

# 「負動産」を再び人が集まる「地域の資産」へ 図面なき廃墟を再生 不動産のプロによる空き家再生モデル 「HOPE PRIVATE VILLA TATEYAMA」 千葉・館山 一棟貸しヴィラ 5月1日にオープン

東京・神奈川を拠点に不動産事業・リフォーム事業を中心に展開する大希企画株式会社（本社：神奈川県横浜市、代表取締役：宮川大輝）は、千葉県館山市の海岸近くに行む、長年放置されていた空き家をフルリノベーションした一棟貸しの宿泊施設「HOPE PRIVATE VILLA TATEYAMA（ホープ・プライベートヴィラ・館山）」を2026年5月1日（金）にオープンいたします。本プロジェクトは、これまで売買や管理を主軸としてきた当社にとって、自社で空き家を宿泊施設として運営・管理する初めての試みです。単なる宿泊事業の開始に留まらず、不動産のプロである私たちが「負動産」と敬遠されがちな空き家のポテンシャルを証明するための「空き家再生の実証モデル」として展開します。



▲築40年。手入れが届かず自然に侵食されるがまま放置されていた負動産



▲負動産から地域の資産へ。館山の自然光が主役となるミニマルで開放的な空間へ

## ■ 廃墟への道を歩んでいた「眠れる資産」の再生

現在、日本国内の空き家数は約900万戸、空き家率は13.8%と過去最高を更新し深刻な社会課題となっています。当社が拠点とする神奈川県においても、空き家数は約46万7千戸にのぼり、都市部・地方部問わず「使われない不動産」の出口戦略が求められています。こうした物件の多くは、通常の流通では「売却」か「解体」の二択しか残されていません。しかし、解体して空き地が増えることは地域の賑わいを失わせ、観光客の減少を招く悪循環を生みます。私たちは「使われなくなった不動産には、付加価値を提供する」という信念のもと、不動産・リフォーム会社だからこそできる「再生の選択肢」を提示するため、本プロジェクトを立ち上げました。

## ■「HOPE PRIVATE VILLA TATEYAMA」のポイント

### 1. 【再生】図面なき“廃墟”からの開拓。現場を知ることから始まった実測調査

舞台は、旧耐震期に建てられた RC 造の住宅です。建物に関する図面は一切残されておらず、本プロジェクトは「ゼロからの実測調査」から始まりました。総勢 10 名の専門家が現場に集結し、丸一日をかけて建物全体を徹底的に計測。一箇所ずつ丁寧に採寸し、建物の状態を的確に確認するこの地道な作業を通して、建物の骨格が持つ力強さや空間の魅力を少しずつ見出していきました。また、私たちは現場の業者に委ねる前に、施主、設計、工事業者がそれぞれ工具を持ち寄り、自ら汗を流し伐採を行うことで「現場を知り体感する」作業から始めました。その中で、屋上から望む館山湾の絶景という唯一無二の魅力を再発見しました。リノベーションにあたっては、旧耐震期の構造への影響を避けるため、既存の配管位置を巧みに活かしつつ、宿泊施設としての快適性を追求する高度なリノベーションを行っています。

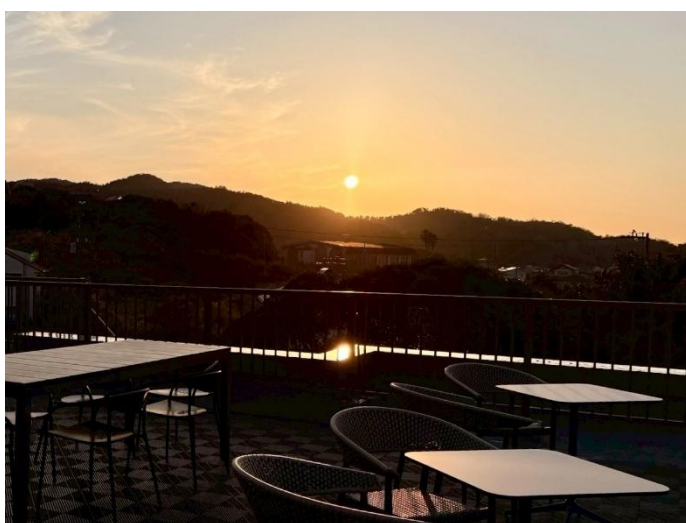
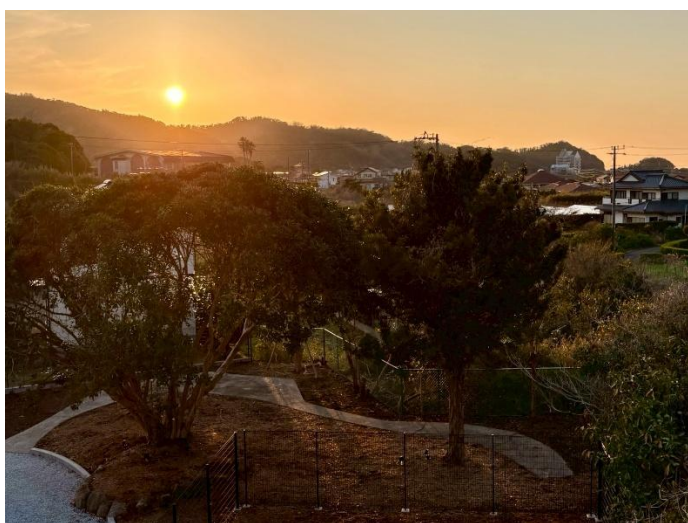
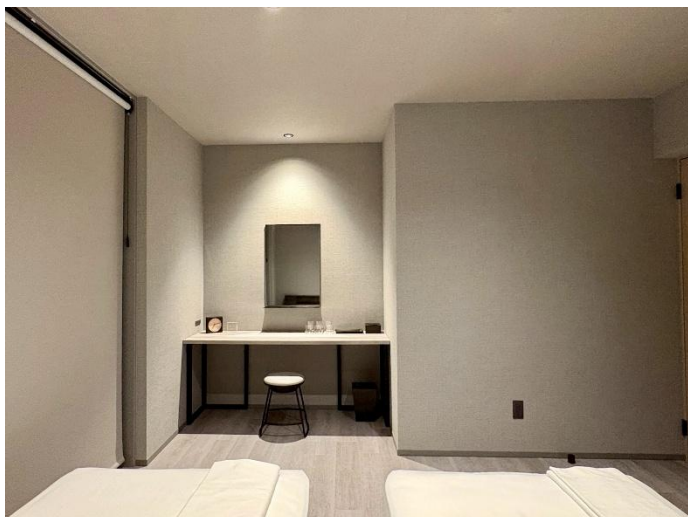


### 2. 【魅力】館山の「何もしない贅沢」を。モノトーンの空間が引き立てる自然光

都心からアクセスしやすい立地にありながら、海・自然・静けさが共存する館山。その魅力をありのままに楽しむため、華やかな装飾を排した「Noir（黒）」「Gris（灰）」「Blanc（白）」の3つの客室をデザインしました。

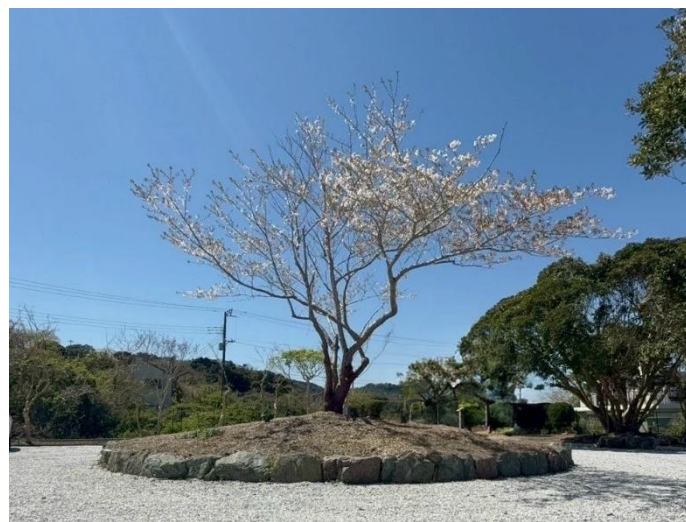
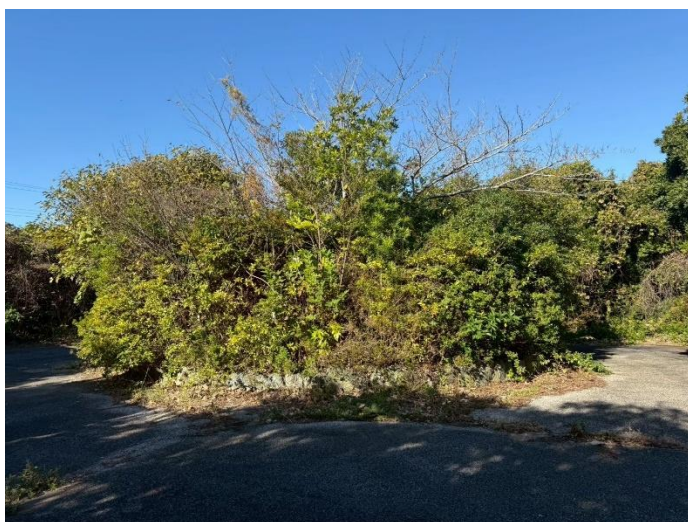
フランスの美意識に由来する“削ぎ落とす美しさ”をコンセプトに、室内に差し込む自然光と静かなモノトーンが調和する空間を構築。屋上テラスでは、ドリンクを片手に館山湾を望み、夕焼けから満天の星空へと移り変わる「ゆっくり流れる時間」を提供します。





### 3. 【物語】「一本の桜」がつなぐ記憶。再び人が集まる場所へ

この建物を選んだ決定的な理由は、庭の中心に佇む一本の桜の木でした。かつてこの場所は、地域の人が自然と集まり、足を止める憩いの場だったといいます。プロジェクト開始時はまだ蕾も固い状態でしたが、私たちはこの木に「人が集まる場所としての本来の姿」を重ね合わせました。再生されたヴィラで、訪れるゲストと共にこの桜が再び鮮やかな花を咲かせていく。その光景こそが、私たちが目指す「地域の資産」としての姿です。また、鬱蒼としていた庭の樹木は、伐採後にウッドチップとして再利用し、植栽エリアのベースとして活用。自然を「廃棄」せず「循環」させるサステナブルな環境づくりを実現しました。この宿が、地域に新たな人の流れと笑顔を生む「希望（HOPE）」の拠点となることを目指しています。



▲桜の木 Before

▲桜の木 After



#### 4. 愛犬と過ごす「特別な時間」専用ドッグランの完備

「家族を大切にできる会社」である大希企画として、大切な家族の一員である愛犬との滞在にもこだわりました。

敷地内には広々とした専用のドッグランを完備。このドッグランの足元には、庭園の整備過程で伐採した樹木を自社で加工した「自家製ウッドチップ」を敷き詰めています。

館山の澄んだ空気の中、愛犬がのびのびと駆け回る姿を眺めながら、プライベートな時間を満喫いただけます。



#### ■【劇的ビフォーアフター】「負資産」から、価値を生む「資産」への転換

##### <外観>

長年の放置により傷んでいた外壁は、既存の劣化部を徹底的に補修した上で全面塗装を施し、建物の表情を一新。単なる美観の向上だけでなく、バルコニーや屋上の劣化した防水層を一度すべて撤去し、最新の防水工事を施すことで、建物全体の「寿命」を延ばす健全化を図りました。かつて街に埋もれていた廃墟は、館山の空に映える白亜のヴィラへと蘇りました。

**Before** 木々が雑草に覆い隠され、鬱蒼と生い茂る廃墟のような状態



**After** 自生していた樹木を丁寧に剪定して主役に据え、伐採した枝葉は自社でウッドチップ化して再利用。



### <内観>

旧耐震期の建物特有の制約を逆手に取ったリノベーション。構造体への負荷を最小限に抑えるため、あえて配管や設備の貫通孔は既存の位置を継承し、それを活かしたレイアウトを再構築しました。「飾る」のではなく「削ぎ落とす」ことに注力し、モノトーンの静寂な空間を構築。窓から差し込む自然光や素材そのものの質感が主役となるようデザインを更新し、宿泊施設としての極上の快適性と、建築としての美しさを両立させました。

**Before** 生活感が残り、時が止まったままの古い住宅の内観



**After** 「削ぎ落とす美しさ」を追求。既存の暖炉や配管位置を活かしつつ、大理石調タイルのシャワールームやモダンなインテリアを配した、静寂なモノトーン空間へ



## ■海・山・風を感じる。館山ならではのローカルアクティビティ

「HOPE PRIVATE VILLA TATEYAMA」を拠点に、館山の豊かな自然を満喫できる多彩なアクティビティをお楽しみいただけます。

- ◆ **徒歩 15 分のビーチ体験**：施設から徒歩 15 分ほどの場所には「海波左間海水浴場」と「見物海岸」があり、海水浴や磯遊びはもちろん、SUP やダイビングなど、透明度の高い館山の海を存分に体感できます。
- ◆ **一年中楽しめるゴルフ**：車で約 6 分の距離には「館山カントリークラブ」が位置しています。館山の温暖な気候と心地よい海風の影響で、夏は涼しく冬は暖かく、一年を通してプレーを楽しむことが可能です。
- ◆ **地元グルメとショッピング**：車で約 15 分の「道の駅 南房パラダイス」では、地元ならではの新鮮な食材の買い物やランチが楽しめます。
- ◆ **神秘的な自然探訪**：少し足を伸ばして車で約 20 分の場所にある「沖ノ島」は、陸続きの無人島。非常に透明度の高い海でのシュノーケリングや、島内散策が人気です。

## ■地域と共に歩む運営体制

本施設の清掃や日常の管理業務は、館山市内の地元業者へ全面的に委託しています。単に空き家を再生するだけでなく、運営を通じて地域に雇用と経済循環を生み出すことで、真に「地域に根ざした宿泊施設」となることを目指しています。

## ■今後の展望

大希企画はこれまでも、空き家をコミュニティスペースとして再生し、地域の人々が交流できる場づくりに取り組んできました。今回の「宿泊施設」としての再生は、当社の空き家再生事業における大きな、そして新たな一歩となります。今後は、宿泊施設に留まらず、地域コミュニティの拠点や福祉・教育と連携した施設など、全国の空き家問題に対して多角的な再生モデルを展開していく予定です。具体的には、今後 3 年以内に 10 施設の宿泊施設・地域拠点のオープンを目指します。不動産を「負」から「可能性」へと変える挑戦を続けてまいります。

私たちが描く未来は、このヴィラをきっかけに館山を訪れた人々が、地元の商店を訪れ、海辺を歩き、この街のファンになっていく姿です。いつかこの場所が、かつて庭の桜の下に人々が集まった時のように、ゲストと地域住民の笑顔が交差する「館山の日常の風景」の一部になること。空き家だった建物が、再び街の灯りとなり、館山の未来を照らす存在になることを願っています。

## ■施設概要



### HOPE PRIVATE VILLA TATEYAMA

所在地：千葉県館山市見物 350

アクセス：お車をご利用の場合 富津館山道路「富浦 IC」より約 20 分

駐車場：有り（6 台まで駐車可能）

定員：最大 8 名（シングルベッド 6 台+ソファベッド 2 台）

※お布団もごさいます。大人数での宿泊をご希望の場合は事前にお知らせ下さい。

料金：一泊 60,000 円 / 週末 99,000 円

予約：Airbnb/Booking.com

施設構成：客室、キッチン、シャワー、ドッグラン、BBQ コンロ貸出有

特徴：一棟貸し、屋上テラス、ペット同伴可

企画：株式会社大希企画

予約サイト：

Airbnb <https://www.airbnb.jp/rooms/1648987146279812171>

Booking.com <https://www.booking.com/Share-uyVNWaf>



## ■代表 宮川 大輝 コメント



私たちは日々、数多くの空き家に向き合っています。そこで感じるのは、使われなくなった不動産には、本来の価値がまだ眠っているということです。多くの空き家が解体か売却という選択を迫られますが、不動産のプロだからこそできる「第三の選択肢」を提示したい。このヴィラは、空き家が地域に価値を生み出す資産に変わることを証明する実証モデルです。「家族を大切にする会社」として、人と人がつながる温かな場所を、全国の空き家から生み出していきたいと考えています。

### 【会社概要】

社名：大希企画株式会社

本社所在地：神奈川県横浜市青葉区市ヶ尾町 1055-21

代表者：代表取締役 宮川 大輝

設立年月日：1988 年 5 月 27 日

資本金：30 百万円

従業員数：54 名

HP：<https://www.daiki-planning88.co.jp/index.html>

