

万葉荘について

1 経過

万葉荘については、県内の中小企業従業員等のための保養所として昭和38年に建設され、平成25年度から計4年間神奈川県から町が借用し、また、平成28年度には県から取得し、令和7年度までの10年分割払により取得金額を支払っています。また、運営については、平成29年度から3年ごとにプロポーザルにより事業者を募集し、現在まで株式会社フォレストがゆがわら万葉荘としてロングステイツーリズムに取り組んでいます。

令和7年度に県への支払いが終了することから、今後の方向性の検討材料とするため、不動産鑑定を実施しました。

2 課題

建設から61年が経過しており、設備の老朽化による修繕費用が増大しています。また、建物意匠・構造も保養所として建設されたもので、町内の宿泊施設と比較しても質素であるなど、昨今の物価高騰等の影響による価格の見直しについて、宿泊者の納得感が得づらい状況です。

3 宿泊客数の推移

	宿泊客数	客室稼働率	経常利益(損益)	純利益(損益)
平成28年度	21,275人	77.3%	1,696万円	643万円
平成29年度	20,984人	81.7%	1,345万円	201万円
平成30年度	18,627人	64.6%	1,006万円	▲117万円
令和元年度	18,496人	67.1%	▲273万円	▲1,859万円
令和2年度	8,904人	49.6%	▲1,932万円	▲2,399万円
令和3年度	9,053人	41.2%	▲334万円	▲1,725万円
令和4年度	15,968人	56.4%	323万円	▲1,392万円
令和5年度	14,419人	54.8%	425万円	▲1,295万円

4 不動産鑑定の概要（価格時点令和7年5月1日）

対象不動産の各分析を踏まえ、現行建物を前提とする限りこれ以上の効用を発揮できないと判断し、最有効使用として、対象建物を取り壊し更地化することと判定されました。なお、鑑定評価額については、現時点の参考で、更地化費用を差引き総額524百万円です。

5 今後の方向性

現在の社会環境や建物の状況、不動産鑑定の結果を総合的に判断し、売却を検討することとし、売却方法などを慎重に検討するため、時期については令和9年度以降の売却を見据え、令和8年度においては、現在の運用方法を維持し、運営事業者の選定については万葉荘運営事業者選定委員会において選定したいと考えています。