

七十七ニュービジネス助成金受賞

第28回(2025年度)

企業  
インタビュー

Interview

## 株式会社ガイア

代表取締役社長 相澤 国弘 氏



### 会社概要

住 所：宮城県白石市旭町1丁目5-7

設 立：2012年

資 本 金：100百万円

事業内容：不動産業・観光業

従業員数：90名

電 話：0224 (26) 8892

U R L：<https://www.nszao.co.jp/>

空き家・耕作放棄地・別荘地といった遊休資産を観光・福祉・農業の三位一体で再生。過疎化で深刻化する地域課題を解決し、持続可能な地域づくりに貢献する

今回は「七十七ニュービジネス助成金」受賞企業の中から、株式会社ガイアを訪ねました。同社は「蔵王福祉の森構想」の理念を基盤に、空き家・耕作放棄地・別荘地といった遊休資産を観光・福祉・農業の三位一体で再生し、持続可能な地域づくりを推進しています。蔵王町遠刈田温泉の別荘地「蔵王山水苑」の運営を中核に、空き家や耕作放棄地を資産と捉え、それらを活用した地域活性化により、地方創生に貢献しています。同社の相澤社長に、今日に至るまでの経緯や事業内容等についてお伺いしました。

——七十七ニュービジネス助成金を受賞された感想をお願いします。

多くの方から祝福のお言葉を頂戴し、非常に嬉しかったです。弊社は第28回七十七ニュービジネス助成金受賞先として表彰いただきましたが、ニュービジネスというと、科学やテクノロジーなどの分野が注目されることが多いと思います。もちろん、科学やテクノロジーも重要な分野ですが、不動産業・観光業の事業者が受賞することはそう多くなかったと周囲からお話をいただくこともあり、日本や宮城県で人口が減少し産業も衰退していく中で、今あるものをどう活用するかを考えるような、いわゆる調合役を担う企業として弊社が受賞できたことに、嬉しさと同時に時代の変化を感じました。

いただいた助成金は、宿泊施設の予約を受けるための自社サイトの拡充に活用させていただきました。弊社は様々な事業を展開しておりますが、今回は空き別荘を活用した宿泊施設を中心にした地域づくりの事業をご評価いただき、受賞できたということで、こちらの事業内で活用しています。

——御社の事業内容を教えてください。

弊社は、「地域資源のデッドエクイティスワップ」を基盤に、観光・不動産・建設・飲食・農業・福祉を循環構造として実装し、持続可能な地域づくりを推進しています。これらの事業を通して、空き家・耕作放棄地の再生、分散型宿泊、高齢者、障がい者の積極的な就労支援、農福連携による地域農業の活性化、子ども食堂、孤食防止サブスクによる地域福祉の向上、観光、福祉、農業を循環させる地域経済モデルの構築などを行っております。

弊社の社名はイギリスの科学者であるジェームズ・ラブロック博士の「ガイア理論」から影響を受けています。ラブロック博士は地球が生命体であるという理論を提唱しており、私も地球という大きな生命体の生命活動の一端として、一人ひとりが何かしらの役割を担っていると考えています。大きな意味で我々は地球の生命活動の一員なんだと考えれば、一人ひとりが役割を果たして誰かの力になれるし、このような関係性を築ける環境を実現していく企業として、ガイアという社名にしました。



——御社の企業理念を教えてください。

弊社の理念には「蔵王福祉の森構想」という大きな構想があり、構想理念として①「母なる農村を守りながら、高齢者も若者も、障害のある者も無い者も、誰しもが安心して暮らせるまちづくりを目指します。」、②「役割を果たすことが、生きる力の源と捉え、誰しもが生活の中で、その人に相応しい役割を果たせるまちづくりを目指します。」という2つの理念があります。

私は①の理念は比較的誰でも掲げられる理念だと考えていますが、実現するためには私たちのような労働生産人口だけがまちづくりに参画するのではなく、ここから溢れた人も一緒に参画しなければ実現できないと考えています。

役割というものは様々あると思いますが、一番役割の採択が多いことは「仕事」ですよね。ただ、私は賃金を貰う仕事や、9時から17時まで働くことだけが仕事ではないと考えています。どのようなこ

とかと言うと極端な話、仕事＝貨幣価値だけではないと思っています。働いている訳ではないけれど、そこにいてくれるだけでその人にとって生きる意欲になるような、そのような役割の方もいると考えています。例えば恋愛や人生に悩んだ時、たとえ寝たきりだったとしても自分の話を聞いてくれる人がいるだけで、明日も頑張ろうと前向きになれるかもしれないし、もし聞いている方が寝たきりで早く死にたいと思っていたけれど、自分が話を聞いて救われた人がいたなら、明日も生きていても良いんだと思えたなら、それはお互いにとって貨幣価値に変えられないほどの役割を果たしていると思っています。ですから高齢者もそうですし、障がい者も含めて、そのような人たちがサービスを受ける側だけでなく、相互にサービスの提供者にもなり得るようなことを、いかにビジネスに絡めていくのか、答えを見出していきたいと思っています。

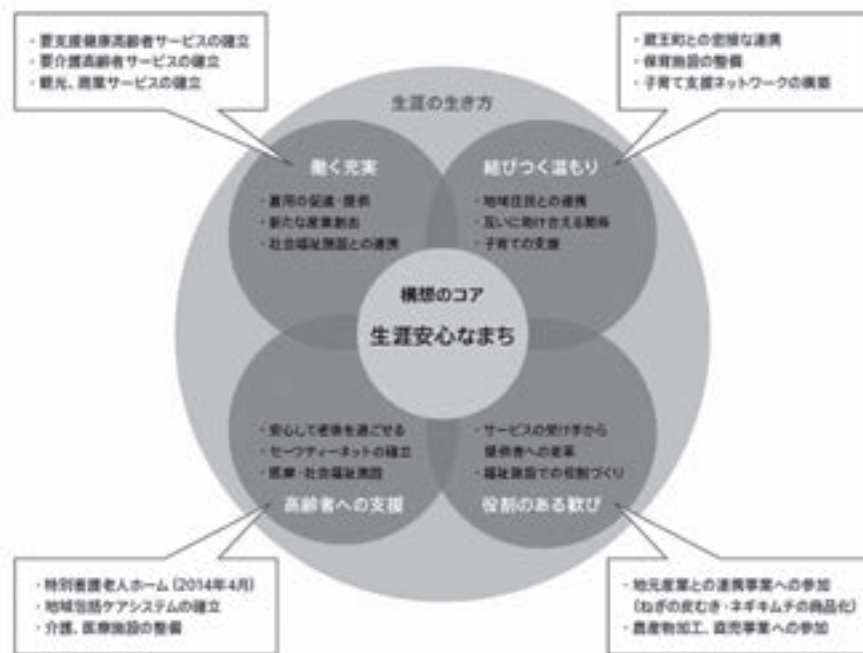
特にここ蔵王町は別荘地が多いという土地柄、社会的な役割を終えて移住してきたと思っている方も多くいらっしゃるの、その方々も巻き込んで一緒にまちづくりをしていくことが重要だと考えています。



——会社設立から今日に至るまでの経緯についてお聞かせください。

元々勤めていた不動産管理会社に所長代理として別荘地の再建を任命されたことが蔵王町との初めての繋がりでした。着任してから空き別荘の利用率を上げるために、移住の受け皿や福祉施設として活用していく中で、正直なところ、別荘を手放す人が増えて別荘地が衰退している中、別荘ブームでも来ない限り、再建はそう簡単ではないと感じていました。いくつもの壁にぶつかっている中で、「別荘地の管理会社」というだけでは地域資源の活用方法に制限

# 蔵王 福祉の森 構想



があるような、なかなか思うように挑戦できない難しいところもありました。また、私が勤めていた不動産管理会社は東京に本社がある会社でしたので、別荘地の再建を実現したとしても、税金は東京に流れてしまうことも少し気掛かりでした。蔵王町はバブル崩壊前から50年以上に渡って別荘地として発展してきた町です。再建というミッションをクリアしても、その恩恵を東京が受けるのであれば、それはどうも違うのではないかと思うところもあり、再建をお手伝いしながらも地元へ本社のある、地域にも、税金面でも貢献できるような企業をつくりたいと考え、株式会社ガイアを設立しました。

弊社が空き別荘を宿泊施設として活用し始めた当初、宿泊施設は1、2軒で、宿泊予約も自社の予約サイトを持たずにOTA（Online Travel Agent）で受け付けていました。ですが、事業の拡大とともに宿泊施設が少しずつ増え100軒近くになると、事業も本格的になり、自社ブランドとして勝負することを必要に迫られることもあったため、「ガイアリゾート」という自社ブランドの確立・自社サイトの運営を始めました。

自社サイトの運営によりOTA比率も下がり、1割5分ほど自社サイトからの予約が増加したことで、利益率も20%ほど変わりました。OTAで宿泊予約をしてくださったお客様にも、チェックアウトの際に自社サイトをご紹介することで、自社サイトから

の宿泊予約の比率を更に上げたいと考えています。自社サイトを充実させるメリットとして、OTAでは掲載できない、オリジナルの宿泊プランを自由に作成できるということがあります。例えば、「宿泊×地域の体験コンテンツ」で、蔵王町であれば、こけしの絵付け体験やオルレなど他の観光地には無い、地域ならではの魅力を伝えることができ、差別化にも繋がります。利益率が上がるだけでなく、弊社が目指している地域にお金落ちる仕組みに繋がることが大きな魅力です。地域に元々あるものをコンテンツとして仕立て上げているので、必ず地域にお金落ちるように、落ちるお金が増えていくようにしたいと考えています。大きなリゾート企業も自社サイトでの宿泊予約比率は2割以上あると伺ったことがあるので、弊社も同等の比率または半分ほどまで引き上げていきたいです。

## 新たな挑戦

——空き別荘の活用に取り組まれたきっかけを教えてください。

これまで蔵王福祉の森構想を軸に移住者の受け皿や福祉施設として別荘の活用を行っていましたが、活用は進んでも、活用以上に空き家化が進み、増え続けていく空き別荘を全部処理することは叶っていませんでした。この現状をどうにかできないかと考えていた時、2016年前後だと記憶しておりますが、

住宅を宿泊施設として活用しても良いという「住宅宿泊事業法」が施行されるということを知りました。当時は住宅を宿泊施設として貸し出すことは違法でしたが、住宅宿泊事業法が施行されれば、処理しきれていない空き別荘も「別荘地＝リゾート地」という強みを活かした宿泊施設として活用できる道が見えました。2018年の法令施行と同時に日本第一号の空き別荘を活用した宿泊施設として宿泊事業の許可を得て、運営をスタートしました。

運営開始当初は、空き別荘が宿泊施設としてどの程度ニーズがあるのか分からないまま事業を進めていましたが、蓋を開けてみると私の予想をはるかに超えるニーズがあり、住宅宿泊事業法で定められている年間180日を余裕で超えるニーズがありました。180日から1日でも超えると違法行為になってしまうので、それ以上の営業を行う際は、旅館業法の取得が必要になります。正直なところ、私は180日を超えるほど宿泊需要があるとは思っていませんでしたので、住宅宿泊事業法で許可を取得しましたが、初回以降の登録は旅館業法で許可を取得し、365日宿泊施設として利用できるようにしました。戸建て型の宿泊施設のニーズがいつまで続くのか、暗中模索の状態で行ったスタートでしたが、有り難いことに活用を始めてから空き別荘を宿泊施設として増やせば増やすほど、稼働も増えていきまして、あれよあれよという間に100軒近い空き別荘が宿泊施設として稼働しています。中には、本田技研工業においてCVCCエンジンの開発に携わった石津谷彰氏の挑戦と創造の精神をテーマにした特別な貸別荘（ガイアリゾートACURA）もあります。（2026年5月オープン）



ガイアリゾートACURA

——蔵王福祉の森構想が生まれたきっかけを教えてください。

別荘地の再建にあたり、まず、地域住民の方が地域のことをどう思っているのか把握することが大事だと思い、1軒1軒、別荘を訪ねてヒアリングをしました。何百人と地域住民の皆様ヒアリングをする中で、共通の課題として見つかったものが、セーフティネット（医療・福祉）の存在でした。別荘は、会社を定年されて移り住んでくる方が多くおられますので、医療面や交通面など、高齢化すればするほど不便が増すような課題が沢山あったことから、「セーフティネットがあれば、ずっと安心して暮らせるね。」といった意見も多く出ていました。そのため、事業に取り組むにあたり、はじめに医療・福祉施設の立ち上げに取り組んだ結果、幸いにも医療法人を別荘地の中に立ち上げることができ、空き別荘や空き地を活用した介護老人保健施設やグループホーム（社会福祉法人）が完成しました。さらに嬉しいことに、施設の立ち上げに伴い、別荘地内にある施設だけでも100名を大きく超える雇用が生まれ、宿舎として空き別荘の活用も進んだことで地域の賑わいにも繋がりました。別荘地としては広いですが、自治体としてはそこまで広いエリアではない蔵王町の別荘エリアに、100人という人が一気に増えると、街並みも一気に変わりますので、見た目にも活気が出て、別荘地として興味を持ってくれる方も増えていきました。元々は不動産管理が弊社の本業ですので、別荘の販売も増えて売り上げが上がったことにより、新たな受け入れのためのリフォーム工事や新事業への投資に回すこともでき、大きなニーズを作り出すスパイラルに突入できたと思っています。

何百人からお話を伺っているうちに、だんだん別荘地以外の地域住民の皆様や地元の企業さん、金融機関さんへとフィールドが広がっていき、勉強会という形で意見交換の場もできました。現在も20年間変わらず毎月1回、蔵王福祉の森構想を実現するための委員会として意見交換の場が続いています。



「さかい珈琲蔵王山水苑前店」の月一マルシェ

### ——アルベルゴ・ディフーズ認証を受けられたきっかけを教えてください。

地域を活性化するまちづくりから始まった我々の取り組みですが、定住者・移住者を問わない地域の関わりや、空き別荘の宿泊施設利用といった取り組みがイタリア発祥の観光事業である、「アルベルゴ・ディフーズ」に非常に似ているということで、農林水産省からご紹介いただき、認証を受けることができました。アルベルゴ・ディフーズの認証を受けている地域は世界に沢山ありますが、その中でも蔵王町エリアは宿泊施設、活用している施設の数、宿泊者数といった規模は世界で一番だと伺っておりますので、更なる発展や他の地域への展開に繋がっていきたいです。

アルベルゴ・ディフーズはイタリアで生まれた分散型宿泊施設モデルで、町の中に点在している空き家を宿泊施設やレセプションとして利用し、町全体の活性化を試みる観光事業です。アルベルゴ・ディフーズは既存の建物を再利用していること、地域や地域文化と一体化した経営であることなど、認証を得るために10個の条件をクリアする必要があり、アルベルゴ・ディフーズ協会に承認されることで認定を受けることができます。実は認証を受けるにあたり特別準備をしたことはなく、弊社の取り組みがアルベルゴ・ディフーズに非常に似ているということで、認証をいただけました。

弊社のアルベルゴ・ディフーズと他地域のアルベルゴ・ディフーズとの決定的な違いは、医療・福祉・農業との連携の有無と理念先行の組織運営です。どのようなことかと申しますと、我々は蔵王福祉の森構想を基にまちづくりを進めていく中で、運営の全

ての工程に地域の高齢者の方や障がい者の方が、仕事として関わりを持っています。福祉に対する捉え方は日本よりもヨーロッパの方が進んでいますが、なかなか追いついていないことがアルベルゴ・ディフーズの実態だとも思っています。地域によって実情も、持っているポテンシャルも全く違いますので、地域おこしは非常に難しいです。だからこそ、意見が対立した時などの摩擦を埋めるために、中心となる理念が必要だと考えています。結果的に蔵王町が我々の発展に大きく貢献した材料の1つだと思いますが、例え蔵王町ではなかったとしても、その地域のポテンシャルを最大限引き出して、実業化していくこと、地域の実情に自分たちを合わせて発展に繋げていくことをしなければいけないと思います。

### ——これから蔵王福祉の森構想で目指す地域像を教えてください。

比較的完成形に近づいてきているという実感がありますが、蔵王町の温泉文化を活用して、地域の方が日帰り入浴できるような公衆浴場、同じ敷地内に増設する形でマルシェや楽市のような、地域の方が本業とは別に週末に起業できる場所をつくりたいと考えています。別荘地はある種、閉鎖された空間でもあるので、地域の中だけでも余裕をもって立派に暮らしていける環境があることを提示できるようにしたいと考えています。

また、これからは広く様々な地域に弊社の理念や概念を広めていきたいと思っています。アルベルゴ・ディフーズの仕組みを他の場所でも展開したいという思いがあり、取り組みの一環として仙台港エリアにシーサイドガイアリゾートホテルをオープンしました。既存のホテルをリフォームし、海をテーマに白を基調としたリゾート感あふれるホテルに上げています。食事はホテルから徒歩5分のサーフショップと連携し提供しています。食事をホテル内で完結せず、近くに位置するサーフショップと連携できたことも、蔵王町での経験がなければ思い付けなかったと思っています。サーフショップに行くまでに周辺の散策もできますし、地域にお金を落とすという点でもアルベルゴ・ディフーズを体現できているような大きな意味を感じています。



シーサイドガイアリゾートホテル外装

——経営者として事業を行う上で大切にされていることを教えてください。

私は弊社に関わっている方は広い意味で大きな家族のように捉えています。家族であれば、多少出来が悪くても、クビにしたり離縁したりしないですよ。企業として雇用関係になると、出来の悪い人は辞めてもらって、できる人と交代してもらおうような姿勢がどうしても出てしまうと思っています。ですが、会社を大きな家族のように捉えるなら出来が良からうが悪からうが縁が切れないことと同じで、会社の中で出来が悪いと言われてしまうような人たちにも何かしらの役割を見出して、働き続けてもらいたいと考えています。強者だけが生き残る社会ではなく、マイノリティも含めて一緒に成長していくためには、マイノリティがどれだけ社会に自分の力を持って参加していけるか、その環境を整えることも大切だと思います。ですからここは恐れずに色々なことに挑戦しながら企業として成長していきたいと思っていますし、出来不出来も含めた全ての人が役割を担うことに果敢に取り組むことが会社を運営するにあたり、一番中心に置きたい大切にしている考えです。

弊社では、働いている方がまちづくりの中でどの部分を担っているのか、できるだけ開示して知ってもらうようにしています。弊社には、様々な思いを持って働いてくださっている方がいますが、私は仕事が自己実現に繋がるかによって労働意欲は天と地ほど変わると考えています。ですからどんなに単純な作業だったとしても、一見まちづくりと関係ないような職種だったとしても、その人が果たしている役割がまちづくり一員として全体を支える一部の

だと知ってもらうよう、努力をしています。

誰かのために覚悟を持つ

——起業家やこれから会社の経営を担う方へ、アドバイスをお願いします。

他の人に不可能だと言われたことを不可能だと定義しないで、切り込んでいくことを大事にして欲しいと思います。ただ、その考えを独りよがりと考えていても上手く実現はできないと思うので、一緒に働く人たちと同じ価値観を共有して、同じ方向に進めるようにすることが必要だと思います。やはり、起業は非常に覚悟のいることですし、難しいと思います。極端な話、今は起業のための制度が沢山ありますので1円でも会社は作れますが、せっかく覚悟を持って起業するのであれば、自分以外の人のためになって欲しいと思います。自分のための覚悟より人のための覚悟の方がいいと思いませんか。覚悟を持って起業されるのであれば、自分が社会のために何を与えられるのかというところに意識を持って起業されると良いと思います。それは、社会のために自分は何ができるのか、社会に何が必要なのかということとイコールになりますよね。その答えが出たら、仕事に貨幣価値とか存在意義のようなものが自然と生まれてくると思います。だからこそ起業は社会から必要とされているものでないといけないうし、そうでなければ維持できないと思うので、第一とは言えなくても自分の次くらいに大切にしたい考えです。



相澤社長

長時間にわたりありがとうございました。御社の今後ますますの御発展をお祈り申し上げます。

(2026.4.17取材)