

古民家を活用した地域活性化への取り組み

2017年12月5日



©Development Bank of Japan Inc.2017

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。本資料は当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要ですので、当行までご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行』と明記して下さい。

Copyright (c) 2017 Development Bank of Japan All Rights Reserved

目次

■ Section 1	：	日本政策投資銀行(DBJ)について	P.2
■ Section 2	：	古民家再生の取り組み事例	P.9
■ Section 3	：	観光産業における弊行の取り組み	P.27
■ Section 4	：	せとうち観光活性化ファンドについて(日本版DMOを踏まえた取り組み)	P.33

Section 1

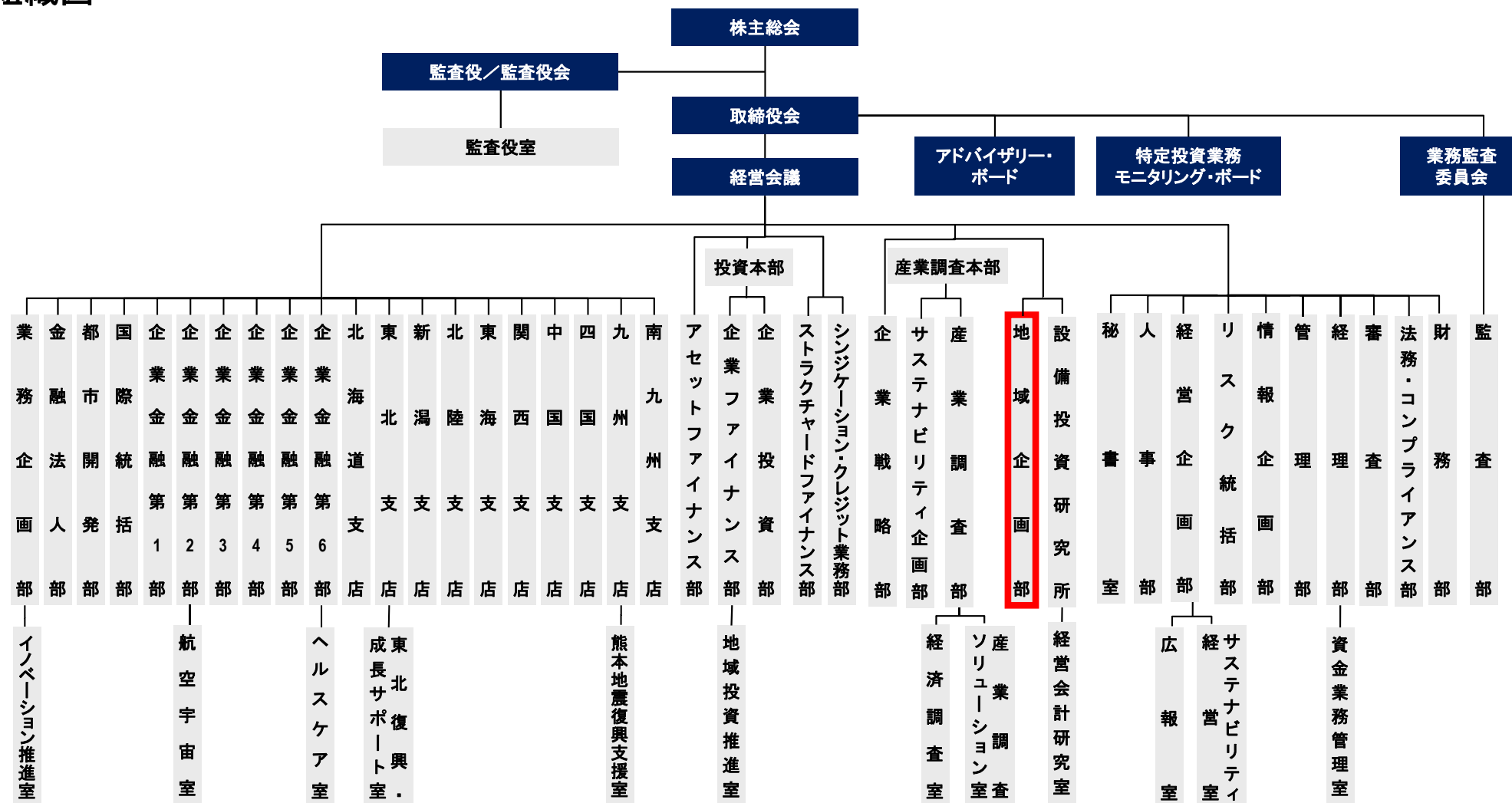
日本政策投資銀行 (DBJ) について

プロフィール

設立	2008年（平成20年）10月1日（旧日本開発銀行 1951年（昭和26年）設立） （旧北海道東北開発公庫 1956年（昭和31年）設立） （旧日本政策投資銀行 1999年（平成11年）設立）
代表取締役社長	柳 正憲
職員数	1,192名（2017年3月末）
資本金	1兆4億24百万円（全額政府出資）
本店所在地	〒100-8178 東京都千代田区大手町一丁目9番6号
URL	http://www.dbj.jp/
支店・事務所等	支店10ヵ所、事務所8ヵ所、海外駐在員事務所1ヵ所、海外現地法人3ヵ所
総資産額	16兆4,225億円（2017年3月末）
貸出金残高	13兆2,101億円（2017年3月末）
総自己資本比率	16.24%（バーゼルIIIベース、国際統一基準）（2017年3月末）
発行体格付	A1 (Moody's)、A(S&P)、AA (R&I)、AAA (JCR)

会社情報

組織図



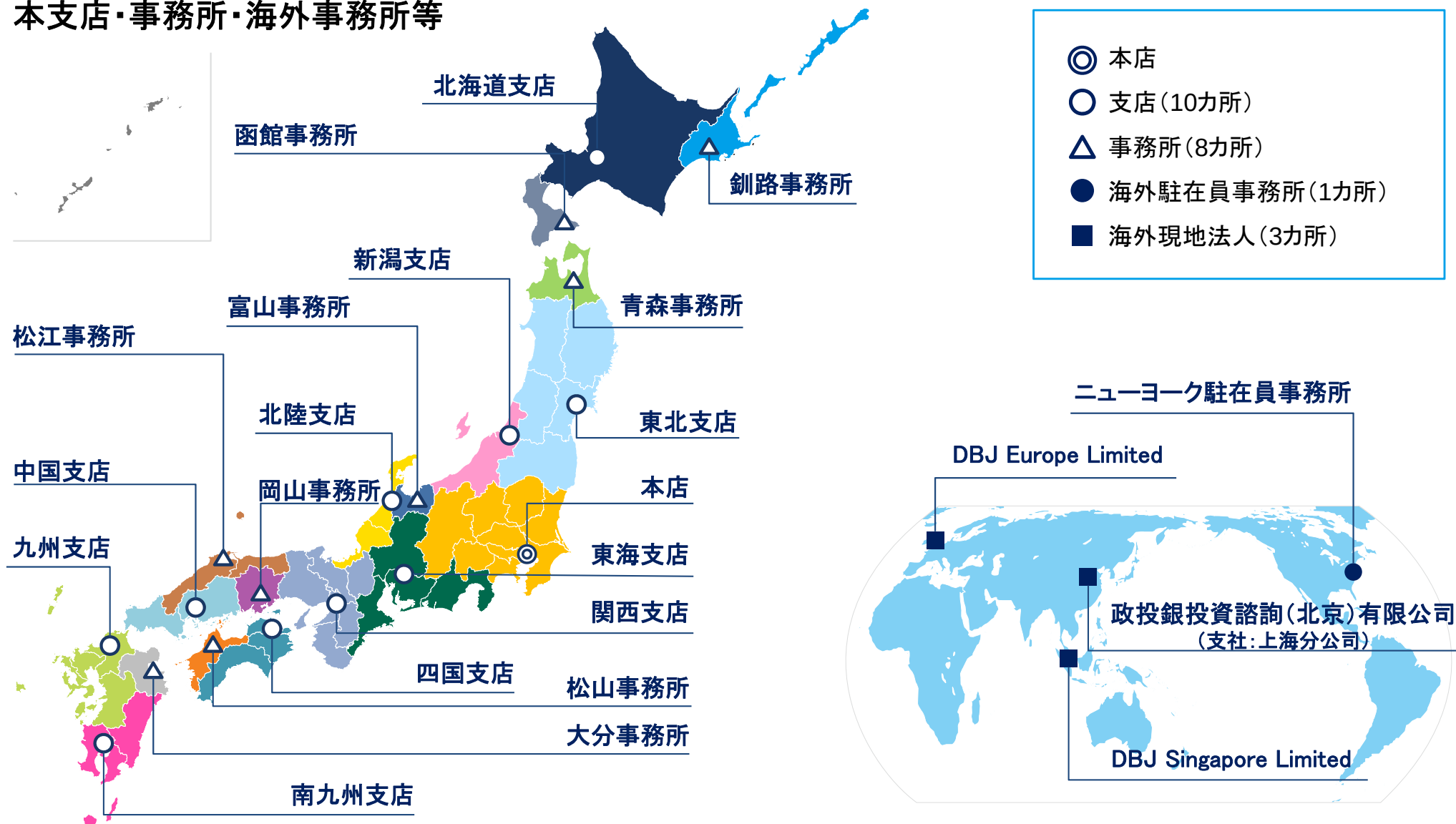
事務所：函館、釧路、青森、富山、松江、岡山、松山、大分

海外駐在員事務所：ニューヨーク

海外現地法人: DBJ Singapore Limited, DBJ Europe Limited, 政投銀投資諮詢(北京)有限公司

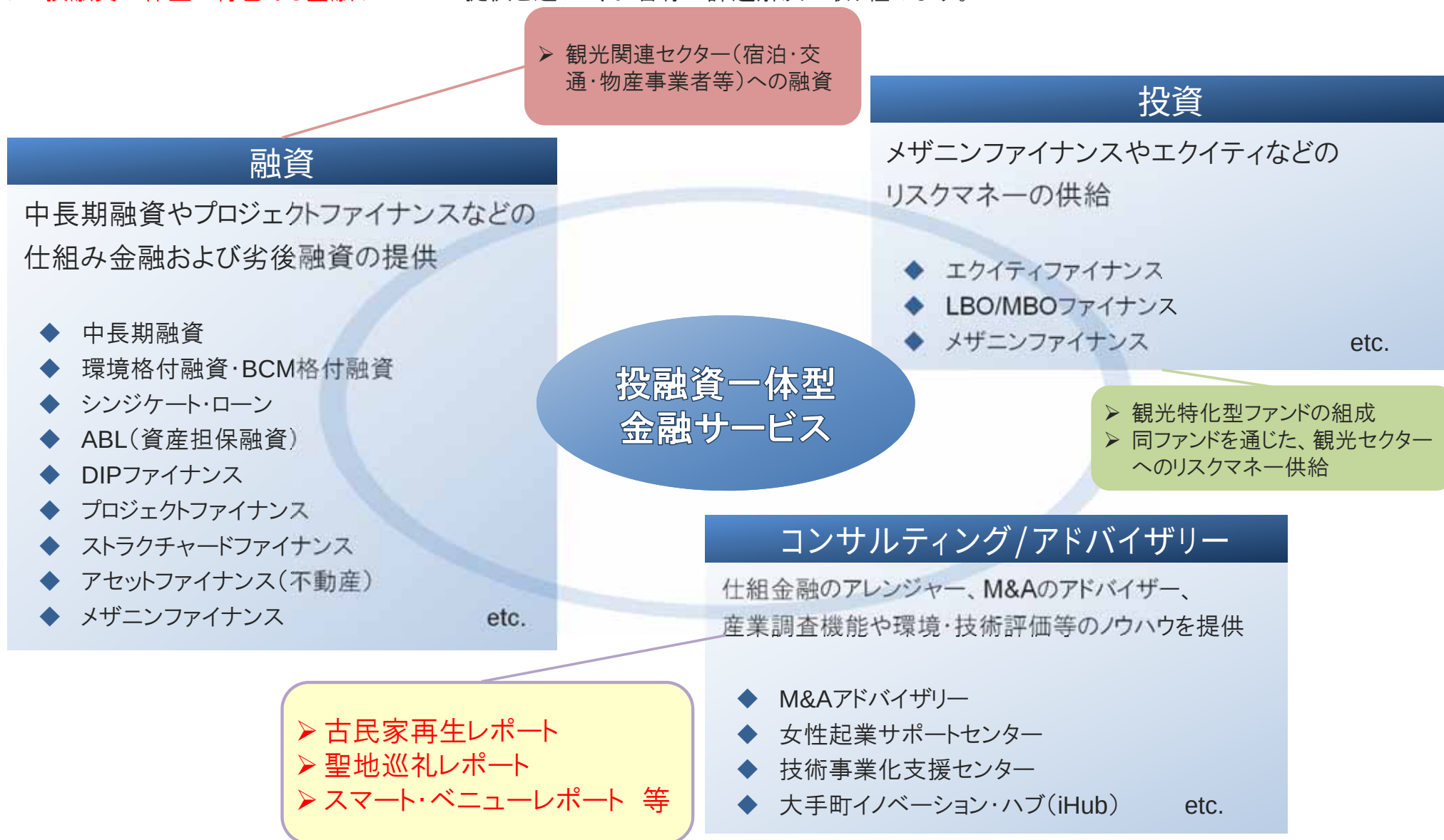
会社情報

本支店・事務所・海外事務所等



DBJが目指すビジネスモデル

- ◆ 投融資一体型の特色ある金融サービスの提供を通じて、お客様の課題解決に取り組めます。



持続可能な経済社会の実現に向けたDBJの取組

第4次中期経営計画(平成29年度～平成31年度)

グローバル化や技術革新の進行により、産業・金融・社会の変化が大きく加速するなかで、お客様が直面する様々な課題に対し、付加価値の高いソリューションを提供し、**持続可能な経済社会の実現**に貢献します。

将来の外部環境の変化

人口問題、気候変動・資源エネルギー、グローバル化、AI・Fintech等の技術革新、財政・金融・規制

特定投資業務開始(平成27年度)

持続可能な経済社会の実現

地域みらいづくり本部の設置(平成26年9月1日)

産業の創造・転換と成長

○新技術・新事業(イノベーション促進)

・新技術の事業化や成長への投資

○再編

・事業再編等を推進
・産業の生産性向上・競争力強化

○海外展開

・顧客のグローバル展開を支援



地域の自立・活性化

○地域特性を踏まえた課題解決

・インバウンド等、地域特性に応じた産業振興
・事業承継
・地域企業の海外展開
・地域金融機関の資金運用ニーズ

「地域と東京」、「地域と地域」、
「地域とグローバル」を繋ぐ役割



インフラ再構築・強化

○エネルギー・交通インフラの再構築、 公共インフラの更新

・エネルギー市場の変革を推進
・グローバルな交通ネットワークへの貢献
・PFI・PPPの推進

○都市の成長

・都市と不動産市場の成長をリード
・グローバルな都市競争力への貢献



○環境

低炭素型社会を実現



○防災

災害に強い産業・都市を推進



○健康

健康経営を支援



産業・金融・社会の変化が加速し、新たなリスクと機会が生じるなかで、当行らしい創造的なソリューションを提供

連携・協働による金融市場の活性化・安定化

危機対応の適切な遂行

大規模災害、金融市場の不安定化などが
想定される中、**危機対応業務**を実施

リスクマネーの供給

特定投資業務を含め、産業競争力強化や
インフラ再構築に必要な**リスク資本**を供給

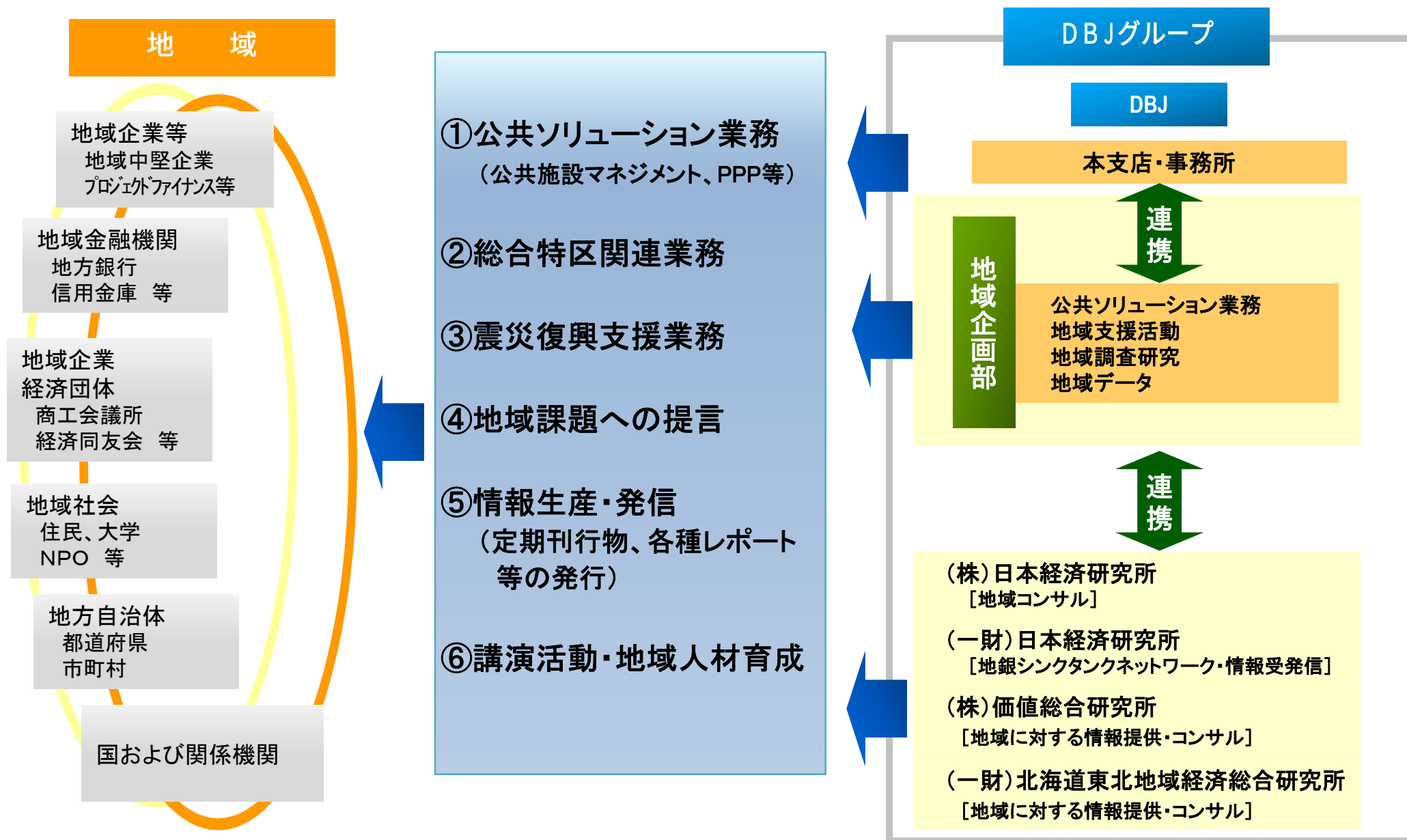
多様な投融資機会の創出

国内外の多様な投融資機会を創出し、
資金循環の促進に貢献

ナレッジの提供と応用

産業や金融の知見を活かして新たな**金融プラットフォーム**を構築

地域企画業務の取組体制



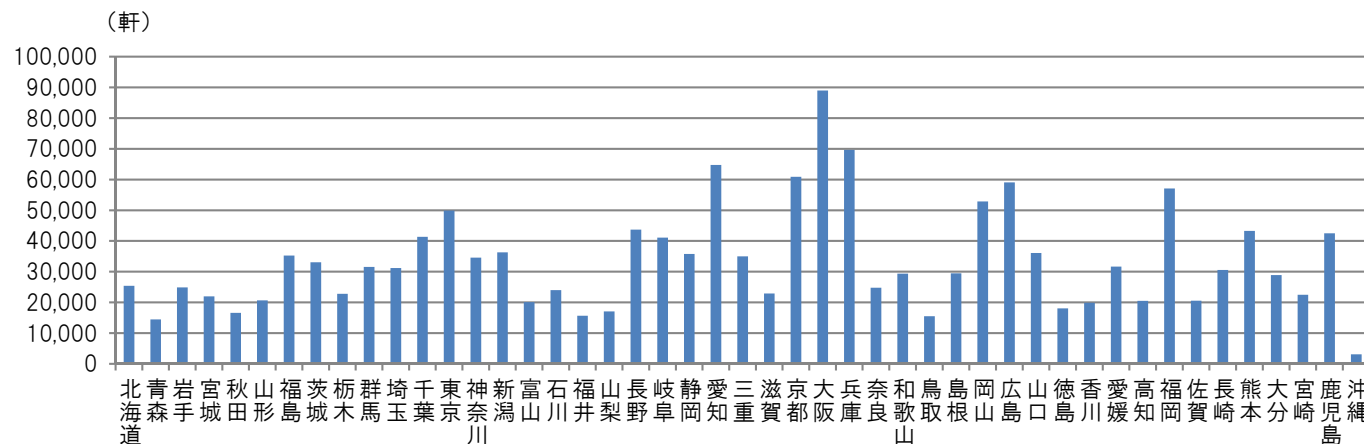
Section 2

古民家再生の取り組み事例

古民家の活用への期待

- 「古民家」の明確な定義は存在しないが、総務省「住宅・土地統計調査」における分類を基に「1950年以前に建てられた木造(防火木造を除く)の住宅、防火木造の住宅」と定義
- 古民家は年々減少傾向にあるが、現存する古民家は西日本に多い
- 歴史・文化に対する外国人の人気・関心は高い
- 古民家を地域資源の一つとして活用することで、地域独自の伝統や建築技術が継承されることに加え、旅行者(とりわけ外国人)向けの宿泊施設や文化体験施設等として活用することにより、域内経済の活性化も期待できる

図表1 「都道府県別古民家(※) 現存数」



出所:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より当行作成
(※)1950年以前に建てられた木造(防火木造を除く)の住宅、防火木造の住宅の総数

図表2 「地方観光地でしたいこと(対象:訪日経験者)」

(回答はあてはまるもの全て、%)

順位	回答者→ サンプル数	全体 2,599	アジア全体 2,227	欧米豪全体 372
1	温泉を楽しむ	56	59	41
2	自然観光地を訪れる	56	58	46
3	郷土料理を食べる	54	55	48
4	歴史的な街並みを楽しむ	50	50	48
5	歴史的な建造物(寺や神社、城など)や遺跡を訪れる	49	49	49
13	その土地で作られた工芸品を購入する	31	30	35
16	地域に住む人々との触れ合いを楽しむ	28	27	34

(注) 上位3項目を赤または黄色で塗りつぶした。

日本の地方観光地への期待は、自然、食事、街並みなどの日本らしさ。欧米豪は工芸品や人々との触れ合いにも関心。

出所:当行及びJTB「アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査(平成29年版)」

個人事業モデル



写真: 有限会社咲楽提供

みんなの集まる場所「まつ」(島根県仁多郡奥出雲町)

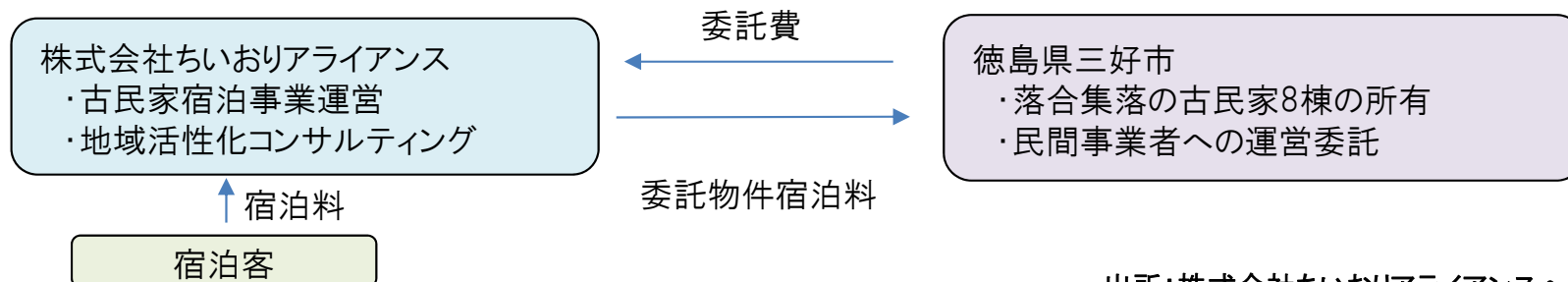
- 商店街にある築約80年の和菓子屋店舗兼住宅を賃貸
- 地域の有志30人で改修
- 地域住民が作る雑貨の展示販売の場、寄贈されたこだわりの本やマンガも揃っているブックカフェとしての寛ぎの場
- 観光客から地域住民までが気軽に立ち寄れる場
- 「まつ」に集った地域住民や地域おこし協力隊で面的な活性化を図っていくべく、「エリアリノベーション研究会」を結成



コンマ
COMMA, COFFEE STAND(富山県高岡市)

- 土蔵造りのまちなみで知られる山町筋
- 土蔵をリノベーション
- まちの人たちが集まり、まちのことが語られ、地域への愛着を再確認する場
- カフェが地域と人をつなぐ拠点としての役割を担っている

法人モデル 桃源郷祖谷の山里、簾庵



出所：株式会社ちいおりアライアンスへのヒアリングより当行作成

- 株式会社ちいおりアライアンスは、徳島県三好市東祖谷の農村地域で茅葺きの古民家を改修し、宿泊施設「桃源郷祖谷の山里」、「簾庵」として活用している
- 落合集落の8棟の古民家は、行政が所有しており、行政が主体となり改修
- 落合集落の古民家宿泊施設については、三好市より運営受託という形を取っている

法人モデル 桃源郷祖谷の山里、簾庵



- 清掃や朝食準備等に従事する主なスタッフの担い手は、60～80代前後の女性を中心
- 地域の住民が宿泊施設のアルバイトスタッフとして関わることや住民ガイドによる散策ツアー、そば打ち体験等の提供を通じて宿泊者との交流が生まれ、宿泊客が旅から帰宅した後も手紙や品物が届くなど交流が続いている
- 宿泊業務以外の事業として、地域活性化のコンサルティングも行っている。他県においてもコンサルティングや自治体からの宿泊業務の運営受託を行っている

法人モデル 桃源郷祖谷の山里、簾庵



- 東祖谷地域は、近隣に公共交通機関がなく、四国の中でも秘境と言われている場所
- 過疎化、高齢化が進み、空き家が増えている。
- 株式会社ちいおりアライアンスは、古民家の活用を、過疎化に歯止めをかけるための支援策として考えており、地域住民の暮らしやすさや人口減少を見据えつつ将来のあるべき姿を考えている

法人モデル 美山FUTON&Breakfast

- ニシオサプライズ株式会社は、ヨーロッパのBed & Breakfast(B&B)を美山風にアレンジし、「美山FUTON&Breakfast」の名で、2棟の茅葺き古民家と1棟の茅葺き新築建物を1棟貸しの宿泊施設として活用している
- 西尾社長は、茅葺き職人見習いとなり、**I**ターンで美山町へ移住

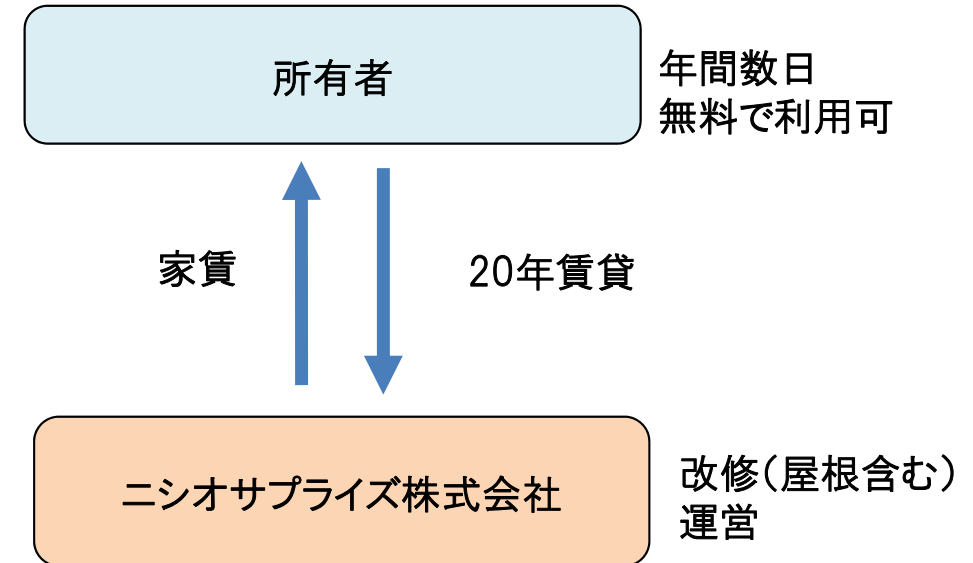


法人モデル 美山FUTON&Breakfast

- ニシオサプライズから家賃を払い、所有者は資金負担なしで屋根を直してもらえる形とし、所有者も年間数日は家を使えるオプション付という条件で20年の賃貸契約とした



「美十八」のケース



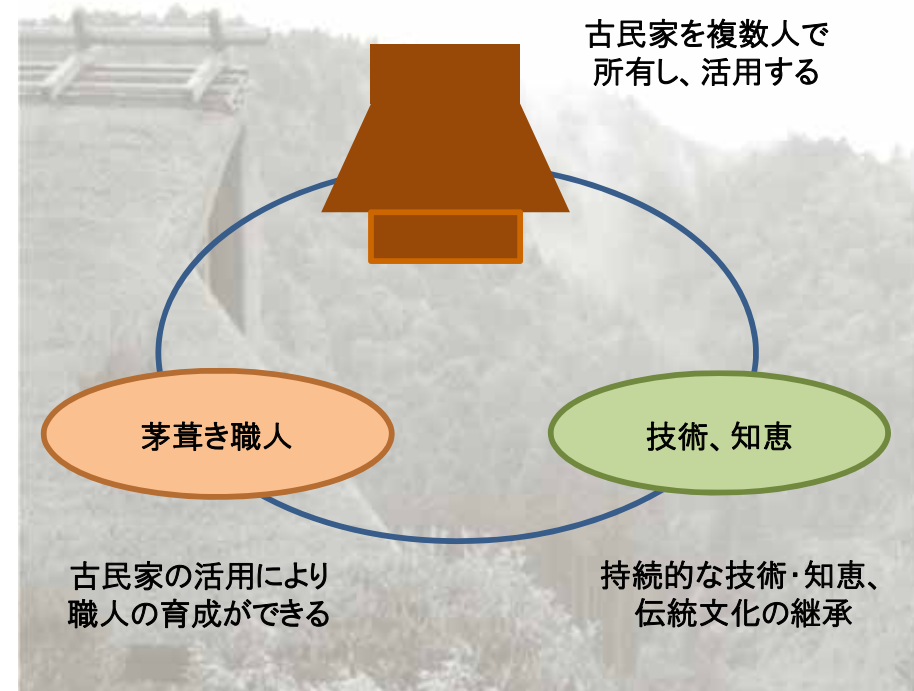
出所:ニシオサプライズ株式会社へのヒアリングより当行作成

- 夕食の提供については近隣のレストランと連携
- 就職サイトで人材を募集したところ、若者にとっても魅力的な仕事として注目を集め、250名の応募者の中から正規スタッフを新卒で3名雇用
- 美山町周辺は『Lonely Planet』や『ミシュランガイド』に載っておらず、海外への情報発信が課題

法人モデル 美山FUTON&Breakfast



茅葺き古民家の継承のための取組スキーム案

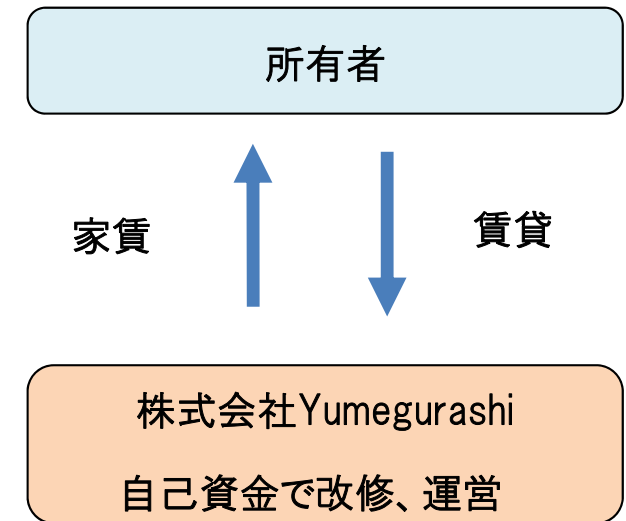


出所：ニシオサプライズ株式会社へのヒアリングより当行作成

- 茅は、愛媛県、熊本県に独自の生産地を作り、毎年全量買取
- 古民家を宿泊施設として活用することで、地域住民の活躍や外部からの来客者との交流だけでなく、茅葺きの伝統技術の継承や茅の生産農家の存続にも貢献できる
- 無理なく始められる範囲から宿泊事業をスタートし、ノウハウのないアクティビティや飲食等については周囲からの協力を得ている
→ 宿泊者と地域との交流が生まれ、地域住民も生き生きと働く場ができている

法人モデル 京都 茶の宿 七十七 二条邸

- 株式会社Yumegurashiが、京都府の二条城近くの伝統的な工法で建てられた京町家2棟を活用し、運営している高級宿泊施設(客室数5室)
- 『ミシュランガイド京都・大阪2017』に掲載され、外国人からも評価が高く、高稼働率
- もともと呉服屋の店舗、その後は現在の所有者が購入し、賃貸形式で結婚式2次会の会場として活用されていた
- 改修の設計やデザインは大門社長自らが行き、コストをかける部分とかけない部分にメリハリを付けた

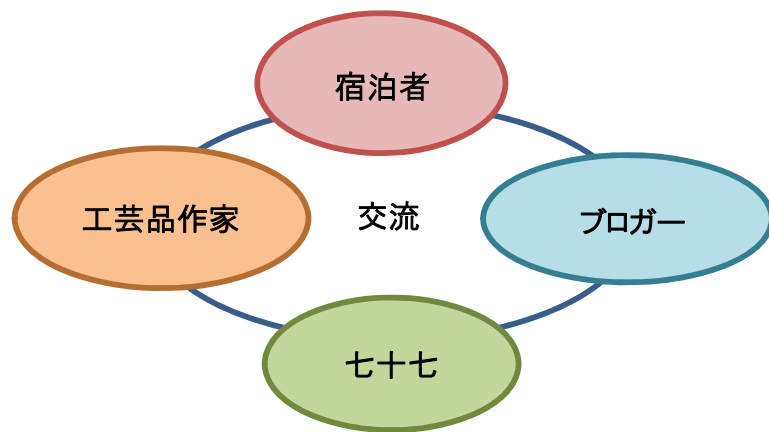


出所：株式会社Yumegurashiへのヒアリングより当行作成

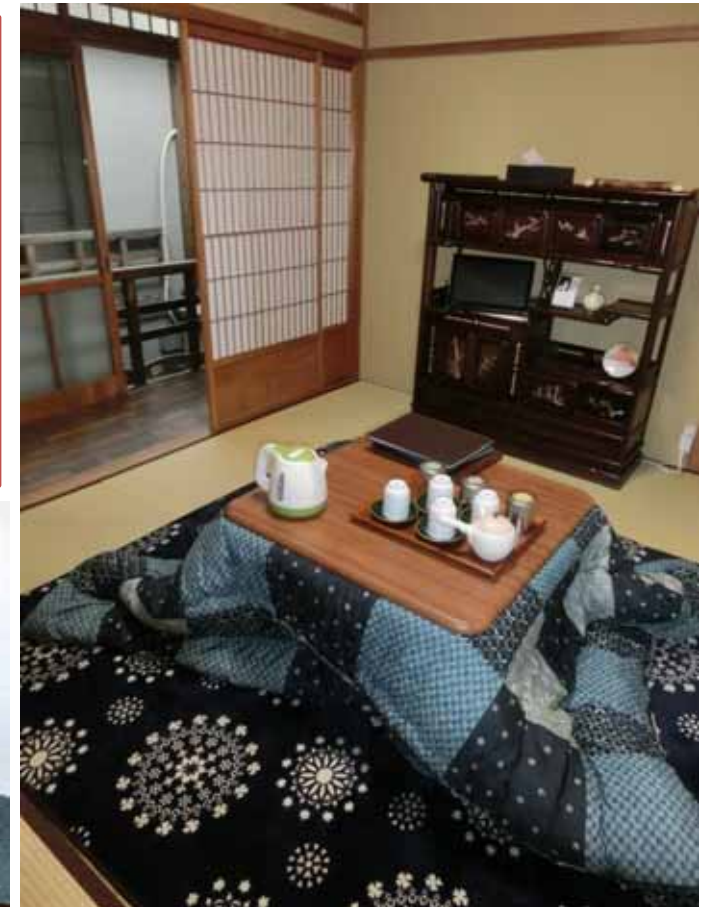


法人モデル 京都 茶の宿 七十七 二条邸

- 京都中心エリアは外国人の人気も高く、特に二条城はトリップアドバイザーでも上位にランクインする知名度の高い観光地
- 独自に行った街頭アンケート調査においても二条城近辺の宿泊施設立地の支持は高かった
- ターゲットとする客層に対応する「コンセプト」(茶の宿、交流)と「サービス」を大切にし、オンリーワンの存在を目指す
- 街頭アンケート調査によるデータや旅行事業でのノウハウの蓄積に基づき、堅実な計画・運営を行う



出所：株式会社Yumegurashiへのヒアリングより当行作成



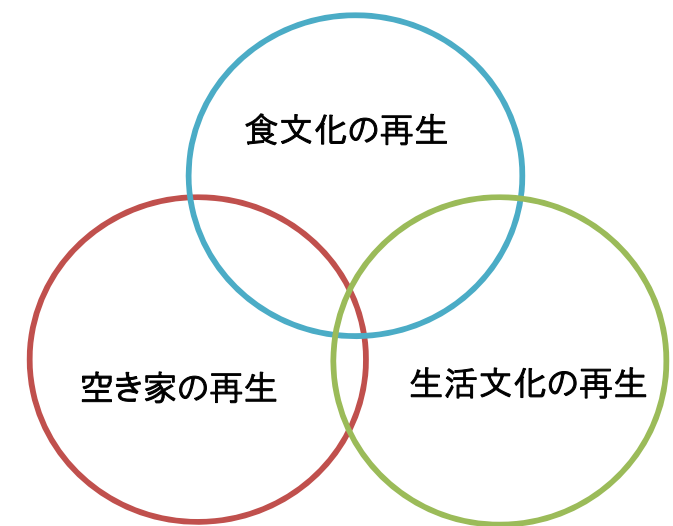
- ブロガーに無料で宿を提供する代わりに記事にしてもらおうと、ブロガーにとっても閲覧数が増えるので喜ばれ、また、次の店舗を開業した際にもブログに取り上げてもらうことができる
- 若手作家40名の協力により、客室に作家の工芸品を展示

法人モデル 集落丸山



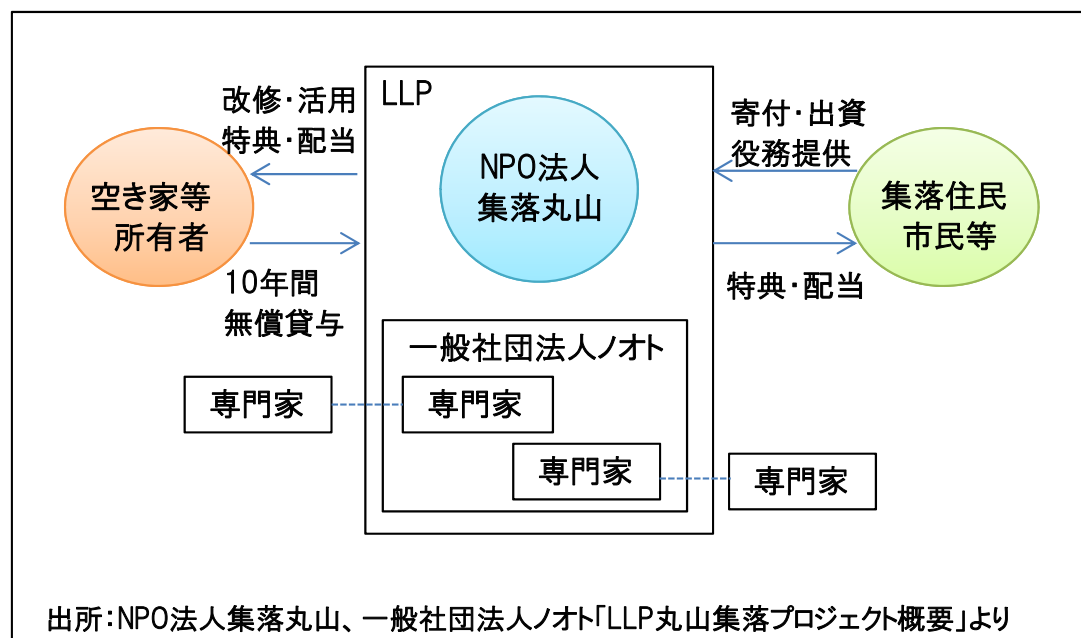
- 兵庫県篠山市を拠点とする一般社団法人ノオトは、平成21年に地域再生事業の展開を目的として設立
- 兵庫県篠山市に所在する丸山地区は過疎化・高齢化の問題を抱えていたが、一般社団法人ノオトは、古民家の活用により丸山地区を再生し「集落丸山」として宿泊施設を開業
- 空き家の増大、農業の担い手不足、耕作放棄地の増加等を打開するために、「負の遺産」として捉えられていた空き家や空き地、空き農地（耕作放棄地等）を再評価し、地域資源として活用
- 空き家、食、生活文化の掛け合わせによる地域活性化が成立

空き家×食×生活文化



出所：一般社団法人ノオトへのヒアリングより当行作成

法人モデル 集落丸山



LLP「丸山プロジェクト」における役割分担

	NPO法人集落丸山	一般社団法人ノト
改修工事	土地の無償貸与	工事の委託契約
資金調達	市民ファンドからの出資	補助金の取得 市民ファンド設立・運営 銀行融資
運営	予約受付 接客サービス 顧客情報管理 情報発信 (インターネット等)	イベント企画 デザイン管理 外国人観光客の誘致
収益配分	基金造成し、集落マネジメントに活用	

出所: NPO法人集落丸山、一般社団法人ノト「LLP丸山プロジェクトの概要」より

- 丸山地区の住民は、集落マネジメントのために「NPO法人集落丸山」を設立し、滞在体験施設の運営、各種体験イベントの実施等により、コミュニティ再生の一端を担った
- 一般社団法人ノトは、古民家再生、観光、食、イベント等に関する専門家の派遣や、市民ファンドの創設・運営、銀行からの資金調達等により集落の取り組みを総合的に支援
- 「NPO法人集落丸山」と中間支援組織としてのノトとでLLP(有限責任事業組合)「丸山プロジェクト」を結成し、役割負担、費用負担、収益配分を定めた

法人モデル NIPPONIA



- 一般社団法人ノオトは、空き家となっている歴史的建築物(古民家)を宿泊施設、レストラン・カフェ、工房、ギャラリー等に再生・活用する古民家再生事業や、食文化の創造、ワークショップやツアーの企画運営等を通じて歴史地区観光の促進を行うなど、全国の地方における地域活性化、コミュニティ再生を手がけてきた
- 城下町の中に5棟の古民家を再生活用した12室の宿泊施設「NIPPONIA」をオープンさせ、周辺店舗と合わせて「ひとつのホテル」に見立てる計画が実現



法人モデル NIPPONIA



- 一般社団法人ノオトの提唱してきた地域の食文化、生活文化と空き家再生の掛け合わせによる地域活性化を促進
- 城下町全体をホテル化するというコンセプトが、回遊性を向上させ、訪れる観光客の満足度を高めている



エリアマネジメント

古民家再生・「ポザーダ・ジャパン」等による兵庫県広域観光イメージ

- リノベーションもただ直すだけでなく借り主が自由に直すことのできる物件など、様々な形で付加価値を付けようと工夫がなされている
- 古民家単体で価値を創出することが難しい場合でも、複数棟を活用して面での一体的な利用を図ることで地域自体の価値を高める取り組み(エリアマネジメント)も広がりを見せている
- 兵庫県篠山市では一般社団法人ノオトが古民家のある集落を一つの宿泊施設と見立て事業を展開している
- さらに、ノオトは篠山市だけではなく、豊岡市、朝来市にも歴史的な建築物を再生した宿泊施設を有しており、広域観光圏の形成も目指している



出所：一般社団法人ノオトへのヒアリングより当行作成

地域資源を活用したイベント ダイニングアウト

【再発掘】

自然・歴史・文化・食材・産業・建造物・人など



【再編集】

- ✓ 一流の外部視点(一流のシェフ・客・ホスト)
- ✓ ストーリー性
- ✓ 演出手法
- ✓ メディア・情報発信
- ✓ 企業ブランドとコラボ



【新価値化】

- ✓ 新たな土地のストーリー
- ✓ 建物解釈
- ✓ メニュー・食
- ✓ 風景
- ✓ 地域人材

図の出所: 株式会社ONESTORYへのヒアリングより当行作成

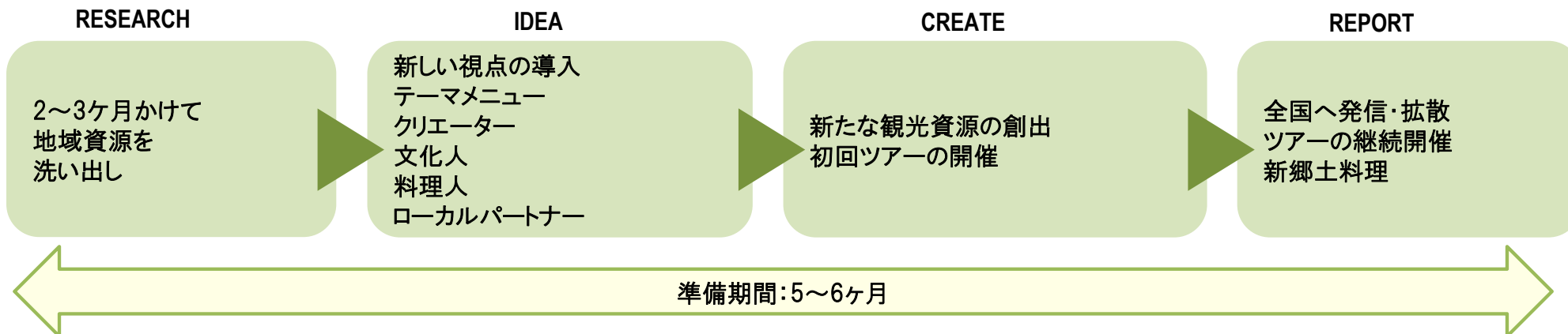
- 株式会社博報堂DYメディアパートナーズが2012年にダイニングアウトをスタートさせ、2016年に株式会社ONESTORYとして別会社化
- ダイニングアウトの目的は、地域に眠る自然、食材、歴史文化、人材等の住民が気づかない宝を掘り起こし、新しい「地域の表現フォーマット」を作ること



写真: 株式会社ONESTORY提供

地域資源を活用したイベント ダイニングアウト

事業の工夫と地域への効果



- ダイニングアウトの準備過程では、地域住民が一緒に関わっての地域資源の洗い出しから始まる。その後、料理人や文化人等がイベントのアイデアを出し、豪華ディナー付の1泊2日のツアーとして仕上がる
- シェフが現地入りすることが地域との共創になる。ダイニングアウトと関わると、シェフが地域の料理人にレシピや調理法を教えるため、地域の料理人の調理レベルが上がる
- 地域の農家も有名なシェフに食材を出すとするとプライド・自慢・誇りを持つようになる
- 祖谷では、桃源郷祖谷の山里において古民家を舞台にしたダイニングアウトが開催されたことに加え、他の開催地においても古民家が地域の歴史的な資産として新たな価値を付与されている

開催場所	開催日時
新潟・佐渡	①2012/10 ②2013/9
沖縄・石垣島	2013/3
徳島・祖谷	2013/10
大分・竹田	2014/5
佐賀・有田	①2015/9 ②2016/10
広島・尾道	2016/3
静岡・日本平	2015/3

図表:株式会社ONESTORY HP及びヒアリングより当行作成

Section 3

観光産業における弊行の取り組み

観光分野における弊行の取り組み

従前の取り組み

ハードの整備

地域開発

昭和34年以降
ホテル・旅館業
への融資

平成15年以降
外客誘致に資す
る宿泊施設整備

その他制度融資
「人にやさしい
建物」等

現在及び今後の取り組み

国内観光市場構造の変化への対応

調査レポートの発行

M&A支援

ハード・ソフトの競争力見直し

地域元気プログラムによる
地域インフラ整備・更新支援

第三者との連携

公的機関との
協働

地域金融機関と
の協調融資等

所有と運営の分離

宿泊施設を運用対象としたREITに対する資金提供

観光特化型
ファンドの組成

当行が関与する観光特化型ファンド

◆ 観光産業に対するリスクマネー供給の担い手として、以下のファンドを組成・運営。

	観光活性化 マザーファンド	静岡観光 活性化ファンド	奈良県観光 活性化ファンド	九州観光 活性化ファンド	ホテル旅館 リニューアルファンド	せとうち観光ファンド
名称	観光活性化マザーファンド 投資事業有限責任組合	静岡観光活性化投資 事業有限責任組合	奈良県観光活性化投資 事業有限責任組合	九州観光活性化投資 事業有限責任組合	星野リゾート旅館・ホテル 運営サポート投資事 業有限責任組合	せとうち観光活性化投資 事業有限責任組合
設立年	平成26年4月	平成27年3月	平成27年9月	平成27年10月	平成27年12月	平成28年4月
対象事業・地域	観光関連支援 全国	観光関連支援 静岡県	観光関連支援 奈良県	観光関連支援 九州全域	観光関連支援 (オペレーションを含む) 全国	観光関連支援 瀬戸内地域
ファンド総額	52億円	13億円	10億円	34億円	20億円	98億円
無限責任組合員 (GP)	REVICキャピタル RD観光ソリューションズ	REVICキャピタル 静岡キャピタル	RD観光ソリューションズ 南都DCカード	REVICキャピタル RD観光ソリューションズ	H&Dパートナーズ	せとうち観光パートナ ーズ
有限責任組合員 (LP)	地域経済活性化支援機 構(REVIC) リサ・パートナーズ DBJ	観光活性化マザー・ファンド 静岡銀行 スルガ銀行 沼津信用金庫 富士信用金庫 富士宮信用金庫 三島信用金庫	観光活性化マザー・ファンド 南都銀行	観光活性化マザー・ファンド REVIC 大分銀行 熊本銀行 親和銀行 福岡銀行 豊和銀行 宮崎銀行 宮崎太陽銀行	星野リゾートグループ DBJ	瀬戸内エリアの地域金 融機関 DBJ クールジャパン機構

古民家(歴史的建造物)再生の取り組み

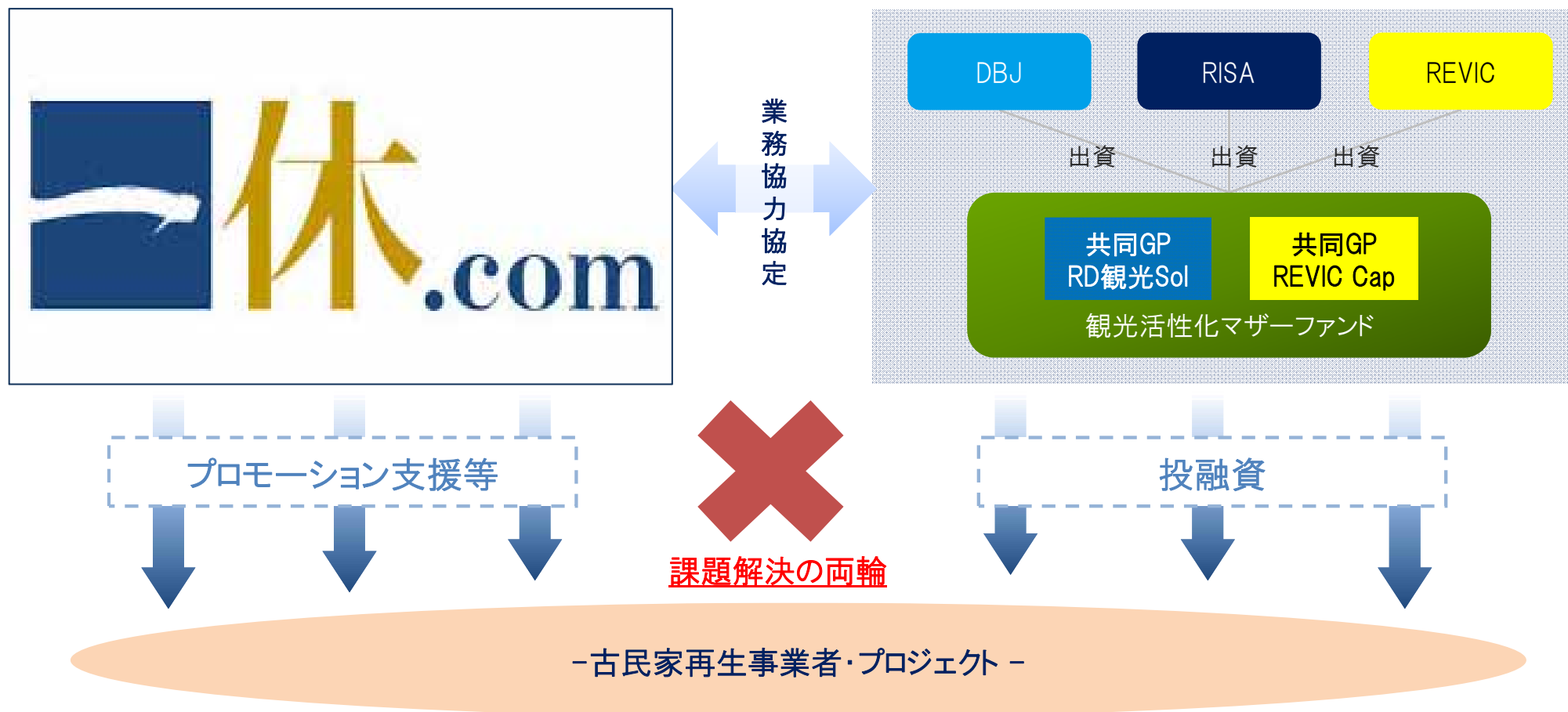
古民家（歴史的建造物）再生におけるボトルネック

項目	内容
① 資金調達	- 改修物件に対する資金供給先が限定的。 <u>具体的に言えば、改修物件は、①決算実績がない観点、②担保の観点(借地＋建物)から、銀行、信金・信組等の金融機関によるニューマネーの提供は困難。</u> - 古民家の再生促進のためには、リスクマネーの供給が必要となる。
② 人材	- 古民家再生のためには、再生候補案件の確保が必要であるが、そのためには、地域に根差したキーパーソンの存在が不可欠である。 - 特に、古民家再生をサブリース方式(古民家所有者から、NOTEの様な再生事業者がマスターリース(長期)を行い、改修後、サブリース先からの賃貸により投資回収を図るモデル)の場合、古民家のオーナーが安心して賃貸できる事業者である必要がある。
③ 改修ノウハウ	古民家賃貸物件の訴求力向上の側面、投資回収早期化のためのコスト抑制の側面から、古民家改修において、一定の改修ノウハウが必要であると考えられる。
④ 運営ノウハウ	古民家物件の(事業)継続性を確保するためには、物件の運営能力が求められる。特に、宿泊、飲食施設の場合、テナント(又はサブリース先)の運営能力が極めて重要となる。
⑤ 集客	<u>古民家物件を特に宿泊施設として改修する場合、集客が課題となる可能性</u>がある。施設の運営を、集客力を有する事業者が担う場合はこれに当たらないが、通常、古民家物件は小規模で有り、集客力のある事業者による運営は想定されない。 - その場合、<u>旅行エージェント等、高い集客力を有する事業者との連携も有力な選択肢</u>とも考えられる。
(その他)	規制(旅館業法、消防法等)

(株)一休との古民家再生に係る業務協力協定締結

取り組み概要

- ◆ 観光活性化マザーファンドと一休が業務協力協定を締結し連携
 - 一休との協働により、古民家・町屋再生等の歴史的建築物の再生を推進



(株)一休との古民家再生に係る業務協力協定締結

取り組み概要

➤ 業務協力協定の目的

- ◆ 古民家を活用した宿泊事業化の取り組み促進
- ✓ 古民家を活用した宿泊事業においては、リスクマネー供給の担い手が不足しているとともに、事業展開上、集客面もボトルネックになっている。
- ✓ 当該事業展開を企図する事業者に対して、観光MFがリスクマネーの供給を担いつつ、一休様による集客面等での支援を通じて、各地域における古民家を活用した宿泊事業の取り組みを推進。
- ✓ 既に、NOTE(篠山・NIPPONIA)、Yumegurashi(京都・七十七)等の具体案件で協働を実現している。

➤ 業務協力協定の内容

- ◆ 一休による支援内容(案)
- ✓ 投融資先の集客に係る積極的なプロモーション支援
- ✓ 投融資候補先の事業計画(特に、売上計画)の妥当性検証に係る支援
- ◆ 観光ファンドによる支援内容(案)
- ✓ 古民家再生事業に対するリスクマネー供給

プレスリリース等

古民家の観光利用後押し＝宿泊予約サイトと提携－政投銀

日本政策投資銀行は27日、出資先の投資ファンドを通じ、宿泊予約サイトを運営する一休(東京)と提携したことを明らかにした。古民家など歴史的な価値がある建造物を、宿泊・飲食施設といった観光資源として再生する事業にファンド経由で資金を供給。一休のサイトを活用して観光客らを呼び込み、地域の活性化を後押しする。

政投銀と一休は、第1弾として関西地方の古民家を対象に連携する方向で調整している。政投銀は全国の拠点などを通じて地方の歴史的建造物の発掘に積極的に取り組む。

近年は古民家を宿泊・飲食施設に衣替えし、観光資源として有効活用する試みが全国で増えつつある。外国人観光客をはじめ、日本の歴史や文化に関心がある層の間で注目が高まっているが、維持・改修の資金確保が課題になっている。

政投銀は観光振興を目的に、2014年に投資会社などと50億円規模のファンドを設立。同ファンドが古民家の再生を目指す企業に投融資する。

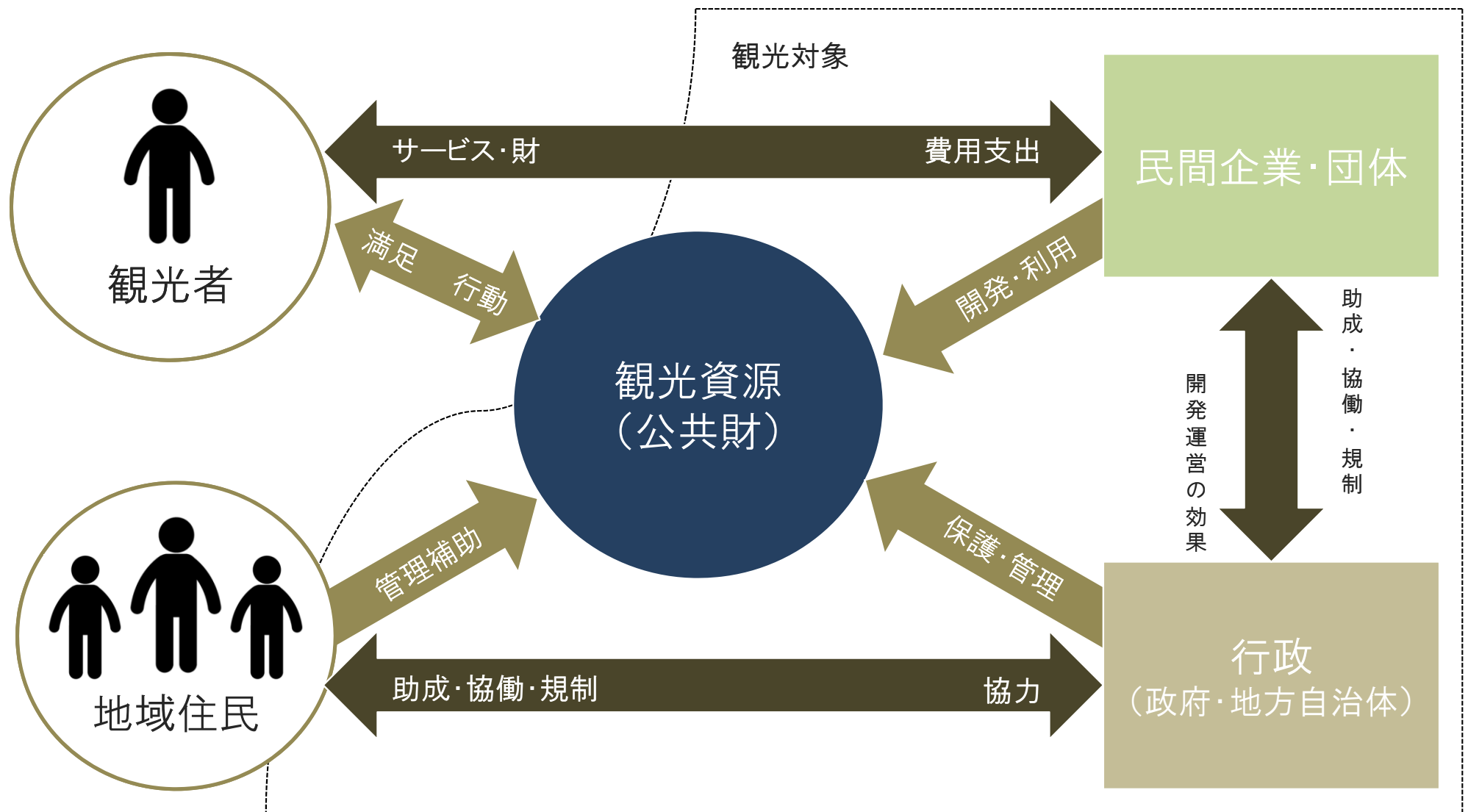
一休はヤフーの子会社で、主力の高級なホテルや旅館の宿泊予約に加え、古民家の取り扱いにも力を入れている。ファンドが支援した施設を自社サイトで紹介したり、周辺の観光情報を発信したりして、集客を支援する。(2016/06/27-15:27)

平成28年6月27日付時事通信

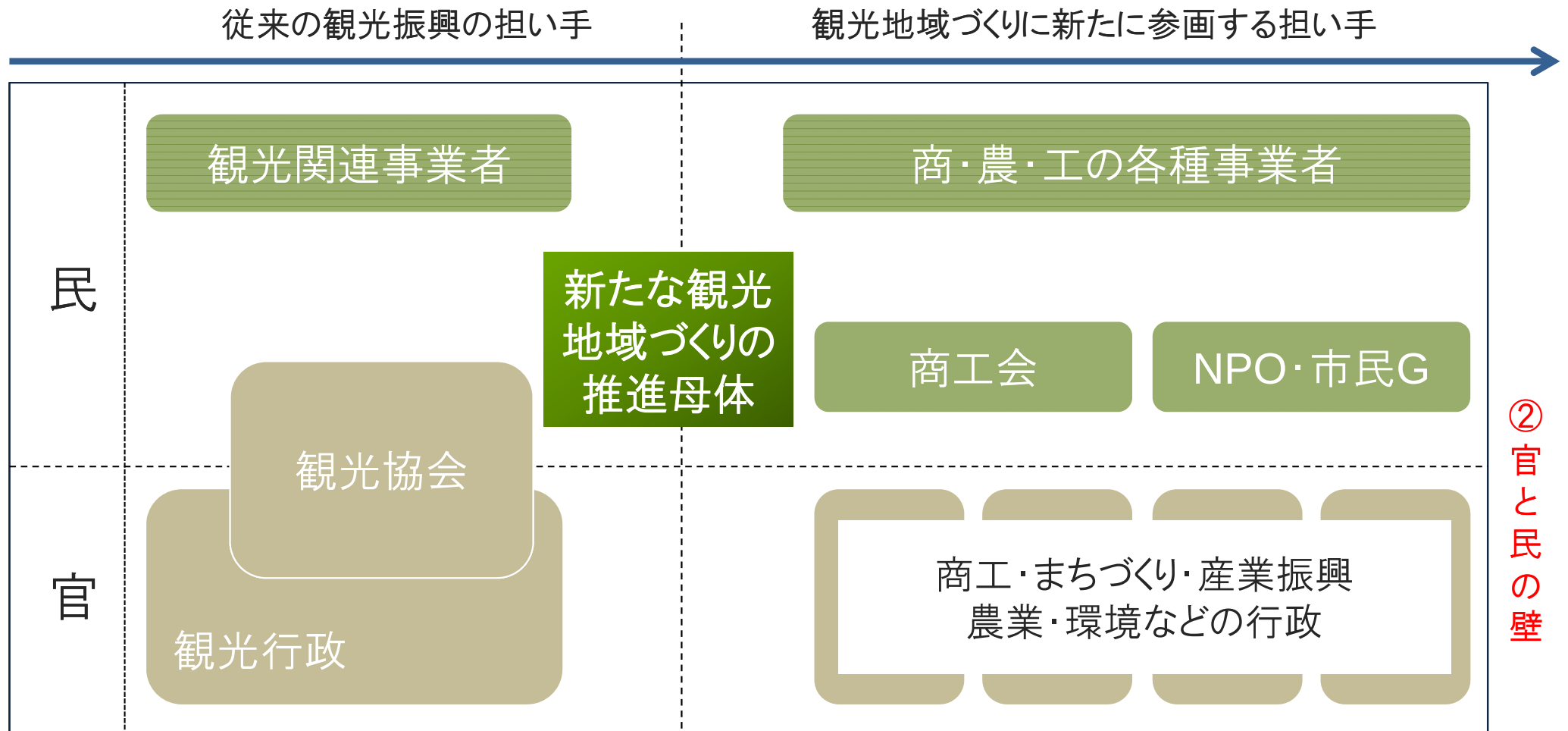
Section 4

せとうち観光活性化ファンドについて（日本版DMOを踏まえた取り組み）

観光事業の構造



新しい観光地域づくりの推進母体



① 観光事業者と、これまで観光に直接関係の無かった市民や各種事業者との壁

出所：観光地域づくりプラットフォーム推進機構 大杜氏

日本版DMOとは

日本版DMOとは

- 日本版DMOは、地域の「稼ぐ力」を引き出すとともに地域への誇りと愛着を醸成する「観光地経営」の視点に立った観光地域づくりの舵取り役として、多様な関係者と協同しながら、明確なコンセプトに基づいた観光地域づくりを実現するための戦略を策定するとともに、戦略を着実に実施するための調整機能を備えた法人

日本版DMOの基礎的な機能

- 日本版DMOが実施する役割・機能（観光地域マーケティング・マネジメント）として、以下が挙げられる
 - 日本版DMOを中心として観光地域づくりを行うことについての多様な関係者の合意形成
 - 各種データ等の継続的な収集・分析、データに基づく明確なコンセプトに基づいた戦略（ブランディング）の策定、KPIの設定・PDCAサイクルの確立
 - 関係者が実施する観光関連事業と戦略の整合性に関する調整・仕組み作り、プロモーション

日本版DMOの付加的な機能

- 地域の官民の関係者との効果的な役割分担をした上で、例えば、着地型旅行商品の造成・販売やランドオペレーター業務の実施など地域の実情に応じて、日本版DMOが観光地域づくりの一主体として個別事業を実施することも考えられる

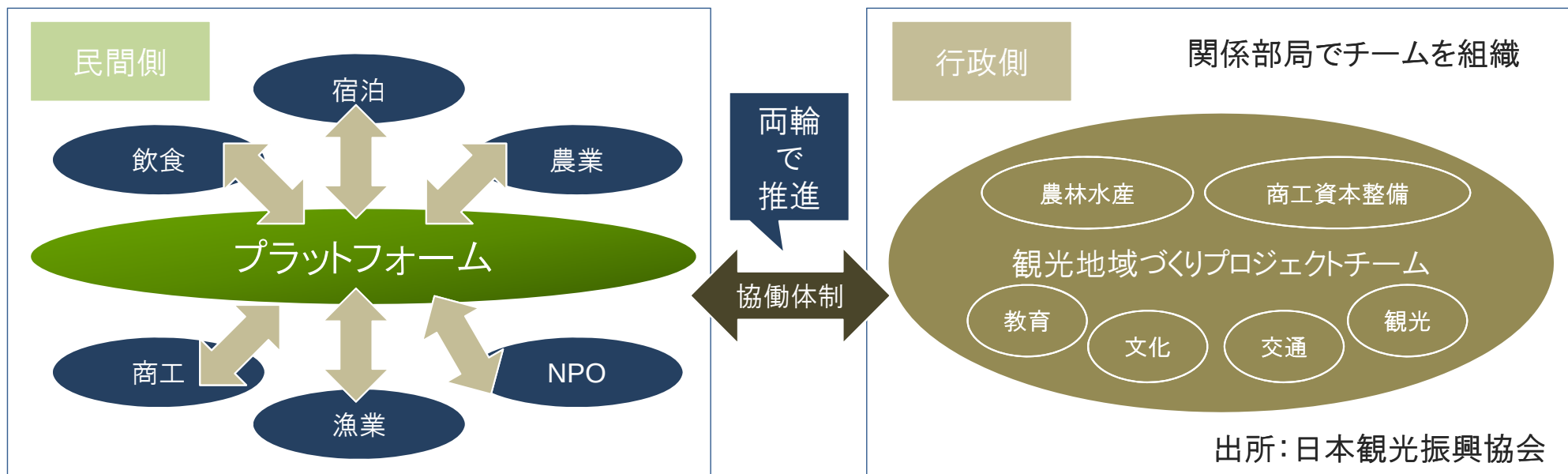
出所：観光庁

観光地域づくりに不可欠な官民協働体制の構築（観光庁）

官民協働体制の必要性

- 「観光地域づくり」の持続性には、ビジネスベース（民）の参画が不可欠
→ 一方で、行政にしかできないことがある
- 「観光地域づくり」に不可欠なのは、官民が協働して観光地域づくりに取り組める体制が必要
- 行政は、観光地域づくりに関わる部局員で構成された「プロジェクトチーム」の組織が必要であり、民間と両輪になることで、初めて観光地域づくりを推進する体制となる

官民協働の観光地域づくりに必要な体制イメージ



瀬戸内ブランド推進連合（現せとうち観光推進機構）の設立

- ・ 国内有数の観光地に伍していくために、広域の連合体をいち早く設立
- ・ 設立後、一定の枠組みを構築してきた



設立年月日及び構成

設立 平成25年4月22日

構成 兵庫県、岡山県、広島県、山口県
徳島県、香川県、愛媛県

基本戦略

- ① 瀬戸内の魅力を体感する環境整備や観光プログラムの充実
- ② 瀬戸内域内や国内でのプロモーションを通じた瀬戸内ブランドの浸透・定着及び海外からの誘致促進
- ③ 瀬戸内ブランド形成に向けた推進体制構築

<瀬戸内ブランド推進連合>

会長	湯崎広島県知事
副会長	浜田香川県知事
監事	伊原木岡山県知事

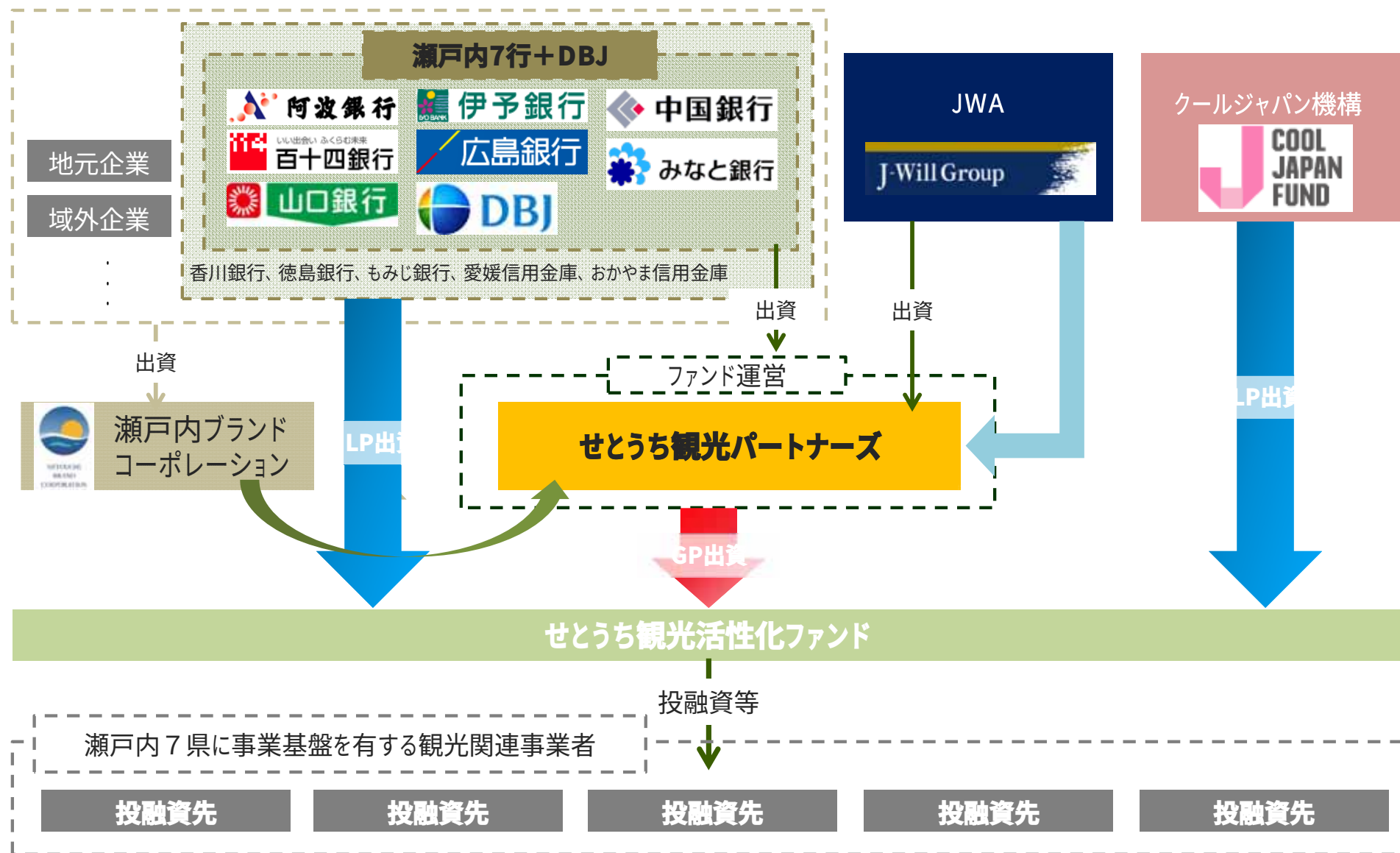
せとうち版DMOへの発展

- せとうち版DMOは、車の両輪によって形成



1. 官と民のWin-Winの新たな関係構築
2. マーケティング、マネジメントの専門人材の登用
3. 金融機関など新たな民間側のファシリテーターの活用
4. 人材が活躍するための組織・資金・報酬及びガバナンス(権限と責任・成果評価システム)のハッキリした組織運営

せとうち観光ファンドについて

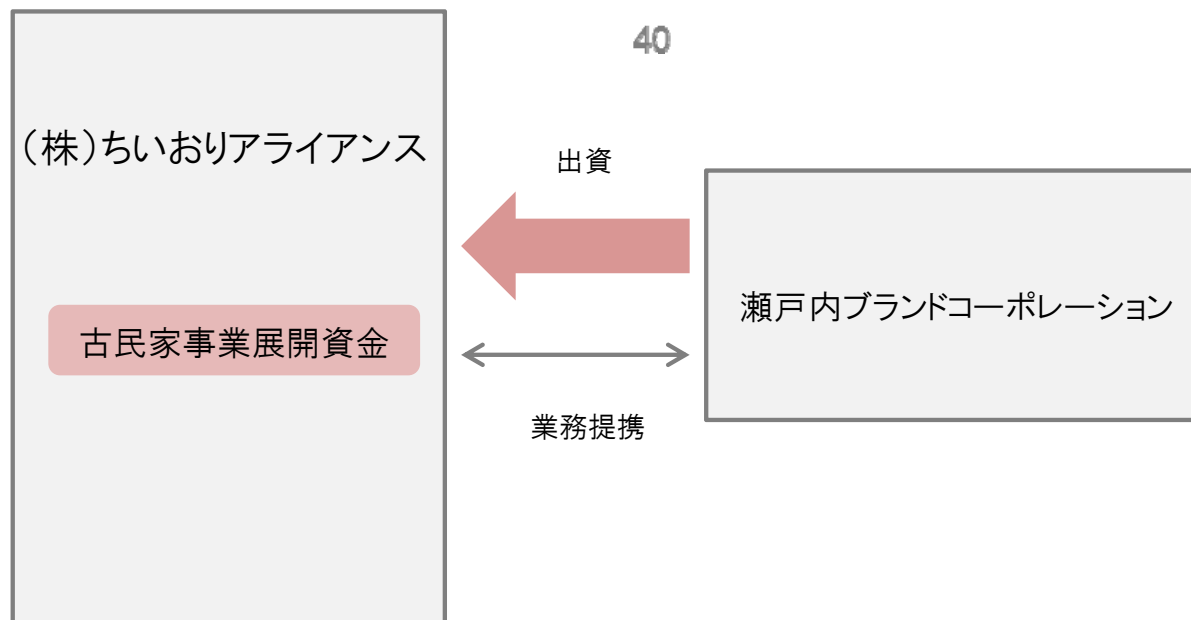


せとうちDMOの取り組み（古民家再生・ちいおりアライアンスとの提携）

案件概要

- （株）ちいおりアライアンス（本社：徳島県三好市。以下、当社。）は、徳島県三好市東祖谷、香川県宇多津町において、空き家の古民家を活用した宿泊施設の運営を中心とした事業を行う事業者。せとうちDMOは、古民家活用ビジネスのリーディングカンパニーである当社と業務提携を行うとともに、瀬戸内ブランドコーポレーションが、瀬戸内地域の新たな観光需要の受け皿として古民家を活用した事業を推進するため、当社へ出資。当社のノウハウを活用しながら、瀬戸内地域の観光関連事業者に対し、古民家を活用したビジネスの事業化支援、経営支援に取り組んでいく予定。

スキームイメージ



出所）せとうちDMOプレスリリースより日本政策投資銀行作成

せとうちDMOの取り組み (古民家再生・HomeAwayとの提携)

■ HomeAwayとインバウンド観光推進で業務提携

- エクスペディアグループで世界最大級のバケーションレンタル会社HomeAwayとせとうちDMOの事業支援を担う瀬戸内ブランドコーポレーションが、瀬戸内地域のインバウンド旅行者の観光推進における業務提携を開始。
- せとうちDMOは、瀬戸内地域において2021年までの5年間で100棟の歴史的建築物を活用した宿泊・商業施設の開発を目指す。
- 第一弾として、愛知県内子町の古民家を活用した宿泊施設「町屋別荘ころ」及び「ホテルころ・くら」の予約をHomeAwayで開始。

＜宿泊施設におけるHomeAwayブランドグズー例＞



＜町屋別荘ころ・ホテルころ・くら＞



出所) せとうちDMOプレスリリースより日本政策投資銀行作成

- 国内外において、古民家の独自性や特色への関心が高まってきている。
- 古民家には、現代では再現できない建築・装飾技術、手に入れることができない木材、建物にまつわる歴史的なストーリー、地域独自の建築様式等の付加価値がある。
- 趣向を凝らした古民家が集まり、賑わいのあるまちや通りを形成する。さらには、そうしたまちや通りが複数集まることで、オリジナリティ溢れる魅力的な地域となるのではないか。
- この動きを国や自治体、金融機関等にて、より活用の実態に沿った形で支援することができたらと考える。
- 古民家の活用が、地域の活性化と交流人口の増加、引いては定住人口の維持・向上へ繋がっていくことを期待したい。

DBJの近時における主なレポート（無償公開中）

<http://www.dbj.jp/investigate/etc/index.html>

- 人を呼び、にぎわいを創り出す 古民家を活かした地域再生 ～空き家解消、定住促進の観点から～ 2014年10月
- 古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」2015年4月
- 古民家活用事業のポイント「古民家の活用に伴う経済的価値創出がもたらす地域活性化」活用実践編 2016年12月
- DBJ・JTBF アジア・欧米豪 訪日外国人旅行者の意向調査（平成29年版）2017年10月
- 日本版CCRCから「生涯活躍のまち」へ～進む地方への移住誘致施策と地域活性化政策～ 2017年8月
- コンテンツと地域活性化 ～日本アニメ100年、聖地巡礼を中心に～2017年5月
- 観光DMO等活動優良事例集－なぜDMOが必要なのか－ 2017年5月
- 域内商社機能強化による産業活性化調査 2017年4月
- 都市の骨格を創りかえるグリーンインフラー緑地への投資効果を探る－ 2017年4月
- 地域公共交通と公民連携2017年3月
- ラグビーワールドカップ2019開催による経済波及効果および各開催都市の取り組みについて －経済波及効果推計 2,330億円－ 2016年5月
- 公共交通における利便性向上の要、結節点強化 2016年3月
- コンパクトシティ研究会 報告書 2015年6月
- 地域公共交通システムのあり方に係る調査～地域交通連携スキーム（Local Transportation Partnership）の構築～ 2015年6月
- 東京オリンピック前後のインフラ整備・都市開発の動向はじめ社会経済情勢の変化と、産業・地域の発展・成長に向けた方策に関する調査報告 2015年3月
- 観光立国に向けた鉄道事業者の取り組みと観光地域振興の方向性 2015年3月
- 酒蔵を核とした地域活性化～高級清酒需要の持続的伸長に向けて～ 2014年11月
- 日本型DMOの形成による観光地域づくりに向けて－「おもてなし」はもちろん、観光地域をマネジメントする「仕組み」をつくろう－2014年2月
- 地域のビジネスとして発展するインバウンド観光－日本型DMOによる「マーケティング」と「観光品質向上」に向けて－ 2013年3月

ご質問、ご相談等がございましたら、何なりと下記連絡先にお問い合わせください。

＜連絡先＞ 株式会社日本政策投資銀行

（地域企画部） 担当：山野井

Tel : 03-3244-1633 rppost@dbj.jp

【ご参考】書籍「観光DMO設計・運営のポイント」 出版のご紹介

書籍 「観光DMO設計・運営のポイント」
～DMOで追求する真の観光振興と
その先にある地域活性化～」

著者 日本政策投資銀行 地域企画部

出版社 ダイアモンド社

発刊日 2017年11月8日

価格 ￥2,200（税別）

ISBN 978-4-478-08427-4

- DBJが発表させていただきました「観光DMO等活動優良事例集」をベースに、さらに追加取材等を加え、観光DMOの設計・運営のポイントを体系的にまとめなおしたものです。
- 全国から13の先進事例を集め、その分析に基づき、DMOで追求していくべき地域活性化とは、それを見据えた真の観光振興とは、どのようなものなのか、についてDBJの考えをまとめています。



日本政策投資銀行 Business Research
「観光DMO設計・運営のポイント」
～DMOで追求する真の観光振興と
その先にある地域活性化～」

- 第1章 観光とDMOを巡る環境
 - 第1節 観光を巡る国際動向
 - 第2節 観光を巡る国内動向
 - 第3節 訪日外国人旅行者の意向
 - 第4節 日本版DMOの特徴と傾向
 - 第5節 海外DMOの特徴（3つの海外事例紹介）
 - 第6節 日本版DMOを巡る各種施策
- 第2章 DMO設計・運営のポイント
 - 第1節 地域振興にて観光を重視する理由
 - 第2節 DMOに寄せられる期待
 - 第3節 DMO設計のスケジュール
 - 第4節 コンテンツ
 - 第5節 役割
 - 第6節 法人格
 - 第7節 方向性
 - 第8節 マーケティング・ターゲティング
 - 第9節 マーケティング・プロモーション
 - 第10節 エリア(対象地域)
 - 第11節 イニシアチブ主体
 - 第12節 観光協会との関係
 - 第13節 収益事業
 - 第14節 財務基盤
 - 第15節 人材
 - 第16節 多言語対応
- 第3章 DMOで追求すべき真の成果
 - 第1節 地域インフラの再構築
 - 第2節 観光振興の継続性の確保
 - 第3節 観光関連事業者の活性化と再編
- 第4章 国内先進事例の取組の概要とポイント
 - 第1節 特定非営利活動法人阿寒観光協会まちづくり推進機構
 - 第2節 株式会社二セコリゾート観光協会
 - 第3節 弘前市観光振興部
 - 第4節 一般社団法人雪国観光圏
 - 第5節 一般社団法人金沢市観光協会
 - 第6節 公益社団法人やまなし観光推進機構
 - 第7節 一般社団法人信州いいやま観光局
 - 第8節 一般社団法人飛騨・高山観光コンベンション協会
 - 第9節 一般社団法人豊岡観光イノベーション
 - 第10節 一般社団法人ノオト
 - 第11節 一般社団法人長崎国際観光コンベンション協会
 - (参考) 長崎市文化観光部
 - 第12節 特定非営利活動法人おぢかアイランドツーリズム協会
 - 第13節 特定非営利活動法人ハットウ・オンパク

まとめ



株式会社日本政策投資銀行