

歴史的資源の宿泊活用のための 課題と政策提言

第2回 歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース

2016年 10月 18日



1. 会社概要
2. 百戦錬磨の活動状況
 1. STAY JAPAN
 2. グリーンツーリズム
 3. 特区民泊
 4. イベント民泊
 5. 歴史的建造物等
3. 宿泊活用のための課題と政策提言
 1. 歴史的建造物等の課題への政策提言
 2. グリーンツーリズムと歴史的建造物等に共通する課題への政策提言
 - ① 人材不足に対する政策提言
 - ② 資金不足に対する政策提言
 - ③ 情報発信に対する政策提言

1. 会社概要

本社所在地 〒980-0014
宮城県仙台市青葉区本町2-17-17

東京事務所 〒101-0021
東京都千代田区外神田2-17-2

代表取締役 かみやま やすひろ
上山 康博

設立 2012年6月19日

資本金 784百万円（2016年9月現在）

従業員数 70人（グループ合計 2016年9月現在）

事業内容

- ・ICTを活用した旅行関連サービス
- ・農林漁業体験民宿の登録等のグリーンツーリズム事業
- ・国家戦略特区を中心とした公認民泊事業

主要株主

- ・WiL, LLC.
- ・クールジャパン機構
- ・京王電鉄
- ・役員、従業員

子会社
その他事業所

- ・とまれる株式会社（東京都千代田区）
- ・とまれる沖縄株式会社（沖縄県那覇市）
- ・ユーザーサポートセンター三戸（青森県三戸町）
- ・大阪オフィス（大阪府大阪市）



百戦
錬磨

代表取締役社長

上山 康博

[現任]

株式会社百戦錬磨 代表取締役社長
首都大学東京 非常勤講師

[歴任]

楽天トラベル執行役員（新規事業担当）
観光庁 観光産業政策検討会 委員
観光庁 旅行産業研究会 委員
観光庁 OTAガイドライン策定検討委員会 委員

泊まることが、旅になる。



STAY JAPAN は、観光で日本を元気に
する日本発の民泊プラットフォームです

公認民泊ならではのサポート体制

成功報酬型



- 保険
- 家具・家電の
セッティング
- ゴミだし
- クリーニング



- 24時間
コールセンター
- 保険
(ケガ、賠償責任等)



- 24時間
コールセンター

「体験 + 宿泊」をテーマに商品を創り、民泊予約サイト「STAY JAPAN」を通じて日本 & 世界に対して情報発信

平成26年度 復興庁「新しい東北」先導モデル事業採択を機に日本で唯一の「農林漁家民宿」の予約サイト「とまりーな」を開設。東北エリアを中心に約200件の施設に参画登録実施。現在、サイト名を「STAY JAPAN」に変更し、全国に向けて営業を拡大し、登録施設数（非公開も含む）は1,000件を超えている。今後は農協観光や各地方の団体と連携して、更なる拡大を目指している。平成27年、民間で唯一の「農林漁業体験民宿」登録実施機関に認定される。



Japan. Farm Stay



活動内容事例

農林漁家体験民宿

農家体験民泊

田植え体験や、果物狩り、野菜の収穫、山菜採り等を楽しめます

漁師体験民泊

タコ漁、イカダ漁、ワカメ採取など、非日常体験が楽しめます



活動内容事例 国家戦略特区（空き家・古民家活用）



2013年に開始したアベノミクス第三の矢、成長戦略の一つである「国家戦略特別区域法」の旅館業法の適用除外を活用した外国人旅行者向けの民泊事業を2016年より本格始動。現在、東京都大田区や大阪府をはじめ、名乗りを上げる特区対象エリアの自治体と密に連携して、特区民泊の推進に向けて活用を進めている。

取扱い物件件数

■東京都 大田区、大阪府：約34件

今後開始する地域

■大阪市：10月開始時は30件程度の予定

■北九州市：2017年1月に開始予定

【国家戦略特区 第1号物件】

築65年の日本家屋を和風モダンにリノベーション
古民家を都会型民泊に活用した事例

活動内容事例 国家戦略特区（他企業との提携）

交通手段の提携

民泊をより活性化する試みの一つとして、長期滞在者に向けた利便性を考慮した「レンタサイクル」の貸出サービスを「ドコモ・バイクシェア」と連携して展開。

通信手段の提携

ゲストのニーズが高いWi-Fiサービスを提供するために、NTT西日本と連携し、「民泊サポートパック」を開発し、アクセスサービス「ステイジャパン光」等を提供。

空き家活用の提携

阪急不動産や池田泉州銀行と提携し、空き家活用のために民泊活用を検討する際の相談、運用サポートを提供。

STAY JAPAN 光

活動内容事例 イベント民泊



イベント民泊を通じて日本全国の「祭り」を盛り上げます

平成27年6月の規制改革会議（内閣府）でイベント開催時の民泊は旅館業法適用外となる旨が明確化されたことを受け、即時に事業化。

日本全国の大規模イベントで宿泊施設の供給不足が見込まれる際に民泊を提供し、地域への滞在時間を拡大する事で経済の活性化を推進している。

| 開催地 | 主な取扱いイベント | 年 |
|------|--------------------------|-------|
| 徳島県 | 阿波踊り | 2015年 |
| 青森県 | ねぶた祭り | 2015年 |
| 秋田県 | 全国花火競技大会 | 2015年 |
| 宮城県 | 仙台七夕まつり | 2015年 |
| 宮城県 | 震災復興チャリティーマラソン | 2015年 |
| 沖縄県 | 沖縄全島エイサーまつり | 2015年 |
| 大阪府 | 大正区エイサー祭り | 2015年 |
| 和歌山県 | 第70回国民体育大会 2015紀の国わかやま国体 | 2015年 |
| 福岡市 | 国民的アイドルグループ ライブツアー | 2015年 |
| 福岡市 | 国民的ダンス&ボーカルユニット ライブツアー | 2015年 |
| 宮崎県 | プロ野球春季キャンプ | 2016年 |
| 宮城県 | 東北風土マラソン&フェスティバル | 2016年 |
| 徳島県 | 阿波踊り | 2016年 |
| 秋田県 | 全国花火競技大会 | 2016年 |
| 福島県 | 相馬野馬追 | 2016年 |
| 青森県 | 五所川原立佞武多祭り | 2016年 |
| 山形県 | 新庄祭り | 2016年 |

活動内容事例 歴史的建造物・古民家



古民家の宿



学校に宿泊（廃校活用）



宿坊（社寺仏閣活用）



酒蔵の宿

掲載実績あり

掲載に向けて活動中

日本全国に点在する古民家、酒蔵、歴史的建造物を活用した宿泊施設のPR・販売を予約サイトを通じて実施。

取扱う宿のカテゴリーは、少子化に伴い統廃合された廃校、日本の建築技術の残る茅葺屋根や囲炉裏を備えた古民家、海外でも人気を博する日本酒の醸造場である酒蔵等を宿泊拠点とすべく、特徴的な建造物の宿泊施設転用実施を推進中。また、その場所自体で日本の文化的体験が楽しめる寺社仏閣の利活用も進めている。

現在、これら遊休資産を活用した取り組みを進める中、国の重要文化財に指定されている施設も多く、建築物改修や旅館業免許取得に際しての課題も浮上している状況。

酒蔵の宿 事業者候補

| | |
|------|----------|
| 青森県 | ： 八戸酒造 |
| 岩手県 | ： 世嬉の一 |
| 福島県 | ： 大和川酒造店 |
| 和歌山県 | ： 中野BC |
| 徳島県 | ： 松浦酒造 |



宿泊活用のための
課題と政策提言

3. 宿泊活用のための課題と政策提言

歴史的建造物等の宿泊活用では、グリーンツーリズムと共通する課題も多い。参加者が事業として成立するように、リソースを相互に活用しながら政策的に課題を解決し、**全国47都道府県で各地域約10施設をモデルケースとして具現化して、それを他地域へ横展開させ、地方創生の礎**にすることを提言する。



| | | |
|--------------------|---|---------------------------------------|
| <p>規制緩和</p> | <p>内閣官房を中心とした府省横断的な規制緩和</p> | <p>民泊新法を農家に対して早期導入する等の使い勝手のよい規制緩和</p> |
| <p>人材確保</p> | <p>観光版地域おこし協力隊、空き家での試泊により地域に新規人材を供給</p> | |
| <p>資金提供</p> | <p>DMO、農協グループ、既存宿泊施設等への公的助成により、地域の既存人材を活用 官製ファンドや地銀を中心とした資金提供 / 事業リスクが取れるリスクマネーの供給 固定資産税を中心とした優遇税制の導入</p> | |
| <p>情報発信</p> | <p>外国人に向けた情報発信の強化（JNTOと農水省等の省庁連携） 欧州並みの品質評価制度構築とWebマーケティングの活用によるPDCAの実施</p> | |

宿泊を含む利活用を行いながら、歴史的建造物等をよりよい形で後世に残すために、事業化の窓口の創設や、現状存在する様々な規制を府省横断的に積極的に緩和する体制が必要。

歴史的建造物・古民家

将来像

全国2,456件の重要文化財（国宝含む）建造物を中心とした歴史的建造物、古民家などが積極的に利活用されており、宿泊者等の利用者に対して、その良さを生かした質の高いサービスを提供できる体制が構築されている。

現状・課題

- ・建築基準法、消防法、旅館業、文化財保護法等の省庁横断的な規制が存在し、各種規制をクリアするために段階的に資料の準備、届け出が必要となり、ただでさえ建築図面等の資料の確保が難しい歴史的建造物等にあたって対応するための時間とコストが増加する要因になっている。

政策提言

● 各種規制に対応してワンストップで事業化推進できるような窓口の構築

- ・縦割りの規制に対して準拠する方法を個別に指導するのではなく、入場以外の時間貸しや宿泊施設等の新たな利活用に取り組みやすいような形で事業化の申込みを受け付ける窓口を創設する

● 内閣官房を中心とした府省横断的な規制緩和

- ・文化財について単なる保存を推進するだけでなく、また、それ以外の古民家等も単に現代的な改築を行うだけでなく、そのよさを活かした新たな利活用の方法を推進できる規制緩和を行う
- ・新たな利活用の方法を推進するためには、全国規模で府省横断的に行う規制緩和が必要不可欠である。平成25年10月18日付の日本経済再生本部決定で検討方針として示されているとおり、内閣官房（本部決定当時：地域活性化統合事務局）において、府省横断的な検討体制を整備することを提案する。

6. 歴史的建築物の活用

◇ 速やかに全国規模の規制改革を進める。

(1) 古民家等の歴史的建築物の活用のための建築基準法の適用除外など

- ・ 重要文化財までには至らない各地の古民家等の、いわゆる「歴史的建築物」（町家、武家屋敷、庄屋等）については、現在、空き家化や解体等が進展しているが、他方で、宿泊施設、レストラン、サテライトオフィス等として積極的に有効活用し、地域活性化や国際観光等に貢献させたいとのニーズが飛躍的に高まっている。
- ・ また、東京オリンピックの開催も追い風に、今後、我が国に居住・滞在する外国人が急増することが見込まれる。
- ・ こうした中で、より多くの歴史的建築物の活用等が円滑に行われるよう、建築審査会における個別の審査を経ずに、地方自治体に新たに設ける専門の委員会等（歴史的建築物の活用等や構造安全性に係る専門家などから構成）により、建築基準法の適用除外を認める仕組みを推進する。
- ・ また、より多くの歴史的建築物について、消防長又は消防署長が消防法施行令第32条に定める消防用設備等の基準の適用除外に該当するかどうかの判断をより円滑に行えるよう、積極的に、関連する事例を情報共有するとともに、各地域からの相談を受け付ける仕組みを構築する。
- ・ さらに、歴史的建築物の活用を全国規模で推進し、地域の活性化や国際観光の振興を図るため、内閣官房において、府省横断的な検討体制を整備する。

全国規模での推進は未整備

日本経済再生本部決定

国家戦略特区における規制改革事項等の検討方針

平成25年10月18日

日本の経済社会の風景を変える大胆な規制・制度改革を実行していくための突破口として、「居住環境を含め、世界と戦える国際都市の形成」、「医療等の国際的イノベーション拠点整備」といった観点から、特例的な措置を組み合わせることで、成長の起爆剤となる世界で一番ビジネスがしやすい環境を創出するため、「国家戦略特区」の具体化を進める。

具体的には、医療、雇用、教育、都市再生・まちづくり、農業、歴史的建築物の活用の各分野において、以下の方針に基づき特例措置を検討、具体化し、国家戦略特区関連法案を臨時国会に提出するなど、所要の措置を講ずる。

1. 医療

◇ 国内外の優れた医師を集め、最高水準の医療を提供できる、世界トップクラスの「国際医療拠点」を作り、国内に居住・滞在する外国人が安心して医療を受けられることはもとより、世界中の人たちがそこで治療を受けたいと思うような場所にする。

◇ 特区内で、以下の規制改革を認めるとともに、必要な特例措置を講ずる。

(1) 歴史的建築物に関する旅館業法の特例

- ・ 地方自治体の条例に基づき選定される歴史的建築物について、一定の要件を満たす場合は、旅館業法上の施設基準の適用を一部除外する。（例えば、ビデオカメラや24時間の連絡窓口が設置される場合などはフロントなしでも認めることなど）

国家戦略特区では実施済み

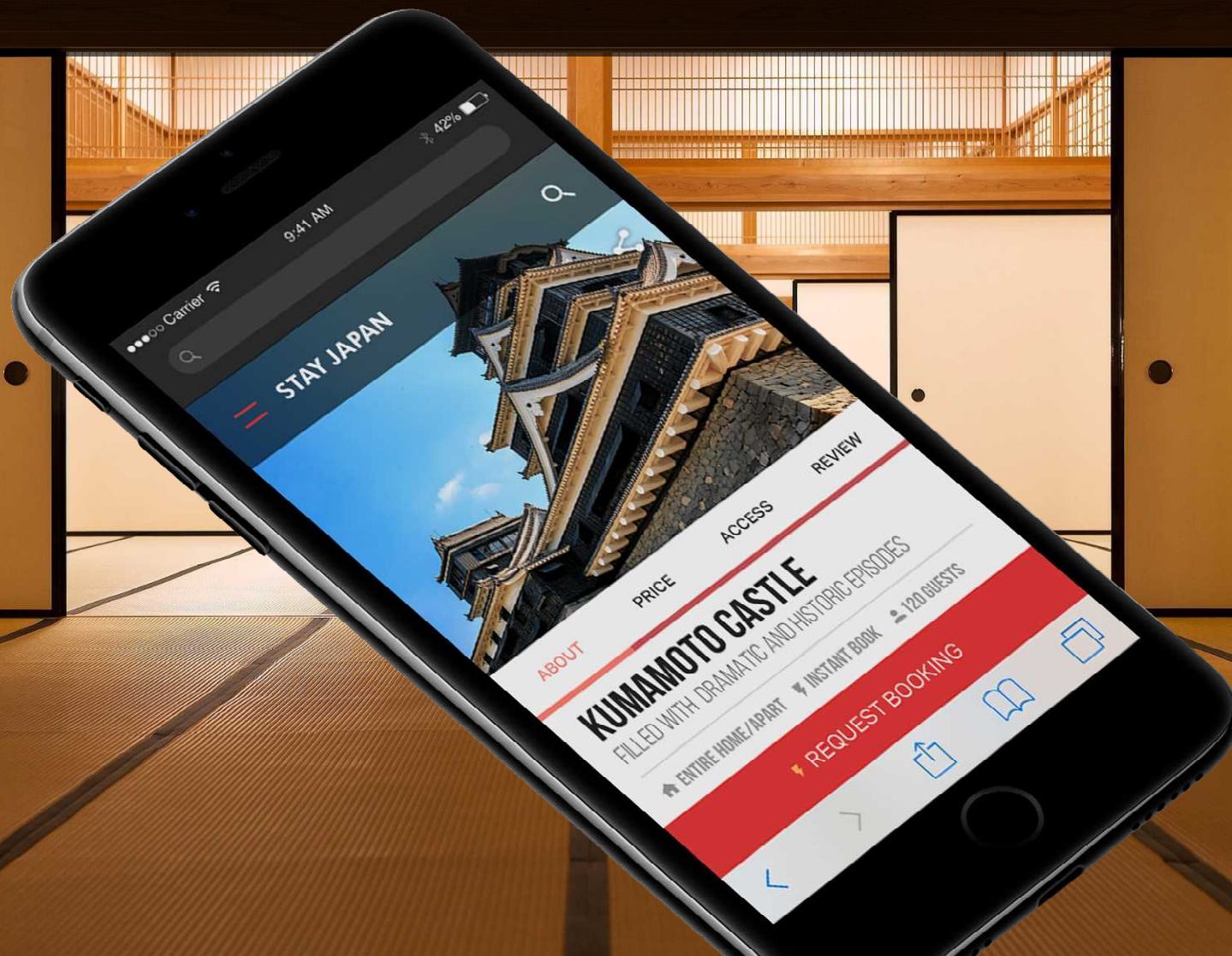
文化財の利活用



文化財の利活用



お城 1泊 1億円





GTと歴史的建造物等に 共通する課題への政策提言

歴史的建造物等、グリーンツーリズムともにその魅力を観光資源とし事業化する人材が乏しい。新規の人材供給及び既存の人材を活用できるような政策が必要不可欠。

歴史的建造物・古民家

宿泊者に対して、歴史的建造物・古民家の良さを生かした質の高いサービスを提供できる体制が構築されている

- ・歴史的建造物等を観光資源としてプロデュースできる人材、さらには、特に海外向けの効果的なマーケティングを実施できる人材がない

グリーンツーリズム

農林漁業従事者が、宿泊者に魅力的な体験を提供しながら、施設運営を営むことで、経済の好循環が生まれ本業も潤う体制が構築されている

- ・大多数の農林漁業者は誘客に関するノウハウが乏しい
- ・農林漁業を観光資源となるような体験を事業として提供できていない

将来像

現状・課題

政策提言

- **観光版地域おこし協力隊、空き家での試泊により地域に新規の人材を供給する**
 - ・総務省の「地域おこし協力隊」に関連して、地域誘客や宿泊施設創りの予算も含めた「地域誘客協力隊」を組成。海外への情報発信において重要な役割を担う外国人人材の活用も含めて制度化をする。
 - ・「地域誘客協力隊」の所得やその地域での消費に対する減税措置等、人材確保に資する制度を導入する
 - ・長崎県壱岐市の「海女ゲストハウス」（観光・交流拠点開設型のモデル事業）のような、クラウドファンディング等の新しい取組みを実行できる次世代の人材を地方に供給し、成功事例を全国に増やしていく。
 - ・公的助成に加え、企業のスポンサーシップ等で空き家に試泊（移住の前に試住）する仕組みを構築する。
- **DMO、農協グループ、既存宿泊施設等への助成により、地域の既存の人材を活用する**
 - ・既存のDMOや農協グループ、地域の宿泊施設等の人材が地域誘客を担う場合、宿泊施設経営に関する教育・研修、新規投資、協議会等の中間支援組織を設立に対して、公的機関が助成を行うことで、人材の活用を促進させる。



歴史的建造物等、グリーンツーリズムともに、付加価値の高い魅力的な宿泊施設にするために各種の資金提供や優遇税制の導入が必要不可欠

歴史的建造物・古民家

グリーンツーリズム

将来像

歴史的建造物・古民家のオーナーが、施設のリフォーム等に対する初期投資への不安なく参入でき税負担も考慮した上で利益を増加させられる

農林漁業従事者が、施設のリフォーム等に対する初期投資への不安なく参入でき、参入後に労力に見合う一定の収益を確保できる

現状・課題

- ・旅館業法等に適合させるための初期投資や行政への手続きが必要
- ・初期投資をした結果、固定資産評価額等が変わり、税負担が増加する可能性が高いこと

- ・旅館業等に適合させるための初期投資が必要
- ・副業として行う場合が多いため、初期投資に見合うほどの稼働日数及び収益を確保できない

政策提言

●官製ファンドや地銀を中心とした資金提供 / 事業リスクが取れるリスクマネーの供給

- ・地域経済活性化機構（REVIC）やクールジャパン機構等の官製ファンドの資金、地方銀行の資金を宿泊施設へ転用、付加価値向上のための投資に対して供給する仕組みをつくる

●固定資産税を中心とした優遇税制の導入

- ・付加価値の高い魅力的な宿泊施設にするために大規模なリフォームを実施した場合、新築扱いとなり固定資産税が大幅に増加する場合がある。一定の古民家のリフォームに対して、固定資産税について、地方公共団体が徴収する税金上昇分について国が補てんし、家主に負担がかからない優遇税制を導入する。
- ・ふるさと納税等を利用して、運営者の初期投資の支援や集客を促進できる仕組みを導入する。旅行者（訪日客に限らず）に対しては酒税の免税や旅行後も利用可能な買物券の付与等の消費促進策を導入する。

積極的な情報発信ができていないグリーンツーリズム、歴史的建造物等について、一定の品質を担保する制度を強化し、全国的・包括的な海外マーケティングを実施すべき

歴史的建造物・古民家

グリーンツーリズム

将来像

歴史的建造物・古民家について、品質評価が行われ、質の高い写真・動画を用いて世界へ情報発信する

Japan Farm Stayの登録件数が増加するとともに、品質評価機関の好評価を獲得した質の高い体験を提供する施設が増加し、包括的に海外に情報発信している

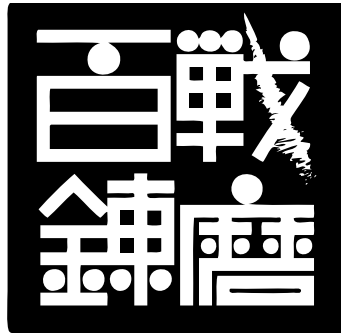
現状・課題

- ・歴史的建造物等は、宿としての品質にばらつきがある
- ・写真映える施設にもかかわらず、文化財としての制約が多く情報発信できていない

- ・提供する農林漁業体験の品質にばらつきがある
- ・外国人に向けた情報発信を積極的に行う組織がない

政策提言

- **外国人に向けた情報発信の強化（各DMO、JNTO及び農水省等の連携）**
 - ・外国人に向けた情報発信力を強化するために、DMO横断ポータルのような全国的・包括的に外国人向けのマーケティングを行う仕組み、予算を創設する。その際には、実際にその地を訪れた訪問者が情報を拡散し、知人を呼び込む施策も重要
- **欧州並みの品質評価制度構築とWebマーケティングの活用によるPDCA**
 - ・宿泊の質を担保する欧州並み（例：英国のVisit Britainが実施している5つ星評価）の品質評価制度を構築するとともに、歴史的建造物等においても、施設によっては「Japan Farm Stay」を活用することや、独自の「Japan historic & cultural stay」を創設し、質の高い施設の増加及び情報発信を行う
 - ・特に海外への情報発信にあたっては、質の高い写真・動画を収集し、PDCAを実施しやすいWebマーケティング（リスティング等）の取組みを支援する政策を導入し、世界へ発信する



株式会社百戦錬磨

H P : hyakuren.org

電話 : 03-6206-9176

メール : info@hyakuren.org