

白馬村での長期滞在型のインバウンド需要対応で培ったノウハウを長野県全域に波及し、地元企業として受け入れ体制を整えることで、観光産業発展・地域経済の地産地消に貢献したい。

## 長期成長ビジョン（目指す姿・ビジネスモデル）

- 白馬で培った長期滞在型コンドミニアムの運営ノウハウを活かし、長野県全域への展開を進め、大規模な投資を加速する。
- 特に松本市エリアは松本城や上高地、塩尻市エリアは奈良井宿といったインバウンド向けの魅力的な観光資源が豊富で、高い成長ポテンシャルを有している。
- 長期滞在型コンドミニウムは、既存の短期滞在型宿泊施設とはターゲットが異なるため競合せず、むしろ相乗効果によって観光客の滞在期間を延ばし、観光消費額の増加や地域のポテンシャル向上に寄与していきたい。
- インバウンド観光市場が急速に拡大する中、受け入れ体制の整備は重要な課題となっている。このような背景を踏まえ、2029年度までに長期滞在型の高級コンドミニウムを長野県内に新たに5棟建設する計画を進める。

## 会社全体の売上成長目標（～2029年度）

- 売上高成長率19.0%（年平均成長率）
- 売上高増加額52.9億円（直近事業年度比285%）

注）直近期～事業化報告最終年度のコンソーシアム合算で記載

## 会社全体の賃上げ目標

（直近事業年度～基準年度）

- さくら不動産(株)-0.53%
- The Hakuba Company(株)+1.02%  
（基準年度～事業化報告3年目）
- コンソーシアム合計+7.8%

注）従業員1人あたり給与支給額の年平均成長率を記載  
コンソーシアム合算で記載、直近事業年度～基準年度は2名の従業員から役員への登用の影響で一部マイナス表示となっている。

## 外発的動機

### ①インバウンド観光市場の拡大

- インバウンド観光市場は今後大幅な成長が見込まれており、特に白馬村においては今後更なる成長が期待できるエリアと見込んでいる。この需要を取り込みつつ、長野県全域における需要も取り込んでいきたい。

### ②持続可能な観光地づくり、駅前開発の必要性

- 白馬村で長年事業を営んできた地元企業として地域のポテンシャルを引き上げていくことや持続可能な観光地づくりが期待されている。
- 白馬駅前には再開発が進んでおらず、地元企業として取り組みたい他、沿線利用の促進や観光客の受入体制整備は地域を挙げての課題となっている。

## 内発的動機

### ①長野県や白馬村の活性化に貢献したいという思い

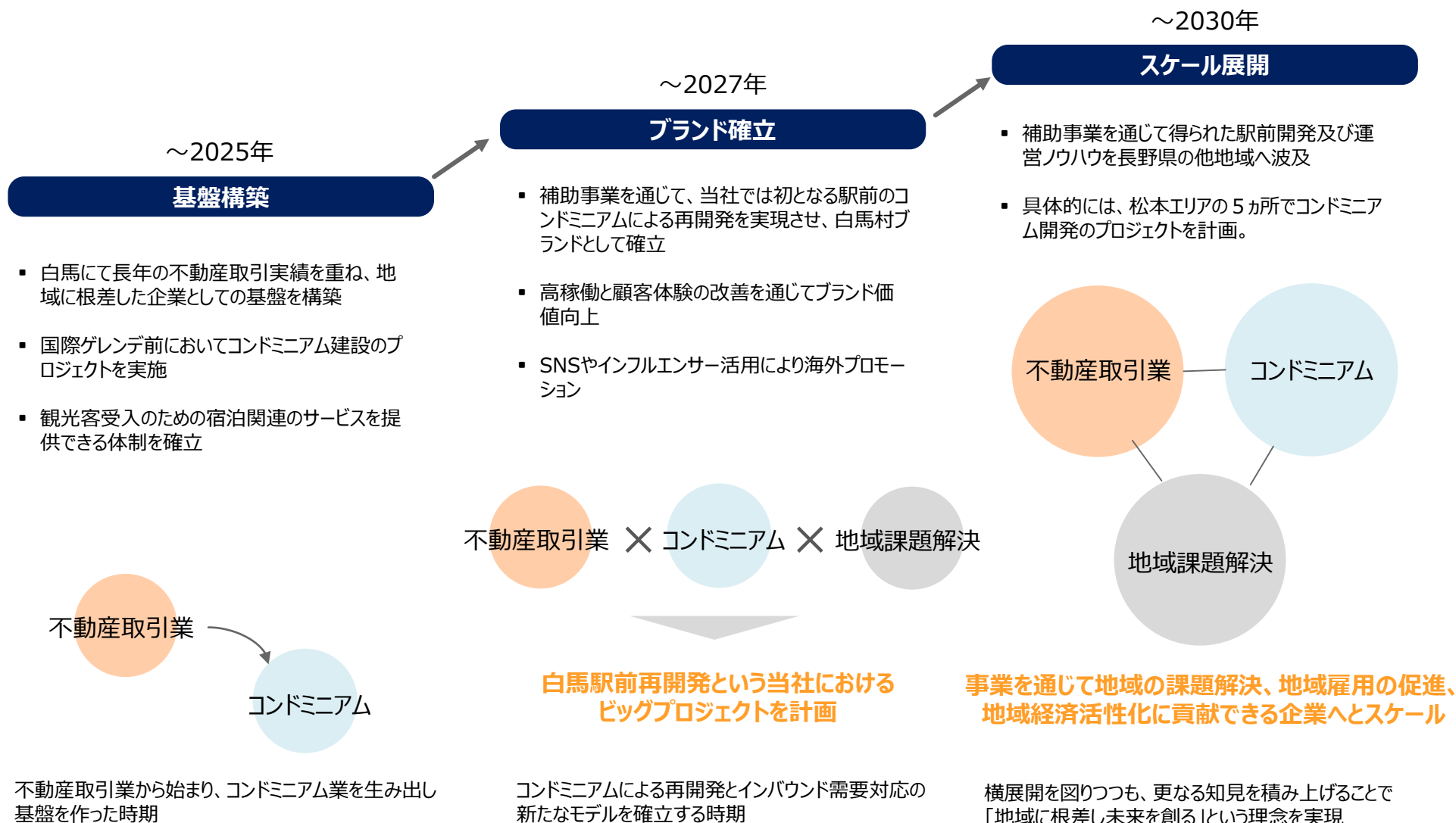
- 不動産や宿泊といった当社ができる事業を通して、生まれ育った長野県や白馬村に事業を通して貢献したいという思い。
- 白馬村のポテンシャルを活かしたスキー場での「地元資本による高級コンドミニウム」は成功実績がある。

### ②賃上げや更なる大規模投資の契機としたい

- 補助事業を通じて白馬村でのブランドイメージを確立し、長野県内全域での大規模投資にステップアップしたい。
- また、地域に貢献したいという人材採用を強化し、大幅な賃上げにもチャレンジする契機としたい。

「地域に根差し未来を創る」

国内外の富裕層を惹きつける独自のコンドミニアム・ブランドを確立。地元企業との連携による成長モデルを展開。



2.補助事業の概要

白馬駅前再開発を長期滞在型コンドミニアム建設という形で地元企業が担うことで、インバウンド需要の取り込みを実現。駅前利便性向上、景観への配慮、地域に経済波及効果が広がる事業運営を目指す。

補助事業の  
背景・目的

- 白馬駅周辺における長期滞在型施設の整備を起点とし、インバウンド観光における地域共生型宿泊の先進モデルとして、今後の長野県全体への横展開を視野に入れた取組である。

事業費  
(補助額)

11億円  
(2.7億円)

設備投資の  
内容

さくら不動産(株) (幹事企業)  
主な役割：不動産開発、プロパティマネジメント、地域連携、バックオフィス

- 長期滞在型コンドミニアム（14億円）11室＋店舗＋事務所  
(敷地面積2,348㎡、鉄骨造4階建)

↑ ↓

それぞれの得意領域に合った投資を行い、  
高付加価値な長期滞在型コンドミニアムのモデルを構築

The Hakuba Company(株) (コンソーシアム参画企業)  
主な役割：コンドミニアム運営、人材教育、DX推進

- バイリンガルAIコンシェルジュ、AIによるパーソナライズ観光レコメンド構築、デジタル観光マップアプリ（1億円）
- AI自動チェックイン機、清掃ロボット（0.1億円）

目標値	項目	コンソーシアム合計		さくら不動産(株)		The Hakuba Company(株)	
		2026年度 (基準年度)	2029年度 (基準年度＋3年後)	2026年度 (基準年度)	2029年度 (基準年度＋3年後)	2026年度 (基準年度)	2029年度 (基準年度＋3年後)
	労働生産性 (単位：万円/人)	583万円/人	1049万円/人 (年平均上昇率＋21.1%)	776万円/人	1661万円/人 (年平均上昇率＋28.8%)	400万円/人	772万円/人 (年平均上昇率＋24.5%)
	従業員1人あたり給与支給総額 (単位：万円/人)	568万円/人	712万円/人 (年平均上昇率＋7.8%)	690万円/人	918万円/人 (年平均上昇率＋10.0%)	475万円	632万円/人 (年平均上昇率＋10.0%)
	役員1人あたり給与支給総額 (単位：万円/人)	-	- (年平均上昇率＋5.0%)	-	- (年平均上昇率＋5.0%)	-	-
	補助事業に係る従業員数 (単位：人)	30人	61人	13人	17人	17人	44人

さくら不動産(株)は、拡大する需要を捉えた不動産開発とプロパティマネジメントに注力していく必要があり、運営ノウハウを有するThe Hakuba Companyと連携することで相乗効果を発揮。

### さくら不動産(株)

#### コンソーシアムにおける役割

- 不動産会社として、不動産開発、プロパティマネジメント、地域や行政との連携などの役割を担う

#### 特徴

- 白馬エリアを中心に長年の不動産取引実績や地域のネットワークを有している
- 宅地建物取引士や税理士資格保有者など資格者が多数在籍しており、不動産取引や開発について専門性の高い少数精鋭の組織

#### 課題

- 補助事業を契機にコンドミニアムの横展開を図っていく中で、滞在施設の特にサービス部門に関わる部分は任せていく必要がある。
- 高付加価値な滞在施設を目指しており、高いサービス品質などが求められるため単純な外部委託が困難。

### The Hakuba Company(株)

#### コンソーシアムにおける役割

- 滞在施設の運営、接客サービス人材の採用と育成、運営に関わるDX化などの役割を担う

#### 特徴

- 「暮らすように泊まる」ことをコンセプトにしたリゾートコンドミニウムや貸別荘などの運営実績がある。
- ゲストサービスに精通したメンバーが中心となっており、サービス人材の採用と育成を行っていく体制が整っている。
- DXや新たなサービス企画などソフト面に強みがある。

#### 課題

- 自社のみで不動産開発から運営まで担うことは難しい。
- サービス人材の採用と育成、DXやサービス企画などに特化して対応していくことで高付加価値化を実現させていくことが課題。

コンソーシアムにより、双方の得意な領域に特化することで、補助事業のみならず、長期ビジョンの実現にも寄与



## 2.補助事業の概要

観光客受け入れの玄関口とも言える駅前の利便性を当事業により向上させることが可能となる他、景観にも配慮した白馬村ブランド向上に資する投資を実現

- 補助事業実施場所は、現在のさくら不動産(株)本社を含んでおり、駅前再開発に伴い、建物全般の管理、 Condominium及び店舗管理等を行う事務所を2階部分に設置し、登記上の本社もそこに移転を予定。
- 建物は、鉄骨造4階建て、敷地面積：2,348.0㎡ 建築面積：839.0㎡ 延床面積：2,138.0㎡
- 現在（2025年4月時点）では、白馬駅前にはコンビニエンスストアが無い他、日用品などを購入できる場所も少なく観光客受入において地域課題となっている。また、白馬村は電柱の地中化を進めており景観への配慮も重要である。白馬駅を降りると正面に敷地がある。現在は四角い建物が眺望を阻害しているが、本設計では建築を西側にセットバックし、山岳景観との調和を徹底して検討することで、求められる4階建てのボリュームを収めた設計となっている。
- デザインは、名古屋市立大学の太幡英亮教授（白馬村出身）と連携し、白馬駅周辺のランドスケープデザインと屋根構造を共同研究したものである。
- 1階部分には、物販、コンビニ、カフェなど観光客受入の玄関口として駅前利便性の向上、地域の食材等を提供するカフェなどの入居を予定。2～4階部分が主にCondominium部分となる。

### 建設予定地について



### レイアウトイメージ（1階部分）

