

とくしま 民泊 STYLE



自分にあった民泊の始め方

お問い合わせ



徳島県観光スポーツ文化部観光誘客課

徳島県徳島市万代町1丁目1番地

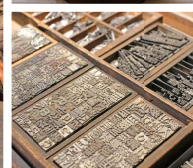
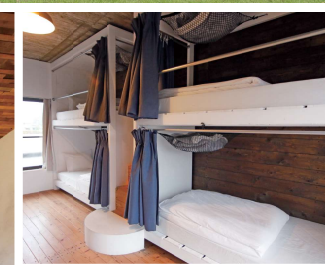
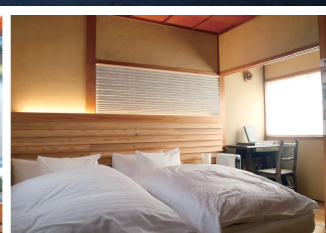
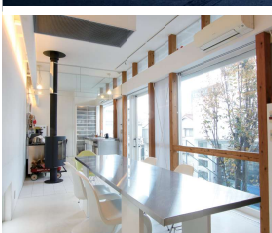
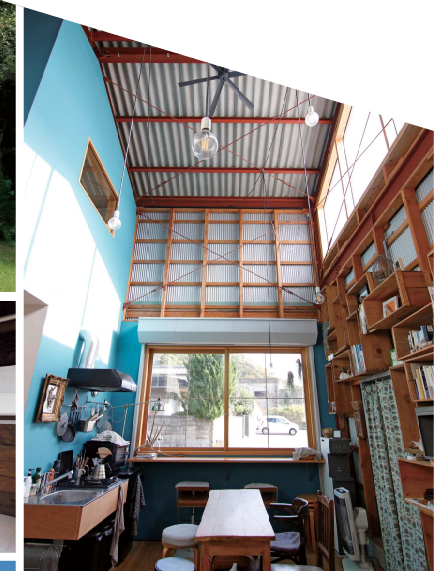
tel 088-621-2685

mail kankouyuukyakuka@pref.tokushima.lg.jp

web



令和7年3月発行





case 1

非日常の中に「暮らし」を演出し
宿泊者も自分も癒される
NOMAyado(鳴門市)



case 2

究極のリラックスを提供する
「海」と「山」の選択肢
PACIFICO SURF HOUSE(海陽町)



case 3

山間の暮らしを体験できる
旅人のエイドステーション
上勝笑井戸(上勝町)



case 4

地域の力を借りて
人の集まる場所を作る
お宿イレブン(吉野川市)



case 5

チャレンジを实らせた
「泊まれる印刷工場」
ADLIV(美馬市)



case 6

ありのままの暮らしを
旅の記憶にできる宿
Vacation house 月 yue(徳島市)



case 7

旅行者や地域との交流を
DIYで作出す
壱 THE HOSTEL(美波町)



case 8

旅人が求めるのは
「ここにしかない」魅力
ReN2(徳島市)

【民泊の線引きは難しい!?】

実は「民泊」を定義するのは難しく、「民泊新法」ではなく「旅館業法」における「簡易宿所」の許可を得ている施設の中にも「民泊」と呼ばれる施設があります。ただし、「簡易宿所」には、いわゆる「民宿」なども含まれており、法令上の明確な定義は難しいです。自らの所有する空き部屋を宿泊スペースにする初歩的な民泊もあれば、ゲストハウスや一棟貸しの民泊もあります。

とくしま 民泊 STYLE

それぞれのストーリー Stories of each

徳島県の数ある民泊施設の中から、個性際立つ8施設をピックアップして紹介。それぞれにストーリーがありますので、自分にあった物語を見つけ、開業のヒントにしましょう。



さあ、始めよう 民泊。

in TOKUSHIMA

自分に
あった

「民泊」という言葉は、近年よく耳にするフレーズであり、特に、2018年の「住宅宿泊事業法（民泊新法）」の施行以降、その開業の動きが顕著となっています。今では、様々なスタイルの民泊サービスが提供され、ビジネスや観光、インパウンドの方々との多様な宿泊ニーズに応えることにつながっています。

そこで、徳島県では、繁忙期に宿泊施設が足りなくなっている課題の解決や、少子高齢化社会を背景に増加している空き家の有効活用といった地域活性化につなげるため、民泊施設の普及拡大に着手しました。

ここでは、すでに魅力的な民泊施設を開業している先輩たちの運営スタイル、民泊の始め方や集客方法等を紹介しています。

さあ、民泊、始めてみませんか。

contents

P01 とくしま民泊STYLE それぞれのストーリー

- case 1 NOMAyado(鳴門市)
- case 2 PACIFICO SURF HOUSE(海陽町)
- case 3 上勝笑井戸(上勝町)
- case 4 お宿イレブン(吉野川市)
- case 5 ADLIV(美馬市)
- case 6 Vacation house 月 yue(徳島市)
- case 7 壱 THE HOSTEL(美波町)
- case 8 ReN2(徳島市)

P18 モチベーショングラフ8

P20 民泊を始めよう

1. 民泊の種類を知ろう
2. 事前準備～申請について
3. 集客力を高めるテクニック
4. 予約サイト(OTA)の種類と特徴

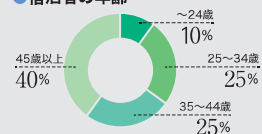
民泊DATA

- 民泊タイプ
簡易宿所
- 運営タイプ
副業
- 開所日
2023年4月
- 宿泊人数
最大4名
(2人部屋×2 ※ダブルベッド)

●宿泊者の割合



●宿泊者の年齢



- 宿泊料金(1泊)
シングルユース 10,000円～
ダブル 17,000円～

●稼働率

●年間宿泊者数

約100人

●1組あたり平均宿泊数

1.3日

●集客方法

Airbnb
施設の公式SNSアカウントで発信
その他

●代行サービスの利用

利用していない

NOMAyado(ノマヤド)

鳴門市鳴門町土佐泊浦土佐泊303-22

電話/088-660-0857

✉ nomayado@md.pikara.ne.jp



HP



Instagram



Facebook



1」宿泊スペースはゾーン分けされていて、最大2グループ4名が宿泊可能。 2」外観や共有スペース同様、客室のデザインもすっきりモダンな印象。 3」料理して、食べて、飲んで、話して。宿泊者と能勢さんとの交流は、この共有スペースで行われます。 4」インテリアの中にある海岸の漂着物を利用したオブジェも、ローカル感を演出。 5」宿泊スペースとは別に、カウンター奥には能勢さんが滞在する際の寝床が。

道路を挟んだ目の前は小鳴門海峡。周囲に飲食店やスーパーはなくても、すぐ近くから出ている渡船に乗って対岸へ渡れば手軽に買い物や観光へ出かけることができるので、立地の利便性は意外と悪くありません。

Keyword

鳴門市

二拠点

倉庫改装

海沿い

デザイン

case
1

非日常の中に「暮らし」を演出し 宿泊者も自分も癒やされる

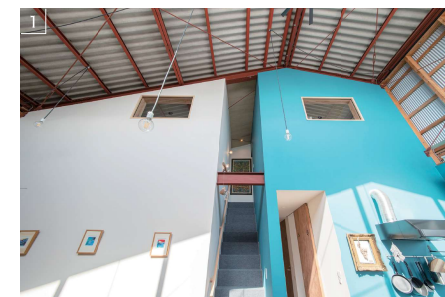
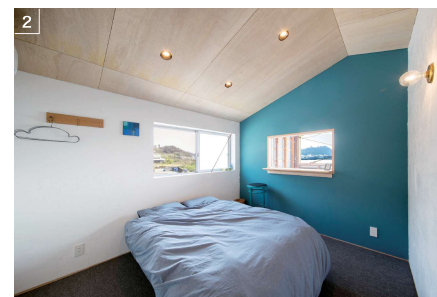
NOMAyado(鳴門市)

仕事を続けながら構えた
もうひとつの我が家

兵庫県でフリーの映像クリエイターとして働きながら、サーフィンが楽しめる徳島にも拠点を構えて通っていたオーナーの能勢さん。常にストレスにさらされる自分の暮らしを見つめ直し、何度か癒やされたきた徳島に腰を据えようと決意したのが民泊経営だそう。

海沿いで民泊に適した物件を探す中、鳴門市で見つけたのが、もともとワカメの加工場として使われていた建物。「目の前がリゾートではなく、造船会社や渡船、ワカメ漁師が利用する『暮らしの海』であることも魅力でした」と能勢さん。鉄骨がむき出しになった高い天井など、あえて以前の雰囲気を残しているのは、改装コストを抑えるとともに、ローカルな暮らしをストーリーとして感じてもらう狙いがあります。

「非日常の中でいろんなことを感じ、養うのが旅。観光地として泊まるのではなく、癒やしの場として『暮らし』ことで、疲れたり悩んだりしている人を本来の姿に戻してあげることができれば」。それは並行して映像の仕事も続けている自身にとっても同様で、現在では月の2/3ほどをここで過ごし、訪れる宿泊者との対話を楽しんでいます。



民泊DATA

●民泊タイプ 簡易宿所

●運営タイプ 専業

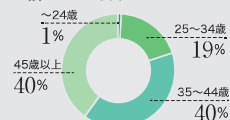
●開所日
Mountain 2020年3月
by the Sea 2021年3月

●宿泊人数
Mountain 最大2名
by the Sea 最大4名

●宿泊者の割合



●宿泊者の年齢



●宿泊料金(1泊)
Mountain 17,600円～
by the Sea 28,600円～

●稼働率
65～70%

●年間宿泊者数
約700人

●1組あたり平均宿泊数
2日

●集客方法
Airbnb
Booking.com
施設の公式SNSアカウントで発信

●代行サービスの利用
利用していない

PACIFICO SURF HOUSE (パシフィコサーフハウス)

海部郡海陽町穴喰浦松原218-1

電話/0884-70-1284

✉ pacificosurfhouse@gmail.com



HP



Instagram



LINE

1」窓から差し込む朝日で目覚められる「by the Sea」。室内のどこからでも海が見えるのが特徴。2」デッキに用意されたジャグジーが、シーサイドのリゾート気分をさらに高めてくれます。3」「Mountain」の特徴は、こぢんまりとした室内での居心地の良さ。4」天窓からやわらかな光が差し込むロフトスペース。ここで迎える静かな朝は、時間に縛られないスローな生活を望む人にぴったり。

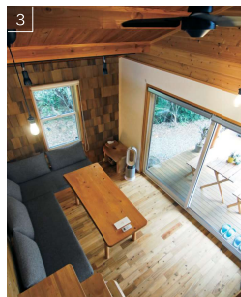


**ロケーションが変わることで
時間の過ごし方も変わる**

高知県との県境に近い海陽町穴喰。サーフィンが縁で13年ほど前に東京から移住してきた金子さんは、ここで2020年から二棟の民泊施設を経営しています。

潮風のあたるデッキからは大勢のサーファーで賑わうビーチを眺めることができています。

二棟はどちらも銀行からの融資を受けて新築されたもので、金子さんも仕事を手伝うことで建築費をうまくコストダウン。営業を開始して5年ほどが経過し、銀行や地域からの信頼も得られるようになった金子さん。今後は地域内の空き家を使った新たなゲストハウスも考えているそうです。



サーファーで賑わう穴喰ビーチを一望できる「by the Sea」。千葉で流行しているサーファーズハウスの雰囲気参考に、リラックスできる雰囲気に仕上げられています。



Keyword

リゾート

一棟貸し

二棟経営

自然

新築



case
2

究極のリラックスを提供する 「海」と「山」の選択肢

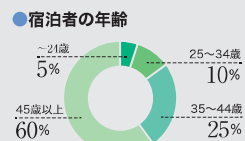
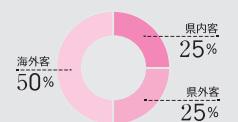
PACIFICO SURF HOUSE (海陽町)



周囲を木々に囲まれた「Mountain」。国道から離れた静かな環境は、誰にも邪魔されない時間を求めている人にはピッタリなロケーションです。

民泊DATA

- 民泊タイプ
簡易宿所
- 運営タイプ
副業
- 開所日
2022年9月
- 宿泊人数
最大6名
(3人部屋・2人部屋・1人部屋)
- 宿泊者の割合



- 宿泊料金(1泊)
1泊素泊まり 5,000円
1泊2食付き 10,000円
- 稼働率
25%
- 年間宿泊者数
約100人
- 1組あたり平均宿泊数
1.5日
- 集客方法
施設の公式SNSアカウントで発信
新聞広告
- 代行サービスの利用
利用していない

上勝笑井戸(かみかつえいど)

勝浦郡上勝町大字生実字上野82-1

電話/090-1002-4923

✉ tamaharu0303@gmail.com



HP



Instagram



古民家に泊まることで見える
古き良き日本の暮らし

標高400mの豊かな自然が残る上勝町で、明治初期に建てられた築約150年の古民家を民泊施設として活用している「上勝笑井戸(えいど)」。「改装時に出てきた帳簿によると、元は材木屋として建てられたそうです」と話してくれたのは、この宿を共同で営む新開さんと佐竹さん。

宿泊者が食事をする居間の中央に据えられた掘りこたつは、よりレトロな日本文化を伝えることができる囲炉裏に作り直したほか、牛小屋だった別棟を自分たちが過ごすスペースに改修したり、蔵をワインバーにしたりと、全体のリフォームにかけた費用は多め。それでも薪で炊くお風呂など、この建物が持つ

1「『笑井戸』という名前は、マラソンの「エイドステーション」から。2」ご飯を炊くかまどは以前からあったものではなく、リフォームの際に新しく作った。農家も兼業しており、宿泊客に自然栽培の野菜を提供して一緒に食卓を囲むことも。3」敷地内で飼育されているヤギのツバサくん。4」ワインバーでは生ビールなども味わえる。5」広々とした室内だが、設置されている浄化槽の関係から宿泊者の受け入れは6名が上限。

告知はSNSがメインですが、イベントなどで町内を訪れる外国人を紹介してもらえる機会も多く、客層は約半数が外国人。日本人の目から見ても珍しい山村での宿泊は、外国人にとっては忘れられない日本での思い出のひとつになるはずだ。

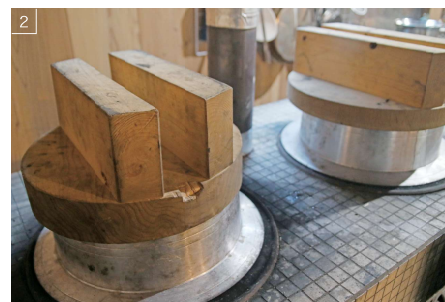
雪間気をできる限り残すよう心がけられており、それがこの宿の大きな特徴ともなっています。

山間の暮らしを体験できる 旅人のエイドステーション

上勝笑井戸(上勝町)



マラソンやトレイルランを共通の趣味としている新開さん(右)と佐竹さん(左)。ここでのノウハウを利用し、勝浦町にある新開さんの実家も週末小屋として営業しています。



Keyword

共同経営

古民家活用

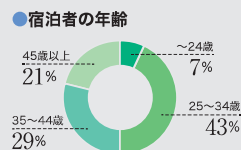
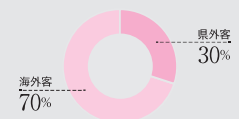
アンティーク

田舎暮らし体験

趣味の繋がり

民泊DATA

- 民泊タイプ
簡易宿所
- 運営タイプ
専業
- 開所日
2024年12月
- 宿泊人数
ドミトリー10名
- 宿泊者の割合



- 宿泊料金(1泊)
4,000円
- 稼働率
29%
- 年間宿泊者数
約1,000人
- 1組あたり平均宿泊数
1日
- 集客方法
お遍路ハウス四国88
- 代行サービスの利用
利用していない

お宿イレブン

吉野川市鴨島町飯尾1484-1

電話/080-2989-8070

✉ aquahenro@gmail.com



HP



1」宿のベースとなった民家は築約40年。外観にはほとんど手を入れず、間取り変更などにコストをかけています。改修には県の補助制度を活用。2」日本人には敬遠されがちなドミトリースタイルですが、旅に慣れた外国人には抵抗なく泊ってもらえます。3」4」歩き遍路は3～5月、9～11月がハイシーズン。「お遍路さんに特化して専業で経営するのは、経済的な余裕がない若い世代には難しい」と増田さんは言います。5」宿の向かいにある土地には、地域の人が集まる遊び場所が。もちろんこの輪に宿泊者が加わって、話を花を咲かせるのも大歓迎。

Keyword

古民家再生

共同経営

お遍路

自分達の遊び場

地域交流

入念なリサーチで 問題点とニーズを事前把握

「お宿イレブン」という名前は、すぐ近くに第十二番札所『藤井寺』があることから。

「もともとは親類が持っていた土地を徳島市内に住む私が引き継いで、近所の人たちと雑木林を切り開いてお酒を飲んだりできる遊び場所を作ったのが始まり。その後で向かいにある家が空き家になったので買い取り、有志6人で遍路宿として経営しています」。

中心となっている増田さんも自ら歩き遍路を2回経験しており、400軒以上の遍路宿をリサーチするなど、遍路宿が抱える問題点やニーズを徹底的に掘り下げて経営に生かしています。一般的な住宅を活用する場合、個室にするなど部屋ぐらいいか取れないことが

case
4

地域の力を借りて 人の集まる場所を作る

お宿イレブン(吉野川市)

多い。ドミトリーだと床面積を効率的に使って泊まれる人数を増やすことができますが、客層は若い人が多くなる傾向があります」。

遍路宿は宿泊者がいつ来るかわからない、客都合によるキャンセルが多いなど、経営としては非効率な点も覚悟する必要があると増田さんは言います。それでも旅に疲れたお遍路さんが安心して泊まれる場所を提供でき、地域の人達も交流できるなど、この場所に『お宿イレブン』があることは大きな意義を持っています。

増田さん(中央)と他のメンバーは、増田さんがここにやってきてから知り合った仲。すんなりと地域の輪に入ることができたのは、『藤井寺』があることで地域に根付いていたお接待文化の影響かもしれません。



民泊DATA

●民泊タイプ

簡易宿所

●運営タイプ

副業

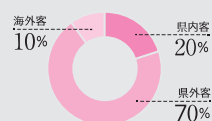
●開所日

2018年6月

●宿泊人数

最大9名(ドミトリ7名・
洋室1名・和室1名)

●宿泊者の割合



●宿泊者の年齢



●宿泊料金(1泊)

4,500円~5,800円

●稼働率

15%

●年間宿泊者数

約350人

●1組あたり平均宿泊数

1日

●集客方法

Booking.com、Airbnb、
じゃらん、楽天トラベル、
Yahoo!トラベル
施設の公式SNSアカウントで発信

●代行サービスの利用

利用していない

ADLIV(アドリブ)

美馬市脇町大字猪尻字若宮南131-2

電話/0883-52-1643

✉ adliv@adjapan.jp



HP



Instagram

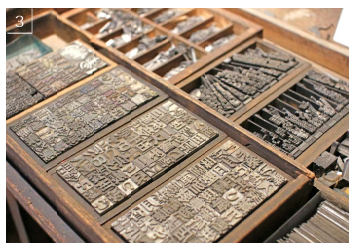


Facebook



X

1」洋室は落ち着いた色合いのアジアンテイスト。2」ドミトリはMDF合板を見せるワイルドな仕上げに。3」実際の印刷に使っていた機材も一部が残されており、活版やガリ版、孔版印刷などを体験することも可能。4」もと印刷工場だった面影が、今も随所に残されています。5」広いスペースだけに、大勢が集まるのに最適な。6」うだつの街並みに近く、観光の拠点としても魅力的なロケーション。



Keyword

社屋利用

業種拡大

観光拠点

異業種交流

コミュニティスペース

case
5

チャレンジを実らせた 「泊まれる印刷工場」

ADLIV(美馬市)

本来の業務は2階のオフィスで継続し、残りの部分は民泊として機能。オープン当初の日曜日にはここでマルシェも開催し、地域のコミュニティ強化にも一役買っていました。

「泊まれる印刷工場」、そんな聞くだけでワクワクするような珍しい取り組みだけに注目度も高く、変わった場所に泊まりたいという人だけでなく他県からの視察も多く訪れ、同じような悩みを持つ企業にとって新しい可能性を示す場所となっています。

「泊まれる印刷工場」、そんな聞くだけでワクワクするようない取り組みに、ただ注目されるだけでなく、変わった場所に泊まりたいという人だけでなく他県からの視察も多く訪れ、同じような悩みを持つ企業にとって新しい可能性を示す場所となっています。

ここでは様々な分野から講師を迎えてスキルアップを図る「アドリブ大集」などが開催され、遠方から訪れる参加者や観光客の利便性を考慮する形で簡易宿泊所も併設。今では企業合宿やスポーツクラブの保護者にイベント会場として利用されたりと、狙いどおりに盛んなコミュニティの場となっています。

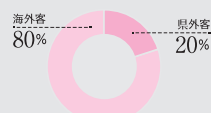
時代の変化に合わせた
新たな社屋活用方法

美馬市脇町の広告会社「ナカガワ・アド」が運営している「アドリブ」は、もともと印刷工場として利用されていたスペースでした。ペーパーレスの普及や広告手段の変化、そして必要に迫られた定期的な設備更新に向き合った時、「同じ投資なら時代の流れに合ったものを」との考えが生まれたそうです。印刷機や加工機などは一部を残して廃棄。空いたスペースで地域コミュニティの場を作るといって、まったく新しい活用方法が動き出した瞬間です。

民泊DATA

- 民泊タイプ
簡易宿所
- 運営タイプ
専業
- 開所日
2014年4月
- 宿泊人数
最大4名
(和室2名・シングルベッド2名)

●宿泊者の割合



●宿泊者の年齢



- 宿泊料金(1泊)
1泊11,000円
※期間により変動

- 稼働率
70%

- 年間宿泊者数
—

- 1組あたり平均宿泊数
2日

- 集客方法
Airbnb, agoda, 楽天トラベル、
Booking.com, STAY JAPAN、
Rakuten Oyado, Vrbo、
Instagram等のSNSの広告

- 代行サービスの利用
室内清掃

Vacation house 月 yue(ユエ)

徳島市中前川町5-1-213

電話/090-9627-4801

✉ isakairbnb@gmail.com



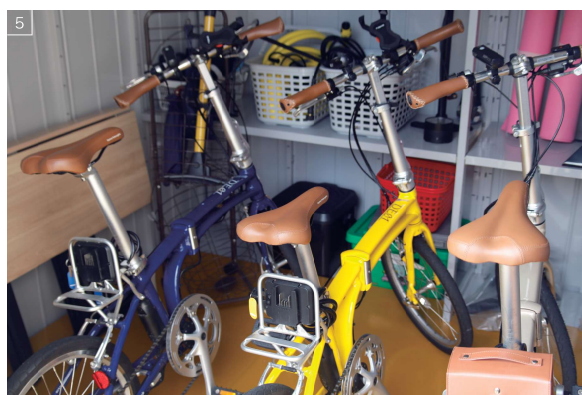
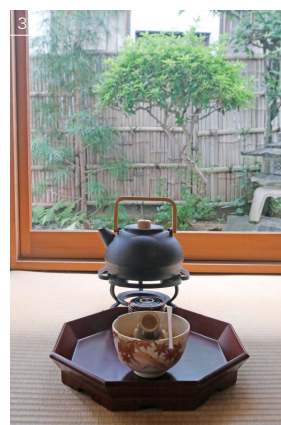
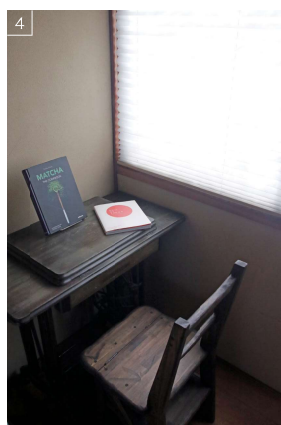
HP



Instagram



Facebook



1」長期滞在の外国人も多く、飽きることがないよう予約時に日本文化の体験プランも提案。 2」日本らしさを感じてもらえるよう、トラディショナルな和室の雰囲気をそのまま生かしています。 3」手入れの行き届いた庭は、造園業者に依頼。 4」寝室のデスクには古いミシン台を流用。 5」自分で街を散策して気に入った店を探す。旅程管理士の資格を持つ井坂さんは、そんな体験も大切に考えています。

2階にある寝室は、畳とベッドを組み合わせた和モダンな雰囲気。南向きの窓からは強み台を使ってベランダにも出られます。



Keyword

徳島市街地

移住経験

一棟貸し

実家活用

伝統文化

case
6

ありのままの暮らしを 旅の記憶にできる宿

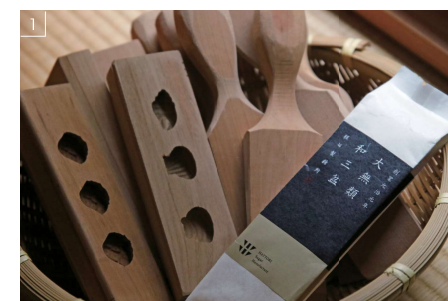
Vacation house 月 yue(徳島市)

外国で受けた優しさを
日本で誰かに渡すために

オーナーの井坂さんが民泊に目を向けたのは、自身がご主人の仕事の関係で暮らした台湾での経験から。「現地の語学学校で、アジアから集まった学生たちになんか助けってもらったんです。涙が出るくらいうれしくて、「この子たちのママになりたい」とさえ思うほどでした。50歳で日本に戻ってからは逆に来日する外国人のために私にできることを考え、浮かんだのが民泊でした」。

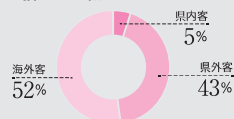
建物はご主人の実家を活用。大が

りな間取り変更などはせず、徳島の街で地域住民と同じ目線で暮らせるのが特徴です。「大切にしているのは、泊まるのではなく、暮らすように過ごせること。だからお客さんの国の食材を揃えておいて一緒に料理したり、自転車で周辺を散策してもらったりといった体験を大切に考えます。もちろん日本や徳島の文化を楽しんでもらえるように、お茶会や和三盆作り、藍染なども希望に合わせて手配します。民泊を始める時は娘に背中を押してもらって、今も多くの人々の協力があるから続けていられることを、毎日実感しています」。



民泊DATA

- 民泊タイプ 簡易宿所
- 運営タイプ 専業
- 開所日
2019年8月
- 宿泊人数
最大15名(MIXEDドミトリ-6名・FEMALEドミトリ-4名・個室3名・個室2名)
- 宿泊者の割合



●宿泊者の年齢



- 宿泊料金(1泊)
ドミトリ 3,500円~
個室 5,000円~
- 稼働率
50%
- 年間宿泊者数
約2,500人
- 1組あたり平均宿泊数
1.3日
- 集客方法
Airbnb, Booking.com,
施設の公式SNSアカウントで発信
- 代行サービスの利用
利用していない

巷 THE HOSTEL(イチザホステル)

海部郡美波町奥河内字寺前114-8
電話/070-4412-5317
☑ welcome@ichithehostel.com



HP



Instagram



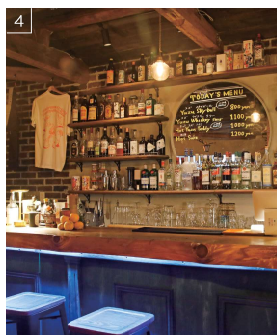
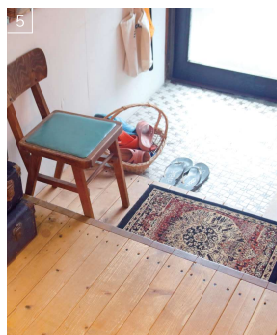
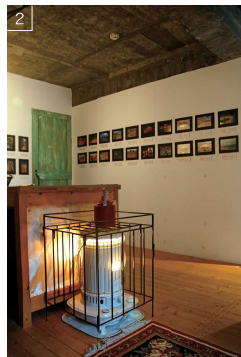
Facebook



YouTube



LINE



1) インターネットを参考に、デザイン性高く仕上げた個室。 2) 共有スペースの壁を使って写真を配置したギャラリー。 3) 周辺環境と居心地の良さに、2週間から1ヵ月という長期滞在を在する人も多いとか。 4) バブのカウンターは、「若い人を応援したい」と、相生地区の業者が格安で譲ってくれたケヤキの一枚もの。 5) 築古の物件のため、買主の許可を得てフロアは下地からやり直して全館を板張りに。

Keyword

移住
古民家再生
DIY
地域との共存
バブ

移住者だから気づけた 日和佐の魅力

見慣れた景色とは違う環境を求め、これまで15カ国を旅した経験を持つオーナーの和田さん。縁あって日和佐に移住した際、故郷の和歌山とはまったく違う風景に「外国はこんな近くにもあった」と衝撃を受けたそうです。

商店街の一角にある築70年以上の古民家を借り受け、友人と2人のDIYで民泊に適した内装へとリフォーム。当初から外国人の利用を見込んでいたため、建具の大きさは身長170cm以上の人も使いやすいよう心がけて設計されており、そのことが周知にあるホテルや民宿との差別化になることで、満室時には他の宿泊施設ともお客さんを融通しあう良好な関係を築いています。

また、納屋だった場所には、カナダに住んだ時期に働いたことがあるというバブを設置。周辺にバーなどが少ない環境からここには地元の人にも通づけるようになり、日和佐の夜のぎややかに華を添えています。

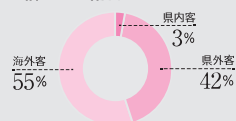
旅行者や地域との交流を DIYで作り出す

巷 THE HOSTEL(美波町)

手作りのキッチンカウンターを中心に、宿泊者たちが交流を深めるリビングダイニング。鉄筋コンクリートの天井をあらわしにして、昔の高い外国人でも圧迫感なく過ごせるよう配慮されています。

民泊DATA

- 民泊タイプ
180日ルール(家主同居)
- 運営タイプ
副業
- 開所日
2018年6月
- 宿泊人数
最大4名
- 宿泊者の割合



●宿泊者の年齢



- 宿泊料金(1泊)
10,000円

- 稼働率
35%

- 年間宿泊者数
約300人

- 1組あたり平均宿泊数
1.8日

- 集客方法
Airbnb
その他

- 代行サービスの利用
利用していない

ReN2(レンツー)

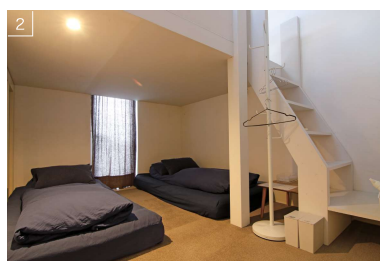
徳島市出来島本町1-12
電話/088-626-0819
✉ info@dekijima.com



HP



1」すっきりしたデザインと立体的な空間活用が特徴的なこの建物は、事務所・住居・民泊と3つの機能を併せ持っています。2」宿泊スペースはスキップフロアで4人を収容。3」宿泊者からは、向かいの事務所で仕事をする中野さんの姿が。「仕事場と共存していることをあらかじめ伝え、それに納得してくれる客層にフィルタリングできるので問題ありません」。



Keyword

徳島市中心地
既存施設活用
設計事務所
180日型
独自性



case
8

旅人が求めるのは
「ここにしかない」魅力

ReN2(徳島市)

昼間はミーティングなどに使用するスペースを、夜は宿泊者に開放。「人は24時間働けないけど、建物にはそれができる」という中野さんの言葉が印象的でした。

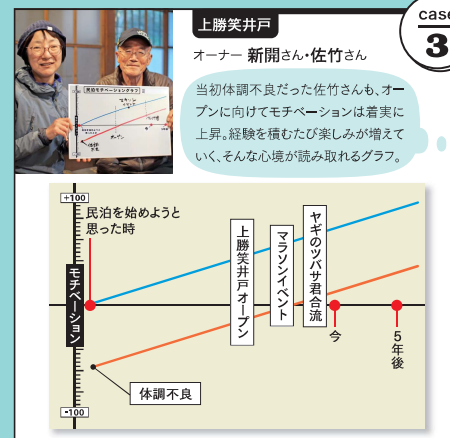
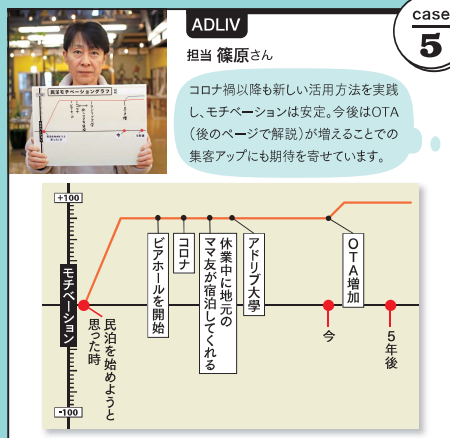
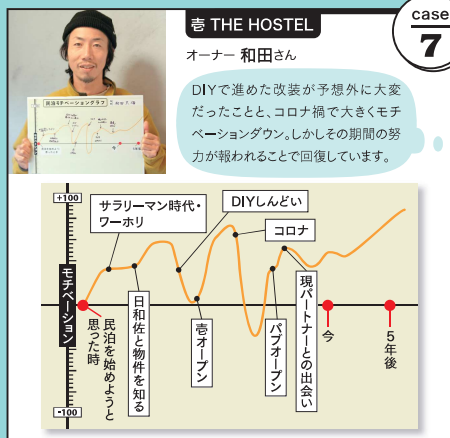
建築事務所に泊まるという
唯一無二の体験を提供

180日型の民泊は、簡易宿泊所よりも設備面の負担が少ないのが魅力。徳島市内で建築事務所を営む中野さんは、事務所内の一角を180日型の民泊として活用しています。

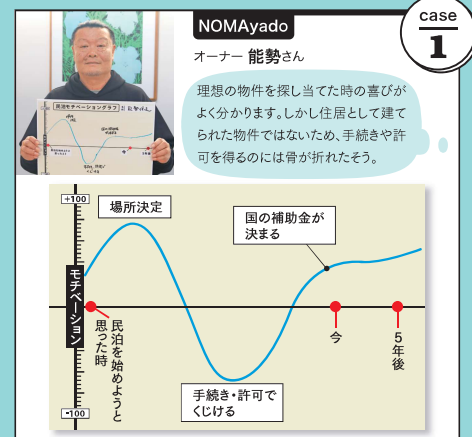
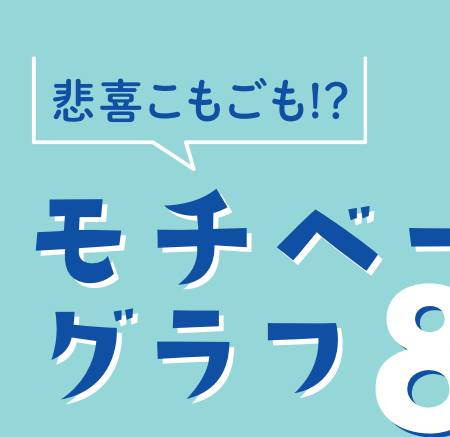
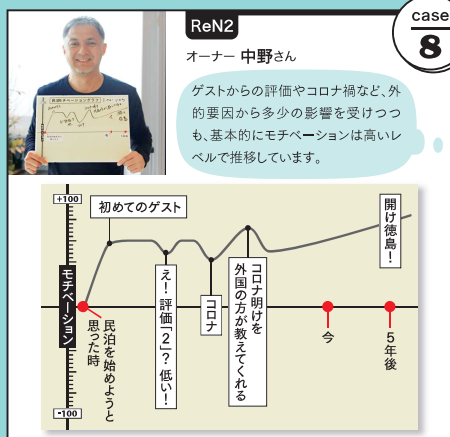
民泊を始めた理由を聞くと、「自分が行くのもいいけど、よそから来てもらうのもいい」と、旅行好きな中野さんらしい理由が返ってきました。もともとこの建物を設計する時点で、将来使い方に变化があつた際のフレキシブルな対応力を持たせているため、最小限の整備で民泊としての機能を整えることができたといいます。

「日本の中でわざわざ徳島を旅先に選ぶような、良い意味で少し変わっている人たちにとっては『建築事務所に泊まる』という変化球もひとつの魅力としてちゃんとミットに収まっている。そういった魅力を持たせることが、民泊にとっては何よりも大切だと思います」。

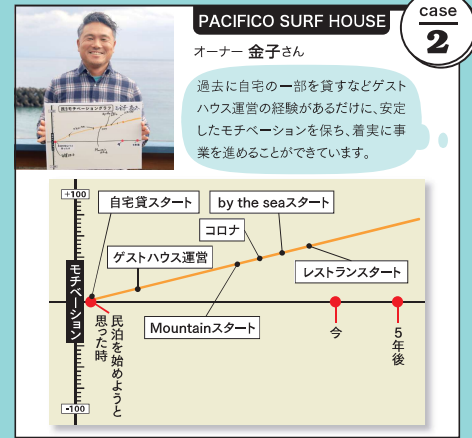
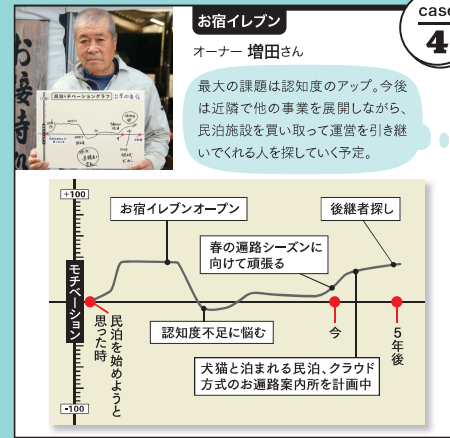
旅慣れた宿泊者の目線で想像すれば、重要なのは過度な設備よりも独自性や立地の優位性。民泊だからできる、ホテルとは違った施設づくりと宿泊者へのアプローチ方法を気付けてくれる事例でした。



これまでに紹介してきた徳島の民泊8施設。それぞれに奥深い物語があり、参考にできるポイントもたくさんありました。そんな各施設のオーナーに民泊開業を起点に現在、そして未来に向けたモチベーションの高低をグラフにまとめてもらいました。どのような感情の起伏があったのかチェックしてみましょう。



いかがでしたか？ 8人8色のグラフでした。中でも興味深いのは、コロナ時の売上激減という事実とモチベーションは等しく比例しないということ。ポジティブマインドこそ、民泊運営に必要な心構えなのかもしれません。先輩たちの民泊運営スタイルを参考にして、次項からの「民泊を始めよう」で失敗しない民泊運営をスタートしましょう。



旅館業法(簡易宿所営業)で開業するメリット

●年間営業日数の制限がない

旅館業法(簡易宿所営業)で民泊を始める場合の最大のメリットは、何と言っても年間営業日数に制限がない点です。365日いつでも利用者を受け入れることができるため、民泊に本腰を入れ、一年を通じて稼働するつもりであれば、最初から旅館業法で許可を得ておいた方が良いでしょう。

●利用者からの信頼感アップ

旅館業法(簡易宿所営業)の許可は、保健所をはじめとする関係各所の厳しい検査に合格したことを意味しており、それだけで利用者からの信頼感につながります。また、一部の予約サイト(OTA)は旅館業法物件でなければ掲載できないことも。利用者の獲得チャネル増加にも有利です。

●サポートを受けやすい

同じ民泊でも、旅館業法(簡易宿所営業)で許可を得た場合、国や自治体の補助金や助成金、サポートプログラムなど、公的な経済支援の対象となるケースが多くあります。

住宅宿泊事業法(民泊新法)で開業するメリット

●住居専用地域で営業ができる

住宅宿泊事業法(民泊新法)で民泊を始める場合の最大のメリットは、旅館営業が認可されていない住居専用地域における営業が可能な点です。ホテルや旅館のような宿泊施設との競合が避けられるため、民泊には有利だといえるでしょう。

●消防設備の設置コストが安い

家主居住型の場合に限られますが、利用者の寝室に使用する面積が50㎡以下であれば、消防法上は住宅扱いとなるため、必要な消防設備は一般住宅用火災報知器のみ。旅館業の施設に対し消防法令上必要とされる自動火災報知設備や避難誘導灯などが不要なため、それだけ初期投資が抑えられます。

●主な開業手続きはオンライン

開業にあたって必要な書類を行政機関で取得する必要はありますが、住宅宿泊事業届出書と必要な添付書類の届出は、インターネット上の『民泊制度運営システム』(P22参照)だけで完結。保健所をはじめとする関係各所へ出向き、確認する手間を省くことも可能です。

■お役立ち情報

民泊の開業に当たっては、国や自治体等で様々な支援を受けることができます。開業後も安定的に運営していくために、補助金などの制度をぜひ活用しましょう。

民泊開業に活用できる支援制度

宿泊施設バックアップ事業

空き家を活用した宿泊施設を開業する際に、必要経費の一部を支援します。 ※補助対象経費の2分の1以内で補助上限額は40万円

補助対象

インバウンド受入対応(多言語対応)、Wi-Fi整備など利便性や満足度向上に係る経費

消防設備や非常用照明器具など許可取得に関係する設備、災害時対応に関係する設備など ※予算の上限に達した場合は終了。

問い合わせ先

徳島県観光誘客課受入環境担当 088-621-2685



空き家の活用

徳島県では空き家の利活用を促進するため、地方創生対応型施設等へのリノベーション補助に取り組む市町村を支援する補助制度を設けています。

空き家改修等に使える市町村の補助制度についてはコチラ



空き家バンク

空き家バンクとは、自治体が空き家の登録を募り、利用を希望する人に物件情報を提供する制度。各自治体のホームページで、情報などを公開していますので、参考にしてください。また、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」もあります。



「とくしま回帰」
空き家情報バンク



LIFULL HOME'S
空き家バンク



at home
空き家バンク

※その他にも国や自治体などで補助金等の支援制度が活用できる場合があります。ただし、対象や条件が限定されており、手続きや審査に時間がかかる場合があるため、できるだけ早めに行動しましょう。

民泊を始めよう

1 民泊の種類を知ろう

2 事前準備～申請について

3 集客力を高めるテクニック

4 予約サイト(OTA)の種類と特徴



民泊の種類を知ろう

1

「民泊」とは一般的に住宅(戸建住宅やマンションなどの共同住宅等)の全部又は一部を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供することを指します。徳島県で「民泊」を開業するためには、旅館業法(簡易宿所)の許可を得るか、または住宅宿泊事業法の届出を行うか、どちらかの手続きの必要があります。各々にルールやメリットの違いがありますので、ご自身が思い描くビジョンに合ったものを選択し、開業を目指しましょう。※物件によっては開業できないものもあるため、事前に確認しましょう。

	旅館業法(簡易宿所営業)	住宅宿泊事業法(民泊新法)
所管省庁	厚生労働省	国土交通省、厚生労働省、観光庁
許可・届出	許可	届出
住居専用地域での営業	不可	可能、条例により制限されている場合あり
営業日数の制限	制限なし	年間提供日数180日以内 (条例で実施期間の制限が可能)
宿泊者名簿の作成・保存義務	あり	あり
玄関帳場の設置義務(構造基準)	なし	なし
最低床面積等	最低床面積あり(33㎡。ただし、宿泊者数10人未満の場合は、3.3㎡/人)	最低床面積あり(3.3㎡/人)
衛生措置	換気、採光、照明、防湿、清潔等の措置	換気、除湿、清潔等の措置、定期的な清掃等
非常用照明等の安全確保の措置義務	あり	あり(家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要)
消防用設備等の設置	あり	あり(家主同居で宿泊室の面積が小さい場合は不要)
近隣住民とのトラブル防止措置	不要	必要(宿泊者への説明義務、苦情対応の義務)
不在時の管理業者への委託業務	規定なし	規定あり

参考:観光庁「民泊制度ポータルサイト」

住宅宿泊事業法(民泊新法)での開業を目指す場合

■住宅宿泊事業法の届出に必要な書類

届出には「住宅宿泊事業届出書」など所定の書類をそろえる必要があります。また、個人・法人それぞれに必要な書類も異なってくるので「民泊制度ポータルサイト」で御確認ください。



届出の際の
必要書類



■住宅宿泊事業届出書の作成

住宅宿泊事業届出書は「民泊制度ポータルサイト」の民泊制度運営システムに登録し、必要項目を入力していくことで届出書が完成します。



民泊制度
運営システム



■必要提出書類をそろえて届出へ

住宅宿泊事業届出書が完成したら、必要書類を揃えて「民泊制度システム」で届出をしましょう。民泊制度運営システムでの届出が困難な場合は、事前に住宅の所在地を管轄する保健所まで御相談を。また、不明な点は「民泊制度コールセンター」にお問合せください。

【民泊制度コールセンター】
tel.0570-041-389(ヨイミナク)
※全国共通ナビダイヤル
(通話料がかかります)
※日本語のみのご案内となります

受付時間: 平日9時00分～18時00分



旅館業法(簡易宿所営業)での開業を目指す場合

簡易宿所営業の営業許可は各市町村で申請が異なりますが、旅館業許可申請書や建築基準法に基づく検査済証の写し、申請手数料22,000円(徳島県収入証紙として)といった書類等を用意する必要があります。



各自治体の窓口一覧

届出先(書類提出先)	管轄区域	住所	電話番号
東部保健福祉局【徳島保健所】	徳島市、鳴門市、小松島市、勝浦郡、名東郡、名西郡、板野郡	〒770-0855 徳島市新蔵町3-80	088-652-5155
東部保健福祉局【吉野川保健所】	吉野川市、阿波市	〒776-0010 吉野川市鴨島町字鴨島106-2	0883-36-9017
南部総合県民局【阿南保健所】	阿南市、那賀郡	〒774-0011 阿南市領家町野神319	0884-28-9870
南部総合県民局【美波保健所】	海部郡	〒779-2305 海部郡美波町奥河内字弁才天17-1	0884-74-7342
西部総合県民局【美馬保健所】	美馬市、美馬郡	〒777-0005 美馬市穴吹町穴吹字明連23	0883-52-1011
西部総合県民局【三好保健所】	三好市、三好郡	〒778-0002 三好市池田町マチ2542-4	0883-72-1121

●民泊制度ポータルサイトを見ましょう

『民泊制度ポータルサイト』は、国が住宅宿泊事業の届出等の手続きが開始されることに合わせて、民泊に関する制度や届出の方法などを掲載したサイトです。民泊を始めるにあたり一読することをおすすめします。



実際に民泊をスタートする物件の目星がついたら、さまざまな準備が必要になります。特に開業費用や運営の見直しなどを含む事業計画書の作成、保健所や消防署への事前相談の準備は、十分に時間をかけて取り組むようにしましょう。不明点や疑問点が出てきた場合は、必ず関係各所で担当者に質問し、正確な回答を得るようにしてください。ここでは、住宅宿泊事業法(民泊新法)に則った開業準備を例に説明していきます。

事前準備

事業計画書

旅館業法(簡易宿所営業)、住宅宿泊事業法(民泊新法)のどちらで開業するにせよ、周囲の協力者への説明や資金調達の際に事業計画書の作成は必要です。決まった書式はありませんが、以下のような項目を押さえておくといでしょう。

- 開業の動機・目的
民泊を開業する理由を客観的に記載。
- 職歴・事業実績
留学や接客など、民泊に関連した経験を記載。
- 取り扱い商品・サービス
想定する宿泊プランや貸出品などの価格を記載。
- 取引先・取引関係
想定する仕入先や販売先、協力機関などを記載。
- 従業員
家族やパートなど、従業員数と種別を記載。
- 借入状況
設備投資などの借入金があれば借入先と使途などを記載。
- 必要な資金および調達方法
設備資金・運転資金について記載。
- 事業の見通し
想定する売上高・仕入高・経費などを根拠とともに記載。



保健所・消防署への事前相談

民泊の開業時に保健所と消防署への事前相談は欠かせません。それぞれ確認事項は異なりますが、用意しておきたいのは、物件の住所や用途地域などのデータが一覧できる資料です。必ず建物の概況がわかるものを持参しましょう。

保健所でチェックされる主な項目

- 物件の所在地
- 物件の図面(立面図・平面図・建物配置図)
- 物件の居住要件
- 届出住宅の客室数
- 賃貸借契約・マンション管理規約
(※民泊開業が可能かどうかを確認)
- 業務委託契約書類(住宅宿泊管理業務を委託する場合)等

※民泊のスタイルによってはさらに別の部署で確認が必要な場合があります。

消防署でチェックされる主な項目

- 物件の所在地
- 物件の図面(立面図・平面図・建物配置図)
- 消防法への適合状況(消防設備)等



●長く楽しんで民泊を続けていくために

コロナ禍の以前から中野さんが民泊を続ける上で大切にしていた信条は“無理をしない”。「僕にとっての民泊は自分の個性や興味を反映させた取り組みなんです。ビジネスとして突き詰めていくと、ホテルや旅館と同じになってしまいますから、ゲストのことばかり考えすぎず、少し自分本位なくらいでちょうどいい」と中野さん。あくまでも副業だからこそ、アマチュアならではの創意工夫で楽しみながら続けてほしいと言います。「もちろん、継続していくには、事業計画の立案や設備投資など、多くの挑戦が必要です。万が一、失敗したとしても、すぐに軌道修正していけばいい。最初から頭張りすぎると嫌になってしまいますから」。インターネットで世界中がつながる今、あなただけの“民泊”を実現して、多くのゲストを迎えていきましょう。



中野 次郎

徳島市にある「ナカノジロ建築デザイン事務所」と「ひょうたん島不動産」の代表。旅好きが高じて2018年に自身のデザイン事務所を、さらに2023年には事務所前の築60年の2階建て住宅をそれぞれ民泊施設へリノベーションしている。OTAサイト「Airbnb」ではスーパーホストを獲得。徳島の民泊事業を熟知している運営者の一人。

●予約サイトは魅力が伝わる写真に力を入れて

「Airbnb」のような予約サイトでは、写真とレビューが重要な役割を果たします。「部屋の様子がわかる全体写真ははじめ、キッチン・バス・トイレなどの設備やアメニティなど、魅力が伝わる写真を複数準備しておきましょう。プロのカメラマンに依頼するのも一つの手です」。集客に直結するため、投資する価値は十分にあると中野さん。また、上級者向けのテクニックとしては、あえて売りになる要素を隠しておく方法もあると。「宿泊時に気づく嬉しい要素があると、ゲストの印象は大きなプラスになります。いわば“期待感のマネジメント”ですね」。こうしたサプライズは好印象。高いレビュー評価につながります。



写真はイメージです。

●設備投資は清潔で使いやすい水まわりから

限りある予算のうち、もっともお金をかけるべき是水まわりだと中野さんは言います。「特にゲストの満足度を大きく左右するのが、バス・キッチン・トイレの快適さ。できるだけ清潔かつ使いやすく整えてください」。実際に中野さんが運営する築60年の一軒家も水まわりを中心に改修。落ち着いた雰囲気のあるバスルームにはデザインの美しい特別なシャワーを導入しています。「古民家に最新機器というメリハリの効いた部分があると、非日常感の演出にもつながります。見た目だけではなく、安全性も大切な部分ですから、リノベーションには専門家の意見や力を借りるのもおすすめです」。



写真はイメージです。

●物件選びのポイントは立地とコンセプト

まず、民泊を始めるにあたり「物件選びで押さえるべきポイントは二つです」と中野さん。一つは“魅力ある立地”。駅やバス停が近くにあって、観光スポットへのアクセスの良さは、ゲストを強く惹きつける力があります。ホテルや旅館を意識して価格を設定すれば、継続した集客につながりやすいでしょう。もう一つのポイントは“際立ったコンセプト”。たとえば「昔ながらの豆腐屋さんの二階」「画家のアトリエを開放」など、唯一無二の非日常感を持つ物件は、少々不便な立地でも選ばれる可能性が高くなるそうです。二つのどちらかに当てはまらない物件には特筆すべき訴求力がないため「ホストの個性を売りにした方がいい」と中野さんは教えてくれました。



写真はイメージです。

予約サイト(OTA)の種類と特徴

4

Vrbo(バーボ)

登録件数:世界約200万件以上

2015年からExpediaグループの傘下となり、2019年にHomeAwayとVRBOが統合してリブランディングされた民泊特化型のOTA。世界190カ国以上で利用され、多くの海外ツーリストに知られている。ホテルや旅館などの掲載がないため、民泊を希望するターゲットとのマッチングが容易。

Airbnb(エア・ビー・アンド・ビー)

登録件数:約660万件

“エアビー”の愛称で世界的に知られる民泊に特化したプラットフォーム。世界191カ国以上で利用されており、国内外で非常に高い人気を博しているOTA。ホストとゲスト双方のレビューシステムなども充実しており、運営側・宿泊側のどちらからも評価が高い。

じゃらんnet

登録件数:非公開

旅行雑誌「じゃらん」を発行するリクルート運営の宿泊施設予約サイト。登録・掲載は無料だが、旅館業法(簡易宿所営業)でなければ掲載できない。住宅宿泊事業法(民泊新法)に基づく施設の掲載はできないことを認識しておく。

るるぶトラベル

登録件数:約18,000件

2007年リリースの旅行会社JTBによる宿泊施設予約サイト。契約すると同社が運営する訪日外国人向けOTA「JAPANICAN.com」へ同時に情報を掲載することが可能になる。独自のクーポンやポイント制度などもあり、約1,500万人のJTBトラベルメンバーのリーチも期待できる。

STAY JAPAN(ステイ・ジャパン)

登録件数:約1,500件

「知らない日本に、泊まってみよう」をキャッチコピーに、持続可能な観光を発信する日本発の「農泊・民泊」に特化した成長中のOTA。国内の宿泊物件のみを掲載しており「昭和レトロを体験できる宿」「郷土料理体験ができる宿」など、個性的なユニークステイを紹介している。

Agoda(アゴダ)

登録件数:国内約50,000件 世界約290万件

2005年設立。日本を含むアジア圏を中心に展開しており、世界39カ国の言語に対応するOTA。最低価格保証や会員限定価格、アプリ版限定の豊富な割引プラン、独自のポイント制度「ポイントマックス」などで多くの利用者を獲得。ツーリストから注目度が高まっている。

Rakuten Oyado(楽天Vacation STAY)

登録件数:約14万室以上

楽天グループ株式会社による国内屈指の宿泊・民泊施設プラットフォーム。2024年12月3日より「Vacation STAY」を改称。販売登録により、同社の「楽天トラベル」をはじめ、提携する国内外の予約サイトやホテルセラーにも自動的に在庫が提供されるため、効率的な販売が可能になる。

民泊では利用者からの宿泊予約をインターネットで受け付けることが一般的です。集客に欠かせない予約サイトは“OTA(Online Travel Agency)”と呼ばれ、さまざまな種類があります。それぞれ登録の手順や手数料、予約や決済などの方式が異なるため、登録する際には十分な注意が必要です。ここでは国内外で展開する代表的なOTAを9つ紹介。自分のスタイルに合ったところを選んで登録しましょう。

Booking.com(ブッキング・ドット・コム)

登録件数:世界2,800万件以上

1996年設立。43カ国の言語に対応する最大級の宿泊施設予約サイトとして世界中で利用されている。ホテルや旅館、コテージやグランピングなど幅広く対応。本社はオランダだが、日本にも支社があり、年中無休・24時間対応のカスタマーサポートが日本語で受けられる。

Expedia(エクスペディア)

登録件数:世界300万件以上

1996年設立。航空券と宿泊施設、交通手段と宿泊地を組み合わせたい「ダイナミックパッケージ」を扱うほか、他社との協業も積極的に展開。独自のオンライン予約管理システム「パートナーセントラル」の運用により、運営時のマーケティングに強いOTAといわれている。

※登録件数 出典:
●Rakuten STAY ●株式会社宿研研【2024年6月更新】
国内・海外OTA(宿泊予約サイト)の手数料や特徴を比較)
●Airbnb(Airbnbについてお知らせしたい10のこと)
●株式会社南風太陽プレスリリース(南風太陽が百戦錬磨の株式を取得して関連会社化 農泊におけるインバウンド需要を取り込み、地方の活性化と持続可能性向上に貢献)
●AIRHOST(VRBO世界最大級のパッケージレンタルサイトVrbo)との連携により、パッケージレンタル中心の宿泊施設向けにグローバル販路を拡大

※発行以降に内容が改定されている場合もあるため、登録の際は各OTAの最新の利用規約などを確認し、理解の上進めてください。