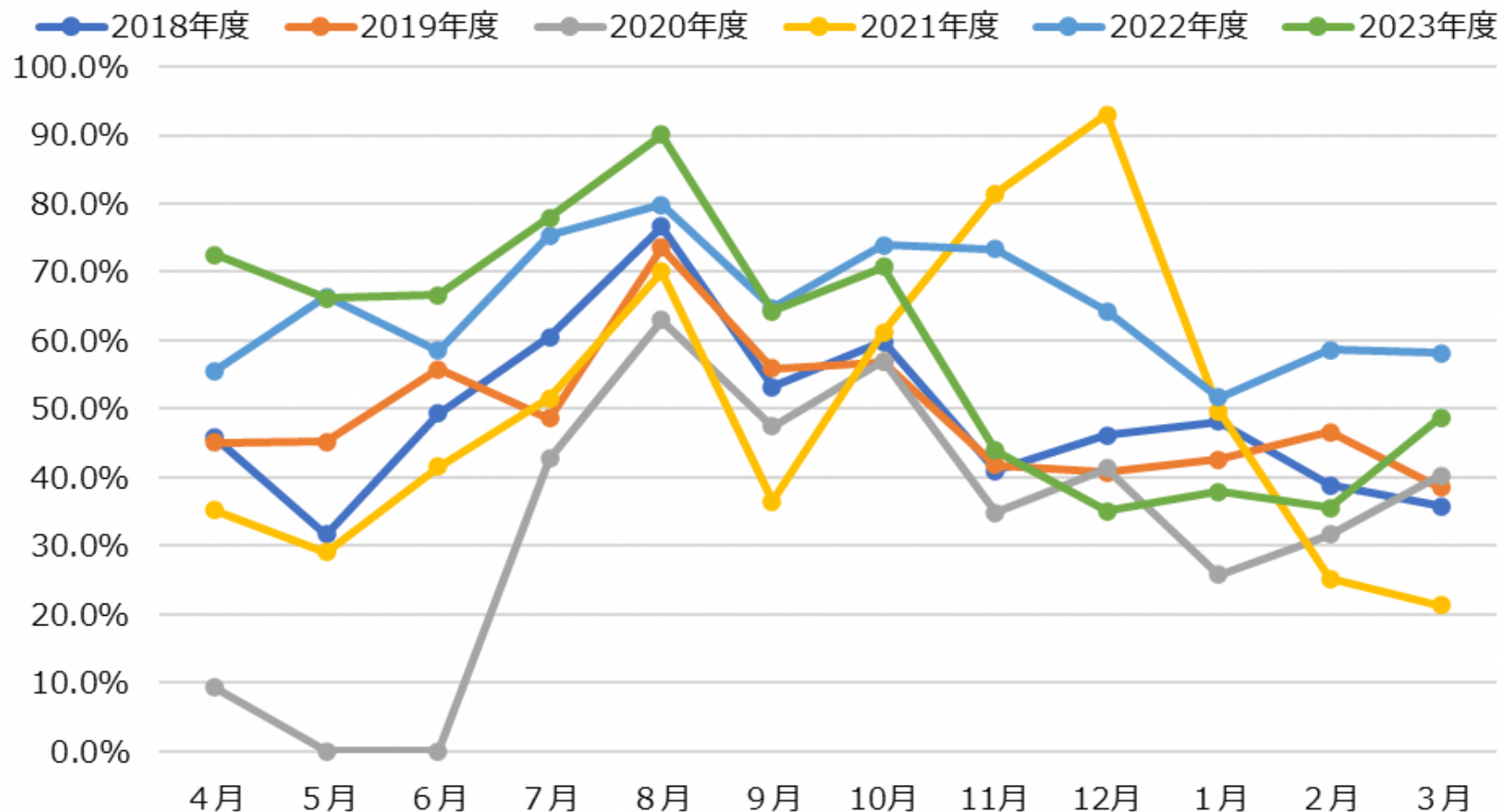


3. 経営状況

11) 売上構造 白鳥座 定員稼働率（月別）

- 客室稼働率は8月がピークである。70%を超える稼働率となる場合もある。

【図表3-11 白鳥座 定員稼働率（月別）の推移】

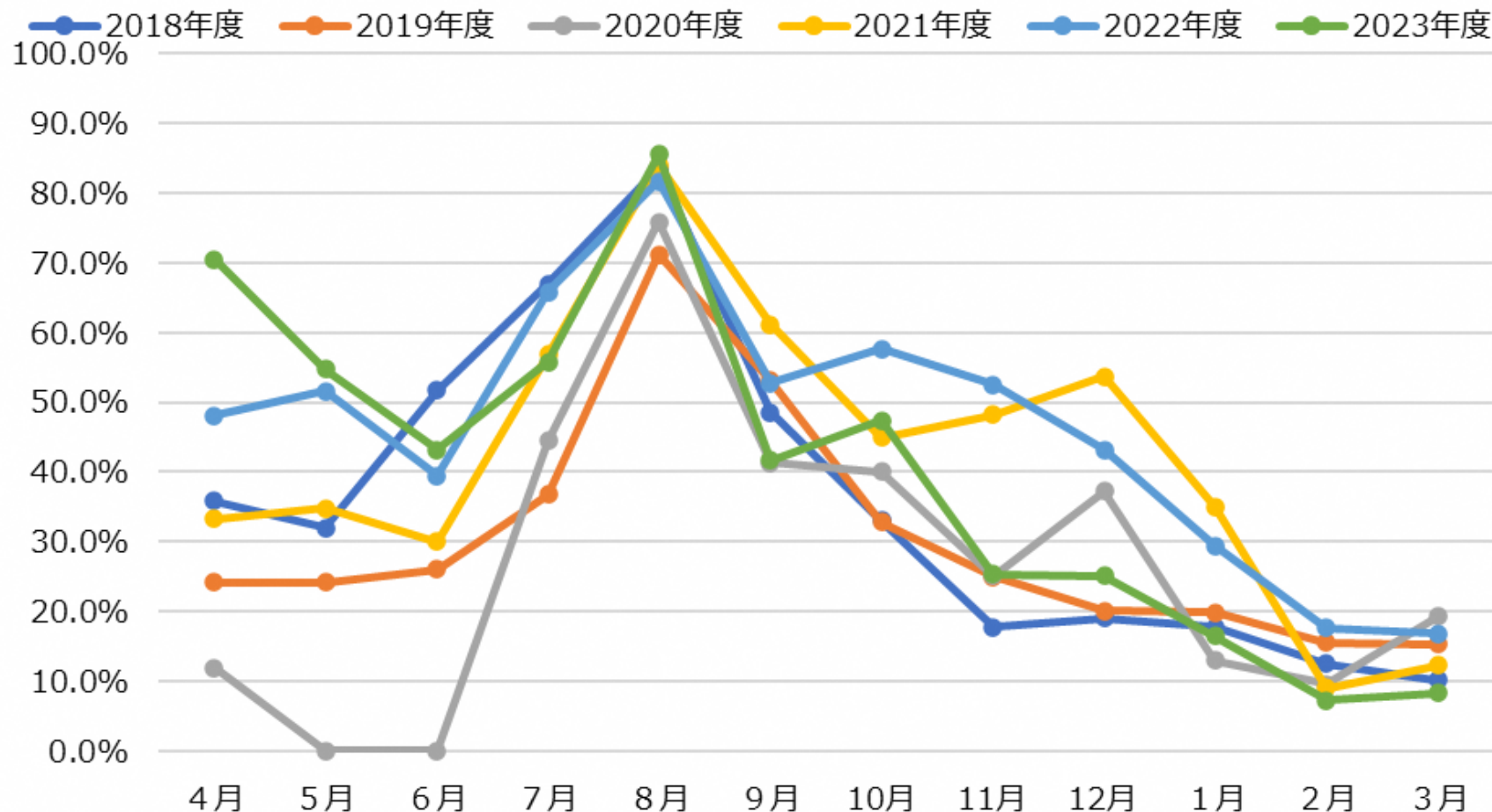


3. 経営状況

12) 売上構造 満天ハウス 客室稼働率（月別）

- 客室稼働率は8月がピークである。

【図表3-12 満天ハウス 客室稼働率（月別）の推移】

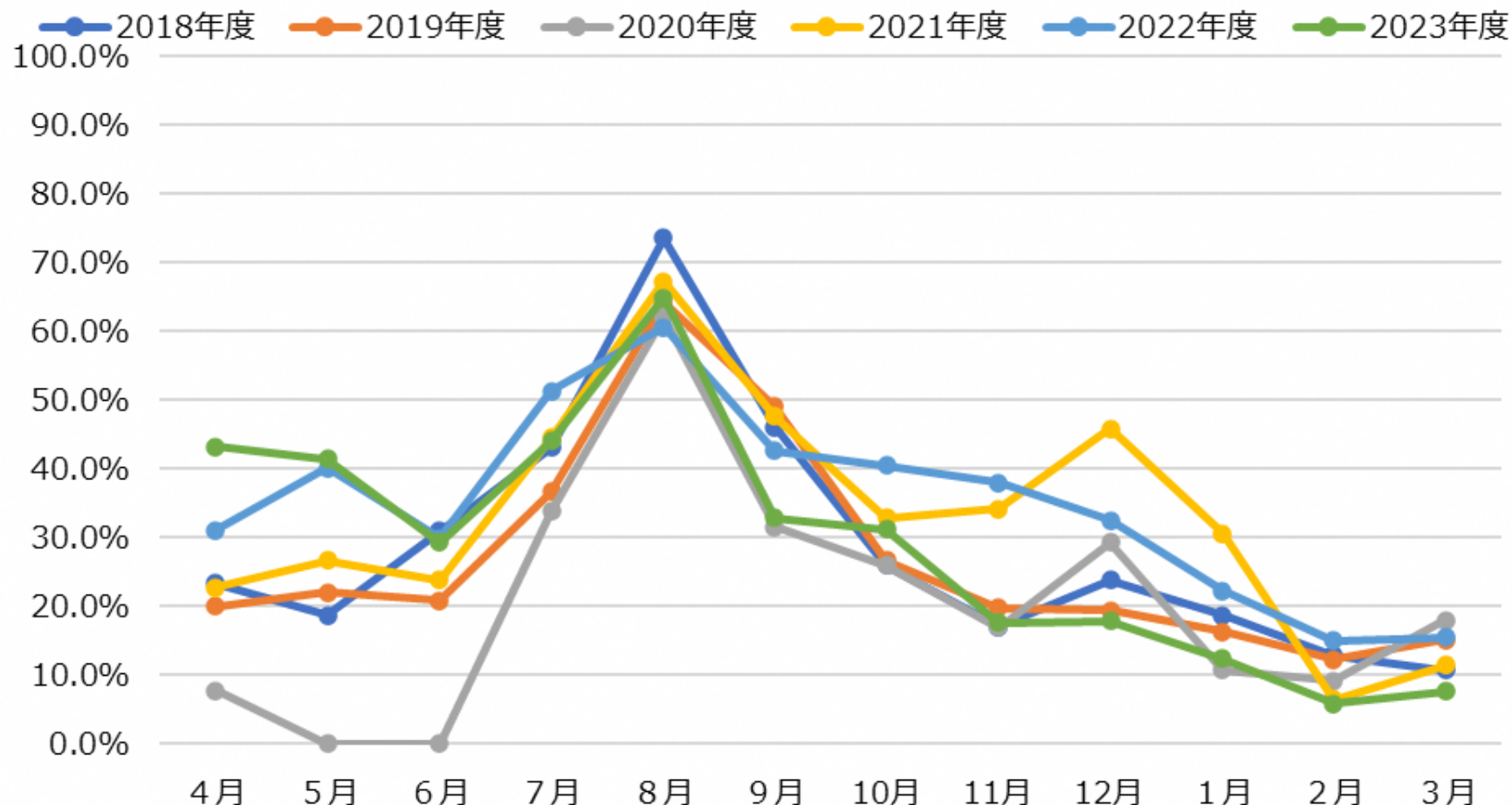


3. 経営状況

13) 売上構造 満天ハウス 定員稼働率（月別）

- 定員稼働率は8月がピークである。

【図表3-13 満天ハウス 定員稼働率（月別）の推移】

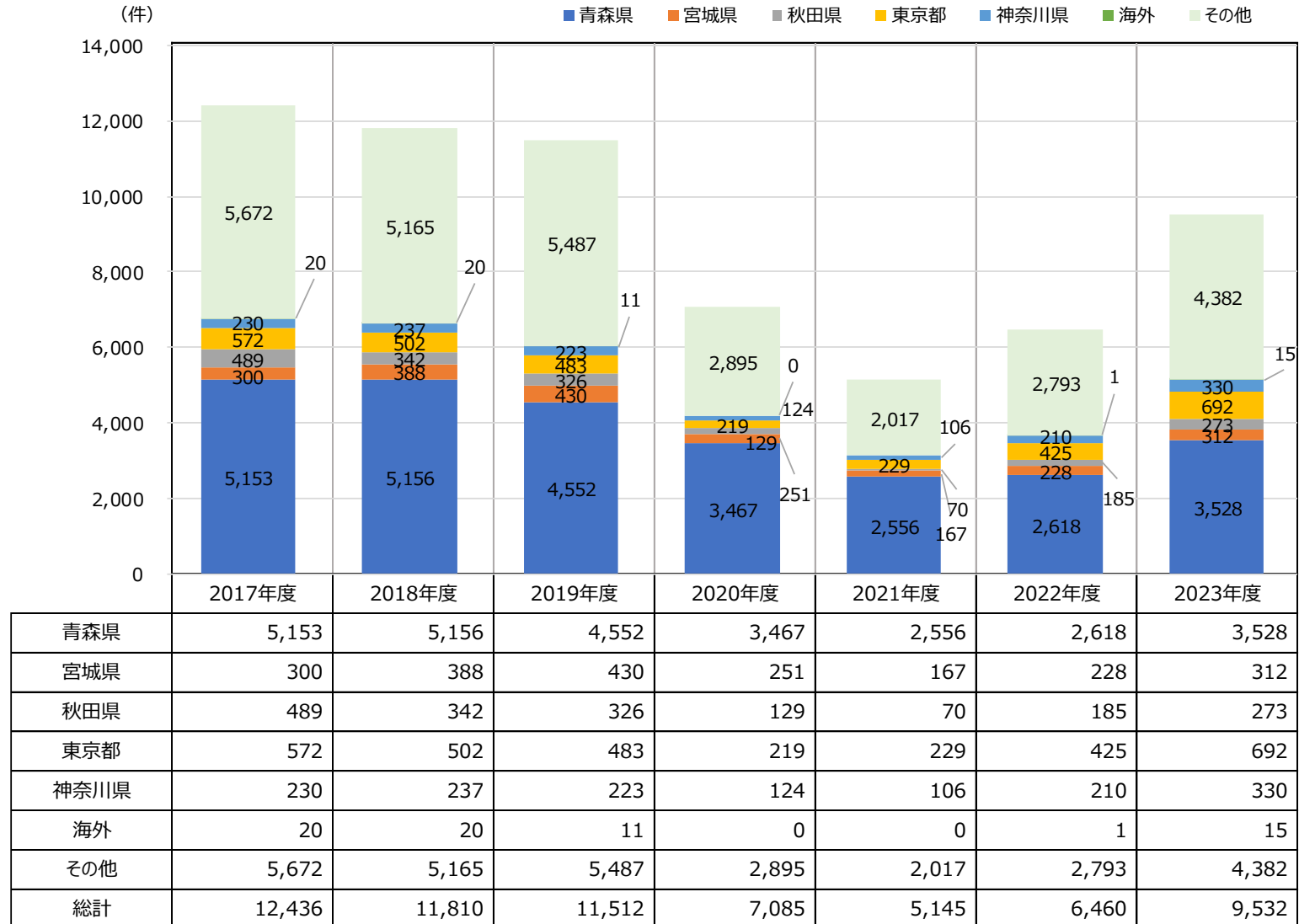


3. 経営状況

14) 売上構造 都道府県別利用者数（宿泊）

- 都道府県別の宿泊客は、青森県が最も多く、次いで、東京都、宮城県となっている。

【図表3-14 都道府県別宿泊数の推移】

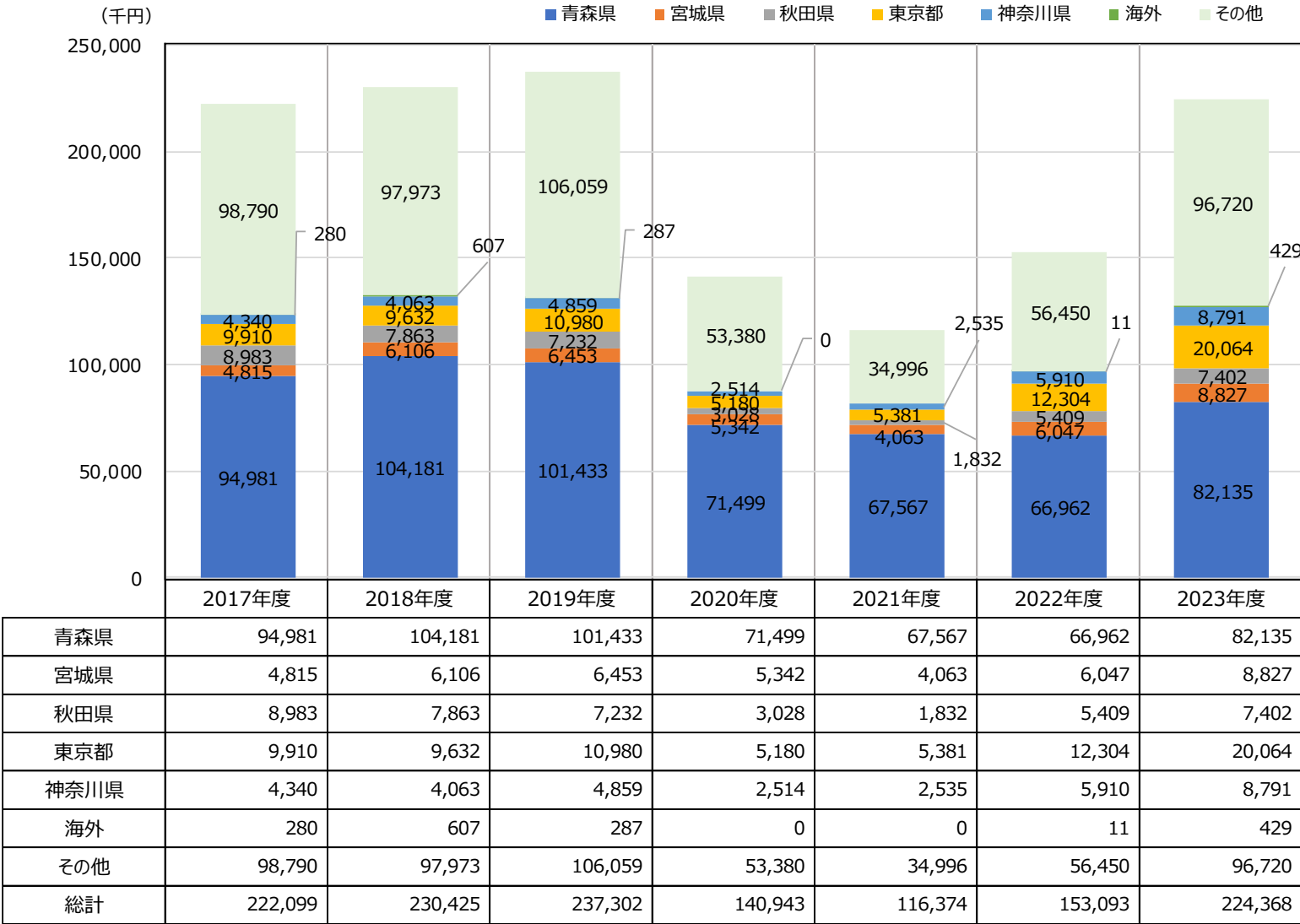


3. 経営状況

15) 売上構造 都道府県別利用者数・売上（宿泊）

・ 都道府県別の売上は、青森県、東京都、宮城県の順となっている。

【図表3-15 都道府県別売上高の推移】

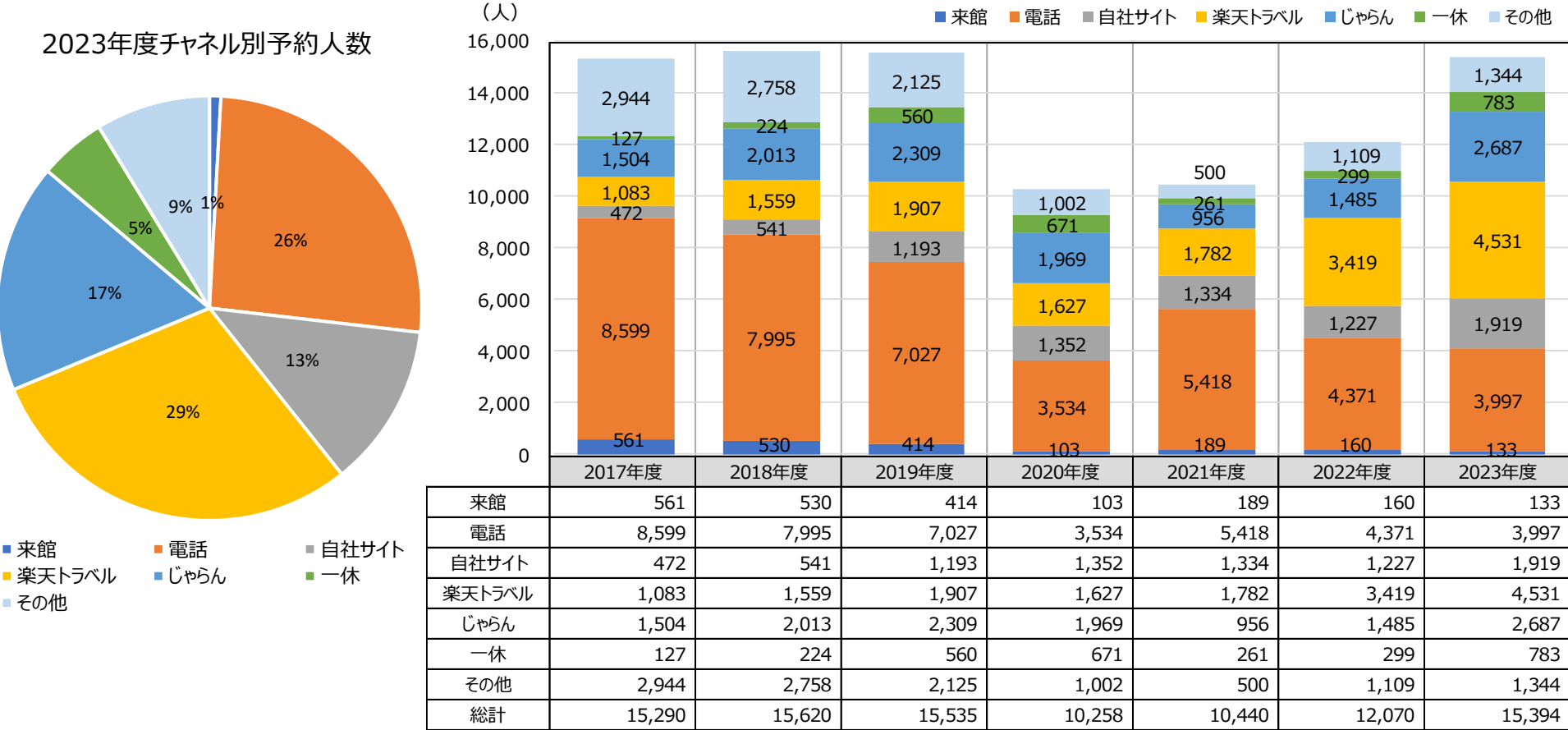


3. 経営状況

16) 売上構造 チャンネル別予約人数（宿泊）

・ チャンネル別の予約人数は、直接施設に電話する形式が多い。次いで、楽天トラベル、じゃらの順となっている。

【図表3-16 チャンネル別予約人数の推移】



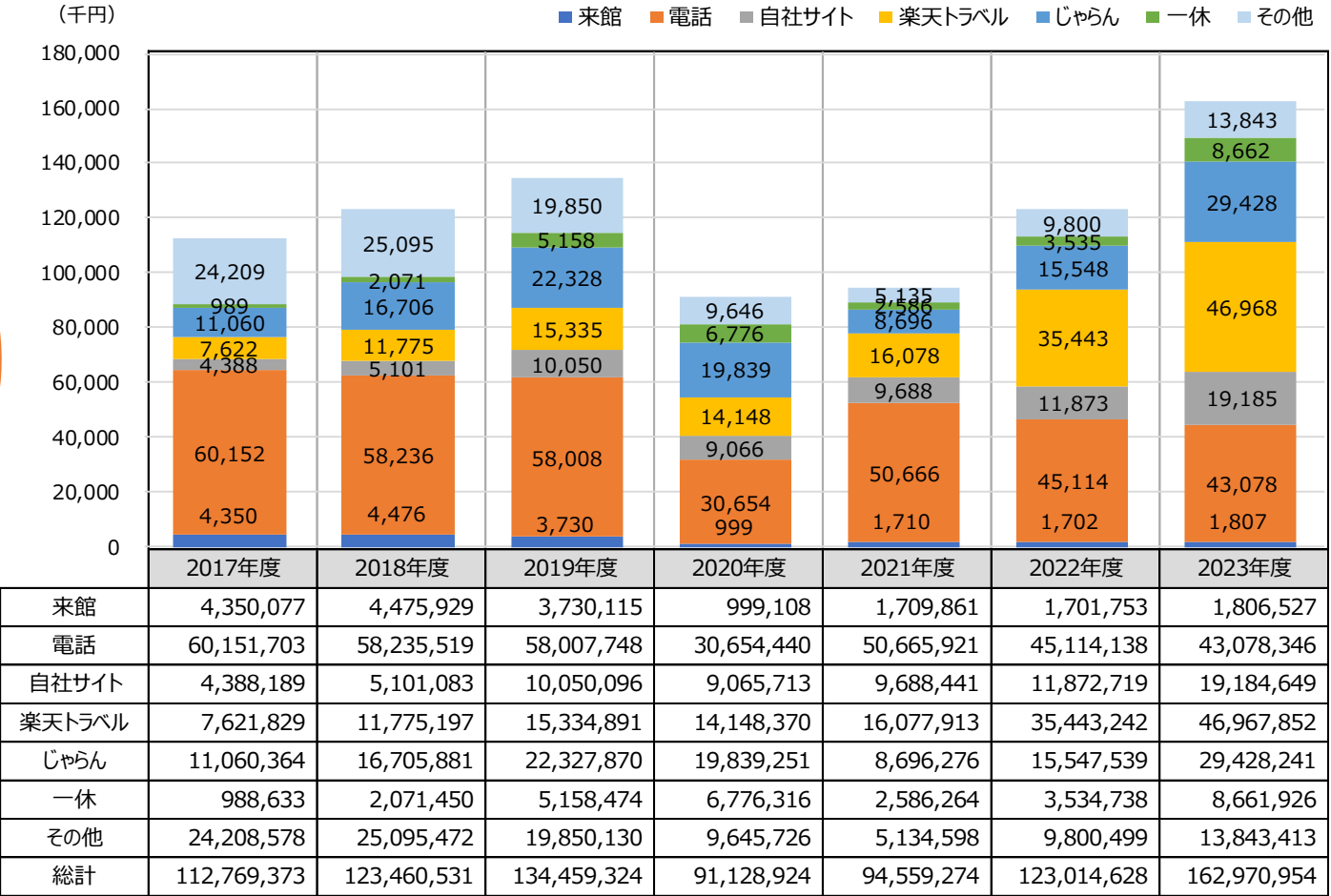
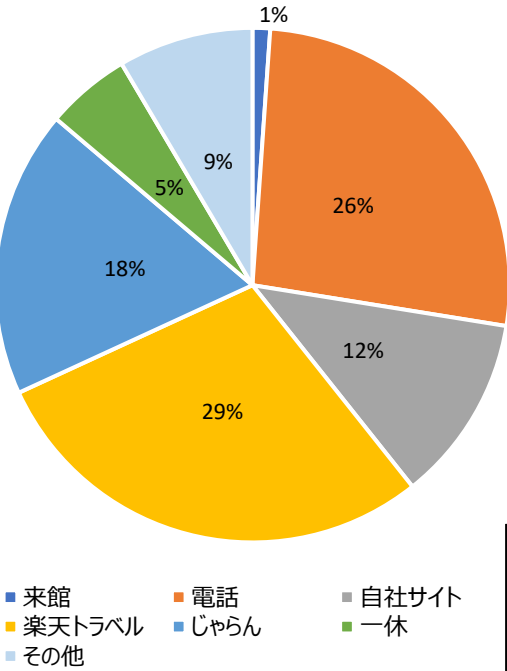
3. 経営状況

17) 売上構造 チャンネル別売上高（宿泊）

- ・ チャンネル別の売上高は、電話、楽天トラベル、じゃらんの順となっている。

【図表3-17 チャンネル別売上高の推移】

2023年度チャンネル別売上高比率



3. 経営状況

18) 売上構造 宿泊に係る主な商品

白鳥座、満天ハウスにおける宿泊に係る主な商品は下記の通り。

なお、現在は、白鳥座、満天ハウスともに1部屋2人利用における1人当たりの料金は同一で提供されている。

【図表3-18 宿泊に係る主な商品】

商品	価格 (消費税別・入湯税別)	備考
刺身舟盛付き宿泊プラン	12,300円/人	白鳥座、満天ハウス
【創作会席】×津軽富士を望む 【温泉】を堪能＜2食付＞プラン	13,680円/人	白鳥座、満天ハウス 中学生以上
旬和食膳	10,000円/人	白鳥座、満天ハウス
黒毛和牛A5ランク(200g)サーロ インステーキ会席プラン	14,800円/人	白鳥座、満天ハウス
泊朝（朝食のみ）	9,280円/人	白鳥座、満天ハウス

3. 経営状況

19) 売上構造 部屋別商品別予約件数（宿泊）

・商品別では、和室利用の「泊二A」（創作料理、2食付きプラン）商品の予約件数、人数が最も多い。

【図表3-19 商品別部屋別件数の推移（2023）】

データバーは集計に 対する各項目の規模	コテージ 2人棟	コテージ 別棟2人棟	コテージ 4人棟	コテージ 4人棟ベット	コテージ 6人棟	コテージ 6人棟ロフト付	コテージ 8人棟ロフト付き	コテージ 8人棟和室	ワイドツイン	禁煙ツイン	和室16畳間	和室8畳間	和洋室ツイン	和洋室8畳間	計
	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数	件数
泊朝	50	32	309	106	370	100	73	58	84	158	120	593	42	43	2,138
泊二A	70	66	150	66	171	45	50	56	342	307	256	976	161	147	2,863
泊和定	12	24	80	15	62	20	16	17	76	151	103	510	55	58	1,199
泊舟盛	18	8	31	19	30	12	10	6	38	45	96	166	29	20	528
泊ステーキ	14	9	13	5	5	2	5	1	32	25	10	87	11	7	226
泊期間	6	8		1	7	2			25	49	27	61	13	24	223
宇宙			3		2		4		6	2	4	4		2	27
高体連		4	4		12			8	8	20	13	44			113
棟売り					1			1							2
修学旅行									1	2	3	4			10
個室休															0
宿泊											2	7			9
計	170	151	590	212	660	181	158	147	612	759	634	2452	311	301	7,338

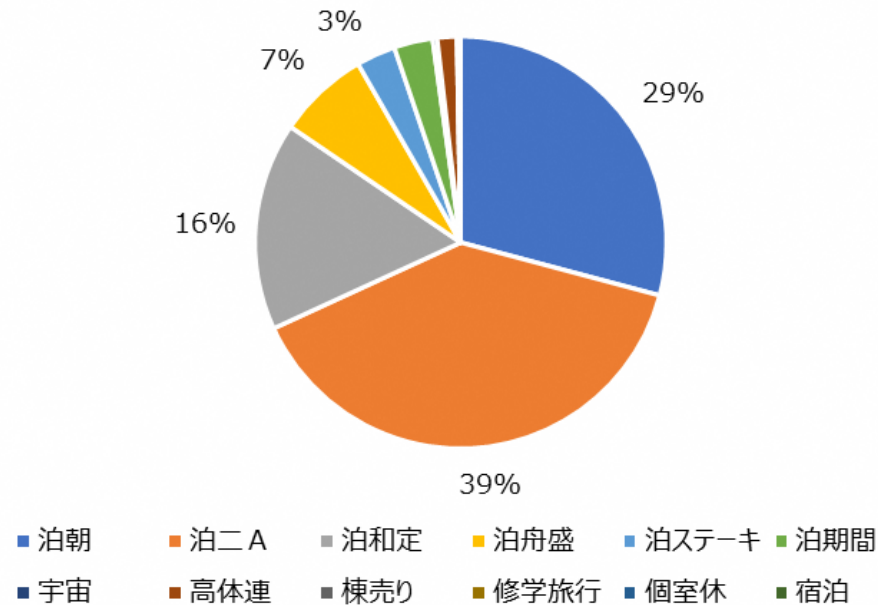
データバーは集計に 対する各項目の規模	コテージ 2人棟	コテージ 別棟2人棟	コテージ 4人棟	コテージ 4人棟ベット	コテージ 6人棟	コテージ 6人棟ロフト付	コテージ 8人棟ロフト付き	コテージ 8人棟和室	ワイドツイン	禁煙ツイン	和室16畳間	和室8畳間	和洋室ツイン	和洋室8畳間	計
	人数	人数	人数	人数	人数	人数	人数	人数	人数	人数	人数	人数	人数	人数	人数
泊朝	91	55	686	227	1,099	313	284	241	155	239	291	1,094	75	76	4,926
泊二A	133	121	292	148	369	116	157	166	566	532	669	1,783	296	263	5,611
泊和定	24	42	165	28	189	49	45	63	145	273	268	964	94	108	2,457
泊舟盛	36	16	82	45	75	26	24	15	64	75	245	337	61	29	1,130
泊ステーキ	24	18	26	16	18	6	21	4	52	49	35	164	22	13	468
泊期間	10	16			18	5			53	76	57	117	23	42	417
宇宙			4	2	3		6		11	4	11	5		2	48
高体連		4	13		69			30	8	15	61	95			295
棟売り					8			0							8
修学旅行									3	2	16	11			32
個室休															0
宿泊											5	22			27
計	318	272	1,268	466	1,848	515	537	519	1,057	1,265	1,658	4,592	571	533	15,419

3. 経営状況

20) 売上構造 部屋別商品別予約件数（宿泊）

- 予約件数の商品別の割合は、「泊二A」（創作料理、2食付きプラン）が全体の39%、「泊朝」（朝食のみプラン）が29%となっている。

【図表3-20 商品別予約件数の割合（2023）】



3. 経営状況

21) 売上構造 部屋別商品別件数（宿泊）

- 商品別では、和室利用「泊二A」商品の売上高が最も多い。

【図表3-21 商品別部屋別売上高（2023）】

データバーは横集計に 対する各項目の規模	コテージ 2人棟	コテージ 別棟2人棟	コテージ 4人棟	コテージ 4人棟ベット	コテージ 6人棟	コテージ 6人棟ロフト付	コテージ 8人棟ロフト付き	コテージ 8人棟和室	ワイドツイン	禁煙ツイン	和室 1 6 畳間	和室 8 畳間	和洋室ツイン	和洋室 8 畳間	計
	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）	金額（税抜）
泊朝	¥933,628.00	¥609,618.00	¥4,539,727.00	¥1,910,340.00	¥8,261,049.00	¥2,027,440.00	¥1,894,700.00	¥1,834,440.00	¥1,428,002.00	¥2,166,426.00	¥2,282,470.00	¥9,524,556.00	¥628,540.00	¥738,070.00	38,779,006
泊二 A	¥1,482,481.00	¥1,503,149.00	¥2,750,671.00	¥1,614,192.00	¥3,859,882.00	¥1,001,737.00	¥1,487,498.00	¥1,417,175.00	¥6,489,179.00	¥5,579,317.00	¥7,022,184.00	¥20,764,687.00	¥3,140,278.00	¥3,092,092.00	61,204,522
泊和定	¥282,272.00	¥489,000.00	¥1,317,090.00	¥331,140.00	¥1,522,085.00	¥440,420.00	¥284,830.00	¥569,190.00	¥1,760,892.00	¥2,690,680.00	¥2,290,282.00	¥8,583,352.00	¥1,056,922.00	¥1,201,208.00	22,819,363
泊舟盛	¥527,710.00	¥231,680.00	¥835,952.00	¥526,440.00	¥1,001,340.00	¥366,946.00	¥302,647.00	¥178,566.00	¥863,249.00	¥975,870.00	¥3,068,710.00	¥4,036,896.00	¥745,500.00	¥484,060.00	14,145,566
泊ステーキ	¥472,120.00	¥325,280.00	¥410,010.00	¥172,440.00	¥266,340.00	¥78,002.00	¥169,160.00	¥69,200.00	¥837,608.00	¥680,815.00	¥485,594.00	¥2,388,683.00	¥376,600.00	¥202,600.00	6,934,452
泊期間	¥178,052.00	¥175,778.00			¥172,323.00	¥64,350.00			¥706,839.00	¥1,045,695.00	¥783,918.00	¥1,622,327.00	¥314,140.00	¥531,786.00	5,595,208
宇宙			¥35,520.00	¥26,200.00	¥40,770.00		¥81,540.00		¥132,310.00	¥50,400.00	¥108,340.00	¥50,700.00		¥28,560.00	554,340
高体連		¥0.00	¥0.00		¥0.00			¥259,000.00	¥0.00	¥501,000.00	¥438,000.00	¥788,000.00			1,986,000
棟売り					¥22,727.00			¥18,900.00							41,627
修学旅行									¥0.00	¥0.00	¥0.00	¥251,000.00			251,000
個室休															0
宿泊											¥220,914.00	¥0.00			220,914
計	¥3,876,263.00	¥3,334,505.00	¥9,888,970.00	¥4,580,752.00	¥15,146,516.00	¥3,978,895.00	¥4,220,375.00	¥4,346,471.00	¥12,218,079.00	¥13,690,203.00	¥16,700,412.00	¥48,010,201.00	¥6,261,980.00	¥6,278,376.00	¥152,531,998.00

3. 経営状況

22) 売上構造 部屋別商品別件数（宿泊）

- 商品別では、和室利用「泊二A」商品の売上高が40%と最も多く、次いで、「泊朝」（朝食のみプラン）が26%となっている。

【図表3-22 商品別売上高の割合（2023）】

