

江田島市岸根における開発可能性調査事業委託業務に係る 調査結果報告書の内容について

1 概要

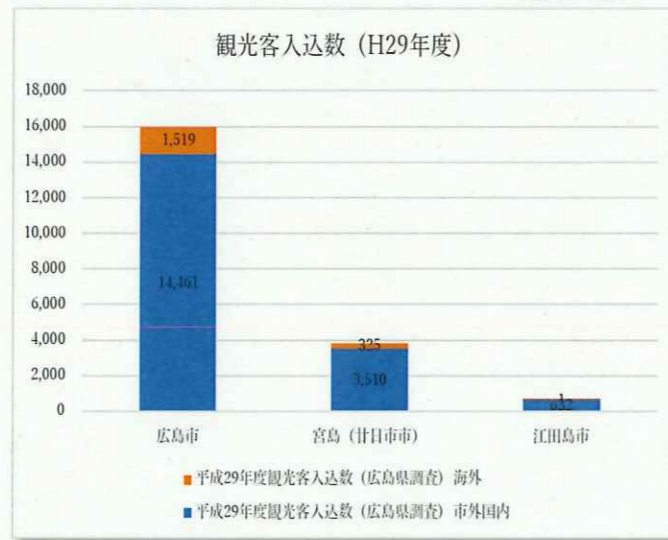
旧がんね海水浴場一帯における、自社施設の整備・運営を前提とした開発可能性調査について、令和元年7月31日（水）に調査報告書を受領しました。その概要は次のとおりです。

2 背景

- 本市は「しごと」を大きな要因とする人口減少傾向にあり、これの改善策が必要
- 訪日外国人の観光消費額は、電子部品総輸出額を超える4.5兆円規模の一大市場に成長
- 広島市や宮島への総観光客・外国人観光客は毎年増加傾向
- 観光産業が活性化する中、江田島市は近隣まで来ている観光客を誘引できていない。

訪日外国人旅行者による消費の推移

年	訪日外国人旅行消費額
2012年 (平成24年)	1兆846億円
2013年 (平成25年)	1兆4,167億円
2014年 (平成26年)	2兆278億円
2015年 (平成27年)	3兆4,771億円
2016年 (平成28年)	3兆7,476億円
2017年 (平成29年)	4兆4,162億円
2018年 (平成30年)	4兆5,189億円



3 岸根のポテンシャル

- 本調査に際し、受託事業者が、海外在住のメディアや旅行会社関係社に対して調査を実施
- 本プランのコンセプトについて高い評価を獲得 ※詳細は参考資料参照

4 提案の概要

報告書では、次の事項が一体となった事業展開を行う旨の提示がされています。

- 訴求力のある自然体験型の宿泊施設を設置し、国内外から本市に観光客を誘引する。
- 宿泊客に市内の生活文化体験コンテンツを販売し、観光関連産業の活性化を図る。
- 国内外への誘客プロモーションでメディア等への露出を図り、本市のブランドイメージを高める。 ⇒江田島市内において外貨を稼ぎ、地域のブランド価値を高める

宿泊施設



アクティビティ



広報/販売促進



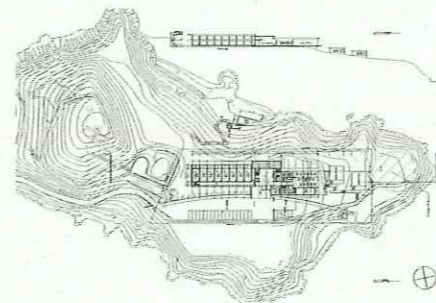
5 コンセプト・ターゲット

- 本プランのターゲット層は、本市や岸根周辺が有する資源に嗜好性を持つ「旅行先の土地の文化や生活に高い興味を示す層（ファミリー、カップル）」と設定
- 宿泊施設は、ターゲット層が好む「画一的ではない特徴的な施設（ローカル個性型）」を想定



6 宿泊施設

- 2階建て16室のメイン棟と、2棟のヴィラ棟を整備
- メイン棟には、エントランスホール、レストラン、スパ機能を整備
- 建物外部にはプールや栈橋を整備、弾薬庫跡の活用も検討
- 価格帯は1泊3食付き5~8万円/人を想定



7 体験コンテンツ

宿泊客にツアー等の形式で島内の生活文化体験コンテンツを販売

SEA of the Peace island



Peace Heritage



8 プロモーション

自社HPの運営、体験を含めた旅行商品の造成及びエージェントへの売込、情報発信ツールの作成配布、メディアの取材誘致などによる「江田島市」「岸根」の露出



9 事業運営実施体制

- ・資産（施設）保有会社と宿泊事業等の運営会社の2社を設立し、両社が施設の賃貸借契約を締結予定
- ・運営会社は(株)瀬戸内ブランドコーポレーションを含む4社の共同出資により設立



事業者名	(株)瀬戸内ブランドコーポレーション
所在地	広島県広島市
代表者	代表取締役 藤田 明久
資本金	4億5千万円
従業員数	19名
業務内容	観光商品・サービス開発支援等
備考	・せとうちDMOの構成会社 ・本事業のマネジメントを担当

事業者名	(株)Challenge Outdoor
所在地	東京都千代田区
代表者	代表取締役 足立 康仁
資本金	300万円
従業員数	4名
業務内容	宿泊施設運営等
備考	・元 藤田観光株の自然体験型宿泊施設責任者が設立 ・宿泊施設開発・運営全般を担当

事業者名	(株)WonderTrunk & co.
所在地	東京都渋谷区
代表者	代表取締役 岡本 岳大
資本金	1億円
従業員数	30名
業務内容	観光・旅行に関する広告宣伝・PR等
備考	・博報堂グループの会社 ・旅行商品造成, PRを担当

事業者名	(株)マリモ
所在地	広島県広島市
代表者	代表取締役 深川 真
資本金	1億円
従業員数	258名
業務内容	総合不動産開発等
備考	・グループ売上高700億円規模(2019年7月期) ・資金の供出などを担当

10 資金・収支計画等

- ・初期投資については、概算見積で総額12億円、うち6億円を行政補助・6億円を民間自己資金と想定（仮に初期投資経費が増額となっても、行政補助は6億円が上限）
- ・営業利益は単年2千万円規模を想定。施設の維持修繕を含むランニングコストは民間が負担
- ・事業会社社員、契約社員、パート等を含め、40名程度の体制（雇用創出）を想定

概算初期投資

(単位:百万円)

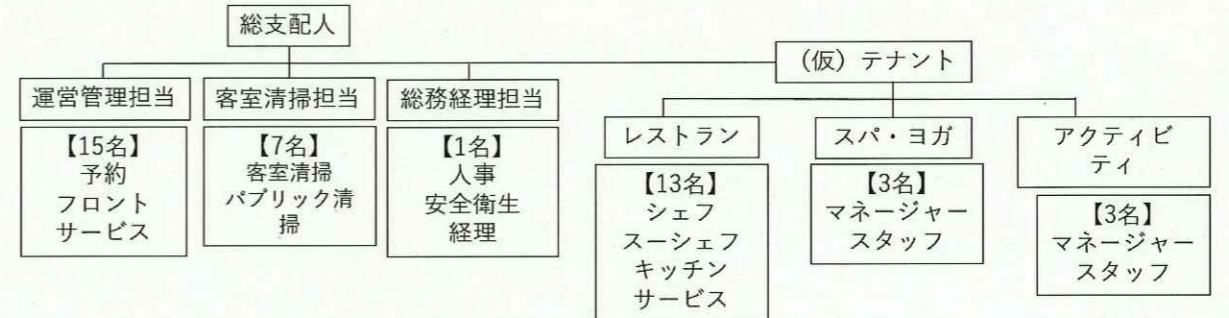
宿泊棟建設工事	850	伐採, 造成整備, 上水整備	23	プール・弾薬庫整備	21	残機整備	16	浄化水槽等その他整備	60	家具・備品	50	設計費	40	諸経費	40	開業前的人件費	15	広告宣伝費	50	雑費	15	プロジェクトフィー	10	資本金	10	合計	1,200
---------	-----	----------------	----	-----------	----	------	----	------------	----	-------	----	-----	----	-----	----	---------	----	-------	----	----	----	-----------	----	-----	----	----	-------

宿泊施設収支見込

(単位:千円)

	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目
宿泊売上	179,045	199,835	226,845	244,925	245,825
料飲売上	72,608	80,629	89,222	96,102	96,102
総売上	251,653	280,464	316,067	341,027	341,927
材料費	65,347	72,566	80,300	86,492	86,492
人件費	67,490	67,490	71,490	71,490	71,490
サービス関係費	20,732	22,539	24,474	26,024	26,024
水光熱費	13,740	15,258	16,884	18,186	18,186
施設費	33,156	40,130	48,468	55,153	57,357
その他経費	52,569	55,507	59,139	61,685	61,776
営業利益	▲1,381	6,974	15,312	21,997	20,601

※客室稼働率約35~46%, 年間宿泊者数5~6千人, 客単価約5万円と見込む。



総支配人	出勤日数	契約形態	希望要件
総支配人	22	管理者	ホテルマネージャー経験者
フロント 8名			
1 マネージャー	22	契約社員	ホテルフロント勤務歴3年以上
2 サブマネージャー	22	契約社員	日常英会話相当
3 サブマネージャー	22	契約社員	日常英会話相当
4 スタッフ	22	契約社員	
5 スタッフ	12	AP	
6 スタッフ	12	AP	
7 ナイト	22	契約社員	
8 ナイト	9	AP	
サービス・パトラー 5名			
1 マネージャー	22	契約社員	日常英会話相当
2 サブマネージャー	22	契約社員	日常英会話相当
3 スタッフ	22	契約社員	日常英会話相当
4 スタッフ	22	契約社員	日常英会話相当
5 スタッフ	22	契約社員	日常英会話相当

予約 2名			
1 スタッフ	22	契約社員	基本PCスキル
2 スタッフ	22	契約社員	基本PCスキル
総務・総務 1名			
1 スタッフ	22	契約社員	基本PCスキル 簿記2級程度
清掃 7名			
1 マネージャー	22	契約社員	シフト管理の経験
2 スタッフ	22	AP	
3 スタッフ	22	AP	
4 スタッフ	22	AP	
5 スタッフ	22	AP	
6 スタッフ	22	AP	
7 スタッフ	22	AP	

11 地元雇用・調達の方針

雇用・調達ともに、地元のことを積極的に組み入れていく方針

- 雇用に関して
 - ✓契約社員に関しては、広島ビジネス専門学校、広島外語専門学校、広島YMCA 専門学校に卒業生の紹介や、採用募集の告知を実施。江田島のターンやUターンを積極的に採用したい。
- 各種調達に関して
 - ✓リネンや消耗品(アメニティ)は、地元企業と積極的に協力体制を構築しスムーズな運営を行う。
 - ✓また江田島市所在の一般社団法人フウドとの連携によるアクティビティ開発を行いたい。
 - ✓アクティビティには島内の関連事業者やプレーヤーの参画を依頼し、プログラムに可能な限り組み込んでいく方法論を検討する。
 - ✓食材等の域内調達率は50%程度を目指す。
- その他
 - ✓レストラン部分はテナント事業とする場合には、県内で実績のある飲食事業者を対象に誘致を想定。

12 地域効果

建設事業費、施設消費、宿泊者消費支出等により、本プランの経済効果は10年間で約68億円を見込む。また、メディアへのプロモーション、ネットでのPR、広報素材の配布等で、約14億円の宣伝効果を見込む。(合計約82億円)

経済効果

直接経済効果(参照)	説明	内容	単年	10年
建設事業費(和泉市)		総事業費12億円として	1,200,000,000	-
施設消費(独自)	施設運営維持に関わる域内消費	5年目基準:食材域内消費比率50%とする(御殿場実績50%) 材料費50%+清掃委託費+業務委託費+水道光熱+修繕費	51,387,815	513,878,147
雇用創出(独自)	雇用創出効果	契約社員9名×年俸360万、パート8名×時給1,000円165日稼働として	42,960,000	429,600,000
雇用者消費支出(和泉市)	ホテル従業員による域内消費	年間給与(人件費総額)×可処分所得率0.8×平均消費性向0.7 *全員市内居住として	40,034,400	400,344,000
宿泊者消費支出(和泉市)	宿泊利用消費	宿泊年間売上	-	2,325,600,000
		レストラン年間売上		915,173,530
		体験プログラム年間売上(利用率10%×単価5,000円として)		31,750,500
来場者消費支出(独自)	オープンエリア来場者域内消費	オープンエリア消費単価1,400円(市調査)として	12,600,000	126,000,000
波及経済効果(広島県)		間接1次効果+2次効果(広島県フォーマット)	85,600,000	856,000,000
経済効果計				6,798,346,177

宣伝効果

2年目から10年目(9年間)=年間販促予算約5,000千円×広告効果係数(15.28)×9年=687,600千円
10年合計=764,040千円+687,600千円=1,451,640千円

項目	リ子数	単位	数	合計リ子数	換算手法	単価/単位	量	広告費換算	費用	
1 海外メディア取材誘致	発行部数(月間)	500,000部	1誌	500,000	広告費換算	¥4,700,000	A4 4C1ページ ※参考:米国AFARE誌	各4ページ ¥18,800,000	招請タイプ費	¥2,500,000
	webマガジン(月間)	1,000,000PV	1誌	1,000,000	広告費換算	¥500,000	1ページ記事/per week ※参考:泉州 Traveler	各4ページ ×3ヶ月 ¥6,000,000		
2 欧米向けデジタルメディア動画広告出稿(US, UK)	Impression(月間)	2,500,000imp	4ヶ月	10,000,000	再生単価	¥24	CPV ※参考:Glass View業界平均	(リ子数) ¥240,000,000	出稿費	¥15,000,000
	ランディングページ	PV数(月間)	30,000PV	4ヶ月	120,000	リ子単価	¥27	CPC ※参考:GDN世ど35DMD平均	(リ子数) ¥3,240,000	制作費
3 欧米向けインフルエンサータイアップPR	followers	1,000,000人	2人	2,000,000	リ子単価	¥27	CPC ※参考:GDN世ど35DMD平均	(リ子数) ¥54,000,000	招請費	¥3,000,000
4 OTAタイアッププロモーション	PV数(月間)	3,000,000PV	10ヶ月	30,000,000	リ子単価	¥13	CPM ※参考:Expedia	(リ子数) ¥391,000,000	タイアップ費	¥15,000,000
5 江田島半根BOOK制作(イベントにて配布)	イベント来場数	500,000人	1件	500,000	広告費換算	¥4,000,000	24ページEditorial ※参考:WT magazine	24ページ 小冊子 ¥4,000,000	制作費	WTメディア 無料
6 国内メディアPR	国内紙媒体露出		30誌		広告費換算			¥20,000,000	PRリナーフィー	¥7,000,000
	国内TV露出		10局		広告費換算			¥37,000,000		
計				44,120,000				¥764,040,000		¥50,000,000

13 課題

- ・本プランの更なる精度の向上
- ・市の財政負担(財源調達)

14 今後の対応

市民・団体など各方面との意見調整や、市の財政などの状況を鑑みつつ、本プランに基づく施設や運営企業の誘致を実行すべきか検討していく。

※なお、本プランを実行に移す場合、施設については、さらに訴求力があり集客が見込まれるものとすべく、バージョンアップのための変更を行う可能性があるとのこと。(ただし、それにより発生する経費増は事業者が全額負担する。)

【参考】海外有識者への調査結果

- ・本調査に際し、受託事業者において、コンセプト等の評価のために海外有識者十数名(海外在住のメディアや旅行会社関係社)に対してアンケート調査及び対面聞き取り調査を実施
- ・「世界遺産に近い岸根の立地」「ゆったり過ごせる自然環境」「地元食材を使用した食事や生活文化体験」など、本プランのコンセプトは、高い評価を得た。

項目	意見のまとめ
岸根の立地	インバウンドに人気の広島と宮島から、航路で30分程度というロケーションが非常に高評価。広島・宮島とセットであること、自然景観やビーチの癒しの要素があることがポイント。
岸根での滞在イメージ	コンセプトは非常に高評価。特に、そこに流れている「穏やかな時間」、「瀬戸内の食と土地の文化」に触れられるユニークネス(通常のビーチリゾートとの違い)がポイント。
生活文化体験(食・クルーズ・砲台等)	・食事は「土地の味・自然の味をそのまま伝える」という提案が高評価。 ・「土地の歴史」や「(広島から近いゆえの)Peaceへの関心」は高い。 歴史や平和に触れる機会は、教養のある旅人であれば求めるもの。 ・宮島へのナイトクルーズにより、夜の楽しみ方(混んでいない・昼と景色が見られる)を提示するアイデアは非常に高い評価。 ※江田島市の潜在的観光資源はインバウンド観光客に認められる可能性が高い。