

●伊賀市内●
温泉施設を含む
複合施設に関する資料

1 調査実施要項

当市が所有する2つの温泉施設及びその土地について、譲渡の可能性など様々な方向性を考え、2つの施設及びその土地についての利活用の方向性、利活用にあたっての諸条件や必要な事項等を民間事業者の皆様から様々な視点のご意見やご提案をいただきたいと考えております。本資料には、施設立地の状況等の現況、施設概要、施設を譲渡する場合の現時点の想定している要件を記載しています。これらをご覧になっていただいた後に、同封のアンケートにお答えいただき、皆様からの忌憚のないご意見をお聞かせいただければ幸いです。

2 伊賀市の概況

当市は三重県の北西部に位置し、北は滋賀県、西は京都府、奈良県と接しています。

近畿圏、中部圏の2大都市圏の中間に位置し、それぞれ約1時間30分の距離にあります。

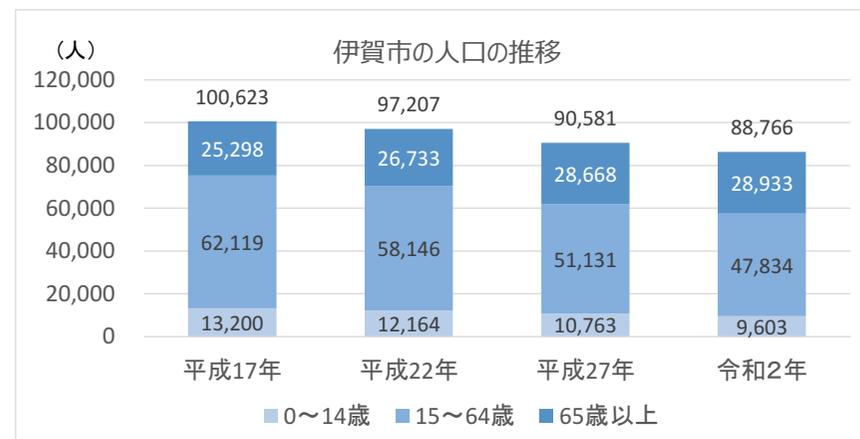
交通面においては、近畿圏、中部圏の2大都市圏を結ぶ名阪国道（自動車専用道路）が市域を横断し、公共交通機関も近鉄大阪線、伊賀鉄道、JR関西本線・草津線が敷設されています。

また、当市には、伊賀流忍者をはじめ、俳聖松尾芭蕉、横光利一など多数の文化人、伊賀焼、伊賀組紐などの伝統工芸品、伊賀米、伊賀牛などの農林産物、城下町や田園の景観など個性的で魅力的な資源が数多くあり、多くの観光客が訪れています。



(1) 当市の人口の推移

当市の総人口は平成 17 年以降減少傾向にあり、令和 2 年には 88,766 人となっています。



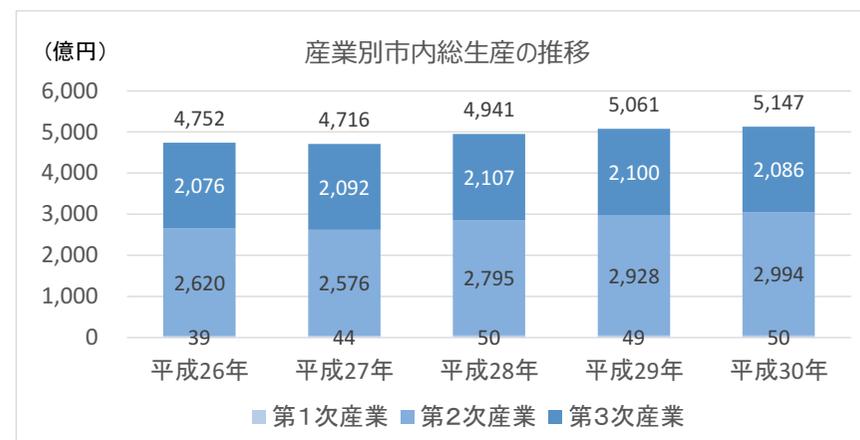
資料：「国勢調査」

※年齢不詳が含まれるため総人口と一致しない

(2) 産業の推移

当市の市内総生産は、平成 26 年と比較して平成 30 年は約 8%の増加となっており、近年では約 5,000 億円で推移しています。

産業別にみると、第 3 次産業はほぼ横ばい状態にあるのに対し、第 2 次産業が 14.3%増加しており、第 2 次産業（製造業）が地域の経済や雇用を支える重要な産業となっています。

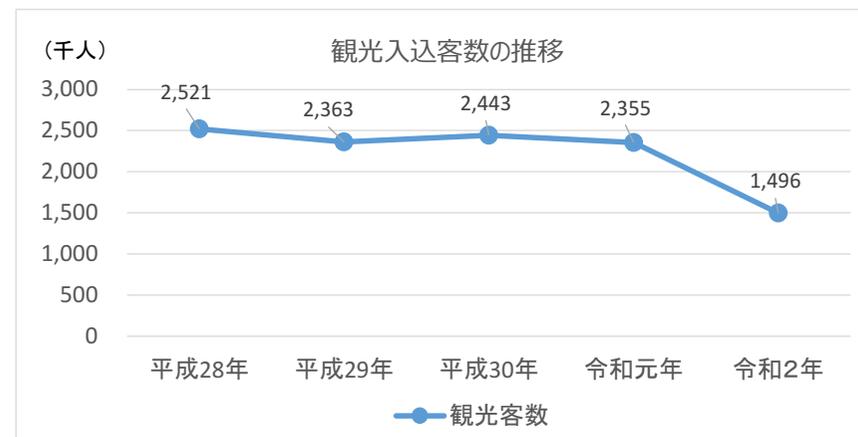


資料：三重県統計課「三重県の市町民経済計算」



(3)観光入込客数の推移

当市の観光入込客数の推移をみると、平成 28 年から令和元年までは、増減を繰り返しながら約 2,500 千人前後で推移しています。しかしながら、令和 2 年においては、新型コロナウイルス感染症の拡大により、不要不急の外出自粛要請や観光施設の一時休館、多くのイベントが中止となったことなどから、前年比約 36.5%減（約 859 千人減）の 1,496 千人となっています。



資料：「伊賀市統計書」

(4)社会情勢

2027 年（令和 9 年）には、東京都・名古屋市・大阪市間を結ぶリニア中央新幹線の開業が予定されています。

リニア中央新幹線が開業することで、移動時間が短縮され、三重県にも人が来やすくなり、県域を越えた広域的な交流や連携が一層進み、産業や観光などの発展に大きく寄与することが期待されます。



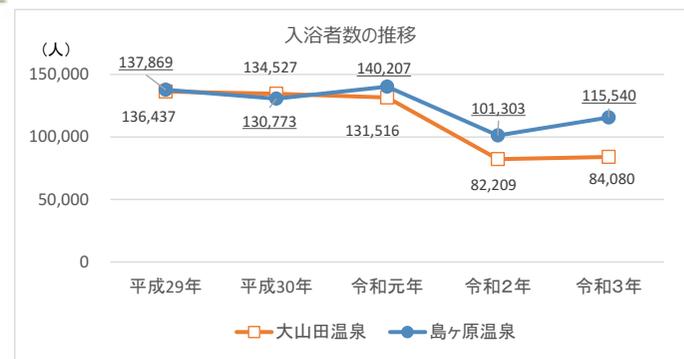
3 施設について

(1) 施設の立地状況

伊賀市全域図

【施設 B 島ヶ原温泉やぶっちゃんの湯】
〒519-1711 三重県伊賀市島ヶ原 13680 番地

【施設 A 伊賀の国 大山田温泉 さるびの】
〒518-1412 三重県伊賀市上阿波 2953 番地



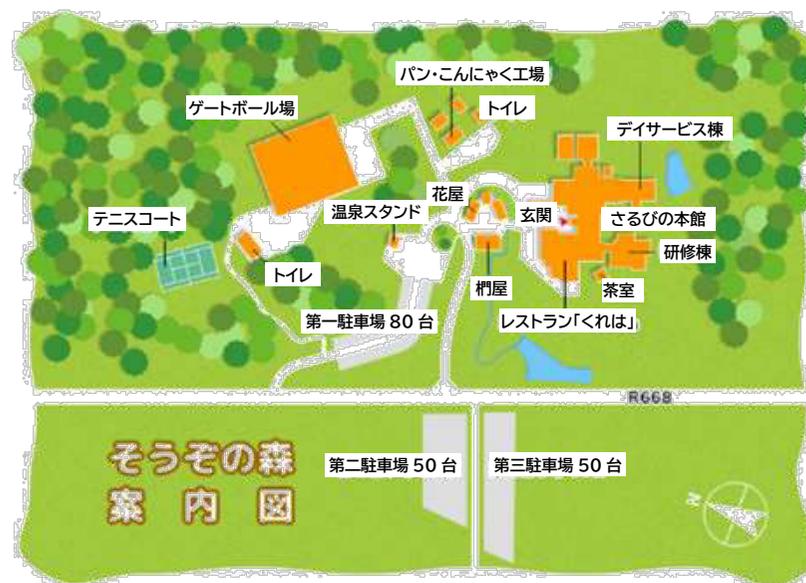
(2)施設の概要

施設 A 伊賀の国 大山田温泉 さるびの

【所在地】 三重県伊賀市上阿波 2953 番地
 【アクセス】 名阪国道中瀬 I C 下車、津市方面へ約 30 分、
 名阪国道南在家 I C 下車、津市方面へ約 20 分

(1)施設概況

- 大山田温泉「さるびの」は、静かな森の中にあり、世代間・地域間・福祉の交流をめざして平成 11 年 4 月にオープンしました。
- 開館当初に「大山田温泉福祉公社」が設立され運営されており、伊賀市合併後は、平成 18 年 4 月より指定管理者となって委託運営が継続されています。
- お湯は無色透明で肌にやさしく、アトピー性皮膚炎や切り傷、神経痛などによく、胃腸に弱い方や慢性便秘などに飲用していただけます。
- 場内には、キャンプ場やテニスコート、ゲートボール場があり、アウトドア施設も充実しています。
- 全館バリアフリーで、バリアフリーにも十分配慮がされており誰もが利用しやすい施設となっています。



大山田温泉

お湯は無色澄明で肌に優しくアトピー性皮膚炎、神経痛や胃腸の弱い方などの方にも喜ばれています。



パン工房

パン工房では焼きたての手づくりパンを販売しています。



栞屋

「栞屋・さるびの市」では、四季折々の旬野菜や山の幸、くだもの、お米などの特産品をご用意しています。



施設 B 島ヶ原温泉やぶっちゃんの湯

【所在地】 三重県伊賀市島ヶ原 13680 番地
 【アクセス】 東名阪自動車道⇒大内 IC から約 15 分、

(1)施設概況

- 島ヶ原ふれあいの里は、「やぶっちゃんランドゆうゆう鯛ヶ瀬」の名称で平成 6 年 7 月にオープンしました。
- 島ヶ原温泉やぶっちゃんの湯は、伊賀市が設置し、しまがはら郷づくり公社が運営しています。
- お湯は島ヶ原の岩盤をすり抜けて地下深くに眠っていたミネラル豊富な良質のお湯です。
- 場内には、四季折々に美しい表情の鯛ヶ瀬渓谷が眺められる「ゆうゆう鯛ヶ瀬キャンプ場」もあります。



オートキャンプ場 A サイト

サイト数は 14 サイト。各サイトに炊事場、トイレ、電源、野外炉が完備で好評です。



やぶっちゃんの湯

島ヶ原の岩盤をすり抜けて地下深くに眠っていたミネラル豊富な良質な温泉はやぶっちゃんの宝です。



テニスコート

ハードコートが 2 面です。緑に囲まれたコートには、時折さわやかな風が吹き渡ります。



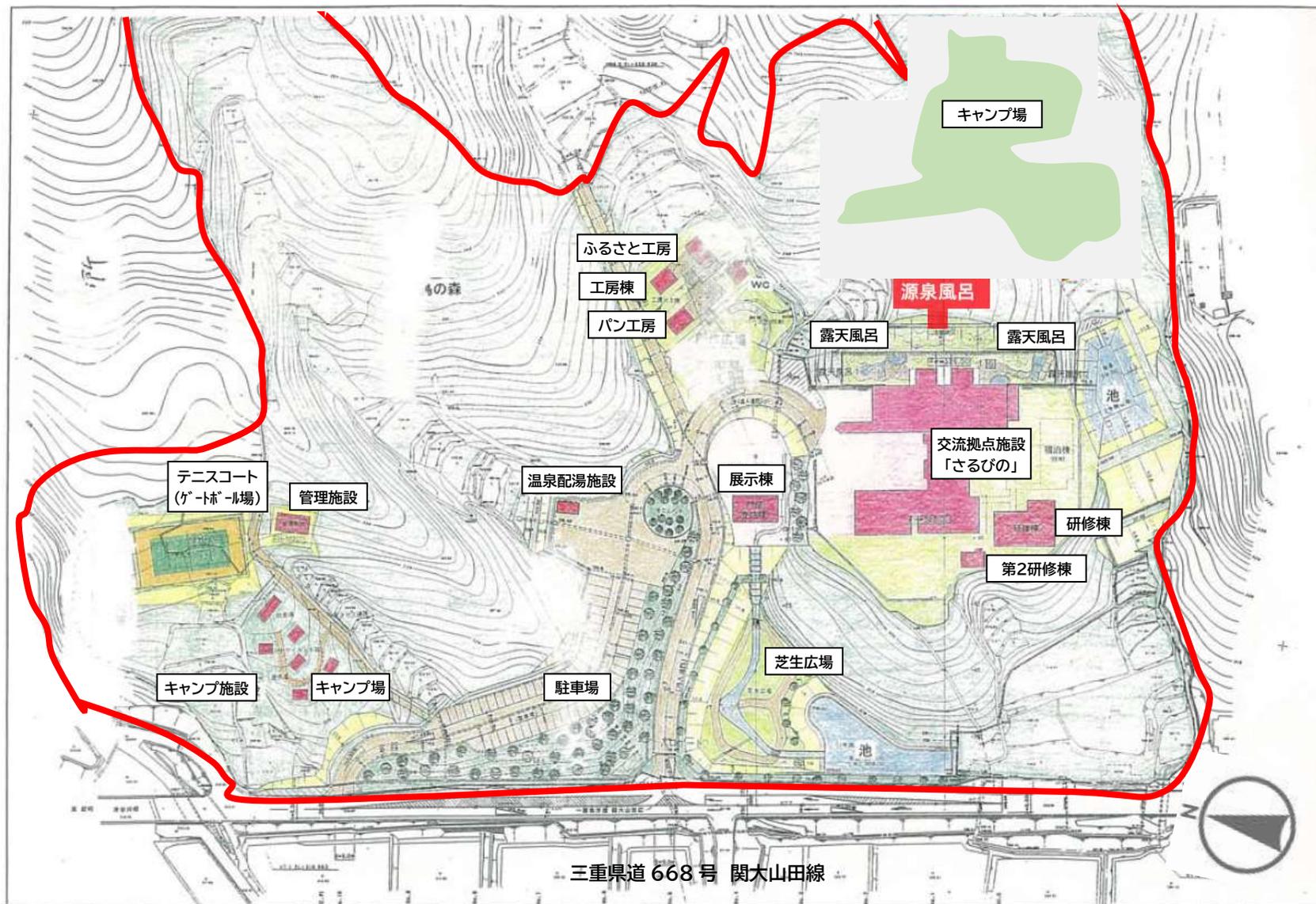
水遊び場

滝に打たれるもよし、水の流れるスライダーを滑るもよし、思う存分、水しぶきを上げて遊ぶことができます。

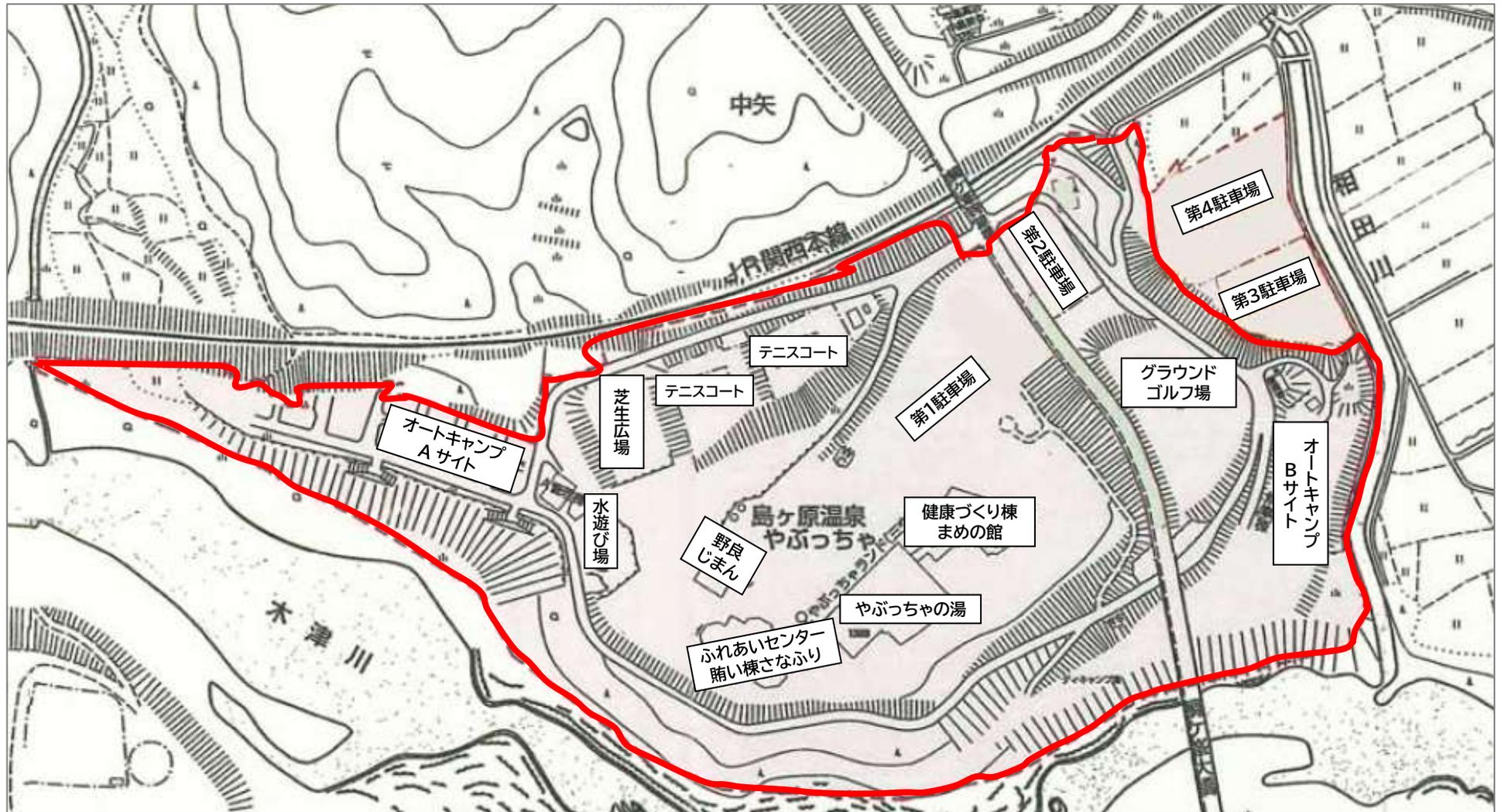


(2)施設見取り図

施設 A 伊賀の国 大山田温泉 さるびの



施設 B 島ヶ原温泉やぶっちゃんの湯



国道 163 号

※資料にある第 3 駐車場と第 4 駐車場は、譲渡施設に含まれません。



(3)施設要件

名称	大山田温泉
所在地	三重県伊賀市上阿波 2953 番地
温浴施設開館	1999（平成 11）年 4 月
敷地、建物面積	敷地面積：33,675.10 m ² 、建物面積：3,425.94 m ²
URL	https://www.sarubino.com/
工作物	テニスコート、キャンプ場、屋内ゲートボール場、源泉取水設備等
備考	ホームページの「施設のご案内」にある第二駐車場と第三駐車場は、譲渡施設に含まれません。



①現在市で想定している譲渡等の要件

手法	(1)売買 (土地・建物・工作物：譲渡)	(2)賃貸借 (土地：賃貸借) (建物・工作物：譲渡)
最低基準 価格パターン 1 ※1	物件①大山田温泉 188,163,140 円	物件①大山田温泉 161,663,140 円
最低基準 価格パターン 2	物件①大山田温泉 0 円 (土地・建物・工作物鑑定評価額 188,163,140 円－設備更新やリニューアルオープンの際の改修などに係る市積算額)	物件①大山田温泉 0 円 (建物・工作物鑑定評価額 161,663,140 円－設備更新やリニューアルオープンの際の改修などに係る市積算額)
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取得税、登録免許税、印紙税などを負担すること。 ・建物は未登記で、譲渡するにあたって登記を行う予定はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・印紙税などを負担すること。 ・初回契約時の貸付期間は 30 年以内とする。 ・土地の貸付料は、大山田温泉 1,060,000 円／年とし、別途、賃貸借契約を締結することとする。また、貸付料は賃貸借契約締結の日から起算して 2 年または温泉施設のリニューアルオープン日のどちらか早い方から発生するものとする。 ・賃貸借契約期間が終了するまでに、自己の負担で、事業者の所有・管理する構造物などの物件を撤去し、原則として更地の状態にし、市に返還すること。ただし、市が、現状のまま返還することを承認した部分を除きます。あと、事業者は、造作の買い取り並びに必要な経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

※1 建物に係る消費税及び地方消費税相当額及び別紙備品一覧に掲載する備品等も含むものとし、譲渡前にパターン2では必要な投資及びその先送りの為、譲渡事業者に負担を強いる部分を鑑定評価額から控除します。また、本物件は 10 年間は温泉施設としての経営を行うことなどの売却条件付とします。

※2 大山田温泉土地 26,500,000 円×4%、島ヶ原温泉土地 66,110,000 円×4%



名称	島ヶ原温泉
所在地	三重県伊賀市島ヶ原 13680 番地
温浴施設開館	2005（平成 17）年 2 月
敷地、建物面積	敷地面積 61,664.34 m ² 、建物面積：4,151.30 m ²
URL	http://www.yabutcha.com/
工作物	テニスコート、オートキャンプ場 A、オートキャンプ場 B、デイキャンプ場、キャンプ施設（サニタリーユニット 13 棟）、水遊び場、芝生広場、バッテリーカー場、グラウンドゴルフ場、温泉取水設備等
備考	第 3 駐車場と第 4 駐車場は、譲渡施設に含まれません。



①現在市で想定している譲渡等の要件

手法	(1)売買 (土地・建物・工作物：譲渡)	(2)賃貸借 (土地：賃貸借) (建物・工作物：譲渡)
最低基準 価格パターン 1 ※ 1	物件②島ヶ原温泉 401,037,722 円	物件②島ヶ原温泉 334,927,722 円
最低基準 価格パターン 2	物件②島ヶ原温泉 288,137,722 円 (土地・建物・工作物鑑定評価額 401,037,722 円－設備更新やリニューアルオープンの際の改修などに係る市積算額)	物件②島ヶ原温泉 222,027,722 円 (建物・工作物鑑定評価額 334,927,722 円－設備更新やリニューアルオープンの際の改修などに係る市積算額)
最低基準 価格パターン 3	物件②島ヶ原温泉 126,427,722 円 (土地・建物・工作物鑑定評価額 401,037,722 円－161,710,000 円 (令和 3 年度指定管理料 16,171 千円×10 年間)－設備更新やリニューアルオープンの際の改修などに係る市積算額)	物件②島ヶ原温泉 60,317,722 円 (建物・工作物鑑定評価額 334,927,722 円－161,710,000 円(令和 3 年度指定管理料 16,171 千円×10 年間)－設備更新やリニューアルオープンの際の改修などに係る市積算額)
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取得税、登録免許税、印紙税などを負担すること。 ・建物は未登記で、譲渡するにあたって登記を行う予定はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・印紙税などを負担すること。 ・初回契約時の貸付期間は 30 年以内とする。 ・土地の貸付料は、島ヶ原温泉 2,644,400 円/年 ※ 2 とし、別途、賃貸借契約を締結することとする。また、貸付料は賃貸借契約締結の日から起算して 2 年または温泉施設のリニューアルオープン日のどちらか早い方から発生するものとする。 ・賃貸借契約期間が終了するまでに、自己の負担で、事業者の所有・管理する構造物などの物件を撤去し、原則として更地の状態にし、市に返還すること。ただし、市が、現状のまま返還することを承認した部分を除きます。あと、事業者は、造作の買い取り並びに必要な経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

※1 建物に係る消費税及び地方消費税相当額及び別紙備品一覧に掲載する備品等も含むものとし、譲渡前にパターン 2、3 では必要な投資及びその先送りの為、譲渡事業者負担を強いる部分を鑑定評価額から控除します。また、本物件は 10 年間は温泉施設としての経営を行うことなどの売却条件付とします。

※2 大山田温泉土地 26,500,000 円×4%、島ヶ原温泉土地 66,110,000 円×4%



(内訳) 土地 92,610,000 円

資産区分	面積 (㎡)	資産額 (円)
大山田温泉 土地	33,675.10	26,500,000
島ヶ原温泉 土地	61,664.34	66,110,000

建物・工作物 496,590,862円

資産区分	面積 (㎡)	資産額 (円)
大山田温泉 建物	3,425.94	112,831,421
大山田温泉 工作物		48,831,719
島ヶ原温泉 建物	4,151.30	316,879,242
島ヶ原温泉 工作物		18,048,480

控除額 321,431,000円

資産区分	控除額 (円)
大山田温泉	208,531,000
島ヶ原温泉	112,900,000

②物件に関する留意事項

- 1 物件は、全て現状有姿による引き渡しとします。建物付属設備、機械の点検・修理等は、譲渡先候補者において行ってください。また、設備等の稼働補償は致しません。
- 2 本物件は、老朽化しており、施設の維持管理には修繕工事が必要と予想されます。

③経営に当たっての留意事項

- (1) 公衆浴場の運営については、温泉公共利用許可公衆浴場営業許可等を受ける必要があります。

