

月刊 プロパティマネジメント

Property

management

No.233

12

DECEMBER
2019

市場を先取り、競合を出し抜く

ホテル開発 「抜群」プラン





大洲城天守閣(バリューマネジメント) 日本初のキャッスルステイ 歴史的建物が1泊100万円

天守閣を拠点に城下町活性化 分散型ホテルとして事業性確保

バリューマネジメントは、歴史的建造物の利活用提案や、それに関連した宿泊や飲食、ウェディング事業を手がける施設再生会社である。これまでに手掛けた再生・活用プロジェクト約30件に上る。

同社がこのほど事業化に着手したのは、「天守閣」を活用した宿泊事業である。具体的には、愛媛県大洲市の「大洲城」を宿泊滞在型の城主体験として

開放するもの。文化遺産として昼間は一般客の内覧を受け入れ、夕方以降は、貸切施設として運営する計画だ。一日一組限定で、宿泊料金は100万円/泊を見込む。2020年4月より開始予定で、実現すれば木造復元天守では日本初の本格的な「キャッスルステイ」となる。

日本に存在する天守閣の数は約200。建物の構造により、江戸時代以前から残る「現存天守」(姫路城など)、木造建築を再現した「木造復元天守」(大洲城など)、鉄筋コンクリート造などの「復元天守」(大阪城など)、歴史的な背景はなく



他力野 淳 氏
代表取締役

観光資源として整備された「模擬天守」の4種類がある。

「宿泊施設にできるのは現存天守以外

大洲城の天守閣



木造の天守閣は全国で20か所足らずと希少

の3カテゴリー。木造復元天守は、1棟貸切利用が基本になるが、復元天守や模擬天守は、部屋数を増やし採算性を高めることが可能」と話すのは代表取締役の他力野淳氏。

今回の大洲城のケースでは、天守閣単体ではなく、城下町一帯を面として捉えた宿泊・観光事業を展開する。大洲市は人口4万3,000人。戦災を逃れたことで、城下の肱南地区には明治・大正期の景観を残す町家や旧家、蔵などが100軒あまりも残る。「歴史的建造物を選びホテルや飲食店、店舗などにリニューアルしていく。昭和・平成期の建物でもプロジェクト上、重要な場所があれば思い切った開発・リノベーションを行い、不動産事業として収益のアップサイドをめざしていく」と他力野氏。

プロジェクトには大洲市のほか、地域金融機関の伊予銀行などが参画。総投資額は十数億円規模を見込む。旧加藤家住宅(国登録有形文化財)を宿泊施設としてオープンさせるなど2020年から一部運用を開始する。

年間万単位の歴史的建造物が消失 利活用によるマネタイズが可能

これまでの実績が評価され、バリューマネジメントには民間企業はもちろん、行政、宗教法人などから建物の利活用や地域活性化の相談が後を絶たない。その理由は、長い時間をかけ守ってきた城や城下町、神社・仏閣などの歴史的建造物が、公共セクターの予算ひっ迫や、オーナーの高齢化などで管理・保存が難しくなっているためだ。「人口減少時代に入った日本では、800万棟を超える空き家が問題となっている。このうち150万棟は歴史的建造物といわれ、年間万単位でスクラップされている。たんなる管理・保存ではなく、収益を生む不動産としてマネタイズすることで、価値ある建物や景観を守ることが可能になる」と他力野氏は話す。

天守閣の内部



天守閣で宿泊体験や食事を楽しめる

バリューマネジメントによる具体的な取り組みとしては、「VMG HOTES&UNIQUE VENUES」(以下VMG)という独自ブランドのもと、2015年に兵庫県篠山市の旧篠山城下に残る築100年超の古民家を宿泊施設や飲食店に改装した「篠山城下町ホテル NIPPONIA (ニッポニア)」が代表例といえる。4棟で開業し、現在は7棟まで拠点を増やしている。いまの分散型ホテルのコンセプトを先取りした動きといえよう。「地域活性化を進めるうえでホテルは非常に重要な役割を担っている。面的再生に宿泊機能を加えることで滞在時間が延び、消費単価が増える仕組みが生まれる」(他力野氏)。

大洲市に先立ち、2019年には太宰

府市(福岡県)と竹原市(広島県)などでも旧町家などを再生した分散型ホテルをオープン済み。大洲市のキャッスルステイを除けば、いずれのホテルともADRは約3万円の水準に設定する。歴史・文化的な価値がわかるアッパーミドル層に訴求し、リピーターを獲得することで、ほかのVMGブランドの施設やエリアとの回遊性を図っていくねらい。

今後の事業展開先として他力野氏は、日本に188か所ある「重要伝統的建造物群保存地区」を「狙い目」として挙げる。「今後も歴史的な建物が守られる地域であり、観光客を呼び込むポテンシャルを充分にもっている。行政や地域企業と協力してプロジェクトを進めていく」と他力野氏は意気込みを話した。