

# Blue Sky Associates + Seizan-sou Project

～千倉町に子供たちの笑い声を呼び戻す～



株式会社ブルー・スカイ・アソシエイツ  
代表取締役 金子 岳人



# 会社概要

- ◆ 会社名 株式会社ブルー・スカイ・アソシエイツ
- ◆ 所在地 東京都港区赤坂2-11-13 COMMON Akasaka 8F
- ◆ 資本金 5,000万円
- ◆ 代表者 金子岳人
- ◆ 業務内容 金融アドバイザー事業、不動産コンサルティング事業、投資事業
- ◆ 認可・登録 宅地建物取引業 東京都知事（2）第95547号  
金融商品取引業 関東財務局（金商）第2834号  
（第二種金融商品取引業、投資助言・代理業）
- ◆ 所属団体 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会
- ◆ 顧問先 TMI総合法律事務所（成本治男氏）  
KPMG税理士法人（半田太一氏）
- ◆ 取引銀行 みずほ銀行、三井住友銀行、横浜銀行、東日本銀行、日本政策金融公庫
- ◆ 取引先 国内外投資ファンド、証券会社、サービサー、コンサルティング会社、事業会社他多数
- ◆ 会社HP <https://bluesky-as.com/>



# 子会社概要

- ◆会社名 株式会社エヴァーブルースカイ
- ◆所在地 東京都港区赤坂2-11-13 COMMON Akasaka 8F
- ◆資本金 1,000万円
- ◆代表者 金子岳人
- ◆業務内容 ホテル、旅館その他宿泊施設の経営、運営並びに管理等
- ◆運営施設 The Canvas Hayama Park
- ◆取引銀行 みずほ銀行、三井住友銀行、東日本銀行
- ◆会社HP <https://bluesky-as.com/>



# 企業理念

【ブルー・スカイ・アソシエイツ】

マーケットの変化に柔軟に対応し、自らも変化・成長することで、  
常に高い付加価値を創造し提供し続けること

【エヴァーブルースカイ】

施設運営を通じて地方との架け橋になり、お客様と地域を笑顔にすること  
関わる地域と宿泊者をつなぐ持続可能なプラットフォームを作ること

# 代表者プロフィール

金子岳人

2012年10月当社創業 代表取締役

野村證券等を経て国内外の投資ファンドにて10年弱の経験をもつ。パシフィックマネジメントではアクイジション担当として私募ファンドの組成やJ-REITの上場に貢献。2007年よりエートス・ジャパン・エルエルシーにてヴァイスプレジデントとしてソーシングおよびディスポジションを担当し、金融・不動産業界への深いリレーションを構築。ジェイ・ウィル・パートナーズではディレクターとして地銀をカバレッジ、運用する企業再生ファンド向けのソーシングを担当。

2012年当社創業後は、不動産や再生可能エネルギーファンドのリレーションを強化し、J-REIT、機関投資家向けに実績を積み上げる。ファンド向けビジネスの強化を図る一方で、宿泊施設の運営事業およびコインランドリー事業をローンチさせ、事業者としても地方創生を積極的に推進。アパレル企業の社外取締役を兼務。

現在、葉山にて複数のヴィラから成るThe Canvas Hayama Parkを運営するほか、母校である国立の小学校保養所を買取り、コンバージョンの上、2019年8月ちくらつなぐホテルとして開業した。

信条： 一日一生

家族： 妻、息子2人

趣味： ジム、マラソン、スキューバダイビング、旅行、犬の散歩

生年月日・血液型：1976年2月22日生まれ・O型

# 今、地方は面白い

- ◆今、地方では、自治体あるいは複数の地域の共同体による独自の取り組みと観光立国を背景とする観光客の誘致合戦が始まっている。
- ◆当然、行政の力は大きいですが、民間企業の持つノウハウやアイデア、資金を積極的に活用すべきである。
- ◆ファイナンスについても、REVICの地方創生ファンドを含め、選択肢は広がっているといえる。地銀によっては、地方創生、地域活性化の部署があり、地方創生に資する案件に対しては積極的な検討がなされている。
- ◆政策やLCCの拡大に伴い、インバウンドは今後地方に広がりを見せると考えられる。
- ◆地方には眠る資産があるが、それに気づけていないケースも多い。古民家活用と再生は、そのよい例といえる。
- ◆費用対効果を考えると地方創生に対して大企業は動きづらい。よって、中小企業や地元企業との連携が必要となってくる。

# ライフスタイルの変化を掴む

- ◆シェアリングエコノミーの潮流に乗る（Air bnbが世界でこれだけ受け入れられている）
- ◆インスタ映えを求めて人が動く（これもシェアの1つ）
- ◆男性の育児参加が進む
- ◆経済的にも余裕のあるアクティブシニアの増加
- ◆銀行が副業を認める時代、働き方の柔軟性が増していく
- ◆豊かさ・質に対する考え方の変化（お金はかけるべきところにかける、取捨選択が進む）
- ◆表面的なラグジュアリー（見栄）から本質への回帰
- ◆二拠点居住/週末別荘



# BSAの目指すもの

- ◆ベースは東京に置きながら、地方との架け橋を目指す。東京には金、情報、人が集中しているため。特に我々は資金の近くにいる必要があると考えている。
- ◆地方では磨けば光る原石を見つけ、その地域唯一無二を作る。その資産を宿泊施設運営という事業を通じて再生（場合によっては開発）させていく。きちんとストーリーが描ける案件を対象として選定する。
- ◆単なる不動産再生はしない。その街に根ざし、人々が回遊する仕組みを作ることで街も潤うと考えており、そのためのハブを作る。地域を面で再生させるため、地域との協業が不可欠。仕掛けていく千倉では、ソフトコンテンツも含めて作り込んでいく。
- ◆一見効率よくは見えるが、地方の大きな箱ものは基本的にやらない。持続可能な規模感で、運営施設をハブに地域として底上げ、活性化していく。周辺施設とは、競合ではなく、協業という考え。
- ◆地方の一案件だけでは到底スケールしない。よって、東京でコントロールしながらも複数の地域での案件をスピード感をもって進め、それらをプラットフォーム化していく。仕掛けていく宿泊施設のメインターゲットは東京在住の家族。そして、施設によってはインバウンド。
- ◆その地域ごとに事業パートナー、提携先、支援者を作り、自社のB/Sにはこだわらない（むしろB/Sはそこまで使えない）。当社と事業のクレジットを補完するため、戦略的にクレジットの高い事業パートナーを選定している。



# どこで差別化するのか

- ◆ 地方の大箱は低価格での再生か高価格帯維持かどちらか
- ◆ 雑誌LEON的な宿泊施設（高価格、中小規模、しっぽり隠れ家系）は、実はけっこうある、超高価格帯はやらない
- ◆ マーケットのボリュームゾーンは10,000円台/人、このゾーンが対象
- ◆ メインターゲットは東京のファミリー
- ◆ 多くの宿泊施設はインバウンドで稼ごうとしているが、地域にもよるものの $+\alpha$ で考える
- ◆ ストーリーがあるもの、その地域で資産足り得る不動産を対象として選定する
- ◆ 対象は全国
- ◆ 地方の大箱はやらない、部屋数にして～30部屋くらいまでの比較的小規模な施設をターゲットとする

## 仕掛ける施設の指向性



# 青山荘再生PJ



- 所在地：千葉県南房総市千倉町北朝夷2967
- 土地面積：6374.71m<sup>2</sup>
- 立地：保安林を挟み、海、南千倉サーフスポットすぐ

# Location



# 南房総市Data

- ◆平成30年11月の人口は39,000人を切っている。全域過疎地域に指定されている。
- ◆2006年に6町1村合併により南房総市が誕生した。
- ◆東京から約100km、1時間半程度、千倉町は約110km、2時間弱の距離。
- ◆人口構成をみると、生産年齢人口：47.1%でワースト2、老年人口：44.2%でワースト3に入る。シニアが多く、働き手が少ないといえる。
- ◆学校の統廃合が進んでおり、廃校が増えている。一方で、廃校再生プロジェクトも進められており、保田小学校は道の駅として再生、シラハマ校舎は良品計画も関与して、校舎はレストラン、宿泊施設も含めての再生を遂げている。平群小学校はNPO南房総リパブリックが市と協力して活性化を推進しており、サイクルツーリズム協会のベースともなっている。
- ◆道の駅の登録は日本一。とみうら枇杷倶楽部は、全国モデル道の駅になっている。
- ◆酪農発祥の地、関東では唯一和田町に捕鯨基地がある。



# Story

かつて国立小学校の保養所として長く愛され、親しまれてきた青山荘。

この場所には、いつも子供たちの笑顔と笑い声があった。

竣工時には千倉町の小学生が学芸大学附属世田谷小学校の生徒たちを駅まで迎えに来て、一緒に青山荘で交流を深めたという。地域との繋がりも深かった。

今でも卒業生の多くは、いい思い出の中に青山荘がある。

東日本大震災後に閉鎖され、月日が経過した。そしていま、卒業生たちのアイデアによって、この施設がもう一度生まれ変わろうとしている。

2020年から大きく変わろうとしている「学び」に着目。知識を与えるのではなく、自ら関わり、生み出すことを大切にする、実体験を通じて子供たちが楽しいと感じる「学びのある宿泊施設」として。

もと国立小学校の保養所という歴史を受け継ぎながら、訪れる家族と地域をつなぐべく、青山荘は再生に向けて動き始めている。

青山荘に世代を超えて親子が集い、千倉町に子供たちの笑い声が戻り、地域との協業・協働により地域の活性化にも貢献できる施設を目指している。



# Mission

青山荘を再生させて千倉町に子供たちの笑い声を呼び戻す  
世代を超えて人々が集える地域のハブとなる施設を創る

# Concept

## ソフト： 地域に触れる 体験プログラム

千倉という町の歴史や文化を全方位的に楽しむ。  
千倉に住む人だからこそ知っている知識や経験に触れる。  
地元の人たちと、地域の自然と一緒に楽しむ。  
この街でしか出来ない実体験を。

&

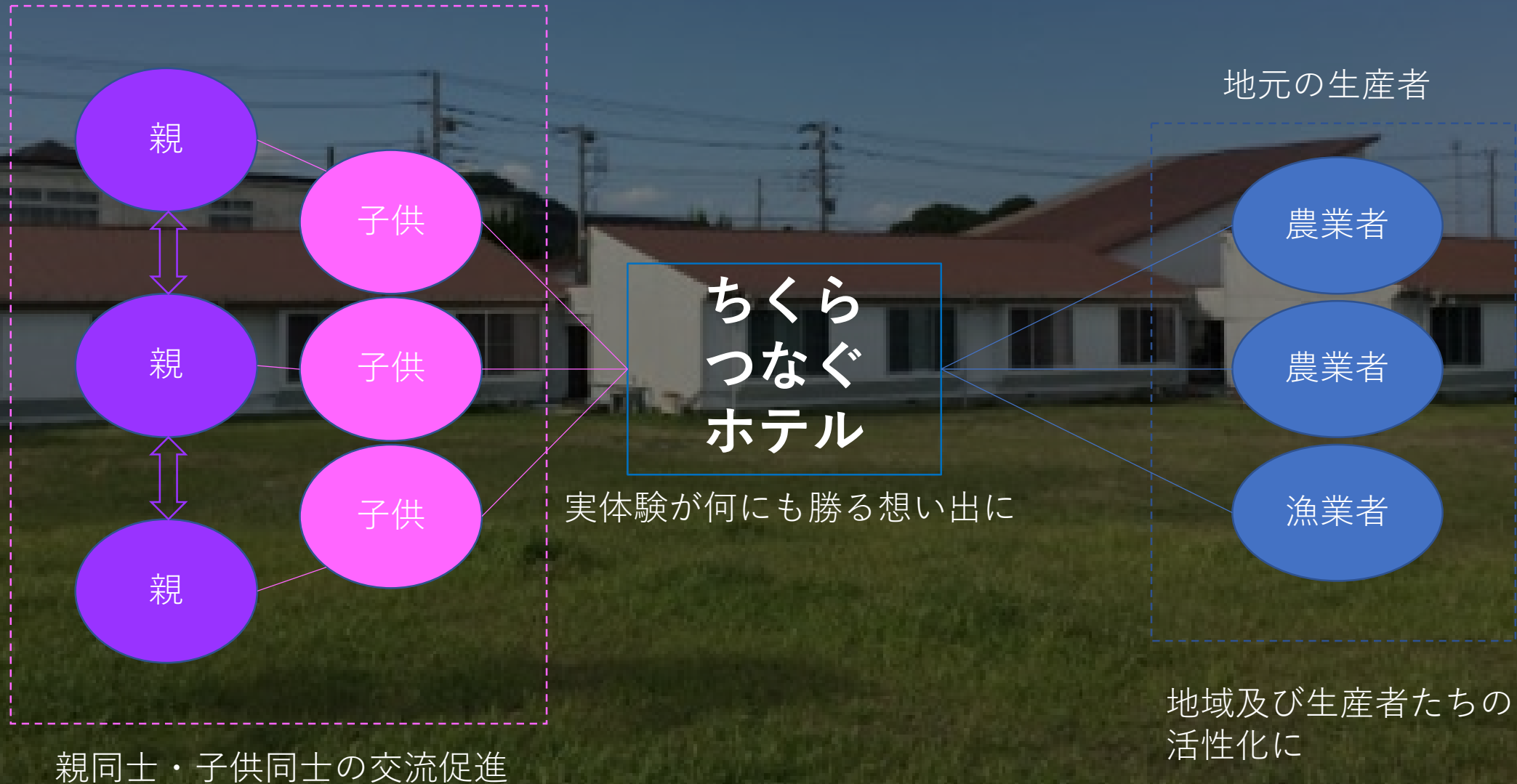
## ハード： 小学校保養所を ホテルとして再生

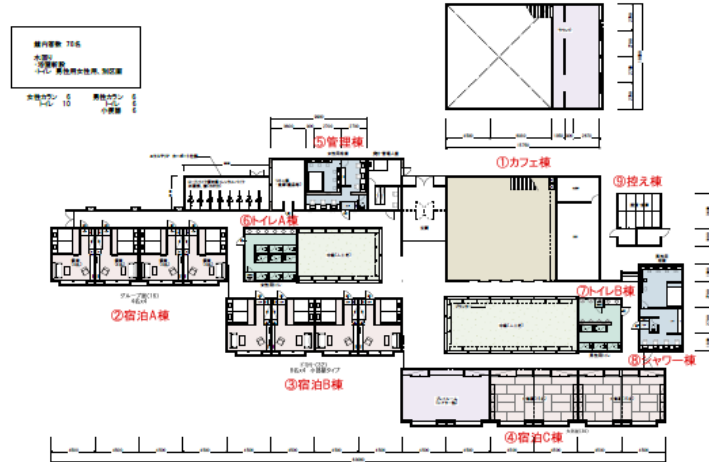
フルサービスでなく自ら主体的に楽しむ施設。  
カフェ棟やキャンプファイヤーには宿泊者だけでなく、  
地域の人たちも受入れ、コミュニケーションの場に。  
普通のホテルにはない宿泊体験が、ここにはある。

一人ではなく、地域の人々と連携してこそ学べることを、  
そして、自ら居心地の良さや楽しさを主体的に作っていく。



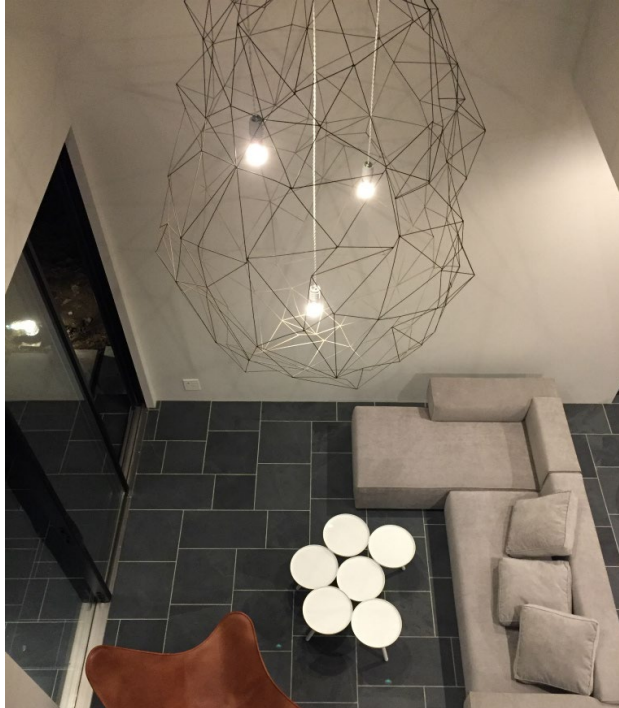
# Platform





Plan





## The Canvas Hayama Park

- ◆神奈川県三浦郡葉山町下山口1969番
- ◆敷地：433.08㎡
- ◆3棟のヴィラからなる宿泊特化型の簡易宿所
- ◆Akatsuki、Unkai、Minamoと趣向の異なる3棟は、各棟5人まで宿泊可能



# The Canvas Hayama Park

- ◆「葉山公園を庭に豊かな自然に包まれる」をコンセプトに2016年11月にオープン
- ◆宿泊に特化、飲食やアクティビティは葉山町の周辺施設と連携することで、街への観光客の回遊を実現。
- ◆葉山の暮らしを垣間見る、暮らすように滞在するをキーとする施設としてはそのはしり。一休.comのバケーションレンタルサイトにはDay1より掲載。
- ◆現在まで複数の媒体、ネット、メディアを通じて顧客を獲得し、Web marketing、法人営業を強化し、更なる底上げを図っている。

The logo for Blue Sky Associates features a large, dark blue stylized letter 'B' on the left. To its right, the words 'BLUE SKY' are written in a large, dark blue serif font, with 'ASSOCIATES' in a smaller, dark blue serif font directly below them. A light blue, hand-drawn style swoosh underline is positioned beneath the 'ASSOCIATES' text.

# BLUE SKY ASSOCIATES

青山荘の再生PJを地方創生における  
1つのモデルケースと考えています。  
引き続き地方創生に注力していきますので、  
ご指導ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。