

空き家を活用したゲストハウスの運営

体験型ゲストハウス「danon(だのん)」オーナー 金城愛 氏（愛知県 東栄町）



今、最先端のライフスタイルを発信する某雑誌出版社提供のWEBサイトの最も話題8つのキーワードのうち「おすすめの宿」「リノベーション」「古民家」「ローカル旅」「移住」の5つ該当するのが、金城愛さん。愛知県の東栄町に移住し空き家を利用した農家民宿（ゲストハウス）を運営しています。昨年度から展開する農林水産省、『農泊』事業においても要となるのは農家民宿。農村の魅力が若者ならではの目線で巧みに活用して、自身の生活基盤を構築している様子は、起業家そのもの。

金城さんは、3年前に「奥三河で暮らすように遊ぶ」をコンセプトに「体験型ゲストハウスだのん」を立ち上げました。山村の魅力に惹かれた理由、そしてその地で生活するために、選んだ「農家民宿業」、さらに、その農家民宿を開業するために、空き家をリフォームするに至った経緯など、農村の関係者には、若者を引き寄せるヒントに、都会に



平成30年5月31日（水）第1回農山漁村コミュニティ・ビジネスセミナー結果

人々には、農村の生活や文化の本当の魅力について考えて、農村に関心を持つ若者等に向けて発信し、農山漁村に移住や起業への心構えを構築するのにも貢献しています。

地域にとっても、空き家の増加、農業関係者の高齢化が進む農山村にとって、この農家民宿が農村地域での起業や現金収入の確保に大いに期待されるは自明の理、しかし、よそ者が農山村で活躍するには、見えない障壁もあるように思います。金城さんが成功しているのは、一も二にも地元の人との良好な関係づくりがあげられます。もちろん金城さんの努力だけでなく応援してくれる人があっての成果ですが、人間として心遣いがよその人、地域の人双方にとって豊かな実りをもたらされることがわかります。

また、金城さんのこれまでの仕事などで得たノウハウや行動力などが農山村でも十分発揮されることがわかります。肩肘はった起業ではなく、地域の自然や文化など都市には無い魅力を皆で楽しむといった姿勢が無理のない形で東栄町の魅力を創り出しているのではないかと思います。

実際に、ドマーニのゲストハウスには、多くの都市の若者や地域の若者も集まり楽しくイベントを行ったり交流しています。

こうした集まりのなかから、新たに自然あふれた農山漁村で新たな夢を叶えたい若者達に注目され農山漁村地域での定住促進とインバウンドなど地域経済の牽引車としても期待されます。



■農山漁村ビジネス事業化のヒント

体験型ゲストハウス「danon」を起業するにあたり金城さんは、事業計画書をまとめています。

- ① 事業構想
 - ・ 体験型ゲストハウス danon の事業構想
 - ・ 事業スキーム、グリーンツーリズム
 - ・ グリーンツーリズムを構成する5つの機能
- ② 開業にあたっての申請・許可・手続き等
 - ・ 体験型ゲストハウス danon の場合
- ③ 体験型ゲストハウス運営内容
 - ・ 集客方法
 - ・ チェックインからチェックアウトまでの流れ
 - ・ 料金システム
 - ・ 集客状況
 - ・ 体験プログラムについて
 - ・ 四季折々の山里の暮らしをメインにした体験
 - ・ 体験活動におけるリスクマネジメント
 - ・ 体験以外のイベント、地域との連携等
- ④ アンケートの結果

事業の構想を立てるのに鍵となる8つの項目はそれぞれが関係し合っているため、目的やテーマに沿った内容で事業構想を組み立てていくことが必要です。特に「事業を行う目的は何なのか」と「ターゲット」は大事でイコールでもあり、「何をどのように」は「誰がそれを行うか」と「どこでそれを行うか」を合わせて考えなければなりません。ここで最後に難しいのは「いくらでそれを提供するか」です。周辺地域の動向から金額を設定し「ターゲット」像を具体的に構築し慎重に検討しなければなりません。事業構想を具体的に立てる事によって周囲も協力しやすくなります。なぜそれを行わなければならないのか。

納得のいくまで事業構想を練り上げましょう。

④のアンケート結果は、実際に運営しお客様が何に満足し、何を改善すべきか意見等を経営者として把握するために必要なものです。お客様と接した時に感じる様子とともに、より良い経営を目指すために重要な作業です。

次のページは、事業構想の8つの項目と何を検討するのか示します。

①事業構想

- この事業を行う目的は何なのか
(何の為にそれをするのか)
- 誰がそれを行うか
(自分だけなのか、誰かと一緒にやるのか)
- 何をどのように
(手段)
- ターゲット
(想いを届けたい人は誰?)
- どこでそれを行うか
(場所)
- 何にこだわるのか
(コンセプト)
- いくらでそれを提供をするのか
(金額)
- いつからするのか
(具体的なタイムスケジュール)

次のページは、金城さんが体験型ゲストハウス danon を起業する際に練りこんだ事業構想です。

体験型ゲストハウス danon の事業構想

- この事業を行う目的は何なのか(何の為にそれをするのか)
「外部との交流を通して地域の人とのやる気や誇りに繋げたい。観光客ではなくコアなファンを作り、移住定住のきっかけに繋げたい。」
- 誰がそれを行うか
「自分。体験等に関しては地域の人と連携して」
- 何をどのように(手段)
「宿泊と体験。なるべく長く滞在してもらい地域の暮らしや地元の人との交流を通して魅力を伝えたい。グリーンツーリズム。宿泊や体験を通して地域をぐるぐると回遊してもらえる仕掛け」
- ターゲット(想いを届けたい人は誰?)
「20代~40代の旅好きな若者。若者が少ない地域。田舎暮らしや自然、アウトドア等に興味のある人」
- どこで、それを行うか(場所)
「築150年の古民家(空き家)を活用。体験等は地域をフィールドに地元の人をなるべく絡めて行う」
- 何にこだわるのか(コンセプト)
「交流が生まれる場所。持続可能なありのままの地域の暮らし。その場所で生まれる交流やこの土地に伝わる暮らしに触れられるきっかけの場作り。背景やストーリーを伝える。一緒に空間を創る共同作業」
- いくらでそれを提供するのか(金額)
周辺の宿泊施設、ゲストハウスの相場を参考。宿泊・体験や食事お土産を購入するなどをトータルで考えた上で値段設定。

- いつから提供するのか?(具体的なタイムスケジュール)
事業構想の組み立てから開業まで準備期間1年。



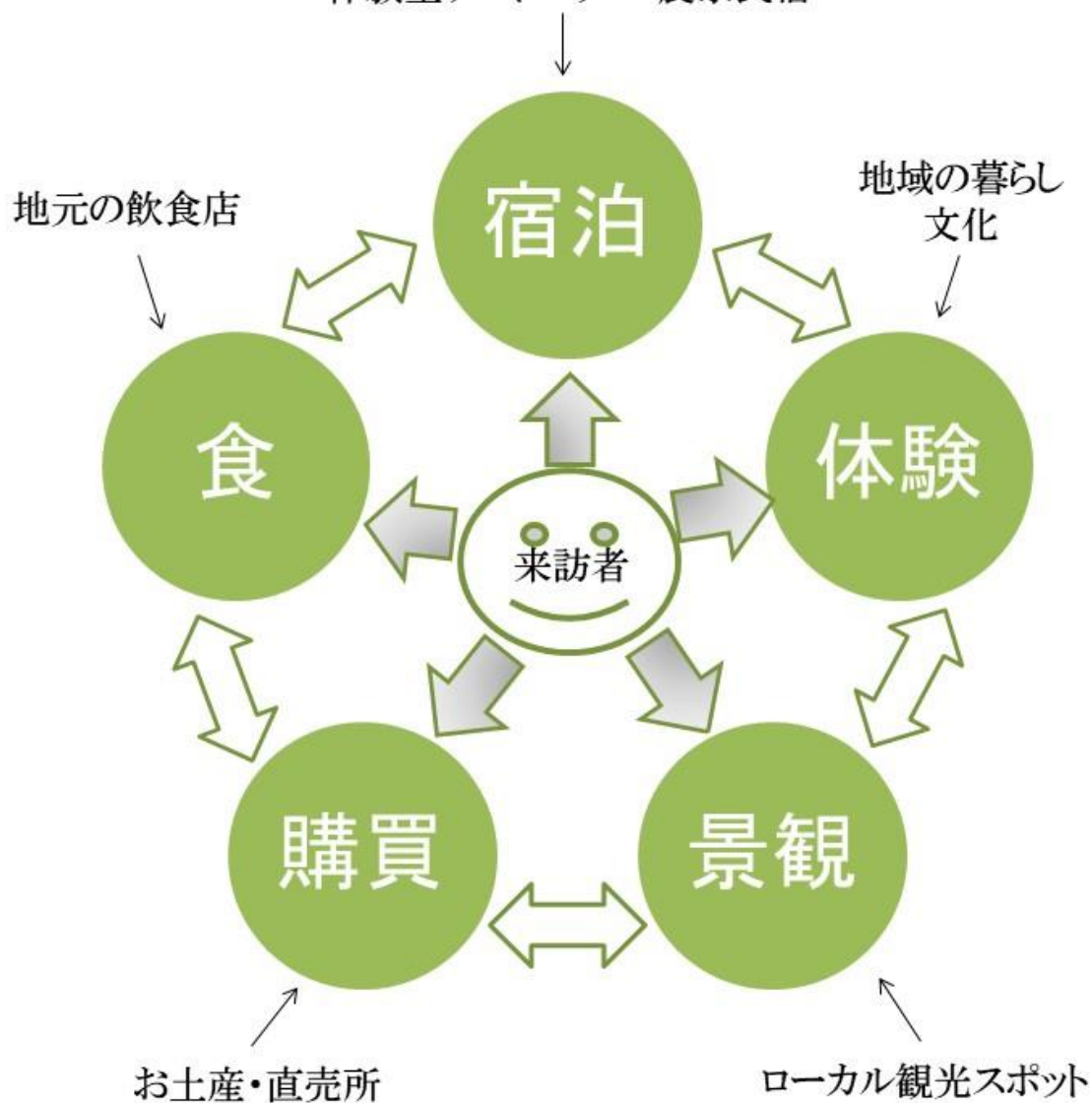
地域の暮らしや人に出逢える体験型のゲストハウス

都市部と農山漁村の交流を軸に地域に人とお金の流れを創る仕組み(グリーンツーリズムの概念)

事業スキーム

グリーンツーリズムに基づく事業計画

体験型ゲストハウス・農家民宿



グリーンツーリズムとは平成14年に農林水産省が行った、グリーンツーリズム研究会の中間報告において定義が明確にされた。グリーンツーリズムとは「緑豊かな農村地域において、自然・文化・人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動」であり、農産漁村地域の活性化の手法でもある。