

**道の駅とざわ高麗館再整備事業
サウンディング型市場調査用
指定管理者情報**

2026年5月
戸沢村 まちづくり課

目次

1	本資料の目的	1
2	指定管理者の概要	1
(1)	法人情報	1
(2)	業務体制	1
(3)	指定期間と契約形態	2
3	主な業務内容	2
(1)	施設の管理運営に関する業務	2
(2)	施設の維持管理に関する業務	2
(3)	その他の業務	3
4	指定管理料の推移	3
(1)	年度別の指定管理料（戸沢村→指定管理者）	3
(2)	令和8年度 指定管理料の主な内訳	4
5	売上高・利用者数の推移	5
(1)	売上高の推移（部門別、税抜）	5
(2)	レジカウント数・利用者数の推移	5
6	損益の推移	6
(1)	部門別 営業利益・経常利益	6
(2)	直近年度の損益	7
7	その他	8
(1)	利用料金・収入の取扱い	8
(2)	自主事業の取扱い	8
(3)	修繕費・改修費の負担区分	8
(4)	リスク負担（主要事項の抜粋）	8
(5)	業務委託（再委託）の取扱い	9
(6)	業務報告・モニタリング	9
(7)	引継ぎ・原状回復義務	9
(8)	営業時間・休館日	9
(9)	施設周辺除草管理業務の概要	9
(10)	電気・水道等の設備概要	10

1 本資料の目的

本資料は、「道の駅とざわ高麗館再整備事業」に関するサウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）に参加される事業者の皆様に対し、本施設の現指定管理者の業務概要や経営実績の概要をお伝えし、調査における対話を充実させることを目的としています。

掲載している情報は2026年5月時点のものであり、戸沢村及び現指定管理者が把握する範囲のものです。本資料に記載されない情報や、より詳細な内容を確認されたい場合は、サウンディング当日の対話においてご質問ください。

2 指定管理者の概要

(1) 法人情報

名称	最上峡芭蕉ライン観光株式会社
所在地	山形県最上郡戸沢村大字古口 86 番地の 1
代表者	代表取締役社長 鈴木 富士雄
URL	https://www.blf.co.jp/
主な事業	最上川舟下り運航事業、観光土産品販売、飲食店経営、道の駅・観光施設の指定管理 等

(2) 業務体制

指定管理者は、本社（船舶事業中心）のもとに、営業（業務、企画・販売）、高麗館、道の駅とざわ、総務などの部門を有する法人です。高麗館及び道の駅とざわについては、以下の体制で運営されています。

① 経営層

- ・ 代表取締役社長
- ・ 常務取締役（安全統括管理者を兼任）
- ・ 監査役

② 高麗館・道の駅とざわの運営体制

- ・ 高麗館：主任以下、社員・パート従業員で運営
- ・ 道の駅とざわ：駅長を配置し、インフォメーションセンター・トイレ等を管理
- ・ 飲食マネージャー：レストラン・軽食（FF）の現場責任者
- ・ 経理：次長以下の専任部署で会計処理

(3) 指定期間と契約形態

指定期間	令和8年4月1日～令和9年3月31日（単年）
契約形態	戸沢村と指定管理者間で「基本協定」を締結し、毎年度「年度協定」により業務内容と指定管理料を確定
会計年度	村：4月1日～翌年3月31日 指定管理者：1月1日～12月31日（部門別損益管理表は決算期間ベース）

3 主な業務内容

指定管理者が行う業務は、戸沢村モモカミの里眺河の丘指定管理者仕様書に基づきます。主な業務範囲は以下のとおりです。

(1) 施設の管理運営に関する業務

- ・ ホームページ等管理運営業務（HP制作・サーバー維持、運用・保守サポート）
- ・ 施設利用承認、利用者対応、料金収入の管理
- ・ 自主事業の企画・運営（村の事前承認のもと実施可）

(2) 施設の維持管理に関する業務

1) 施設等の管理に関する業務

- ・ 自家用電気工作物保安管理業務
- ・ 消防設備点検業務
- ・ 建築物環境衛生管理業務
- ・ 受水槽保守管理業務

2) 施設建築物等維持管理業務

- ・ 自動ドア保守点検業務
- ・ 売店等レジシステム保守管理業務
- ・ 事務用機器（複写機、ネット端末等）保守管理業務
- ・ 油脂抜取洗浄業務（食文化棟グリストラップ）
- ・ AED、通信設備、館内放送設備、非常通報装置等の点検

3) その他施設等の管理に必要な業務

- ・ 警備業務
- ・ 清掃業務
- ・ 雪囲い設置委託業務（降雪前に実施）
- ・ 除雪作業業務

- ・ 施設周辺除草作業業務
- ・ ごみ収集運搬処分

(3) その他の業務

- ・ 自主事業の実施（指定管理業務に支障のない範囲、村の承認要）
- ・ 事業計画書・収支計画書の作成・提出（毎年度）
- ・ 業務報告書の作成・提出（毎年度終了後 30 日以内）
- ・ 月例報告書の提出（翌月 15 日まで）
- ・ アンケート等によるサービス向上検証
- ・ 月例会の実施、関係団体等との連絡調整

4 指定管理料の推移

(1) 年度別の指定管理料（戸沢村→指定管理者）

年度	指定管理料（円）	備考
令和 3 年度	6,500,000	施設活性化振興費 500,000 円 を含む 別途、施設周辺除草（環境美化等）委託費 1,054,900 円
令和 4 年度	6,500,000	施設活性化振興費 500,000 円 を含む 別途、施設周辺除草（環境美化等）委託費 1,054,900 円
令和 5 年度	7,000,000	施設活性化委託費 1,000,000 円 を含む 別途、環境美化等委託費 1,061,500 円
令和 6 年度	10,550,000	施設活性化委託費 1,000,000 円 + 環境美化等委託費 を「施設周辺除草管理業務」（2,550,000 円）に振替・統 合
令和 7 年度	10,700,000	施設活性化委託費 1,000,000 円 + 施設周辺除草管理 業務 2,775,740 円 を含む
令和 8 年度	11,600,000	単年契約（前期・後期各 5,800,000 円の 2 回払い）施設 活性化委託費 1,000,000 円 + 施設周辺除草管理業務 3,028,010 円 を含む

※ 令和 6 年度から指定管理料が大きく増加していますが、これは「施設周辺除草管理業務」をこれまでの別
枠委託から指定管理料に組み込んだことが主因です。

※ 純粋な施設管理運営費としての増額分とは別に、業務範囲の統合に伴う見かけ上の増加分が含まれます。

(2) 令和8年度 指定管理料の主な内訳

令和8年度(単年)の積算では、おおむね以下の構成となっています(積算額:11,506,748円、改め額:11,600,000円、消費税及び地方消費税を含む)。

区分	金額(円)	構成
① 管理運営事業 ・ ホームページ等管理運営業務	356,400	約 3.1%
② 維持管理事業 - 施設等の管理業務(電気保安、消防、衛生、受水槽等)	658,130	約 5.7%
③ 維持管理事業 - 施設建築物等維持管理業務(自動ドア、レジ等)	742,603	約 6.4%
④ 維持管理事業 - その他必要業務(警備、清掃、除草、除雪、ごみ等)	6,009,050	約 51.8%
⑤ 維持管理事業 - 修繕費	132,000	約 1.1%
⑥ 企画事業(施設活性化振興費)	1,000,000	約 8.6%
⑦ 事務費(駅長手当、光熱水費、消耗品、通信、AEDリース等)	2,700,968	約 23.3%
計		11,599,151 (改め額 11,600,000円)

【主な費目(直近年度の代表的な水準感)】

- ・ 施設周辺除草管理業務:約 2,500千~3,000千円/年(区画1~3 および路肩・竹林維持)
- ・ 道の駅トイレ等清掃業務:約 1,400千~2,200千円/年
- ・ 警備業務:約 440千~880千円/年(警備委託+防犯カメラ)
- ・ 水道光熱費:約 1,400千円~1,600千円/年(高麗館電気代の30%+道の駅電気・水道代)
- ・ レジシステム保守・各種保守料:約 420千~480千円/年
- ・ 売店等レジシステム保守・自動ドア・建築物環境衛生・受水槽など:約 1,100千~1,500千円/年

5 売上高・利用者数の推移

(1) 売上高の推移（部門別、税抜）

指定管理者の決算期間（1月～12月）ベースの売上高推移は以下のとおりです。

期間	売店（円）	レストラン（円）	FF（円）	チマチョコリ（円）	合計（円）
R4年1～12月	29,262,829	6,026,051	14,892,367	210,851	50,392,098
R5年1～12月	27,857,529	6,304,967	18,613,505	295,762	53,071,763
R6年1～12月	25,945,239	6,462,575	14,942,998	230,650	47,581,462
R7年1～12月	25,355,625	6,848,313	13,146,008	108,919	45,458,865

※ 金額は全て税抜き。「売店」は物産館・売店、「レストラン」は食堂、「FF」はファーストフード（軽食）、「チマチョコリ」はチマチョコリ体験売上です。一部仕訳上の調整を含みます。

【主な傾向】

- ・ 売上高は令和5年がピーク（約5,307万円）、令和6年に大きく減少（約4,758万円、前年比約89.7%）、令和7年も減少傾向（約4,546万円、前年比約95.5%）。
- ・ 令和6年12月7日に高規格道路（新庄古口道路）が開通し、施設が幹線道路から外れたことで通過交通が減少した影響が大きいと考えられます。
- ・ FF（軽食）が令和5年の約1,861万円から令和7年の約1,315万円まで約3割減少しており、通行客の影響を最も受けやすい部門となっています。
- ・ レストラン（食堂）は冬期（概ね12月～3月）休業のため、夏期偏重の売上構造となっています。

(2) レジカウント数・利用者数の推移

年度	レジカウント数	推計利用者数（×3）	備考
令和2年度	13,755	41,265	コロナ禍
令和3年度	16,609	49,827	
令和4年度	21,494	64,482	
令和5年度	21,668	65,004	ピーク
令和6年度	18,889	56,667	12月に高規格道路開通
令和7年度	17,240	51,720	通年で開通の影響

※ 毎年国土交通省へ報告している道の駅利用者数は「レジカウント数×3人」で算出しています。

※ 5月～11月で全体の約8割を占める季節型需要。1月～3月は最も少ない（冬期）。

6 損益の推移

(1) 部門別 営業利益・経常利益

・ 指定管理者決算期間：1月～12月、税抜

1) 売上高（純売上高）

期間	軽食（FF）	食堂（レストラン）	売店	事務所	合計
R4年	14,892	6,026	29,263	6,624	56,806
R5年	18,614	6,305	27,858	7,406	60,182
R6年	14,943	6,463	26,028	5,963	53,397
R7年	13,146	6,848	25,356	9,644	54,994

※ 単位：千円。事務所の売上には、チマチョゴリ体験売上に加え、村からの「環境整備受託収入」（除草管理業務委託料）が含まれます。一部仕訳上の調整を含みます。

2) 売上総利益（粗利）

期間	軽食（FF）	食堂	売店	事務所	合計
R4年	1,636	3,976	9,028	6,572	21,211
R5年	2,123	4,257	8,657	7,400	22,437
R6年	2,073	3,979	8,467	5,963	20,482
R7年	1,588	4,573	8,367	9,644	24,172

※ 単位：千円

※ 売上総利益 = 売上高 - 売上原価（仕入・棚卸調整）

3) 営業利益（販管費控除後）

期間	軽食 (FF)	食堂	売店	事務所	合計
R4 年	1,636	1,668	3,346	▲3,300	3,350
R5 年	2,093	2,918	1,411	▲2,053	4,368
R6 年	2,073	2,209	615	▲3,728	1,169
R7 年	1,588	2,854	39	▲3,750	731

※ 単位：千円

4) 経常利益（営業外収益等を加算後）

期間	経常利益（円）	備考
R4 年（1～12 月）	4,106,032	受取手数料 702 千円 等
R5 年（1～12 月）	5,123,497	ピーク。受取手数料 755 千円
R6 年（1～12 月）	2,132,341	受取手数料 820 千円、雑収入 143 千円
R7 年（1～12 月）	1,473,461	受取手数料 496 千円、雑収入 247 千円

※ 部門別損益管理表ベース。指定管理者本社（芭蕉ライン観光株式会社）の他事業との合算ではなく、高麗館単独の数値です。

(2) 直近年度の損益

費目	R5	R6	R7	主な内訳
純売上高	60,182	53,396	54,944	
売上原価	37,745	32,914	30,822	
売上総利益	22,437	20,482	24,171	
販管費及び 一般管理費	18,069	19,313	23,441	給与（社員 3 人）、雑給（パート）、保守料、消耗品費、水光熱費、賃借料等
営業外収益	755	963	743	
経常利益	5,123	2,132	1,473	

※ 単位：千円。

7 その他

(1) 利用料金・収入の取扱い

- ・ 指定管理者は、本施設に係る利用料金を指定管理者の収入として収受可能（条例に規定する範囲内）。
- ・ 利用料金の決定・改定は事前に村の承認が必要。
- ・ 自主事業による収入は指定管理者が収受する。

(2) 自主事業の取扱い

- ・ 指定管理業務の実施を妨げない範囲で、自己の責任と費用により実施可能。
- ・ 利用促進・活性化・利便性向上等につながる事業内容・時期等を検討して実施することができる。

(3) 修繕費・改修費の負担区分

区分	負担	内容
1 件 10 万円以上（税抜）の比較的大規模な修繕・改造・増築・移設等	村	村が自己の費用と責任において実施
1 件 10 万円未満（税抜）の小規模修繕	指定管理者	年間修繕費の範囲内で実施
緊急性が高い 10 万円以上の修繕	協議	村と協議のうえ対応

(4) リスク負担（主要事項の抜粋）

リスク種別	負担
法令等の変更（管理運営業務に影響）	協議事項
物価変動（指定後のインフレ・デフレ）	指定管理者（大幅変動時は協議）
金利変動／一般的な税制変更（消費税除く）	指定管理者
消費税の変更	村
不可抗力（大規模災害等）	協議事項
施設競合・需要変動・運営費膨張	指定管理者
管理上の瑕疵による施設等の損傷／事故	指定管理者
管理上の瑕疵以外による施設等の損傷	協議事項

施設等の不備や火災等（不可抗力）による臨時休館等	協議事項
--------------------------	------

(5) 業務委託（再委託）の取扱い

- ・ 清掃や設備の保守点検等個々の業務は、村と協議のうえ第三者に委託可能。
- ・ ただし、管理運営業務の全部を第三者に委託または請負わせることは不可。

(6) 業務報告・モニタリング

- ・ レジカウント数と売り上げ額は随時報告してもらっている
- ・ 年次業務報告書（毎年度終了後 30 日以内）：年間の実施状況、利用状況、料金収入・管理経費収支、自主事業状況等
- ・ 貸借対照表、損益計算書、財産目録等（決算後速やかに）
- ・ 村は必要に応じて随時の立入検査・報告徴収を実施可能
- ・ 業務の改善勧告制度あり

(7) 引継ぎ・原状回復義務

- ・ 指定期間満了または取消時、現指定管理者は新指定管理者に対し円滑な業務引継ぎを行う。
- ・ 引継ぎに要する費用は指定管理者の負担。
- ・ 施設等は原状に回復のうえ村に明け渡し（村が認めた場合は別途）。

(8) 営業時間・休館日

- ・ 利用時間：午前 9 時～午後 5 時 30 分（村長の承認により変更可）
- ・ 休館日：原則年中無休（必要に応じ村長承認のもと臨時開館・休館可）
- ・ レストラン（食堂）は概ね 12 月～3 月は冬期休業中（観光客減少）

(9) 施設周辺除草管理業務の概要

施設周辺の除草業務は、現在以下の区画分けて実施されています。

区画	面積	実施頻度	内容
区画 1	9,500 m ²	年 3 回	施設周辺
区画 2	16,500 m ²	年 2 回	ノリマダン・展望台周辺
区画 3	23,900 m ²	年 1 回	配水池・村道真柄線
路肩	320 m ² （160m×1m×2 本）	—	両側路肩
竹林	—	—	竹林維持管理

(10) 電気・水道等の設備概要

- ・ 自家用電気設備：契約番号 EBH1529、設備容量 125kVA、受電電圧 6,600V、最大電力 90kW
- ・ 受水槽：容量 24 m³、FRP 製 2 槽式、屋内設置
- ・ レストラン：エアコンのみ
- ・ EV 充電器（令和 6 年度新設）：50kW 出力 2 口 急速充電器

以上