VALUE MANAGEMENT

観光庁古民家セミナー

歴史的資源を活用した観光まちづくり

バリューマネジメント株式会社
代表取締役　他力野淳

会社概要

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

会社概要

■名称

バリューマネジメント株式会社
Value Management Co., Ltd.

■代表者

代表取締役　他力野 淳

■設立

2005年2月14日

■資本金

3，000万円

■売上

55億円　（2016年12月期）

■従業員数

540名（パート･アルバイト社員含む）
※2017年4月6日現在

■大阪

〒530－0011
大阪市北区大深町4－20 グランフロント大阪タワーA17F

■東京

〒100－0005
東京都千代田区丸の内二丁目1番1号明治生命館6F

■代表取締役

他力野 淳（タリキノ ジュン）

2005年バリューマネジメント株式会社設立、代表取締役に就任。文化財など伝統的建造物、行政の遊休施設の修復運用や、ホテルや旅館、結婚式場などの施設再生を行う。「施設再生から地域を活性化に繋げ、日本独自の文化を紡ぐ」がテーマ。株式会社ソフトクリエイト代表取締役。株式会社八鵬代表取締役。グローバル起業家団体 EO OSAKA（Entrepreneurs‘ Organization）元会長。地域づくり活動支援組織地域資産活用協議会（Opera）副会長。婚礼業界活性化組織 次世代ブライダル協議会代表理事。歴史的資源を活用した観光まちづくり専門家会議の構成員。

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

事業概要

Ⅰ：歴史的建造物の利活用

企画から運用まで、事業再生がベース。

空家・空きビル問題、歴史的建造物の維持・保存の課題に向き合い、それらを利活用することで、「文化が紡がれていく」こと目的としています。
また、利用者の記憶に残る時間を提供することで、生涯の想い出となり、必要な場所となり、町に必要性を創出。長期的な価値創造の施設づくりを行っています。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事業概要

Ⅱ：顧客にとって必要な場面を生む

利用者の心が動き記憶に残ることで、その場所は生涯の想い出になります。顧客にとって必要な場所にしていくことで、街に必要な場所として長期的に価値を創造する施設づくりを行っています。

◆アニバーサリー（地元客）
ーレストラン・パーティ事業ー

普段利用する機会のない、歴史的建造物をレストラン、一般宴会、ウエディングスペースとして利用することで、生涯の想い出となるアニバーサリースペースに。

◆観光
ー宿泊・飲食事業ー

観光の目的はその土地や文化を体験すること。その町の人の様に「暮らすように泊まる」ことで、他では体験できない想い出を創出、提供する。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

観光まちづくり概念

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

ミッション

歴史的資源を活用した観光まちづくり

日本にもヨーロッパのような「歴史地区」を創る。
空き家を宿泊施設、地場レストラン、クラフト工房等に活用する。
内発型産業（修復、食文化、工芸、観光、ＩＴ等）を創造する。
若者の地方回帰を実現する。

歴史地区のネットワーク（文化クラスター）を形成する。
農山漁村の空間と暮らしを体験する広域観光圏を形成する。
豊かな国土空間を創造する。

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

VALUE MANAGEMENT

観光まちづくり

国家戦略特区

都市再生・まちづくり

- 容積率・用途等土地利用規制の見直し
  ⇒居住を含め都市環境を整備
- エリアマネジメントの民間開放(道路の占用基準の緩和)
  ⇒道路空間の利用による都市の魅力向上
- 滞在施設の旅館業法の適用除外
  ⇒外国人の滞在ニーズへの対応

教育

- 公立学校運営の民間への開放(公設民営学校の設置)
  ⇒グローバル人材の育成等の多様な教育の提供

医療

- 国際医療拠点における外国医師の診察、外国看護師の業務解禁
  ⇒高度な医療技術を有する外国医師等の受入推進
- 病床規制の特例による、病床の新設・増床の容認
  ⇒高度な水準の医療の提供
- 保険外併用療養の拡充
  ⇒高度な水準の医療の提供
- 医学部の新設に関する検討
  ⇒社会保障制度改革や全国的な影響等を勘案

歴史的建築物の活用

- 古民家活用のための建築基準法の適用除外等
  ⇒地域活性化、国際観光の推進
- 歴史的建築物に関する旅館業法の特例
  ⇒地域活性化、国際観光の推進

農業

- 農業委員会と市町村の事務分担
  ⇒農地の流動化の促進
- 農業への信用保証制度の適用
  ⇒商工業とともに行う農業についての資金調達の円滑化
- 農家レストランの農用地区域内設置容認
  ⇒６次産業化の推進
- 有農業生産法人の要件緩和
  ⇒６次産業化の推進

雇用

- 雇用条件の明確化
  ⇒新規開発企業、グローバル企業等の投資促進
- 有期雇用の特例
  ⇒柔軟で多様な働き方、プロジェクト谷での雇用促進

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

VALUE MANAGEMENT

観光まちづくり

コンセプト設計

コンセプト：篠山城下町ホテル

歴史地区再生

限界化が進む歴史地区（城下町、農村集落等）を地域のクリエイティブ・コアとして再生

歴史的建築物の活用

古民家等（庄屋、酒造場、銀行、町家、農家…）の空き家を再生して、宿泊施設、レストラン、カフェ、工房、サテライトオフィス等として活用

生活・食文化の継承と創造

文化財や町並みを活用した音楽祭、アートフェス、マルシェのほか、ブライダルやコンベンション等の事業を展開

創造人材の地方回帰
内発型産業の創出

建築（大工、左官、茅葺き…）、食（農業、シェフ、パティシエ、６次化…）、工芸（陶芸、布、和紙、ガラス、彫金…）、ＩＴ、デザイン、着地型観光　など

城下町全体を「ホテル」と見立て、歴史的建築物を活用した宿泊事業等を通じて、
観光・食・工芸・建築などの内発型産業を創出し、歴史地区における地方再生を実現する。

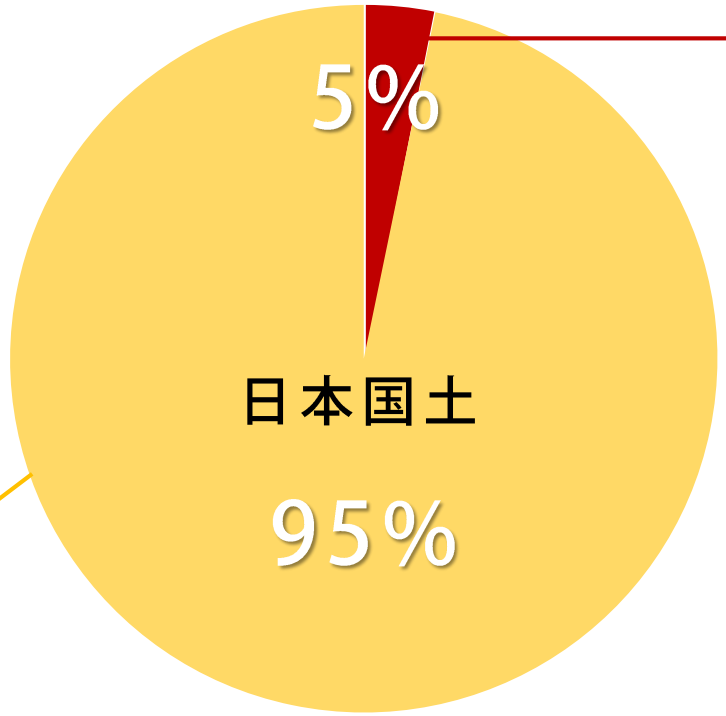
© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

VALUE MANAGEMENT

観光まちづくり

日本の国土に関する現状

① 日本国土の5%のエリアに人口の70%以上が住んでいる状態
② 地方部は過疎化により空き家化・空耕作地化が進んでいる



■都市部

このエリアに人口の
７０％以上が住んでいる

(東京エリア、他精霊指定都市エリア)

■地方部

地方部エリアには多くの日本の
暮らし・文化が残っている

※400年上も前からあった集落、
近年産業が栄える以前に反映した
街も多い

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

VALUE MANAGEMENT

観光まちづくり

海外と日本の観光地の違い

イタリア・ボローニャ BOLOGNE, ITALY

ヨーロッパでは「歴史地区」としての、昔の町並みや地元住民の生活や暮らし文化の中に滞在するといった観光地化がなされている。

古い建物と暮らし文化

日本・京都 KYOTO, JAPAN

部分的や町の一角には趣きのある街並みは残っているものの、開発が進み街全体としては面影は残っていない。

観光地として都市開発

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

VALUE MANAGEMENT

観光まちづくり

これからの観光地

伊根町

篠山市

明日香村

鞆の浦

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

VALUE MANAGEMENT

観光まちづくり

基本理念

日本の歴史的建築物の価値最大化と活用と収益化を通じて次世代に継承する。

国内に点在する歴史的建築物は 149 万棟あるにもかかわらず

国や行政にて手厚く保存・保護されているのは 1.5 万棟しかない。

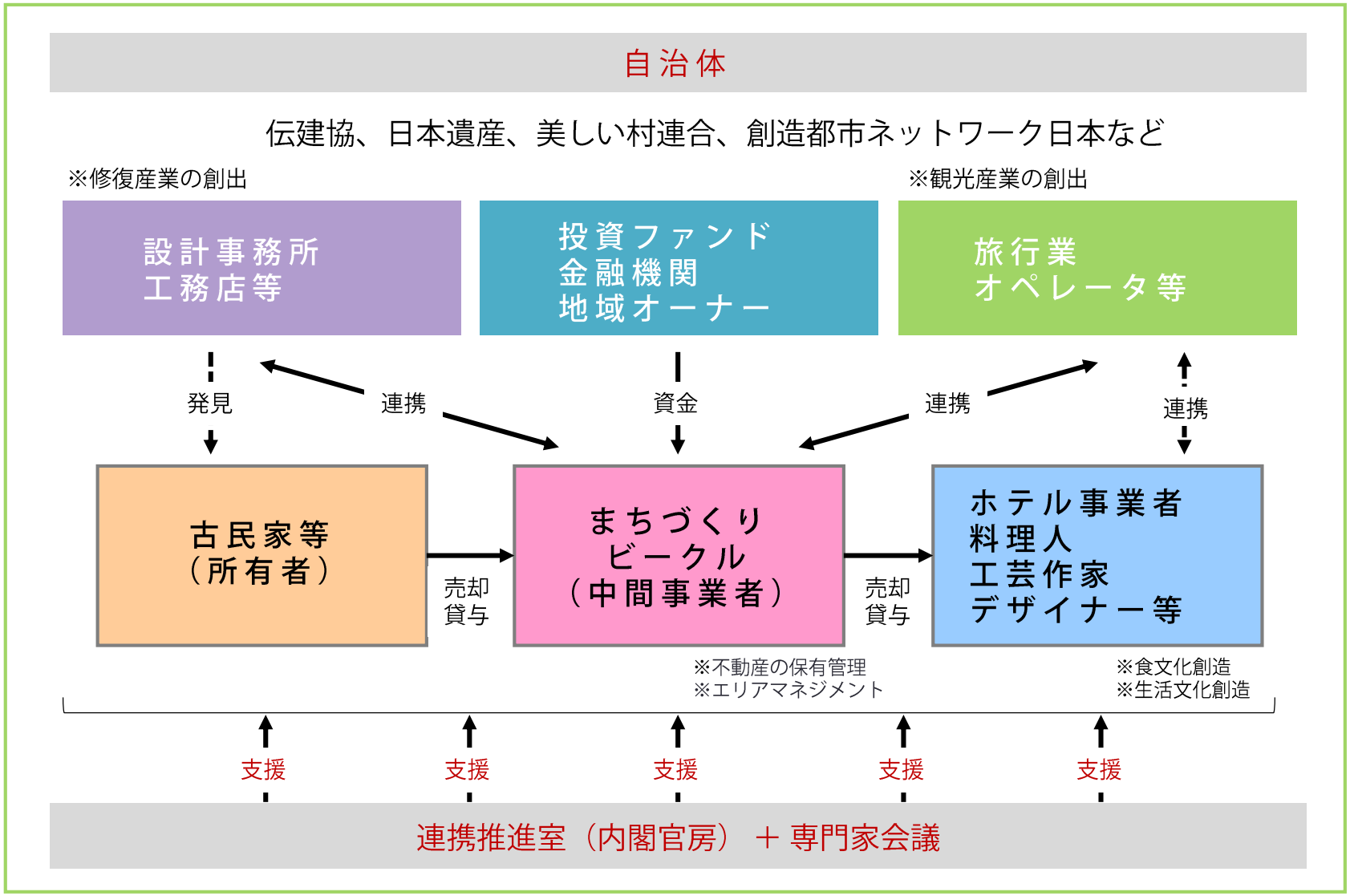
つまり、残りの 147 万棟の歴史的建築物は活用に困っている状態。

■歴史的建造物

国宝	223(282棟)	その他	
重要文化財	2,445(4,775棟)	・重要伝統建造物群保存地区	110地区
登録有形文化財(建造物)	10,516	・史跡	1,759
合計	15,573	・特別史跡	61

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

観光まちづくりのプレイヤー



© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

VALUE MANAGEMENT

「地域地区の創造」という地域再生戦略

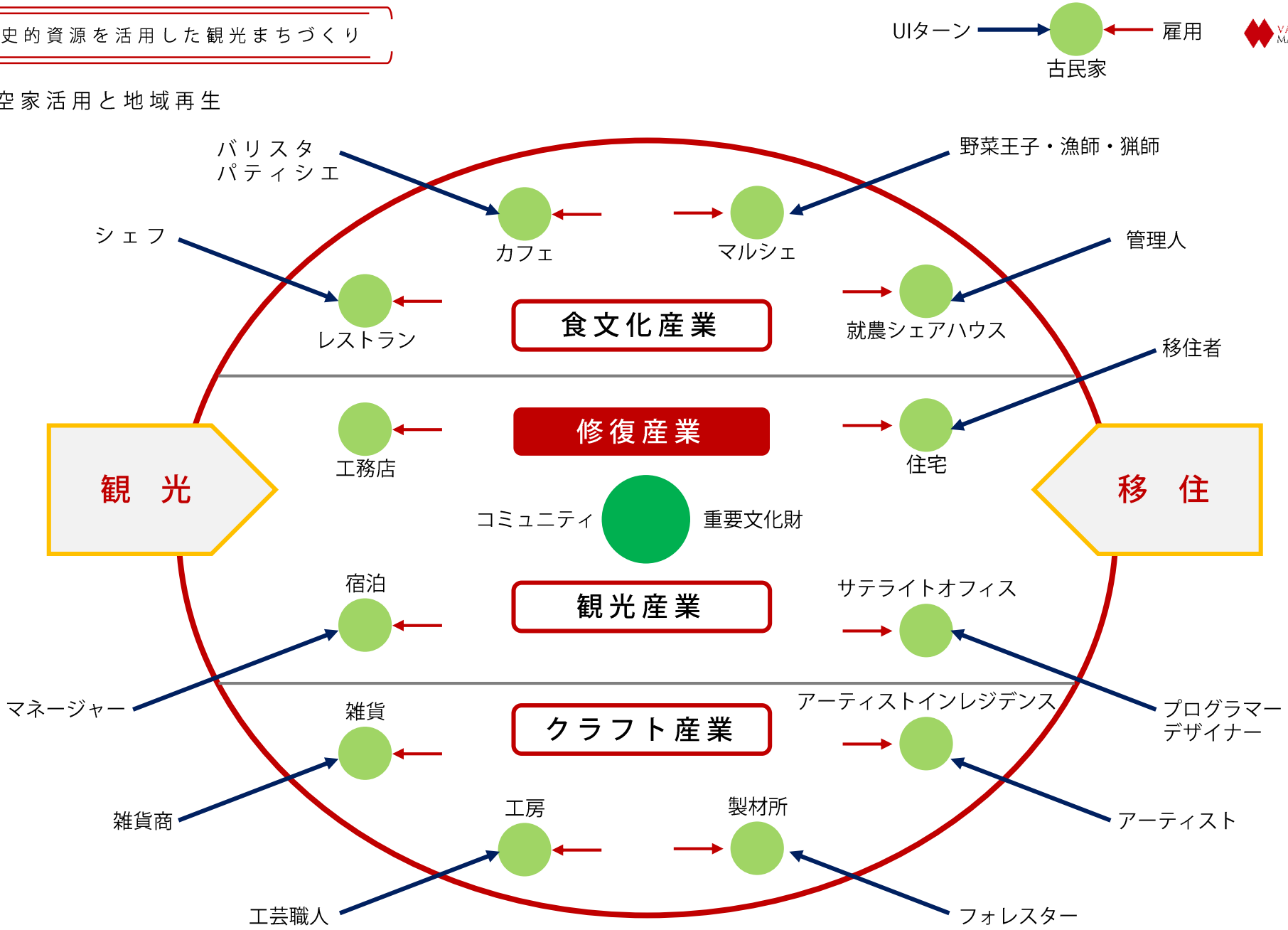
人口減少、少子高齢化が進行する歴史地区（城下町、宿場町、集落等）を、地域の空き家と歴史文化を活かして再生する。

- 古民家等の歴史的建築物と地域の食文化、生活文化を一体的に再生
- 文化財や町並みを活用した音楽祭、アートフェス、マルシェのほか、ブライダルやコンベンション等の事業を展開

建　物	用　途	事業者	産　業
古民家等	カフェ、レストラン	シェフ、パティシエ、バリスタなど	食文化産業
	工房、ギャラリー	工芸作家(陶芸、布、和紙、ガラス、彫金、等)	クラフト産業
	宿泊施設	ホテル事業者	観光産業
	サテライト・オフィス	ＩＴ技術者、デザイナー	地域産業
	上記の他、住宅等	大工、左官、家具、茅葦職人など	修復産業
	⇓ 空家の活用	⇓ 若者の地方回帰	⇓ 雇用と産業の創造

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

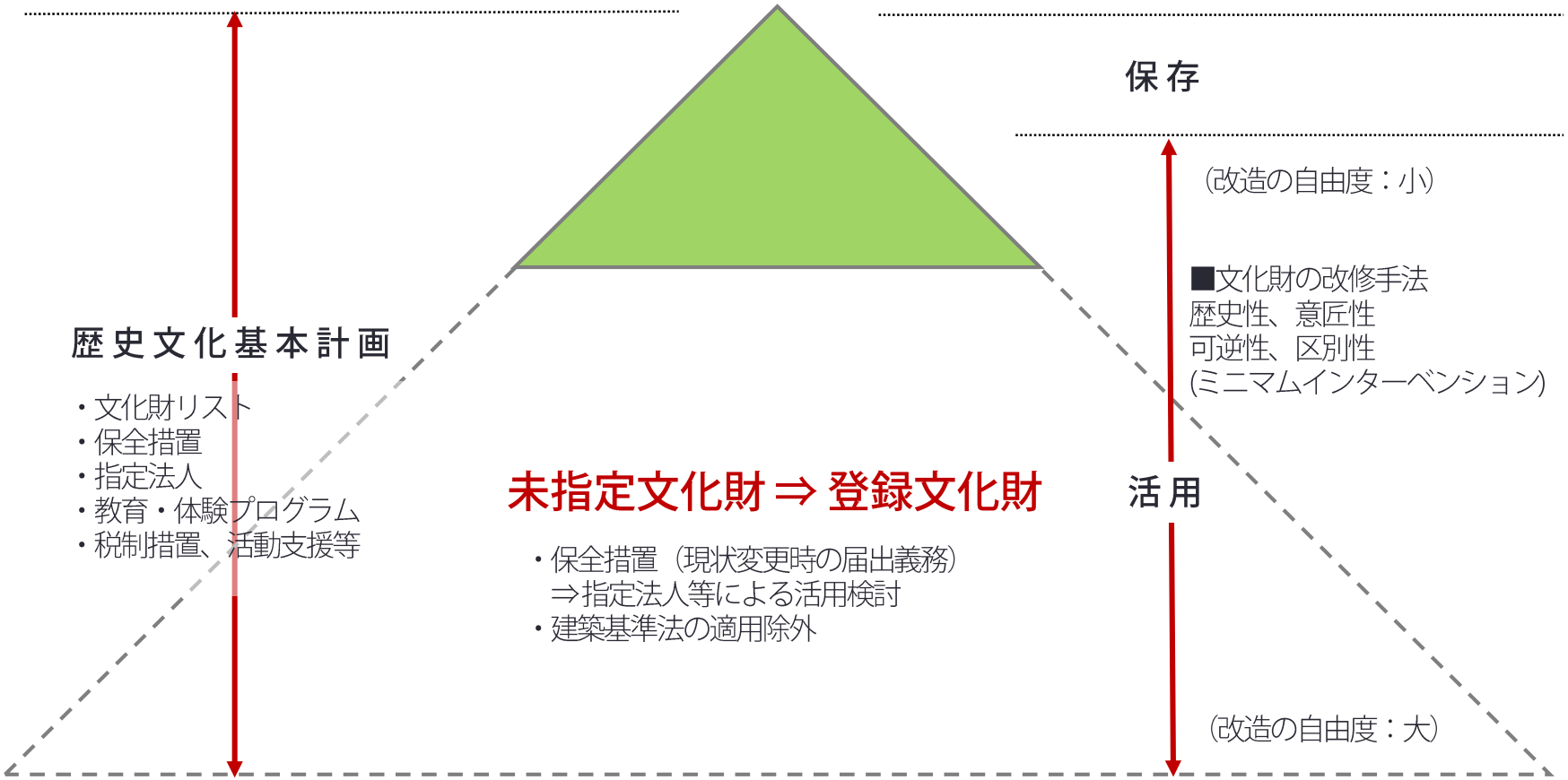
空家活用と地域再生



© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

文化財保護法の改正議論

平成２９年５月、文化審議会に「文化財の一体的活用と地域振興に向けた制度改革」について諮問。１１月に取りまとめのうえ、通常国会に法案提出の予定。
⇒文化財の裾野を拡大する方向（基本計画掲載で、未指定文化財を登録文化財に）
⇒指定文化財も含め、文化財活用を推進する方向



© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

VALUE MANAGEMENT

国との連携

国の課題	バリューマネジメントの事業
空き家空きビル問題 820万棟のうち歴史的建築物150万棟 **人口減少による税収減** 文化財や史跡は税金で保全している	**歴史的建造物の利活用** 企画から運用まで、事業再生がベース。 **顧客にとって必要な場面を生む** 顧客にとって必要な場所にしていくことで、街に必要な場所として長期的に価値を創造する施設づくりを行う

歴史的資源を活用した観光街づくりタスクフォース

民間を中心とした地域の観光まちづくりの取り組みを、異業種からなるワンセットの専門家チームが、継続的に伴奏し、地域毎にオーダーメイドで支援

▼

2020年までに全国200地域で取り組みを目指す

活用されていない歴史的建造物の利活用

歴史的建造物の活用イノベーション

▼

歴史的建築物に特化した宿泊ブランド
ＮＩＰＰＯＮＩＡの展開

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

VALUE MANAGEMENT

国との連携

歴史的資源を活用した観光街づくりタスクフォース

民間を中心とした地域の観光まちづくりの取り組みを、
異業種からなるワンセットの専門家チームが、
継続的に伴奏し、地域毎にオーダーメイドで支援

→

2020年までに全国200地域での
取り組みを目指す。

このため、2017年1月30日に
　〇民間人材による「歴史的資源を活用した観光まちづくり専門家会議」を設置
　〇内閣官房による「歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進室」を設置
意欲ある地域の相談・要望に国がワンパッケージで対応し、官民が連携した支援体制を構築

歴史的資源を活用した観光まちづくり官民連携推進チーム

歴史邸資源を活用した観光まちづくり専門家会議
（タスクフォース有識者を中心に構成）

歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進室
(内閣官房(運営協力：観光庁・農水省))

〇地域からの相談に関する支援等のワンパッケージ対応
〇歴史資源の再生・活用事例集の策定
〇専門人材・企業リストの策定
〇現場における課題やニーズの共有
〇支援メニュー週sの策定
〇規制・制度の改革促進
等

地域の取組

- まちづくり組織の組成
- まちづくり計画の策定
- 物件活用に向けた所有者との調整・交渉
- 物件活用事業者の募集とマッチング
- 物件の改修
- 事業の運営

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

タスクフォースメンバー（政府側）

政府側	菅 義偉	：内閣官房長官
	石井 啓一	：国土交通大臣
	山本 幸三	：内閣府特命担当大臣（地方創生）
	山本 有二	：農林水産大臣
	和泉 洋人	：内閣総理大臣補佐官（地方創生担当）
	松永 明	：内閣官房内閣審議官（内閣官房副長官補付）
	蝦名 邦晴	：内閣官房内閣審議官（内閣官房副長官補付）兼観光庁次長
	西田 直樹	：内閣府地域経済活性化支援機構担当室長
	青柳 一郎	：内閣府地方創生推進事務局審議官
	時澤 忠	：総務省地域力創造審議官
	末宗 徹郎	：内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局地方創生総括官補
	刀禰 俊哉	：内閣府規制改革推進室次長
	藤原 豊	：内閣府地方創生推進事務局審議官
	遠藤 俊英	：金融庁監督局長
	三宅 俊光	：総務省大臣官房総括審議官
	大庭 誠司	：消防庁次長
	宮田 亮平	：文化庁長官
	中岡 司	：文化庁次長
	北島 智子	：厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生・食品安全部長
	佐藤 速水	：農林水産省農村振興局長
	前田 泰宏	：経済産業省商務情報政策局審議官（商務情報政策局担当）
	谷脇 暁	：国土交通省土地・建設産業局長
	栗田 卓也	：国土交通省都市局長
	由木 文彦	：国土交通省住宅局長
	田村明比古	：観光庁長官
有識者	金野 幸雄	：一般社団法人ノオト代表理事
	他力野 淳	：バリューマネジメント株式会社代表取締役
	渡邊 准	：株式会社地域経済活性化支援機構常務取締役

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

ビジネスモデル

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

歴史的建造物の利活用

企画から運用まで、事業再生がベース。

空家・空きビル問題、歴史的建造物の維持・保存の課題に向き合い、それらを利活用することで、
「文化が紡がれていく」こと目的としています。
また、利用者の記憶に残る時間を提供することで、生涯の想い出となり、必要な場所となり、
町に必要性を創出。長期的な価値創造の施設づくりを行っています。

ビジネスモデルの観点

歴史的建造物の利活用ビジネスは不動産価値向上のビジネスモデル

通常、建物は古くなれば
価値が下がる

運用が成功すれば
土地建物の価値が上がる

歴史的建造物は簿価ゼロ
古くなれば古くなるほど価値が上がる

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

弊社領域

建物、町並みの文化的価値を残しながら、
利益を生める場所に変え、存続出来る状態にする

歴史的資源・歴史地区のマネタイズ

地域活性化(地方創生)

空家・空きビル問題　歴史的資源の保存

利活用することで必要性を生む
不動産価値の向上
税金に頼らない歴史的建造物の保存(官から民へ)

観光需要の創出

インバウンドの取り込み
観光立国への寄与

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

対象施設

既に商業利用されている施設の再生

遊休施設の再生

住居等建築物の転用

ホテル、旅館、元銀行施設、古民家、行政保有物件、史跡、寺社仏閣など歴史的建

建物の扱い方：
修復、背景、ストーリー

文化財で無かった建物を文化財登録

文化財の格上げ

その上でビジネスとして活用する

アニバーサリー利用

ー　レストラン・パーティ事業　ー

普段利用する機会のない、歴史的建造物をレストラン、一般宴会、ウエディングスペースとして利用することで、生涯の想い出でとなるアニバーサリースペースに。

観光活用

ー　宿泊・飲食事業　ー

観光の目的はその土地や文化を体験すること。その町の人の様に「暮らすように泊まる」ことで、他では体験できない想い出を創出、提供する。

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

事例①：行政が持つ遊休施設

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例②：個人所有

個人所有

神戸迎賓館旧西尾邸

アカガネリゾート京都東山1925

重要文化財　伝建地区　風致

歴史的価値は高いが規制が多い

▼

修復費用の捻出ができない
活用方法がわからない

▶

婚礼事業・レストラン事業
宴会事業への活用

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例③：企業所有

企業所有

鮒鶴京都鴨川リゾート	北野異人館旧レイン邸	ザ・ヒルサイド神戸
文化財	伝建地区	有名建築

事業不振による施設閉鎖

▼

建築物の価値は高いが
運営が失敗している

▶

婚礼事業・レストラン事業
宴会事業への活用

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

課題と傾向

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

課題と傾向

■社会の課題

建物の限界

▶歴史的建造物（江戸から昭和初期）は老朽化し、保存には数千万円の投資が必要

相続問題

▶個人所有の場合、相続税の問題がある
▶3代目が保有している家が多く、相応のキャッシュがない場合「物納」しか選択肢がない
▶既に自治体や金融機関が保有しているケースも多い
▶保有するだけで修繕費や固定資産税のコストが掛かる

税収減

▶人口減少により、税収減が加速化する
▶税金で守ってきた文化財や城などの史跡や歴史地区なども守れなくなる

■運用の課題

事業者が足りない問題

保存には数千万～数億円の投資が必要。相応のキャッシュが無い場合、人口減少や生産年齢人口減少により、ビジネス利用するには右記が課題となる。

- 収益性
- 事業リスク
- 前例がない
- 法的制約

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

課題と傾向

■現状の傾向

税金保存型	人は沢山来ているのに、マネタイズ出来ていない
運用力不足	経営的にうまくいっていない
人が来るはずがないという先入観	地方に人が来ていない

昭和型観光

集客力のある観光資源の周りに宿泊施設や物販などが立ち並ぶいわゆるコバンザメ商法。観光資源の集客力が落ちると自社施設の集客も落ちてしまう。自ら呼ぶ力がない。

未来型観光

旅の目的となる施設。自らの施設やサービス・コンテンツにより集客できる。施設目的で足を運び、結果的にその土地の魅力に気付いていくきっかけを作れる施設。

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

VALUE MANAGEMENT

弊社の解決アプローチ

A. 必要性を生む

歴史的建造物が持つ非日常な空間を求めるユーザーに付加価値の高い場を提供する

①アニバーサリー　②観光

両事業ともユーザーに目的がある

＜例えば観光事業では＞

一般の飲食や物販では、その施設で無ければならない理由がない → 旅の目的とならない → 自ら集客できない → 生き残れない

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

弊社の解決アプローチ

B. 高いパフォーマンスを出せる組織

施設再生事業がコア ＞ 赤字を黒字にしてきた実績

強み ＞ マネジメント、セールス＆マーケティング、組織作り

組織 ＞ 採用：母集団1万人から数十名のみ採用
2019年新卒インターンシップ母集団4,000名実施2,500名
教育：業務時間15%を教育に
環境：毎月全社員会議など、働き甲斐ある環境づくり

↓

ロイヤリティの高い強い組織

GPTW4年連続ベストカンパニー

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

弊社の解決アプローチ

C. エリア一体開発

日本は海外と違い木造建築なので、非常に小さな建物が多い

歴史地区は小さな建物の集合体が町並みを構成している

「面積=収益性」のため、かなり厳しい

エリア一帯の開発をする	=	複数物件を組み合わせることで 面積が増え収益性が増す

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

実績

大阪城西の丸庭園 大阪迎賓館：国特別史跡内

Restaurant　Party

大阪迎賓館は大阪城公園内に位置する、西の丸庭園をロケーションに持つ施設です。1995年のAPEC大阪開催の際に新造されたもので、京都二条城の二の丸御殿の白書院をモデルにした鉄骨2階建ての純和風建築の造りです。外部は木材が経年変化により変色した状態を生漆の古色塗りで表現されており、壁には漆喰風の塗装を施しています。屋根は銅板を用いた柿葺風で天井も二条城の内部造作を忠実に再現するなど、実手の込んだ仕上がりになっています。現在は各種会議に随時使用されています。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

実績

神戸迎賓館 旧西尾邸：兵庫県指定重要文化財

Restaurant　Party

1919年築の神戸迎賓館は県の文化財にも指定された神戸の西洋建築を代表する施設です。自然に囲まれた１万平米の広大な敷地には日本庭園があり、四季の移ろいを愉しむ事ができます。大正ロマン薫る本物の空間でのウエディングの提供だけでなく、極上の本格フレンチを提供する、予約の取れない人気レストランを有しています。お料理はもちろん、数々の賓客をもてなしてきた高いホスピタリティは顧客に上質な時間を提供し評判を得ています。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

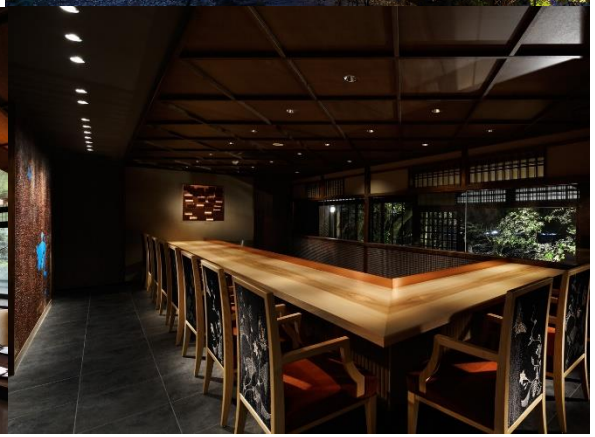
VALUE MANAGEMENT

実績

アカガネリゾート京都東山1925：伝統建造物群保存地区

Restaurant　Party

京都の観光名所・東山は国の重要伝統的建造物群保存地区です。そこに位置するアカガネリゾート京都東山１９２５の前身は１９２５年（大正１４年）に建造された、老舗企業のオーナーの邸宅です。「銅」の加工メーカーとして歩んで来たことから、屋根や雨どいにも贅沢に「銅」が使われています。そんな洗練空間ではウエディングの他に、フレンチダイニング、蔵を改造したカフェ、１１席限定のシェフズカウンターが利用可能です。



© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

実績

鮒鶴京都鴨川リゾート：国登録有形文化財

RESTAURANT　PARTY

京都の鴨川畔に佇む、１４５年の歴史ある元老舗料亭旅館で大正１１年築の五層楼閣純和風建築をリノベート。店内はモダンなインテリアに囲まれ、目の前を流れる鴨川と遠く東山の稜線を背景とした眺望には、京都の四季が映し出されます。夏は京都の風物詩「川床」を愉しむことも。地元京都の食材をふんだんに取り入れたフレンチレストランも人気です。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

実績

北野異人館旧レイン邸：伝統建造物群保存地区

Restaurant　Party

１９００年、神戸は北野に居留した外国人のために建てられたレイン邸は、異人館としては比較的初期のものです。ヴィクトリアン様式の洋館ですが日本の伝統建築技法も採用されオリエンタルな印象が漂います。１９８０年に重要伝統建築物保存地区に指定されたこの施設は、ウエディングのみ利用可能で一般非公開でしたが、現在はレイン邸ならではの優美なフランス料理を提供するレストランとしても利用可能です。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

NIPPONIA事業

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

NIPPONIA

ＮＩＰＰＯＮＩＡとは

伝統的建築物ホテルチェーン、またはネットワーク化

ニッポニアとは価値ある歴史的建造物を再生し活用することで、建物を後世に継承するだけでなく、地域の活性化を図る宿泊ブランドの総称です。現在そのフラッグシップとして2015年10月にオープンした「篠山城下町ホテルＮＩＰＰＯＮＩＡ」をはじめ、既存施設では「竹田城 城下町ホテルＥＮ」「オーベルジュ豊岡」などＮＩＰＰＰＯＮＩＡとして運営するものです。今後は全国的にこの展開を広げ、2020年には全国50施設を目指し、また弊社が運営する施設以外でも同様の取り組みをしている施設にＮＩＰＰＯＮＩＡブランドを適用し、価値ある活動を拡大していくものです。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

歴史地区再生による多様な文化クラスターと広域観光圏の形成

候補地区：多数

大屋大杉（養父市）

集落丸山（篠山市）

豊岡1925（豊岡中心市街地）

旧木村酒造場EN（竹田城下町）

篠山城下町ホテル

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

地域資産活用評議会

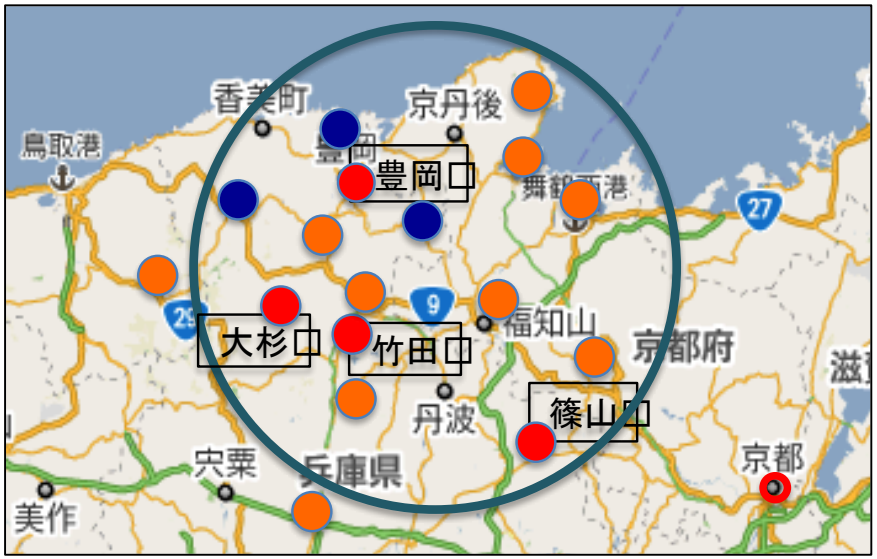
＜地域づくり戦略＞

■ 歴史地区の再生
・内発型産業（建築、食、観光等）の創出
・ＵＩターンの促進、創造人材の育成
・美しい「空間」と豊かな「暮らし」の実現
・多様な文化クラスターと国際的な
　広域観光圏の形成

■ NIPPONIA
①「歴史建築」に宿泊し、
②地場の「食」を味わい、
③地域の「暮らし」を体感する
　ツーリズム事業を展開

[実績]
・集落丸山（篠山市）
・篠山城下町（篠山市）
・旧木村酒造場EN（朝来市）
・豊岡1925（豊岡市）
・大屋大杉（養父市）　など

構成員　H29.6現在	
地方公共団体	（但馬）豊岡市、養父市、朝来市 （丹波）篠山市
地域金融機関	但馬信用金庫 中兵庫信用金庫
中間組織	一般社団法人ノオト　【事務局】
民間企業	バリューマネジメント株式会社 シナジーマーケティング株式会社 株式会社 神戸新聞社 株式会社 乃村工藝社 株式会社 VILLAGE INC 株式会社 NOTE



© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：NIPPONIAブランドフラッグシップ

篠山城下町ホテル NIPPONIA

約400年の歴史を持つ篠山城は、兵庫県篠山市の中心に位置する城跡で、国の史跡に指定されています。篠山城下町ホテルNIPPONIAは、この篠山城を含む城下町全体を「ひとつのホテル」と見立てる構想です。城下町に点在して残されている古民家を、歴史性を尊重しながら客室・飲食店・店舗として再生し、篠山の文化や歴史を実感できる宿泊施設の創造を目指しています。
時間を重ねた歴史ある客室、丹波篠山をはじめとした地域の豊かな食材をふんだんに使った本格フレンチ、既存の歴史施設・飲食店・店舗等と連携した歴史的城下町のまち歩きアクティビティなど、「歴史ある街に、とけこむように泊まる」新しいスタイルの宿泊施設です。

篠山城下町

篠山城跡

美観地区・河原町

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

街全体に点在する、古民家再生５棟の施設

篠山城の城下町全体を「ひとつのホテル」と見立て、築100年超の古民家を含む５棟を、宿泊施設、飲食店等として改装した宿泊施設であるホテルＮＩＰＰＯＮＩＡは2015年１０月時点で４棟の古民家を再生し、宿泊施設としてオープンしました。宿泊棟は、築100年を超える明治時代のものから昭和のものまで、歴史的に価値の高い建物が中心です。土地、そして建物の歴史性を尊重しながら、地域で暮らすことの豊かさを実現できる「場」として、土地に、歴史に、街に、溶けこむように過ごす体験をご提供します。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

フロント、ダイニングを有するホテルの玄関口

ONAE棟

城下町西町の旧山陰街道沿いに位置する、明治期に建てられた元銀行経営者の旧住居です。主屋、離れ、土蔵、庭園が残っており、庭園にはその昔に篠山城の見張り台として使われていたとされているエノキの大木がシンボルツリーとして佇んでいます。建物は、篠山城下町の町屋の特徴である下屋（主屋から差し出してつくられた小屋根）を有し、その高さは周囲の建物と合わせて連続し、連続したまち並みを形成しています。また、むし小窓や荒格子・細格子、摺り上げ大戸など、篠山城下のデザイン要素で構成されているが、一部洋風のガラス戸があるなどモダンな印象が特徴的です。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

春日神社にほど近い、元も古い宿泊棟

SAWASIRO棟

この建物は、春日神社付近に位置する西町に位置する、茶屋を営む店舗兼住宅でした。創建は江戸後期とされ、篠山城下町ホテルNIPPONIAの4棟の中で最も古い建物となります。吹き抜けた土間は開放的ながらも、当時からの梁などを見ることでき、その歴史と風情を感じることができます。厨子（ツシ）二階に位置する部屋からは、眼下に春日神社を望むことができ祭礼時の山車を見ることができます。中央付近に位置する部屋では、昔の座敷を改装した最も格式の高い部屋が。また、昔の姿を残したお風呂をそのまま利用することができたりと、各部屋の保存状態もよく古民家宿泊ならではの歴史の趣を楽しむことができる宿です。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

篠山伝建地区にあるラグジュアリーな客室を有する

NOZI棟

この建物は、国の伝統的建造物群保存地区（伝建地区）に指定された河原町の一角にあります。創建は明治前期とされ、長屋として建築されたとされています。篠山の長屋には珍しく京都の町家に多く見られる平入り厨子（ツシ）を屋根に持つ、間口が狭く奥行きが深い敷地・建物の形状は、創建当時の趣を良く残しています。
街道に面した母屋からは、特徴的でもある格子越しの情景を楽しむことができます。扉を開ければ城下町（国に伝統的建造物群保存地区に指定された河原町）にすぐに出かけることのできる部屋と、昔の姿を色濃く残すことができた、土壁や土間、そして宿泊時に使用できる五右衛門風呂を持つ、奥に位置する離れと、古民家ならではの趣と街を愉しむことのできる宿です。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

一軒貸し切りの別荘タイプ

SION棟

伝建地区に指定された河原町付近に位置する建物です。もとは別荘として利用されていた建物で、その後改装されたこともあり、現代風の外観ながらも、どこか実家に帰ったような気持ちにさせてくれます。また付近には篠山稲荷や公園があり、気ままな散策から街歩きまで、街を愉しむためことのできる建物です。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

デザイナー喜多俊之氏プロデュースのハイセンス空間

SHOUZI-AN棟

部屋の三方を障子が囲み、和紙を通したやさしい光と高い天井の梁が主役の客室。約40年に渡り日本の伝統産業を支える職人たちとコラボレーションしてきた喜多氏が、客室内のインテリアを全てプロデュース。何世代もの職人が紡いできた真の日本クオリティと、のどかな自然の恵みとの一体感を体感できます。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

事例：篠山城下町ホテル NIPPONIA

「篠山を食べる」

食は地域を表現する文化であり、食材のポテンシャルを最大限引き出す
ブランド食材の宝庫だからこそ、地産地消にこだわる

篠山は日本海や但馬の食材豊かなエリア。施設は宿泊のみではなく、地域の方々にもご利用いただけるよう、レストランを一般開放しています。お愉しみいただく料理は、地域の食文化を体験いただくために、地元で採れた新鮮で美味な食材をふんだんに使った地産地消がベースです。これはNIPPONIAの料理の基本的な考え方で、土地に根ざした優しい味わい、自然の生命力をいただく"テロワール・エ・ナチュール"をテーマにしています。それら素材をフレンチの技法を用い、食材のおいしさを最大限に生かした創作力あふれるお料理の数々をお愉しみいただけます。

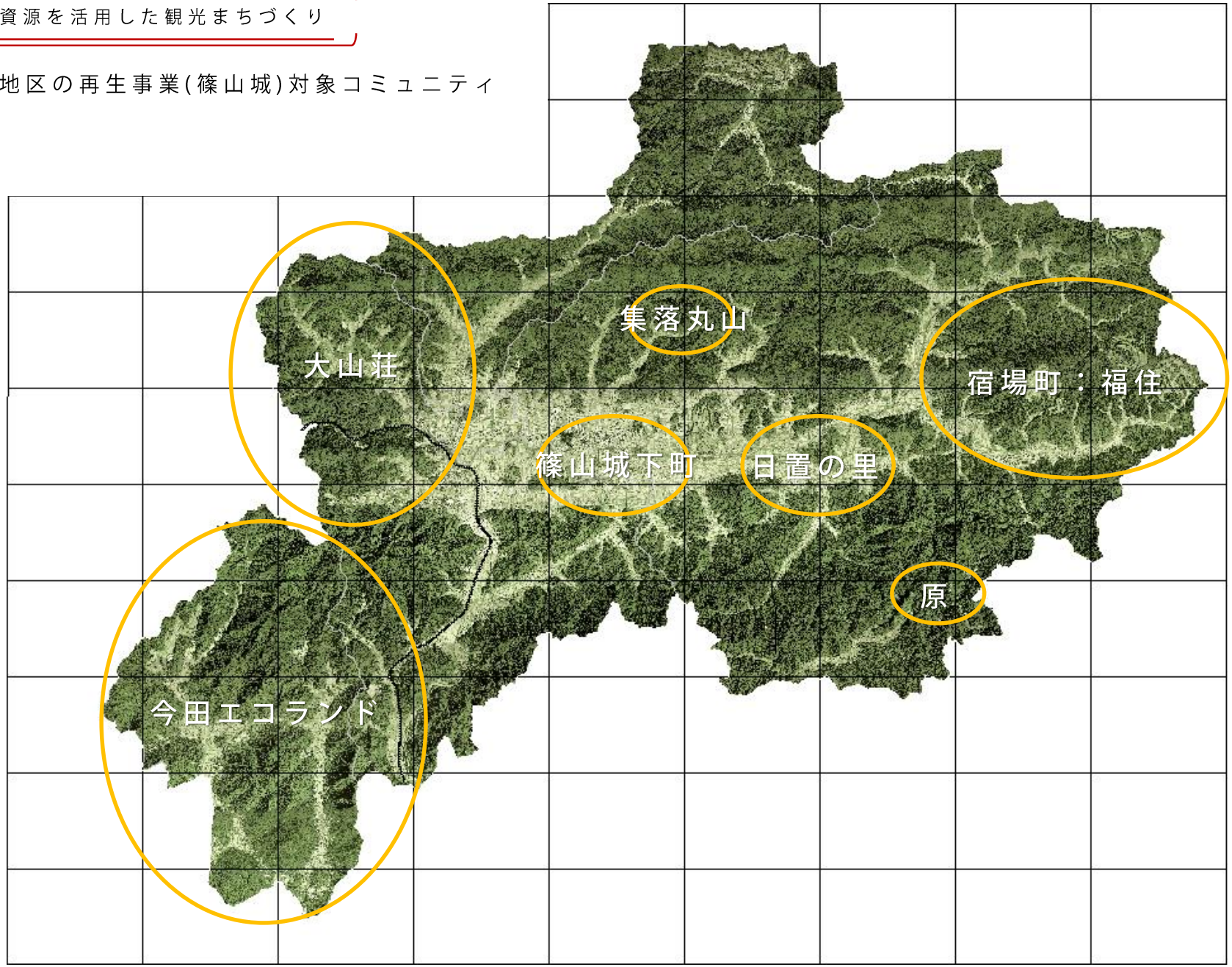
料理をプロデュースするのは関西フレンチの巨匠で、バリューマネジメント株式会社の総料理長・石井之悠。この土地がはぐくんだ素材を最高の状態で顧客に提供します。

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.

歴史地区の再生事例：篠山城下町ホテル構想

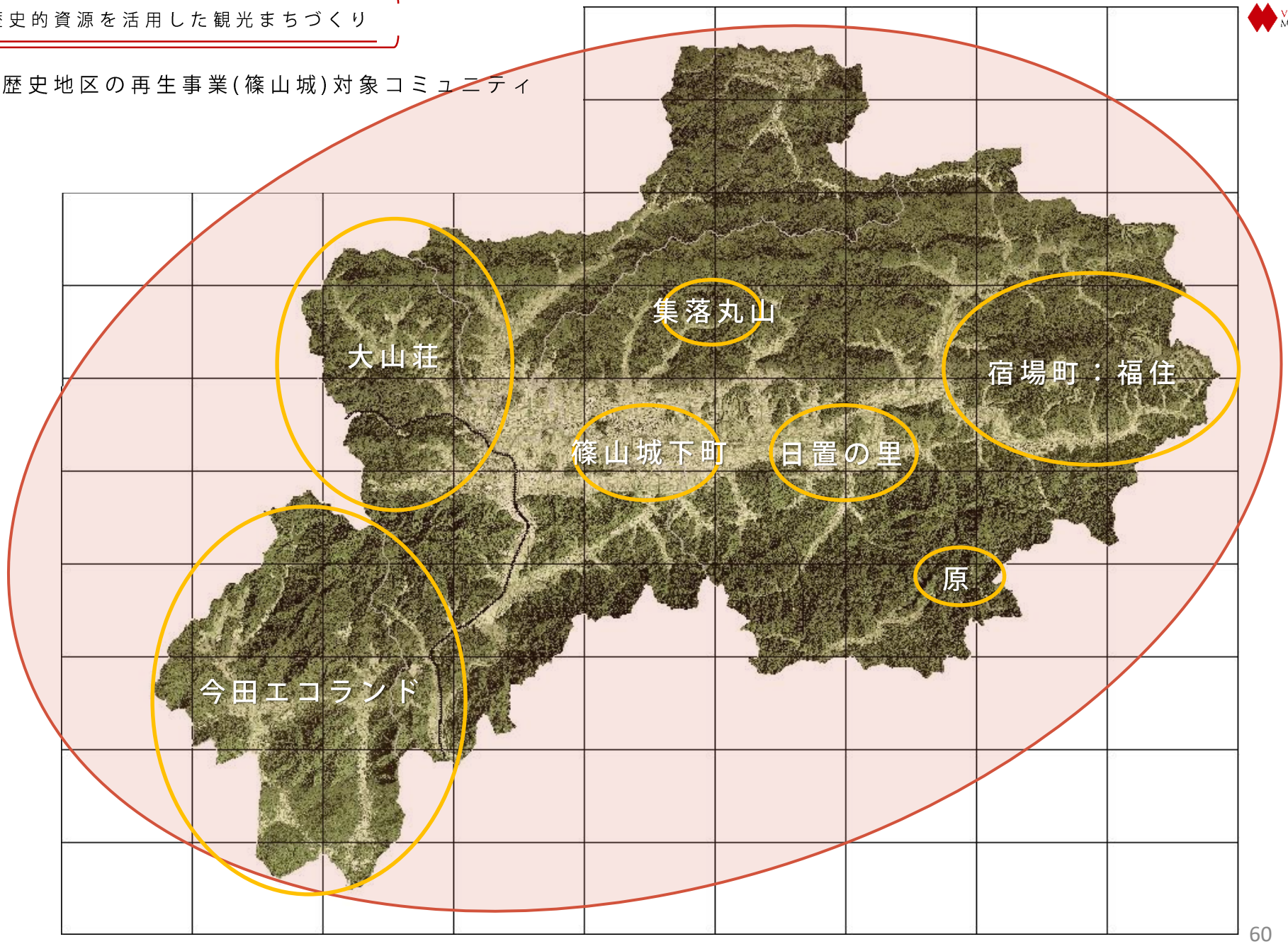
© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

歴史地区の再生事業(篠山城)対象コミュニティ



© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

歴史地区の再生事業(篠山城)対象コミュニティ



© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

NIPPONIA事業

「NIPPONIA」伝統的建築物ホテルチェーンまたはネットワーク化

NIPPONIA

ニッポニアとは価値ある歴史的建造物を再生し活用することで、建物を後世に継承するだけでなく、地域の活性化を図る宿泊ブランドの総称です。現在そのフラッグシップとして2015年10月にオープンした「篠山城下町ホテルNIPPONIA」をはじめ、既存施設では「竹田城 城下町ホテルEN」「オーベルジュ豊岡」などNIPPPONIAとして運営するものです。今後は全国的にこの展開を広げ、2020年には全国50施設を目指し、また弊社が運営する施設以外でも同様の取り組みをしている施設にNIPPONIAブランドを適用し、価値ある活動を拡大していくものです。

国内外の旅行客

情報発信

予約観光利用

歴史築観光プラットフォーム

観光情報
着地型観光ツアー情報

多言語コールセンター

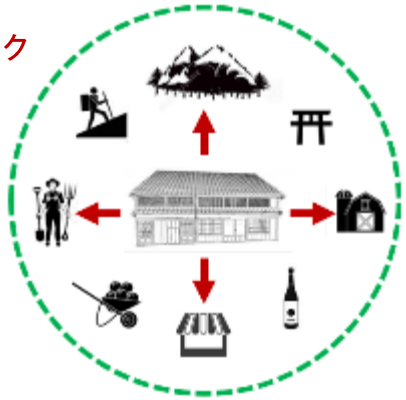
予約システム

店舗情報・ＰＲ

ＮＩＰＰＯＮＩＡの
メディア化・ブランド化

ネットワーク

・伝統建築物
・食文化
・日本の暮らし
・地域資源
　など



NIPPONIA

① 認証店にはエンブレムが設置される。
② 認証ホテルガイドブックへの掲載（年１回）
③ NIPPONIAファンクラブ（会員化）

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

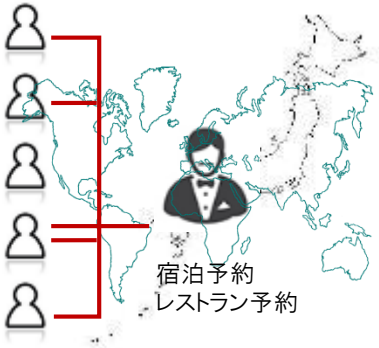
NIPPONIA事業

NIPPONIAプラットフォーム機能

ブランディングプロモーション

■施設コンセプト構築
地域の歴史や文化的背景に沿った施設コンセプトの構築。
・コンセプトに沿ったコンテンツを提案
・備品、アメニティ
・メニュー・ドリンクの開発
■情報発信
・公式サイトの運営、等
■集客プロモーション
・メディア戦略
・集客・総客

国内エージェント・インターネット



施設運営おける的業務

NIPPONIA

■本部組織開発
・本部スタッフの採用及び教育
・本部組織オペレーション開発
■本部総合受付窓口

【コンシェルジュ】
・多言語対応
・リコンファーム
・各施設情報案内
・Q&A対応
・顧客ヒアリング
・パンフ送付

【予約システム】
・予約受付
・顧客情報収集
・在庫管理
・リコンファーム

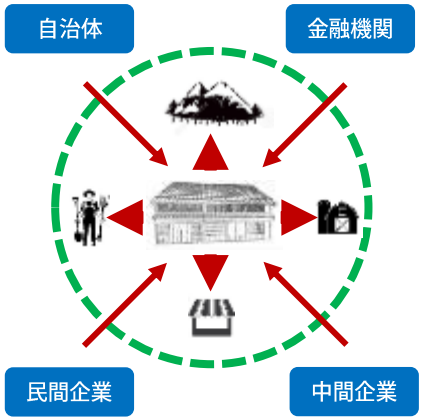
■レピュテーションマネジメント
・評判向上の戦略的な取り組み

▼

顧客管理システム
データベース
CRM

宿泊及びレストラン利用顧客をNIPPONIA顧客DBに蓄積し、CRMを実施。リピート利用促進と同時に、体験者レポート、NIPPONIAの過ごし方をメール、SNSを活用。

施設開発・推進



城下町、宿場町、陶器町、鉱山町、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、地区の町づくりマスタープランを作成する。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、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。

プロモーション

新規施設OPEN：顧客DBへ新規施設OPENを告知。特別予約枠を設定。

© copyright 2017, Value Management co. ltd. All rights reserved.

NIPPONIA事業

NIPPONIAブランドとして
２００エリアに展開

**連携協定によるNIPPONIA
プロジェクトの加速**

ＪＲ西日本と歴史的建築物活用に
よる地域活性化に向けた協定を締結

© copyright 2017, Value Management co. ,ltd. All rights reserved.