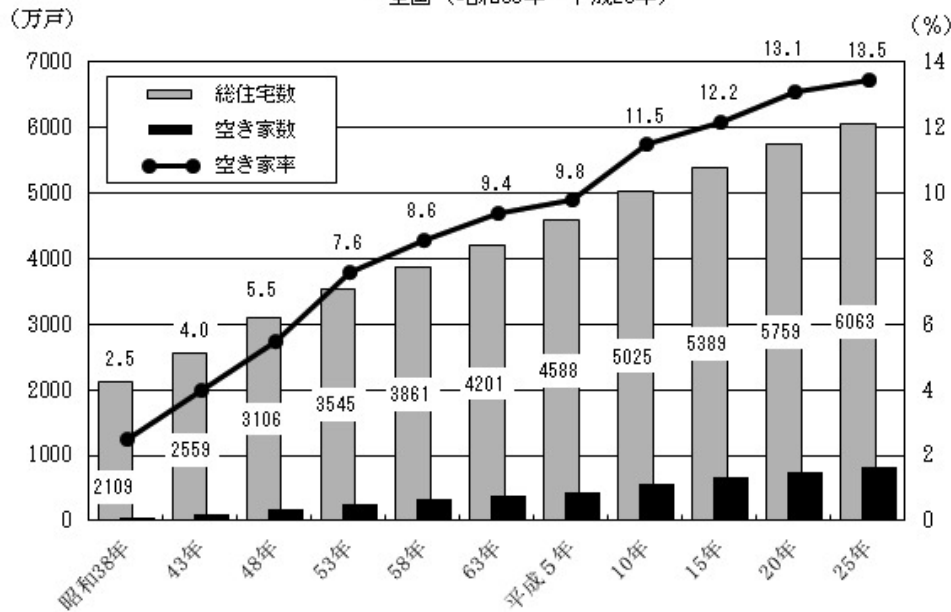


「空き家をみんなの別荘に！」  
～短期賃貸マーケットを開き「公共の住宅」を育てる～

川邊 真代 Nowhere resort / (株) STAYCATION



総住宅数、空き家数及び空き家率の推移  
—全国（昭和38年～平成25年）



現在820万戸の空き家(7戸に1戸が空き家)

今後も人口・世帯数減少による空き家が急増

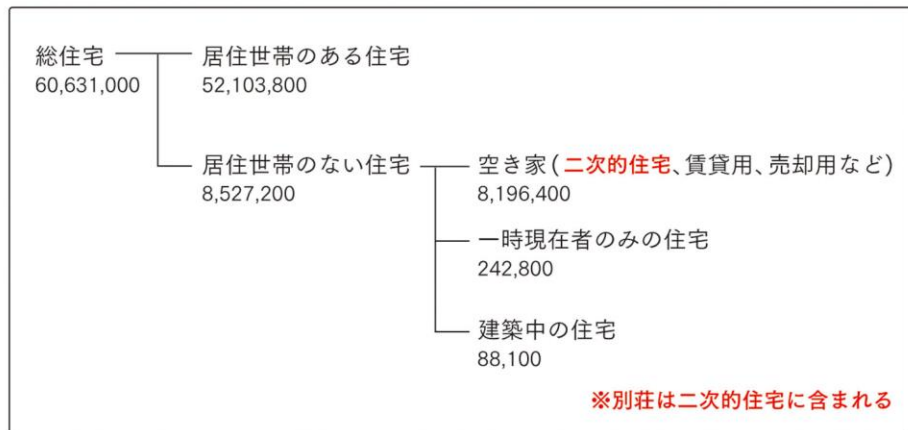
「空き家数」 = 「総戸数」 - 「総世帯数」

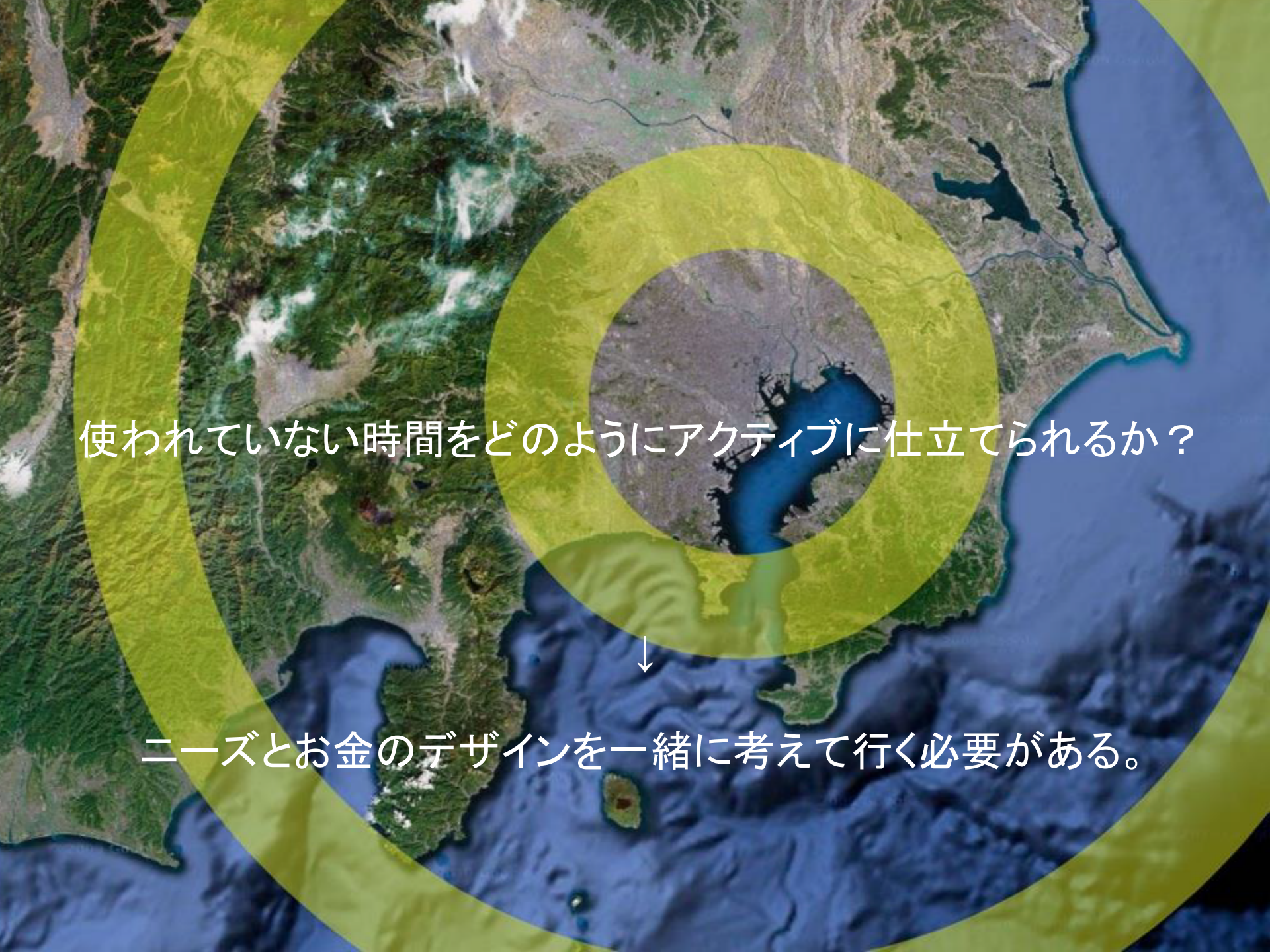
※データ引用 「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

平成 25 年住宅・土地統計調査における住宅及び世帯の区分

住宅

※数値は速報集計結果



An aerial topographic map of a region with a large lake and surrounding terrain. Two concentric green circles are overlaid on the map. The inner circle is centered on the lake, and the outer circle is larger, encompassing more of the surrounding land. A white arrow points downwards from the center of the inner circle towards the text below.

使われていない時間をどのようにアクティブに仕立てられるか？

ニーズとお金のデザインを一緒に考えて行く必要がある。

「暮らす」2年の賃貸 > 「泊まる」1泊の宿泊

海辺の1軒家を  
1棟丸ごと  
1週間単位で  
短期賃貸する。



【新物件オープン】 Nowhere but Akiya02が7月18日(金)オープン！6月2日(月)よりご予約受付スタート！

### 暮らすように滞在する海辺の貸し別荘

Nowhere resort は、ホテルとは異なり、一週間単位で一軒家をまるごと借りる海辺の賃貸物件です。湘南の美しい海をのぞみながら我が家のように、のんびりお過ごしください。

#### ニュース

2014-11-4 [再募集！正社員募集のお知らせ](#)



Nowhere resort ...

2014-10-23 [Wedding Party ☆ 葉山一色海岸](#)



Nowhere resort で人気のある、おうち婚スタイルのウェディングパーティ。ここは結婚式場



別荘シェアリングを楽しむ予約サイト、**STAYCATION** はじめました。

>>>



住所:神奈川県三浦郡葉山町一色

2112

仕様:木造日本家屋、2階建

ご利用参考人数:4名

料金・詳細



住所:神奈川県横須賀市佐島3-

10-8

仕様:鉄筋コンクリート造、3階建

ご利用参考人数:4名

料金・詳細



*Nowhere but Akiya* / 秋谷 01



住所:神奈川県横須賀市秋谷

4540-113

仕様:鉄筋コンクリート造、3階

料金・詳細

*Nowhere but Akiya* / 秋谷 02



住所:神奈川県横須賀市秋谷

4540-32

仕様:鉄筋コンクリート造、3階

料金・詳細





BEFORE



AFTER



A photograph of a traditional Japanese wooden house, likely a ryokan or a traditional residence, featuring a prominent veranda (engawa) and a tiled roof. The house is surrounded by a gravel courtyard (tsubo) and several trees, including a large, gnarled tree in the foreground and a smaller tree with red leaves to the left. The text "Nowhere but Hayama" is overlaid in white serif font across the center of the image.

Nowhere but Hayama



# 海辺の7日間 Nowhere resortで過ごすある7日間の物語

※過ごし方のイメージです



松林の中を通るゆるやかな坂道を下ると目の前に海が広がる。  
こどもたちは大声をあげて砂浜に走り出す。  
水面がキラキラと輝いている。



コーヒーを淹れ、アップルジュースをグラスに注ぐ。朝食の入ったバスケットからパンとジャムを取り出す。  
窓から朝日が差し込む。



「野菜だって魚だっていちばんうまいのはさ」と店のおじさんが言う。「地のものをその土地で食う。それだけよ」。  
なんでもない買い物が特別なイベントに思えてくる。



真新しい石鹸の手触りが好きだ。  
ふわふわのタオルの感触は頬で確かめたくなる。もうすぐバスタブにお湯が溜まる。  
バスタイムは幸福な時間だ。

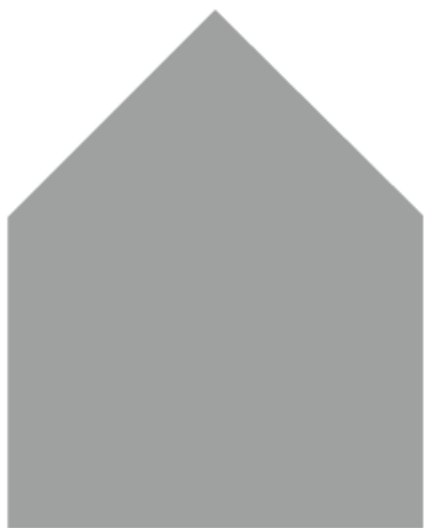


寝室の真下に広がる海から、静かな波の音が聴こえてくる。遠い場所から時間をかけてやってきた波の音に、しばらく心をうばわれる。

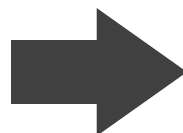


夜、海には光がない。  
光がないから星がよく見える。こんなによく見えるのなら、もっと星座を覚えておけばよかった。

一 가족



複数 가족



「みんなが使い合える家」

## Nowhere resort

### 「海辺のリゾート貸別荘」のミッション

▶ 「所有」する別荘から、「共有」する別荘へ

別荘を一家族で所有するのではなく、地域・団体に共有（シェア）ことにシフトさせる。  
拠点と呼べる場所を複数持つ「多拠点居住」という、新しい暮らし方を提供すること。

▶ Vacation Rentalを利用する休暇の普及

せわしなく観光スポットをめぐる「観光型」 → 土地特有の生活を楽しむ「体験型」へ  
「短期観光型」休暇 → 「中長期滞在型」休暇 への観光産業の多様性を生み出すため  
個人別荘の短期別荘賃貸マーケットをつくること。

▶ 湘南地域の産業活性化

地域内に潜むリゾート的・地域資源を掘り起こし編集  
東京近郊のシーサイドタウンとして、レジャー・別荘文化が支えるこの地域の産業活性化。  
コミュニティー・リゾートとしての役割。

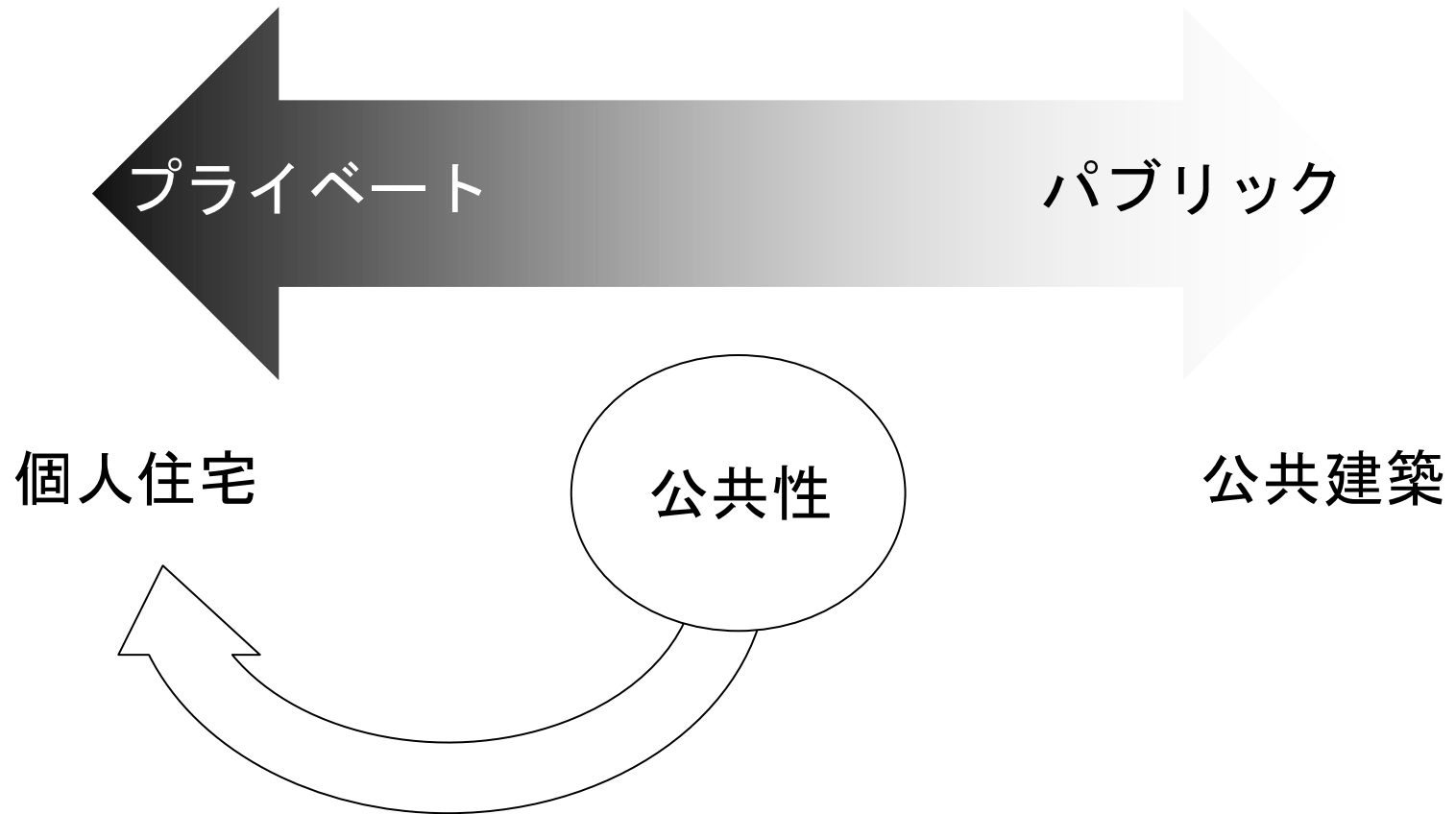


住宅に多様な使われ方を呼び起こす

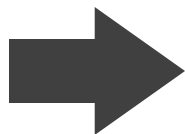




# 公共建築から、「公共の住宅」へ



住宅であっても、社会と関わりながら地域のコミュニティを育てる拠点になり得る

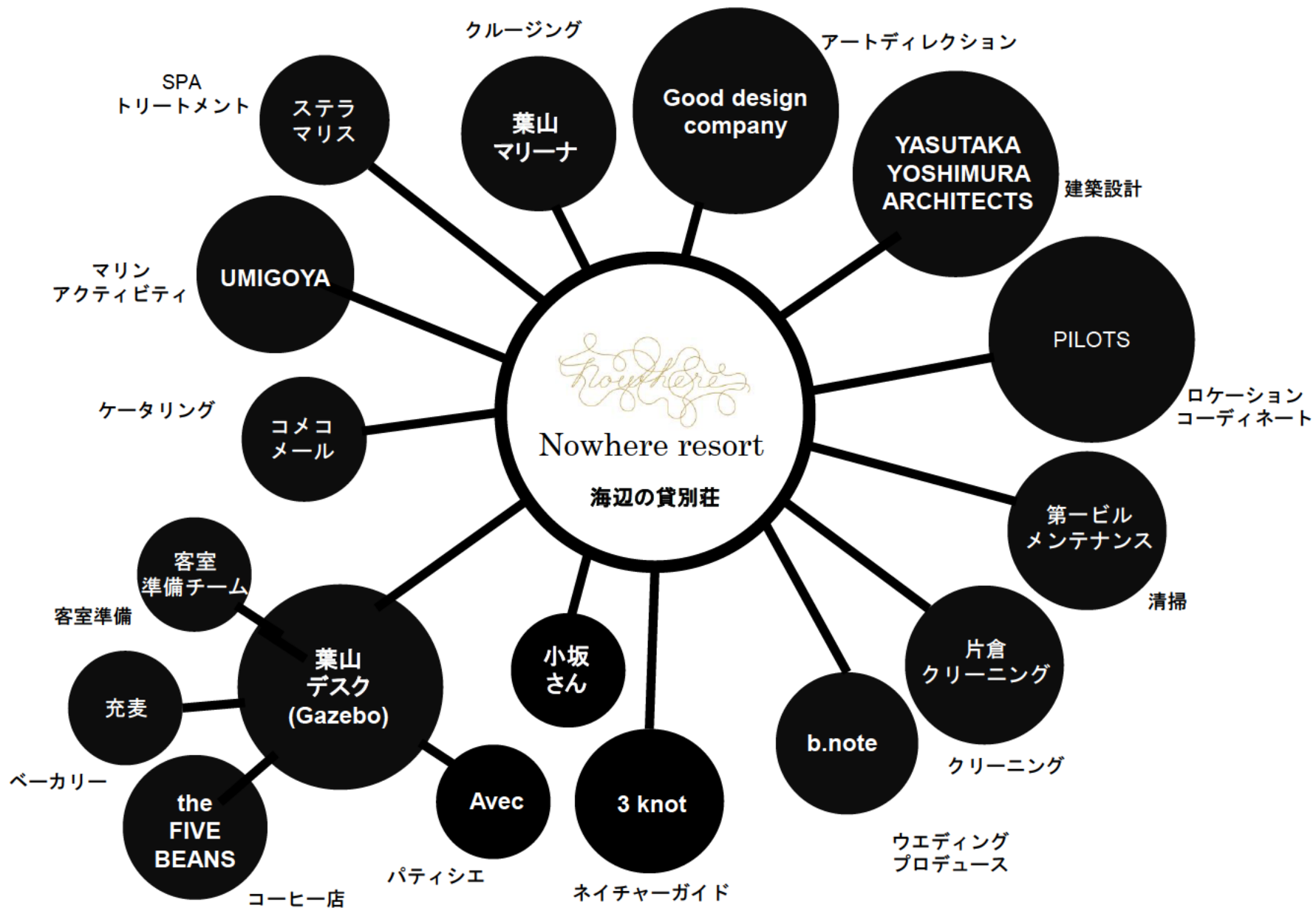


地域に開かれた「公共の家」





# Nowhere resort 協力形態







地域リソース活用による活性化

## Nowhere resort

### 「海辺のリゾート貸別荘」のビジョン

#### ▶ “空き家”としての別荘を有効活用する

別荘が使われる頻度は、年に十数回程度。使われない間、良いロケーションの魅力的な家が空いているのは「もったいない」

通常の賃貸期間2年をぐっと1週間まで縮めることで、多くの人が利用できる別荘とする。

#### ▶ 「大きな家」を生きた形で残す

核家族化がすすみ、日本の高い相続税も要因し、小さな敷地に小さな住宅がますます増える傾向にある。冠婚葬祭などに、近所や親戚の人たちを家を迎え入れる機会が少なくなった。人々を招き入れられる「大きな家」を取り戻すことで、地域・コミュニティーが活性化する。

#### ▶ 価値ある建物、街並みを保存する

日本家屋など保存に値する建物は手間がかかる上に、維持にもお金もかかるため、手放す人が後を絶たない。しかし街並みに与える影響、空間が伝える生活様式は文化的にも重要度が高い。多くの人に使われることによって、生きた形で保存されることが望ましい。

# バケーションレンタルのターゲット

バケーションレンタル旅行者 : リゾート滞在  
試し暮らし  
海外里帰り家族  
長期出張

地域住民 : イベント、教室  
冠婚葬祭  
ゲストルーム  
コミュニティ寄合所

法人 : 撮影  
展示会  
企業合宿セミナー  
研修会

インバウンド : 訪日外国人家族  
日本駐在家族

STAYCATION

リゾート貸別荘のシェアリングサイト

別荘シェアリングを  
楽しむ予約サイト、

**STAYCATION**

はじめました。



# 別荘の空き時間を使った別荘シェアリング

## 別荘活用の仕組み

オーナー様

賃貸借契約

別荘提供

支払い(賃貸料)

利用者

転貸借契約

予約申込み・契約

支払い(転貸料)

お客様対応

**STAYCATION**

予約ごと(日または週単位~)に借上げ、  
弊社が貸主となって  
利用者へお貸出いたします。

滞在

Owner



Guest



# STAYCATIONの家



沖縄・本部エリア 2日～ 隠れ家ビーチ

Surf & Turf 沖縄



静岡・伊豆 1日～ 海の近く

伊豆下田 Beach House 1



静岡・伊豆 1日～ 海の近く

伊豆下田 Beach House 2



神奈川・鎌倉 一週間単位 古民家

どんげ庵 北鎌倉



静岡・伊東 1日～ BBQテラス 湖近く

伊東 一碧湖の家 visit



葉山エリア 一週間単位 ミニプール  
海まで3分

南葉山 POOL HOUSE



江ノ島 一週間単位 海まで30秒

Surf & Turf 江ノ島



葉山エリア 一週間～ ベットステイ

森戸海岸の家



ハワイ・ワイキキ 1日～ コンドミニウム

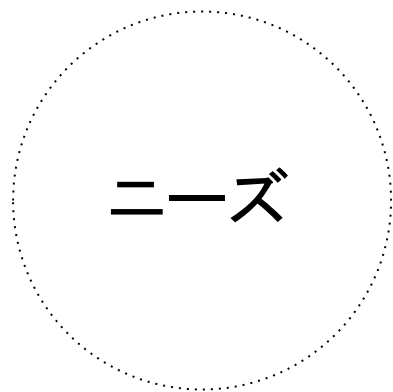
Surf & Turf ILIKAI Hawaii



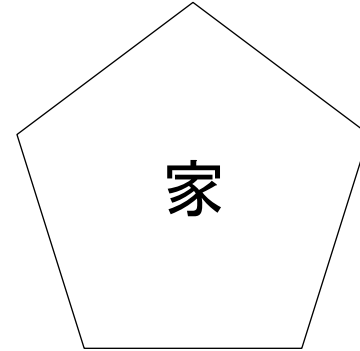


# 【 滞在レシピ 】

バケーションレンタルのユニークな使い方・楽しみ方



ニーズ



家

コト

ハコ

コト = (海のある生活、ペットと過ごす、こどもと楽しむ、プール、サーフィン、料理WS)

 滞在レシピ ユニークなゲストが薦めるとっておきの過ごし方



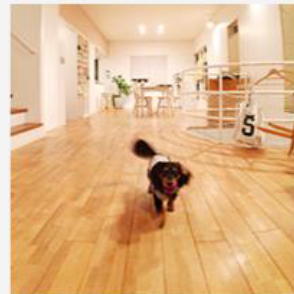
Nowhere but Hayama  
WACCA JAPAN 和紙の企画展



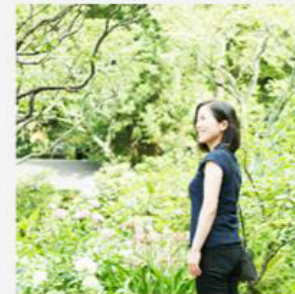
Surf & Turf 沖縄  
沖縄のシークレットビーチを…



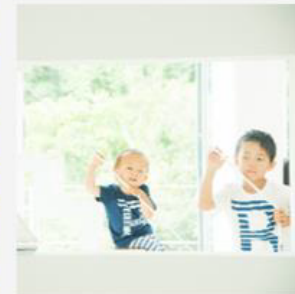
伊東 一碧湖の家 visit  
親しい仲間をBBQ&ピクニック…



森戸海岸の家  
愛犬もおおはしゃぎ、海辺の…



どんげ庵 北鎌倉  
料理ユニット125のお籠もり…



南葉山 POOL HOUSE  
フォトグラファー平岩 享の…

# A whole vacation

Over 1 million listings  
HomeAway, Inc., the world leader in vacation rentals

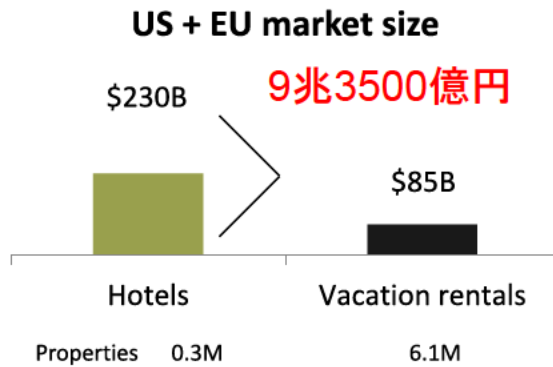
No traveler fees  
Free to book with no hidden costs

Book with confidence  
One of Forbes' "Most Trustworthy Companies"

## 「Vacation Rental (バケーションレンタル)」



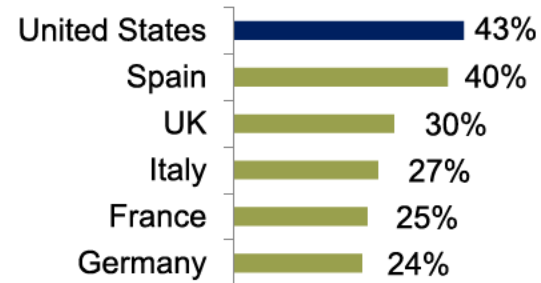
# David (vacation rentals) vs. Goliath (hotels)



9兆3500億円

ホテル市場の1/3

## VR share professionally marketed (PM or realtor)



Source: Radius Global Market Research 2011; VR defined as vacation homes rented short-term to vacationers 2+ weeks/year

HomeAway Confidential© 2014 HomeAway. All rights reserved.

3

# World-class marketplaces are driving growth in vacation rentals



		Marketplace 1	Marketplace 2	Marketplace 3
施設数	Global listings (Q3 2014)	100万件	80万件	60万件
売上予測	Estimated bookings (2013)	1兆3200億円	4400億円	1100億円
企業時価総額	Market capitalization (January 8, 2015)	3300億円	1兆4300億円	1兆1000億円

Source: earnings releases and public statements, Q3 2014; Fortune 10/24/2014; Yahoo Finance 1/8/2015

HomeAway Confidential© 2014 HomeAway. All rights reserved.

## ◎2040年代の東京の理想とする将来像

「働き方、働く場所」を柔軟に自ら編集できるようになり、  
魅力的な地方都市、自然豊かな地域に  
「住む場所を替えてみる」というバカンス型の休暇が根付いている社会。

せわしない観光の休暇ではなく、  
また週末だけの自然体験ではなく、  
1週間、1ヶ月、半年と柔軟に「働く」と「休む」ことを掛け合わせる中で、  
多様な暮らし方が実現できる社会。

ひとりひとりが日本中にたくさんの  
「自分の家」「自分のコミュニティ」「自分の故郷」  
と呼べる複数の拠点を持っている社会。

◎理想とする将来像の実現に向けて、東京がすべきこと

### 『働き方』

雇用側がワークシェアリングや、サテライト・ワーキングの選択肢を増やすことによって

「働き方」 × 「休み方」の選択肢を増やし、

生産性の上がる自己編集型のワークスタイルを行政が後押しする。

### 『暮らし方』

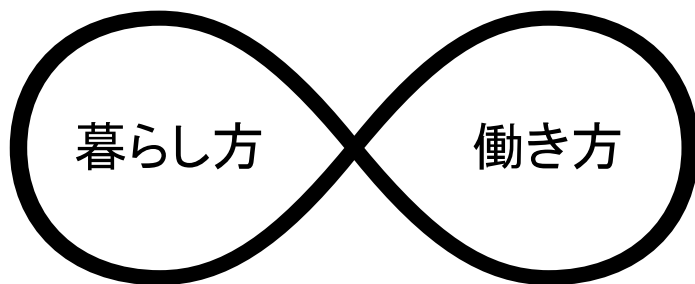
宿泊の1日か、賃貸の2年の二択しかない滞在の選択肢の間に、  
中間的な利用形態・短期賃貸マーケットをつくり、利用機会を増やす。

短期賃貸を規定するガイドラインを作成するなど、法的整備を行い

「住む場所」の入手方法に多様性を与える。



バケーションレンタルを突破口に、短期賃貸のマーケットを作り上げる



が多様で豊かになる未来