

Dubrovnik の観光事情と日本の民泊ビジネスの課題と検証

(Dubrovnik の滞在期間 2019 年 7 月 23 日～7 月 29 日)



ミンチェタ要塞から臨む Old City



株式会社リアルプロ・ホールディングス

Table of Contents

1. Dubrovnik (ドゥブロヴニク) の概要とマップ	3
2. クロアチア共和国の概要	6
3. クロアチアの民泊	8
4. Dubrovnik の言語事情	9
5. Dubrovnik のお土産事情	10
6. Dubrovnik の食事情	11
7. Old City 内のインフラ	19
8. Dubrovnik の通貨事情	20
9. Dubrovnik の交通手段	21
10. Dubrovnik の宿の構成	22
11. 今回利用した Amorino of Dubrovnik Apartments について	25
12. Dubrovnik のビーチ	33
13. Old City と周辺の観光地	36
14. まとめ	51
15. 番外編	60



1. Dubrovnik（ドゥブロヴニク）の概要とマップ

Dubrovnik の Old City は 1979 年に世界遺産に登録されたアドリア海の真珠と呼ばれる港町です。ノーベル文学賞受賞の劇作家 George Bernard Show（1856 年～1950 年）に「この世の天国が見たければ Dubrovnik にいかれよ」といわしめた地上の楽園です。天然の良港を持ち、海洋貿易で巨万の富を築き、巧みな外交戦術により繁栄した海に浮かぶ城壁都市は、当時の面影を色濃く残し、現在も世界中の観光客を呼び寄せ、人々を魅了しています。

Old City の城壁の西側外にある Tvrđava Lovrijenac（ロヴリエナツ要塞）の入り口にはラテン語で「たとえ世界中の黄金を差し出されても、自由を売り渡しはしない」と刻まれています。

繁栄を謳歌した Dubrovnik ですが 1667 年の大地震で市街の大部分が崩壊。また 1991 年クロアチア共和国が独立した際に、ユーゴスラビア人民軍のセルビア・モンテネグロ勢力に包囲され、非武装化されていた Old City も攻撃され 8 割が破壊されたといわれています。2000 年以降は旧市街の復興が進み、破壊されたスルジ山ロープウェイも 2010 年に復旧しています。

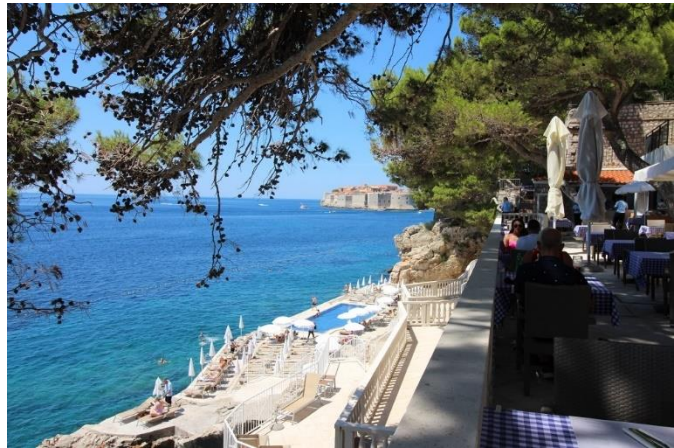
Dubrovnik には歴史的遺産だけでなく、リゾート地としての顔を持ち、海水浴、スノーケリング、シーカヤック、ジェットスキー、パラグライダーなども楽しめます。

【現地エリアマップ（黄色印が HOTEL）】



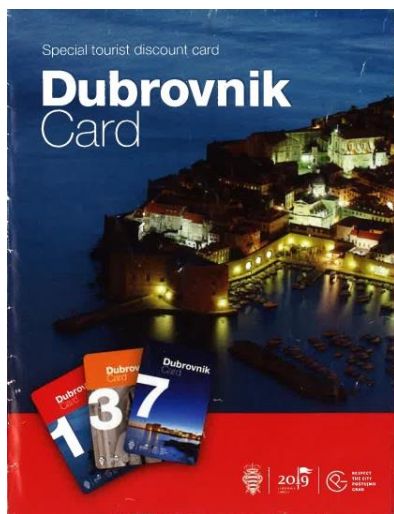
ホテルは旧市街に3つ、東側の PLOCE 地区には高級ホテル (EXCELSIOR、ARGENTINA、VILA DUBROVINK) があり、Old City 西側の PILE 地区は HIRTON IMPERIAL が鎮座しています。多くのホテルがあるのは New City 西側に位置する Babin KuK 地区や LAPAD 地区

(前頁エリアマップ参照) です。Babin KuK 地区には綺麗なビーチの近くに多くのリゾートホテルがあります。大型客船が停泊できる CRUZ 地区にも数件のホテルがあります。CRUZ 地区の港周辺にはマリーナの他にもレストランや海洋レジャーを楽しむ人のための施設があります。



【HOTEL ARGENTINA の専用ビーチ】

政府認可の宿泊施設である SOBE や APARTMAN はどのエリアにもたくさんありますが、Old City とその周辺、また、PLOCE 地区に特に集中しています。海上に浮かぶ Old City を眺めながら宿泊できるエリアは PLOCE 地区、山側から見えるエリアは PILE 地区です。



Dubrovnik では観光客のために Dubrovnik Card

(<http://www.dubrovnikcard.com/>) という Old City を中心とした施設巡りの有料カードを発行しています。有料の城壁巡りや歴史博物館等の見学や、路線バスも乗車可能です。1日券、3日券、7日券と3種類あります。どの券でも有料の施設を無料で見学できるのは1回だけで、施設に入館するとカードに☑をつけられます。城壁への入場料や博物館への入場料は単品だと高いので、それら施設を見学するのであれば非常にお得なカードです。

路線バスはどこで降りたらよいか、一度乗ってみないとわからないので少々難易度は高いと思われれます。但し、同じ路線バスでも Cavtat 行き (10番) は距離があるので別料金となります。7日券を購入すると路線バスのプリペイドカードとは別に Cavtat 行きの乗車チケットが4枚付いてくるので往復で2回行くことができます。Cavtat が終点なので、停留所を、間違えることはありませんし、Old City に戻る際に

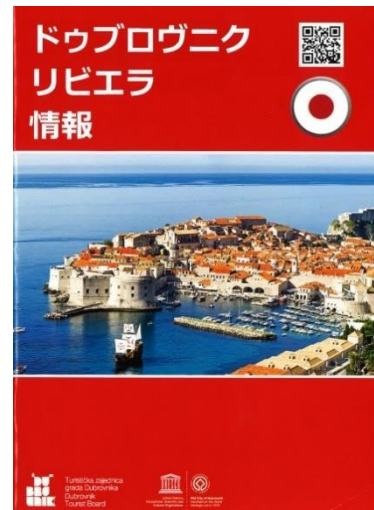


は、Old City を眼下に見て通り過ぎた少し先の停留所が Old City に一番近い停留所となります。Old City に行く方向とは逆車線にバスが停車するので、道路を横断する必要があり、車の往来が激しいので、注意して横断する必要があります。

Dubrovnik Card は事前にインターネットで購入可能です。

2019年7月現在ネットで7日券は1枚315クーナ（日本で約5,300円）です。引き換え場所で一番わかりやすいのは PILE GATE（ピレ門）傍にあるインフォメーションセンターです。

ここではどこの国から来たかを聞かれるので、ジャパンと答えれば、右記の日本語の情報誌がもらえます。



Dubrovnik はほとんど平地がなく海岸線から急な斜面に街が形成されています。そのため、急な石畳の階段がいたるところにあります。日本で言えば東伊豆の地形に似ています。Old City 内も同様に東西に延びる Placa（プラーツァ）通りと並行している Od Puca 通りの間は平坦ですが、その他は階段となります。スルジ山方面から下って、一度平坦になり、海沿いの城壁に向かってまた急な上り階段となります。Old City の Placa 通りの石畳は長年にわたる人の往来でピカピカになっており、滑りやすくなっています。





Old City 全体を眺めるのであればスルジ山からが抜群です。飛行機の中からも、空港からのバスでも、また城壁、PLOCE 地区からも全体は見渡すことができますが、Old City を含む Dubrovnik 市街全体をゆっくり眺めるのであればスルジ山からの眺望が最も見応えがあると思います。ロープウェイの夏季の間は朝 8 時～深夜 0 時まで運転しています。ロープウェイは今年の春先から停止していましたが 7 月 1 日から運行が再開されています。2

基のロープウェイが動いており、時間帯や曜日によっては非常に混雑します。

2. クロアチア共和国の概要

クロアチア共和国の国土面積は約 56,542 km² (九州の約 1.5 倍)、人口は 4,096,000 人 (2018 年クロアチア政府統計局)、首都はザグレブ。建国記念日 6 月 25 日。公用語はクロアチア語。

1992 年国連加盟。

2009 年 NATO 加盟。

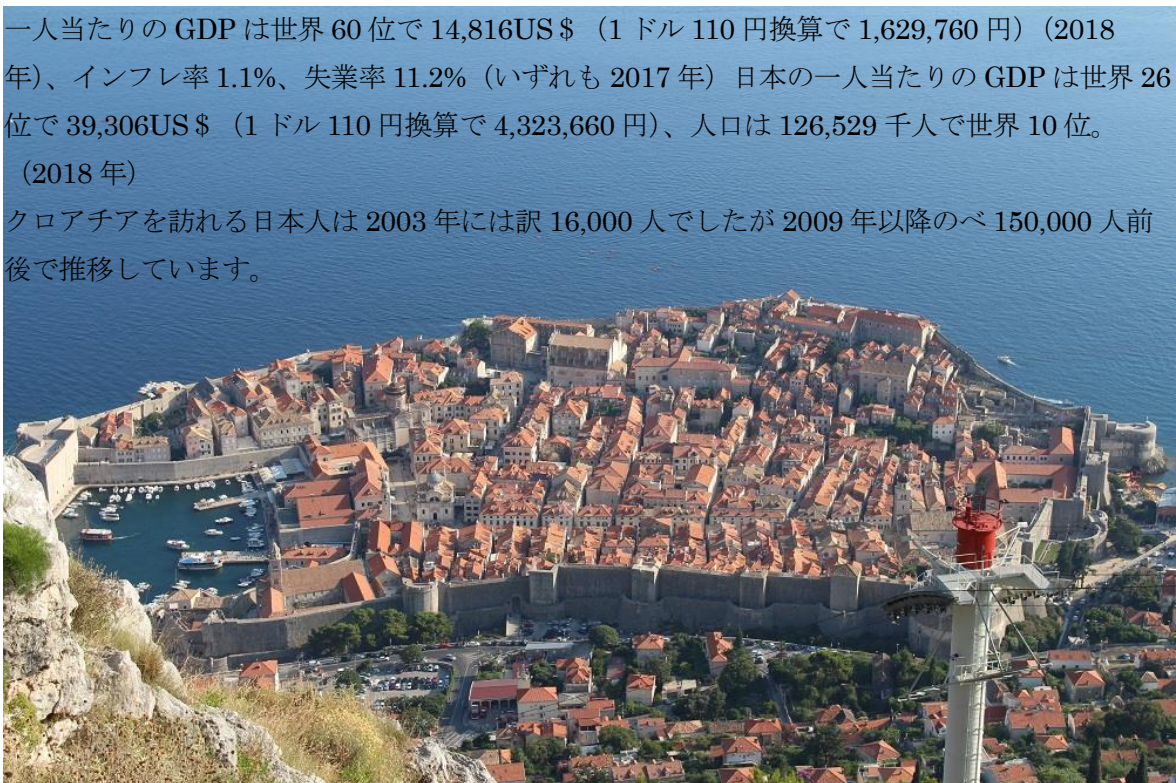
2013 年 EU 加盟。

通貨はクーナ (HRK)。

一人当たりの GDP は世界 60 位で 14,816US\$ (1 ドル 110 円換算で 1,629,760 円) (2018 年)、インフレ率 1.1%、失業率 11.2% (いずれも 2017 年) 日本の一人当たりの GDP は世界 26 位で 39,306US\$ (1 ドル 110 円換算で 4,323,660 円)、人口は 126,529 千人で世界 10 位。

(2018 年)

クロアチアを訪れる日本人は 2003 年には訳 16,000 人でしたが 2009 年以降のべ 150,000 人前後で推移しています。





【スルジ山から見た Old City と Lokrum Island (左側)】



【同じく New City 方面 (中央右側の水面が CRUZ 港)】

3. クロアチアの民泊

クロアチアにはホテルの他に「SOBE」というプライベートルームと「APARTMAN」というプライベートルームよりも広いタイプの宿泊施設があり、いずれも政府認可の物件には基本的に青色のプレートが正面の入り口の見やすい場所についています。いずれも長期間の宿泊を前提にしたものが多くなっています。

SOBE は日本で言うトイレや洗濯機が他の利用者との共同の学生寮のようなものから、通常のマンションタイプの単身者向けや DINKS 向けのようタイプまで様々な構成となっており、季節や宿泊日数により宿泊費が大きく異なります。

APARTMAN は家具やキッチン、トイレ等がほぼ完備されている広めの物件、日本で言えば家具付き DINKS 又はファミリータイプの部屋というイメージです。お皿やフォーク、包丁なども完備されており自炊が可能となっています。APARTMAN も SOBE と同様、季節や宿泊日数により宿泊費が大きく異なります。基本は朝食や掃除、シーツやタオルの交換は無いと言われていますが、今回私が宿泊した物件は3日に一度、ゴミ出しと掃除を行ってくれました。

また政府認可の物件はホテルと同様パスポートの提示を求められます。



チェックインやチェックアウトですが、SOBE や APARTMAN には基本受付が無いので、予めネット等の予約の際にチェックインの方法を確認しておく必要があります。オーナーが物件の違う部屋に住んでいる場合や近くに住んでいる場合であれば問題ありませんが、専門業者等に委託している場合や離れている場所に住んでいる場合は注意が必要です。メールボックス等に鍵をいれておき、予め

宿泊者にメールでメールボックスの位置と暗証番号を知らせておくパターンなど物件に応じて様々です。

今回私が利用した APARTMAN は数部屋あるアパートタイプで、下の階にオーナーが住んでいましたので、入り口のブザーを押してオーナーを呼ぶことができ、非常に安心感がありました。

4. Dubrovnik の言語事情

Dubrovnik はユーロ圏における一大観光地であるため、ほとんどの場合、英語が通じます。クロアチア語が第一言語で英語が第二言語とタクシーの運転手は言っていました。確かに友人と話すときは、クロアチア語で私たちと話す場合は英語でした。また路線バスの切符売り場、レストラン、旅行代理店、お土産屋さんほぼ全てで英語が通じます。

レストランにはクロアチア語は当然ですが、英語の他にフランス語、ドイツ語、スペイン語等ヨーロッパ圏のほとんどの主要な言語のメニューがあります。日本語メニューを置いてあるお店は2割から3割程度で、日本語メニューがあるところには中国語メニューもありました。また、アジアの人は意外と少なかったですが、韓国人が中国人と同等程度おり、少々驚きました。

Dubrovnik は観光客によって人々の生活がなりたっているため、ある意味英語は死活問題であるため話せるのは当然ですが、成熟社会となった日本の中でも特に地方都市の場合、観光業以外は成長が望めない場所も少なくなく、もっと危機感を持って英語が通じる社会にすべきと痛感しました。

第二言語として話す英語は、ある意味聞き取りやすく、また相手も外国人だとゆっくり話してくれるので、慌てずに聞き取ればほぼ内容はわかると思います。あまり臆することなく日本人も気軽に英語を話すようになれば観光大国としてのポテンシャルは格段にあがると思います。

観光案内図はクロアチア語と英語表記が多いです。



5. Dubrovnikのお土産事情

Dubrovnikのお土産屋さんにおいてあるものは、日本の観光地とあまり変わりません。マグネット、キーホルダー、ボールペン、絵葉書、人形、置物、食器、洋服などが主流でした。また宝飾品店も比較的多くありました。意外なものとしては扇子がぽつぽつと置いているお店がありました。

Dubrovnikを訪れる人達の構成はファミリー、カップルが多く、次にクルーズ船でガイド付きで訪れる人達でした。

おみやげについては改善余地が多くあると感じました。日本の百円ショップや神社仏閣のお守り、また御朱印が外国人にとって非常に人気があることが、ある意味クロアチアのお土産屋さんをみて納得してしまいました。

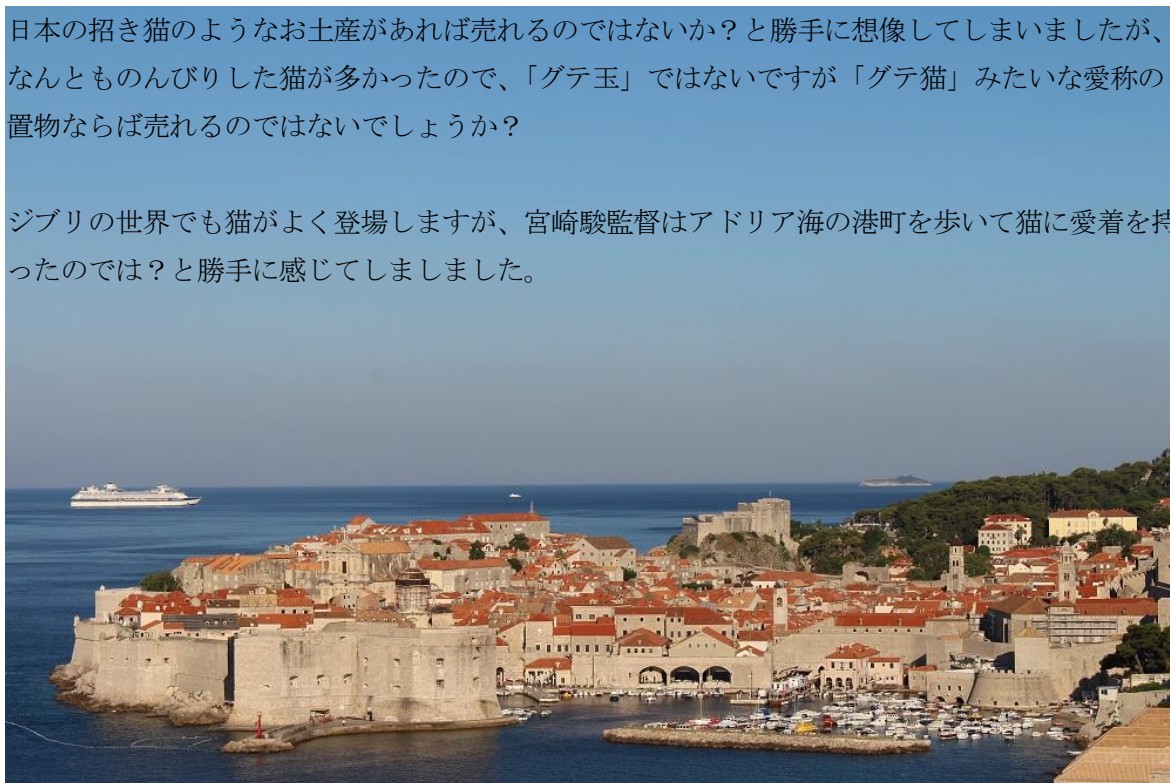
コンビニでお土産になるものは、VEGETAという香辛料です。塩味がきいてサラダや焼き魚に合う香辛料です。1袋15クーナ程度です。

スーパー（コンビニ）はPEMOが多かったですが、他にもKONZUM、TISAK（キオスク）などがあります。

Dubrovnikやその周辺の観光地には、必ずといっていいほど、猫がたくさんいます。日本の猫の島ほどいる訳ではありませんが、歩いたり、食事をするとき必ずと言っていいほど出会います。この猫を題材にしたお土産がもっとたくさんあっても良いのでは？と感じました。

日本の招き猫のようなお土産があれば売れるのではないかと勝手に想像してしまいましたが、なんともんびりした猫が多かったので、「グテ玉」ではないですが「グテ猫」みたいな愛称の置物ならば売れるのではないのでしょうか？

ジブリの世界でも猫がよく登場しますが、宮崎駿監督はアドリア海の港町を歩いて猫に愛着を持ったのでは？と勝手に感じてしまいました。



6. Dubrovnik の食事情

Dubrovnik の食事はイタリア系が強く、ピザとスパゲッティを提供する店が多いですが、新鮮な魚を売りにする店も多く見受けられました。シーフードを売りにするお店は軒先にショーケースを置き、そこに魚の切り身などを置いていました。自動で氷が出てくるケースで山盛りの氷の上に魚が置いてありますが、なかには直射日光が当たっているショーケースもあり、鮮度が少し気になりました。



魚はスズキやカジキのシンプルなグリルが非常に美味しく、小魚の揚げ物（日本でいうジンタのようなもの）も美味しく頂きました。またオクトパスサラダはタコがやわらかく日本よりも美味しいのではないかと感じました。ムール貝は白ワイン蒸で貝殻は日本と同じサイズですが身が小粒のため、結構量があっても食べられてしまいます。また、牡蠣が有名と盛んに旅行本等に記載されていましたが、レストランで注文している人がほぼ

いないため、危険を感じて食しませんでした。しかしながら帰りに手配した車の運転手さんに、牡蠣は美味しいので食べましたか？と聞かれたので挑戦するべきだと少し後悔しています。ピザはチーズの量が多く、とても美味しかったのですが、残念ながらパスタは数件食しましたが、アルデンテではなく、腰が無いが、又は、単に硬すぎるといった感じであまりお薦めはできません。唯一、PIZZERIA MIRAKUL で食べたペンネは店の独特なレシピかもしれませんがグラタンのように仕上げられてあり、美味しかったです。シーフードリゾットはイカ墨のリゾットを出すお店が意外と多く、お米は固めました。

生ハムもまた美味しかったです。それと意外だったのが魚のスープも美味しいですが、それ以上に、トマト煮込みスープ（出汁は魚介）がどの店でも味付けはそれぞれ異なりますがとても美味しかったです。

また、これは海外でも日本の地方都市でも共通事項ですが、隠れた名店は東京にはありますが、東京が例外で、混雑しているお店が間違いなく、コストパフォーマンスが良く、空席の多い店は美味しくないということを、改めて確信しました。

但し、隣国モンテネグロのコトルで利用した KOTOR KAFE BAR” SAN GIOVANNI” は非常に混んでいましたが、接客内容は良くありませんでした。メニューを見ていると若い女性スタッフ



が気持ちよく店内に迎えてくれましたが、暑さ対策の霧のシャワーで席がびしょ濡れ、料理は全くこない、スタッフが来店している女性に料理をこぼしても謝罪もしないという感じです。魚のグリルは他の店の方が美味しかったです。ハンバーガーも HOTEL ARGENTINA の屋外レストランの方が美味しかったです。このお店が混雑していたのは、Kotor の観光名所である大時計の真下に位置する抜群のロケーションがなせる業かもしれません。

Dubrovnik 空港やインフォメーションセンターではレストランを紹介する雑誌がたくさん置いてあります。下記の雑誌は「where to eat! 2019」という雑誌でのレストランの紹介ページです。この雑誌に掲載されているお店はどれも実際に、とても洗練されていたので、せっかくの食事を外したくないのであれば、参考にしても良いかもしれません。一例で紹介した下記に掲載されている PROT は Old City 内では最も格式の高いレストランのひとつです。

FISH RESTAURANT PROTO
Fish, Shellfish & Meat / Široka Ulica no.1, Old City / Tel: +385 (0)20 323 234 / Pricing: €€

www.protodubrovnik.com
info@protodubrovnik.com
Working hours: 11:00 - 24:00
Open all year

Payment: All major CC, Cash
Ambience: Romantic, Fine
Nearby: Stradun, Onufrio
Innards, Onufrio church

Features: Michelin Guide
recommended, Authentic
food, Terrace, Groups welcome,
Romantic, Outstanding view,
Vegetarian menu, Near landmark

It may be a little confusing to find the real thing among all the "fishy" restaurants that offer their services when you enter the Old City. They all claim to be the best. Well, Proto is definitely a class in itself where the full flavour of Dubrovnik is beautifully crafted. In addition to its location in the heart of the Old City with a gorgeous upstairs terrace and sublime winter garden, the restaurant boasts a beautiful and eye-pleasing interior. Alongside its friendly and professional service, Proto has the most delicious sea food specialities which truly respect the authentic fishermen's recipes. It is definitely a must-visit place for those craving for the best of Dalmatia.

Being established back in 1886, this place has a truly remarkable history. Among its previous guests is boats King Edward VIII of England and Mrs. Simpson. Although it has built its reputation on serving fish dishes, the menu does not lack meat delicacies or vegetarian delights. Proto's offer certainly stands out!
When you visit it, be sure to try unique locally farmed oysters from Mali Ston Bay. They go great prior to perfectly cooked lobster tail with pasta.
A tip: Proto's à la carte menu is available throughout the day, starting at 11 am. Dinner reservations are recommended.

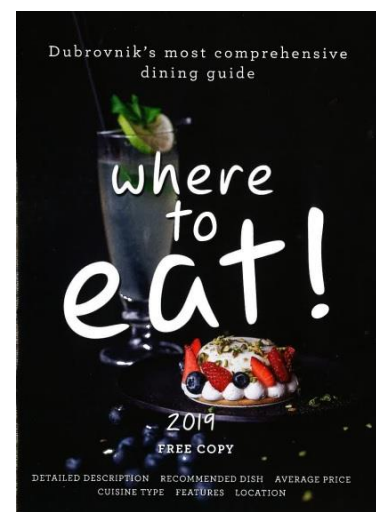
"Proto is definitely a class in itself where the full flavor of dubrovnik is beautifully crafted".

Find the location on map, pages 32 and 33, marked by the page number

アルコール飲料は Ozyjsko の Draft Beer がメジャーで多くの人が飲んでいました。連日 35 度前後と暑かったせいか、大多数の人がビールを飲んでいました。次に白ワインが飲まれていました。赤ワインはほぼ皆無です。発泡酒（シャンパーニュ、ブリュット等）も意外と少ない感じでした。

お客さんは皆、軒先にあるテーブル席で食事をしているので何を頼んでいるのか？ また何が美味しそうなのか？ がある意味わかりやすいです。店内で食事をしている方は、軒先のテーブル席がいっぱいで仕方なく店内で食事をしているというパターンでした。

今回寄らせて頂いたレストランはコトルの LEUT を除けばどれも庶民的なお店で、ジョッキビール 2 杯と食事を 2 品～3 品程度注文した場合、日本円で 6,000 円～10,000 円程度です。1 品の量の多さを考えれば、毎年値段が上がる城壁の入場料やロープウェイの料金の値上率と比較すれば食事の値段はそれ程、高騰していない感じでした。軽井沢での食事物価と同程度だと思います。





SOBE や APARTMAN を利用する場合には、部屋で食事をする機会も増えると思いますが、その場合は小型のスーパー（コンビニ）があるので特段心配いりません。アルコールは手ごろな値段です。

ペットボトルは冷えていない大きなボトルを購入するほうが断然お得です。野菜はパックで販売しており、パンも価格は手ごろです。

チーズや生ハムも種類が多く、ホテル等で朝食をとるよりも安上がりですが、地元の人たちは朝からカフェを利用しており、夕方には工事現場の職人さんもビールを飲んでいました。スルジ山ロープウェイ乗り場（ローカルバス 10 の乗り場付近）の向かいのパン屋さんはクーナのみでクレジットカードは使えませんでした。

雰囲気の良い高級レストランは Vrata od Ploca（プロチェ門）を入れて少し先にある Old City 内の Restaurnt 360° やピレ門のそば（城壁外）にある Restaurnt Nautica など、城壁のそば、または、城壁のきわにありました。Old City 内のレストランは数多くてよほど入念に下調べをしないと行きたいお店にたどり着けなかったり、何を食べたらよいか迷ってしまいます。

軒先で食事をしている観光客の混雑状況と美味しそうな料理が目立ったのが Placa street（プラーツァ通り）と並行して北側（山側）にある Prijeko street 沿いのお店が魚介を多く取り扱っており多くの店が活況でした。ちなみに MOBY DICK はこの Prijeko street にあります。混雑していたお店はインド料理の Taji Mahal、Restaurnt Orhan、Arsenal（Old Port）などでした。またスルジ山の山頂レストラン Panorama Restaurnt も混雑していました。



APRTMAN 等の宿泊施設が多いため、コンビニやピザの持ち帰り、パン屋さん等もあり結構混雑していました。また猛暑のせいかジェラード屋さんが連日大盛況でした。パン屋さんは Old City 内の方が、値段が高いです。ジェラードは意外と安く日本の方が値段が高いです。あくまでも私個人の感覚やたまたまの出来事も多々あると思いますので、あくまでも参考程度にしてください。

Old City 内の利用したレストラン

KONOBA MOBY DICK (郷土料理・シーフード) ※日本語メニュー有

<http://www.moby-dick.hr/>



PIZZERIA MIRAKUL (イタリアン)

<http://www.pizzeriamirakul.hr/>



Konoba Lokanda Peskarija (郷土料理・シーフード) ※日本語メニュー有
<http://www.mea-culpa.hr/>



Bona Fide (メキシカン)

<https://www.facebook.com/bona.fide.dubrovnik/>



Old City 以外のレストラン

Grand Villa Argentina Hotel Dubrovnik

<https://www.adriaticluxuryhotels.com/en/grand-villa-argentina>



Cavtat

LEUT <http://www.restaurant-leut.com/>



ZINO (<https://restaurant-bar-zino.business.site/>)



COTRE (SAN GIOVANNI) Montenegro



7. Old City内のインフラ

Old City内は基本車の通行は禁止されており、朝しか車両が入りません。Old City内には非常に多くの飲食店があるため、ゴミや荷物の搬出入が朝に集中します。

Old Cityに車が入れるのは東側に位置する Vrata od Ploca（プロチェ門）しかなく、道路が狭い場所があるので渋滞します。ゴミは基本、緑色のプラスチック製の容器に入れ、それをゴミ収集車のアームがつかんで収集します。上下水道は地下を通過しており日本と同じようなマンホールがあります。電気の配線は壁や地中を通過しており日本の電信柱のようなものはありません。軒先のテーブルを照らす電機は室内から引っ張ってきています。またエアコンはダイキンやパナソニックが多く設置されていました。



【改修工事の足場】



8. Dubrovnik の通貨事情

通貨は 2019 年 7 月 23 日～29 日のおおよその平均で、1 クーナ約 16.5 円、EUR 約 120 円で換算。どちらも利用可能ですが、有料トイレではクーナのみ表記もありました。スーパーやレストランではほぼカードの利用が可能ですが、JCB はスルジ山ロープウェイなどの数か所しか利用できません。ほとんどが VISA か MasterCard です。

カードの清算はほとんどがハンディタイプで目の前で料金を打ち込み PINCODE を打ちます。今回、カードの機械が壊れているので現金のみと言われたり、クレジットカードを提示すると現金だと 10%ディスカウントしますと言われる場面もあり、クーナは多少もっていた方が安心かと思います。

両替はどこが一番良いかは、わかりませんが、私は Otpbanka という銀行の両替窓口を選択しました。Otpbanka はクロアチアではメジャーな銀行で通常の両替商と比較してレートと手数料は安く感じました。Otpbanka は Dubrovnik 空港やピレ門近くのインフォメーションセンター脇にありました。但し、いたるところにカードで両替できる自販機が設置されているのであまり心配することはありません。



【ピレ門そばの Otpbanka の両替機】



9. Dubrovnik の交通手段

日本から Dubrovnik への直行便は現在ありませんので、主としてヨーロッパのハブ空港でのトランジットとなります。

Dubrovnik 空港は主にヨーロッパ各国からの発着便が多いですが、American Airlines も飛んでいました。驚いたのは小さな空港ですがプライベートジェットの多さです。さすが世界の避暑地だと改めて気づかされました。

空港からはシャトルバスが定期的に出ており、Old City（旧市街）までおよそ 30 分程度です。またタクシーも多いので、宿泊する宿によってはタクシーを使った方が重い荷物を運ぶ手間が省けます。タクシーを利用する際に注意が必要なのは、荷物を乗せる前に最初にしっかり値段を聞いて確定しておいたほうが無難です。私もそうでしたが違う時期に Dubrovnik を訪れた知人も最初の値段と清算する際の値段が違い少し嫌な思いをしています。

一度捕まえた客は逃さないのが常識とは言え、旅先で嫌な思いをしたくないのであれば、予め日本から旅行代理店を通して予約しておいた方が良いと思います。Dubrovnik 空港から Old City までの相場は日本円で片道 5,000 円前後のようです。

旅先でネット予約も可能ですが、利用しているプロバイダー（メール）によっては、海外で受信は出来ても送信出来ない場合もあり注意が必要です。Gmail 等であれば送受信は問題なく使えます。何かあった際には電話対応と言われても、通話料金が高いので海外で利用できる WIFI をレンタルするのが現実的だと思います。

豪華客船やクルーザーから Old City に向かうという交通手段もありますが、この手段を利用する日本人はごくわずかしかないと思われまます。イングランドの国旗を付けたプライベートクルーザーが比較的多かった印象で現地の旅行代理店の女性も世界中から観光客が押し寄せるが、イングランドからの観光客が多いと言っていました。



10. Dubrovnik の宿の構成

Dubrovnik の宿構成はおおよそリゾートホテル、高級ホテル、シティホテル、APARTMAN、SOBE という形で構成されています。



【VILA DUBROVNIK】

海に浮かぶ Old City を眺めることができる PLOCE 地区の海岸線には Dubrovnik でもトップクラスのラグジュアリーホテル（高級ホテル）があります。Old City 近くから EXCELSIOR、ARGENTINA、VILA DUBROVNIK の順に高級ホテルがあります。VILA DUBROVNIK は Old City までは徒歩で 30 分近くかかるので Old City を何度も訪れたいのであればお勧めできませんが、PLAZA ビーチに行くには便利です。

Pile Gate（ピレ門）脇の HILTON IMPERIAL は 1 世紀以上前に建築され、Old City とアドリア海をバルコニーから眺めることができるホテルです。周辺にはレストランや歴史的建造物も多くある絶好のロケーションにあり、人気も値段も高いホテルとなっています。



【ピレ門前のバス停と奥が HILTON IMPERIAL】

Babin KuK 地区や LAPAD 地区はリゾート色が強いホテルが多く、Old City 目当てではなく、避暑地として訪れている方が多いと感じました。

Old City 内にはホテルは 3 つしかありませんが SOBE や APRTMAN は数多くあります。全体評価としては Old City に入り浸りたいのであれば Old City 内の宿泊施設か、ピレ門近くの HILTON IMPERIAL 良いと思います。中世の街中を存分に満喫できます。HILTON はかなり値段が高いですが、ピレ門に隣接しており非常に利便性が高く、また Old City を眼下に見ることも可能です。

新婚の方やホテルがとにかく好きという方は PLOCE 地区のラグジュアリーホテルが良いと思います。Old City まで徒歩圏内であり、ホテル専用ビーチを持ち、Old City の華やかさと、静寂なリゾートライフの心地よさを同時に体験できます。

日本人の観光客であればほぼ皆無に等しいと思いますが、とにかくアドリア海を満喫したいというのであれば Babin KuK 地区や LAPAD 地区のリゾートホテルが良いと思います。このエリアには、多くのビーチがあり、また静かな環境の中でのんびりとバカンスを過ごすことができますし、Old City までの路線バスも運行しています。



【Babin Kuk 地区から Lapad 地区の HOTEL とビーチを臨む】

私としては、今回の視察の目的通り、今回宿泊した PLOCE 地区か PILE 地区の SOBE や APRTMAN に魅力を感じました。



Dubrovnik の宿泊施設の中心は APRTMAN であり様々なタイプがありました。

Old City 内の狭い路地の中の 1 室、Old City の喧騒から離れた別荘地にある優雅な戸建ての別荘タイプ、また Old City に向かう階段の途中には多くの APRTMAN や SOBE があります。そしてそれらの宿はアパートタイプ、普通の一軒家タイプなど多種多彩です。

特に APRTMAN が多かったのは、Old City を取り囲む PILE 地区と PLOCE 地区で、少なくとも半数以上の建物が SOBE または APRTMAN の表示がしていました。



【Old City 内の小さな APARTMAN】



【CRUZ 港近くの別荘タイプの APARTMAN】

11. 今回利用した Amorino of Dubrovnik Apartments について

今回利用した Amorino of Dubrovnik Apartments は APARTMAN（以下「本施設」といいます。）です。本施設の建物のつくりはアパートタイプで、異なるタイプの部屋もいくつか用意されていましたが、予約時にバルコニーが広いタイプをチョイスしました。事前にエリアをグーグルマップで調べていたので、Old City の全景が見渡せると確信はしていましたが、予想以上に素晴らしい眺望でした。バルコニーが広いので、食事もバルコニーで取れますし、可動



式のベットも 2 基ありましたので非常に快適でした。またバルコニーと部屋を仕切る窓ガラスはレールになっているため、扉を開けると非常に開放的でした。ロングステイをしても、いつまでも飽きない良く企画された部屋の設計でした。同タイプのホテルの部屋であれば今回の価格の 2 倍はすると想定されます。ガラスもきれいに掃除されていました。



オーナーが本施設に住んでいるため、リネンの交換も 3 日に一度行って頂き、また、掃除も入って頂いたのが非常に快適でした。室内は IKEA の家具を中心に構成されており、ホテルの客室と比較すればチープ感はありませんでしたが、センスは良かったと思います。またナイフやフォーク、洗剤、石鹸も完備しており、設備としてエアコン、洗濯機、シャワーブース、セーフティボックスが完備されており、洗面所は 2 ボールあり広く使うことが出来ました。

日本では、家具付き賃貸マンションのオークウッドやリゾートマンションの販売と運営を行う、東急リゾートやリゾートトラストのエクシブがニュアンス的には近いですが、東急リゾートやエクシブは施設内にレストランを複数併設するタイプで値段が高すぎるので、クロアチアの APARTMAN は日本の民宿のお洒落版で、素泊まりタイプが一番近い感じです。

【本施設に続く階段】

あえて問題点を指摘するのであれば、室内のベットが海を眺めながら寝ることができるような高めのタイプでしたので、ファミリーで宿泊する場合は、子供の落下に注意が必要かもしれません。









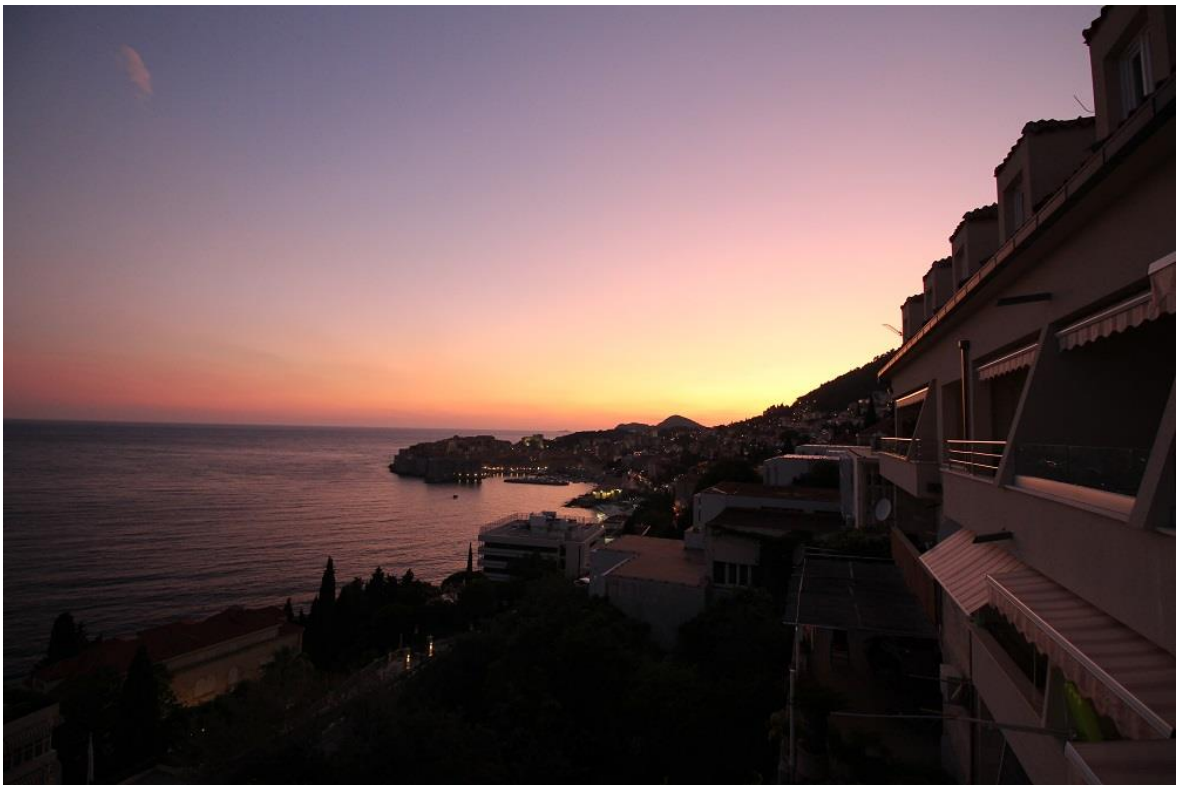




【本施設の外観】



【本施設からの眺める朝の Old City】



【本施設からの眺める夕刻の Old City】

12. Dubrovnik のビーチ

Dubrovnik には数多くのビーチがありますが、ビーチが多いのは Babin KuK 地区周辺です。Dubrovnik には世界遺産の Old City が有名ですがビーチリゾートでもあります。Dubrovnik に行きなれた人たちは Old City には滞在期間中あまり出かかず、ホテル前のビーチでゆったりと過ごします。Old City に最も近いビーチは Banje Beach (バンジェビーチ) です。ここはバーベキューなども提供しており、足の踏み場も無いほど混雑しています。



お薦めのビーチは PLOCE 地区にある PLAZA BEACH (プラザビーチ) です。ここは Old City からは歩くと 30 分近くかかるので地元の人や PLOCE 地区に宿泊している人しか訪れない隠れスポットと言えます。



【PLAZA BEACH】



【早朝の Banje Beach】



【PLAZA BEACH の海の家 (バー)】

13. Old City と周辺の観光地 (LOKRUM ISLAND Cavtat Kotor (モンテネグロ))





【ミンチェスタ要塞からフランシスコ会修道院を臨む】



【Old Port】



【Placa Street】



【ミンチェタ要塞付近からピレ門方面を臨む】



【ロヴリエナツ要塞】



LOKRUM ISLAND (ロクロム島)

LOKRUM ISLAND は旧市街からボートで 10 分程のリゾートアイランドです。島の歴史は古く、十字軍の時代まで遡ることができます。ベネディクト会修道院跡、死海、ヌーディストビーチなどが有名です。また肉食獣がないため、うさぎ、孔雀、ミミズクの楽園となっています。ビーチは岩場となっています。ボートは埠頭の中にあり、少々わかりづらいですが、多くの人が並んでいるためすぐにわかります。



【ロクロム島行きボートの中は満席】



【修道院跡】



【海水浴場は岩場】

Cavtat (ツァブタット)

Cavtat へは路線バス 10 番で行きます。運行は 30 分に一便程度出ていますが、時間通りにはバスは来ません。10 番乗り場は空港へのシャトルバスの乗り場や日帰りツアーのバスの発着場となっているため、日本のような順番待ちをしても意味がなく、バスが到着するとバスの乗車口に人がいっせいに群がります。路線バス 10 番は Dubrovnik 周辺に唯一のショッピングモールやビーチのある Mlini などを通るため非常に混雑しています。



【路線バス 10 番乗場】

Mlini や Cavtat はホテルや SOBE、APRTMAN 等の宿泊施設もあり、Dubrovnik にくる観光客もこのエリアにも宿泊します。



Mlini は観光客以外でも地元の人たちが多く立ち寄るエリアです。海岸線までは道路から多少距離があります。ショッピングモールは道路沿いにあります。

Cavtat は小さな港町ですが、港には多くのレストランがあり、その多くがシーフードを売りにしています。またホテルクロアチアの他には多くの SOBE や APRTMAN があります。観光客は多いですが、地元の人が車で訪れるか、路線バス、もしくはタクシーしかないので訪れる観光客の数が限られており Dubrovnik と比較して、非常に穏やかで静かな港町という印象です。

但し、港にはプライベートの大型クルーザーが停泊できるようになってお

り、数隻が停泊しており、デッキで BBQ などを楽しんでいました。

Cavtat では Caffe bar-Bistro "ZINO" と LEUT という二つのレストランを利用しました。格式が高く有名人が来店しているお店が LEUT でコストパフォーマンス的に優れているのが、ZINO です。ZINO は他の店がガラガラなのにこの店だけほぼ満席の状態でした。魚のグリルとタコのサラダは Dubrovnik の店を含め NO1 の美味しさでした。LEUT は上品でお店のスタッフもとても紳士的でした。店の雰囲気等総合評価では高得点ですが少々値段が高めで Dubrovnik のレストランと同等の値段です。





Kotor (コトル) ～モンテネグロ～

モンテネグロの Kotor も世界遺産に登録されている城壁の街です。Dubrovnik と比較すれば規模は小ぶりですが、背後の山には長さ約 4.5km に渡って城壁が築かれており、モンテネグロの一大観光スポットとなっています。観光客は Dubrovnik からはツアーで行った方が良いと思います。私は現地ツアーリストで手配しましたが、日本から予約した方が良いかもしれません。現地ツアーリストで予約した際にモンテネグロの避暑地である Budova (ブドア) に行くこと確認しましたが、当日、バスの運転手兼ツアーガイドに確認したところ、遠いので行かないと言われました。

Kotor の物価は Dubrovnik と同じほど高く、観光が主産業となっています。

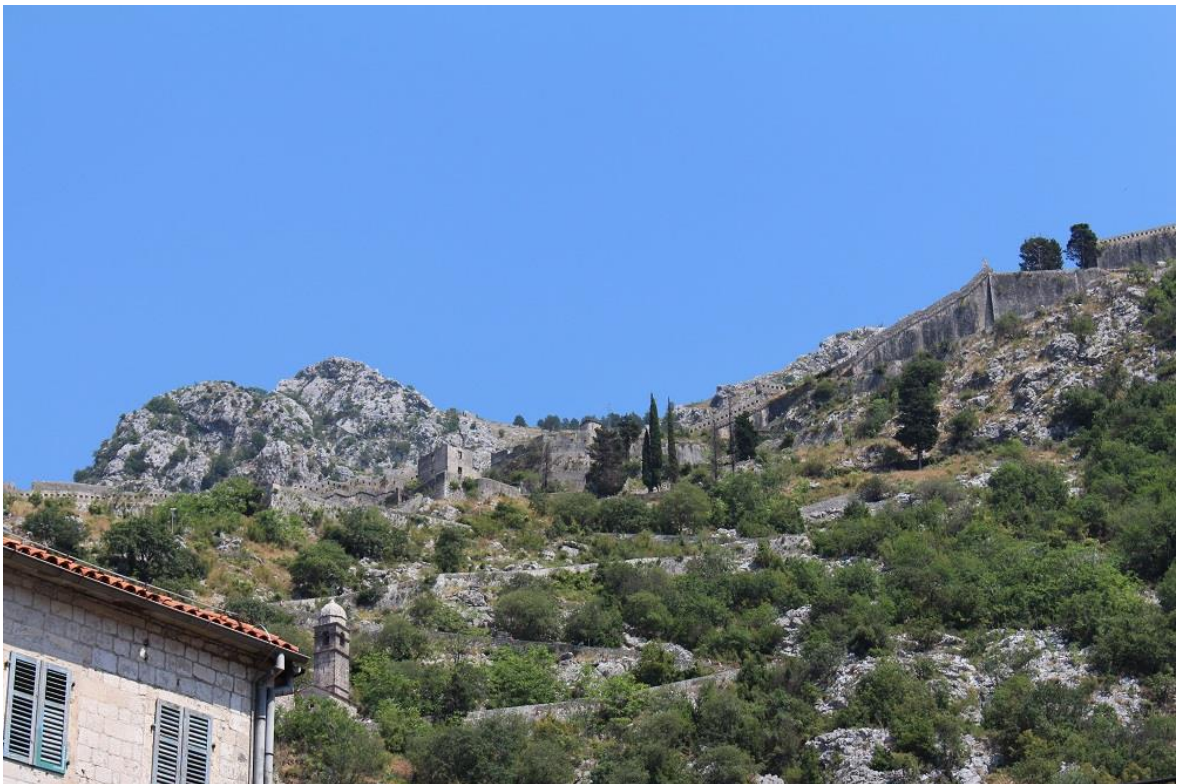
海と城壁に囲まれた街ですが、Dubrovnik とは少し雰囲気の違いがありました。英語が通じましたが第一言語はツルナゴラ語で通過はユーロです。



【聖トリプン大聖堂】



【聖ルカ教会】



【Old City 背後にそびえる山に築かれた城壁】



【城壁から Old City を臨む】



【Kotor の Old City】



Perast (ペラスト) ～モンテネグロ～

クロアチアから Kotor に行く途中の小さな港町。町の沖にある「スベティ・ジョルジェ」と「岩礁のマリア教会」の二つの小さな島が有名です。島へは分ほどかけて訪れることが可能で、絵画で埋め尽くされた内部を見学することが可能ですが、今回はこの島には渡らずに岸辺を散策しました。ちなみにボートで渡れるのは岩礁のマリア教会だけで、ノアスベティ・ジョルジョ島には上陸できません。駐車場から町へ移動する途中には島へわたるボートがたくさん停泊しており、観光客を乗せています。また海沿いにはレストランが数件あり、食事やアルコール等を提供しています。

レストランの値段は非常に安く、Dubrovnik や Kotor よりものんびりとしていましたが、ここにくる観光客の大半が Kotor へ行く中継地点として立ち寄るため食事と会計は意外とスムーズでした。

町には織物を売るお婆さんやレストランの定員以外はほぼ皆無で、あとはやはり猫があちらこちらにいました。





【コトル湾に面したレストラン】



14. まとめ

まず、注目すべきは SOBE や APRTMAN といった政府認可の宿泊施設が非常に多く、また充実していることです。バックパッカーから超富裕層まで使用用途に応じて、様々な宿泊施設があります。またこれらの宿泊施設を利用する人のためのスーパーやピザ屋さん、パン屋さん、リカーショップもある程度充実しています。海外にしてはゴミが非常に少ないのも特徴だと思います。この点は日本も同じであり、街全体と地元の人や観光客も含めて世界遺産への敬愛と美意識が高いと感じました。

Dubrovnik の注目すべきところは、歴史的遺産を最大限有効に利用していることです。日本では保存が中心となり、建物内は限られた場所しか通れず、建物内のショップはその建物の関係者が独占的に土産を販売している程度です。

Old City 内はその全ての建物が歴史的遺産ですが、すべてが有効に利用されていることです。もちろん公的な博物館であったり、現在も祈りを捧げる修道院もありますが、あとはレストラン、宿泊施設、お土産屋さん、ライブハウス、ディスコとして使われています。



クロアチアは民族紛争により 1991 年から 1995 年まで戦争が続きました。そのためか、クロアチアの国旗が要所要所に掲げられていました。人々は自分の国に誇りをもっていました。海外に出かける度に思うのですが日本人は、もっと自分の国を敬愛しても良いのではないかと感じま



す。日本でも建国記念日や天皇のお祝い事には日本の国旗が掲げられますが、それ以外だと日本国旗を掲げることはあまりありません。戦後の米国の占領下における徹底した教育改革によるものが大きいと感じますが、日本人は日本をもっと愛し、誇りを持つべきと感じずにはいられませんでした。

クロアチアの人々は、基本的に穏やかで、レストランの接客態度も良いですが、タクシーや旅行代理店の一部は観光客を一見さんと割り切り、自分たちの都合で商売する感じが垣間見られました。日本でもどこでもそのようなタイプの人は必ずいるので仕方ないかもしれませんが、諦めて



言われた通りの金額を支払うか、それとも交渉をゲームとして楽しむか、あとは利用しないようにするかは三択だと思います。

大手が全て良い訳ではありませんし、偶然かもしれませんがエクスペディア等の大手と契約している旅行代理店や公的インフォメーションセンターの方は、不当な要求はないし、約束通りに手配していただける感じでした。

また逆に、観光客に媚びすぎるのも良くないので感じます。フランスは別格の外国人観光客数が2017年で約8,686万人となっており、長年世界第一に君臨する観光大国です。パリは観光客だけでなく首都としての機能も維持しており、フランス料理で格式のあるお店では、一見の客は入れないとか、トイレの近くの席に座らされるといったことを良く耳にします。これは一種の差別かもしれませんが、いつも利用しているお客様を最優先するというスタイルは保っても良いのではないのでしょうか？京都のお店でも一见さんはお断りのお店が多く、断られた人は不快な思いをされるかもしれませんが、そのスタイルがまたそのお店や街の風格を築いてきたと考えると一概に否定することはできません。

日本には国定公園や国立公園、城下町、宿場町、温泉街、道の駅といった魅力ある観光スポットがいたるところにあり、それらを有効利用する機運も高まっています。国をあげてのユネスコ世界遺産への登録の働きかけ等はもちろんですが、各地で様々な取り組みが行われています。例えば、2020年秋以降には積水ハウスとマリOTTが道の駅の隣接地にロードサイド型ホテル「フェアフィールド・バイ・マリOTT」を順次オープンする予定であったり、スペインで



有名な古城や宮殿等の文化遺産に宿泊できるパラドールと同じように、お城を宿泊施設として貸し出す試み（長崎県平戸市の平戸城は2020年夏開業予定、愛媛県大洲市の大洲城は2020年春の予定）や、お城や神社仏閣の中に、お土産屋さんだけでなく、懐石料理等を提供するお寺（京都、石庭で有名な龍安寺境内の湯豆腐と精進料理の「西源院」や鎌倉、浄妙寺の抹茶を頂ける「茶道喜泉庵（きせんあん）」やパンの購入や洋食ランチでワインも飲める「石窯ガーデンテラス」など、既に様々な取り組みが日本でも始まっています。

東京オリンピックが2020年に開催されることも訪日外国人の増加に大きな影響を与えていますが、何より日本政府が観光立国推進基本法のもとに、近年、外国人旅行者に対するビザの不要やビザ発給要件の緩和という日本国への入国のハードルを下げた効果は絶大で訪日外国人の増加につながっています。2018年実績で訪日外客数は約3,119万人となっており、2019年上期（1月～6月）は、日韓関係の悪化で韓国人の訪日が減少しているにもかかわらず、約1,663万人と2018年（2018年上期1,589万人）を上回る数となっています。これに対し2018年の日本人の出国数は約1,895万人となっており、完全に逆転しています。十数年前は海外から日本へ帰国する際のゲートは日本人が圧倒的に多かったですが、今回ヘルシンキから帰国した際のゲートは日本人がはるかに少なく、外国人用のゲートには何倍もの人が列をなしていました。

金沢、函館、鹿児島、長崎といった地方の大きな都市や箱根、軽井沢、鎌倉といった一大リゾート地は宿泊施設や飲食店が多く観光による集客は他の都市や街より先行していますし、伊勢志



【夕刻には衛兵がたつ】

摩、宮島、萩、湯布院、道後温泉、別府温泉、渋温泉、長野八方根、白馬村青鬼集落、葉山、三崎、川越、湯西川温泉、小布施の栗による町おこし、鳥取県境港市の「さかなと鬼太郎のまち」、熊野古道とそれに伴う寺院の宿坊、沖縄備瀬のフクギ並木、広島県福山市鞆（とも）の浦、勝沼ぶどう郷・塩山・塩尻市のワインナリーによる街の活性化など、既に様々な取り組みがなされていますが、これらの都市の一部も含め、人口減少に直面している日本の多くの地方都市では歴史的遺産や特産物等の観光資源をDubrovnikのように最大限に有効利用せずに宝の持ち腐れとなっています。やはり宿泊を伴う旅行客の増加のために、SOBEやAPRTMANのような宿泊施設を増加させ、昼間だけでなく夜の食事も提供する飲食店を増加させる必要があります。

例えば、Dubrovnik と似た地形と観光への取り組みであれば、広島県尾道市がちかいかもかもしれません。尾道市は尾道市のホームページが充実しています。細かい観光情報は、一般社団法人尾道観光協会のサイトにリンクされるようになっていますが、そこでは観光施設の紹介だけでなく、ホテルと同様にゲストハウスの紹介、食事処の紹介などジャンル別に表示されています。また英語、フランス語、中国語、韓国語の四か国の表記が可能となっています。

(<https://www.ononavi.jp/index.html>)

東日本では伊豆半島が地形的に似ています。熱海は交通の利便性も良く、近年再注目スポットとなっていますが、まだそのポテンシャルを生かし切れていない感があります。下田はDubrovnik 同様にロープウェイがあり、きれいなビーチもたくさんありますが、これも十分に生かし切れていません。小田原は小田原城あり、早川漁港あり、有名シェフのお店あり、蒲鉾の名店あり、寄木細工あり、明治時代の著名人の別荘も多く残されていますが、箱根への通過点の寄り道スポット的存在から抜け出せない状態です。



三浦半島の三崎も同様です。油壺マリンパーク、シーボニア、きれいな海水浴場、まぐろを使った食材の開発、京浜急行によるお得な切符の発売による観光客の誘致や三崎漁港は朝一が有名で首都圏から多くの観光客を呼び寄せていますが、観光客事態の数は増加しているものの日帰り客が主体となっています。



外国人観光客の誘致には交通の利便性と宿泊施設、食事の提供場所が必須となっています。宮古島は新空港と大型クルーズ船が停泊できる港を設置したため観光客が激増していますし、ニセコも札幌からバスが頻繁に出ています。

【CRUZ 港に停泊する大型クルーズ船】



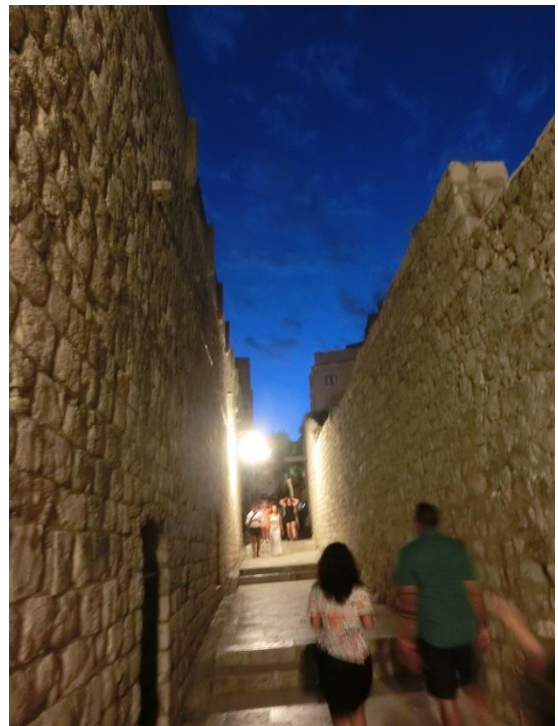
日本は世界にほこる新幹線網が発達している点と地方の空港の見直しによって多くの地方都市が観光都市となる可能性を秘めています。

いち民間事業者だけでは難しい面もありますが、地方再生のカギは民宿への再投資ではないでしょうか？DubrovnikのSOBEやAPRTMANでは基本、食事の提供はありません。食事の提供はコストや時間が非常にかかります。現在、八方根では冬季のスキー需要だけでなく、通年リゾート化を目指し、高級古民家リゾートプロジェクトが進んでいます。これらの基本は、食事は周囲の飲食店に行ってお楽しみでもらうというスタイルです。

日本の多くの民宿やペンションは朝食と夕食付をベースにしているため、オーナーの高齢化に伴い食事の提供やそのための食材の買い出し等が厳しくなり、宿をたたむことが増えています。餅屋は餅屋というスタイルにし、食事の提供と宿泊施設の分離化を図れば、ある程度高齢になっても、宿をたたむ必要はありません。また、宿泊場所の提供だけであれば、余った時間を他の仕事に使うこともできます。

宿も昔ながらの下宿屋的な民宿から高級志向のリノベーション古民家とその種類を多くし、食事も懐石料理から定食屋、イタリアン等、様々な料理から、低料金から高級料理まで様々な店ができれば観光客が増加します。

元来のサービスのワンストップ化ではなく、サービスのシェアリング化が観光業のキーワードであり、客を奪い合うのではなく、シェアすることにより、相乗効果を生み出す必要があります。





課題点としては、観光客が増加することによるそこで生活する住民との軋轢です。既に観光客の増加により、そこで暮らす人々との軋轢や家賃の高騰等が顕在化している、京都、奈良、ニセコ、宮古島、街の情緒が無くなった飛騨高山等は今後の対策を考える新たな段階になっています。

また外国人観光客の増加により、日本人にも再び脚光を浴びているエリアも多く出てきています。浅草は平日の昼間でもお店の軒先のテーブルでお酒を飲む外国人が非常に多く、街も日本人も含め多くの観光客でごった返しています。原宿の竹下通りも渋谷のスクランブル交差点も同様に観光客でごった返しています。浅草周辺の蔵前や浅草橋では新たなカフェ等が増え、中古マンションの価格も上昇しています。上野公園一帯も外国人による高い評価により街が活性化しています。

日本でも隅田川沿いの一部や歩行者天国という形で一部取り組みが行われていますが、有料（道路使用許可等）でも構わないので飲食店が道路を一部利用できるようにすべきと考えます。また、もっと開放的なお店にしたほうが良いと感じます。日本ではビルの屋上でのビアガーデンや河川敷でのBBQが盛んですが、街中にもそのようなスタイルのお店が増えたほうが良いと感じます。



【天井が開閉式となっているレストラン】

Old Cityはその多くが観光客でごった返していますが、Old City内には学校もあり、生活をしている人たちがいます。今回滞在期間中にはドミニコ会修道院で結婚式が行われており、参列者だけでなく、観光客からも祝福されていました。また、それとは正反対で、脇道にそれるとまったく観光客の気配がなくなるエリアに迷いこみます。静と動、光と影ではありませんが、このようなエリアをうまくつくることも大切だと感じました。

Dubrovnikでは歴史的遺産やホテルを利用して様々な場所でサマーフェスティバルを開催し、観光客の集客と観光客を飽きさせない取り組みを行っています。右の写真は夜のサマーフェスティバルの会場です。毎晩場所を変えて、歴史的建造物を利用して行われています。



Dubrovnikはリゾートとしての側面も持つため、ベストシーズンは夏です。但し、夏は非常に宿泊施設が高額となるため、ハイシーズンを避けて訪れる観光客も多く、通年リゾート化しています。この通年リゾート化が街を活性化させる大きな要因のひとつと言えます。

Dubrovnikには多くの観光客が収容するだけの宿泊施設があるため、ここを拠点としたツアーも多く催行されています。他の都市への日帰りツアー、ワインツアー、ジェットボートツアー、



シーカヤックツアー等種類も多く、楽しめます。飲食店もツアー会社も滞在する観光客の数がいなければ商売が成り立ちません。それぞれの宿泊施設と飲食店は互いにライバルではありますが、そこに競争が生まれないと街は活性化しません。特に飲食店はある程度集約させることが必須です。

【観光客でごった返す夜の Old City】

Dubrovnik を視察して感じたのが、近年の日本の観光客急増に伴うリノベーション古民家による高級宿一辺倒では街が活性化しないということです。

様々な人種、バックパッカーから富裕層までを受け入れることができる街づくりが何よりも大切だと思います。特に富裕層は単なる高級志向だけでなく、その土地の風土にあった食事や実体験を求める傾向が強く、庶民的な食事の提供場所も好みます。また発信力も強大です。

街はあらゆる年齢層や家族構成、学生からサラリーマン、経営者とあらゆる階層の方が多くいほどより活性化します。そのためには以下の内容が必須と考えます。

- 宿泊施設のブランド化（SOBE や APRTMAN のような洗練されたわかりやすい表示）による海外観光客に安心感を与える。
- 飲食施設と宿泊施設の分離化。
- 英語表記を含む多言語表記の充実と宿泊施設と飲食店で働く人々の簡単な英会話の習得。
- 宿泊施設の WIFI 無料化。
- ホームページや Twitter、Face book、Instagram、You Tube、Tik tok 等の活用。
- 周辺観光都市との連携

以上



【夜の Old City 内居住地区】

15. 番外編

今回猫がいたるところにおり、またこれが風景に馴染んでおり、また私がジブリの作品に少なからず影響を受けているため番外編で猫の写真に掲載させて頂きました。ビジネス上の何かヒントになれば幸いです。











出展及び参考文献 外務省ホームページ
在クロアチア日本国大使館ホームページ
駐日クロアチア共和国大使館ホームページ
世界統計
DUBROVNIK CARD
ドゥブロヴニク観光局
地球の歩き方 2019～2020 クロアチア、スロヴェニア（ダイヤモンド社）
地球の歩き方 GEMSTONE クロアチア（ダイヤモンド社）
エクスぺディア
Hotels.com
Dubrovnik Tourist Board Information Centres
LOST IN DUBROVNIK MAP GUIDE
週刊奇跡の絶景ドゥブロヴニク旧市街（講談社）
クロアチア・スロベニア世界遺産と歴史の旅（彩図社）
クロアチアを知るための 60 章（明石書店）

本報告書は、現地での視察や体験、官公庁の公的資料や現地のパンフレット等に基づき、作成しておりますが、一部弊社の主観的な見解も含まれています。

従いまして、本報告書の内容につきましては、弊社独自の見解に過ぎず、本報告書に記載された内容について、弊社が何ら責任を負い又はその内容を保証するものではありません。また本報告書は、観光立国として先行するクロアチア共和国の Dubrovnik 及びその周辺地域に関する観光事情と宿泊施設の市場調査、及び日本の民泊施設の今後の在り方について弊社独自の見解を述べたものです。

本報告書に基づいて、クロアチアへの投資や日本の民泊市場への投資等を行った結果、損害を被ったとしても弊社はその責を一切負いませんので予めご了承ください。