

令和6年度事業年度（第1期）経営状況報告書

令和7年5月23日
株式会社元気あっぷ

令和6年度事業年度（第1期）経営状況報告書

1. はじめに

株式会社元気あっぷは、道の駅たかねざわ元気あっぷむら（以下、「元気あっぷむら」という。）の施設運営を目的として、昨年10月高根沢町が100%出資することにより設立された法人です。

第1期は、5月からのプレオープン、7月下旬のグランドオープンに向けた作業を行ってまいりました。

【主な業務の履歴】

日時	内容
令和6年10月11日	町100%出資法人 株式会社元気あっぷを設立
令和6年12月10日	元気あっぷむらの指定管理者に指定（令和7年4月1日～令和12年3月31日）
令和7年1月30日～2月21日	テナント公募
令和7年3月6日～3月7日	テナント審査及び評価者会議（10施設、6事業者を候補者に決定）

【従業員】

正社員数 3名

（内訳）

項目区分	本年度期末現在	前年度期末現在	差 引
正社員	3名	0名	3名
パート	0名	0名	0名
契約社員	0名	0名	0名
合計	3名	0名	3名

貸借対照表（令和7年3月31日現在）

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流 動 資 産】 現金及び預金	円 【 46,226,648】 46,226,648	【流 動 負 債】 未払金 預り金 未払法人税等	円 【 857,779】 733,800 36,779 87,200
		負債の部合計	857,779
		純 資 産 の 部	
		【株 主 資 本】 (資 本 金) 資 本 金 (利 益 剰 余 金) 繰越利益 剰余金	【 45,368,869】 (50,000,000) 50,000,000 (;4,631,131) ;4,631,131
		純資産の部合計	45,368,869
		負債及び純資産の部合計	46,226,648
資産の部合計	46,226,648		

損 益 計 算 書

自 令和 6 年 10 月 11 日
至 令和 7 年 3 月 31 日

単位 円

【販売費及び一般管理費】

広 告 宣 伝 費	10,000	
給 料 手 当	1,526,967	
法 定 福 利 費	102,935	
賃 借 料	199,650	
消 耗 品 費	66,423	
旅 費 交 通 費	47,850	
支 払 手 数 料	204,050	
租 税 公 課	2,738	
通 信 費	257,919	
諸 会 費	20,000	
雑 費	11,700	2,450,232

営 業 損 失

2,450,232

【営 業 外 収 益】

受 取 利 息	17,881	17,881
---------	--------	--------

【営 業 外 費 用】

開 業 費 償 却	2,111,580	2,111,580
-----------	-----------	-----------

経 常 損 失

4,543,931

税引前当期純損失

4,543,931

法人税、住民税及び事業税

87,200

当 期 純 損 失

4,631,131

株主資本等変動計算書

自 令和 6 年 10 月 11 日 至 令和 7 年 3 月 31 日 単位 円

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	
		その他利益剰余金	利益剰余金 合計		
		繰越利益剰余金			
当期首残高					
当期変動額					
利益剰余金の資本組入れによる増資	50,000,000			50,000,000	50,000,000
当期純損益金		;4,631,131	;4,631,131	;4,631,131	;4,631,131
当期変動額合計	50,000,000	;4,631,131	;4,631,131	45,368,869	45,368,869
当期末残高	50,000,000	;4,631,131	;4,631,131	45,368,869	45,368,869

個 別 注 記 表

自 令和 6 年 10 月 11 日

至 令和 7 年 3 月 31 日

I. 貸借対照表に関する注記

消費税及び地方消費税の会計処理

消費税の会計処理は、税込方式によっています。

II. 株主資本等変動計算書に関する注記 発行済株式の種類及び総数に関する事項

発行済株式

普通株式（発行済株式）

当期増加株式数（発行済普通株式）

5,000株

当期末株式数（発行済普通株式）

5,000株

III. 1株当たり情報に関する注記

1株当たりの純資産額

9,073円

1株当たりの当期純利益金額又は当期純損失金額

-926円

令和7年（第2期）事業計画

1. 施設管理運営の基本方針

本施設の設置目的を達成するために、高品質なサービス提供および施設管理を行い、施設コンセプトである「行きたくなる場所、ここにしかない空間」の実現を目指す。さらに、持続可能な運営体制を構築するために、令和7年4月期からの運営においては、以下の5点を重点ミッションとして位置付け、事業運営に取り組んでまいります。

（施設目的）

道路利用者等への休憩場所の提供や地域情報等の発信のほか、温泉、地場の農産物、遊びや体験、滞在型宿泊等のサービスを複層的に提供することにより住民と来場者の交流を促進することで、農業の振興、地域の賑わいの創出、地域経済の活性化、観光振興、食を通じた健康づくりの推進及び住民福祉の向上を図ります。

- ・外貨（町外利用者）の獲得
- ・地域資源の発掘と活用
- ・町内経済循環の促進
- ・施設運営の黒字化
- ・信用の回復（イメージアップ）

2. 施設全体の数値目標

令和7年度から指定管理者が替わり、運営方法も大幅に見直されます。さらに、令和7年4月はリニューアルオープンに向けての準備期間となるため、施設を休業せざるを得ず、営業月数は11カ月となる見込みです。そのため、第2期の利用者数については380,000人と控えめに見積もっています。

	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年
利用人数（人）	380,000	460,000	460,000	550,000	550,000
施設全体の 売上高（千円）	411,000	500,000	500,000	600,000	600,000

3. 業務体制

従業員数 (内訳)	計 6 名
・ マネージャー (駅長)	1 名
・ CMO (チーフ・マーケティング・オフィサー)	1 名
・ 駅長補佐 (総務・経理)	1 名
・ CMO補佐 (企画)	1 名
・ 施設設備	2 名

4. 各役職の役割

各役職の役割

① マネージャー (駅長)

社内の日常業務を担当する。社内規程の管理、会社内の労務管理、入出金の管理、会社運営体制の整備（必要備品の手配、業務の手配など）、指定管理制度の手続き対応、物品管理、その他施設内のルール作り等。

② CMO

テナント事業の展開や商圈の把握など、事業の詳細を調整する役割を担う。事業計画の立案と実施、町の意向と施設運営現場との調整、運営に関する企画実施等。

③ 運営

社内の日常的な事務や手続き等を行うマネージャーの補佐、利用者増や収益増を図る業務を行うCMOの補佐を担当。

④ 設備

施設内の機器設備の管理及び外構の管理を担当。

5. 各施設の運営内容について

※主要収益施設については、テナントにて運営する方針です。

テナントによる運営を実施する施設について、事業者との契約が完了していないため、暫定での記載となります。

全ての契約が完了した段階において、事業計画の変更申請を行います。

(1) 温浴施設

株式会社村上（宇都宮市問屋町3172番地54）へテナント貸を行います。賃料は月額2,750,000円を予定しています。

営業時間の延長、料金の改定、滞在型施設への改築、レンタルタオルや入浴グッズの販売強化、イベント開催により利用者が気軽に訪問できる施設づくりに努め、利用者獲得を狙います。リピート率の向上や客単価向上を目的として店頭発信のイベント案内

を行うほか、新規利用者獲得のためフリーペーパー等の広告媒体を積極的に活用します。

(2) 宿泊施設

① グランピング施設

株式会社けしきや（茨城県ひたちなか市足崎1468番地55）へテナント貸を行います。賃料は月額550,000円（光熱水費別）を予定しています。

施設への再投資による魅力向上を図り、新たな滞在プランを構築していくことで利用者を獲得します。

② コテージ

株式会社けしきや（茨城県ひたちなか市足崎1468番地55）へテナント貸を行います。賃料は月額275,000円を予定しています。

施設への再投資による魅力向上を図り、新たな滞在プランを構築していくことで利用者を獲得します。

(3) 飲食施設

① 大広間

株式会社村上（宇都宮市問屋町3172番地54）へテナント貸を行います。賃料は月額385,000円を予定しています。

従来2階にあったものを1階に移設することで温泉との相互作用を促します。営業時間の延長を行い、温泉にある食堂をイメージしたメニューの提供を行います。

② 温泉ゾーンレストラン

合同会社いちゃりば栃木・沖縄（高根沢町石末2031番地）へテナント貸を行います。賃料は月額220,000円を予定しています。沖縄そばをメインにポークたまごおにぎり、チャンプルー料理などの提供と沖縄特産品の販売を行います。

③ 屋外売店

株式会社ヴェッキオ・トラム（高根沢町大字石末1785番地）へテナント貸を行います。賃料は月額132,000円を予定しています。

高根沢町産の農産物を原材料としたジェラートを提供し、地元生産者や取扱業者と連携して商品開発を行います。

④ 食のゾーンレストラン

県庁前長寿庵（宇都宮市塙田2-3-15）へテナント貸を行います。賃料は月額220,000円を予定しています。

高根沢町の食材を活用したそばを中心としたメニューを提供することで利用者を獲得します。

⑤ トレーラーハウスミニレストラン

株式会社けしきや（茨城県ひたちなか市足崎1468番地55）へテナント貸を行います。賃料は月額110,000円を予定しています。テイクアウトフード販売のほか、グランピング施設の食事提供を行います。

(4) 物販施設

① 農産物直売所

テナント貸を行う方針で、現在募集を継続しています。賃料は月額555,000円を予定しています。

② 温室

株式会社けしきや（茨城県ひたちなか市足崎1468番地55）へテナント貸を行います。賃料は月額110,000円を予定しています。塊根植物を中心とした植物専門店として有効活用を図ります。

(5) 貸館（研修室等）

本施設は当社直営にて運営を行います。会議等での活用のほか、飲食施設との連携による宴会や法事利用を受託することで、令和11年度において平成29年度の株式会社高根沢町元気あっぷ公社の水準である約2,718千円の売上を目標とします。

○非収益部門について

※本社が直営にて運営します。

(1) 屋外多目的広場

定期的にイベントを実施できるように企画をしていくこととし、月に1回程度のイベントを実施するよう、関係者との連携を図ります。

(2) 情報提供施設

1名常駐させることとし、町の情報発信の拠点施設及び道路休憩施設として機能するよう運営します。

(3) 共有部分

駐車場や通路、本館のテナント部分以外をはじめとする共有部分については、当社が委託により維持管理業務を行います。日常的な清掃を充実させ、お客様に安全かつ快適に過ごしていただける空間づくりを行ってまいります。

(4) 本部

本部は本館事務所とし、スペース的に余裕のある箇所についてはテナント事業者との共有スペースとします。その際、テナント事業者は条例の範囲内にて施設使用料を徴収することを想定しています。また、SNSの運用による情報発信を積極的に行い、全てのSNS合算でフォロワーを毎年1,000人ずつ増加させることを目標とします。

(5) その他

上記以外の施設については、個別に事業者と交渉し、利活用が見つかった段階で条例の範囲内にてテナントを基本として貸し出すこととします。

6.施設の維持管理に関する実施内容

設備機器について、運転、監視、点検、保守整備等の業務を実施します。

7.清掃業務

(1) 清掃業務

業務委託により実施することとし、日常清掃、定期清掃、特別清掃を効率的に組み合わせ、美観保持を実践します。

(2) 敷地内の植栽管理業務

本施設の構内における立ち木、植木等を常に良好な状態に保つため、高木又は低木剪定、病害発生予防を専門的な知識・技能を有する専門事業者への委託により実施します。

植栽管理においても委託により実施する。効率的な植栽管理の組み合わせは、対象箇所・仕様等により異なるため、別途積算の上、最適な体制を構築します。植栽の維持管理計画は以下のとおりとします。

内容	回数	実施月
除草	4	4, 6, 8, 10
芝刈り	7	4～10
生垣刈込	1	6

8.衛生管理

テナント事業者には、入浴施設及び飲食施設ともに仕様書及び契約書にて法令等の遵守を求めています。また、遵守できているか、定期的にチェックを行います。

9.個人情報保護

高根沢町個人情報保護条例に従って、個人情報の取扱いに対し最善の注意を払います。なお、個人情報保護責任者は駅長とします。

10.収支計画（テナントの協定締結後変更予定）

※テナントとの契約が完了していない施設があることから変更になることがあります。

【収入の部】

項目	金額（円）	備考
指定管理料	50,000,000	
固定テナント料	59,400,000	
変動テナント料	2,000,000	
室料収入	2,700,000	
自販機収入	3,200,000	
その他収入	100,000	
収入合計	117,400,000	

【支出の部】

項目	金額（円）	備考
人件費	37,100,000	
外注費	12,000,000	
維持管理費	490,000	
広告宣伝費	1,000,000	
通信運搬費	2,000,000	
旅費交通費	200,000	
販売促進費	300,000	
消耗品費	1,500,000	
器具備品購入費	300,000	
装飾費	10,000	
修繕費	200,000	
水道光熱費	54,000,000	
燃料費	500,000	

支払手数料	1,700,000	
車両費	650,000	
賃借料	600,000	
リース料	1,700,000	
減価償却費	370,000	
開業費償却	570,000	
諸会費	110,000	
保険料	500,000	
租税公課	220,000	
消費税	3,630,000	
雑 費	100,000	
支出合計	119,750,000	
収支計	-2,350,000	

11.施設の利用時間・休業日

※テナントとの契約が完了していないゾーンがあるため変更になることがあります。

区分	施設	開業時間	休業日
温泉ゾーン	温泉	午前10時から午後10時まで	原則として以下のとおりとする。 （１） 毎月第２、第４火曜日 ただし、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する日が当該火曜日に当たるときは、その翌日を休業日とする。 （２） 年末年始（12月29日から翌年１月３日まで）
	多目的ホール		
	研修室		
	大広間		
	温泉ゾーンレストラン	午前11時から午後９時まで	
	温泉ゾーン売店	午前10時から午後10時まで	
	温泉ゾーン宿泊棟	午後３時から翌日午前10時まで ただし、連泊の場合は、この限りでない。	
	その他附帯施設	終日	
食のゾーン	農産物直売機能付き売店	午前７時から午後７時まで	
	温室	午前７時から午後７時まで	
	屋外売店	午前９時から午後５時まで	
	農産物加工施設	午前９時から午後５時まで	
	食のゾーンレストラン	午前11時から午後９時まで	
	調理室	午前９時から午後５時まで	
	工作室		
	炭焼き窯		
	多目的広場	終日	

	トレーラーハウスミニレストラン	午前11時から午後 9 時まで	
	その他附帯施設	終日	
池のゾーン	親水公園	午前 6 時から午後 9 時まで	
	多目的展望台		
	グランピングパントリー棟		
	グランピングレンタル棟		
	トレーラーハウスグランピング棟	(1) 宿泊 午後 3 時から翌日午前10時まで ただし、連泊の場合は、この限りでない。 (2) 日帰り 午前11時から午後 2 時まで	
	グランピングトイレ棟	終日	
	その他附帯施設	午前 6 時から午後 9 時まで	
森のゾーン	自然の森	終日	法定点検等、管理運営上臨時に休業する日を除き 無休
	その他附帯施設		
道路休憩ゾーン	駐車場	終日	
	公衆トイレ		
	ベビーコーナー		
	電気自動車用急速充電施設		
	屋外情報提供コーナー		
	屋内情報提供コーナー	午前10時から午後 6 時まで	

	交流型フリースペース		ただし、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する日が当該火曜日に当たるときは、その翌日を休業日とする。 （2） 年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）
	道路休憩ゾーン売店		

12.施設の利用料金（テナント料）と運営形態

※テナントとの契約が完了していないゾーンがあるため変更になることがあります。

区分	施設	利用料金額	運営形態	運営者
温泉ゾーン	温泉施設（附帯する土地及び設備を含む）	1月につき 2,750,000円	テナント	株式会社村上
	多目的ホール	全室	1時間につき 7,500円	直営
		3分の1	1時間につき 2,500円	直営
	研修室	中研修室	1室1時間につき 1,500円	直営
		小研修室（10畳）	1室1時間につき 1,000円	直営
		小研修室（8畳）	1室1時間につき 800円	直営
		小研修室（6畳）	1室1時間につき 600円	直営
	大広間	1月につき 385,000円	テナント	株式会社村上
	温泉ゾーンレストラン	1月につき 220,000円	テナント	合同会社いちゃりば栃木・沖縄
	温泉ゾーン売店	1月につき 200,000円	テナント	直営
食のゾーン	温泉ゾーン宿泊棟（附帯する土地及び設備を含む）	1月につき 275,000円	テナント	株式会社けしきや
	農産物直売機能付き売店	1月につき 555,000円	テナント	公募継続中
	温室	1月につき 110,000円	テナント	株式会社けしきや
	屋外売店	1月につき 132,000円	テナント	株式会社ヴェッキオ・トラム
	農産物加工施設	1月につき 70,000円	テナント	なし

	食のゾーンレストラン		1月につき 220,000円	テナント	県庁前長寿庵
	調理室		1月につき 70,000円	テナント	なし
	工作室		1月につき 70,000円	テナント	なし
	炭焼き窯	機械式	1月につき 70,000円	テナント	なし
		ドラム缶式	1月につき 3,000円	テナント	なし
	多目的広場		土地1平方メートルにつき日額 100円	直営	
	トレーラーハウスミニレストラン		1月につき 110,000円	テナント	株式会社けしきや
池のゾーン	グランピング施設（附帯する土地及び設備を含む）		1月につき 550,000円 （水道光熱費は実費負担）	テナント	株式会社けしきや
森のゾーン	土地		土地1平方メートルにつき日額 100円	直営	
道路休憩ゾーン	電気自動車用急速充電施設		1回30分につき 600円	直営	
	交流型フリースペース		建物1平方メートルにつき日額 200円	直営	
	道路休憩ゾーン売店		1月につき 80,000円	直営	
上記各ゾーン内 その他	土地		土地1平方メートルにつき日額 100円	直営	
	建物		建物1平方メートルにつき日額 200円	直営	