

vol.01

つながり、描こう
ホームシェアリングの
新しいカタチ



ニッポンの心と景色に触れるため、ふたたびたくさんの人々がこの国を歩き交い始める。彼らの目の前に広がるのは、3年前よりガラリと変わった、新しい規範と価値観を持った世界。

もっとソーシャルに、もっとユニークに、
もっとサステナブルに。

「暮らすように旅をする」、新たな旅のあり方に不可欠なのがホームシェアリングであり、Airbnbがこれまで、たくさんの組織、たくさんの産業とつながり合うことで成長させてきた大きなひとつのカルチャーだ。

今後ますますホームシェアビジネスが市場を拓き、数多のアイデアが実現されようとするなかであらためて必要になってくるのが、同じ未来を想像し、手を取り合える異業種のパートナー。



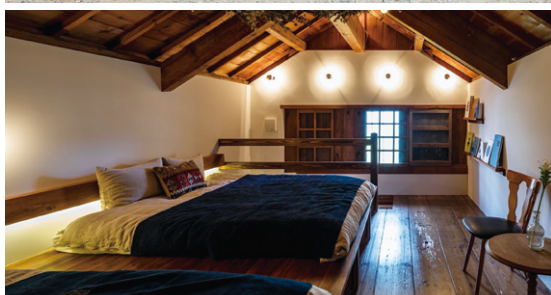
今回制作した、この「airbnb partners booklet」は、共有できるビジョンを持った仲間を探するための冊子だ。Airbnb Partnersに加盟する各社のいまを伝えることで、アイデアがシェアされ、ともにつながるために生まれた。この媒体がきっかけでパートナー企業同士のコミュニケーションが活発になり、可能性がかけ合わさることで、いままでになかったホームシェアビジネスが市場を席巻することを願っている。

さあ、みんなで

ホームシェアリング第二章へ。



Dentsu | Enjoyworks

ステークホルダー全者を巻き込む
コミュニティづくり

上_エンジョイワークスが単独で手がけたThe Bath & Bed Hayamaの外観。現在、長野や富山に新たな3棟を計画するにあたり、電通チームと業務提携を結んで、葉山での成功事例をもとにブランド化をすすめている。下右_エンジョイワークスが独自で運営する共感投資プラットフォーム“ハロー! RENOVATION”。挑戦する人と関わりたい人みんなを巻き込むコミュニティづくりの仕掛けの一環だ。下左_The Bath & Bed Hayamaの内観。蔵をリノベーションするメリットとして、全国的に間取りがほぼ変わらないのでブランド化しやすい点を福田氏は挙げてくれた

蔵を中心に
地域をブランディング

今夏、電通と遊休不動産再生の分野を牽引するエンジョイワークスが業務提携を結んだ。両社が推し進めるのは、人口減少によって増え続ける空き家の利活用。今回は特に使われなくなった「蔵」に着目し、一棟貸し宿泊施設のブランドとして全国展開する準備を進めている。

この「The Bath & Bed Team」ブランドをはじめ、エンジョイワークスが手がける遊休空間再生の最大の特徴はステークホルダーの多さ。蔵のオーナーや空間を彩るクリエイターたちはもちろん、リノベーションに興味のあるワークショップ参加者から地元のおばあちゃん、自社で運営する共感投資プラットフォーム「ハロー! RENOVATION」経由の投資家までもが、場づくりに積極的に関わられるよう仕組みをつくることでコミュニティが形成され、場は常に変容する。

「そこまで巻き込むの?」という感じ。みんなでつくる、ということをやさしく楽しんでいる、そこが圧倒的に他の宿泊ビジネスモデルと違う

ところ。であれば、その規模が広がっても機能・存続するよう、第1棟目の葉山で成功

した蔵を取り巻くコミュニティの価値を一度ブランドに規定してみようという作業を2社で共創しています。一度だけワークショップに参加した人でも、また一口だけブランドに投資した人でも、みんな「The Bath & Bed Team」ブランドの一員です!というように。アイドルなどのファン構造をつくるのは比較的心得ですが、蔵に泊まっていたら近所のおばあちゃんが茹でた枝豆を差し入れてくれた!というような地域のコミュニティをブランディングするノウハウを私たちはまだ持っていない。昔ながらに時間をかけないと生まれ得なかったものを短い期間でどう仕組みにするかがこれからの挑戦です(電通・森口氏)

コミュニティは互いに
学び合える有用な場

「蔵という建造物は、包まれるような安心を感じるのと同時に、天気が良かったりすると外に出たくもなる。ずっと籠ってられないんです。蔵が持つ最大の魅力かな(エンジョイワークス・福田氏)」

多様性が担保され 居場所を感じられる仕掛けづくり



株式会社エンジョイワークス
福田 和則

'07年エンジョイワークスを設立。
鎌倉を拠点にさまざまなボトムアップ型まちづくりの実証実験を経て、
'17年共感投資プラットフォーム「ハロー！RENOVATION」をリリース



株式会社 電通
森口 哲平

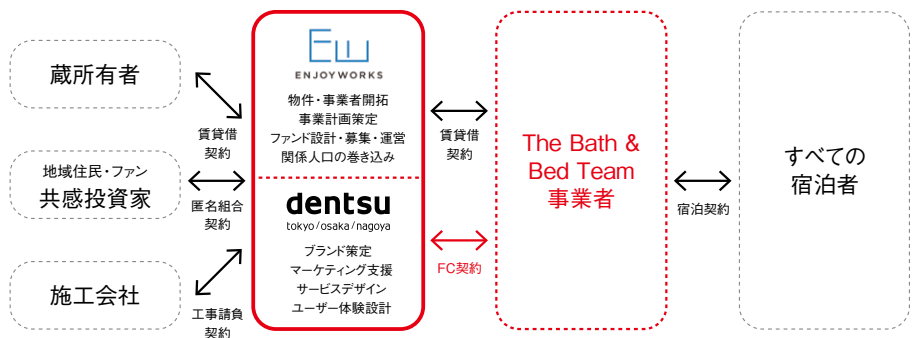
'22年1月より新設部署“スタートアップ・グロース・パートナーズ”にて、
プロデューサーとCDを兼任。事業
やプロダクト・サービスのブランド
クリエイションを専門にしている



「場づくりは、まず多様性＝寛容が担保されていること。次に包摂＝場違いじゃないと思ってもらえること。その先に所属＝居場所だと感じてもらえることがポイント（福田氏）」

協業スキーム図

プロデュースチーム



バスとベッドとアートをメインに、お願いすればローカルシェフの出張ディナーに舌鼓を打てるなど、ゆったりと籠れる空間を提供するのと同じに、一歩外へ出れば地域の寛容さや包摂さを感じ得る仕掛けをつくる。The Bath & Bed Teamブランドにおいて、空間づくりと周辺のコミュニティづくりは表裏一体だ。「実は宿泊者にも役割があり、彼らに思い切りその街でやりたいことをやってもらうことで、地域の人々は『楽しんでもらえる場がここにもある』と再発見できる。そのことが地域をその気にさせる鍵なんじゃないか。それを『The Bath & Bed Team』ブランドを通じて理解してもらえようになると大きい。自分がしたアクションでだれかに喜んでもらえたという気持ちにこそ大きな価値があることを、そろそろ私たちも気づかなきゃいけない。予定調和で得られたものより、偶然出くわして得られたものや、そのときにしか生まれ得ないエピソードにこそ価値があると、ソーシャル時代の生活者は薄々気づいてきている。このプロジェクトでその価値を生み出せる装置がつくれたらと思っています



「価値の提供者と受益者の関係が固定化し、一方的な金銭の流れだけでつながる集団はサステナブルじゃない（森口氏）。双方が共有する価値観で共創する未来を語ってくれたんです（福田氏）」

（森口氏）
「弊社のファンド事業『ハロー！RENOVATION』もまさに同じで、事業とコミュニティの価値を学べるプラットフォーム。だと位置付けています。挑戦する人と関わりたい人みんなが動く、互いに学び合える有用な場が生まれる。よくある『地元民が自分たちの魅力に気づけない』という話し、それこそが地域を活性化させる際の根本的な課題なので、その部分に勇気を与えたいんです（福田氏）」

matsuri technologies

Keita Yoshida

社会的課題を念頭に
ソフトウェアで空間を最適化

matsuri technologies

株式会社

吉田 圭汰

matsuri technologies 代表取締役
CEO。大学在学中にITスタートアップを創業し事業売却後、同社を創業。
民泊業界の最前線にて日本インバウンドビジネス協会理事も務める

matsuri technologies は 2016 年設立以来、民泊特化型 PMS や無人チェックインシステムなど、民泊のあらゆる業務をテクノロジー主導で支援することで急成長してきた。五輪前夜までインバウンド率 80%、稼働率 85~90% を誇った自社運営含むサポート物件の利用率は禍による国境封鎖でそっくり失われたが、構想から発表まで一昼夜という脅威的なスピードで立ち上げた『一時帰国.com』などのコロナ対応隔離空間提供サービスが時のニーズと合致し、わずかひと月あまりで再黒字化。会社がいちばん厳しかった時期を乗り越えた。

コロナ禍の行動制限で
若返った別荘の価値

「新規事業を続けるか撤退するかは 5 営業日前後で判断することもあります。欲している人がいたらどんなに酷いリリースでも問い合わせが来ますから。そうでなければ市場はその瞬間ではないか、その事業ではないと判断し、一旦プールしておきます。適時な瞬間というのは必ずあって、そこがどこなのかを理解するため、新たな事業を準備して出すことを繰り返しています」

「適時な瞬間」を見極め、新たな骨太事業へと育ったのが、禍に見舞われた直後の 6 カ月あまりで発表した別荘の新たな形『Swiss』だ。オーナーが高齢化し、年間稼働日数が 20 日にも満たないような負動産と呼ばれる古い別荘に目をつけ、リブランディング。無人管理運営で一泊〜長期まで貸し出せる空間に変換した結果、マイナスの管理費だけを払っていたオーナーにも利が生まれた。

「なぜ流行ったか。それは貸別荘が飲食店に代わるような空間になったから。しかも同程度払えば、100 平米を超える空間を一晩貸し切れる。『広さ』ってやみつきになるんです。すると 20~30 代がめっちゃ来て別荘地が蘇る。別荘の掃除はしたくないけれども、楽しくて魅力的なアセットであることに変わりはない。『どう再生するか』というところで、Swiss はそれを可能にするビジネスモデルになったと思います」

可能性が地方にも広がったことで、寂れてしまった別荘地の再生にも取り組み始めた。「投資する余力はないが価値ある場所が日本にはたくさんあります。無人である程度オ



オーナーが高齢化し、ほとんど使われなくなってしまった別荘を買い上げたり借り上げて、リブランディング。自社開発ソフトウェアによるオンライン契約や決済、無人チェックインにより、禍で居場所を失った20〜30代の若者のニーズを掴んだ。現在、伊豆、伊東、水戸、九十九里、那須、軽井沢の6拠点30棟。年度内に8〜10拠点100棟を目指し、サブスクなどさまざまな方法も検討している

S-ville

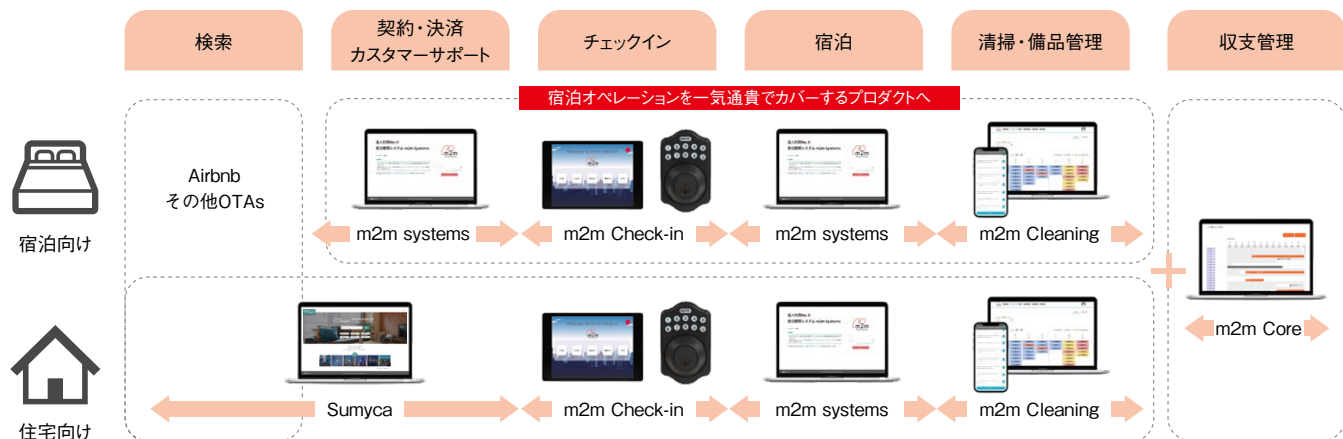
「負動産から稼ぐ別荘に」再生別荘を全国に展開



StayX

宿泊から退室まで すべてオンラインで完結

民泊とマンスリー賃貸をニーズに合わせて運用する住空間の“二毛作”と、契約からチェックアウト後の清掃、ならびに収支管理までのオペレーションを、自社開発ソフトウェアを用いて一気通貫させることで、空間を自在に変えるストラクチャー“StayX”。利用者とオーナー双方にコスト削減のメリットをもたらし、日本の社会課題である人口減少をテクノロジーで捕う可能性を秘めている



ペレージョンが完結できれば、働き手も少なく投資も集められない地域でも、その場所に根ざした観光を再生していくことができます」

空間を自在に変える
ストラクチャー“StayX”

S-villeの需要が好調とはいえ、季節状況を踏まえると稼働日数は年間130日程度。一物件で180日を民泊、185日をマンスリー賃貸として運用する“二毛作”という概念を推し進めてきた吉田CEOは、これまで培ってきた契約・チェックアウト後の清掃までを一気通貫でカバーするソフトウェアを組み合わせ、空間を自在に変えるストラクチャー“StayX”を発表。投資家の関心を引き、22年に20億の資金調達を成功させた。「禍以前、弊社のマンスリー賃貸の稼働率は微々たるものだったので、レジリエンスが圧倒的に高いビジネスモデルに生まれ変わりました」

オペレーションに関しては無人化が基本。そこにはテクノロジーによる人口減少と持続可能性への挑戦がある。「空き家が増えることでのホームシェアと同様、担い手不足を補うための円滑なワーク



やわらかな風姿とはうらはらに、事業を取り巻く現状について博引旁証して説く吉田CEOの語勢は圧倒的だ。「経営的に正しい」をモットーに、日本の社会的課題にメスを入れる

シェアが重要です。無人でオペレーションする技術をベースに、これまでは人件費がネックで使えてこなかった別荘や空き家、一般のマンションなどの小規模不動産を宿泊施設にコンバートすることで、新しい体験を届けることができると確信しています。今後30年で人口が1億人を切る日本において、ソフトウェアによる効率化は必須であり、その過渡期におけるソフトウェアや製品を今後も開発していきたいと思っています」

良品計画 | Airbnb

地方自治体で増加する遊休資産を
2社が共同でプロデュース

右_2名定員の住宅3号のリビングダイニング。良品計画によってトータルにコーディネートされた移住体験住宅のインテリアは、長期滞在でもストレスを感じさせない“暮らすように旅をする”ための空間を醸成する。左上_すでにAirbnbのプラットフォーム上にリスティング登録されている移住体験住宅は現在こちらの建物に入る2部屋。2名用とシングル用で玄関が分かれている。左下_1名定員の住宅2号のベッドまわり。ソファ代わりにも使ってもらえるよう低いデザインの製品を採用し、過ごしやすさを追求

禍によってわたしたちの価値感を変えたその最たる事柄のひとつが、場所に縛られない働き方であることは、誰もが頷くところ。オンラインでつながることが当たり前になったことで、憧れだった土地に移住できたり、好きな地域をホッピングできたりと、理想的とも言えるワークライフバランスが手に入れられるようになった。人口減少によってさまざまな課題を抱える地方自治体は、この変化をコロナ後の大きなチャンスと捉え、都市住民のワーケーション・ニーズなど地域の新たな関係人口創出に対する施策を次々と打ち出している。

包括連携で多角的に
地域自治体をサポート

ホームシェアリングという考え方を通して、暮らすように旅をする。体験型観光の価値を世界中に広げてきたAirbnbも、これまで培ってきたノウハウをもとに地域や自治体とともに考え、ともに成長することを目指し、'22年だけでも沖縄県読谷村、大阪市商店会総連盟、北海道清水町、大阪観光局、そして沖縄県石垣市と立て続けに、民泊を活用した新しい観光の促進

や、地域社会・経済の再構築に寄与する持続可能なまちづくりを進めるための包括連携協定を結んでいる。また、さまざまな得意分野を持つパートナー企業との共創にも価値を見出し、この9月には衣食住をトータルで提案する無印良品を展開する良品計画と、全国の遊休資産を共同プロデュース、アップサイクルし、新たに観光コンテンツ化するための包括連携協定を結んだ。

パートナー企業との
共創で課題を解決

Airbnbがパートナー企業と互いの長所を生かし合いながら、地方自治体をサポートする連携活動として現在進めている例が、先に記した北海道清水町との取り組みだ。3カ年をかけて町全体をひとつのホテルのように見立てて再構築、再び人々のつながりと流れのあるサステナブルなまちづくりを目指すというもの。その第一弾として、木造応急仮設住宅の導入に向けて建設した実証モデル住宅を移住体験住宅として活用し、良品計画がインテリアをトータルコーディネート、Airbnbのリスティングとして掲載を始めた。これは全国初の試みだ。

Airbnbと連携しながら、サポートする自治体に拠点を置く地元工務店などとタッグを組んで、行政所有の遊休不動産をリノベーション。長期間滞在しても自分の家のように快適に過ごせるよう密にコーディネートされた空間がきっかけとなり、その地での旅をより好印象な体験に変えることが狙い

良品計画

主な役割

企画、設計を含めた
空間デザイン

遊休不動産の
リノベーション



強みや資産を
相互に持ち寄り、
新たなマーケットを開拓

主な役割

世界中のゲストの
玄関口となる
自社サイトへの
掲載サポート

コミュニティ、
パートナー企業
との連携



主な役割

宿泊施設の
運営、管理

遊休資産
などの手配

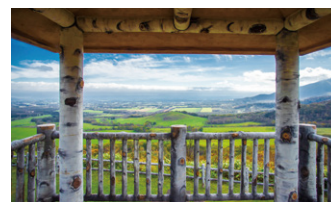
Airbnb

地方自治体

世界とつながる玄関口として、“暮らすように旅をする”国内外のゲストが行き交う世界最大級の旅のプラットフォーム。パートナー企業と連携し、関係人口の創出やサステナブルなまちづくり、地域社会の再構築と経済の活性化を多角的にサポートする



人口減少による空き家問題や担い手不足を解決するためのひとつの可能性として有力なホームシェアリング。移住定住やUターン、二拠点居住に至るまでの受け皿として、遊休不動産を民泊施設にアップサイクルすることは、ローコストかつ高メリットな代表的施策だ



「話のポイントも共通する点が多く、チームビルディングがすぐその場でできあがった感じです。地域の暮らしを知るには、日常の暮らしをイメージするのがいちばんです。良品計画はこれまでずっと日常について、人々の暮らしにつ

「良品計画 空間設計部・林部長」
そして、いざ清水町に訪問してみると、そこで暮らすことのイメージもすぐに湧いたという。
「話のポイントも共通する点が多く、チームビルディングがすぐその場でできあがった感じです。地域の暮らしを知るには、日常の暮らしをイメージするのがいちばんです。良品計画はこれまでずっと日常について、人々の暮らしにつ

「本町は、交通の利便性が高いがゆえに通過されることも多く、滞在時間の長い観光に不向きな地域もありました。さらに、禍の長期化によって町内経済も縮小傾向にあったことから、民泊というシステムによって人のつながりから経済の域内循環を目指したいと考えました（清水町阿部町長）」



今年6月に3カ年の連携協定を結んだAirbnbと北海道十勝清水町。右の阿部町長は全国初“地域首長とまちづくりを語る家”をコンセプトに自宅をリスティング登録、町の発展に寄与する

「Airbnbはこれからも自治体に潜在する長所やニーズを見極めながら、パートナー企業とともにそれぞれの持つ強みを有機的に掛け合わせ、課題解決に向けて実行していく。

「Airbnbはこれからも自治体に潜在する長所やニーズを見極めながら、パートナー企業とともにそれぞれの持つ強みを有機的に掛け合わせ、課題解決に向けて実行していく。



Airbnb
TRIP

KAGAWA

高松

×

食材をめぐる旅

ベーカーリー夫妻が
オリーブ農家を訪ねて

「暮らすように旅をする」
なら、Airbnbは理想的。彼
らもそんな旅のスタイルにハ
マったひと家族だ。

千葉県南房総に住む根岸さ
んたちファミリーは、旦那さ
まがライター業を営む傍ら、
夫婦で自家酵母を使ったベ
ーカーリーを営んでいる。

「国産オリーブに興味があっ
て、たびたび小豆島の農家さ
んを訪れています。そろそろ
今年のオリーブオイルが出回
る頃。搾りたては極上です」

小豆島へは高松からフェ
リーで60分。高松の街も楽し
もうと空港へと降り立った。

目当てはやっぱり地元産の食
材。産直の朝採れ野菜、料理
人も出入りする魚屋さん、県
産小麦のパスタ、もちろんオ
リーブオイルも手に入れてリ
スティングへと向かった。

お世話になったのは庵治町
の「万里空」さん。180度
パノラマの先には小豆島をは

じめ、たくさんの島々が瀬戸
内海に浮ぶ。10名まで宿泊可
能な一棟貸しで、このビュ
ーは宿泊者だけのもの。芝生の
ガーデンにはウッドデッキと
BBQグリル、プールやブラ
ンコも揃っていて、さまざま
な年代のゲストが楽しめる。

奥さまは早速料理の下拵
え。こどもたちはお母さんの
助手だ。メインは地魚のアク
アパッツァ。調理器具も充実
していて料理の本格派にも申
し分ない。旦那さまはPCを
開いて今晚のミーティングで
展開する資料をつくる。自宅
やオフィスと異なる環境、し
かもこんな絶景を前にすれば、
また違ったアイデアも生まれ
るかもしれない。

「Airbnbを知ってから仕事も
絡めた旅がしやすくなり、そ
の機会も増えました。旅する
時間も長く取れるようになり、
豊かさを感じています」

明日の朝はいよいよ懇意に
しているオリーブ農家さんに
再会するため、小豆島へ。
どうか、晴れますように。





食から民藝まで 香川の魅力を再発見

高松藩主松平家の別邸として国の特別名勝に指定されている栗林公園内にあるかがわ物産館「栗林庵」は県民だれもが知る定番から隠れた逸品まで、また食品から工芸品まで取り揃える。高松市栗林町1-20-16 ☎087-812-3155

小麦の栽培が盛んな香川県では地産パスタも！



生鮮品から加工品まで これぜんぶ香川県産！

メインの地魚アサギバツアに使う魚介類と塩、オリーブオイル、サラダ&ドレッシング、パスタ、デザートフルーツ、そしてここには写ってないけど白ワインにいたるまで、これぜんぶ香川県の食材。豊かななあ

家族だけで過ごせる一棟貸しは私たちの旅の定番



今回の旅は小豆島への玄関口高松を満喫！



高松空港

ワーケーションなら やっぱり民泊がおすすめ

他の宿泊者を気にせず、まるで自宅にいるようにリラックスしながら家族4人思い思いの時間を過ごせるのが、一棟貸しの最大のメリット。時間をかけてその地域の人や文化を深く知ることは、暮らすように旅をする醍醐味だ



絶景宿「万里一空」のオーナー松岡さんは、不動産業や建設業を営む傍ら始めた民泊事業に、高松の未来の可能性を感じている。

「結局は、瀬戸内のこの美しい風景がタネを生んでくれる。地元の人には『何もなし』と言うけれど、古から未来へと続く地域の不動産の財産を視覚的に借りすることで、無理せずとも地域の活性ができるんです。この宿にたくさんのお客さまが来てくださるのを目の当たりにし、若い人たちが民泊ビジネスを自分で切り盛りできるようサポートしながら、しっかりと収入が得られるような環境をつくってあげられれば、それを目指して移住者や新たなビジネスも増えるんじゃないか。そんな期待を胸に日々邁進しています」

地の風景と若者たちこそ与えられた無償の財産

香川県高松市庵治町
万里一空

お世話になったリステイング

松岡オーナー



皆さまからのアイデアをお待ちしています



Please contact us

Airbnb Partners事務局

E-mail: partners.japan@airbnb.com

パートナーズ企業それぞれの魅力を活かすための窓口です。
企業間のおつなぎや新規サービス情報のシェアなど、
新しいプロジェクトを推進するためのささやかなお力添えができればと思っています。

Our Partners!

