

# 北陸古民家物語(仮)

～会員制古民家で「懐かしさ」を感じる北陸体験～

慶應義塾大学 文学部 社会学専攻 近森ゼミ3年

チーム名：Mr.Chikamorin

池田 真菜、深田 健太郎、山田 すみれ、山本 菜生



# 古民家のサブスクリプション



# 古民家のサブスクリプション

既存事業

×

新規性

会員制古民家サービス

3県を周遊できる会員特典



# 古民家のサブスクリプション

既存事業：会員制古民家サービス

NPO法人による  
古民家管理

懐かしい日本の暮らしを  
体験

成功事例：里美古民家の里 荒蒔邸

<https://www.green-tourism.pref.ibaraki.jp/inn/inn-1471>

# 古民家のサブスクリプション

新規性：3県の古民家を利用できる

長期的に3県を周遊

各県の魅力を味わえる



北陸3県が抱える問題点は？



空き家問題

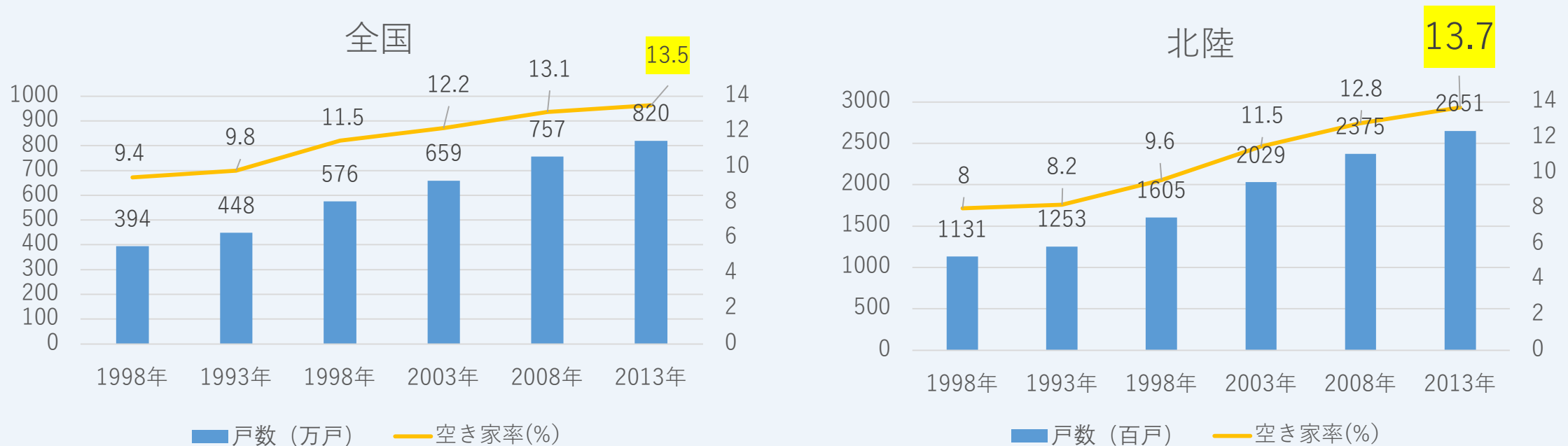


観光先の偏り



# 北陸の問題点① = 空き家問題

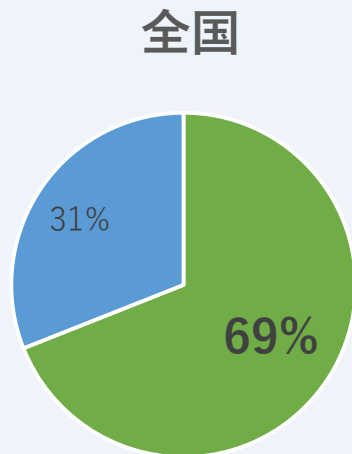
- 全国的に「**空き家問題**」が深刻化
- 北陸は全国に比べて「**空き家率**」が高い





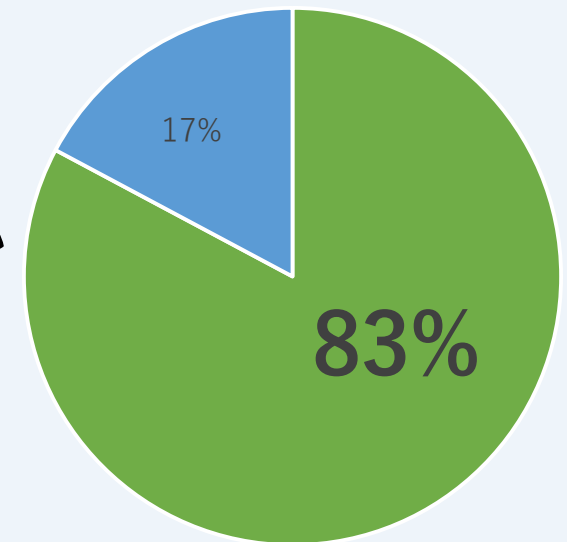
# 北陸の問題点① = 空き家問題

- 「北陸」…管理や処理方針が未確定 = **管理不十分**な住宅の割合が全国比で高い！



- 相談・苦情が寄せられている
- 相談・苦情が寄せられていない

北陸は空き家に関する苦情が多い

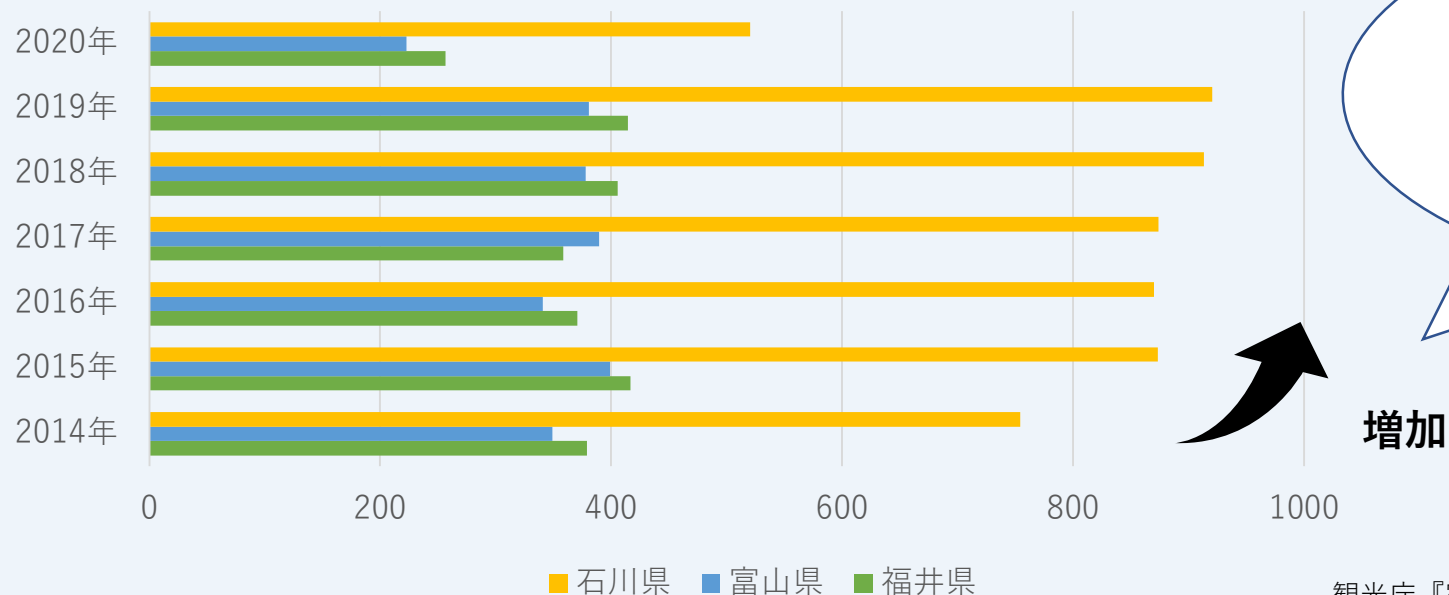


- 相談・苦情が寄せられている
- 相談・苦情が寄せられていない

# 北陸の問題点② = 観光先の偏り

- 北陸への観光客は、「**石川県**」に集中する傾向がある

都道府県別延べ宿泊者数（万人）



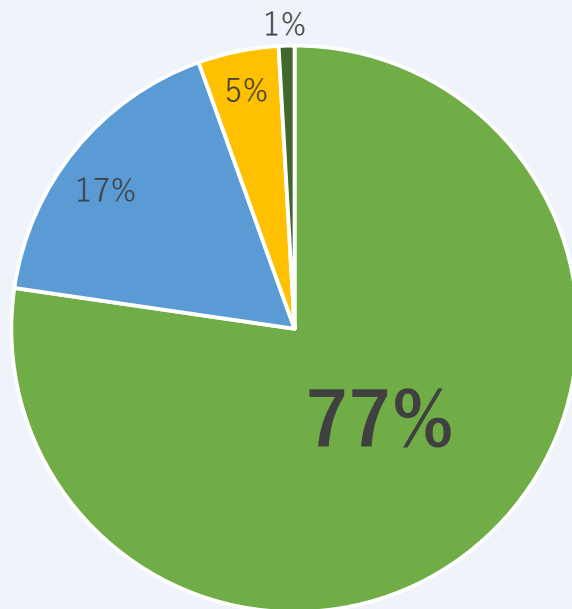
2015：北陸新幹線  
長野－金沢間開通

増加

# 北陸の問題点② = 観光先の偏り

- 他県との「**広域周遊**」が浸透していない！！

旅行先の県



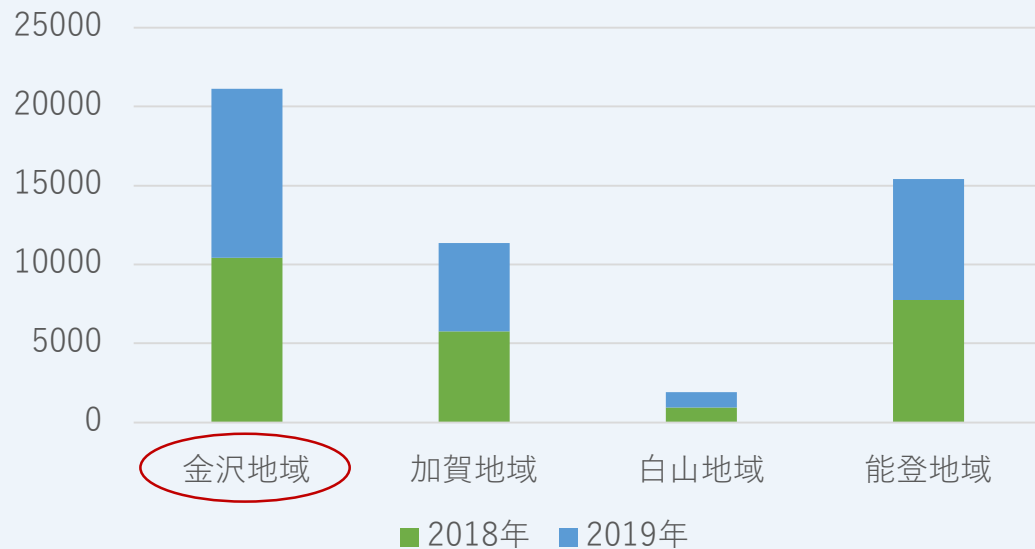
■ 石川県のみ ■ 2県 ■ 3県 ■ 4県以上

「**石川県のみ**」  
の北陸旅行が約**8割**

# 北陸の問題点② = 観光先の偏り

- 「石川県」の中でも「**金沢**」に集中！

地域別観光入り込み客数（千人）  
（推計）



地域別訪問率（%）





# なぜ観光先に偏りが出るのか…？



観光の作り手側：3県の魅力の違いを明確に打ち出していない



観光客側：3県の魅力の違いを知らない

# 🎤 インタビューでも…

北陸って結構持っている資源が似ているので、  
その差をどうつけていくかが大事ですね…。

大体みんな海、自然、歴史…みたいな感じなので…。



株式会社まちづくり小浜「小浜観光局」  
代表取締役社長  
御子柴氏



課題：3県の差別化



# 🎤 インタビューで…

私たちは今、〇〇というプランを考えていて、  
北陸全体の観光業の持続可能性に繋げて  
いけたらいいなと思っているのですが…

うん、面白いと  
思います！！

私たちのプラン概要とその目的  
をお話しさせて頂くと…

うれしいご回答が！



Mr.Chikamorin

株式会社まちづくり小浜「小浜観光局」  
代表取締役社長  
御子柴氏

北陸の観光業者様に  
「面白い！」と言って頂けた！

問題点の解決策 = 古民家のサブスクリプション



問題点の解決策 = 古民家サブスク

会員制「古民家」で「懐かしさ」を感じる  
北陸体験

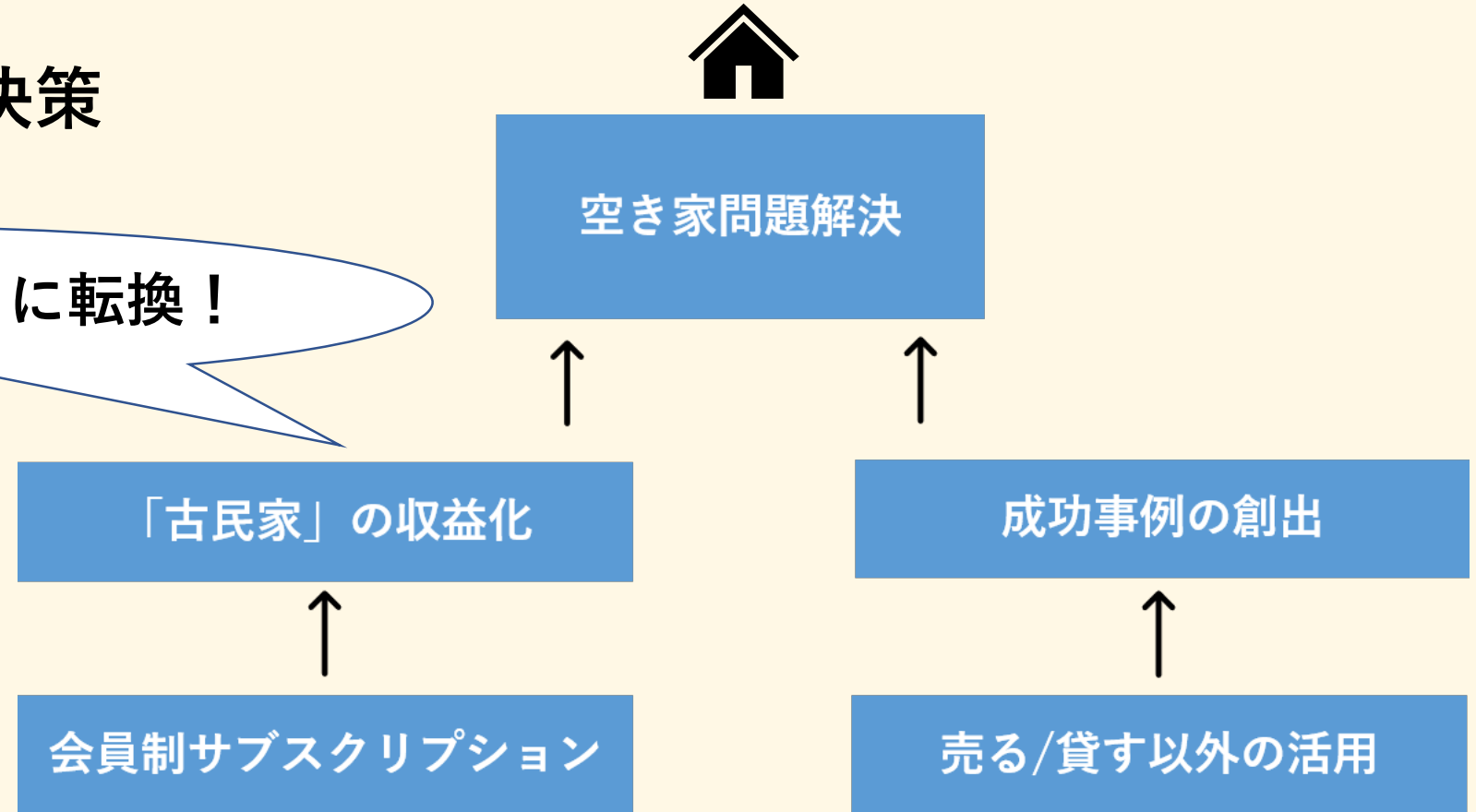


**問題解決へ!**

# 問題点の解決策 = 古民家サブスク

## 持続可能な解決策

「問題」 → 「資源」 に転換！



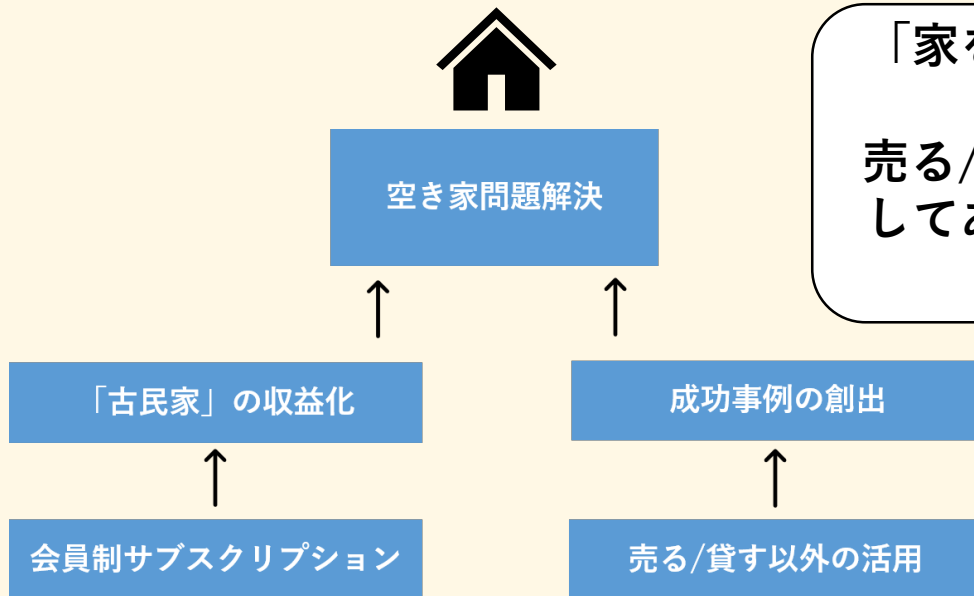
# 問題点の解決策 = 古民家サブスク

自分の**思い入れの強い**馴染み深い家を  
「売りたくない」「貸したくない」と  
いう人は多い…

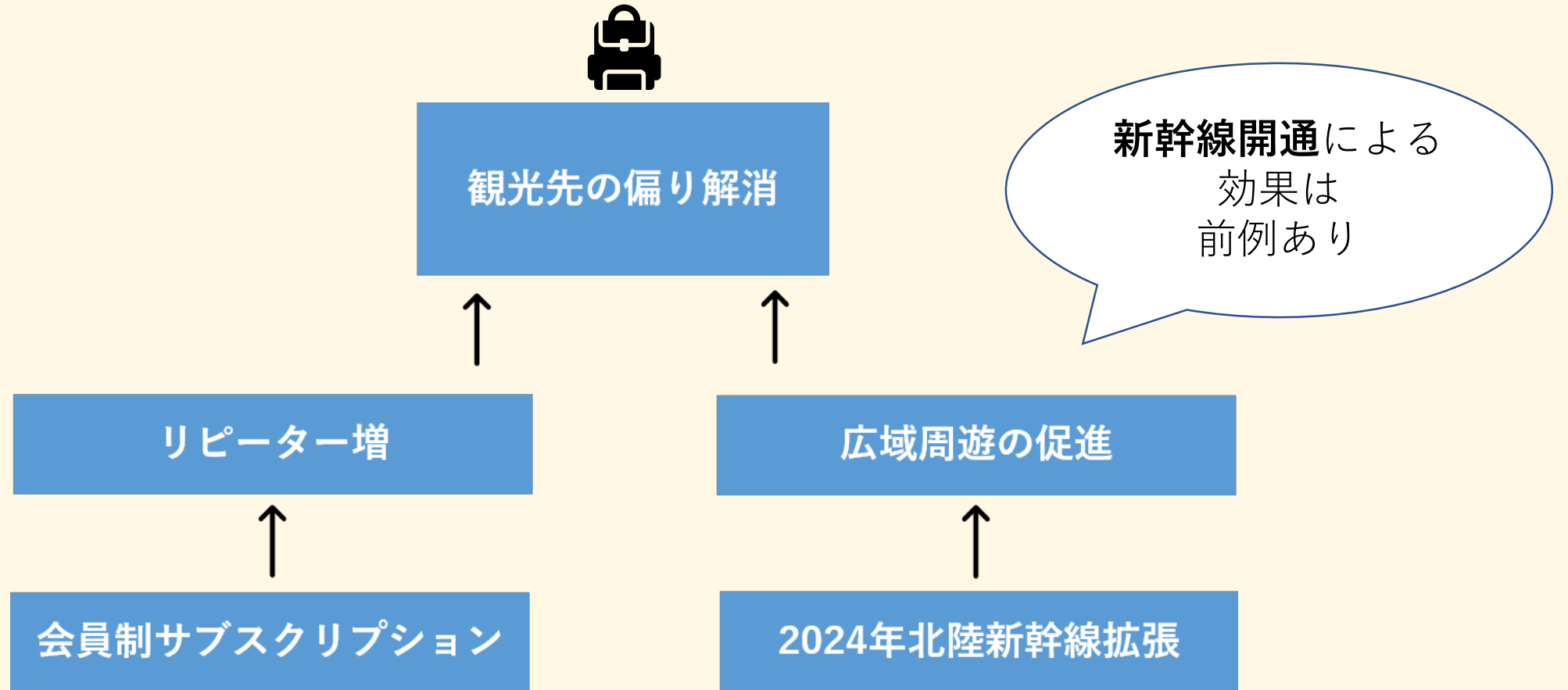


「**家を使いたい時に使えること**」は  
一つの価値であり、  
**売る/貸すの2択以外の選択肢を用意**  
して**あげられる**のが現在の不動産業  
の良さ！

合同会社シェアライフ富山  
代表社員  
姫野氏



# 問題点の解決策 = 古民家サブスク





空き家問題



解決

光先の偏り



# 古民家のサブスクリプション

既存事業

×

新規性

会員制古民家サービス

3県を周遊できる会員特典

# 古民家のサブスクリプション

既存事業

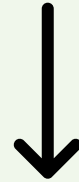
会員制古民家サービス

実現可能性が  
高い！

# 運営と収益構造

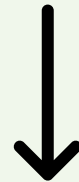
運営主体：NPO法人

地元の人が参加



地元の人同士のコミュニティ形成

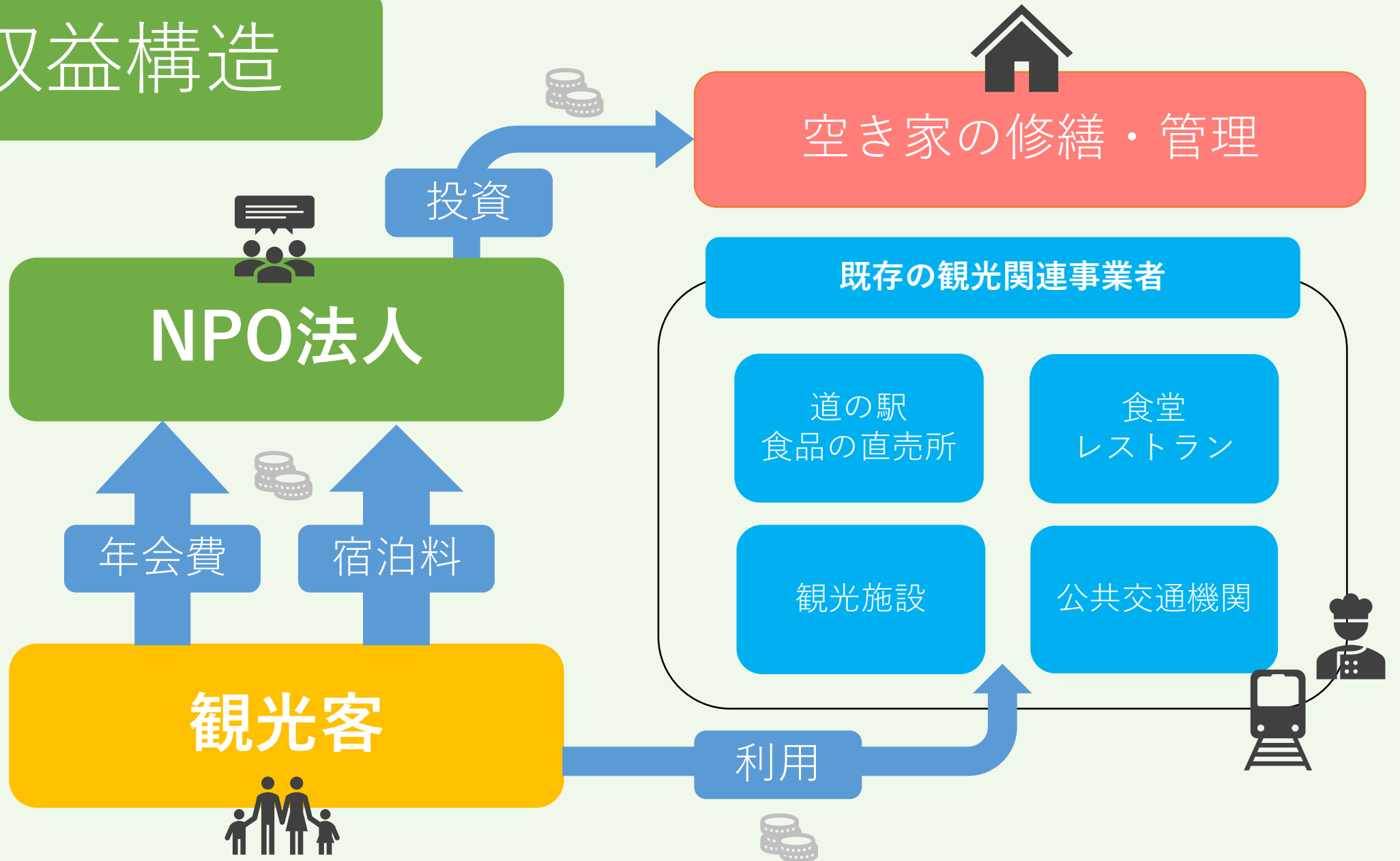
観光客 × 地元の人



地元の人 × 地元の人

コミュニケーションを創出  
地域を巻き込んだプロジェクトに！

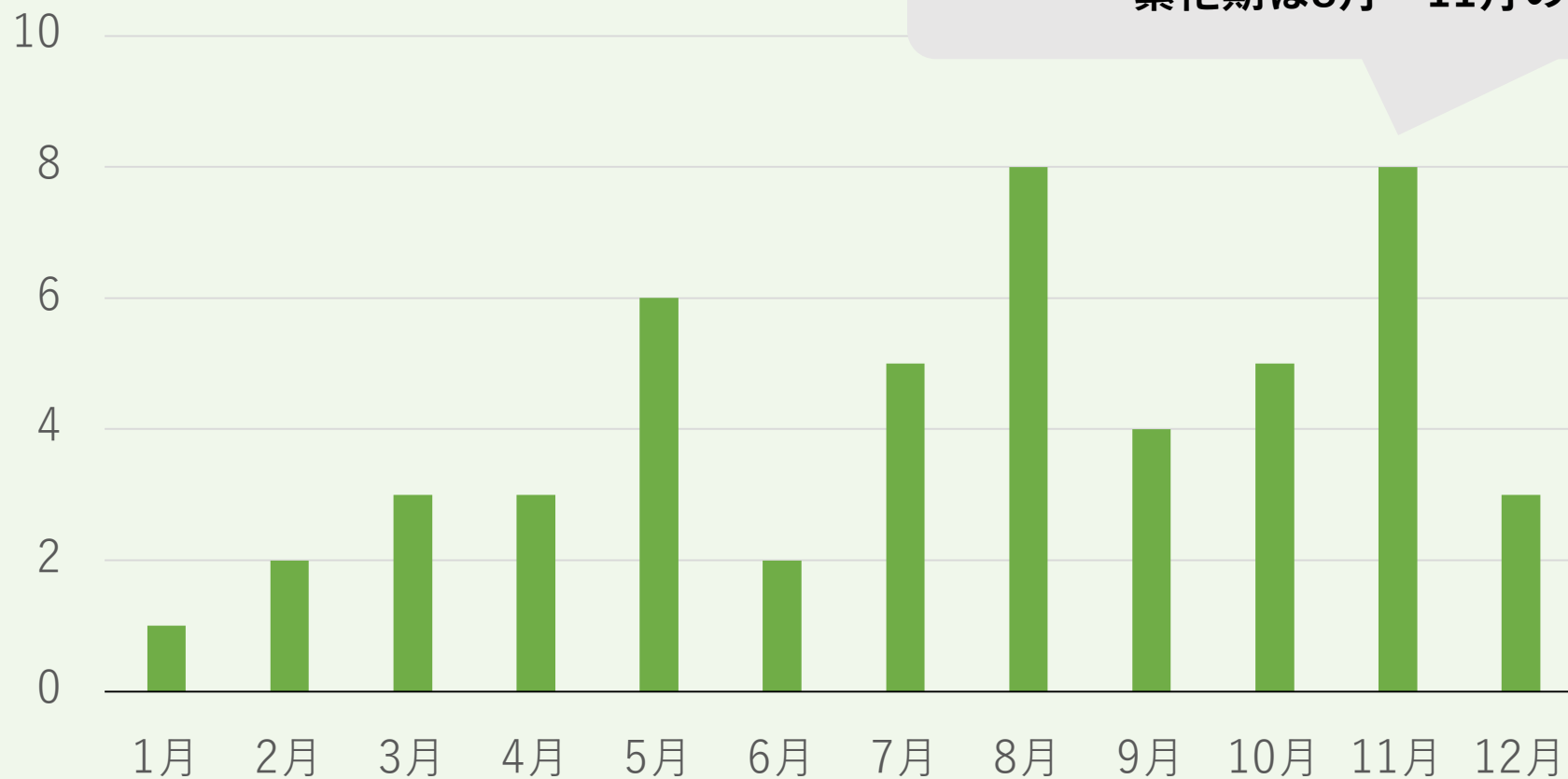
# 収益構造



# 収入の予測

年間の宿泊組数予測(参考：小浜町家ステイ)

インタビュー※によると、  
繁忙期は8月・11月の2回！



# 収入の予測

年間の宿泊組数予測(参考：小浜町家ステイ)

10

古民家1軒あたり**50組**が訪れる

0

1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月



# 収入の予測

宿泊料金：1人1泊あたり**3,000円**

1組の平均人数が**3名**とすると…

$$50組 \times 3名 \times 3,000円 = \mathbf{450,000円}$$

他にも、**宿独自の食事**などのサービスで追加収入あり

ゆたかな郷土食文化



## 収入の予測

年会費：1組**15,000円**

サービス全体の会員数を**100組**とすると…

$$100組 \times 15,000円 = \mathbf{1,500,000円}$$

## 収入の予測

年会費：1組15,000円

3県に1軒ずつ古民家を所有しているとすると…

$$1,500,000\text{円} \div 3 = \mathbf{500,000\text{円}}$$

## 収入の予測

宿泊料金：1人1泊あたり**3,000円**  
年会費：1組**15,000円**

古民家1軒あたりの収入は

$$450,000円 + 500,000円 = \mathbf{950,000円}$$

# 支出の予測

空き家の修繕・管理に要する費用の平均※は

**382,500円**

※空き家情報サイト4つの平均値(全て2021年10月20日閲覧)  
空き家の維持費は年間いくら？具体的な計算方法とシミュレーション, 土地カツnet,  
<https://www.tochikatsuyou.net/house/vacant/manegement/ijihi/>  
空き家の維持費はこんなにかかる！維持費の内訳と手放す方法を解説, イエステーション,  
<https://hokusho-fudousan.jp/column/knowledge/vacant-house-maintenance-costs/>  
空き家の維持費を算出してみた, 空き家なう, <https://akiya-now.com/?p=2596>  
住んでいない空き家の管理に年間約50万円もの費用がかかる. 解体無料見積ガイド,  
<https://blog.kaitai-guide.net/akiyakanri-11158/>

# 支出の予測

インターネット設備(約18,000円)、水道代(月5,000円)、  
電気代(月10,000円)※を加味すると

**570,500円**

※参考

古民家の水道代 徹底説明, おかめの古民家暮らし,

<https://indigoblog.net/watersupply/>

古民家の光熱費ってどのくらい? 電気代編, おかめの古民家暮らし.

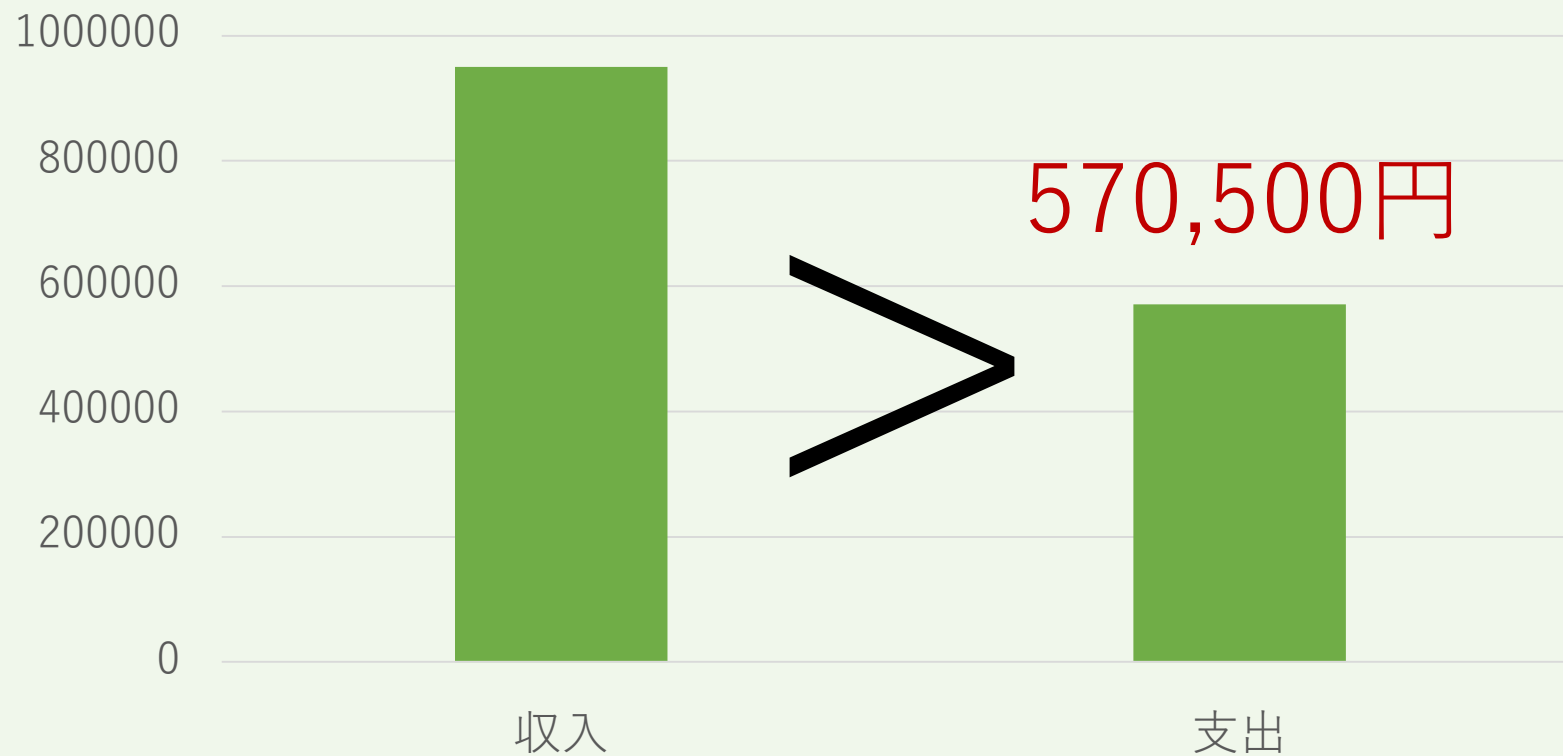
<https://indigoblog.net/electric%E2%80%97bill/>

インターネット回線の工事費用を徹底解説! 安く・無料になることも?, なるほどWI-FI,

<https://naruhodo-wifi.com/installation/>

# 収支の予測

950,000円

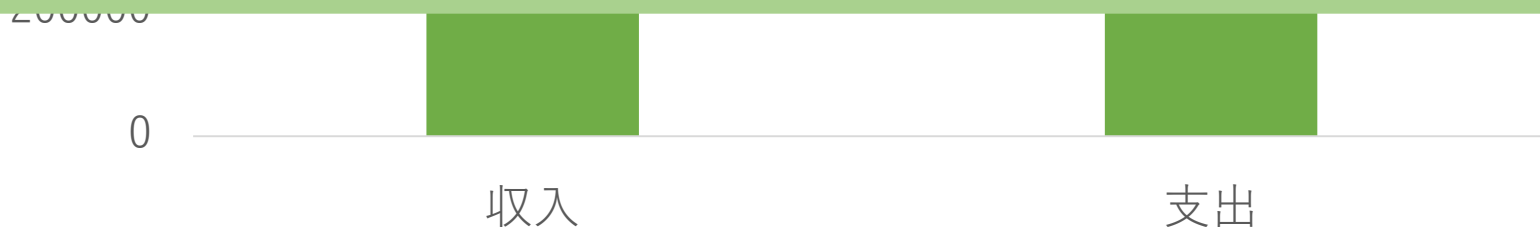


570,500円

# 収支の予測

050,000円

収支は**379,500円**の黒字





ターゲット：家族連れ

# ターゲット：家族連れ

家族連れの需要

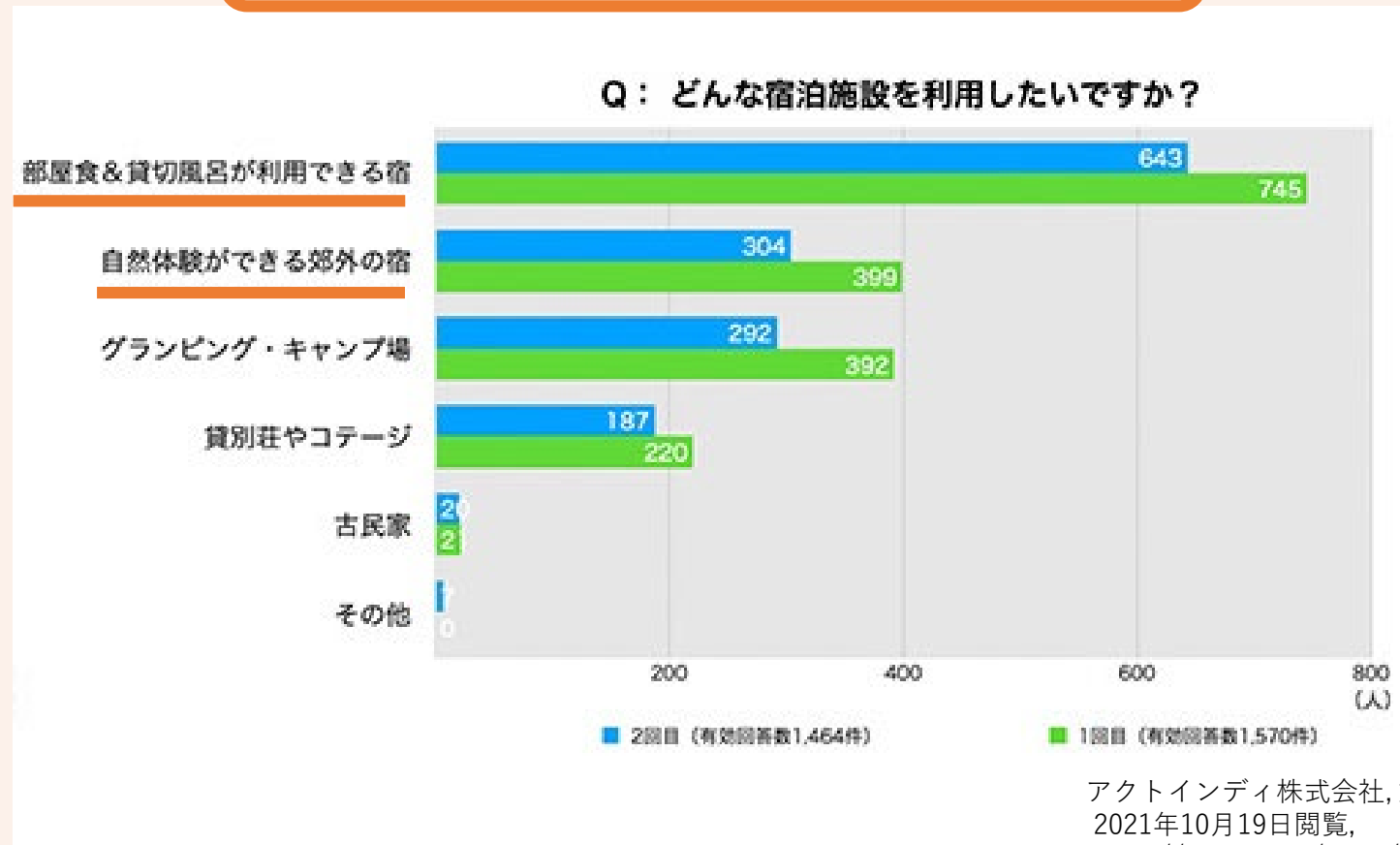
+

ニューノーマルとの  
親和性

2021年夏  
「今年の夏に子供とやりたい  
こと」  
1位 = **旅行**

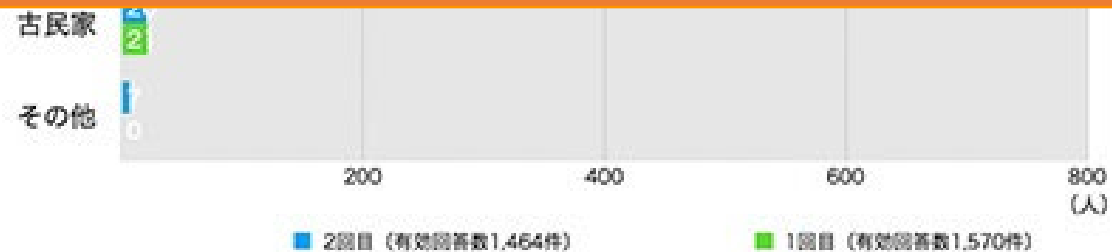
# ターゲット：家族連れ

## 家族連れの需要



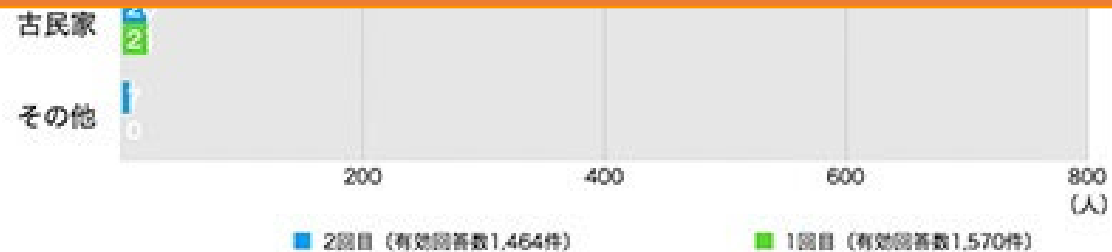
# ターゲット：家族連れ

「部屋食 & 貸切風呂が利用できる宿」  
「自然体験ができる郊外の宿」が上位



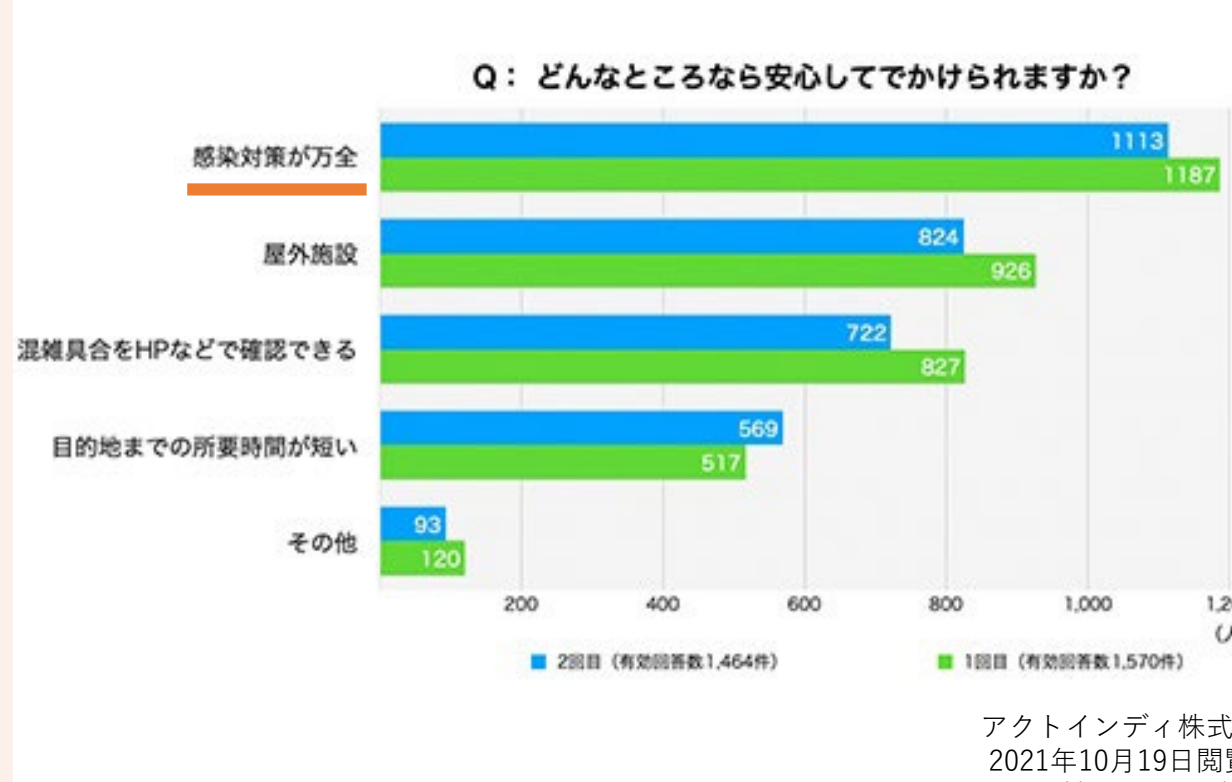
# ターゲット：家族連れ

## 「古民家」自体もランクイン



# ターゲット：家族連れ

## ニューノーマルとの親和性



# ターゲット：家族連れ

家族単位で「古民家」を貸し切り  
→感染対策をしながらの「旅」体験



アクトインディ株式会社, 第2弾! 【夏の家族旅行に関する意識調査】, 2021年10月19日閲覧,  
<https://prt看times.jp/main/html/rd/p/000000227.000026954.html>

「部屋食&貸切風呂」や「自然体験」など  
古民家独自の体験を提供  
→家族連れの需要を満たすことができる





# 古民家のサブスクリプション

既存事業

×

新規性

会員制古民家サービス

3県を周遊できる会員特典

# 古民家のサブスクリプション

共通コンセプト：  
「懐かしさ」

新規性

3県を周遊できる会員特典

# 「懐かしさ」に沿った既存の宿

やるなら**北陸全体**を盛り上げられるプランにしたい

**3県**周遊型の観光プランにしよう！

- 福井県（小浜市）…「小浜町家ステイ」  
地域の歴史に着眼した、“**小浜市周遊型**”かつ“**地域巻き込み型**”の観光
- 富山県（富山市）…「売薬宿屋 山キ」  
「富山の薬売り」の**地域のストーリー**に基づいた古民家利用
- 石川県（能登町）…「春蘭の里」  
北陸の豊かな自然を利用した、「**観光客×地元の人**」の**交流型観光**

# 「懐かしさ」に沿った既存の宿

Q. なぜこの3つの宿を選んだのか？

## 「懐かしさ」に沿った既存の宿

A. “古民家宿泊”という同じ分野でも、  
全く異なる体験を得られる事例だから



# 小浜町家ステイ

～福井県～



OBAMA  
MACHIYA  
STAY

<https://www.obama-machiya-stay.com/>



## 事例①

# 小浜町家ステイ ～福井県～



- 一棟貸しの分散型古民家ホテル（計7棟）

福井県小浜市の重要伝統的建造物群保存地区を中心に、古くから残る古民家を複数リノベーションし、若狭・小浜の歴史ある町並みを資源として活用したホテル群となっている。

- コンセプト：「京料理を育んだ湊町に暮らすように泊まる」

京都と小浜エリアの地理的・歴史的関係性は独自で深いものがある。



地域の文脈に着眼した  
“北陸らしさ”と“小浜市らしさ”をアピールできる観光づくり

事例①

# 小浜町家ステイ ～福井県～



## 地域の歴史的な文脈に根づいた 「懐かしさ」

京都と小浜エリアの地理的・歴史的関係性は独自で深いものがある。

地域の文脈に着眼した  
“北陸らしさ”と“小浜市らしさ”をアピールできる観光づくり





# 売薬宿屋 山キ

～富山県～



<https://www.sharelife-toyama.com/yamaki/>

## 事例②

# 売薬宿屋 山キ ～富山県～



- 江戸時代から続く富山の売薬一家の古民家をリフォームした、泊まれる「資料館」

→古民家固有のストーリー性を伝える試み

- コンセプト：「家族と、家の物語」

→1年の大半を商売先の北海道で過ごした薬売りの父と、父の不在中も富山の家で住み続けた母娘の物語を、古民家が解き明かしていく



## 事例②

# 売薬宿屋 山キ ～富山県～

**“富山”という地域の文脈、  
そして“その古民家”ならではの文脈に着眼することで生じた  
強いストーリー性**



- 非日常感のある特別な体験空間を資源に、他の古民家宿との差別化を図る



事例②

売薬宿屋 山キ ～富山県～



# 古民家ごとのストーリーに紐づく 「懐かしさ」



- 開口吊窓のある付的な体験空間を具源に、他の古民家宿との差別化を図る

# 春蘭の里

～石川県～

<https://shunrannosato.info/>

春蘭の宿



# 事例③

## 春蘭の里 ～石川県～

- 47軒から成る農家民宿群

地域一体となった観光経営



伝統的な農家民宿

- 日本の伝統的な古民家を利用  
→ 田舎のおばあちゃんの家に戻ってきたときのような「懐かしさ」と安心感

「懐かしさ」を感じる体験

## 事例③

# 春蘭の里 ～石川県～

47軒から成る農家民宿群



緑豊かで、人々との繋がりが豊富な  
日本の原風景にみる  
「懐かしさ」



伝統的な農家民宿

日本の伝統的な民家と村作り

→田舎のおばあちゃんの家に戻ってきたときのような「懐かしさ」と安心感

「懐かしさ」を感じる体験

## 事例③ 春蘭の里 ～石川県～

- 北陸の豊かな里山里海資源を利用した豊富な体験プラン

→アクティビティ要素が多いため、大人から子どもまで誰でも楽しめる！

**「観光客×地元の人」の密なコミュニケーション**

子どもの農林漁村体験支援のために小学生の  
宿泊受け入れの実績あり

**異なる属性の人に対応した多様な体験を提供**



里山里海

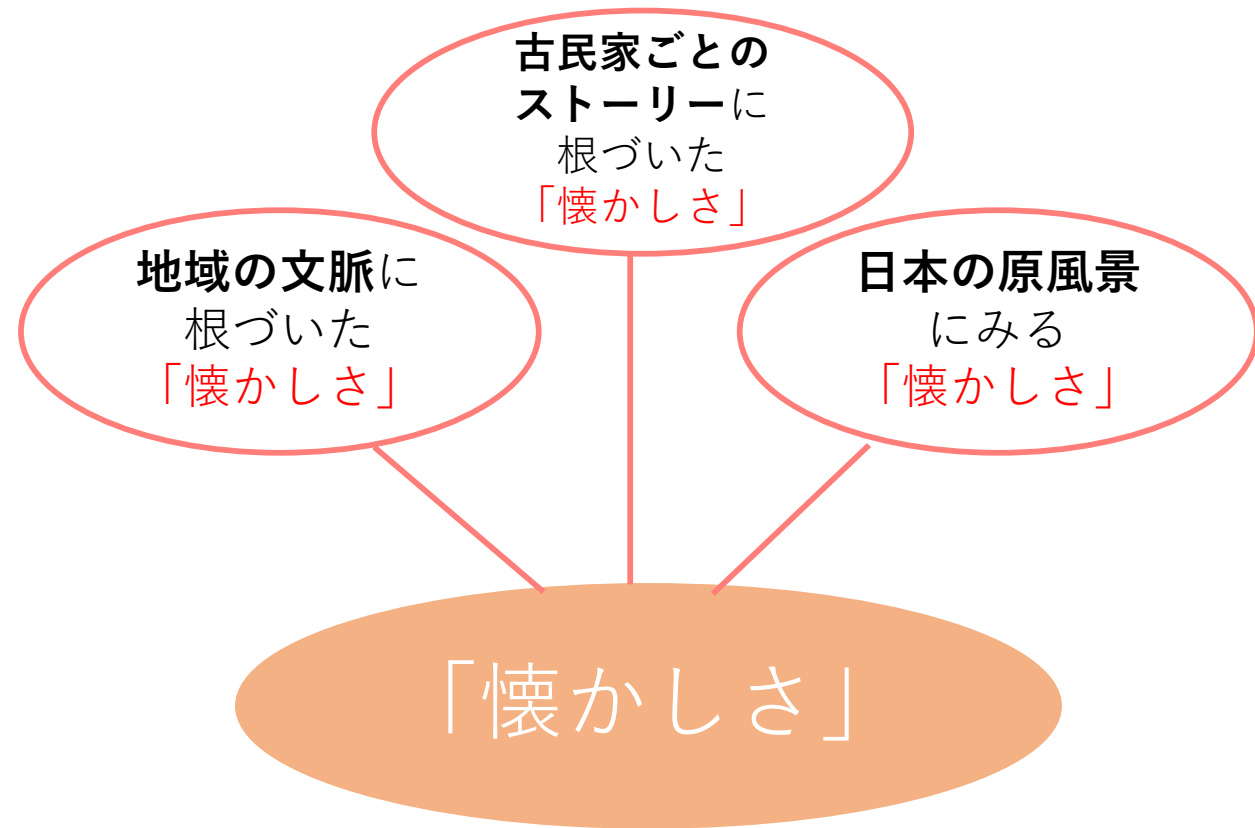


満点の星空



事例① ～ 事例③ から分かること

“古民家宿”が  
提供できる価値の  
潜在的な多様性

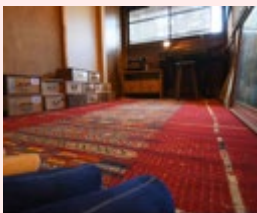


“古民家宿”という  
同一のプラットフォームを  
活用していても、  
多様に異なる体験を提供できる

# 新たな古民家開拓へ

既存の宿  
(ロールモデル)

- 福井県 (小浜市) …「小浜町家ステイ」
- 富山県 (富山市) …「売薬宿屋 山キ」
- 石川県 (能登町) …「春蘭の里」



新たな古民家

## <開拓方法>

3つの既存の宿の事例をロールモデルとして  
「懐かしさ」を軸にした、新たに古民家開拓



多様な「懐かしさ」を追求することで独自の価値  
を提供

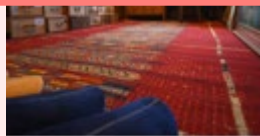


会員制古民家プランにおける、他の古民家との差  
別化を図る

既存の宿だけでなく、新しい古民家の開拓も進める

# 新たな古民家開拓へ

3県それぞれの古民家を幅広く活用し  
北陸全体の広域周遊の実現



**既存の宿だけでなく、新しい古民家の開拓も進める**

# 多様な古民家に会員制を導入する意義

古民家が  
観光客と地元の人との交流の場に



# 「まちコン」が求めるプラン

①北陸独自の  
暮らしの魅力

②広域周遊型

③持続可能性

④国内外の  
観光客に対応

⑤新しい  
生活様式

# ①北陸独自の暮らしの魅力

富山県  
薬売りの暮らし



石川県  
里山の暮らし



福井県  
町家の暮らし



## ②広域周遊型

- 「**広域周遊**」：1~数年単位で北陸3県を周遊する

例えば…

春休みには富山県



GWには石川県



夏休みには福井県



## ③持続可能性

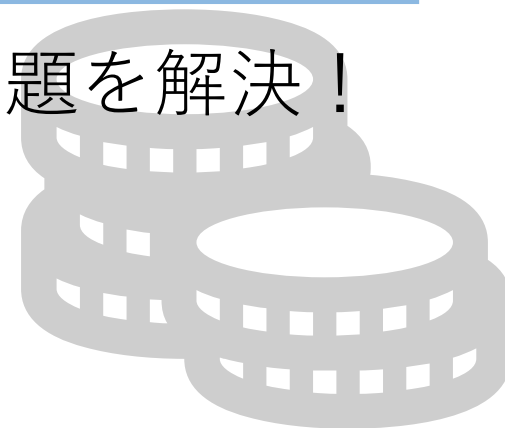
会員制

リピーターの増加

他県の施設にも、関心を持ってもらえる！

古民家の維持費用

古民家の管理問題を解決！





## ③持続可能性

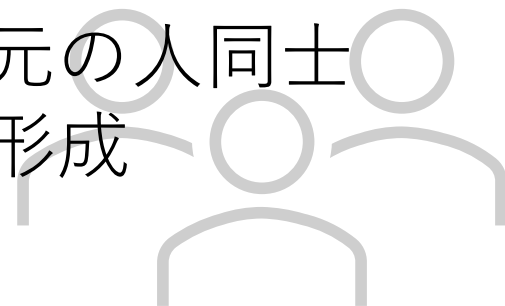
人との縁

観光客 × 地元の人

家族連れの観光客と地元の人の縁が、世代を超えて持続

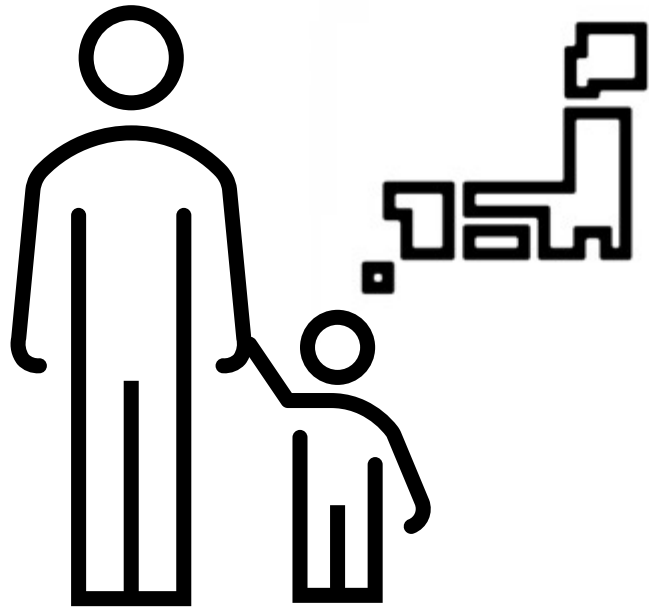
地元の人 × 地元の人

古民家に携わる地元の人同士でのコミュニティ形成



## ④国内外の観光客に対応

### 国内

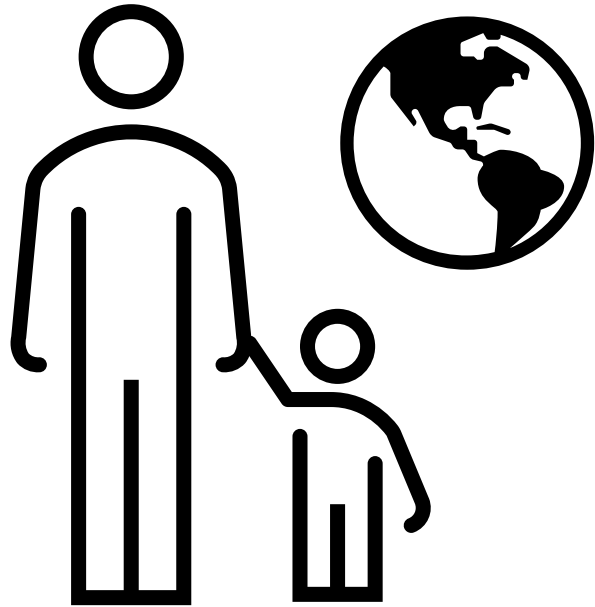


### 料金プラン

- ・年会費：15,000円
- ・宿泊料：1人1泊あたり3,000円

## ④国内外の観光客に対応

### 海外



### 料金プラン

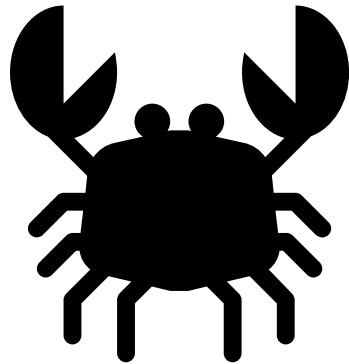
- ・年会費：なし
- ・宿泊料：1人1泊あたり7,500円

→会員登録する必要がなく、  
気軽に利用できる！

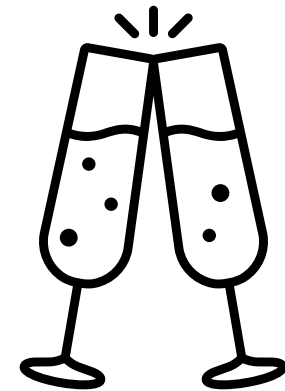
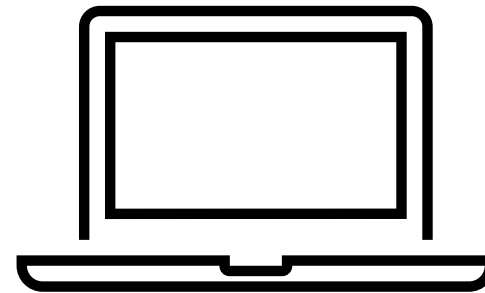
## ⑤新しい生活様式

ワーケーション

子どもたち→北陸の生活体験



親→テレワーク & 田舎でくつろぎ



# プランのメリット

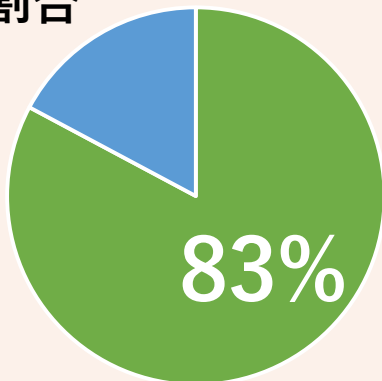
# プランのメリット1・北陸の問題解決

## ①空き家問題の解決

適切に管理される  
空き家が増える

空き家が宿泊施設として  
観光資源になる

北陸の苦情が寄せられている  
空き家の割合



➡ 改善！



# プランのメリット1・北陸の問題解決

## ②観光先の偏りの解決

3県にそれぞれ  
独自の暮らしの魅力  
を生かした宿



3県を差別化  
できる！



# プランのメリット1・北陸の問題解決

## ②観光先の偏りの解決

3県にそれぞれ  
独自の暮らしの魅力  
を生かした宿

サブスクにより  
3軒の宿を周遊できる





# プランのメリット2・観光客の獲得

「サブスク×宿泊」  
需要の高まり

例えば…

別荘のサブスクリプション  
サービス  
SANU 2nd Home



応募開始から  
1週間で  
1,000人！



# プランのメリット2・観光客の獲得

## サブスクサービスでリピーター増

サブスク制度により...



安価かつ手軽に  
北陸3県の宿泊施設を  
利用できる

何度も来ることにより  
北陸に愛着が湧く



# プランのメリット3・地元への価値提供

## コミュニケーションの創出

観光客×地元の人



リピーターの増加

地元の人×地元の人



地域コミュニティ  
活性化

改めて！  
わたしたちの提案は…



# 古民家のサブスクリプション

既存事業：会員制古民家サービス

×

新規性：3県の古民家を利用できる

## 問題意識

### ①空き家問題

空き家率が高い  
特に管理不十分な空き家が多い

### ②観光先の偏り

北陸の「広域周遊」が進まない  
特に石川県、金沢市に集中

## 事業概要

### 会員制古民家サービス

主催者：NPO法人

地元の人とともに、  
地域全体でのプロジェクトに  
**年会費・宿泊料を徴収**  
古民家の維持費用を確保

ターゲット：家族

### ①家族連れ的需求

「部屋食&貸切風呂」  
「自然体験ができる」宿の人気

### ②ニューノーマルに対応

貸切で「感染対策」は万全  
テレワーク・ワーケーションも

## 3県の古民家例

「懐かしさ」という  
共通の世界観

- 福井県（小浜市）  
「小浜町家ステイ」  
地域の歴史的文脈
- 富山県（富山市）  
「売薬宿屋 山キ」  
古民家ごとのストーリー性
- 石川県（能登町）  
「春蘭の里」  
日本の原風景

## メリット

### ①北陸の問題解決

空き家問題の解決  
…「古民家」として管理される  
観光先の偏りの解決  
…サブスク制度が周遊を促す  
3県独自の魅力のある施設

### ②観光客の獲得

サブスク×宿泊の需要の高まり  
サブスクがリピーターを増やす

### ③地元への価値提供

コミュニケーションの創出  
観光客×地元の人  
→リピーターの増加  
地元の人×地元の人  
→地域コミュニティ活性化

北陸の「懐かしさ」を満喫

## 解決＝ 古民家サブスク

### ①空き家問題

「古民家」の収益化  
空き家の新たな活用法の提案

### ②観光先の偏り

サブスクでリピーター増加  
3県の宿を利用して広域周遊

古民家

北陸3県の魅力



×





# 観光客



# 地元の人



観光客

地元の人

需要や課題の解決 + 新たな価値提供





The image features a sunset sky with soft, golden light and scattered clouds. Below the sky is a vast, green field, possibly a meadow or a field of tall grass, which is slightly out of focus. The overall atmosphere is peaceful and serene.

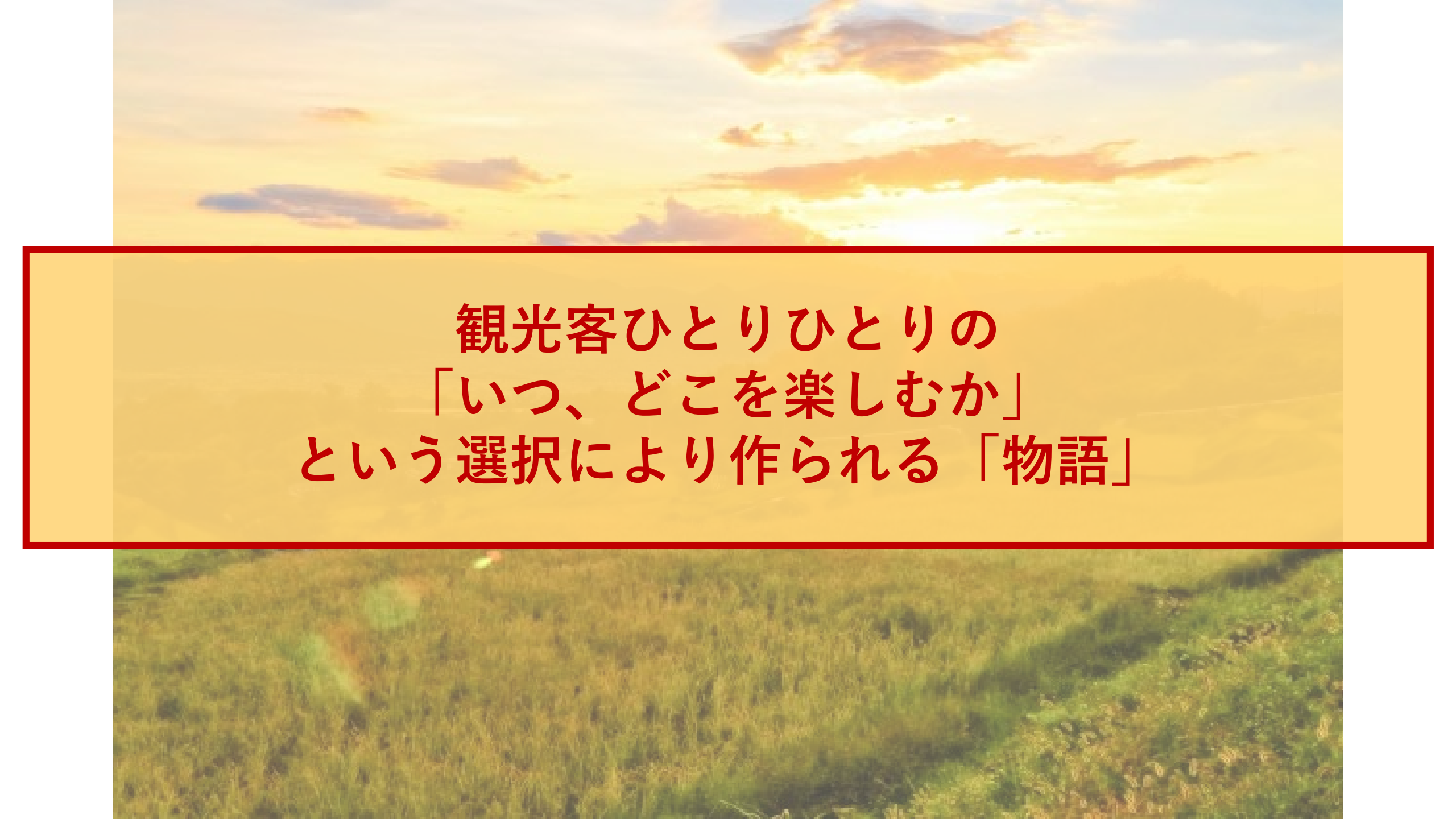
私たちが、プラン名  
「北陸古民家物語(仮)」に込めた思いとは？



「観光客に、重層的な北陸物語を提供したい！」



それぞれの古民家の持つ「物語」と、

The image features a scenic landscape. The top half shows a sunset sky with soft, golden light and scattered clouds. The bottom half shows a lush green field, possibly a meadow or a field of tall grass, with a slight rainbow visible on the left side. A semi-transparent orange rectangular box with a dark red border is overlaid on the center of the image, containing Japanese text.

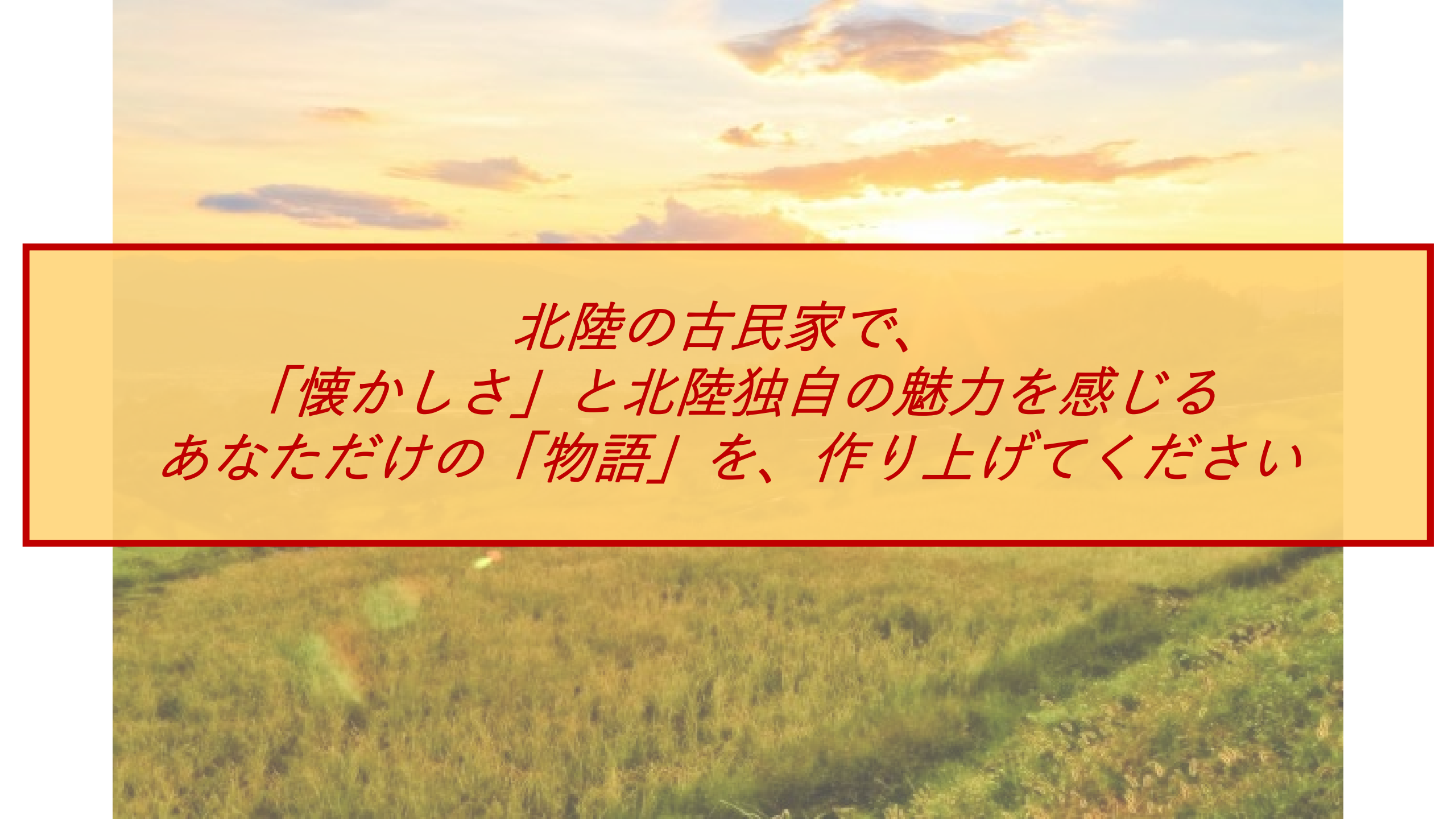
観光客ひとりひとりの  
「いつ、どこを楽しむか」  
という選択により作られる「物語」



それぞれの古民家の持つ「物語」

×

観光客が作りだす「物語」



北陸の古民家で、  
「懐かしさ」と北陸独自の魅力を感じる  
あなただけの「物語」を、作り上げてください