



ニュー・グリーンピア津南施設民間譲渡 町民説明会

目次

①

町の財政状況

②

グリーンピアへの負担

③

これまでの支援状況

④

今回の提案募集に至った経緯

⑤

募集の流れと評価

⑥

選定結果と残課題

⑦

残る課題と対応の方向性

⑧

将来に向けた展望

【口頭説明】

説明会とこの中で意見交換を重ねて、説明を追加していきます。今日一日で、不十分なところがあるかもしれませんが、ご容赦いただきたいと思います。

ポイントは、

- 1、町の財政がこれまで以上に厳しくなっている、増える町の負担。
 - 2、現状の経営で改善できるか、傷が広がらないよう流れを止めなければ。
 - 3、決め手となる改善プラン。
 - 4、水源被害などは風評。優先交渉者のイントランス社の事業でそのような事例はない。
- ということです。

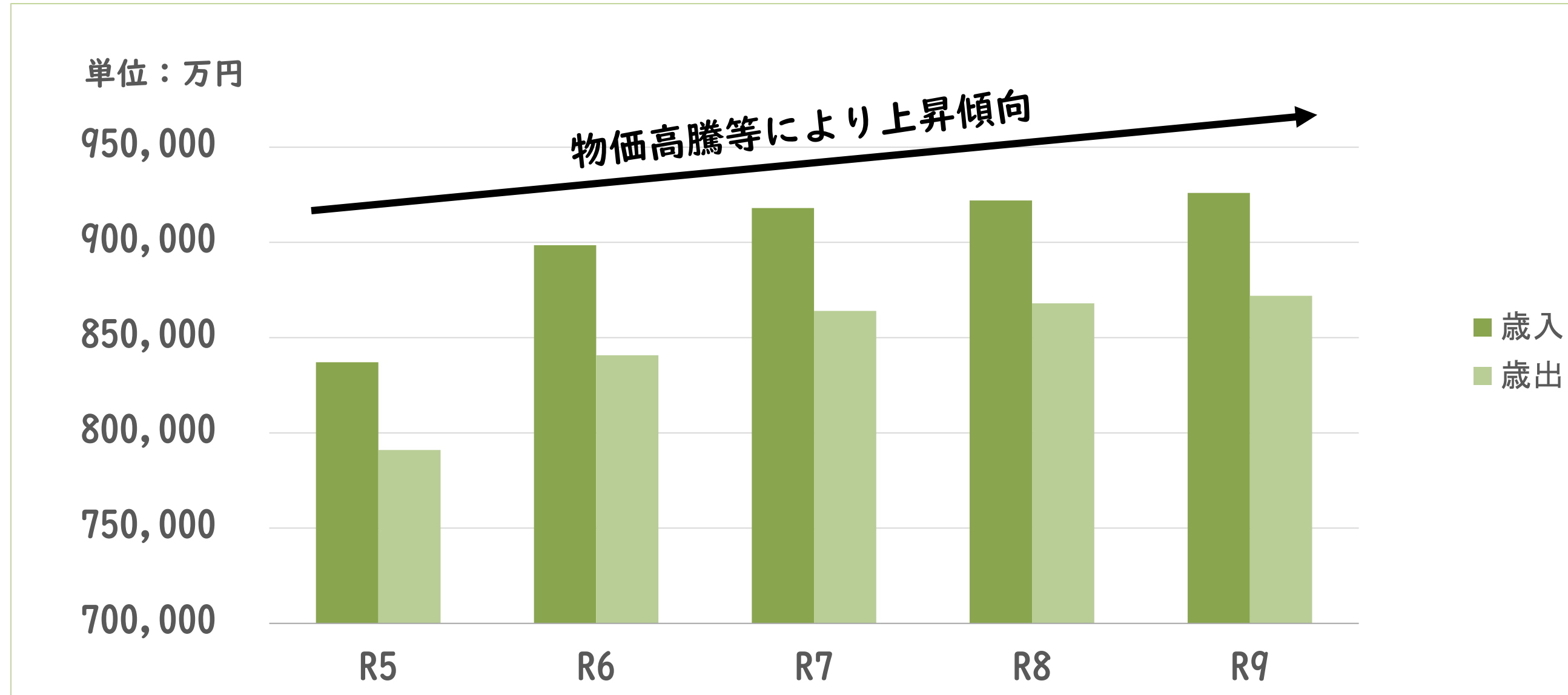
町の歴史を濃縮した問題なので、①～⑧にまとめ、ポイントをしばってお伝えします。

①

町の財政状況

歳入歳出の推移

	R5	R6	R7(見込)	R8(見込)	R9(見込)
歳入	83億7,108万円	89億8,515万円	91億8,000万円	92億2,000万円	92億6,000万円
歳出	79億 998万円	84億 716万円	86億4,000万円	86億8,000万円	87億2,000万円



財政調整基金の推移

	R5	R6	R7(見込)	R8(見込)	R9(見込)
残高	16億2,079万円	13億9,297万円	11億3,297万円	8億7,297万円	6億1,297万円
積立額	501万円	2億1,566万円	2億円	2億円	2億円
取崩額	—	4億4,000万円	4億6,000万円	4億6,000万円	4億6,000万円

令和6年度から財源の不足により取り崩し



このまま取り崩していくと……

令和9年度には残高が現在の**半分以下**になる見込み

財政調整基金とは

地方公共団体が年度間の財源の変動に備えて積み立てる基金
公共事業等によりやむを得ず財源が不足する場合に取り崩す
一般家庭でいうと貯金にあたるもの

【口頭説明】

①背景となる町の財政状況。今後、歳出は諸物価の高騰で、かかるものはかかります。今日は予算の話がメインではないので、詳しく述べませんが、財政班ではこの先数年、このように見込みます。

一般の家計とは違い、町行政というのは基本、新しいものをつくるときに、起債（借金）をして、国から交付金で補てんされ、償還ができます。古くなったものの修繕には交付金ではなく、町の財政を工夫してやりくりし捻出します。昨今、町の様々な所で老朽化が進行し、修繕費が多額となっていて、財政が硬直化しています。各集落、地域要望には最大限応えるべく努力しているが、応えきれいていません。

ストックの方はと言うと、財政調整基金と言って町の貯金にあたるものを例にとると、この先数年、このように減少します。これまで、大規模事業に備え、積立を行ってきました。しかしながら、令和6年度決算で2億円の取り崩しをせざるを得なくなりました。大きな事業をしたというより、経費増によるものや、他のまちには無い悩み（例えば町立病院を有しており、医療体制の確保に町独自で費用がかかる）もあり、取り崩しとなったもの。このペースでいくと、年々減っていきます。

②

グリーンピアへの負担

支出歳入状況と 今後の見込み

今後の修繕費

15~25億円

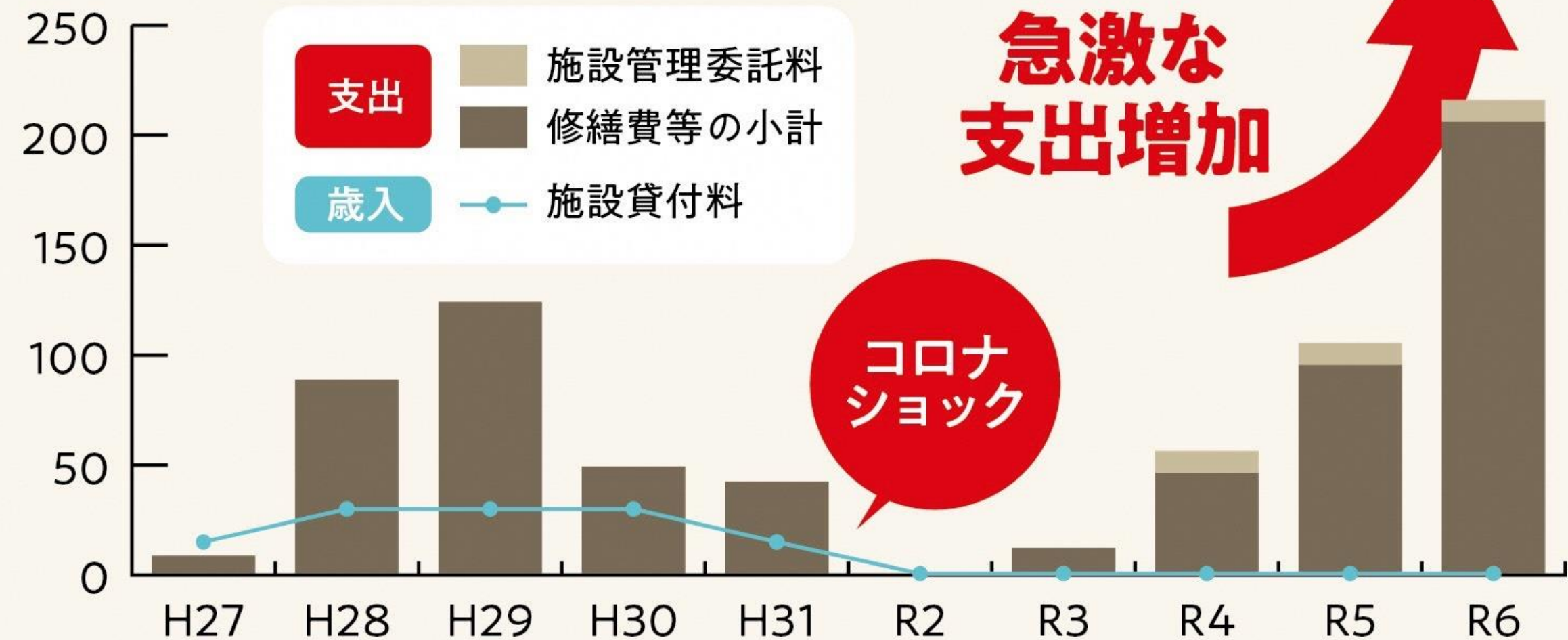
町民一人あたり
18~30万円の負担

累積支出合計

8億円超

ニューグリーンピアの支出歳入状況

(単位:百万)



③

これまでの
支援状況

過去の支援

- ・ 平成17年契約開始以降、賃料を減免、変更
- ・ 平成27年以降、30万円以上の修繕費町負担を条例で定め、改正し増額
- ・ コロナショック以降、賃料免除の覚書を締結
- ・ 令和4年から施設管理委託料（1千万円）を創設
- ・ 冬のスキー以外の魅力創出支援（スカイランタンなど）
- ・ コロナショック下における相談、支援対応

賃貸借契約第4条1項の規定により町に提出された決算書類によると
(株)津南高原開発は厳しい経営状況が続いている。

町からの支出

賃貸借契約開始
(平成27年)

コロナショック

年度	町からの支出
平成28年度	約 1 億円
平成29年度	約 1.2 億円
平成30年度	約 5 千万円
令和元年度	約 4 千万円
令和2年度	—
令和3年度	約 1 千万円
令和4年度	約 5 千万円
令和5年度	約 1 億円
令和6年度	約 2 億円

【口頭説明】

そのような中、②グリーンピアへの町の税金投入について。3/20、5/20 号の広報紙でお示した図です。H27 から、大家責任として町が 30 万円以上の修繕費を支出しています。累計で 8 億超。これは簡単ではなく、その都度町議会からお認めいただいて、安全のため支出してきた最低限の修繕です。築 40 年なので、年度途中で突発的な故障が生じるようになっていきます。今後の修繕費は、15～25 億円（東京海上ディールによる）が見込まれています。現状、より生活に密着したサービスや、各地域の要望に十分お応えしきれていない中、宿泊リゾートに 15～25 億円（修繕だけ、魅力や客室単価上げる投資は別途）を町支出するのは、現実的でないところだと思います。

③これまでの現運営会社への支援状況。H17 契約スタート時は、賃料6,000 万円だったが、地震や経営が容易ではなくなったりし、3,000 万円、1,500 万円に減免、H25、H26 は 300 万円に変更契約しました。経営が厳しかったことが分かります。

H27 以降は、町が大家責任として 30 万円以上の修繕費を条例で定め（条例で定めることは重いこと！）、都度改正し、増額してきました。コロナショックでは、ホテル業界全体が痛んだので、賃料免除し、今日も賃料は取っていません。さらに、施設管理委託料を創設、スキー以外の観光需要の創出支援、コロナショックでは苦勞されたと思いますが、町役場できめ細やかに相談に乗らせていただき、最大限支援してきました。

それでも、現会社は厳しい経営が続いたようです。毎年の決算は、契約に基づき町に提出され、毎年 9 月の議会定例会にも提出しています。毎年の決算は、定款に記載された方法で公告することが義務化されている公開情報で、町民のかたも広く知る権利があります（会社法 440 条 1 項による）が、赤字額の数字を会社から丸めてほしいと言われ、配慮し、あえて記載はいたしません。が、町民の皆さまが広く知っていただきたい情報ではあります。

町からの支出は記載の通り。今年度、令和 7 年度も 2 億ほどの支出があります。

④

今回の提案募集に
至った経緯

年表

昭和49年3月	厚生大臣から大規模年金保養基地の設置を指定される
昭和54年8月	工事開始
昭和60年11月	完成 12月1日オープン
平成7年11月	新館完成
平成13年12月	小泉内閣の国の特殊法人等整理合理化計画により、平成17年度までにグリーンピアの廃止が閣議決定
平成15年5月	町にグリーンピア利用検討委員会設置、9月利用計画案策定

年表

平成17年9月	年金資金運用基金から、町がグリーンピア施設の一括譲渡を受ける。 公設民営で事業を開始することとし、医療法人光善会・(株)津南高原開発（光善会グループ）と賃貸借契約を締結
平成17年10月	光善会グループによる営業開始
平成27年9月	(株)津南高原開発と賃貸借契約を締結(令和7年9月30日まで)
令和元年10月	コロナ禍での売上減等により、令和元年度後期分から施設等貸付料(1,500万円、令和2年度以降3,000万円)を免除
令和5年以降	町公共施設等総合管理計画に基づき、運営方法の検討開始

年表

令和6年2月

(株)津南高原開発から、現状では運営継続が難しいと報告

令和6年3月

町による修繕費拡充のため、ニュー・グリーンピア津南運営支援基金の設置、
管理及び処分に関する条例を一部改正

令和6年8月

ニュー・グリーンピア津南の施設修繕計画の分析、運営変更の課題分析、
様々な活動、相談に関する業務をサヴィルズ・ジャパン(株)に業務委託

令和6年11月

賃貸借契約満了（令和7年9月）を機に、有償譲渡または賃貸の方針を決定
（国内外投資家、ホテル運営会社等41社を対象に探索実施）

令和7年4月

提案募集取りまとめ、2社から購入意向書の提示

【口頭説明】

そのような中、④今回のことに至った経緯です。年表は 5/20 号の広報紙にも掲載しています。最初、国の事業として、特に地元の反里口、秋成、中深見などの皆さまが土地をまとめられ、大きな期待のもとでオープンしました。津南町に人の交流、交易が生まれ、ひらけていくんだという先人の方々の期待と決断がありました（それまでは建設業と農業の町で、情報や人の交流がとても少なかった）。しかしながら、国の年金の組織が傾き、グリーンピアの廃止が決まり、国から町が 2 億円ほどで譲り受けました。そこからの経緯は、年表の通りです。

そして、令和 6 年 2 月、現会社から、今以上の町の財政支援がなければ運営継続が難しい、新たな経営者を探してもらって構わない、という報告が町に対してありました。その社長のお話を同じく、町議会にも聞いていただき、複数の会議記録に残されています。

そこで、今年 9 月の契約満了を機に、切替可能となるので、新たな経営者探しに入りました。現会社からは、今の営業に差し障るのでオープンにせず、内々で探してもらいたいという発言がありました。加えて、本件は大型ホテルであり、不動産のプロでも難しい仕事です。テナントの債務も絡み、かつ町の財産ともなれば、難易度は最高度のもので、町役場の仕事のレベルをはるかに超えていたため、プロフェッショナルである不動産仲介事業者を紹介しました。41 社に声をかけ、今年 4 月に 2 社から手上げがありました。当初、かなり老朽化が進んでいる施設なので、手が上がらないことも想定していましたが、財源を付けないと手放せないかもしれないと思い、積立してきたところだが、今回購入したいという会社が 2 社あり、ここにもってくるまでに、町役場として非常に努力したところでした。コロナ明け、活況というタイミングもあったと思います。

⑤

募集の流れと評価

募集の流れ

現地調査、分析（必要事項確認）

マーケティング資料の準備

候補者コンタクト、質疑応答

（買主候補、ホテル運営者候補、アセットマネジメント会社）

町への提案(4/16)

評価の流れ

入念な議論、候補者面談を繰り返し、評価

令和7年4/25

庁内会議
再生の方向性を議論

5/2

議会説明

5/9

庁内会議
候補者の確認、建物診断書の確認

5/19

議会説明

6/2

庁内会議
優先交渉権を議論

6/24

町長・総務課で
候補者を訪問

6/26

議会説明

7/1

町長・総務課で
候補者を訪問

7/3

庁内会議
評価内容を議論

7/9

庁内会議
決定

7/11

議会説明

イントランス社の提案

経済面	買取金額	将来の予算	資金調達
	10億円（税別）	62～100億以上	当初：(株)イントランスからの出資 将来：投資家から資金調達し、追加投資

企業の信用実績	上場・未上場/事業内容	実績	地方創生実績	海外ホテルブランド誘致力
	1985年設立 - 上場企業（東証グロース） - ホテル・旅館運営事業、不動産業	- ホテル再生：9件（京都5件、大阪2件、東京2件） - リゾート再生：多数 和歌山県、箱根強羅、湯河原、佐賀県嬉野温泉、沖縄（Villa）、北海道洞爺湖	和歌山県3件、広島県、福井県、富山県、滋賀県、静岡県、香川県など多数（現在開発中含む）	- IHG（インターコンチネンタルホテルホテルズ&リゾーツ）、 - Banyan Group（バンヤン・グループ）※シンガポール、 - Dusit International（デュシット・インターナショナル）※タイ など

ビジネスプラン	ブランド、運営	アイデア	追加コンテンツ		
	グローバルホテルブランド誘致。（IHGで検討） ホテルリノベーション当初は、室料20,000円からスタートし、安定稼働時は、稼働率70%、室料26,910円を目指す。	津南町の自然、食材などを観光資源を生かす 津南町と連携	露天風呂付Villaなど、敷地内の開発を実施	ファミリー向けコンテンツを保有する海外企業とも連携し、更なる地域開発を企画	広大な敷地による観光拠点としてのプロジェクト展開可能性に価値。 （町の自然や価値観にも配慮）

【口頭説明】

⑤募集の流れと評価です。どのように募ったか、ご説明します。先ほど申した通り、難易度の高い物件ですし、不動産業界の中には背景の伴わないかたもいるため、そういうかたは最初から選外とすべく、きちんと不動産のプロを介して行いました。建物診断、観光市場の動向をまとめ、どの層にコンタクトを取るかを絞り、41 社にお声がけしました。そして、4/16 に 2 社から手が上がりました。

そこで評価の流れです。5/2 に 2 社から応募があったことを公にし、そこから、様々な議論を行ってきました。町長や町職員で候補者面談を繰り返し、様々な角度から議論をし、都度、町議会から大きな案件のため質問も寄せられ答え、2 ヶ月かけて慎重に行い、7/9 にこの候補者で優先的に交渉を進めようと決め、7/11 に公にしたという流れです。

どのような評価軸で評価したか、優先交渉権者のイントランス社を例に説明します。経済条件、企業の実績、自治体との仕事の経験、どのような世界観でグリーンピアを再生させるかという構想などです。

イントランス社は、このたび、10 億で購入、62～100 億円で投資するという計画です。投資金額の捉え方ですが、国際ホテルブランドの変更工事をするとのことで、国内外どこのホテルに泊まっても、お客さまが信頼できるよう、一定の品質を担保するため、1つ1つこだわり指定があり、工事費を見込み、この投資金額となっています。町としても、築40年の施設で、年度途中に突発的な故障が生じるようになっており、設備面を先送りすると不安定なまま続くので、今回で古くなったものを新しくして欲しいとの思いもあり、この辺りも評価させてもらった点です。

⑥

選定結果と残課題

イントランスグループ 概要

東証グロース市場上場の株式会社イントランスを中核に
ホテル運営／海外ホテルブランド誘致／国内インバウンド送客事業／ホテル投資を行うイントランスグループ

株式会社イントランス

本社
資本金
社員（連結）
上場取引所
金融機関

東京都渋谷区道玄坂一丁目16番5号
14億円
133名
東京証券取引所グロース市場（3237）
みずほ銀行、三井住友銀行 など

ホテル運営事業部

不動産事業部

ホテル運営事業

イントランス
ホテルズ&リゾート

ホテル運営事業
ブランド開発

ジャパンホテル
オペレーションズ

ホテル運営
バンヤンツリーと
の合併会社

一般社団法人
Ke y s t o n e

ホテル運営
コンサルティング

京都ホテル
オペレーションズ

ホテル運営

送客事業

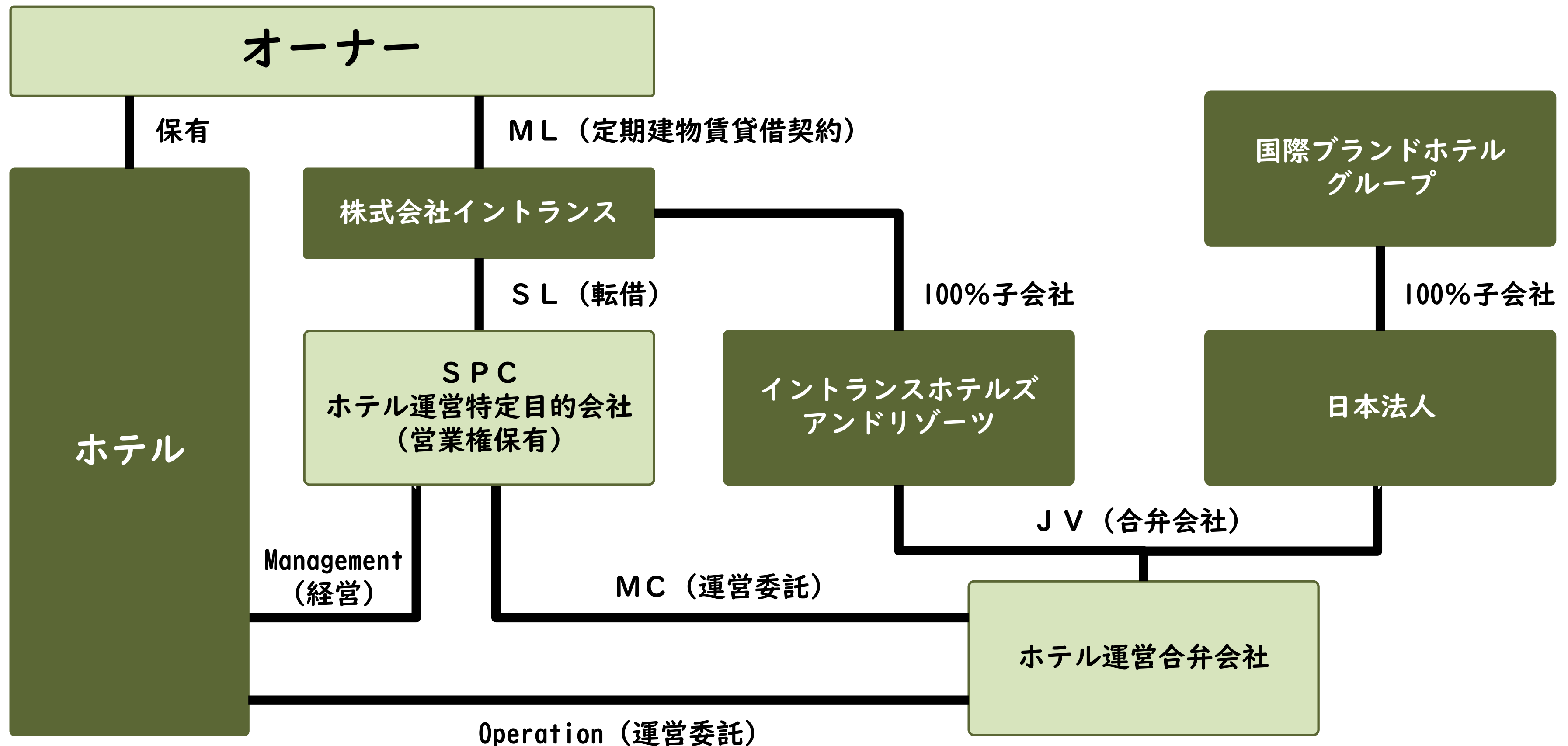
イントランス
上海

ホテル投資事業

ジャパンホテル
インベンスメント

ホスピタリティ
インベンスメント

運営スキーム実績例



実績例



北海道ボールパークホテル（仮称・177室）
2027年3月開業予定
※町長：エスコンにヒアリング済



ホーム・ステイ・ユミハ沖縄（17室）



WE Hotel Toya（55室）



フォリオ・サクラ・心斎橋 大阪（48室）



ホーム・ステイ・桜 三条 京都（28室）



和歌山マリーナシティホテル（99室）

【口頭説明】

⑥選定結果とこれからの課題について。イントランス社は、東証グロース市場上場の日本の企業です。現在、憶測での情報が流れていますが、中国の企業ではありません。イントランス社の社長は中国のお名前のかたです。北京大学という国際的に最上位の大学を出られ、早稲田大学大学院を出られた日本語も堪能なバイリンガルです。日本でのビジネス経験も長く、物静かな落ち着いたかたです。役員、社員は日本のかたも多数おられます。今回の津南のプロジェクトは、総責任者が須藤取締役という日本のかたです。須藤取締役のもと、仕切られ、日本人によるガバナンスが効いています。

ルールに則る方々であり、合意した契約は遵守します。国内外の法律により、厳しい規制を守っています。我々の魅力に共感してくださる方々とは手を取り合うことが、町の発展につながると考えます。

イントランス社のホテル運営の実績例です。その土地土地で、ホテルを運営する会社を立ち上げ、イントランス社がそれをまとめています。我々がよく知る、名の知れたホテルはこのようなスキームで運営されていることが多いです。

国内での実績例です。すでに多数の国際ブランドのホテルを運営されています。北海道北広島市のエスコンフィールドの前で、ホテル開業に向け、準備されています。

残課題

- ・ 優先交渉であって今後深い精査・協議がある
- ・ 国際ブランドホテル改装プランと精緻な敷地利用計画を協議
- ・ 水源保全
- ・ 従業員の雇用、取引先の保護など懸念の解消協議
- ・ (株)津南高原開発の今後の関わり方を協議

【口頭説明】

これからの課題は記載の通りです。今回、優先交渉であって今後深い精査、協議を行います。町が抱えている懸念について解消されない場合は、交渉を打ち切る覚悟で臨んでいます。

今回、ブランド変更工事をするのでそのプラン、また精緻な敷地利用計画とありますが、敷地を活用してファミリー向けのものをつくりたいとお聞きしており、協議します。

また、水源保全については、特に地元住民からお話を多くいただいています。町で条例を制定するほか、水源は売却対象に含めないこととします。

その他、従業員の雇用、取引先の保護など懸念の解消の協議をします。現行事業者の今後の関わり方も協議となります。

⑦

残る課題と対応の方向性

Q & A

Q

水源が買収されたり、環境が破壊されるのではないか。

A

水源地については町保有のままとする。自然と共生するリゾートが大きなコンセプト。水源被害は風評。イントランス社の事業でそのような事例はない。

Q

転売が心配。

A

そもそも投機目的の事業ではない。すぐに転売するのは経済合理性が必要。10億での購入、60～100億の投資規模で長期的に保有することの意思表示を意味する。町としても注視を続ける。

Q

雇用はどうなるのか。

A

イントランス社は今後面談を通して、一人一人の従業員の意向に寄り添いたいとする。改装期間はイントランスや周辺施設での雇用などしっかりと対応する。町独自の相談会開催や、国支援策を照会中。

Q

いつ頃ホテルはリニューアルされるのか。

A

ホテルの設計、改装を考えるとリニューアル後のオープン（クリーンヒアが綺麗な姿になる）は2029年、2030年くらいになると思っている。

【口頭説明】

⑦それらの課題と現時点での対応状況です。すでに寄せられている声もあるので、Q&Aにして表示しました。Q、水源が買収されたり、環境が破壊されるのではないか？というお声があります。A、水源地については町保有のままとします。本プロジェクトは、自然と共生するリゾートが大きなコンセプトです。町もこの方向で再生させたいという方向であるし、イントランス社も共感されています。なお、自然を破壊したり、森林を大伐採する観光は、今日、世界的な観光の流れから流行りません。また、水源被害は風評です。イントランス社の国内他の事業でそのような事例はありません。

Q、雇用はどうなるのか？というお声も従業員の方々から寄せられています。A、まず、一義的には新しく入られるイントランス社が、今後面談を通して、従業員お一人お一人のご希望や意向に寄り添いたいと言っています。業界は人手不足なので、雇用継続が前提である旨お聞きしています。施設が築 40 年と古くなっていて、故障等も発生しているので、今回をもってしっかり直してほしく、改装期間中は一時閉鎖となる予定です。この期間中は、経営者としてはやりようがあると思っており、人材のトレーニングに活用したり、周辺のホテルに紹介したりなどイントランス社からその辺、しっかり考えてほしいと思いますし、必要であれば町がアレンジメントに入ることも考えています。また、この度を機に別の業種へ転職を希望するかたもいると思うので、町独自の転職相談会やハローワークとの情報連絡体制の強化をします。加えて、国の方でも支援策がないか、照会をかけています。国では、観光は特に地方において重要な産業だとの認識です。この後、具体的な担当者が調整される予定です。

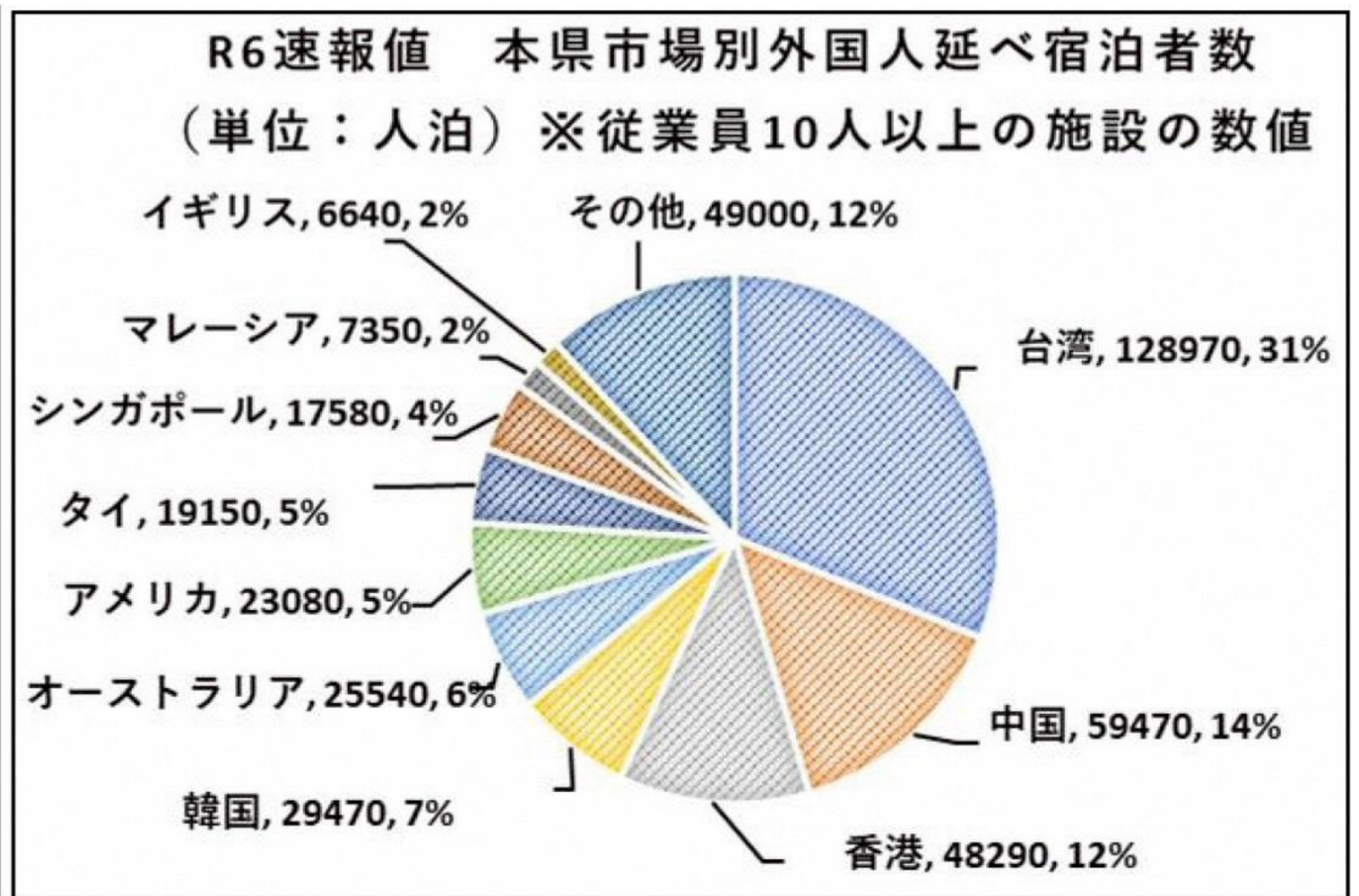
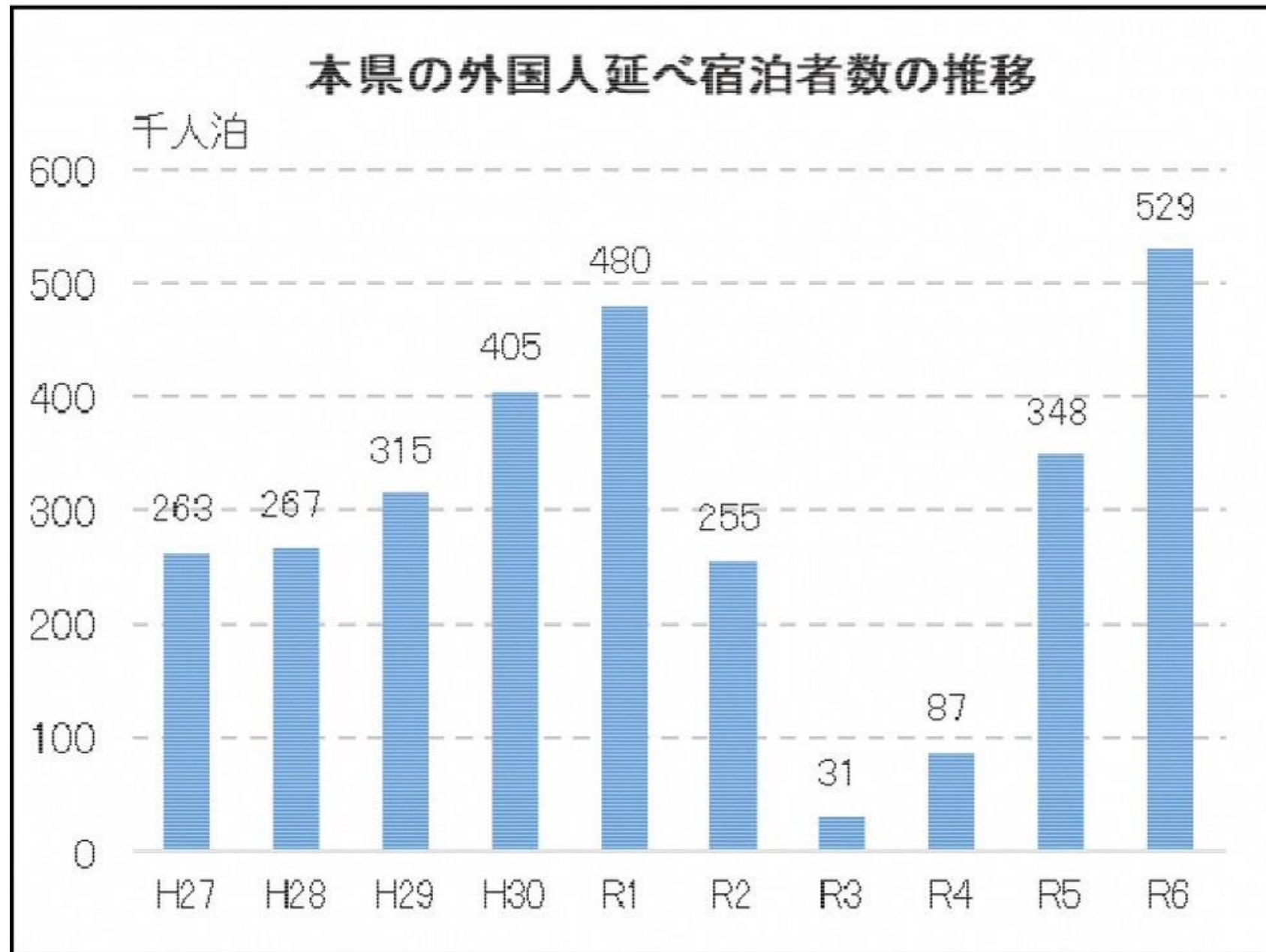
Q、転売が心配だ、とのお声も聞かれます。A、そもそも投機目的の事業ではありません。地方創生事業として、しっかりとホテル運営をしていきたいというお考えです。すぐに転売するのは経済合理性が必要ですが、本物件はだいぶ老朽化している施設で、かつ経営も厳しいですので経済合理性はありません。10 億円での購入、60～100 億円での投資とあり、長期で保有することの意思表示を意味しています。とは言え、町民の皆さまもご不安がありましようから、町では注視を続けますし、何らかのモニタリング（協議会の設置は必須ですし、元本割れしない範囲の出資も要検討）をすることを検討します。

Q、いつ頃ホテルはリニューアルされるのか？という話です。A、皆さまとぜひ時間軸を合わせたいです。来年春、ガラリと変わる訳ではありません。ホテルの設計、見積り、ゼネコンとの協議、実際の工事などを考えると、リニューアル後のオープンは 2029 年、2030年くらいになると思っています。

⑧

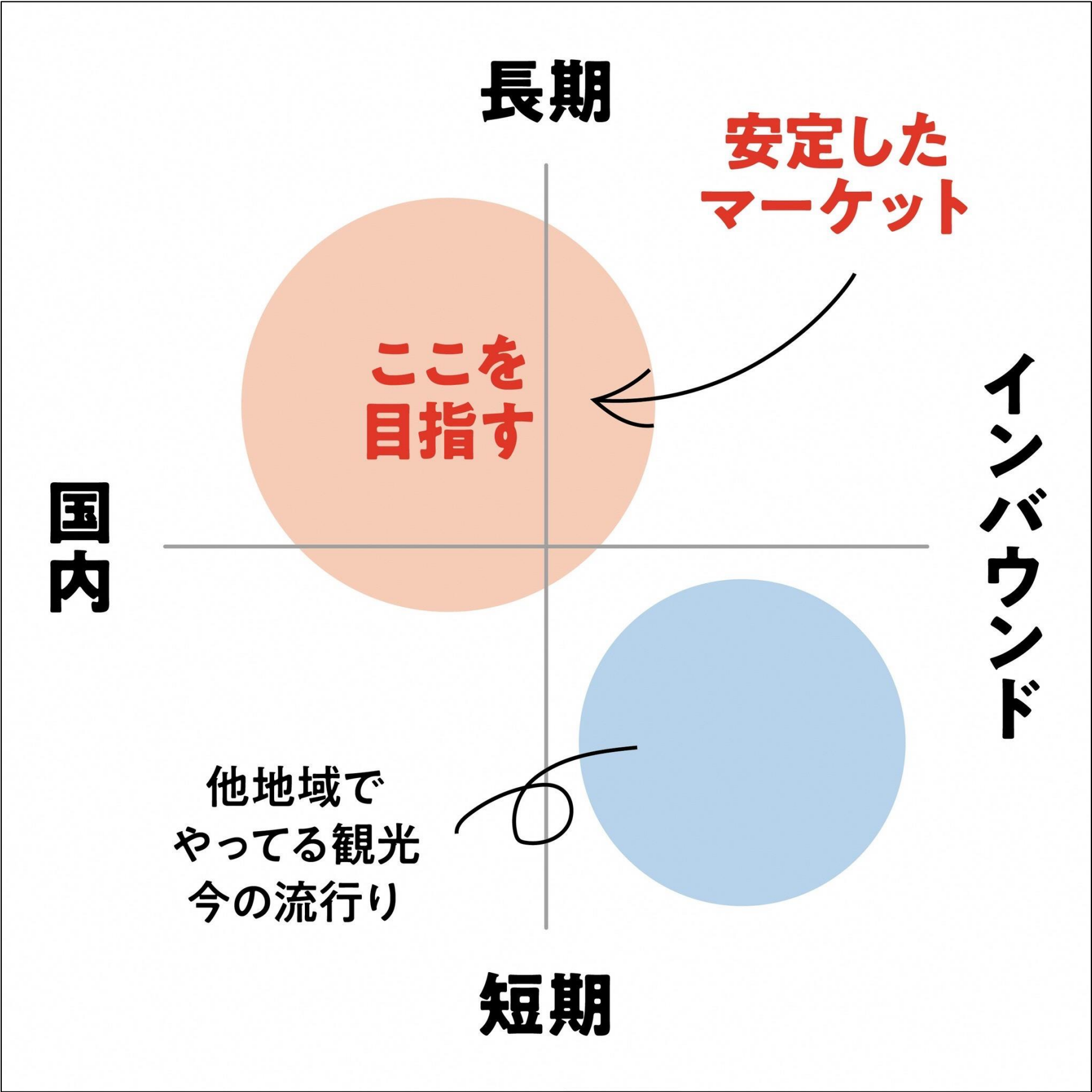
将来に向けた展望

県内インバウンドの状況



出典：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」、観光庁「宿泊旅行統計調査」※R 6 は速報値

国土の広域エリア構想で考える、これからの津南
本事業が、周辺も含めた若者や女性の新たな雇用の
受け皿に



【口頭説明】

⑧将来に向けた展望です。県内インバウンドの状況は記載の通りです。今年から県では、フランスや英国の誘客に力を入れ始めています。町もその動きと連動し、やっていければと思いますし、国内外さまざまな人に新潟の魅力、津南の魅力を楽しんでほしいです。

次のスライド、右のマトリックスをご覧ください。今、他地域で流行っているのは青○。インバウンドの短期のお客さまです。町では、そうではなく、赤○。国内の長期のお客さま。長期の意味は、津南の自然や文化、生活スタイルを深く理解したい、楽しみたいというお客さまをターゲットにした観光政策をやっていききたい。もちろん、インバウンドも多少は来ていただかないと、地域にお金が落ちませんし、ホテル収支もプラスにならないものですから、多少は受け入れる必要があります。

そして左。広域で考えているという絵です。今日、町だけで、町の課題を解決するということができなくなっています。医療体制しかりです。町も良くなる、周りの地域も良くなる、そうやって皆で連携し良くするという発想でないと、人口減少下、色々と厳しいです。周辺地域とつながり、深く連携していきたいと思っています。今回のグリーンピアのプロジェクトは、周辺の上越～柏崎、長野、群馬の新たな雇用の受け皿にもなり得ると思っています。町にとっては人口対策にも資するものと捉えています。町の若いカタが、町内で自分のやりたい仕事がなく、遠方まで行かざるを得ないというお声も聞いています。観光というのは、若者や女性が力を発揮しやすい産業です。英語力を活かしたい、文化的素養を活かしたいという若いカタなどの、新たな雇用の場の選択肢の一助となることを期待します。

「次世代のために、今、流れを変える」

グリーンピアの件に留まらず、津南町の将来について、感情論ではなく、冷静に判断することを、町としても迫られています。

町としては、グリーンピアについては、負債がこれ以上大きくなる前に、真摯に向き合い、対処を行う責任があると考えました。

町として抱えきれなくなったニュー・グリーンピア津南を民間に譲渡し、町の資産の再生を目指したいと考えています。

町の将来と、町民のため、総力をもって改善や発展に取り組む必要があり、皆さまのご理解を賜りたいと存じます。