

1棟貸し空き家 リノベゲストハウス

とりたん1班

本日の発表内容

1. 中間発表以降に取り組んだこと
2. 空き家リノベーションの概要と現状
3. 空き家ゲストハウスの概要と現状
4. 鳥取のリノベーションの実例
5. 空き家リノベ・ゲストハウスをする理由
6. 北栄町観光交流課へメールで質問

※11月14日～12月2日

7. インタビュー(質問1、2)
8. インタビュー(質問3)
9. インタビュー(質問4)

※12月5日

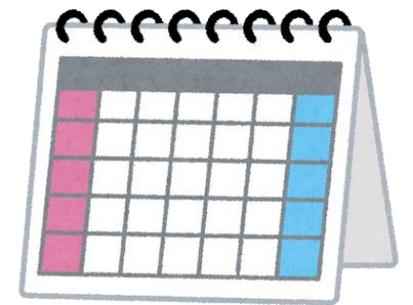
10. たなかそうへインタビュー(質問1)
11. たなかそうへインタビュー(質問2)
12. たなかそうへインタビュー(質問3)

※12月12日

13. 提案とコンセプト内容
14. コンセプトのイメージ
15. コンセプトの参考例(例1)
16. コンセプトの参考例(例2)
17. 提案の内容
18. 北栄町のゲストハウス候補
19. 提案の内容

1. 中間発表以降に取り組んだこと

- 空き家リノベ・空き家ゲストハウスの概要現状を調べる
- 北栄町で空き家の利用が進んでいるのか調べる
- 1棟貸し空き家リノベゲストハウスにする理由を明確化
- 事業のターゲットを明確化
- 一棟貸し空き家リノベハウスのコンセプトを決める
- 北栄町観光交流課にインタビューをする



2. 空き家リノベーションの概要と現状

リノベーションとは？

- 既存の建物に改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上・付加価値を与えること
- 特に構造に関係なく行うことが可能

現状

- 空き家の解体が増加する可能性がある
→リノベーションが減る可能性がある
- 古民家や空き家の活用が議論
→活用することで県外や海外からの居住者や来訪者などの増加の期待できる
観光産業の波及効果の期待

3. 空き家ゲストハウスの概要と現状

ゲストハウスとは？

- 母屋とは別に準備された客人向けの住宅のこと
- 旅行者の利用を主とした安価な宿泊施設を指して使われることが多い

現状

- 倉吉の古民家ゲストハウスは自然豊かで歴史や文化を全面的に売りに出している
- 近畿のゲストハウスは建築当時の面影を残しつつ、豪華な装飾を排除して、既存の素材の良さを活かした魅力あるものに仕上げている
- ゲストハウスでは宿泊許可を取ることが難しいことや火災報知などの設備を導入しなければならないなどの課題がある

参考URL：<https://ja.wikipedia.org/wiki>
https://kominka-kurayoshi.net/_m/
<https://aki-katsu.co.jp/magazine/archives/3147>

4. 鳥取のリノベーションの実例

鳥取市出身の林さん

- 鳥取市河原町の築100年以上の古民家を改修
- 人が住まなくなってから数年の空き家
- 実際に住んでみると改修が必要な箇所が多い

メリット

- 県外からの移住者には空き家に住むときは改修補助金が出る
- 昔の人の技術を実感できた

デメリット

- 補助金を使うと様々な制約がつくことがある
- 空き家の状態が悪いものも多くリノベーションできない場合がある
- 古民家は壁に隙間が多いので、冬が寒くて、虫がたくさん入ってくる

5. 空き家リノベ・ゲストハウスの効果

1. 人口減少・少子高齢化

→ 産業・地域コミュニティの担い手の育成につながる

2. 地域資源の有効活用

→ 空き家を宿泊施設にすることができる



3. 経済効果

→ 少ない投資で利益が見込める
新たな雇用機会を創出できる

6. 北栄町観光交流課へメールで質問



1. どうやって農家さんに「おてつたび」の協力を取り付けたのか

→受け入れてくれそうな事業所に直接声掛け

商工会加盟の事業所に集団説明会

※知らない人を短期間雇うのは事業補の負担が大きいため、なかなか理解を得られないのが現状です

2. 空き家関連の事業、主に改装代や元手はどこからきているのか

→補助金を活用されながら実施されています

北栄町創業支援事業補助金（1／2補助、上限150万、200万）

観光客の心に響く民泊補助金（1／2補助 上限200万）など

3. 外国人に向けての広告の仕方（インターネットなどを活用をしたものなど）

→英語表記の観光パンフレット

町YouTube

宿泊施設のAirbnbなど

※11月14日～12月2日

7.インタビュー

質問

1. ゲストハウスを創業するうえでどのようなことを事前に計画しておくべきか

- 創業計画書を作る

例：動機、ターゲット・コンセプト決め、資金調達方法、金銭面での事業の見通し、など

2. 北栄町でゲストハウスを創業する際に大変なこと

- 交通手段(法律的にオーナーが宿泊者を送迎することは基本的にできない)
- PR(県外や海外への事業の知名度を上げることが難しい)
- 宿泊施設を賃貸で運営するのか購入して運営するのか(運営方針に大きな違いが出てくる)
- 飲食物は扱わないほうが良い(飲食店としての許可が必要になるため)

※12月5日

協力して下さった方々：岩見さん（北栄町商工会）、小林さん（観光交流課）、松本さん（産業振興課）

8.インタビュー

3. 創業支援の具体的な内容



町内での創業・起業について支援します

北栄町創業支援事業補助金

《事業の概要》

町内での新規創業者に対して、初期投資にかかる経費の一部を支給します。

- ① 事業所開設支援事業 ●補助率1/2 補助限度額100万円**
創業を目的とした事業所の開設に係る投資や設備費の一部を支援します。
・条件：町内に事業所を新設する者。
補助対象経費が50万円以上となる事業。
【加算要件】 町内に住所を有する法人または個人事業主からの購入や施工をした場合は上限50万円（補助率1/2）を追加します。
- ② 経営支援事業 ●補助率1/2 補助限度額50万円**
創業に必要な市場調査や販売促進など、経営安定化を図る経費の一部を支援します。
・内容：市場調査や展示会等の出店費、販売促進にかかる経費、HP開設経費等。
ただし、運営費などの一般経常経費はのぞく。
- ③ 雇用促進事業 ●町内者1人あたり30万円 上限3人**
町内に住所を有する者を正規雇用した場合に人件費の一部を支援します。

由良宿での創業・第二創業・移動販売を支援します

北栄町由良宿まちづくり 活性化支援事業補助金

《事業の概要》

北栄町由良宿の指定地域で、※対象業種で創業する場合に、初期投資にかかる経費の一部を支給します。

- ① 事業所開設支援事業 ●補助率1/2 補助限度額150万円**
創業を目的とした事業所の開設に係る投資や設備費の一部を支援します。
・条件：町内に事業所を新設する者。
補助対象経費が50万円以上となる事業。
【加算要件】 町内に住所を有する法人または個人事業主からの購入や施工をした場合は、上限50万円（補助率1/2）を追加します。
- ② 経営支援事業 ●補助率1/2 補助限度額50万円**
創業に必要な市場調査や販売促進など、経営安定化を図る経費の一部を支援します。
・内容：市場調査や展示会等の出店費、販売促進にかかる経費、HP開設経費等。
ただし、運営費などの一般経常経費はのぞく。
- ③ 雇用促進事業 ●町内者1人あたり30万円 上限3人**
町内に住所を有する者を正規雇用した場合に人件費の一部を支援します。

参考URL：<https://www.e-hokuei.net/secure/3758/創業支援チラシ.pdf>
<https://www.e-hokuei.net/secure/17944/R5由良宿まちづくりチラシ.pdf>

9.インタビュー

4. ゲストハウスの運営の仕方

- 従業員→初めは1人から始めた方が良い(人件費が掛かるため)
 - ゲストハウスは許可申請が必要
 - ボランティアで事業を手伝ってもらう→中心となる人を決める、1つのボランティアから始める
 - 地域住民への協力(地域おこし協力隊、農家民泊推進協議会、観光農園)
- ※商工会に事業に手を貸してもらえる方とつながりを持つ手伝いをしてもらえる
- 創業者は人と関わる事が好きな人の方が良い



10.guest house たなかそうへインタビュー

1. ゲストハウスを始めるうえで大変だったこと・気を付けるべきこと

大変だったこと：様々なことを自分で決めて、それを実行して実現していくこと

→最初は思いはあるものの、実現していく方法もわからないところからのスタート

各種手続き(補助金は北栄町創業支援事業補助金を利用)、設備の準備などコツコツ約2年半かけて開業

気を付けるべきこと：動機をはっきりさせる

→動機が明確だと、迷った時に動機に立ち戻ればぶれずに判断ができる

- 「ゲストハウスはこうじゃないといけない」というのは特にない

→コンセプトがしっかりしているのならそこにこだわっても良い

- 安心して安全なサービスを提供する責任がある

→お客さんの雰囲気に合わせて接客の仕方も変える

来てほしいお客さん向けに集客の仕方を変える(コントロール)

掃除、火気厳禁など



1 .guest house たなかそうへインタビュー

2. PRの方法で工夫していること

- たなかそうのホームページ 月1回程度ブログを投稿
 - Instagram 日々の様子を投稿
- 写真をしっかり載せて、しっかり様子が伝わるように
- 登録している予約サイトや、Airbnbに掲載している情報をわかりやすくブラッシュアップ
- 最近では日本の若者も利用している
- Googleマップに登録
 - 北栄町観光交流課や観光協会などの力を借りる
 - 口コミ(お客様、知人、親族)
 - ショップカードを常備していつでも会った人に説明できるようにしている



1 2.guest house たなかそうへインタビュー

3. ゲストハウスの利用者関連

【主に訪れる方々】

- 人があまりいなくてゆったりできる場所をもとめておられる方
- メジャーな観光地よりもコアな観光地を訪れたいと思っている方
- メジャーな観光地の人の多さ、賑やかさに疲れた方

→ 緑豊かでのどかな点は高く評価されるが、「思ったより田舎だった」「周りに遊ぶところがなかった」というマイナスな評価につながることもある

→ 「家が古い」「虫が入ってくるかも」「周りになにもない」などマイナスな面も事前にそれとなく伝えておくと良いかも



1 3. 提案とコンセプト内容

観光客と地域の人をつながりを生み出すゲストハウス

動機

- 北栄町の宿泊施設を増やす
- 地域の人が集まれる場所を作る

ターゲット

- 日本文化に興味のある外国人

宿泊施設

- 空き家をリノベーションして古民家風のゲストハウスにする
- 日本的な文化を体験できるようにし、海外の人に興味を持ってもらう



集まれる場所

- 地域の人だけでなく、バイトやボランティアとしてゲストハウスで働いてくれる地域の学生も募る
- 学生側は経験にもなり英語も学べる

受け入れてくれるような事業所に直接声掛け、チラシやSNSで広報、商工会加盟の事業所に集団説明会

14. コンセプトのイメージ



宿泊施設



外国人



地域の人たちも集まれる場所



体験型コンテンツ



観光客

交流



地域の人

15. コンセプトの参考例

例1

ユタラボ(島根県益田市)

- 学校・職場・家庭以外の第3の拠点(サードプレイス)として解放している
- 自学自習・コワーキングスペース、地域や人の情報の案内所、カフェとして、利用可能な地域交流スペース



宿泊施設としての要素だけでなく交流の場として活用

参考URL : <https://yutalab.com/>
<https://www.masuda-tiikidukuri.com/yutarabo>

16. コンセプトの参考例

例2

AOI CLUB HOUSE(愛知県名古屋市)

- ・ 築120年で名古屋市登録地域建造物資産に認定されている歴史ある古民家
- ・ 1階にはギャラリーも併設



体験・日本の文化を発信

愛知県

築120年の古民家を活用したカフェ・ギャラリー併設の施設
魅力あふれるオーナーのホスピタリティあるおもてなしが人気

体験

施設

特色

- 名古屋市の「登録地域建造物資産」認定の築120年の古民家活用。
- カフェ・ギャラリー併設で、オーナーさんの趣味である茶道・華道・絵画・染織・着付け・ケーキ作りなども体験可能。
- 名古屋の中心地でアクセスも良く、国内外のグループでの滞在に人気。

概要

施設名	AOI CLUB HOUSE
所在地	愛知県名古屋市
事業者	個人
事業区分	住宅宿泊事業
主な仲介サイト	STAY JAPAN
規模	最大収容人数 6名
一泊料金	6,500円~/名(税・手数料別)



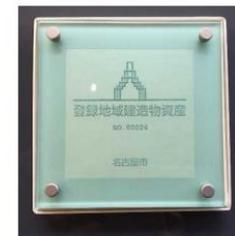
宿泊施設外観



宿泊施設内部

事業者からの声

- 思っていた以上に若い方々に来ていただき、歴史的な建造物や日本の文化に興味を持ってもらえることにとても驚いている。
- 世界各国の方と交流することで自分の視野も広げられるとても貴重な機会がいただいている。本当に民泊を開業して良かったと思っている。



登録制度表示

17. 提案の内容

取り扱い商品・サービス例

- 宿泊できる施設の提供
- 地域の人同士、地域の人と観光客が交流できる場所を提供

例：地域の人がボランティアという形でガイドとして宿泊者を案内する

ケーキ作り、朝・夕食調理体験、など

- 日本・北栄町の良い所を体験するイベント

例：和紙あかりづくり、そば道の体験、農作物の収穫体験、ワイナリー見学、など



宣伝

- Googleマップに登録
 - InstagramやTwitterなどのSNS、ブログ
- 月に1回程度更新してゲストハウスの様子を知ってもらう
- Airbnbを利用(自動翻訳、SNS→県外に伝わる)

※InstagramなどのSNSを利用する場合は写真を載せて、様子が伝わるようにする



従業員

- 1人(町民)



18. 北栄町のゲストハウス候補

※空き家バンクより



NO. 220 [売買]

【価格】1100万円

【所在地】由良宿(由良地区)

【間取】7DK

【状況】受付中

仲介業者あり 車庫と空き地あり 県道320号付近
 多少の補修必要 駅やコンビニが徒歩圏内

NO. 222 [売買]

【価格】1500万円

【所在地】由良宿(由良地区)

【間取】6DK

【状況】受付中

仲介業者あり 補修不要 3台分の駐車スペースあり
 駅やコンビニが徒歩圏内 県道沿いで交通至便

NO. 63 [売買]

【価格】600万円(応相談)

【所在地】大谷(由良地区)

【間取】10LDK

【状況】受付中

仲介業者あり 当該物件の徒歩圏内にこども園あり
 駐車場には3, 4台駐車可能

NO. 136 [売買] (価格が下がりました)

【価格】350万円(要相談)

【所在地】由良宿(由良地区)

【間取】旧宅：8部屋
 新宅：1LDK

【状況】受付中

仲介業者あり 現状有姿にて引き渡し
 物件の中に、古い家屋部分と状態のいい新築部分あり

19. 提案の内容

利用できる補助金

- 北栄町創業支援事業補助金



- ① 事業所開設支援事業 補助率1/2 補助限度額100万円
- ② 経営支援事業 補助率1/2 補助限度額50万円
- ③ 雇用促進事業 町内者1人あたり30万円 上限3人

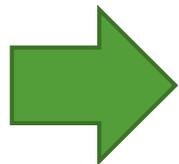
- 北栄町由良宿まちづくり活性化支援事業補助金

- ① 事業所開設支援事業 補助率1/2 補助限度額150万円
- ② 経営支援事業 補助率1/2 補助限度額50万円
- ③ 雇用促進事業 町内者1人あたり30万円 上限3人

※NO.63は由良宿に位置していないため、北栄町由良宿まちづくり活性化支援事業補助金は得られない

協力企業例

- 地域おこし協力隊
- 農家民泊推進協議会
- 観光農園
- ※商工会に協力してもらう



体験型イベントへの協力



参考URL：<https://www.e-hokuei.net/secure/3758/創業支援チラシ.pdf>
<https://www.e-hokuei.net/secure/17944/R5由良宿まちづくりチラシ.pdf>

ありがとうございました
