

保養センター美榛苑



目 次

1. 施設等の概要

- (1) 基本情報等.....P1
 - 1. 施設概要.....P1
 - 2. アクセス.....P2
 - 3. 立地と特徴.....P2
 - 4. 施設内外館.....P3
- (2) 土地・建物一覧.....P4～5
- (3) 源泉の位置及び成分など.....P6

2. 都市計画法における区域区分

- (1) 敷地の区域区分.....P7
- (2) 地区計画の作成.....P7

3. 運営・データ

- (1) 利用者数.....P8
- (2) 運営収支.....P9～10
- (3) 客室稼働率.....P11
- (4) 改修等履歴.....P12～P14
- (5) 修繕費の推移.....P14

1. 施設等の概要
(1) 基本情報等

1. 施設概要

基本情報

名 称	宇陀市保養センター美榛苑	
設 置 年 月	昭和55年11月	①事務所・ロビー
	昭和56年11月	②本館宿泊棟
	平成2年5月	③新館宿泊棟・大浴場
	平成6年4月	④別館宿泊棟・大浴場・レストラン
	平成8年6月	⑤大宴会場棟
所 在 地	奈良県宇陀市榛原福地255番地	
延 床 面 積	7496.85㎡（鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造／3階建・一部4階建）	
土 地 面 積	13695.58㎡（市街化調整区域・一部市街化区域）	
源 泉	ナトリウム－炭酸水素塩泉（湧出量 49ℓ/分 温度19.6℃）	
用 途	宿泊客室41室（190人収容）・大小宴会場 8 室（350人収容） 会議室（30人収容）・レストラン・宿泊客大浴場・日帰り入浴場・売店 カラオケ室・駐車場130台	
利 用 者 数	89,633人（R7）【宿泊28,137人 日帰り入浴51,000人 宴会等10,496人】	



2. アクセス



交通

- ・名阪国道針ICより車で約20分
- ・近鉄榛原駅より送迎バスで約6分
- ・大阪中心部より鉄道で約60分
- ・京都中心部より鉄道で約80分
- ・名古屋中心部より鉄道で約120分

3. 立地と特徴

美榛苑は、温浴施設と宿泊機能を核としながら、レストランや会議室、大宴会場など多様な機能を備えた複合的な保養施設として設計され、地域の自然環境を活かしつつ、観光客や地域住民のニーズに応える施設構成となっています。

奈良県宇陀市の里山中腹に立地し、宇陀市を一望できる立地です。長谷寺と室生寺の中間に位置し、観光の拠点として適しています。春の桜や秋の紅葉など、季節の自然を楽しむ事ができます。

また、その温泉は「たまご肌美人の湯」として知られ、pH値は8.76と高アルカリ性です。このため、肌に優しくしっとりとした感触が得られます。奈良県下で最初に「療養温泉」に認定された温泉であり、神経痛や関節痛、冷え性の改善が期待できるとされ、天然温泉が自慢の公共施設です。

一方、建物は昭和55年に老人福祉センターとして新築されて以来、増築を繰り返しながら、現在の規模となっていますが、老朽化がすすみ各所に不具合が発生しています。

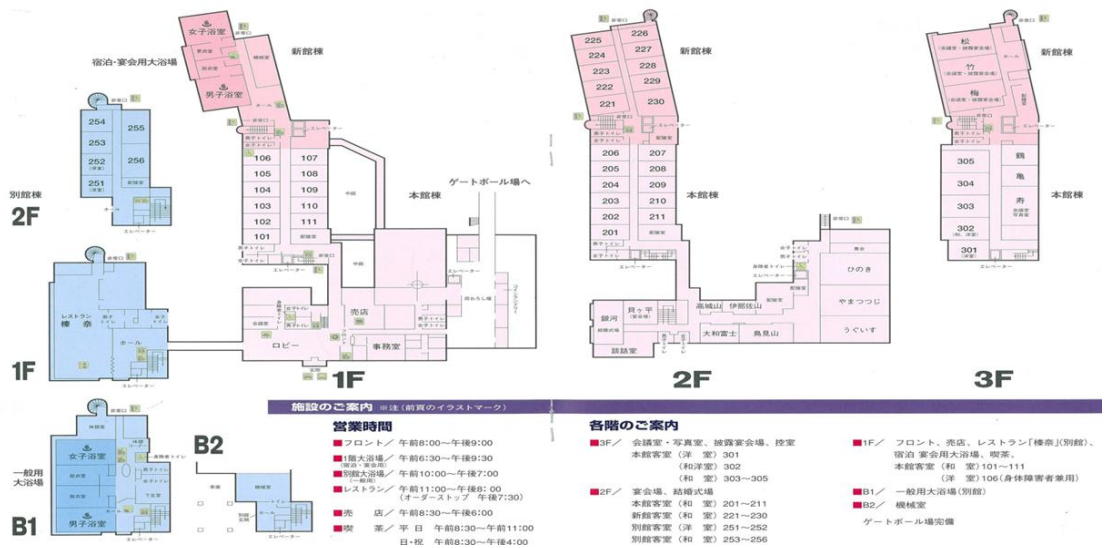


周辺集客要素

- ・うだアニマルパーク 車で約13分
- ・道の駅「宇陀路大宇陀」 車で約17分
- ・又兵衛桜 車で約17分
- ・松山伝統的建造物群保存地区 車で約17分
- ・室生寺 車で約20分



4. 施設内外館



①事務所棟



②宿泊棟



③別館棟



④ロビー



⑤フロント



⑥レストラン



⑦浴室(宿泊)



⑧日帰り温泉



⑨客室(和室)



⑩客室(洋室)



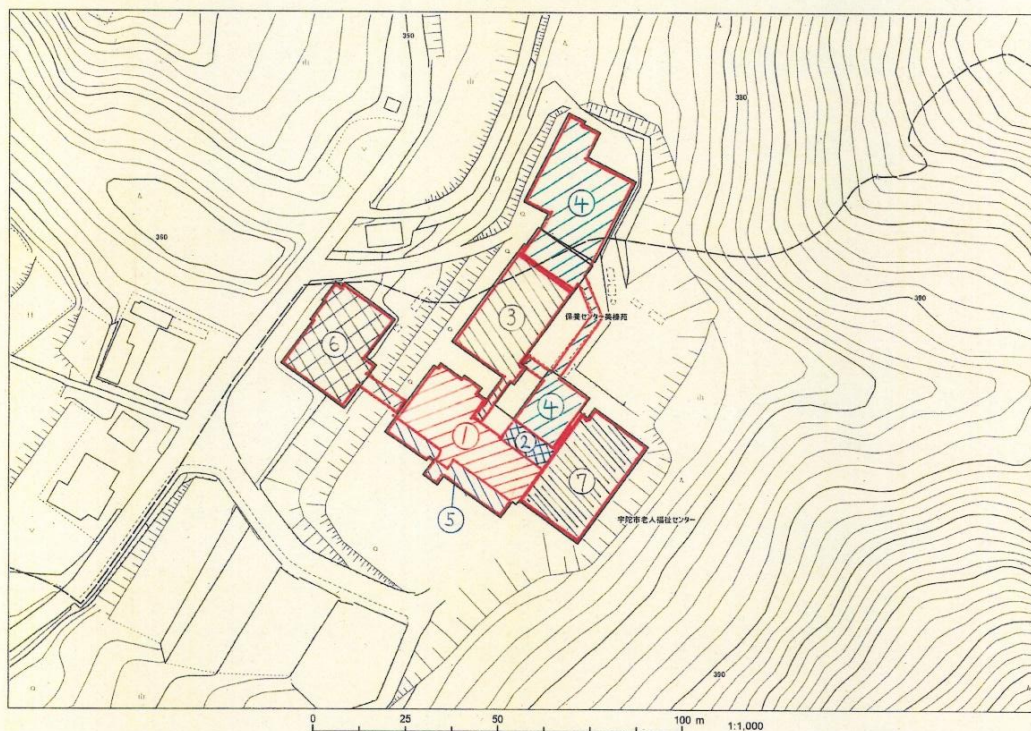
(2) 土地・建物一覧

①土地概要

番号	区分	所在地			地目	地籍	所有者	備考
		大字	本番	枝番				
1	土地	宇陀市榛原福地	255		宅地	552.06㎡	宇陀市	
2	土地	宇陀市榛原福地	256		宅地	132.23㎡	宇陀市	
3	土地	宇陀市榛原福地	257		宅地	641.32㎡	宇陀市	
4	土地	宇陀市榛原福地	258		宅地	72.72㎡	宇陀市	
5	土地	宇陀市榛原福地	259		宅地	697.52㎡	宇陀市	
6	土地	宇陀市榛原福地	260		宅地	76㎡	宇陀市	
7	土地	宇陀市榛原福地	261	1	宅地	1556㎡	宇陀市	
8	土地	宇陀市榛原福地	265	1	田	815㎡	宇陀市	
9	土地	宇陀市榛原福地	266		田	879㎡	宇陀市	
10	土地	宇陀市榛原福地	267		山林	1232㎡	宇陀市	
11	土地	宇陀市榛原福地	268	2	宅地	140.74㎡	宇陀市	
12	土地	宇陀市榛原福地	269		宅地	105㎡	宇陀市	
13	土地	宇陀市榛原福地	270		宅地	376.85㎡	宇陀市	
14	土地	宇陀市榛原福地	271		宅地	710.74㎡	宇陀市	
15	土地	宇陀市榛原福地	272		宅地	185㎡	宇陀市	
16	土地	宇陀市榛原福地	273		宅地	436㎡	宇陀市	
17	土地	宇陀市榛原福地	274		宅地	409.91㎡	宇陀市	
18	土地	宇陀市榛原福地	366	7	鉱泉地	84.14㎡	宇陀市	地上権設定
19	土地	宇陀市榛原福地	842		宅地	62.8㎡	宇陀市	
20	土地	宇陀市榛原福地	843	1	宅地	489.25㎡	宇陀市	
21	土地	宇陀市榛原福地	843	2	宅地	244㎡	宇陀市	
22	土地	宇陀市榛原長峯	1129	2	宅地	172.85㎡	宇陀市	
23	土地	宇陀市榛原長峯	1132	2	宅地	68.96㎡	宇陀市	
24	土地	宇陀市榛原長峯	1132	3	宅地	81.45㎡	宇陀市	
25	土地	宇陀市榛原長峯	1134	2	宅地	345.81㎡	宇陀市	
26	土地	宇陀市榛原長峯	1135	2	宅地	1090.19㎡	宇陀市	
27	土地	宇陀市榛原長峯	1136	1	宅地	469.7㎡	宇陀市	
28	土地	宇陀市榛原長峯	1136	2	宅地	582.29㎡	宇陀市	
29	土地	宇陀市榛原長峯	1136	3	宅地	14.45㎡	宇陀市	
30	土地	宇陀市榛原長峯	1136	4	宅地	127.79㎡	宇陀市	
31	土地	宇陀市榛原長峯	1138	1	宅地	285.51㎡	宇陀市	
32	土地	宇陀市榛原長峯	1138	2	宅地	192.29㎡	宇陀市	
33	土地	宇陀市榛原長峯	1294	2	宅地	226.78㎡	宇陀市	
34	土地	宇陀市榛原長峯	1294	3	宅地	139.23㎡	宇陀市	
計						13695.58㎡		

②建物概要

番号	区分	構造	延床面積	検査済日	備考
①	新築	R C造	1073. 81m ²		未登記
②	増築	S 造	72. 5m ²	S56. 7. 16	未登記
③	増築	R C造	1659. 3m ²	S56. 11. 27	未登記
④	増築	R C造	1824. 93m ²	H2. 5. 18	未登記
⑤	増築	R C造	252. 72m ²	H3. 3. 27	未登記
⑥	増築	R C造	1560. 55m ²	H6. 4. 22	未登記
⑦	増築	R C造	1053. 04m ²	H8. 6. 27	未登記
計			7496. 85m ²		



(3) 源泉の位置及び成分など

- ・ 源 泉 名 美榛温泉
- ・ 所 在 地 奈良県宇陀市榛原福地366-7
- ・ 泉 質 ナトリウム－炭酸水素塩泉（低張性・アルカリ性・冷鉱泉）
- ・ 泉 温 源泉19.6℃（気温15.0度）
- ・ 成 分 pH値8.76
 - メタホウ酸（ HBO_2 ） 13.9mg/kg
 - 炭酸水素イオン（ HCO_3^- ） 634.6mg/kg
 - ナトリウムイオン（ Na^+ ） 281.3mg/kg
 - 炭酸イオン（ CO_3^{2-} ） 54.0mg/kg
- ・ 分析年月日 平成30年12月5日



2. 都市計画法における区域区分

(1) 敷地の区域区分

美榛苑敷地の大部分は市街化調整区域に位置しており、開発行為や新たな商業・観光施設等の建築等は制限されているため、宿泊事業、物販、飲食等の観光関連事業の展開には制約があります。

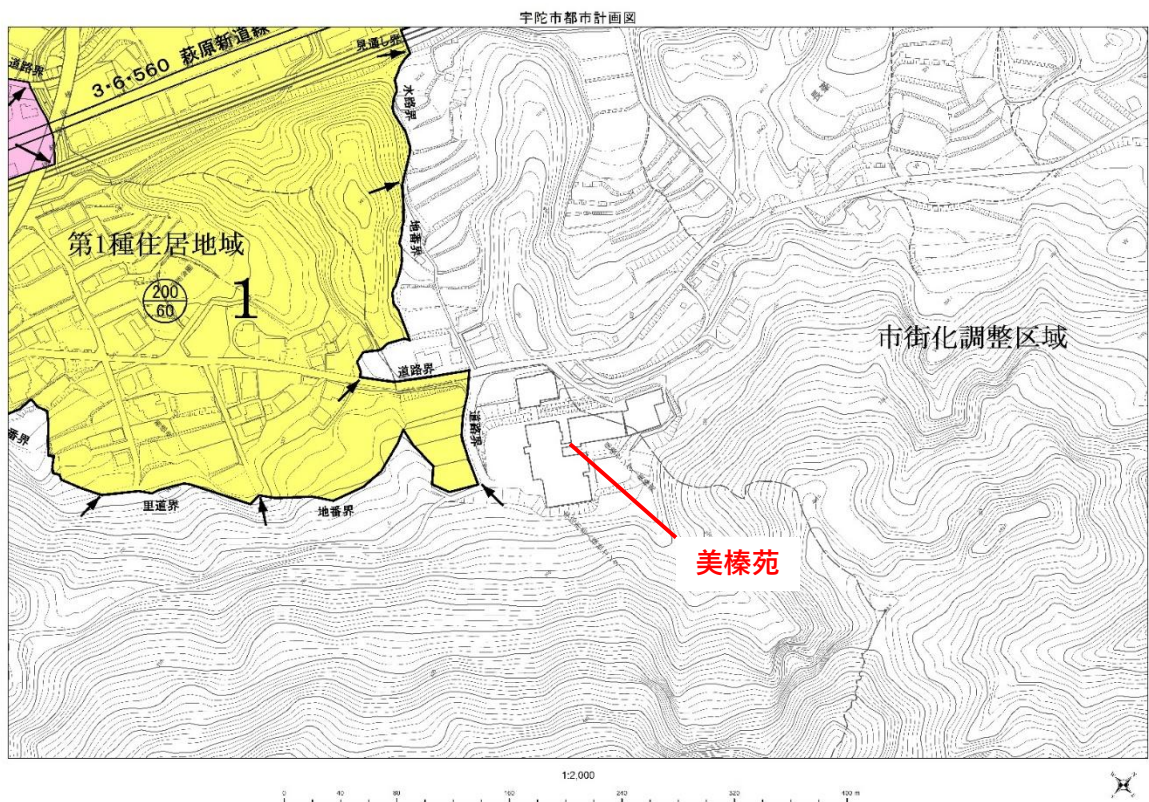
(2) 地区計画の作成

市では、美榛苑の将来的な利活用を促進するため、市街化調整区域の地区計画の策定を進めています。地区計画の策定により、宿泊事業、物販、飲食、観光サービス等の事業展開が可能となります。また、施設の建替え、リニューアルなど、将来的な民間活用の幅が拡大します。

地区計画の具体的な内容・範囲・用途制限等の設定については、サウンディング調査の結果を踏まえて検討を進める方針です。

※美榛苑の譲渡の検討にあたっては、地区計画の策定を前提として進めることとしています。

※地区計画の決定は、令和10年度中に完了する予定です。



3. 運営・データ

(1) 利用者数

①年度別

年度	宿 泊	宴会	レストラン	入 浴	合 計
令和7年度	28,137	2,414	8,082	51,000	89,633
令和6年度	26,660	3,639	8,024	51,600	89,923
令和5年度	25,324	3,636	12,069	51,386	92,415
令和4年度	21,416	997	11,116	48,675	82,204
令和3年度	8,292	640	8,700	45,618	63,250
令和2年度	6,777	302	5,617	30,546	43,242
令和1年度	8,453	5,434	17,820	43,860	75,567
平成30年度	19,582	12,255	22,333	59,124	113,294
平成29年度	22,127	16,138	23,751	63,890	125,906
平成28年度	21,124	15,687	26,024	68,339	131,174
平成27年度	20,759	16,998	25,114	71,880	134,751
平成26年度	20,157	18,628	27,831	69,888	136,504
平成25年度	19,536	19,788	27,108	61,974	128,406
平成24年度	18,855	21,535	24,666	61,125	126,181
平成23年度	18,131	19,516	25,012	63,899	126,558
平成22年度	7,859	12,384	13,361	36,526	70,130

②月別（令和7年度）

月	宿 泊	宴会	レストラン	入 浴	合 計
4月	2,314	340	709	4,511	7,874
5月	2,361	287	647	4,507	7,802
6月	2,071	191	626	3,594	6,482
7月	2,449	102	531	3,204	6,286
8月	3,158	82	765	3,982	7,987
9月	1,877	136	639	3,425	6,077
10月	2,290	116	640	3,755	6,801
11月	2,484	210	770	4,466	7,930
12月	2,249	126	556	4,413	7,344
1月	2,165	184	686	5,356	8,391
2月	1,886	212	711	4,897	7,706
3月	2,833	428	802	4,890	8,953

(2) 運営収支

単位(千円)

費目	令和 6 年度	令和 5 年度	令和 4 年度	令和 3 年度
収入合計	342,317	335,154	299,689	137,034
宿泊収入	273,855	263,150	239,298	97,475
日帰り入浴収入	20,067	20,419	18,769	18,217
レストラン収入	12,125	13,924	11,699	10,436
売店収入	11,102	15,036	20,069	6,295
宴会収入	22,942	22,536	8,442	1,884
その他収入	2,226	89	1,412	2,727
支出合計	344,768	345,932	333,850	217,059
営業直接費用	78,682	80,748	77,136	36,038
期首棚卸高	63,200	57,658	54,713	51,764
ホテル原価	77,173	82,920	77,183	35,103
期末棚卸高 (△)	61,691	59,830	54,760	50,829
職員給与	92,405	101,008	95,715	73,056
外注費	0	266	9,000	0
旅費交通費	2,691	1,822	510	260
広告宣伝費	6,810	2,490	5,380	2,624
荷造包装費	34	41	173	20
販売促進費	41,233	34,536	27,251	10,843
支払手数料	4,553	4,224	2,588	1,028
衛生費	13,969	12,976	11,199	4,935
車両費	1,316	1,280	1,222	1,202
法定福利費	8,923	10,203	8,655	6,142
厚生費	2,644	2,867	2,340	1,339
従業員賞与	2,650	1,420	780	830
指定管理納付金	20,000	20,000	20,000	20,000
修繕費	1,460	3,795	2,635	1,061
事務用品費	556	610	577	342
通信交通費	1,039	1,021	862	688
水道光熱費	44,097	44,510	44,723	35,582
租税公課	159	170	51	79
接待交際費	663	354	175	93
保険料	98	150	227	174
備品消耗費	8,062	8,052	9,906	8,428
管理諸費	9,992	9,536	9,316	9,408
リース費	2,731	3,823	3,344	2,848
研修図書費	1	30	85	39
収支差額	-2,451	-10,778	-34,161	-80,025

単位(千円)

費目	令和 7 年度
収入合計	372,822
宿泊収入	312,177
日帰り入浴収入	22,486
レストラン収入	11,401
売店収入	10,129
宴会収入	16,066
その他収入	563
支出合計	376,108
期首棚卸高	68,912
期末棚卸高 (△)	80,057
ホテル原価	92,808
職員給与	95,187
旅費交通費	3,173
広告宣伝費	7,031
販売促進費	16,237
支払手数料	52,378
リネン費	12,181
衛生費	964
車両費	1,940
従業員賞与	3,260
法定福利費	10,049
厚生費	470
減価償却費	10,998
修繕費	1,811
通信交通費	1,521
水道光熱費	44,316
租税公課	73
寄付金	21
接待交際費	833
保険料	1,057
消耗備品費	15,132
諸会費	74
保守料	2,505
リース料	1,854
会議費	58
図書費	48
その他固定費	11,263
雑費	11
指定管理納付金	0
収支差額	-3,286

(3) 客室稼働率

令和 6 年度

月	販売客室数	営業日数	総客室数	稼働率
4月	1021	30	1110	91.98%
5月	975	31	1147	85.00%
6月	931	30	1110	83.87%
7月	870	31	1147	75.85%
8月	934	31	1147	81.43%
9月	750	30	1110	67.57%
10月	729	31	1147	63.56%
11月	830	30	1110	74.77%
12月	719	31	1147	62.69%
1月	777	31	1147	67.74%
2月	657	28	1036	63.42%
3月	887	31	1147	77.33%
計	10080	365	13505	74.64%

令和 7 年度

月	販売客室数	営業日数	総客室数	稼働率
4月	944	30	1230	76.7%
5月	925	31	1271	72.8%
6月	845	30	1230	68.7%
7月	851	31	1271	67.0%
8月	937	31	1271	73.7%
9月	765	30	1230	62.2%
10月	885	31	1271	69.6%
11月	987	30	1230	80.2%
12月	805	31	1271	63.3%
1月	767	31	1271	60.3%
2月	729	28	1148	63.5%
3月	987	31	1271	77.7%
計	10427	365	14965	69.7%

(4) 改修等履歴

年 度	内 容
昭和 5 5 年	保養センター美榛苑 開業
昭和 5 6 年	宿泊棟（本館）増築工事
昭和 6 2 年	温泉ボーリング工事
昭和 6 2 年	温泉水中ポンプ設置工事
昭和 6 3 年	美榛温泉設備工事
平成 2 年	宿泊棟（新館）増築工事
平成 3 年	改修工事（事務所棟）
平成 4 年	周辺植栽工事
平成 4 年	談話室畳の間新設工事
平成 4 年	シャッター付倉庫新設工事
平成 4 年	上屋及びゴミ置場新設工事
平成 4 年	自転車置場新設工事
平成 5 年	駐車場増設工事
平成 6 年	別館新築工事
平成 6 年	周辺整備工事
平成 6 年	宿泊棟（本館）改修工事
平成 7 年	別館連絡通路設置等工事
平成 7 年	本館客室空調設備等改修工事
平成 8 年	本館客室等改修工事
平成 8 年	駐車場造成工事
平成 8 年	本館増築工事（宴会場棟）
平成 1 3 年	披露宴会場カーペット取替工事
平成 1 4 年	施設改修工事
平成 1 4 年	ボイラー更新及び防音防振対策工事（新館）
平成 1 4 年	ろ過機更新（別館）及び浴場改修工事（新館）
平成 1 4 年	浴場滅菌装置工事（別館）
平成 2 1 年	客室トイレ設備等附設工事（本館）
平成 2 3 年	ボイラー制御盤及び真空ユニット更新工事（別館）

年 度	内 容
平成 2 4 年	エレベーター改修工事（1号機）
平成 2 4 年	ガスボンベ庫連結工事
平成 2 4 年	温泉槽用加圧給水ユニット更新工事（ポンプ室）
平成 2 4 年	浴室給湯還り管改修工事（新館）
平成 2 6 年	エレベーター改修工事（配膳用）
平成 2 6 年	温水ヒートシステム炉管更新工事（新館）
平成 2 7 年	源泉地温泉揚湯改修工事
平成 2 7 年	温水ヒータ炉筒水管更新工事（別館）
平成 2 8 年	チラー等空調設備更新工事（新館）
平成 2 8 年	高圧受電装置及び気中開閉器更新工事
平成 2 9 年	浴室天井改修工事（本館）
平成 2 9 年	温泉水第2給湯加圧ポンプユニット更新工事
平成 2 9 年	重油配管改修工事
令和 元年	空調設備電源改修工事
令和 2 年	貯水槽密閉タンク改修工事
令和 3 年	源泉地インバータ交換修繕工事
令和 3 年	給水加圧ポンプ改修工事
令和 4 年	貯湯槽取替工事（別館）
令和 4 年	客室等建具改修工事（新館）
令和 4 年	畳交換工事
令和 4 年	雨漏り修繕工事（本厨房）
令和 4 年	貯湯槽取替工事及びろ過機修繕工事（別館）
令和 4 年	屋上防水改修工事及び瓦屋根一部葺替工事（宿泊棟）
令和 4 年	オーバーフローポンプ取替工事（新館）
令和 4 年	空調設備取替工事（別館レストラン・客室）
令和 4 年	冷凍冷蔵庫入替工事（本厨房・レストラン厨房）
令和 5 年	給湯ラインポンプ取替工事（新館）
令和 5 年	汚水ポンプ入替工事（新館）
令和 5 年	ろ材取替及びろ過ポンプ修繕工事（新館）

年 度	内 容
令和 5 年	冷温水空調設備修繕工事（本館大浴場休憩室）
令和 5 年	ボイラー制御盤更新工事（新館）
令和 5 年	本館エレベーター修繕工事（1号機）
令和 5 年	客室等改修工事（101・102・106・浴室・写真室）
令和 6 年	空調設備修繕工事（別館厨房・廊下・脱衣場・ホール・本館宴会場）
令和 6 年	ろ過タンク修繕（別館）
令和 6 年	消防用設備修繕（全館）
令和 6 年	配管漏水修繕及びポンプ設備更新
令和 6 年	浴場タイル補修修繕（別館）
令和 6 年	小規模修繕（配管漏水修理・床補修・建具取替・設備更新等）
令和 7 年	空調設備修繕工事（本厨房）
令和 7 年	ろ過ポンプ更新業務（新館機械室）
令和 7 年	脱衣室洗面台修繕（新館）
令和 7 年	機械設備修繕（ポンプ更新・配管漏水等）
令和 7 年	建具修繕・脱衣室ロッカー更新等
令和 7 年	屋上防水改修工事設計業務

（５）修繕費の推移

