

■バリューマネジメント株式会社

ベンチャー企業を称えるJapan Venture Awards 2016 にて『日本文化再生特別賞』を受賞！



2月10日（水）、革新的かつ潜在成長力の高い事業や地域の活性化に資する事業を行う、志の高いベンチャー企業の経営者を称える表彰制度「Japan Venture Awards」の表彰式が、東京虎ノ門ヒルズにて執り行われました。数百家の応募の中からノミネートされた14社が表彰式に参加し、その1社であるバリューマネジメント株式会社（本社：大阪北区）代表取締役の他力野 淳が『日本文化再生特別賞』を受賞しました。「日本文化を紡ぐ」ことをテーマとした事業モデルが日本社会に価値をもたらす、として高評価を得た結果となりました。

■日本文化は日本の「資産」

バリューマネジメント株式会社は「マネジメント」「オペレーション」に特化し、モノやサービスの本来持つ価値を最大化させるプロフェッショナルオペレーター集団です。施設再生の経験を武器に、歴史的建造物の保存・利活用することで、「文化が紡がれていく事」を目指しています。

■歴史的建造物などの文化財を保存・利活用し、 「日本文化を紡ぐ」3つの事業

弊社は単に歴史的建造物を再生し、活用するだけではなく、地域に必要とされる施設であり続ける事で、後世に残していくことを行っています。地域に必要とされるとは、施設を利用する顧客にとって、思い出の場所であり続けるという事です。その為に運営する上では下記の3つの運営をしています。

- ① **アニバーサリーレストラン**
（誕生日、プロポーズ、金婚式など）
- ② **アニバーサリーパーティー**
（結婚式、法人のインセンティブ、VIPパーティーなど）
- ③ **宿泊施設**
（国内外の観光客を対象にした日本文化体験基地、アニバーサリーや旅行など個々の記憶に残る場として活用、代表的なブランドとして「NIPPONIA」がある）



■本件に関するメディアの皆様からのお問合せ先

バリューマネジメント株式会社 TEL: 06-6371-2700

担当：福山 俊樹／木村 真奈美 E-mail: press@vmc.co.jp

住所 〒530-8552大阪府大阪市北区大深町4-20グランフロント大阪タワーA17F

ホームページ・・・ <http://www.vmc.co.jp/>

歴史的建造物の利活用事例

■ 不採算店舗の復活



鮎鶴京都鴨川リゾート

国指定登録有形文化財

- ・場所: 京都府京都市
- ・運営: 2008年3月
- ・スキーム: 直営
- ・業態: 婚礼・飲食・宴会

地元や業界で知名度が高い、創業140年の元老舗料亭旅館「鮎鶴」。昭和2年、鴨川沿いに木造4階建ての大建築が完成します。バブル期までは、ここにお呼ばれされるのが憧れだった場所。バブル崩壊とともに、京都の老舗料亭から客足は遠のいていき、鮎鶴も同じ道を辿りました。やがてオーナーは直営を諦め事業者に賃貸しますが、上手くいかず2007年に閉店。1年間の閉鎖の後、弊社が耐震補強や内装投資を行い、当初の屋号である「鮎鶴」として再オープン。当時の輝きを取り戻し、婚礼京都ベスト3、レストランや宴会は海外の顧客も多く、月商億を超える会場として復活しました。



北野異人館 旧レイン邸

重要伝統建造物群保存地区

- ・場所: 兵庫県神戸市
- ・運営: 2013年1月
- ・スキーム: 直営
- ・業態: 婚礼・飲食・宴会

神戸の観光名所北野異人館エリアにある旧レイン邸は、1900年築の異人館です。結婚式会場としてかなりの組数を実施していた過去もありますが、弊社運営前には全盛期の1/5以下にまで下がっていました。弊社に運営が変わり、修繕のみの投資で運営スタート。今では卒完売の人気会場になっています。



ホテル八幡

日本三名山 白山 山麓

- ・場所: 石川県白川市
- ・運営: 2012年8月
- ・スキーム: 直営
- ・業態: 宿泊・宴会

名峰白山麓のホテル八幡は、地元有力者が運営していた約20室の小規模ホテル。日本の課題となっている、いわゆる過疎地で町全体の灯火が消えようとしている地域。不採算に加え、跡継ぎ問題で閉店を余儀なくされました。弊社はこの案件を日本の課題の縮図と捉え、投資することなく、組織の力のみで再生。現在では黒字化し、金沢を含めた北陸3県でロコベスト3に入る施設として再生を果たしました。

■ 遊休施設の活用

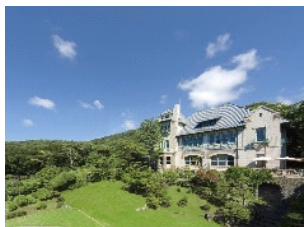


アカガネリゾート 京都東山1925

重要伝統建造物群保存地区

- ・場所: 京都府京都市
- ・運営: 2013年3月
- ・スキーム: 直営
- ・業態: 婚礼・飲食・宴会

京都東山にある、国指定重要伝統的建造物群保存地区に佇む大正14年築邸宅をリノベーションしたアカガネリゾートは、銅加工メーカーオーナーの個人宅でした。700坪ある土地は放置され、廃墟同然となっていたものを「銅」をコンセプトとして再生。京都住民のアニバーサリースペースとして、国内外観光客が京都を感じるスポットとして復活しています。また、蔵を利用したカフェは宇治の老舗茶舗上林春松本店と協業し、お茶の啓蒙の場として活用。現在各メディアに取り上げられ話題となっています。

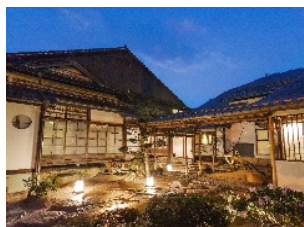


神戸迎賓館 旧西尾邸

兵庫県指定重要有形文化財

- ・場所: 兵庫県神戸市
- ・運営: 2007年4月に
マネジメントサービス開始
2012年2月に直営化
- ・スキーム: 直営
- ・業態: 婚礼・飲食・宴会

1919年築の兵庫県指定文化財の旧西尾邸は、3,000坪の広大な敷地を有する大正時代の邸宅です。日本庭園には文化財の離れや茶室が残されているにもかかわらず、戦後から修復されていなかったため、廃墟となっていました。後世に残していきたいオーナーの意向とともに、大規模な改修工事を経て元の邸宅の形そのままに修復しました。復活した迎賓館を事業活用する事で収益を上げ、今では予約の取れない地元人気のレストラン・パーティ会場に生まれ変わりました。

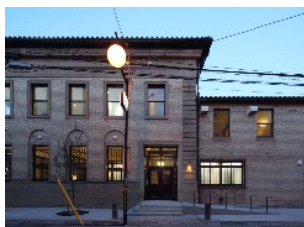


竹田城 城下町ホテル EN

国指定登録有形文化財

- ・場所: 兵庫県朝来市
- ・運営: 2013年11月
- ・スキーム: 直営
- ・業態: 宿泊・飲食・宴会

天空の城、日本のマチュピチュと呼ばれる「竹田城」の麓にある城下町の中心に、400年続く名家の酒蔵がありました。しかし、近年では酒蔵としては役割を終え廃墟状態に。町のシンボルとしての復活と、地域活性化の取り組みとして700坪ある酒造場をリゾート。敷地内には、観光案内所・山城情報館・宿泊施設・レストラン・カフェ・チャレンジショップなど、複合施設として復活。旅行者はもちろん地域にも愛される施設に再生しました。



オーベルジュ豊岡1925

国指定登録有形文化財

- ・場所: 兵庫県豊岡市
- ・運営: 2015年4月
- ・スキーム: 直営
- ・業態: 宿泊・飲食・宴会

1934年築の元銀行であったこの施設は、北丹大震災後の復興記念として建築された貴重な建物。地域活性化に寄与する発信の場として再生した豊岡1925は、行政主導の元でホテル・レストランとしてリノベート。香住の仲買の権利を持ち、契約農家を持つことから、地産地消を徹底的に行う施設として運営。また、豊岡ではお菓子の神様が祀られていることから、地域のお菓子を集めて販売するショップを併設し、地域の方々にも人気の施設となりました。

■ 参考資料

歴史的建築物に特化した 宿泊ブランドNIPPONIA始動



ニッポニアプロジェクトのポイント

事業体制 — 各分野のエキスパートとのパートナーシップ

限界集落内で築 150 年の古民家をオーベルジュとして再生した「集落丸山」や、竹田城下町で 400 年の歴史を持つ酒造場を複合商業施設として再生した「旧木村酒造場 EN(えん)」などを手がけるなど、兵庫県の丹波・但馬地域においてこれまでに約 30 棟以上の古民家再生実績があり、篠山市と朝来市において地域再生法に基づく「地域再生推進法人」の指定を受け、また関西圏国家戦略特区及び養父市国家戦略特区において歴史的建造物活用分野の特区事業者に認定されている一般社団法人ノオトと、宿泊施設、レストラン部門において、パリューマネジメント株式会社がパートナーシップを組み、実現したプロジェクトです。

事業意義 — 古民家再生による地方創生プロジェクト(国家戦略特区を活用)

昨今の地方創生の動きの中で、当社は古民家再生を核とした「歴史地区の再生」に取り組んでいます。歴史的建築物を宿泊施設、店舗、住宅、工房、オフィスなど多様な用途として再生することで、地域が持つ歴史文化の継承と創造、クリエイティブ人材の地方回帰を誘発し、古民家再生、新たな食文化創造、文化体験ツーリズムなどの内発型産業の創出を目指しています。

また、本プロジェクトは、国家戦略特区(関西圏)の特区事業に認定されており、旅館業法の玄関帳場(フロント)設置義務についての規制緩和などを受けています。これにより、複数の分散した古民家の宿泊施設を、一体として運営管理することが可能になり、今までは合法では成し得なかった、小規模施設の再生が実現します。

地方が抱える様々な課題(地域産業の衰退、雇用問題、少子高齢化、人口減少など)を解決するひとつの道筋として、地域活性化に寄与することを目指しています。

課題解決 — 小規模施設の事業性担保による町並みの維持

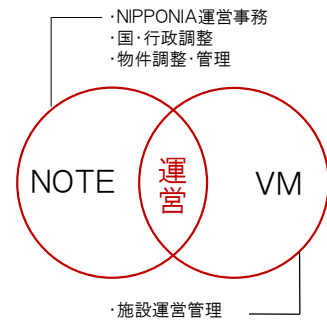
経済合理性を考えると小規模施設は非常に厳しいのが実態です。我々も採算性の問題から過去依頼が来ても断ってきました。しかし、日本は木造建築が主体の国であり、歴史を感じる町並みを残すには小規模施設の運用がマストです。そこでNIPPONIAブランドを歴史的建造物宿泊施設の共通プラットフォームとし、「事業開発、施設設計、ブランディング、プロモーション、他言語対応電話コンシェルジュ、顧客管理システム、採用、教育、仕組み」など、施設運営以外に必要な機能を共通化する事により、小規模施設の経営安定を実現します。例えば、地方の小規模宿泊施設が優秀な人材を確保する事は非常に難しい。1ターン、2ターンと言葉は飛び交っていますが、実際にはほぼ実現不可能です。地方創生を実現する歴史的建造物の宿泊施設ブランドNIPPONIAグループとして採用募集を掛ければ、より多くの求職者にアプローチが可能となり、良い人材を地方に供給する事が可能となります。各行政や複数の施設運営事業者がNIPPONIAブランドを活用する事で、事業成功率を極限まで高め、日本各地の地域創生を実現します。

資金調達 — 古民家再生では異例のファンドの導入

これまで、古民家等の歴史的建造物には資産価値(担保価値)がないとされ、改修資金の調達が困難でした。しかし、本プロジェクトでは、ノオトが新しく設立したSPC(特定目的会社)である「株式会社NOTE リノベーション& デザイン」が「観光活性化マザーファンド」の出資を受けて事業展開することとなりました。このファンドは、地域経済活性化支援機構、日本政策投資銀行及びリサ・パートナーズが共同で組成したもので、合わせて但馬銀行からの事業融資を受けています。このような形で、古民家再生における新しい投融资の仕組みが実現しました。

■ NIPPONIA — ニッポニア事業 —

統一ブランドNIPPONIAの運営



NIPPONIAプラットフォームの機能

小規模宿泊施設の事業採算性を大幅改善

施設運営以外に必要な機能を共通化する事により、小規模施設の経営安定を実現

事業開発、施設設計、ブランディング、プロモーション、他言語対応電話コンシェルジュ、顧客管理システム、採用、教育、オペレーション仕組み、クオリティノハウ、クオリティチェックなど

参考：歴史地区再生事業・OPERA推進協議会

対象地区と事業内容

城下町、宿場町、陶器町、鉢山町、農村集落、山村集落、漁村集落などの歴史地区(地域コミュニケーション)を単位として取り組み、住民へのヒアリングやコミュニケーションを通じて、地区の町づくり方針を明確にします。その上で、地区内に立地する町屋、古民家、近代化遺産等の歴史的建築物を活用して、地区の町づくり方針に沿った、宿泊施設、レストラン、カフェ、工房、サテライトオフィス、シェアハウス、住宅等の設備・運営事業を展開します。

推進体制

自治体・・・豊岡市・養父市・朝来市・篠山市
金融機関・・・但馬信用金庫・中兵庫信用金庫
民間企業・・・パリューマネジメント㈱、シナジーマーケティング㈱、神戸新聞
中間組織・・・一般社団法人ノオト(事務局)
会長・・・一般社団法人ノオト 代表 金野 幸雄
副会長・・・パリューマネジメント株式会社 代表取締役 他力野 淳

事業スキーム

個別物件の特性に応じて、多様なスキームを用意しています。採算性を確保しながら、持続可能なコミュニティビジネスの構築を目指しています。

手法	基本モデル	収益性	実績
サブリース方式	・10年間借上⇒改修⇒事業者へ転賃 ・改修工事に対する補助金の活用が可能	低	多数
買取・販売方式	・買取⇒改修⇒販売 ・手数料を付加	高	今後住宅を中心に
活用提案指定管理方式	・自治体所有大規模物件の活用 ・提案⇒自治体が改修⇒ゼロ円指定管理	中	EN、豊岡1925
ファンド方式	・田舎版の民間開発事業 ・宿泊、飲食等の収益事業が中心	中	篠山城下町で事業着手

■ 参 考 資 料

バリューマネジメント株式会社・会社概要

社 名	バリューマネジメント株式会社
住 所	大阪市北区大深町4-20 グランフロント大阪タワーA 17F
資 本 金	3,000万円
代 表 者	他力野淳
社 員 数	450名(正社員240名)
設 立	2005年2月
事業内容	婚礼事業のコンサルティング及び企画、運営、請負・婚礼会場の経営・店舗開発に関する調査、企画、設計及び監理・戦略コンサルティング・人材育成及び職業能力開発のための教育事業並びに社員教育の受託
運営会場	・東山を一望する140年の歴史ある元老舗料亭「鮎鶴京都鴨川リゾート」 ・東山の森に佇む京の老舗企業の邸宅「アカガネリゾート京都東山1925」 ・3000坪の敷地に佇む文化財指定迎賓館「神戸迎賓館 旧西尾邸」 ・伝統的建造物認定の白亜の洋館「北野異人館旧レイン邸」 ・世界的建築家のデザイナーズゲストハウス「ザ・ヒルサイド神戸」 ・銀座にてスイートクラスのおもてなしを提供するウェディング空間「ザ・スイート銀座」 ・竹田城の麓でゆっくりくつろげる宿泊施設「竹田城下町 旧木村酒造場 EN」 ・石川は白峰の温泉宿「ホテル八鵬」

■アクセス

- ・住所：〒530-0011大阪府大阪市北区大深町4-20 グランフロント大阪タワーA17F
- ・交通：JR大阪駅より徒歩3分・阪急梅田駅より徒歩5分・阪神梅田駅より徒歩5分
・地下鉄御堂筋線梅田駅より徒歩5分・地下鉄四ツ橋線西梅田駅より徒歩5分

■事業内容：ウェディング、パーティ、レストラン、宿泊

- ・ホームページ：<http://www.vmc.co.jp>
-