地域経済活性化支援機構(REVIC)の古民家の取組み事例の紹介

~古民家利活用には欠かせない「資金調達」のススメ~

株式会社地域経済活性化支援機構
Regional Economy Vitalization Corporation of Japan（REVIC）

目次

１．REVIC概要と観光活性化ファンド

２．古民家の地域分類

３．REVICにおける資金調達の事例

４．古民家も活用したREVICの面的観光活性化の取り組み

REVICの概要

1　名称　：　株式会社　地域経済活性化支援機構
Regional Economy Vitalization Corporation of Japan （略称　REVIC）

2　設立　：　平成21年10月14日（㈱企業再生支援機構）
（社名変更日：　平成25年3月18日）

3　本社所在地　：　東京都千代田区大手町１-６-１大手町ビル９階

4　資本金　：　約261億円

5　株主　：　預金保険機構等

6　役職員数　：　326名（平成29年8月1日時点）

7　主務大臣　：　内閣総理大臣、総務大臣、財務大臣、厚生労働大臣、経済産業大臣
※観光庁、環境省とは包括的な連携協定を締結

8　役員　：

代表取締役社長※	今井　信義	社外取締役※※	松嶋　英機	特別顧問	瀬谷　俊雄
代表取締役専務	林　謙治	社外取締役※	伊藤　眞	特別顧問	三村　明夫
常務取締役	河野　一郎	社外取締役※	中村　利雄	執行役員	國府　利計
常務取締役	藤野　琢巳	社外取締役※	西川　久仁子	執行役員	廣瀬　泰文
常務取締役	三森　仁	社外取締役※	樋渡　啓祐	執行役員	櫛田　泰宏
常務取締役	渡邊　准	監査役	太田　順司	執行役員	坂田　達也
		監査役	山崎　彰三	執行役員	兵頭　賢
		監査役	西原　浩一郎	執行役員	竹山　智穂

※※ 地域経済活性化支援委員会　委員長
※　地域経済活性化支援委員会　委員

REVICのミッションとパートナー

- 地域経済の大動脈たる「地域金融機関」と連携することで、REVICのミッションを実現する

REVIC × **地域金融機関**

事業者の再生・成長支援

地方公共団体等との連携

地域経済の活性化
地域の信用秩序の基盤強化

REVICの地域観光活性化ファンド運営地域一覧（平成29年10月18日現在）

No	ファンド名称	設立年月	地域	出資金融機関	投融資実績
1	観光活性化マザーファンド	2014年3月	全国	日本政策投資銀行、リサ・パートナーズ	NOTEリノベーション＆デザイン、Kiraku Japan、舩坂酒造店等
2	わかやま地域活性化ファンド	2014年1月	和歌山県	紀陽銀行,きのくに信用金庫,新宮信用金庫	加太まちづくり会社、三楽荘
3	やまと観光活性化ファンド	2015年3月	奈良県桜井市	大和信用金庫	－
4	ALL信州観光活性化ファンド	2015年3月	長野県（山ノ内町、白馬村）	八十二銀行始め長野県内に本店を有する全ての地域金融機関10行	WAKUWAKUやまのうち、 白馬ギャロップ、志賀高原創生公社
5	静岡観光活性化ファンド	2015年3月	静岡県	静岡銀行及び県内地域金融機関6行、観光活性化MF	VILLAGE INC、しずおか観光ソリューションズ、もちや、新井旅館
6	佐賀観光活性化ファンド第１号	2015年7月	佐賀県（有田町）	佐賀銀行はじめ佐賀県内に本店を有する全ての地域金融機関8行	有田まちづくり公社、STUDIO JIKI
7	ふくい観光活性化ファンド	2015年8月	福井県（小浜市）	福井銀行	（株）まちづくり小浜
8	千葉・江戸優り佐原観光活性化ファンド	2015年9月	千葉県（香取市）	京葉銀行、佐原信用金庫	㈱NIPPONIA SAWARA不動産、㈱NIPPONIA SAWARA
9	奈良観光活性化ファンド	2015年9月	奈良県	南都銀行、観光活性化MF	（株）easygoing、まほろのディアブルーイング(株)
10	九州観光活性化ファンド	2015年10月	九州	福岡銀行、熊本銀行、親和銀行、大分銀行、宮崎銀行、豊和銀行、宮崎太陽銀行、観光活性化MF	㈱御花 ㈱リバーサイド
11	高知県観光活性化ファンド	2015年10月	高知県（物部川地域）	四国銀行	ものべみらい、香北ふるさと公社龍河洞みらい
12	かながわ観光活性化ファンド	2016年3月	神奈川県（湯河原町）	横浜銀行	富士屋旅館合同会社

（ ）はパイロット地域

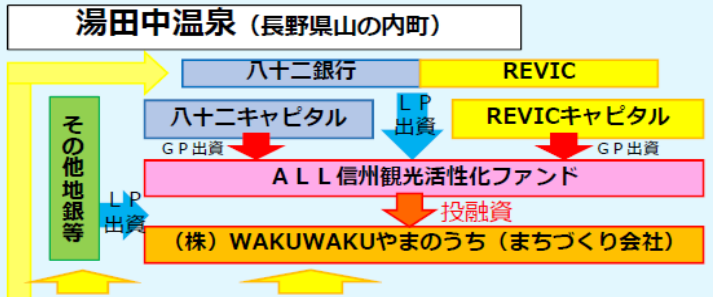
REVICの観光活性化の取組みに対する国の動き（1）

■『明日の日本を支える観光ビジョン構想会議』（議長：内閣総理大臣）で。REVICの取組みが先進事例として紹介されている。

「観光地再生・活性化ファンド」の継続的な展開

温泉街等のまとまりのあるエリアを一体で丸ごと再生し、観光地としてのポテンシャルを強力に引き出すため、「観光地再生・活性化ファンド」（仮称）を全国で継続的に展開します。

目指すべき先進事例



※ LP出資：有限責任（ファンド倒産の際、出資額に応じて責任を負う）
GP出資：無限責任（ファンド倒産の際、負債総額に応じて責任を負う）

「㈱WAKUWAKUやまのうち」は、湯田中温泉のDMOとして設立。同社の**観光まちづくり事業（温泉街再生等）に対し、REVICと地域機関とが連携して投融資支援。**

例）・廃業した旅館・店舗をリノベーションしたゲストハウス事業や飲食事業
・訪日外国人向けツアー事業　等

ゲストハウス事業

湯田中温泉

飲食事業

現状・課題および今後の対応

現状・課題

○ インバウンド需要増加を背景に、温泉街等の観光地において、宿泊施設や交通網等の整備への支援ニーズが高まっている。

○ 地域経済活性化支援機構（REVIC）を活用した先行優良事例を全国展開することが必要。
注）REVICは、時限組織（ファンド組成終了は2017年度末、業務終了は2022年度末）

今後の対応

○ **「観光地再生・活性化ファンド」の最大限の活用**
・REVICのファンド組成が可能な間に、民間資金の呼び水機能を有する「観光地再生・活性化ファンド」を最大限活用し、観光地（温泉街等）の再生・活性化を図り、賑わいを創出

○ **観光投資・人材支援機能を継続するための体制の整備**
・それぞれの「観光地再生・活性化ファンド」の活動状況を踏まえつつ、官民ファンド、関係機関等と必要な連携を行い、観光まちづくりに関する投資ノウハウ・人材支援に関する機能を、REVICによるファンド組成終了後も安定的・継続的に提供できる体制を整備

17

出典：観光庁:「明日の日本を支える観光ビジョン」施策集

REVICの観光活性化の取組みに対する国の動き（2）

■ 内閣官房長官を議長とする「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」でも、REVICの取組みが注目されている。

歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース（第４回）
出席者名簿

（政府側）

菅　　義偉　内閣官房長官
石井　啓一　国土交通大臣
山本　幸三　内閣府特命担当大臣（地方創生）
磯崎　陽輔　農林水産副大臣
杉田　和博　内閣官房副長官（事務）
和泉　洋人　内閣総理大臣補佐官（地方創生担当）
古谷　一之　内閣官房副長官補（内政担当）
蝦名　邦晴　内閣官房内閣審議官（内閣官房副長官
末宗　徹郎　内閣官房まち・ひと・しごと創生本部
刀禰　俊哉　内閣府規制改革推進室次長
藤原　　豊　内閣府地方創生推進事務局審議官
（代理：塩見　英之　内閣府地方創生推進
遠藤　俊英　金融庁監督局長
長屋　　聡　総務省大臣官房総括審議官
大庭　誠司　消防庁次長
中岡　　司　文化庁次長
北島　智子　厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生
佐藤　速水　農林水産省農村振興局長
安藤　久佳　経済産業省商務情報政策局長
木村　陽一　中小企業庁次長
栗田　卓也　国土交通省都市局長
由木　文彦　国土交通省住宅局長
田村明比古　観光庁長官

（有識者）

金野　幸雄　一般社団法人ノオト代表理事
渡邊　　准　株式会社地域経済活性化支援機構常務取締役

観光振興に向けた資金供給のあり方について

国土交通省 観光庁

現状

○ **REVIC**は、**地域の観光まちづくりに対して**、リスクマネーの供給による**金融支援**を行うとともに、専門人材・ノウハウによる**人的支援**を実施。

○ **平成25年3月**より**ファンド業務を開始**。現在、**全国を対象地域とした観光活性化マザーファンドに加え、11の地域観光活性化ファンドを地銀等との連携の上組成**し※、地域の観光まちづくりにおける先導的モデルの創造に取り組んでいる。

※和歌山県、長野県、静岡県、佐賀県、福井県、千葉県、奈良県（2件）、九州、高知県、神奈川県

○ REVICは、**時限組織（ファンド組成終了は平成29年度末、業務運営終了は平成34年度末。）**

※「明日の日本を支える観光ビジョン」
視点2. 観光産業を革新し、国際競争力を高め、我が国の基幹産業に
「観光地再生・活性化ファンド」の継続的な展開
・地域経済活性化支援機構（REVIC）のファンド組成が可能な間に、民間資金の呼び水機能を有する「観光地再生・活性化ファンド」を最大限活用し、観光地（温泉街等）の再生・活性化を図り、賑わいを創出
・それぞれの「観光地再生・活性化ファンド」の活動状況を踏まえつつ、官民ファンド、関係機関等と必要な連携を行い、観光まちづくりに関する投資ノウハウ・人材支援に関する機能をREVICによるファンド組成終了後も安定的・継続的に提供できる体制を整備

今後の対応

○ **観光ビジョンの実現**のため、**我が国の地域の観光まちづくりを広範に支援**すべく、**ファンド組成・人的支援の機能**を、**REVICによるファンド組成終了後も安定的・継続的に提供**できる**体制整備を今後検討**。

○ これにより、**地元の民間資金・人材がその地方で活用**され、**投資が訪日外国人を呼び込み、その訪日外国人の増加がさらなる投資を呼ぶ「観光による地方創生の好循環」**を作り上げる。

2

首相官邸HP「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース(第４回)」より抜粋

目次

１．REVIC概要と観光活性化ファンド

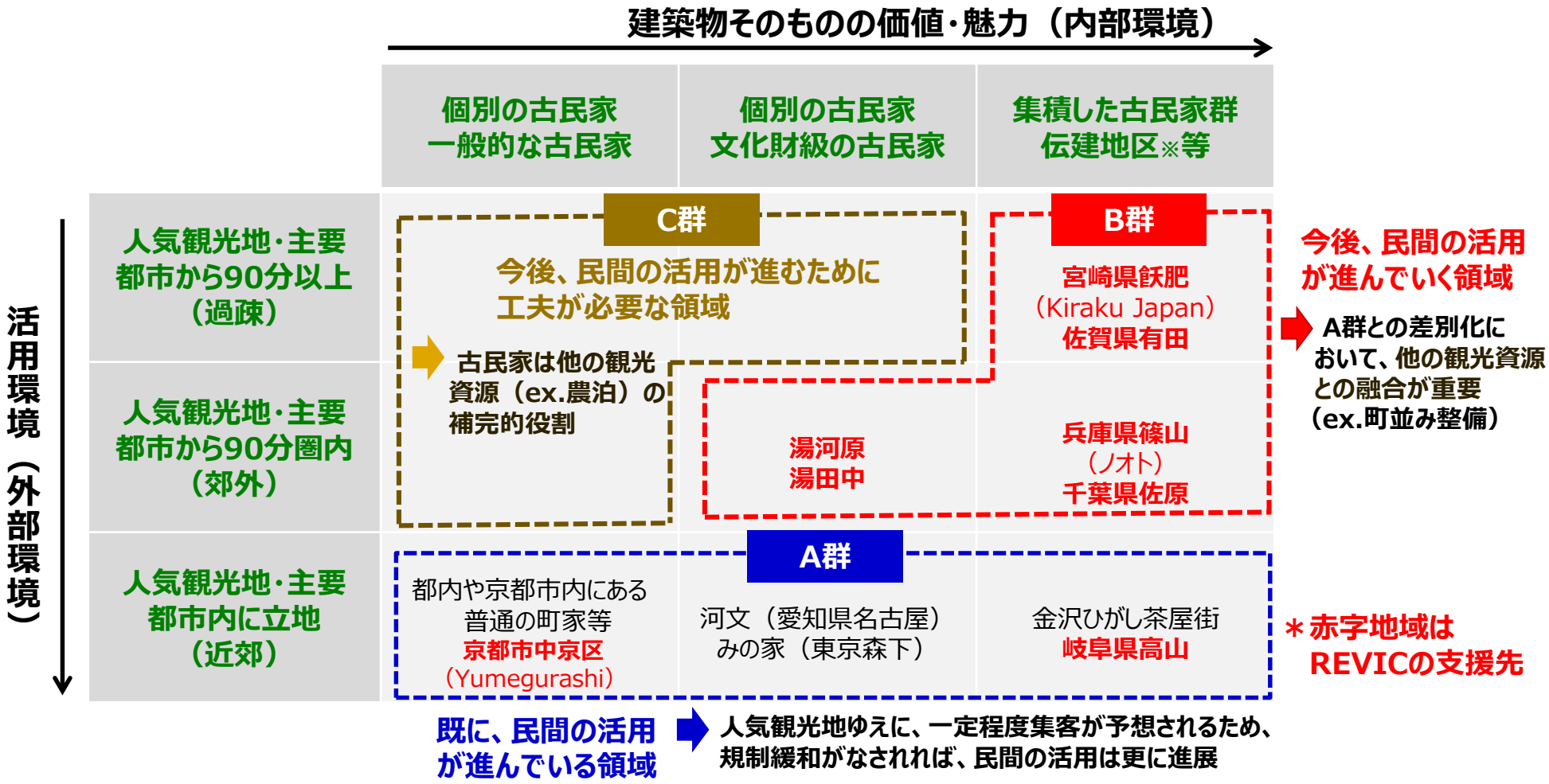
２．古民家の地域分類

３．REVICにおける資金調達の事例

４．古民家も活用したREVICの面的観光活性化の取り組み

古民家の置かれている環境による地域分類（「古民家地域分類」）

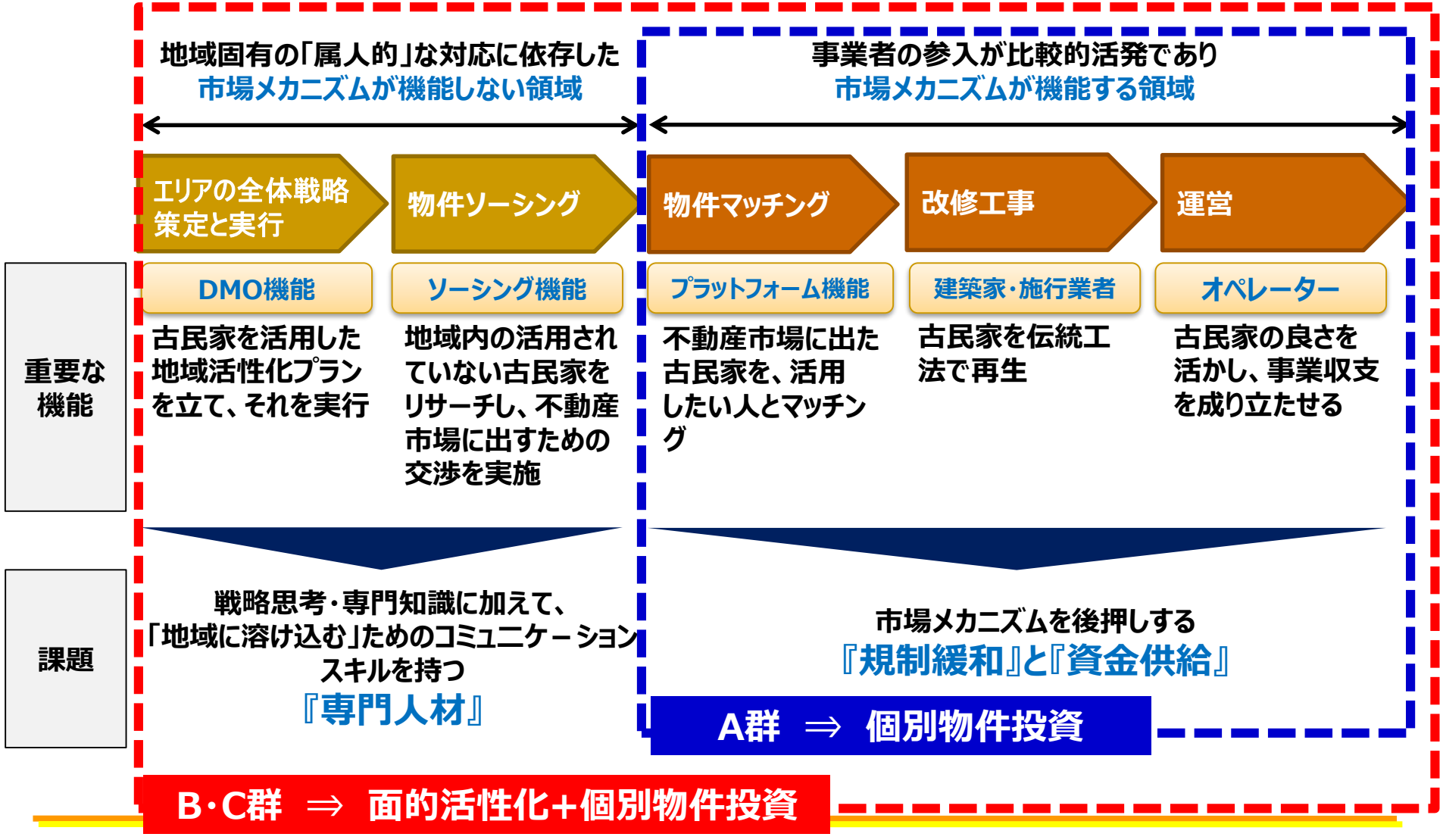
- 古民家を、「活用環境」「建築物の価値」を視点に３つの領域に分類
- A群は一定程度進捗。今後、B群とC群を展開していくための資金・人材面での政府の後押しが必要



※伝建地区 ＝ 伝統的建造物群保存地区。文化財保護法に基づき、市町村の定める集落・町並みの歴史的景観を維持・保存している地区。

古民家の活用バリューチェーンと古民家地域分類との関係

■ 古民家活用バリューチェーンにおいて、古民家地域分類のA群は市場メカニズムを後押しする支援策が、B・C群は市場メカニズムが機能しないため専門人材による支援も必要となる。



目次

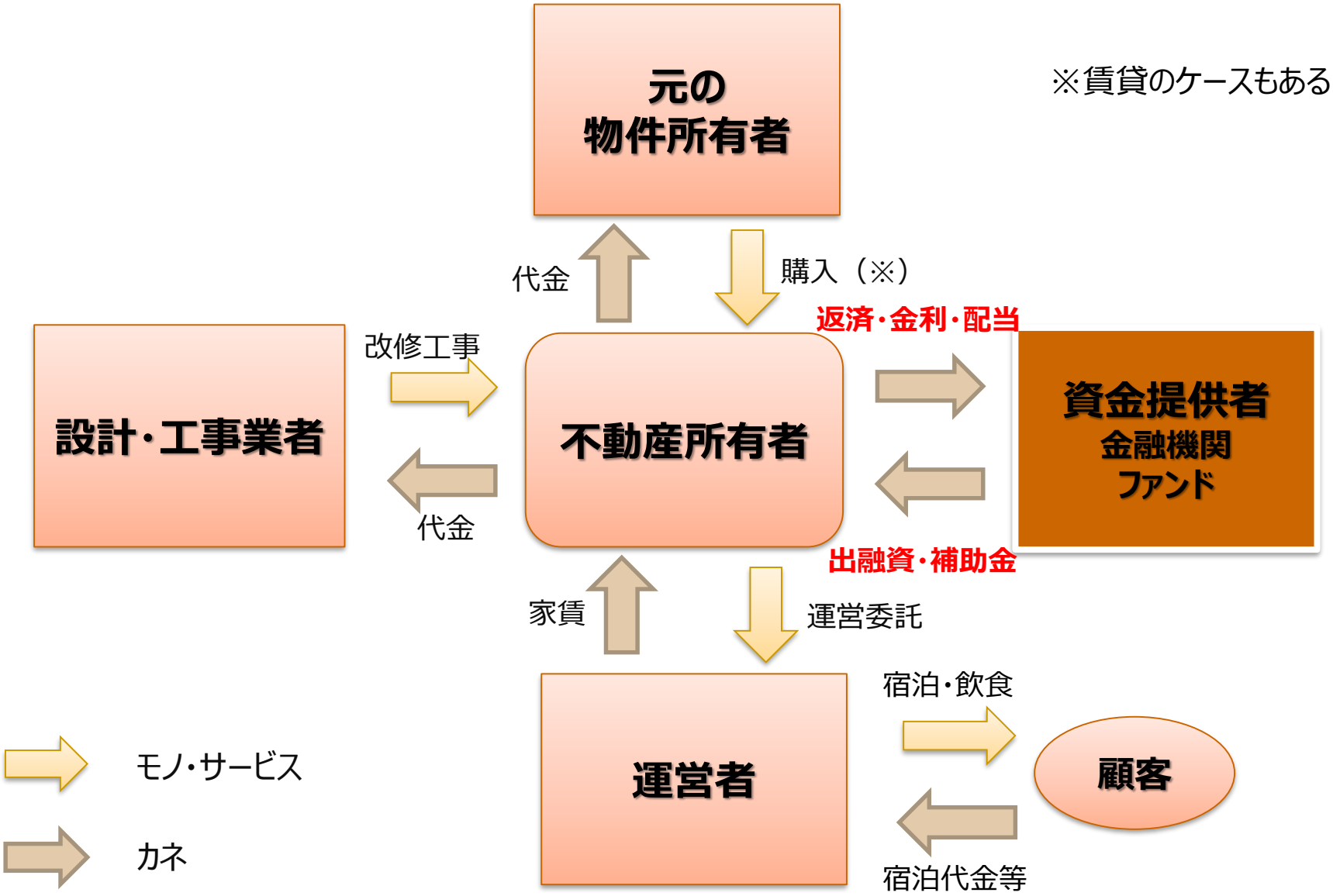
１．REVIC概要と観光活性化ファンド

２．古民家の地域分類

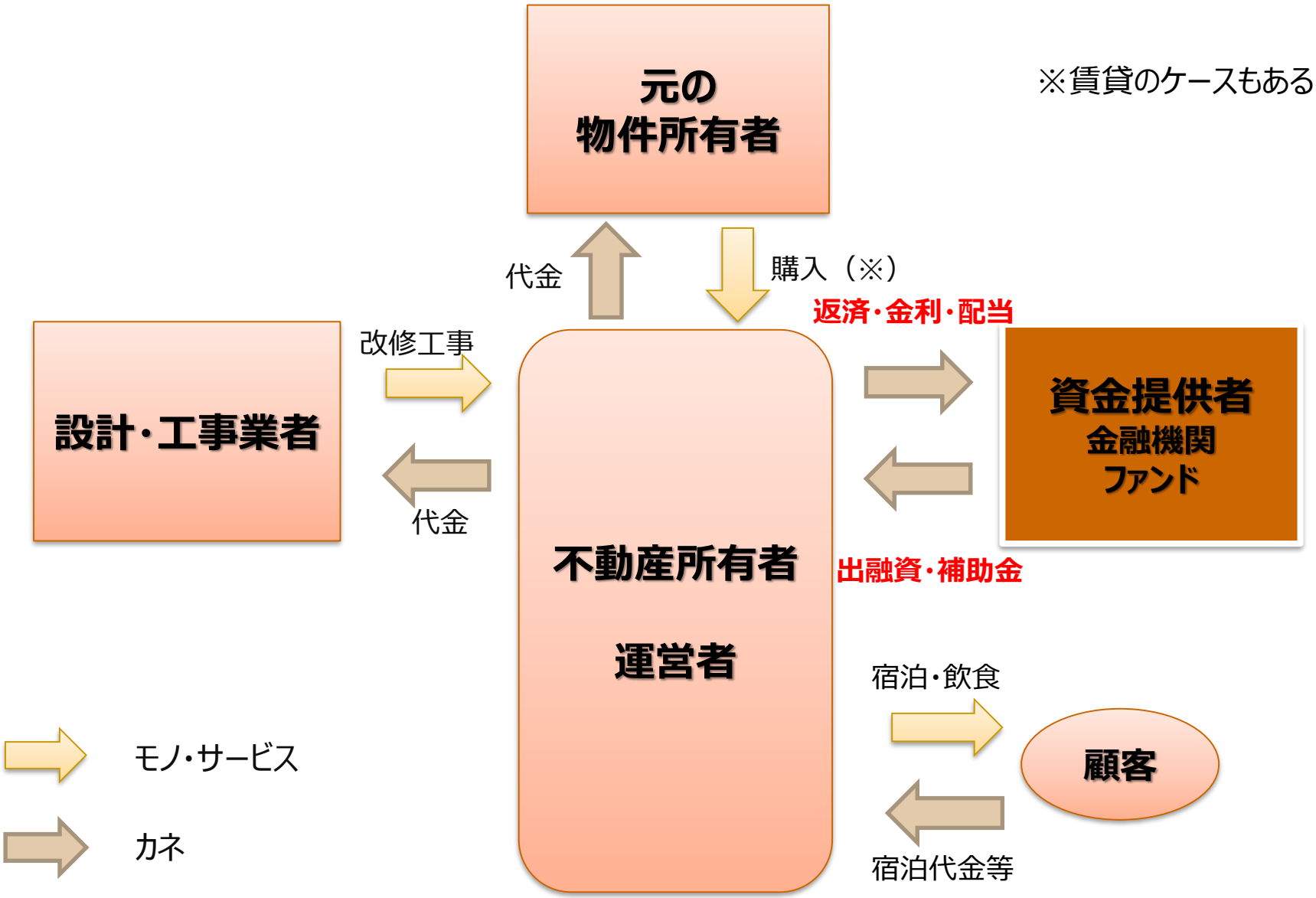
３．REVICにおける資金調達の事例

４．古民家も活用したREVICの面的観光活性化の取り組み

事業スキーム（不動産の所有と運営を分離したケース）



事業スキーム（不動産の所有と運営が一体のケース）



資金調達手段

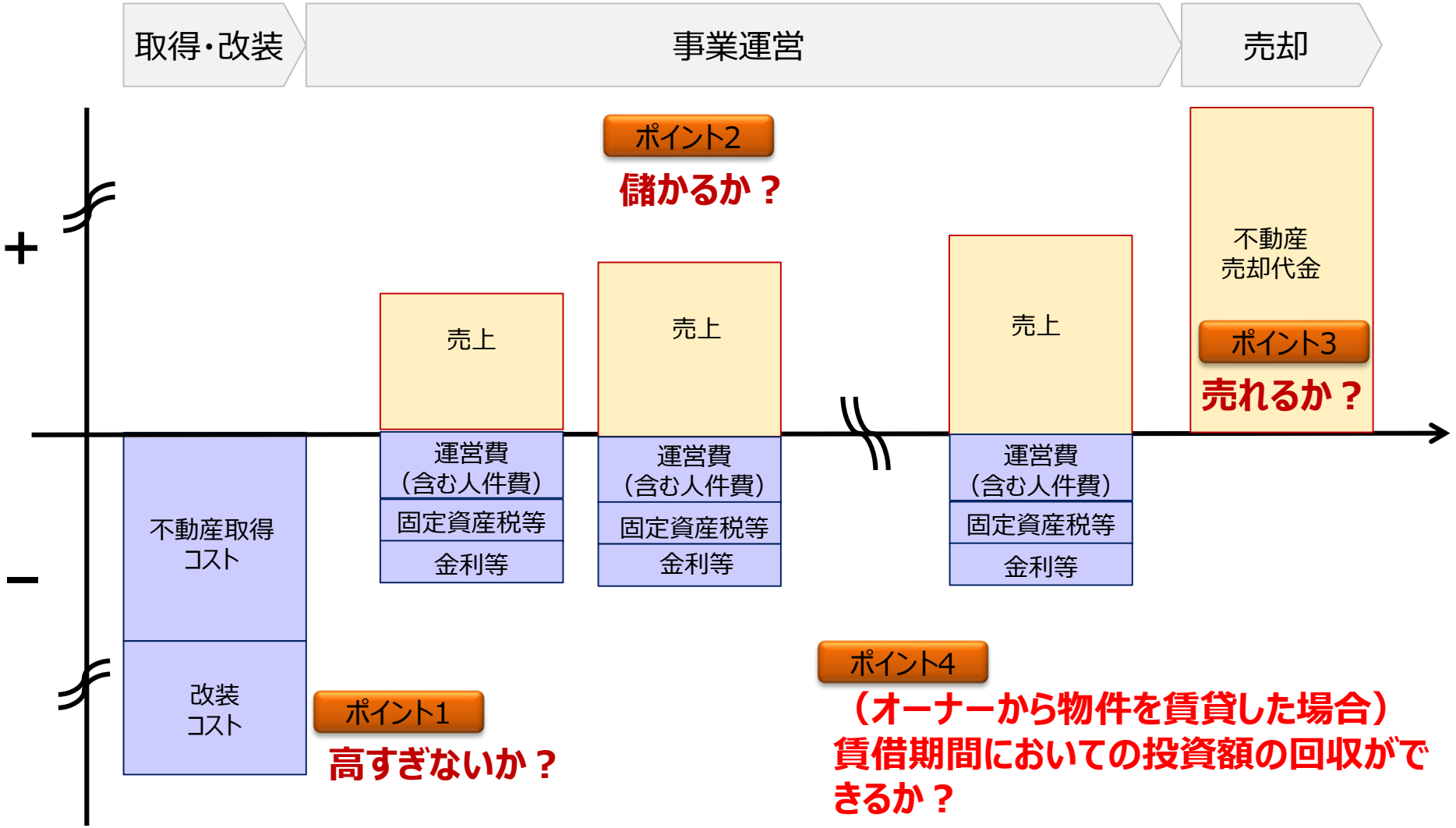
- 古民家ビジネスの資金調達は多様に行われている
- 特にいかに調達コストの安いシニアローンを引けるかがポイント

	エクイティ	メザニン	シニア	クラウドファンディング	補助金
主な形態	普通株式	優先株式 劣後ローン 社債	ローン	寄付型 購入型 投資型	NA
返済義務	無	有	有	無　or　有	無
調達コスト	高 （配当）	中 （配当or金利）	**安** （金利）	安 （手数料）	なし （汗）
リスク許容度	高	中	低	NA	NA
主な提供者	ファンド 事業者	ファンド 金融機関	金融機関	不特定多数	自治体

REVICの活動エリア

資金調達のポイント

古民家を活用した事業を行う際には、ファイナンス面では「4つのポイント」の検討が必要



支援事例【A群】：㈱Yumegurashiへの支援事例__概要

■ 「日本文化の体験とハイグレードな宿泊サービスの融合」をコンセプトに、増加する外国人観光客向けに日本の魅力を”発信”することで滞在需要に対応する

【法人概要※】

法人名	株式会社 Yumegurashi
本社所在地	滋賀県野洲市
設　立	平成27年8月
主な事業内容	宿泊施設運営
代表者	代表取締役　大門　真悟

【外観・内観イメージ】

本件概要と投資スキーム

- **本件は、京都市内の町屋をリノベーションし、平成28年2月に宿泊施設「京都茶の宿 七十七 二条邸・二条別邸」を新規開業、欧米人等の外国人観光客や国内アッパーミドル層等をターゲットに全室個室露天風呂付のハイグレードな宿泊施設として運営するものである**

- **資金調達の難しい古民家再生事業に対して、観光活性化マザーファンドと地域金融機関の協調投融資を実行した**

※概要情報は投資決定時点の資料データに拠る

支援事例【A群】：㈱Yumegurashiへの支援事例__スキーム

■ 京都市内で古民家を改装した宿泊施設を運営する㈱Yumegurashiに対し、古民家の改装資金を地域金融機関と協調投融資

- ➢ 不動産は物件オーナーから賃貸借であり、担保価値のない建物改装費の調達となるため、既存金融機関からの融資だけでの調達は難しく、<u>ファンドからのリスクマネーの供給により協調投融資が実現</u>

京都市二条城付近にある未活用の古民家

賃貸借

㈱Yumegurashi

- 不動産関連費
- 建物改装費
- 運転資金
- シニアローン
- 社債
- 自己資金

融資

地域金融機関

京都中央信金、滋賀銀行

社債投資

観光活性化マザーファンド

※概要情報は投資決定時点の資料データに拠る

支援事例【B群】：株式会社NOTEリノベーション&デザインへの支援__概要

【法人概要】

法人名	株式会社 NOTEリノベーション&デザイン
本社所在地	兵庫県篠山市
設　立	平成27年2月
主な事業内容	文化財、古民家再生事業
代表者	代表取締役　藤原　岳史
再生実績	母体の一般社団法人ノオトは、設立3年余りで約50棟の古民家を再生した実績を有する

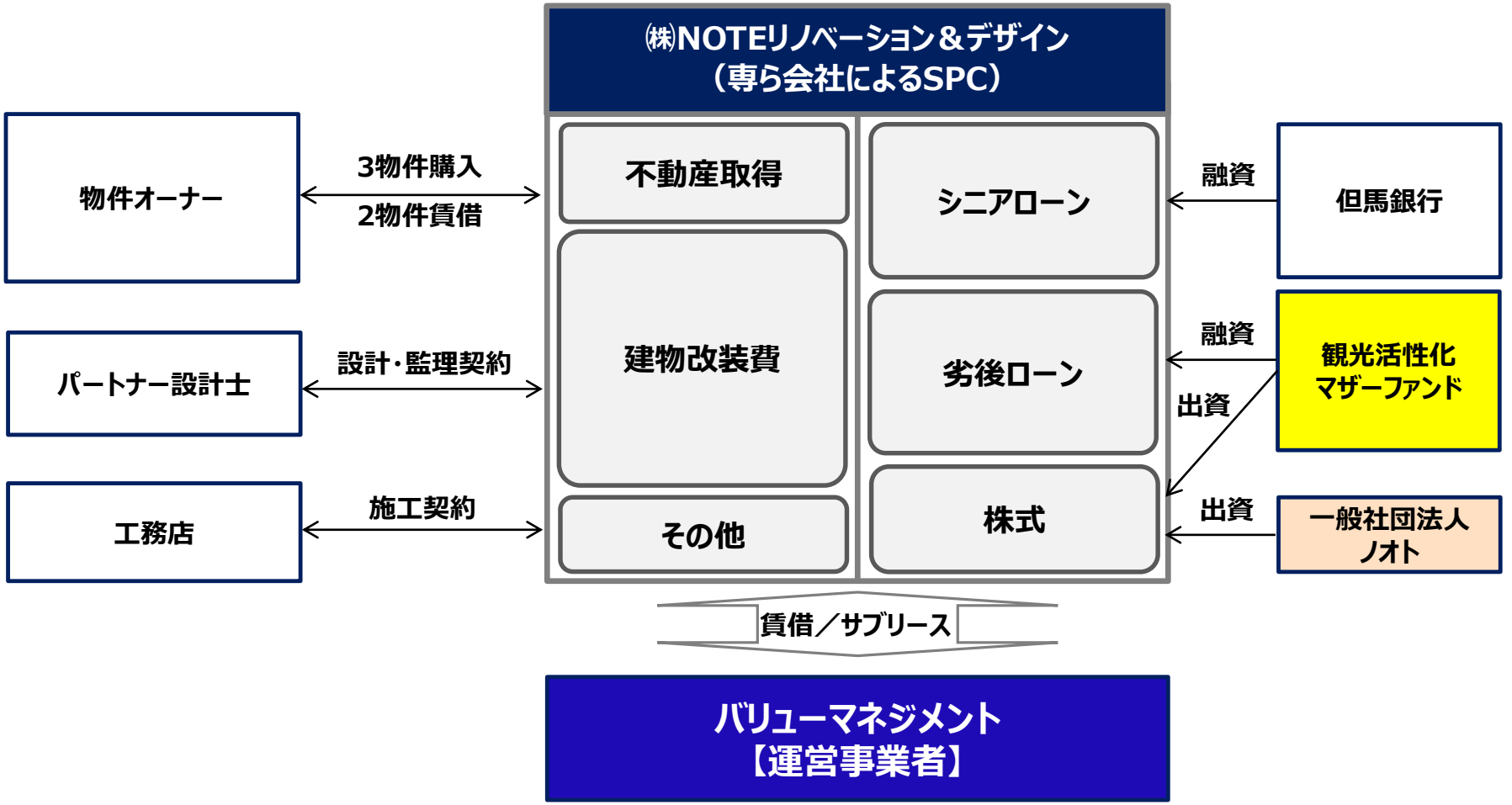
本件概要と投資スキーム

- **兵庫県篠山市の元副市長である金野代表理事が古民家等の維持管理・運営等を目的に立ち上げた（社）ノオトにより、平成27年2月に設立された事業者**
- **空き家となっている兵庫県篠山市内の5つの古民家を取得、宿泊施設・レストランとして改装の上、オペレーターに賃貸。**
- **観光活性化マザーファンドより出資（普通株式）及び期限一括返済の融資を実施。**

【再生した古民家事例】

支援事例【B群】：株式会社NOTEリノベーション&デザインへの支援＿スキーム

■ 一般社団法人ノオト、ファンド、地域金融機関の協調投融資により不動産を所有・賃借するSPCを設立し、SPCから事業者に賃借またはサブリースを行い、賃料収入で投資資金を改修するスキーム
  - ➢ 不動産の調達は、オーナーの意向により賃借と購入の両パターンあり



支援事例【B群】：㈱WAKUWAKU地域不動産マネジメントへの支援_概要

- 長野県山ノ内町のDMO会社として、観光資源の磨き上げ→発信→アクセス→滞在環境の整備まで一気通貫した観光価値向上に取り組んでいる

【法人概要※】

法人名	㈱WAKUWAKU地域不動産マネジメント
本社所在地	長野県下高井郡山ノ内町
設　立	平成27年8月
資本金	10百万円
主な事業内容	不動産の所有、賃借、サブリース
代表者	芦原　誠

本件概要と投資スキーム

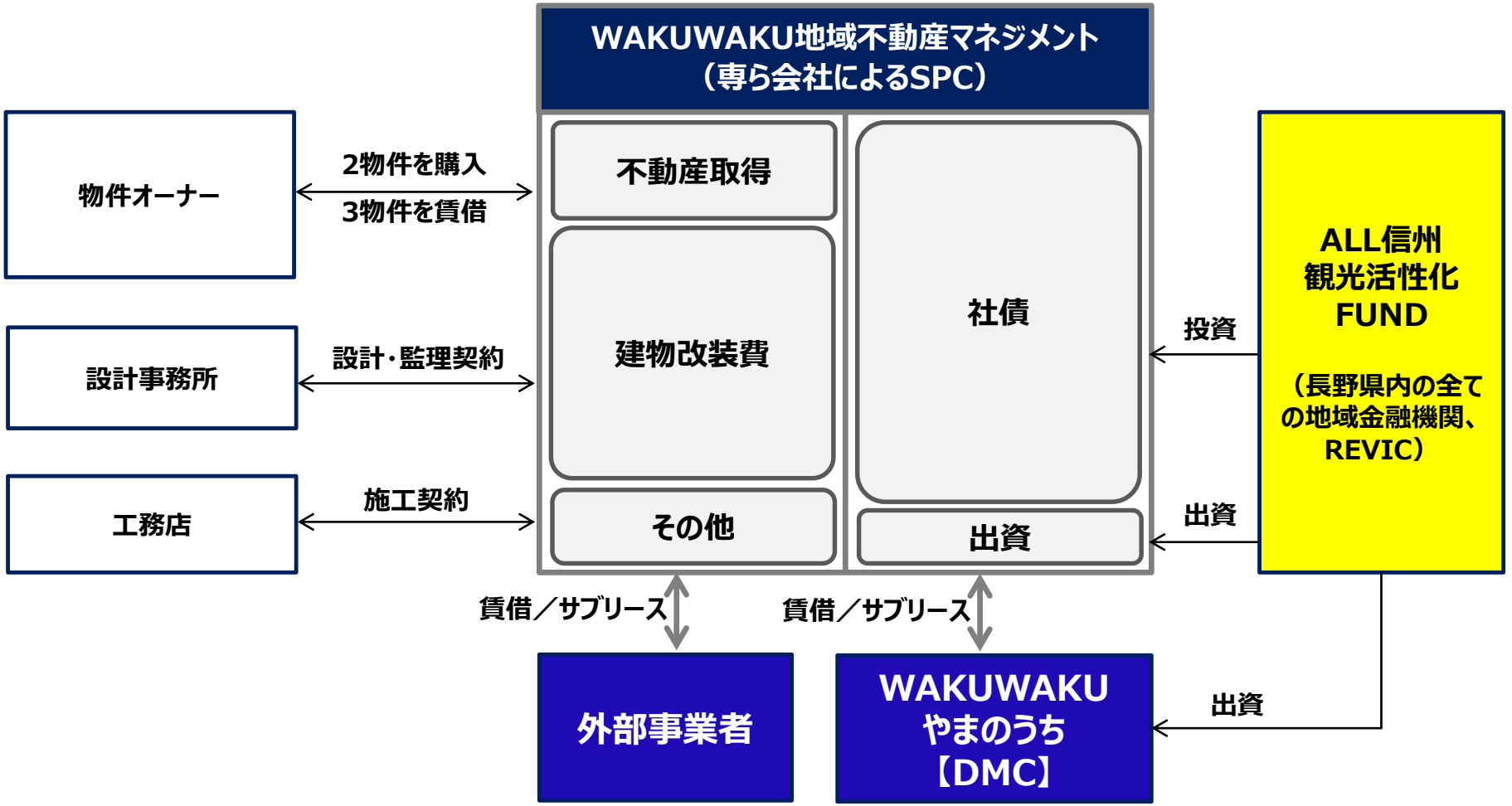
- 長野県山ノ内町湯田中温泉の温泉街を再生するために、遊休不動産を所有・改装し、事業者に賃借する専ら会社形式のSPCをALL信州観光活性化ファンドにより設立
- 本SPCが物件オーナーから不動産を取得または賃借し、事業者の意向に沿ったかたちで不動産をリノベーション
- リノベーションした不動産を事業者に賃借し、賃借料で投資資金を改修

【再生した遊休不動産】

※概要情報は投資決定時点の資料データに拠る

支援事例【B群】：㈱WAKUWAKU地域不動産マネジメントへの支援_スキーム

■ 商店街の空き店舗等遊休不動産を所有・賃借して改修後賃貸するSPCを設立し、事業者からの賃料収入で投資資金を回収するスキーム
- ➢ 不動産の調達は、オーナーの意向により賃借と購入の両パターンあり
- ➢ 賃借先（事業者）は、ファンドが出資するDMOまたは外部の事業者



支援事例【B群】 Kiraku Japanへの支援事例（飫肥）概要

【法人概要】

法人名	Kiraku Japan合同会社
本社所在地	東京都港区
設 立	平成27年6月
主な事業内容	宿泊事業運営、各種コンサルティング業務
職務執行者	サンドバーグ 弘

本件概要と投資スキーム

- IT・金融・ホテル投資がバックグランドのメンバーが、宿泊事業者向けシステムコンサルティング、街並み再生、古民家活用を行うことを目的に平成27年6月に設立
- 宮崎県日南市飫肥にて街並み再生事業及び古民家を活用した宿泊事業（開発中）を展開
- 開発中の2棟の古民家宿泊施設の運営は、一部地元の城下町保存会に委託
- 観光活性化マザーファンドで期限一括償還・無担保の社債を引き受け

【物件概要】

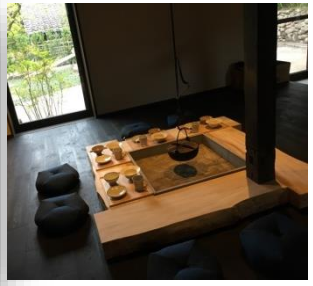
立地	宮崎県日南市飫肥
アクセス	宮崎空港から車で50分程度
概要	**延床面積** ：200㎡（2物件合計） **構造・種類** ：木造茅葺平屋建 **形態** ：賃貸借契約（5年/20年） **既存用途** ：空き家（勝目邸は行政所有） **活用経緯** ：本事業者が日南市における「まちなみ再生コーディネーター」に着任し、その際に利活用方法や土地・建物の所有者整備等を提言し本事業者の利活用に至ったもの。

※概要情報は投資決定時点の資料データに拠る

支援事例【B群】Kiraku　Japanへの支援事例

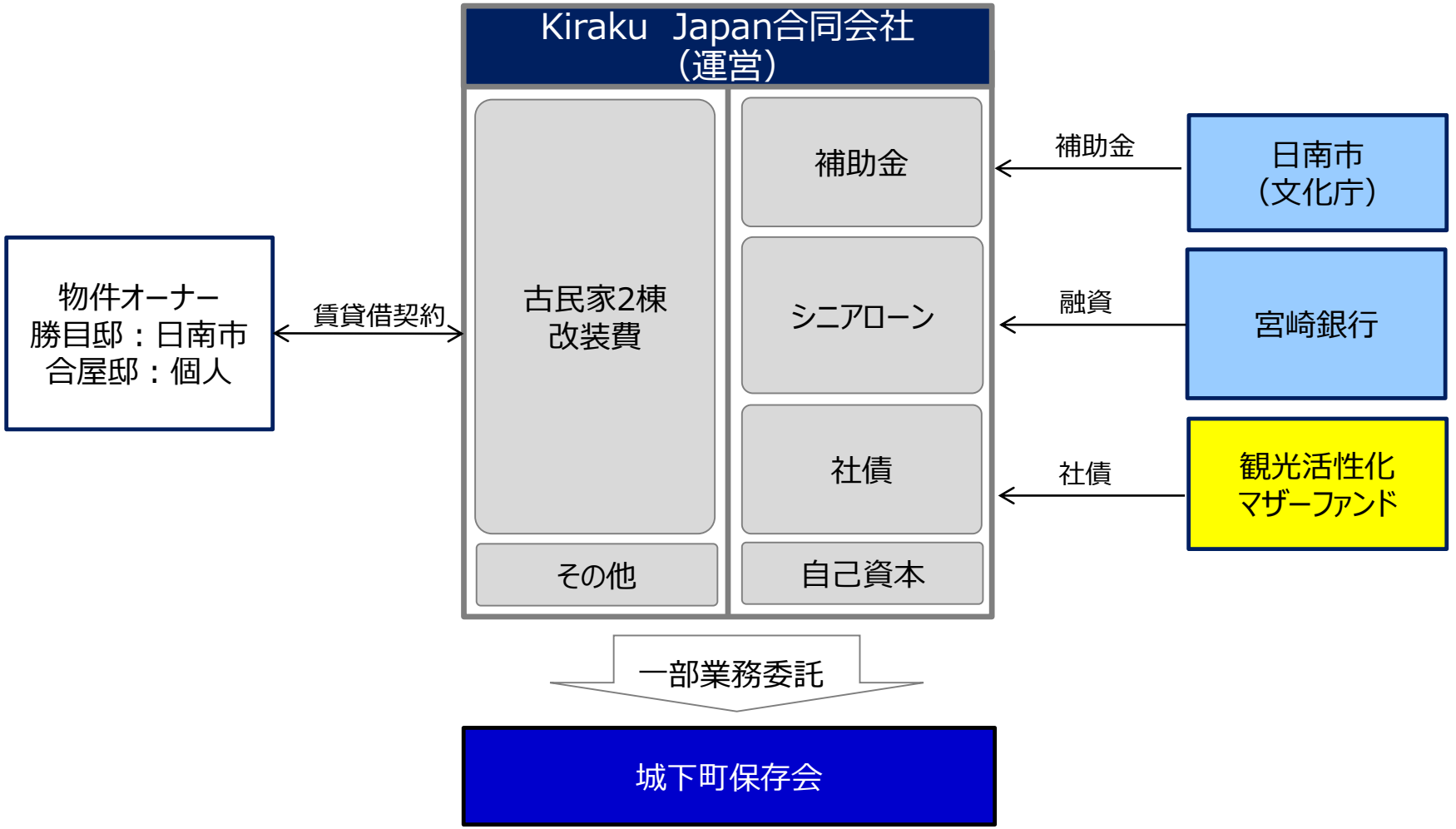
【リノベーション前】

【リノベーション後】



支援事例【B群】Kiraku Japanへの支援事例 スキーム

■ 観光活性化マザーファンドおよび地域金融機関の宮崎銀行、日南市の3者による協調支援により、Kiraku Japanが飫肥地区に開業する2棟の古民家宿泊施設の投資資金を提供



目次

１．REVIC概要と観光活性化ファンド

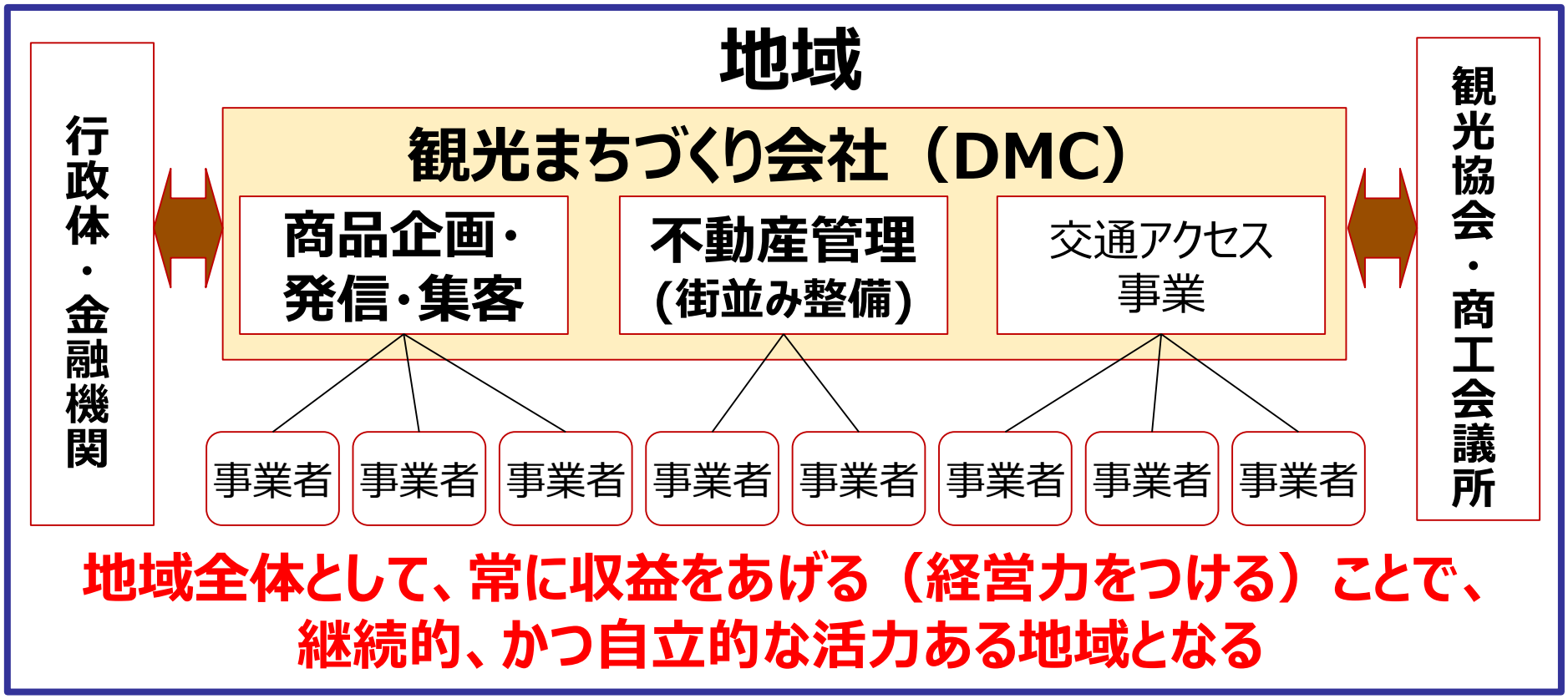
２．古民家の地域分類

３．REVICにおける資金調達の事例

４．古民家も活用したREVICの面的観光活性化の取り組み

REVICの「観光による地域活性化コンセプト」（DMCの役割）

地域が一つの「経営体」となる。



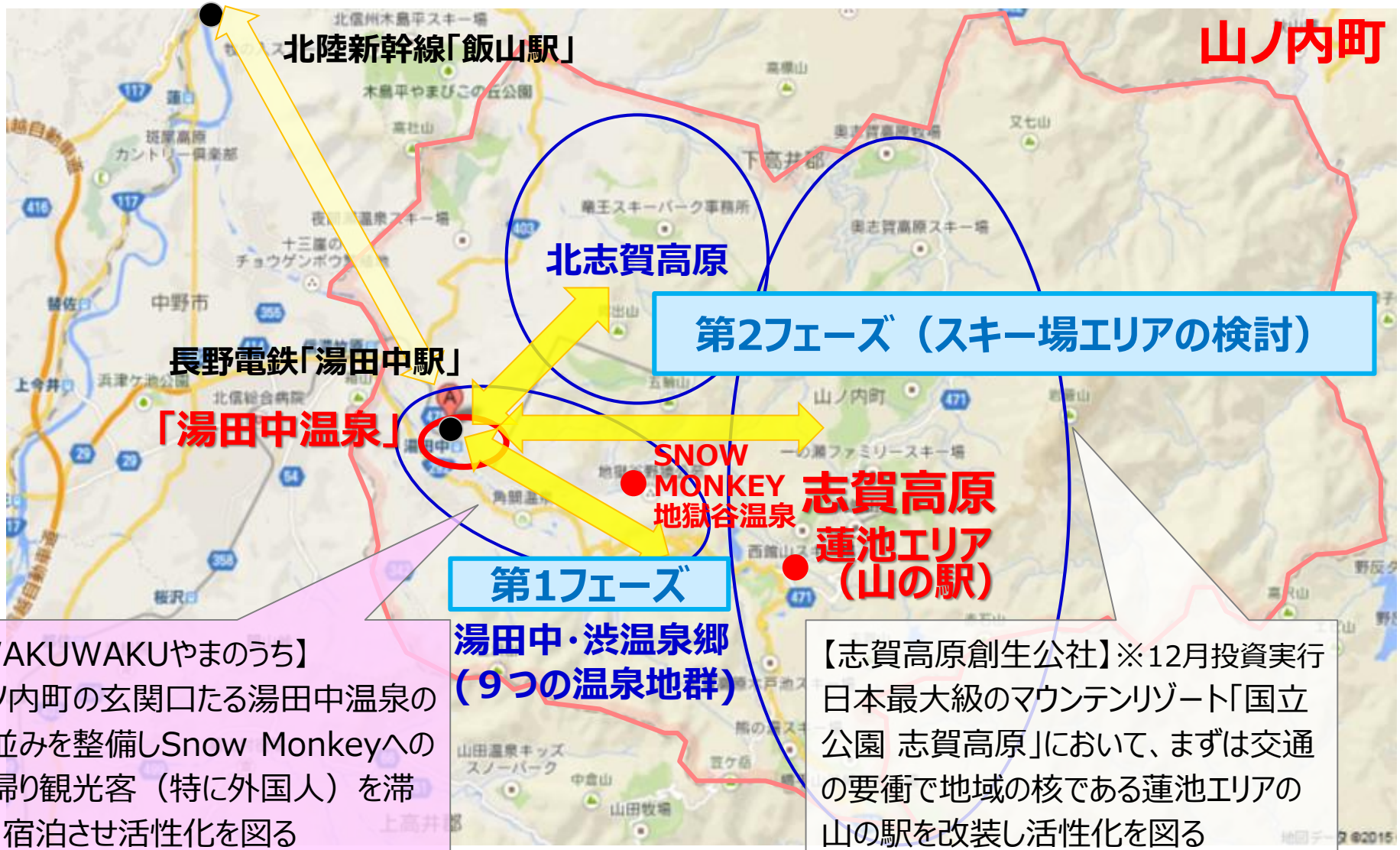
地域全体として、常に収益をあげる（経営力をつける）ことで、継続的、かつ自立的な活力ある地域となる

DMCが戦略遂行の司令塔となり、
地域として、収益を上げるための役割分担を明確化する。

古民家を活用した面的観光活性化取組事例

【ケース１】
長野県山ノ内町

山ノ内町全体構成と支援地域



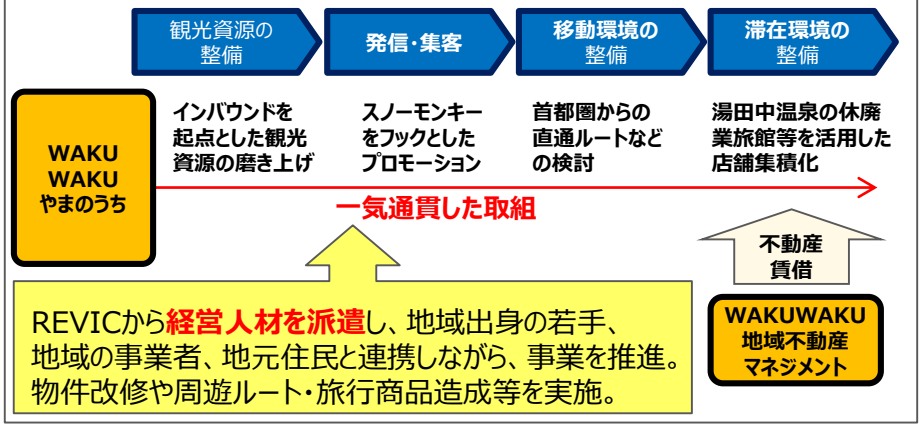
WAKUWAKUやまのうち：街並み整備

■ 長野県山ノ内町のDMCに投融資を実行し、観光資源の磨き上げ⇒発信⇒アクセス⇒滞在環境の整備まで、一気通貫した観光価値向上に取り組んでいる。

【法人概要】

法人名	株式会社WAKUWAKUやまのうち
本社所在地	長野県下高井郡山ノ内町
設　立	2015年8月
資本金	10百万円
主な事業内容	プロモーション事業、イベント事業、宿泊事業
役　員	代表者　岡　嘉紀
職員数	10名（アルバイト等を含む）
特色	地元出身の若者が中心となったDMO会社

一気通貫した観光価値向上の取組み

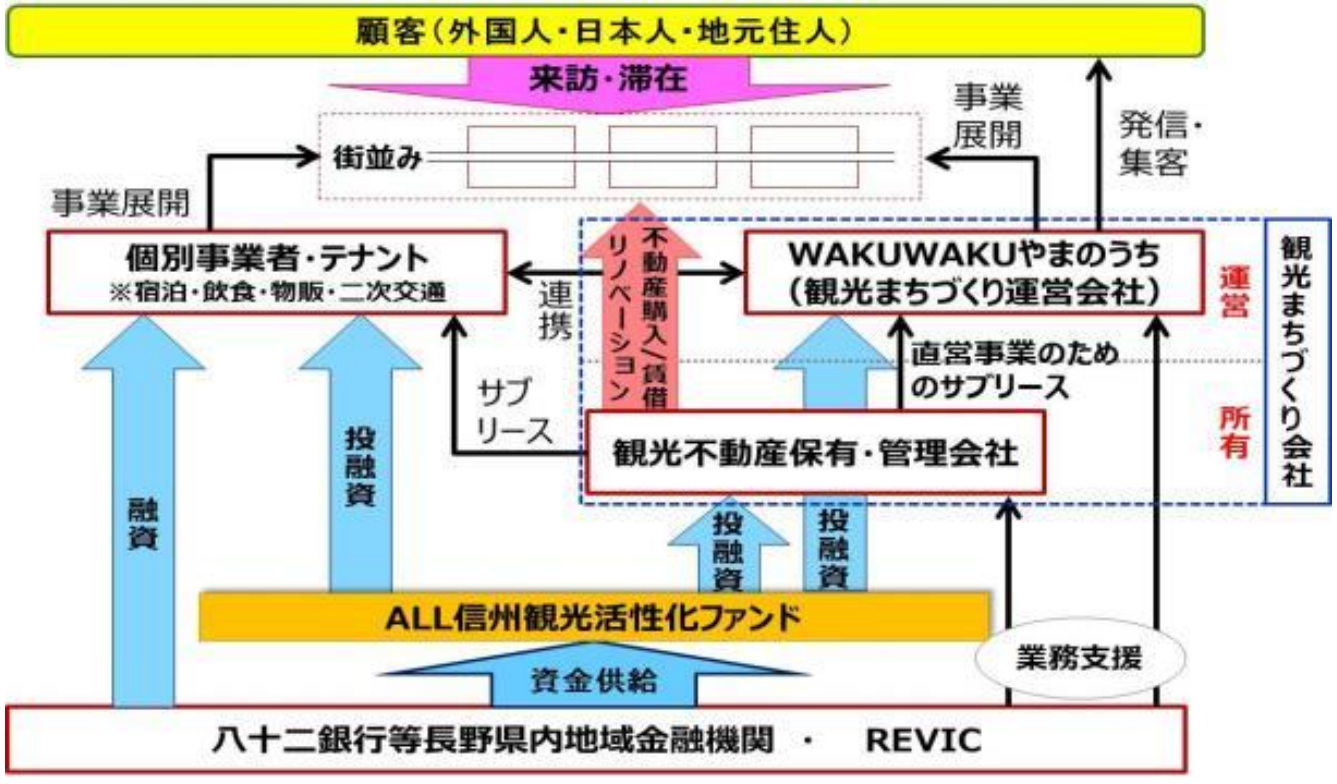


【具体的事業（実績）】

参考）湯田中エリアにおける観光まちづくりのスキーム

■ 長野県山ノ内町のDMCとして、「WAKUWAKUやまのうち」が、発信・集客および直営事業を担うとともに、観光不動産保有・管理会社（SPC）が不動産の購入・賃借およびリノベーションを担っている。

所有と運営を分離した観光まちづくりスキーム



廃業となった旅館・店舗等の不動産投資　（購入・賃借、リノベーション）が多額になることから、事業が失敗したリスクを加味して、所有と運営(DMC)を分離した観光まちづくりスキームとしている。

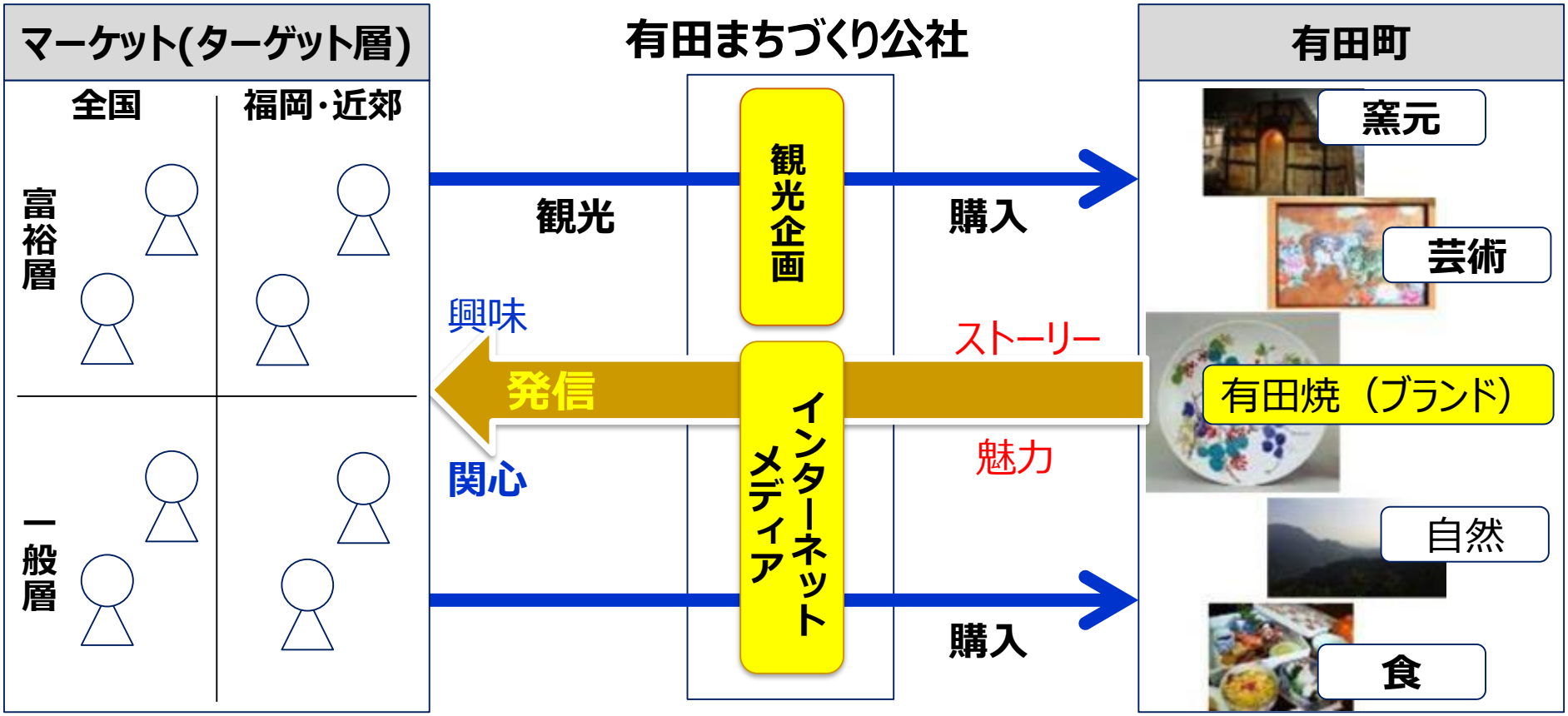
参考）湯田中温泉「かえで通り」のゾーニングとリノベーション物件

古民家を活用した面的観光活性化取組事例

【ケース２】
佐賀県有田町

有田町の観光を軸とした経済活性化コンセプト：Shopping Tourism

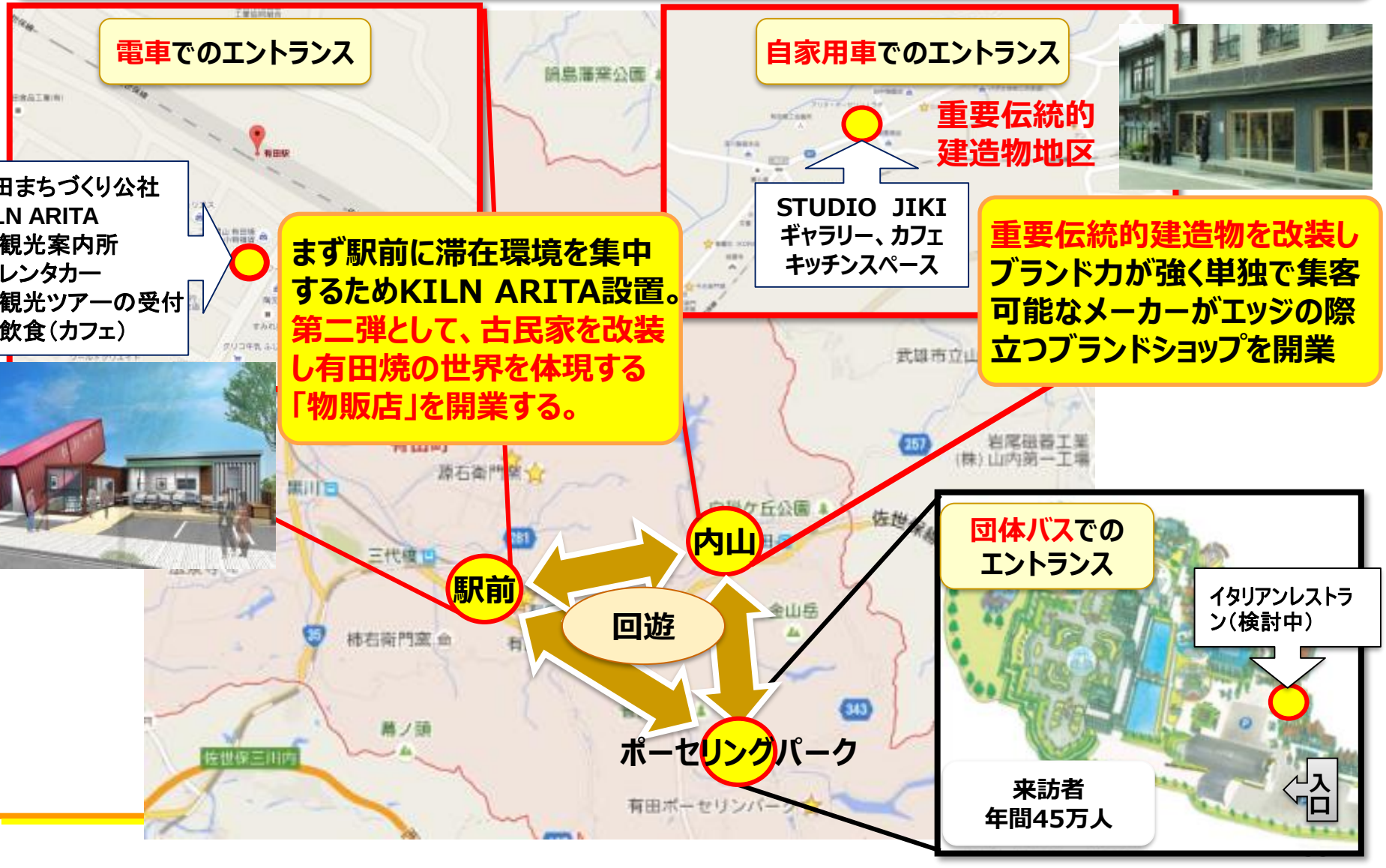
Shopping Tourism



ブランド力の強い「有田焼」を軸に、町内の「食」・「芸術」・「窯元」・「自然」といったコンテンツを、インターネットメディアを通じてストーリー性を持たせてターゲット層に発信、興味・関心を醸成して観光企画で町に誘導し、有田焼の購入等の観光消費額の増大を図る

有田町の観光周遊戦略：エントランス戦略

有田の各交通機関でのエントランスとなっているエリアで店舗を構え、観光ツアーの発信や受付を行い、有田町内の回遊を促進するとともに、物販と軽食のサブリースを併設させることにより収益化をさせる。



古民家を活用した物販店舗「bowl」について

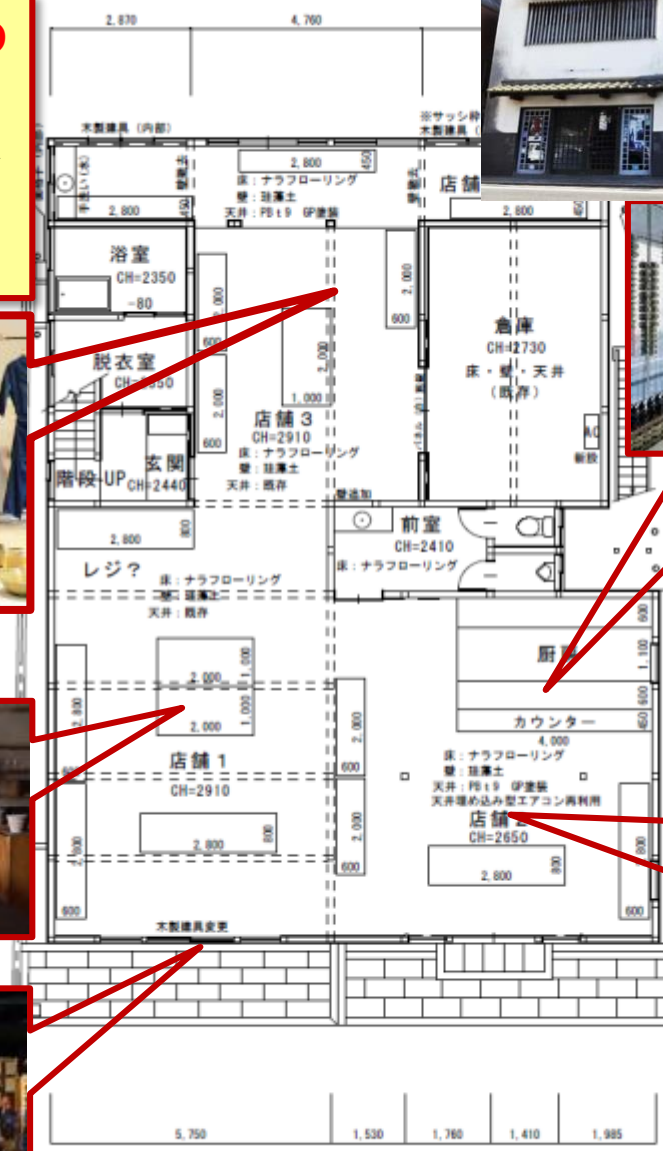
▶外観

店舗コンセプト：「有田焼だけではない、有田焼の伝統・生活文化を体感して頂き販売するお店」

洗練された衣食住にまつわるクラフト・食品・アート品・有田焼等の商品ラインナップを全国から収集。有田焼含めてプライベートブランドPB商品を開発

店舗のレイアウトイメージは右の通り。

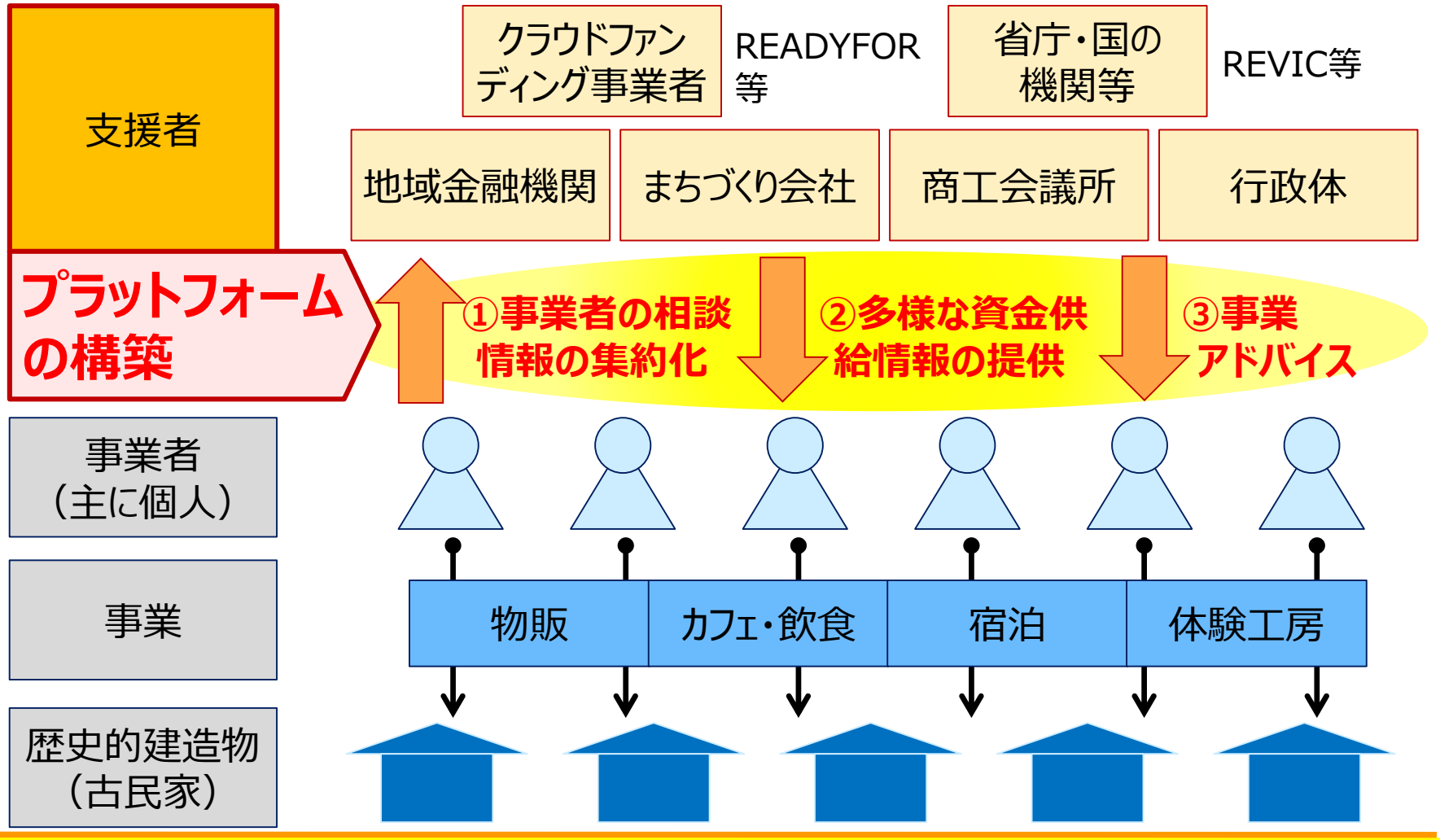
- 入り口右側はイベントスペース
- 左側は店舗
- 右の奥は商品のバックヤード、
- 公社事務所スペースについては、2階とする。



▼内装イメージ

古民家を活用した支援者プラットフォーム構築のための連携協定締結（10月12日）

歴史的建造物を活用して事業を行いたい事業者（主に個人）に対して、地域金融機関等の公的支援者が連携してプラットフォームを構築し、情報集約、資金供給の多様化、事業アドバイス、を行い、歴史的資源を活用した地域経済の活性化を促進する。



内山地区の伝統的建造物を改装した有田焼人気ブランドショップ

- 重要伝統的建造物群保存地区である有田町内山地区において、伝統的建造物を改装し、モダン有田焼として人気のブランド「アリタポーセリンラボ」旗艦店として、有田焼物販・飲食事業を行う。
- 観光客増等による地域活性化の役割を担うことで、地域に貢献

【法人概要】

法人名	㈱STUDIO JIKI(アリタポーセリンラボ子会社)
本社所在地	佐賀県有田町
事業概要	有田焼物販および飲食業
職員数	約7名（パート・バイト含む）
特色	創業1804年、現代のライフスタイルに合わせてラグジュアリーモダンな有田焼である「アリタポーセリンラボ」の世界観を体感頂く空間としてオープン

【店舗外観及び店内】

本件概要と投資スキーム

- **ラグジュアリーモダン有田焼として人気のブランド旗艦店として、有田焼の物販・飲食事業を行うための成長投資を実施。**
- **伝統的建造物を改装、当地区の集客拠点とし、観光による地域活性化の役割を担い地域に貢献。**
- **新設子会社として、事業者からは有田焼の現物出資実施。ファンドからは普通株式、優先株式、社債の投融資を実行。**

【重要伝統的建造物群保存地区：有田内山地区】

157軒の**伝統的建造物群**

Disclaimer

- **本資料は、株式会社地域経済活性化支援機構（以下「REVIC」という。）及びその子会社の活動に関する情報提供のみを目的として作成したものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではございません。**

- **本資料で提供している情報につきまして、その正確性に万全を期して作成しておりますが、完全性を保証するものではございません。また、過去の情報は実績であり、将来の成果を予想するものではございません。本資料に基づくいかなる判断につきましてもREVICはその結果の責任を負いかねます。**

- **本資料の一切の権利はREVICに属しており、本資料の全体又は一部の如何にかかわらずいかなる形式においてもREVICに無断で複製又は転送等は禁じられております。**