資料４－１

日本ならではの、新しい宿泊モデルの構築に向けて

「城泊」「農泊」の取り組み状況

2019年3月13日

城泊、農泊、寺泊とは・・・

城、古民家、武家屋敷、寺社仏閣・・・
これらの歴史的資源は全て**昔、人が暮らしていたところ**です。

そして歴史的資源の本来あるべき利活用方法は
「資料館・展示館として入館料をもらうこと」ではなく、
「昔の日本・地域の暮らしを実際に体験してもらうこと」と我々は考えます。

城泊、農泊、寺泊とは、
地域有数の観光資源である歴史的資源を活用して
訪れる人（旅行者）に、地域の暮らしを体験してもらうことであり、
これこそが **日本ならではの、新しい宿泊モデル** だと考えます。

城　　武家屋敷　古民家　農家　　寺社仏閣

「城泊」の取り組み（長崎県平戸市）

- 2017年、**百戦錬磨と長崎県平戸市が連携**し、平戸城で**国内初の「城泊」**イベントを開催
- PRのみの告知にも関わらず、**BBCなど国内外メディアに取り上げられ**、1組の募集に対して、**約7500組の応募（半数以上が欧州）**
  - ✓ その後、城泊の話を聞きつけ、同市/城を訪問する海外旅行者も増加
- 同イベントの成功を踏まえ、**現在、平戸市が城泊の通年営業に向けて検討中**

「城泊」推進に向けた課題

現状の課題

「城・文化財＝資料館」という常識

- 本来、城などの文化財は、地域が抱える有数の観光資源であるにも関わらず、多くが「資料館」としての活用に留まる
- 一方で、宿泊施設といった新しい利活用に対しては内外で根強い抵抗感が存在

- 日本初の取り組みで、前例がないため、財政面や制度面等でも、様々な課題があるものと想定

必要な取り組み

- **成功事例の早期実現（＝平戸城）＋ 推進に向けた積極的な後押し**

- **日本の独自コンテンツとして、国内外への積極的な情報発信**

「農泊」の取り組み

- 百戦錬磨がサポートし、多くの**農泊オーナーが個人のインバウンド旅行者を受け入れ**
  - ✓ 百戦錬磨が農泊オーナーに代わり、集客を代行

百戦錬磨の集客サポート施設

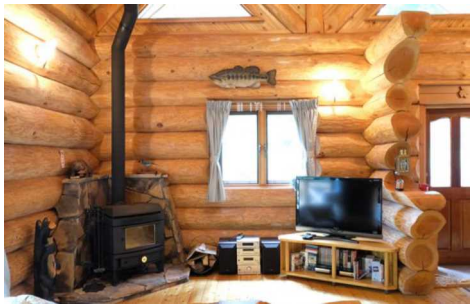
ホームステイ型（家主同居型）

体験型 農家民宿
（徳島県美馬市）　（秋田県仙北市）

空き家活用型（家主不在型）

体験型 古民家
（三重県伊賀市）

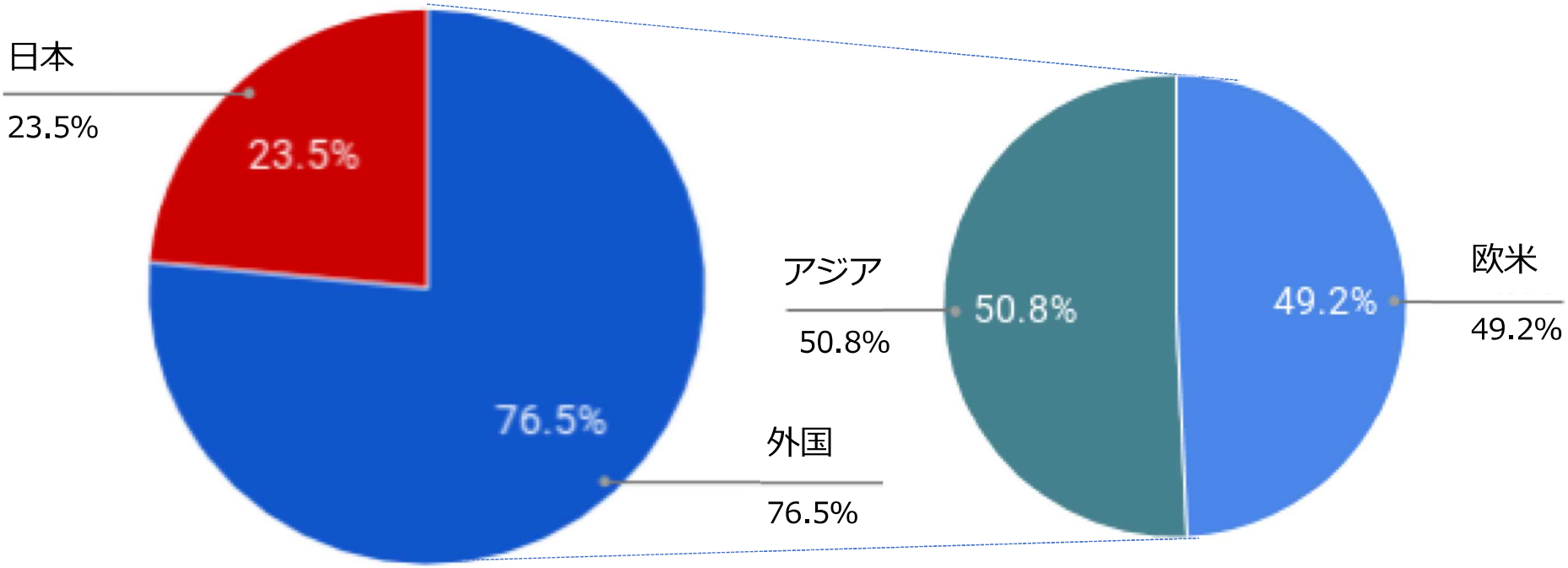
別荘の利活用
（宮城県蔵王町）



「農泊」の取り組み

- 百戦錬磨がサポートする農家民宿では、宿泊者の**76.5%がインバウンド**
  - ✓ **インバウンドの半数は、欧米**

百戦錬磨が集客サポートしている農家民宿における宿泊者属性



※当社作成データ
集計期間：2018年1月～2018年11月

「農泊」の取り組み ： 空き家（別荘）の利活用

- 別荘の未利用期間を、宿泊施設に転用し収益化
- **不採算資産が一転、収益資産**に
  - ✓ 固定資産税や管理費をまかなうだけでなく、一定の利益を確保
    - ⇨ **空き家活用のあたらしい形**
  - ✓ 想定利回り（キャップレート）は10%超

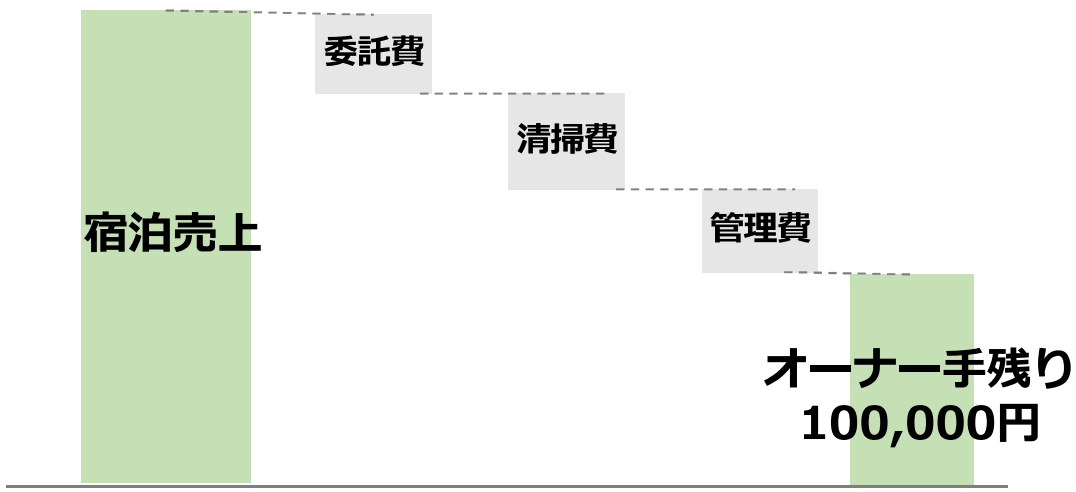
別荘の宿泊施設化した場合の、月間収支(例)

Before

月間収支 -5,000円

After

月間収支 ＋100,000円



「農泊」推進に向けた課題

現状と課題	必要な取り組み
課題①　インターネットでの宿泊予約体制 • H29.農泊交付金採択205地域の内、ネット予約が可能な宿泊施設を有する地域は全体の約30% 　✓ 取り組みやすい「体験」や「食」プログラムの開発が先行 • 地域経済の観点から見ると、「宿泊なくして、地域活性化なし」 　✓ 宿泊旅行は、日帰り旅行の3倍の経済効果	• **インターネットでの宿泊予約体制の整備推進** **「宿泊なくして、地域活性化なし」**
課題②　外国人の受け入れ • 外国人受け入れを計画している地域は多いが、成果・実績は未だ途上段階	• **インバウンド受入に対する啓発、体制作り支援** • **多言語対応、ネット予約機能整備に向けたサポート**
課題③　農泊地域の自立化 • 地域の農泊推進組織(協議会)の多くは、第一次産業の従事者が中心で、観光視点、マーケティング視点、経営視点が不足しがち	• **農泊推進組織(協議会)とDMOの連携** 　✓ DMOとしては今後マーケティングだけでなく、コンテンツ作りも重要な課題 　✓ 空き家活用などの新たな収益源の確保も必要