

# 釣って、泊まって、味わって 鳥羽で広がる釣りスタイル

三重県創生研鑽会 Cチーム

東京海上日動火災保険 中村 優斗 / 北伊勢上野信用金庫 北川 浩平

フレッシュ物流株式会社 東川 淳子 / 三重大学 不殿 紗菜笑

三重大学 姫子松 大祐 / 公益財団法人三重県産業支援センター 花井 遼

# 目次

1

鳥羽市について

2

鳥羽市の課題

3

フィールドワーク調査

4

課題解決案

5

長期ビジョン&収支計画

6

まとめ

# 1 鳥羽市について～鳥羽市概要～

【出典】：鳥羽市観光協会HP



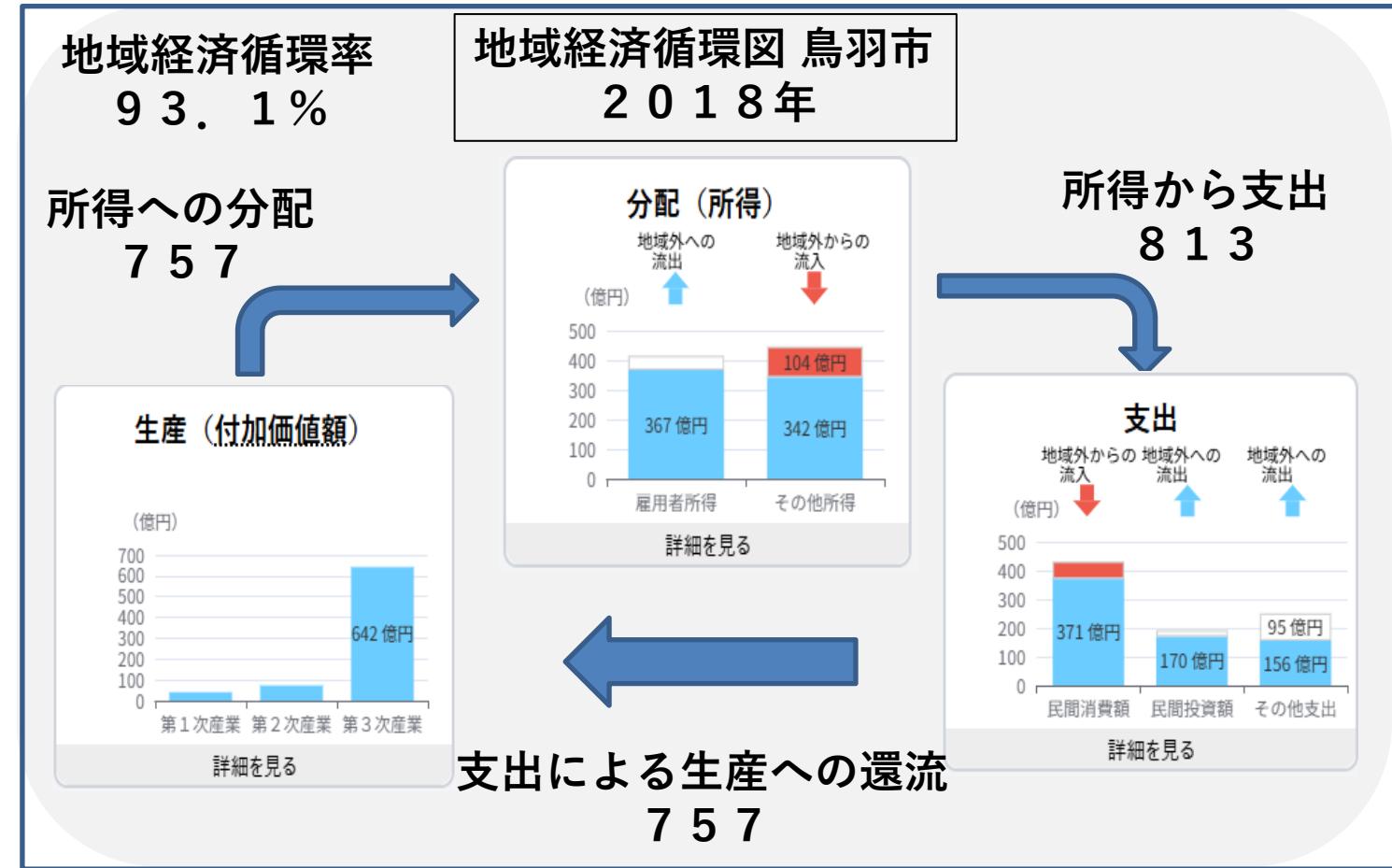
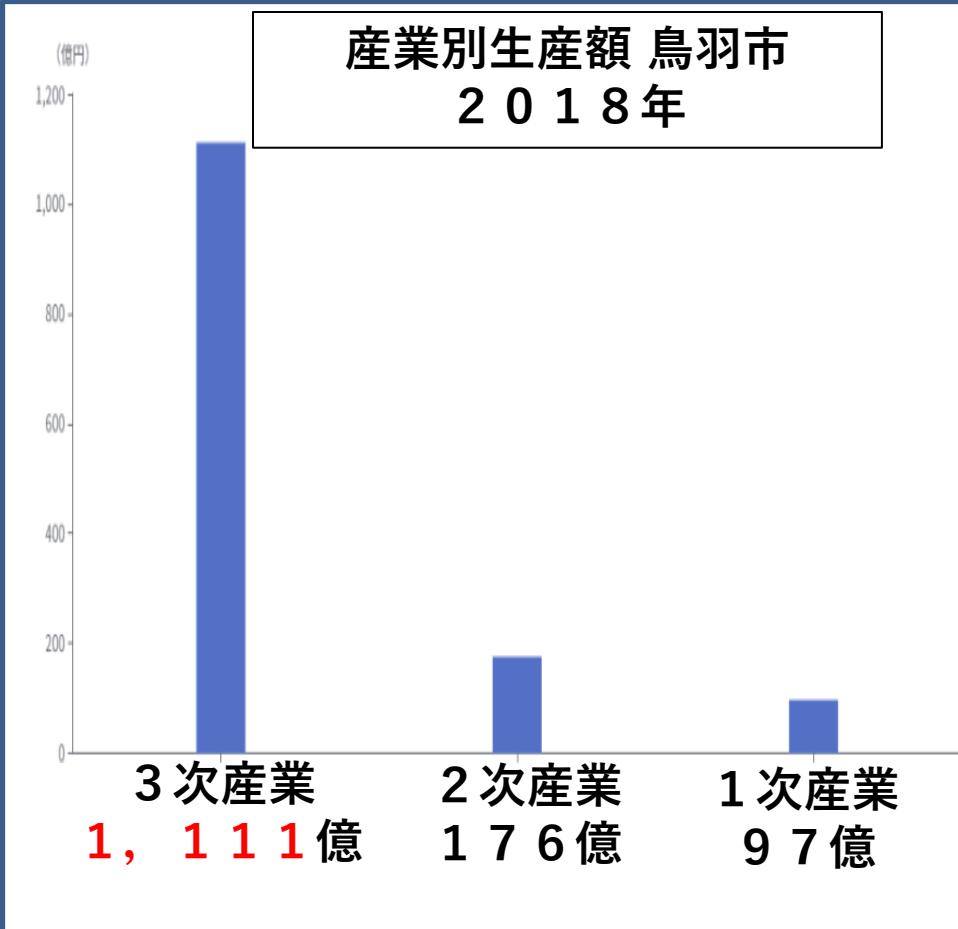
○三重県の東南部、志摩半島の北東部に位置し  
津市から約50km  
名古屋市から約150km  
大阪市から約150kmの距離  
人口約1.6万人(2025年)



- 海女文化や伊勢神宮と深い縁を持つ歴史ある港町
- 四つの離島（答志島・菅島・神島・坂手島）では、のんびりとした島時間を楽しめ、1年中を通して多くの釣り人が訪れる
- 鳥羽水族館やミキモト真珠島など観光資源も豊富
- 伊勢えび・鮑・鯛をはじめとして、ワカメ・アオサ・アラメといった海藻類、サザエや牡蠣・岩牡蠣などの貝類など魅力的な海鮮物も多い。

鳥羽市は、自然、文化、産業のバランスが取れた「海のまち」

# 1 鳥羽市について～資料から見る～



## ● 資料から読み取れること

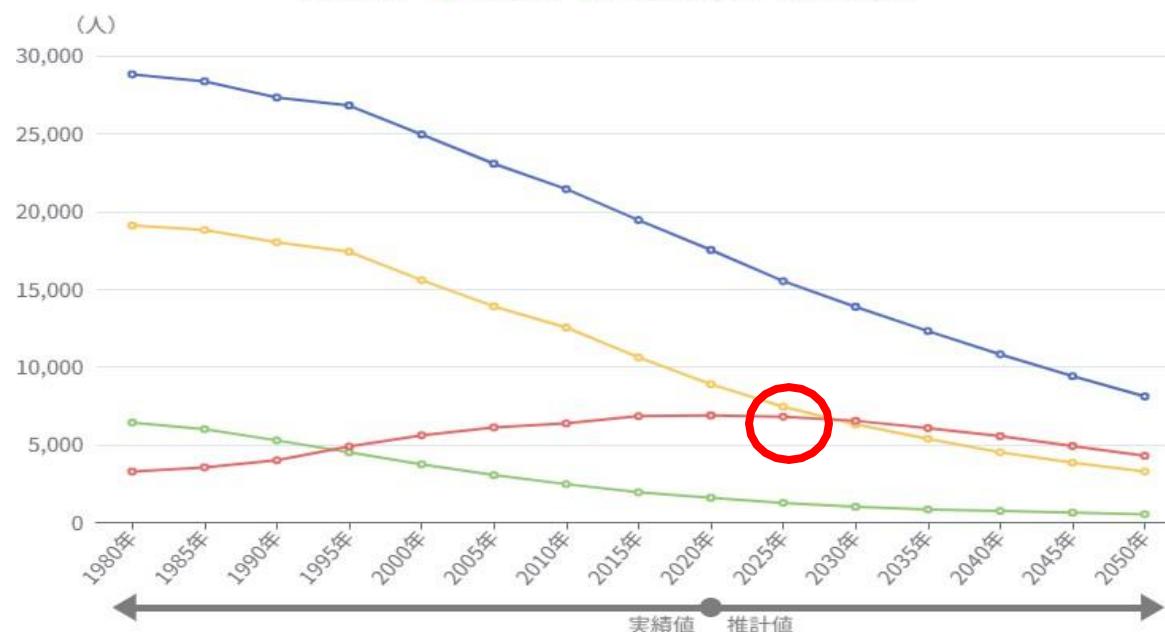
- 第3次産業の比重が高い：観光業が基幹産業、宿泊・飲食サービス業の付加価値創出が大きい。  
基幹産業の観光業が、地域外需要（他地域・観光客）及び収入を得るために重要な手段になっている。

【出典】RESAS 環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」

## ①若者の人口流出

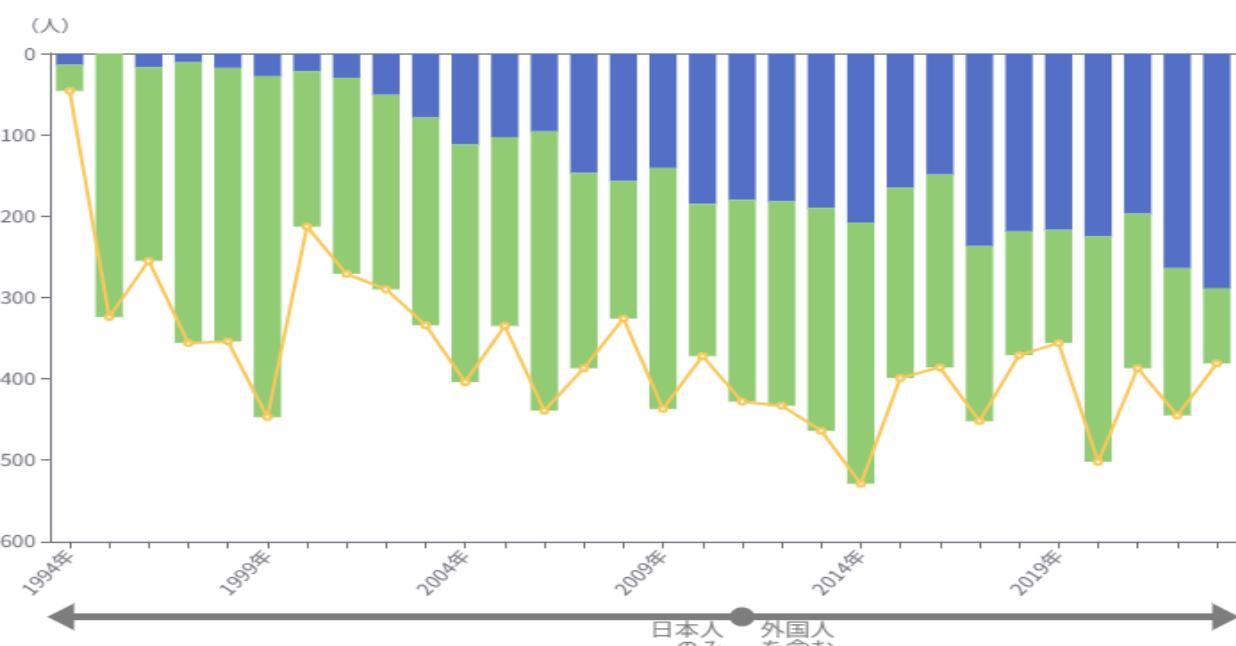
- 2020年から2050年にかけて
  - ・総人口の半減△53.74%
  - ・老年人口と生産年齢人口の逆転
  - ・就職、結婚等に伴う生産年齢人口（男女）の転出が多い

鳥羽市 人口推移（推定含む）



	2020年	2050年（推定）
総人口	17,525人	8,107人
老年人口 (65歳以上)	39%	53%
生産年齢人口 (15~64歳以上)	51%	41%
年少人口 (0~14歳)	9%	7%

鳥羽市 社会増減・自然増減・人口増加



## ②三重県内ワースト3位の空き家率

- 空き家率が27%であり、県内ワースト3位である。  
(1位は30.6%で熊野市、2位は27.1%で尾鷲市)
- 新築住宅工事数も平成2年度の504戸をピークに年々減少しており、空き家が増加
- 鳥羽市の空き家の3分の1が4つの離島に集中

### ○鳥羽市の空き家の主な発生原因

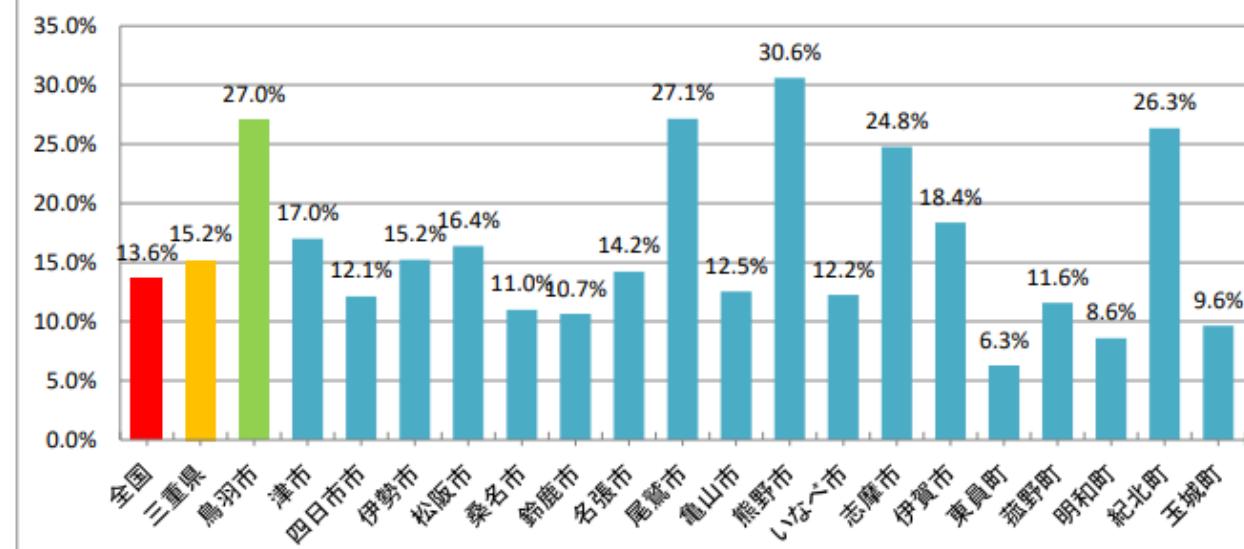
少子高齢化と人口減少による家余り  
若者の都市部への人口流出  
土地・建物の相続の問題



居住可能な状態の物件も  
空き家になっている！

### ○鳥羽市の空き家状況

【出典】鳥羽市空家対策計画



### ○離島の空き家状況

【出典】鳥羽市空家対策計画

区分 地区	優良空家等 (A+B)	管理不全空家等 (C)	特定空家等の候補 (D)	判定不能	計
鳥羽市全域	566 (76.0%)	105 (14.1%)	27 (3.6%)	47 (6.3%)	745
鳥羽地区	161	32	1	11	205
加茂地区	115	6	3	19	143
長岡地区	50	10	4	5	69
鏡浦地区	31	7	3	6	47
離島地区	209	50	16	6	281

## 鳥羽市の課題～課題が与える影響～

### 基幹産業である観光業への影響

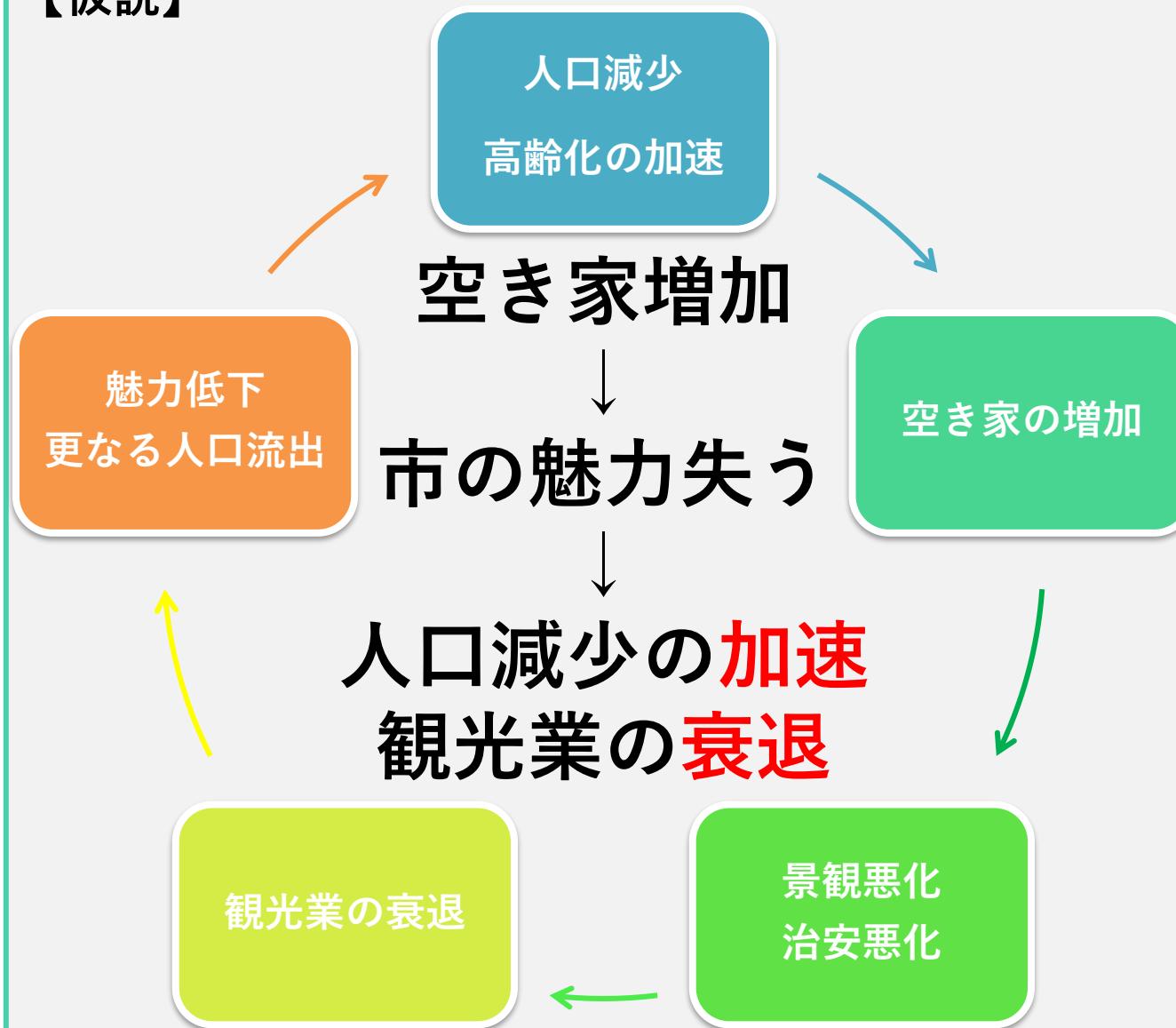
○空き家を放置すると・・・

- ・建物倒壊による安全性の問題
- ・景観の悪化による観光価値の損失
- ・治安悪化による住みにくさの増大
- ・観光客減少による経済活動の縮小



空き家問題を解決しつつ、  
強みである観光業の活性化を  
同時に実現することで、鳥羽市に  
貢献したい

### 【仮説】



### 3 フィールドワーク調査

#### ◎釣りスポットとしての人気の鳥羽

##### ○鳥羽周辺の主要釣りスポット

答志島：マダイ、アジ、スルメイカが人気ターゲット  
石鏡漁港・山善マリーナ：多くの遊漁船が出船  
国崎漁港：ヒラメ、スルメイカなどの船釣りが人気  
神島周辺：磯釣りの名所として知られる

中でも、**答志島**は1年を通して様々な魚が釣れることもあり、**近年釣り人が増えている。**

##### 春（3～5月）

アジ、カサゴ、クロダイ、アオリイカ、アナゴ

##### 夏（6～8月）

マダイ、キス、メジナ、サバ、カマス

##### 秋（9～11月）

アオリイカ、タチウオ、青物、カワハギ、ヒラメ

##### 冬（12～2月）

アジ、メバル、カサゴ、ボラ

#### ○調査結果



定期船の職員様

- ・週50人程度の県外釣り人が答志島を訪問
- ・釣りのピークタイム：早朝・夕方・深夜
- ・観光客も多いが、釣りに来る人が多いですね。本島の駐車場を見ても**県外ナンバー**多い
- ・1日中堤防で釣りをする人はテント持参が多い
- ・釣りをする人が来ると、地域経済への貢献になる

#### ○釣り人の生の声



答志島の釣り人

- 「定期船の時間が気になって早めに釣りを切り上げる」
- 「家に帰る頃には、魚の鮮度が落ちている」
- 「夜通し釣って帰るのはしんどい。**休憩できる場所が欲しい**」
- 「**低価格の民泊があれば泊まりたい**」
- 「コンビニがないから、答志島で食事や飲み物を簡単に調達することが難しい」

**【結論】釣り人向けの宿泊施設に対するニーズが存在する！**

## 空き家を利用して鳥羽市に新たな観光スタイルを届けたい！

場所

鳥羽市答志島

ターゲット

県外から来る釣り人

空き家の活用方法

- ①宿泊宿
- ②料理教室などの体験施設



### ○提案する案で目指す鳥羽市の姿

答志島の釣り人に  
木賃宿を提供

家族で訪れる民泊を目指し、  
釣った魚を調理して食べる  
体験を提供

地元の漁師から調理方  
法を レクチャーしても  
らえる観光客と地元民  
の交流の場に！

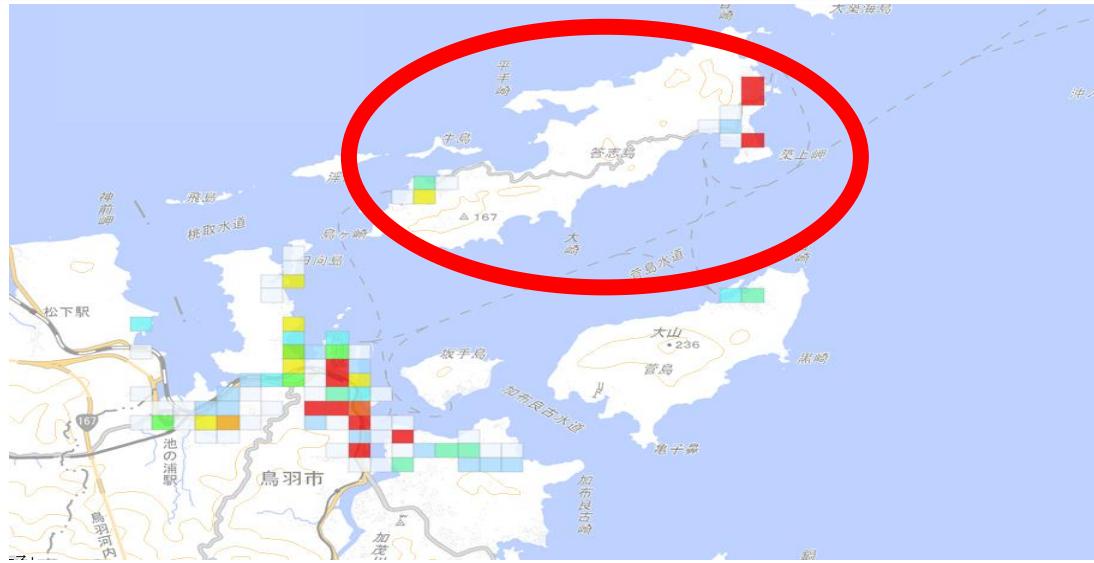
新しい観光スタイル  
を確立し、観光客、  
関係人口の増加狙う

## 4 課題解決案～地域選定理由～

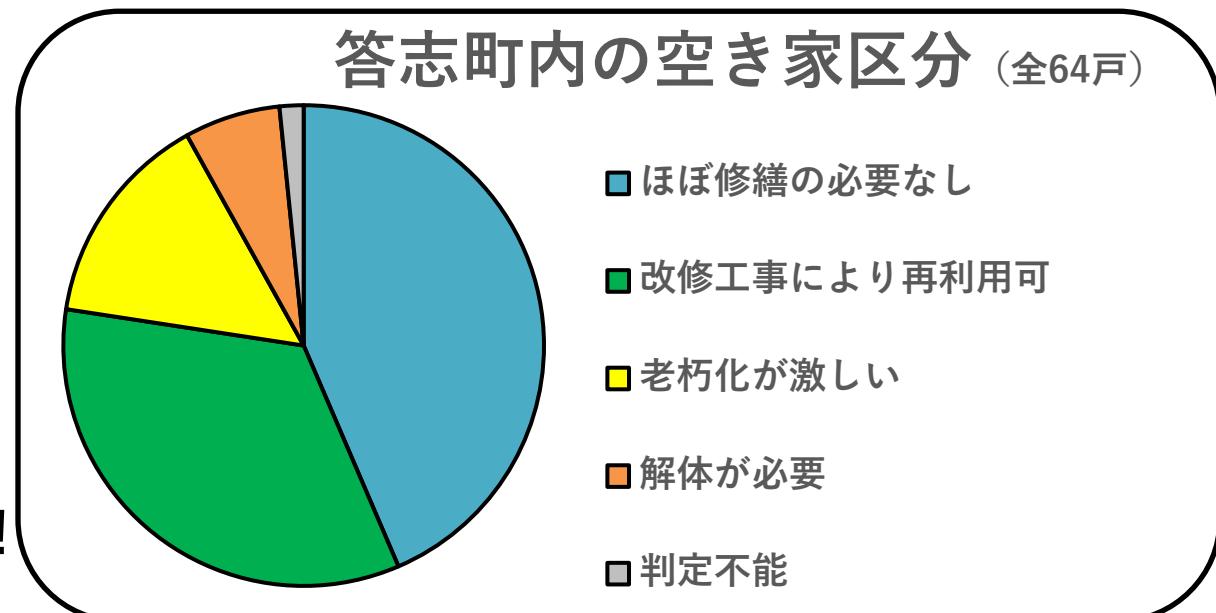
### ○なぜ答志島を選んだのか

- ・鳥羽市は、観光客をはじめとした「滞留人口」が多く、現在多くの釣り人が訪れているため、民泊事業に一定の需要があると考えた。
- ・鳥羽の4つの離島（答志島・菅島・神島・坂手島）は人気観光スポット。（R6：130,521人（前年比101.2%））
- ・鳥羽市の中でも空き家が最も多い地区は4つの離島地区の中
- ・答志島は、鳥羽市の中で滞留人口が非常に多い地域。
- ・家族連れや国外インバウンド客が利用するホテルと旅館しかし、釣り人が気軽に宿泊できる施設が少ない。  
(海鮮料理付きの宿泊施設が多く、料金も高い傾向がある)

⇒ 空き家問題×観光という観点で考えると  
答志島は本課題解決案にマッチしている！



【出典】RESAS 株式会社NTTドコモ・  
株式会社ドコモ・インサイトマーケティング「モバイル空間統計」



## 4 課題解決案～先行事例～

### 先行事例 鳥羽市 「旅館なおみ」

築100年の空き家をリノベーションして宿泊施設として活用

#### ・立地：

穏やかな海を望む小さな漁港のすぐそばに位置し、  
目の前の海で釣りが可能

#### ・釣り人向け設備：

釣った魚を宿泊施設のキッチンを使って調理することができる

#### ・古民家の趣と最新設備：

築100年の古き良さを残しつつ、無人チェックイン  
ができる最新設備も導入されており、利便性も考慮されている

#### ・「この町に住むような体験」：

宿泊だけでなく、漁村での暮らしを体験できるようなコンセプト

#### ・資金調達：

クラウドファンディングを活用し、開始から2時間で目標額を超える約300万円の資金調達を達成

空き家を単に宿泊施設として改修するだけでなく、釣りというアクティビティと結びつけ、釣った魚を調理できるという具体的な体験を提供することで、釣り人にとって付加価値の高い宿泊施設となっている



## 【提案】

### 釣った魚を持ち込んで泊まれる 「現代版・木賃宿」

木賃宿・・・素泊まり+持ち込み可の宿泊施設

#### ○想定ターゲット

- ・関西・東海エリアの釣り好き  
(個人・小グループ)
- ・若いキャンパーやソロ旅志向者

#### ○「魚で泊まる」仕組み

- ・釣果を「現物支払い」として  
一部宿泊費に充当
- ・地元の飲食店と提携し  
「魚の下処理 or 調理代行」
- ・魚の量や種類に応じた「割引制度」導入  
(例: アジ10匹で1,000円引きなど)

#### ○具体的なアイデア（地域連携と価値創出）

- ・地元の漁師やおかみさんと「釣り・料理教室」などの体験ツアーを企画
- ・島内の飲食店や魚屋と連携して「魚を買い取る」体制構築
- ・小規模マルシェや交流会を開き、地元住民との交流場、漁村体験、食体験、釣り文化の発信の場を創出

## 収益化の方法①

宿泊料金だけに依存せず、体験+オプション+地域連携で収益の柱を複線化

### ○宿泊基本料金+オプション料金

○素泊まり基本料金をベースに設定  
(例：4,000～6,000円／人・泊)

以下を有料オプションに

- ・魚の捌き、料理体験 (+1,000円)
- ・BBQ機材レンタル、魚拓体験 (+2,000円)
- ・魚の干物づくり体験 (+1,500円)
- ・地元漁師との乗船釣り体験 (+5,000円)
- ・朝ごはんサービス (+800円)

### ○物販・EC展開

・宿泊者が釣った魚を「干物加工して発送」できる  
サービス（有料：送料+加工代）「釣果証明書」  
「デジタル魚拓」発送パッケージ（記念品）など

### ○「魚で泊まる」=宿泊費の一部を“物々交換”

- ・宿泊費の一部（1,000～2,000円）を「釣果」で割引する  
割引対象の魚を指定（例：アジ、サバ、イカなど）
- ・持ち込んだ魚は地元飲食店・魚屋と連携し“買い取って  
もらう宿泊側は仕入れ代を得られ、地域にも還元される

### ○地元との連携マージンモデル

- ・持ち込まれた魚を加工(干物・刺身・漬けなど)し、  
地元飲食店が使えるようにし、手数料収益を得る。
- ・漁業体験などを地元の漁師と組んで提供  
→ 売上の10～20%を施設側が取る
- ・地元の魚を使った「地域食材セット」を販売  
→ 利益シェア

## 収益化の方法②

「釣って持ち込む」「地域と循環する」釣果と宿泊を結ぶ仕組みを構築

### ○ 「釣果ポイント」制の導入

宿泊者が持ち込んだ魚の種類・サイズに応じて  
「ポイント」を獲得。

魚種 サイズ (cm)	ポイント
-------------	------

- ・アジ 20~30 5pt
- ・イカ ~500 8pt
- ・マダイ 30~50 10pt

貯めたポイント

次回宿泊割引、干物加工無料券、地元特産品と交換

### ○ 釣果の記録とシェアの導線作り

- ・宿に「釣果ホワイトボード」や「釣果アルバム」を設置
- ・SNSに「#答志島釣宿」などのタグで投稿してもらい、  
次回割引の特典など

### ○ 「魚持ち込み割引」制度の導入

- ・指定時間までに釣果を持参すれば、宿泊費から割引  
魚1匹につき100円～300円割引（上限あり）  
**「釣った魚が通貨になる宿」としてPR**

### ○ 「釣果→料理体験」への誘導

- ・持ち込んだ魚をその場で捌いて食べられるよう、  
簡易調理場・BBQ場を用意
- ・漁村の漁師さんやおばあちゃんが捌き方や  
漁師めしを教える「答志島 浜ごはん教室」（有料）
- ・捌いた魚をそのまま朝ごはんや夕飯に使える  
「宿内調理セット」販売

## ○提案まとめ

従来の「木賃宿」の現代版として、  
素泊まり+持ち込み可能自由度の高い宿泊スタイルを提案

**独自のサービスとして**

- ・魚の物々交換システム

**釣った魚を宿泊費の一部に充当**：アジ10匹で1,000円引きなど  
**釣果ポイント制度**：魚種・サイズに応じてポイント獲得  
**地元飲食店との魚買取連携**：持ち込んだ魚を地元業者が買取  
**現物支払いシステム**：魚の量や種類に応じた割引制度

- ・体験型サービス

**地元漁師による料理教室**：漁師飯の調理方法レクチャー  
**釣った魚の干物づくり体験**：伝統的な保存技術の習得  
**漁村体験**：地元の生活文化に触れる機会

この価値提案により

単なる宿泊ではなく「釣り×食×文化交流」の  
総合体験を提供

## ○事業計画概要

宿泊料金：素泊まり5,000円／人

定員：6名

年間営業日数：300日（簡易宿所想定）

稼働率：初年度35% → 5年目60%  
(SNS、口コミで向上)

1泊平均人数：3.5人（平日・週末の中間値）

オプション売上：BBQ・調理体験・魚加工などで  
宿泊売上の20%

魚買取手数料：釣果買取分の10%

物販売上：3年目以降追加（干物・記念品など）

初期投資：空き家改修300万円 + 家具家電100万円  
+ 許可取得・備品等50万円 = 450万円

運営主体：既存旅館の離れとして営業

# 課題解決案～ターゲット分析＆モデルコース～

- ・ターゲット：釣り愛好家
- ・期間：1泊2日
- ・人数：5人



## 【1日目】

8:30 答志島行き定期船乗船

9:00 答志島到着

10:00-15:00 午前の釣り  
答志島北側

15:30 答志島散策・文化体験  
寝屋子制度の説明  
(島独特の文化体験)  
答志島灯台見学

17:00 民宿チェックイン

18:30 夕食  
釣った魚での夕飯

## 【2日目】

5:30 早朝釣り準備  
朝食(有料サービス)

6:00-11:00 早朝釣り  
答志島南西沖  
水深30-50mでの本格的な船釣り

11:30 宿戻り・魚の処理  
釣果の計量・記念撮影  
魚の発送サービス希望者

12:00 昼食  
島の食堂で海鮮丼  
釣りたての魚の刺身

13:30 答志島発  
鳥羽行き定期船

14:00 鳥羽到着・解散

- ・将来ターゲット：子供連れの家族
- ・期間：1泊2日
- ・人数：3人



## 【1日目】

9:30 答志島行き定期船乗船

10:00 答志島到着・島内観光  
答志島灯台 答志島海水浴場

12:00 昼食  
島の食堂で海鮮定食

13:30-15:30 午後  
答志港周辺での気軽な釣り

15:30 民宿チェックイン・休憩

16:30-17:30 家族で海辺散策  
貝殻・シーグラス集め

18:30 夕食  
釣った魚での夕飯

20:00 島の夜空で星座観察

## 【2日目】

6:00-8:00 早朝釣りタイム  
朝マズメの本格釣り

8:00 家族で朝食

9:30-10:00 答志島発  
鳥羽行き定期船

12:00 昼食・お土産購入  
鳥羽駅周辺で海鮮ランチ  
伊勢志摩のお土産購入

13:00-15:00 観光  
鳥羽水族館観光  
ミキモト真珠島  
鳥羽展望台からの絶景

# 5 長期ビジョン&収支計画

## ○初期投資内訳

項目	金額
空き家改修	300万円
家具家電	100万円
許可取得・備品等	50万円
合計	450万円

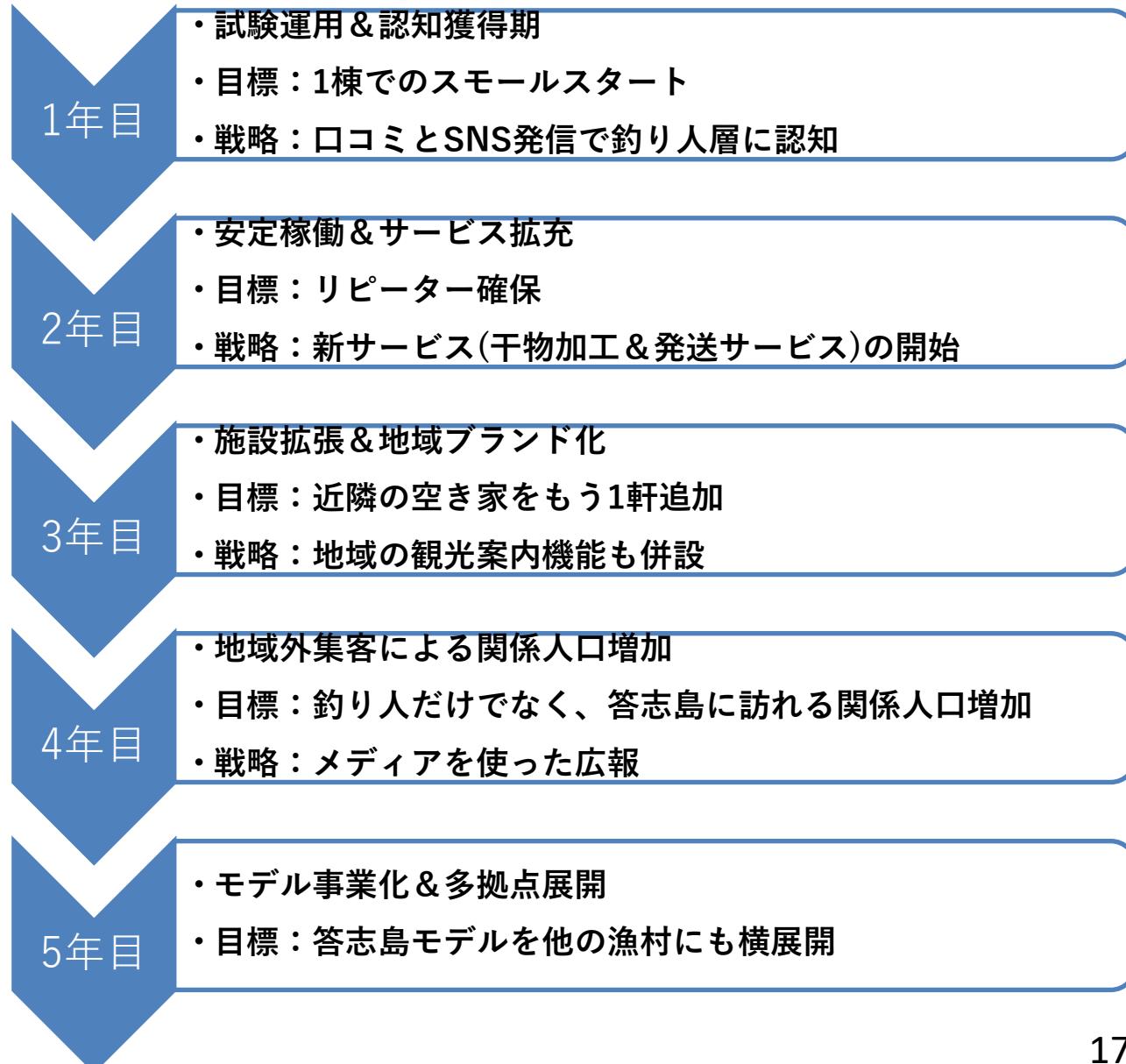
## ○資金回収計画

- ✓ 1年目：営業利益 約30万円
- ✓ 2年目：営業利益 約80万円
- ✓ 3年目：営業利益 約230万円

※ 4年目後半～5年目初めに初期投資の回収が可能

5年間で累計利益約1,000万円を実現し、  
持続可能な宿泊事業モデルを確立

## ○5年間のビジョン



# 5 長期ビジョン&収支計画

(単位：千円)

		1年目(稼働率35%)	2年目(稼働率45%)	3年目(稼働率50%)	4年目(稼働率55%)	5年目(稼働率60%)	備考
収入	宿泊売上	1,837	2,362	5,250	5,775	6,300	1泊5千円
	オプション売上	367	472	1,050	1,155	1,260	BBQ、調理体験 宿泊売上の20%
	魚買取手数料	80	12	25	28	30	釣果買取分の10%
	物販	0	0	200	250	300	3年目以降 干物、記念品等
	収入合計	2,284	2,846	6,525	7,208	7,890	
支出	家賃	600	600	1,200	1,200	1,200	50千円/月 3年目に2棟目100千円/月
	光熱費	250	275	575	603	633	電器水道ガスWi-Fi
	火災保険	40	40	80	80	80	
	消耗品費	100	100	200	200	200	洗剤、トイレットペーパー等
	減価償却費	800	800	1,600	1,600	1,600	修繕費4,000千円 定額法 契約期間5年
	本部管理費	184	236	525	578	630	人件費等 売上の10%計上
	支出合計	1,974	2,051	4,180	4,261	4,343	
利益		310	795	2,345	2,947	3,547	

## 収益性

初年度から黒字化を目指し、5年後年間350万円超の営業利益見込み

## 事業拡大

3年目に2棟目を導入することで収益を大幅に拡大

## 投資回収

初期投資450万円は、4年目後半～5年目初期に回収見込み

## 収益多角化

オプション体験、魚買取手数料、物販で収益源を多様化

## ○施策開始から5年後に得られる効果

**【直接効果】**

## ①関係人口の創出

- ・リピーター客の獲得
- ・口コミによる新規顧客創出
- ・SNS発信による地域ファンの増加

## ②ブランド価値向上

- ・「釣りの人気スポット」としての認知度向上
- ・メディア露出による話題性

## ③若年層への訴求

- ・新しい観光スタイルの提案
- ・移住・定住への入り口として効果

釣り人からの人気スポットとして全国の釣り人に周知される

離島の放置されている空き家が再利用されて空き家問題が改善

離島民宿の利用者が増えて規模を拡大

**【間接効果】**

## ①空き家問題の解決

- ・具体的な活用モデルの創出
- ・改修により地域の景観改善
- ・他の空き家オーナーへの波及効果

## ②雇用創出

- ・清掃・メンテナンス業務
- ・体験プログラム講師（地元漁師等）
- ・食材加工・配達業務

## ③地域経済の活性化

- ・飲食店・小売店への波及
- ・交通・運輸業への影響

釣り人に愛される鳥羽市へ！