古民家利活用のための資金調達

2017年11月22日

北陸銀行 地域創生部
石﨑　陽之

目次

- 北陸銀行概要と地方創生への取り組み
- 古民家利活用の事業モデルの分類と資金調達手段
- 古民家を活用した官民連携での面的な観光活性化

北陸銀行の概要

【会社概要（平成29年3月末現在）】

商号	株式会社北陸銀行
設立年月日	昭和18年7月31日 （創業明治10年）
本店所在地	富山市堤町通り1丁目2番26号
従業員数	2,770名
総資産	7兆3,293億円
預金（譲渡性預金を含む）	6兆2,433億円
貸出金	4兆4,676億円
発行株式数 普通株式	1,047,542千株
自己資本比率	8.74%

北陸銀行

店舗数等
（国内）187（本支店145、出張所42）
（海外）　6（駐在員事務所6）

北海道銀行

店舗数等
（国内）142（本支店136、出張所6）
（海外）　3（駐在員事務所3）

平成29年9月末現在

当行の地方創生の取組み

しごと

地方銀行未来応援団設立

地域の伝統工芸の活性化を目指すコンソーシアム「地方銀行未来応援団」を設立。購入型クラウドファンディングを活用し、デザイン性と機能性に優れた伝統工芸品の開発や販路拡大を支援いたします。

創業サポートによる地域産業・雇用創出

起業を思い立った時から実際の事業をスタートするまでのさまざまな課題に対し、親身にサポートいたします。
日本政策金融公庫と共催でセミナーの開催、北陸3県の創業者向け協調支援ユニット「ほくりく創業支援ハーモニー」を提供しております。

ひと

都市圏から地域への人材還流支援

地方公共団体等と協力し、都市圏のＵＩＪターン希望者・大手企業のシニア人材と地域企業の人材ニーズをマッチングさせる独自のプラットフォームを構築し、支援体制の充実を図っております。

まち

クラウドファンディング活用による地域おこし

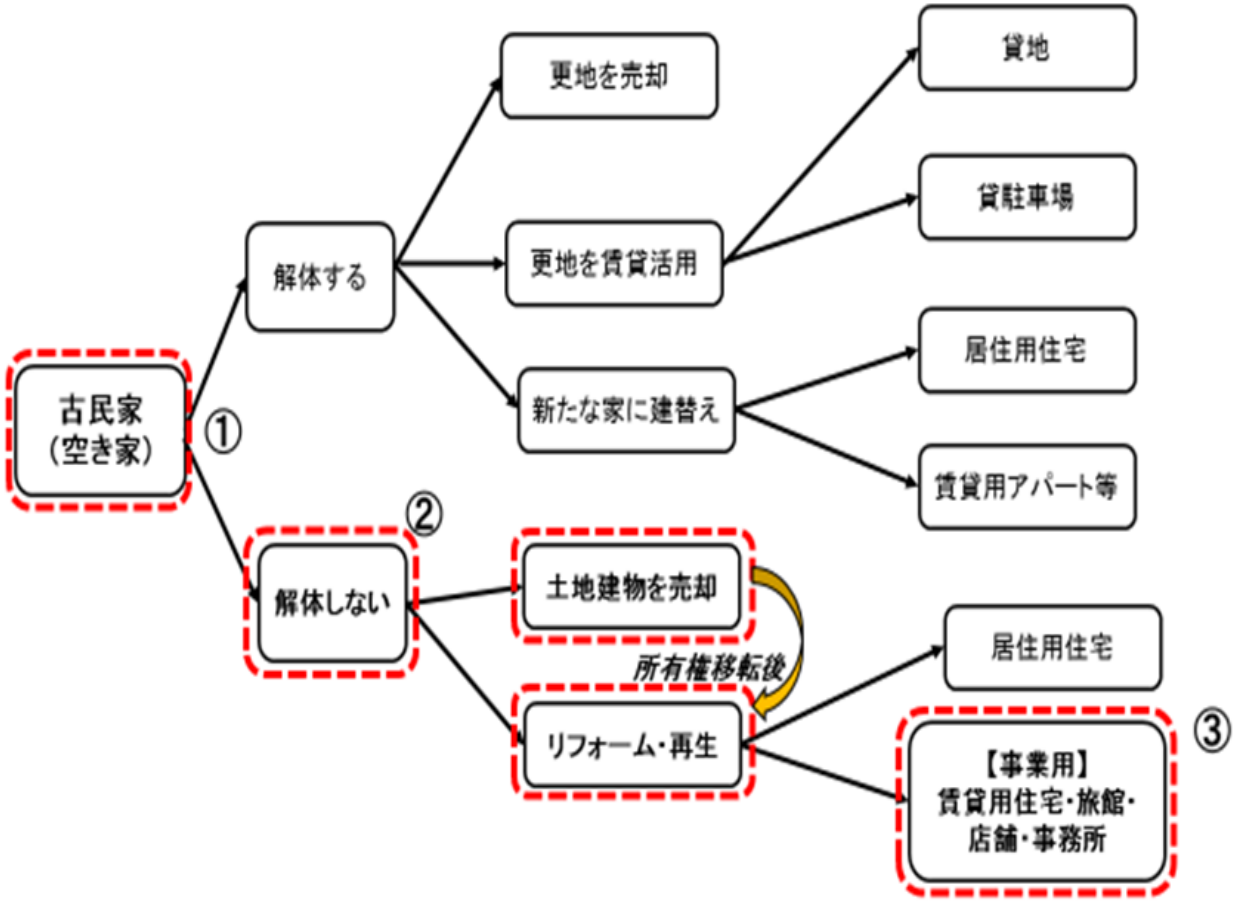
READYFOR株式会社と業務提携し、映画「デンサン」制作のサポートを通して、地域おこしへの支援を行いました。
クラウドファンディングを通して、事業支援のほか、地域の方々の事業への共感を呼び込み、地域一体となった支援活動に注力しております。

目次

- 北陸銀行概要と地方創生への取り組み
- 古民家利活用の事業モデルの分類と資金調達手段
- 古民家を活用した官民連携での面的な観光活性化

空き家活用の流れ～古民家事業開始まで～

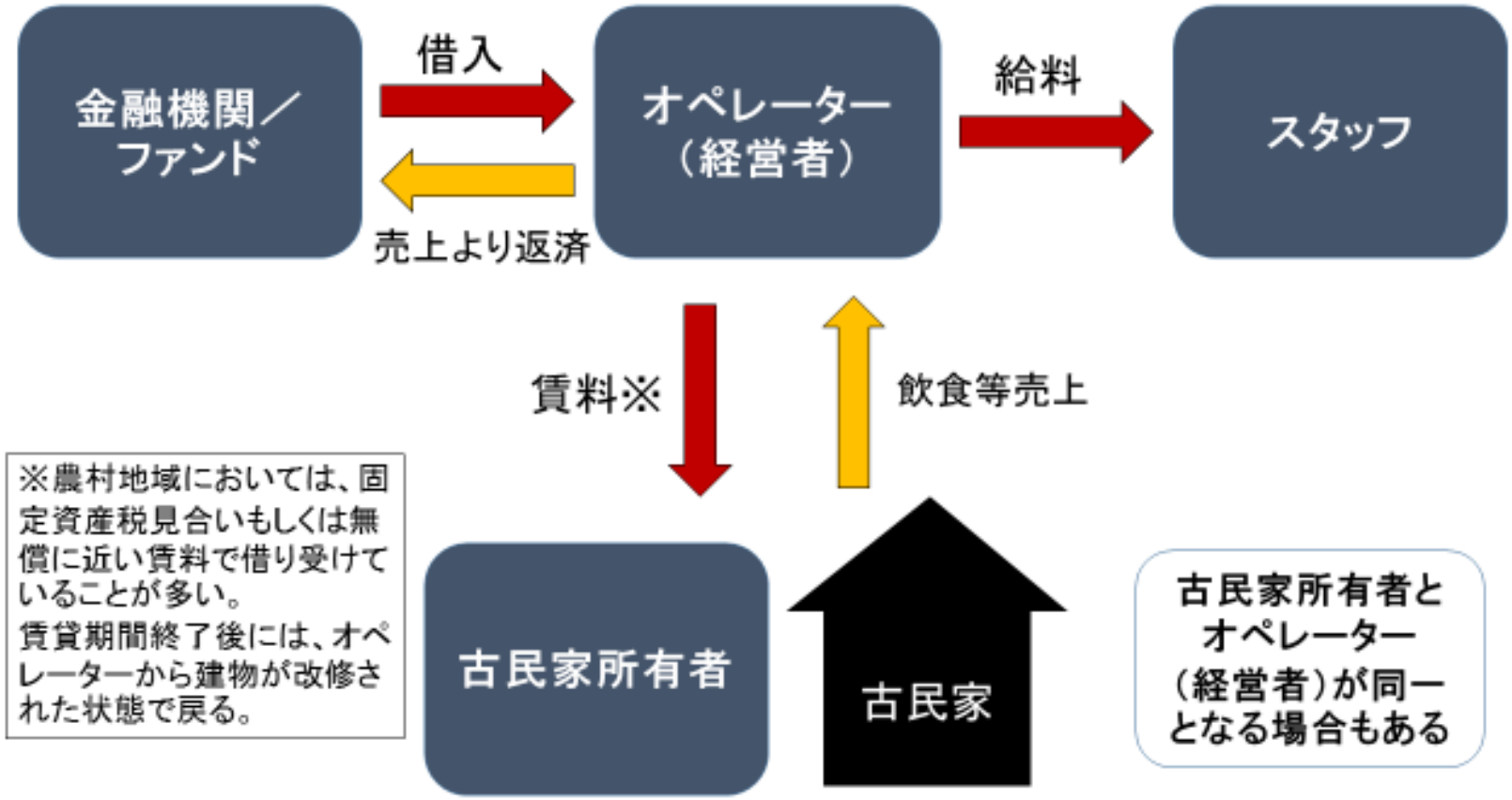
【空き家活用の流れ】



【古民家再生の流れ】

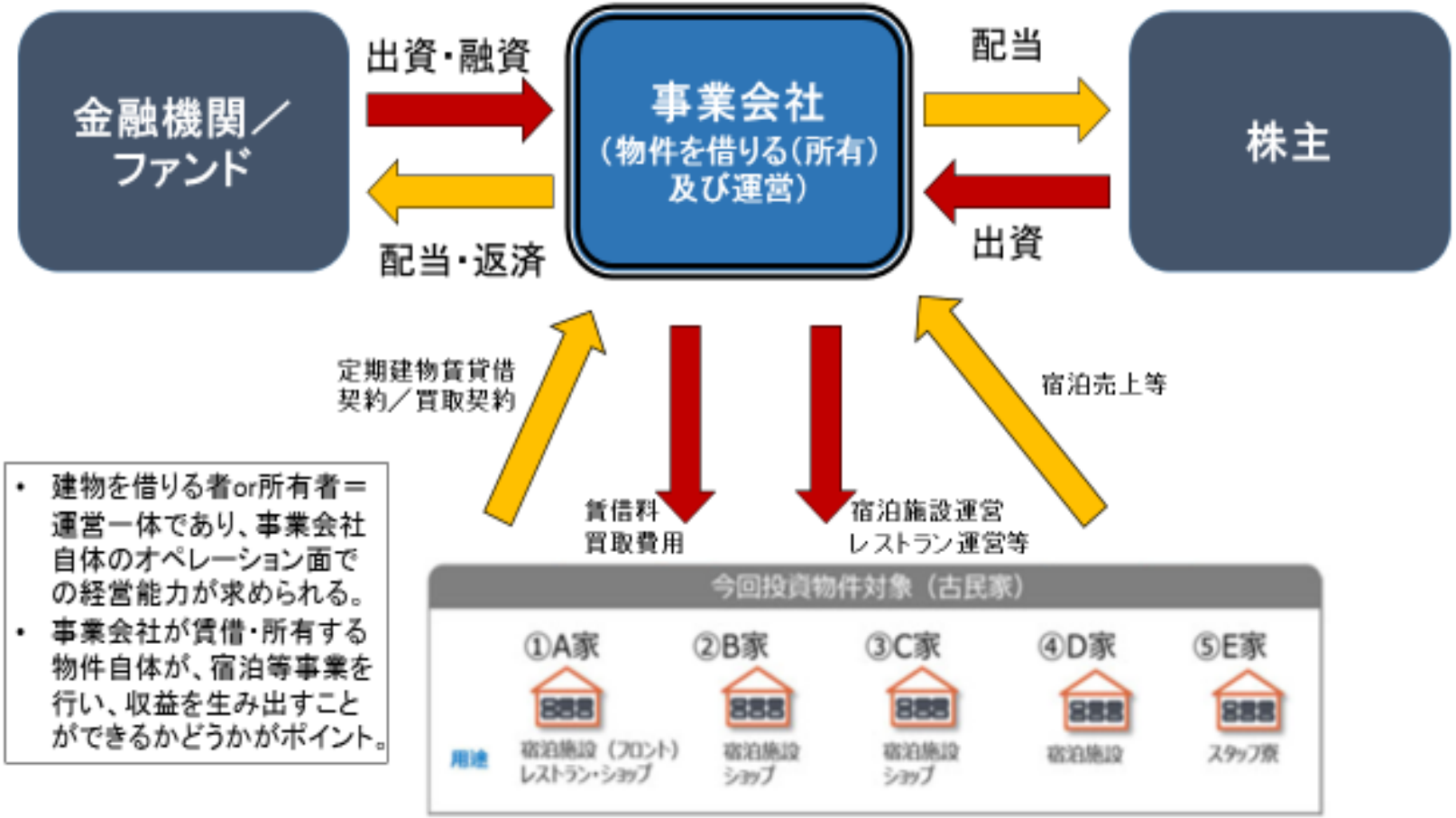
- 物件の調査・選定
- 事業収支計画の策定
- 資金調達
- 改修工事
- 仕入等・集客の確保
- 運営

個人事業モデル



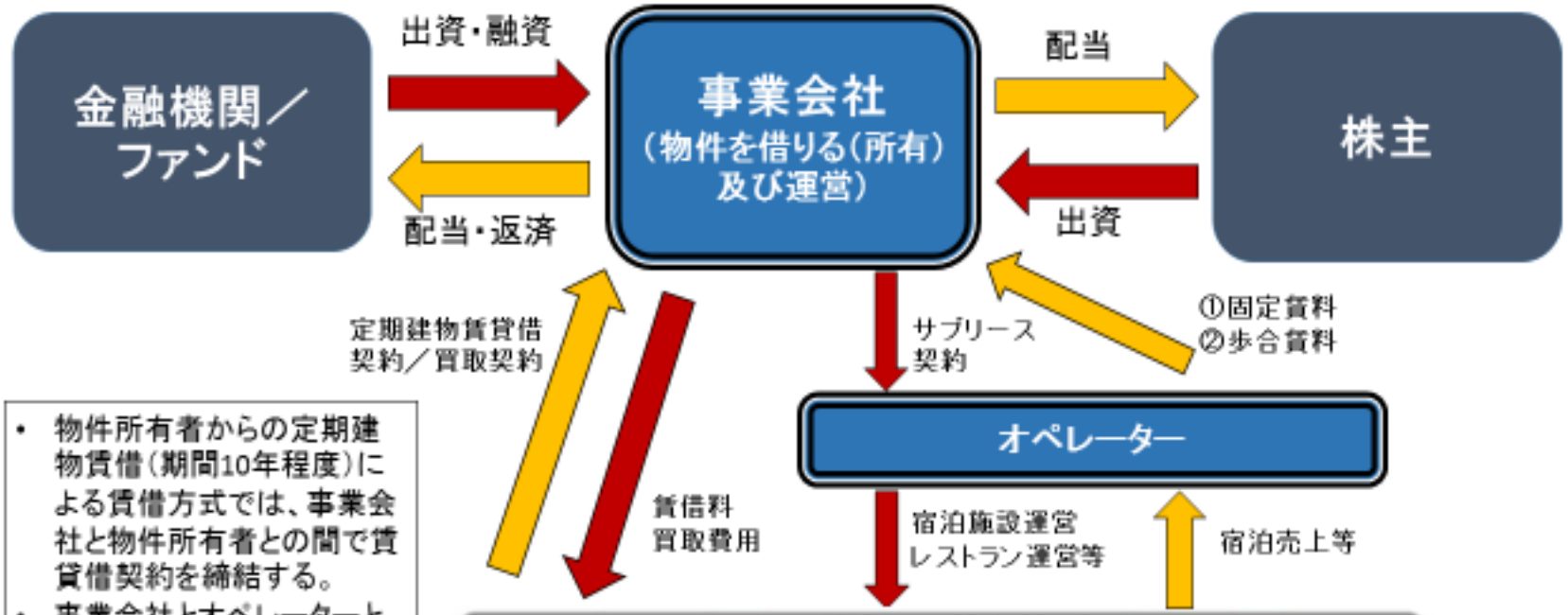
※農村地域においては、固定資産税見合いもしくは無償に近い賃料で借り受けていることが多い。
賃貸期間終了後には、オペレーターから建物が改修された状態で戻る。

法人事業モデル(コーポレートファイナンス方式)



- 建物を借りる者or所有者＝運営一体であり、事業会社自体のオペレーション面での経営能力が求められる。
- 事業会社が賃借・所有する物件自体が、宿泊等事業を行い、収益を生み出すことができるかどうかがポイント。

法人事業モデル(サブリース方式)



- 物件所有者からの定期建物賃借(期間10年程度)による賃借方式では、事業会社と物件所有者との間で賃貸借契約を締結する。
- 事業会社とオペレーターとでサブリース契約を締結する。固定家賃・歩合家賃等が収入源となる。
- 一般的に内装についてはオペレーター、建物の躯体や外壁の改修は事業会社が行うことが多い。

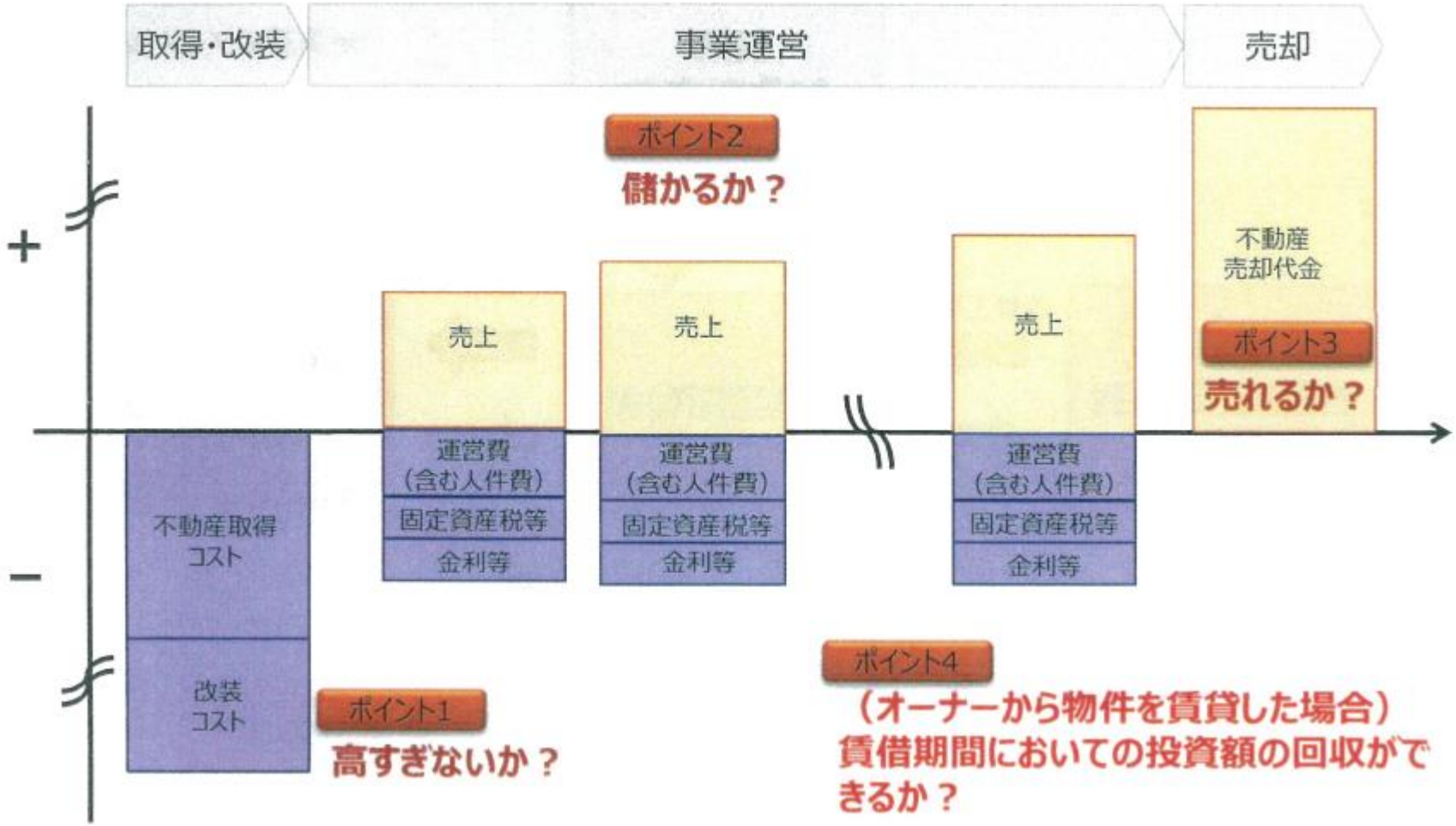
資金調達の手法

	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
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	ー
返済義務	無	有	有	無　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
リスク許容度	高	中	低	ー	ー
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

- ◆ 古民家利活用に係る資金調達手法は多様化している。
- ◆ 事業計画収支に基づき、調達コストの低いシニアローンにて調達できるかが重要となっている。

資金調達のポイント

◆ファイナンス面で「4つのポイント」の検討が重要



目次

- 北陸銀行概要と地方創生への取り組み
- 古民家利活用の事業モデルの分類と資金調達手段
- 古民家を活用した官民連携での面的な観光活性化

古民家等歴史的資源活用の効果【観光振興】

★行政に頼らず多様なプレーヤーが主体となり活動を展開

商店街

専門家

歴史的町並み保存・活用の社会的効果

地域金融機関

自治会

行政

地域資源への影響

- 基幹産業の再生
- 遊休不動産の発掘と活用
- 地域資源の保全

地域住民への影響

- 起業家精神の醸成
- 生きがいと誇りの醸成

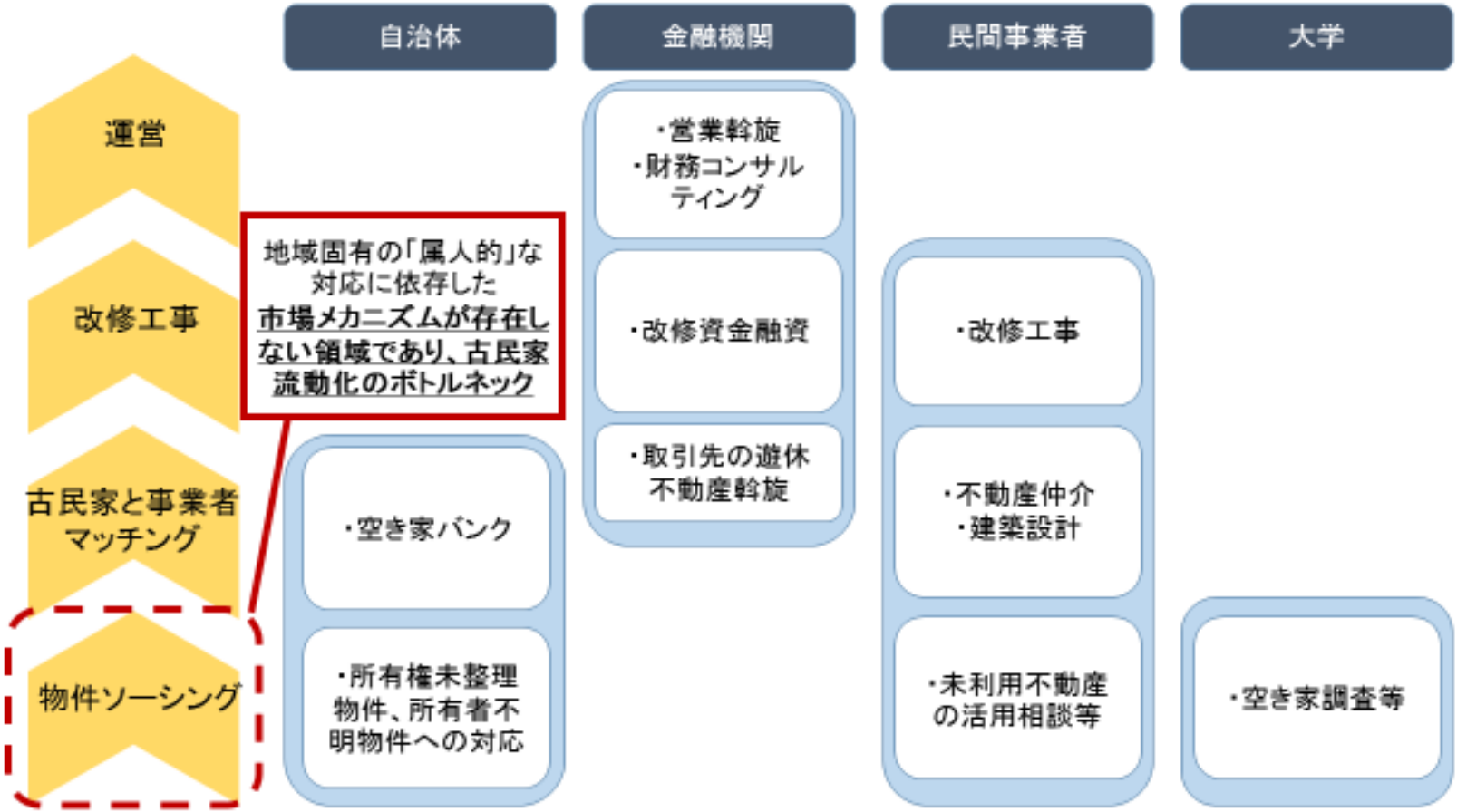
地域外への影響

- 地域イメージの向上と観光客数の増加
- 新規定住者の増加

古民家利活用の課題①

① 空き古民家の流動性が低い	④ 事業化できる人材が不足
・空き家を売る・貸すことへの抵抗がある。 ・空き家所有者の特定が難しい（所有権未整理物件、所有者不明物件）。	・買い手・借り手は多いが、事業化できる人材が少ない（資金調達が出来ない）。 ・売り手と買い手のマッチングがうまくいかない。
② 規制のハードルが高い	**⑤ 公民連携が取れていない**
・建築基準法、都市計画法、旅館業法、消防法等、様々な法制度がある。 ・法規対応には多大なコストと時間が必要であり、古民家としての雰囲気が無くなる。	・買い手・借り手は多いが、事業化できる人材が少ない（資金調達が出来ない）。 ・官主導、補助金主体での事業は事業者にとってリスク軽減できるが、民間調達可能な事業モデルとはなりにくい（収益性が低い）。スピード感がでない。 ・民間調達を行うことで、ノウハウを蓄積し、一定程度マニュアル化が可能となるが、各種規制への対応が大きなハードルとなる。
③ 資金調達が困難	**⑥ ノウハウの蓄積が乏しい**
・収益性の観点が希薄であり、投資回収の意識が乏しい。ソーシャルビジネスが多い。 ・償却資産が終了しているため、担保性資産として評価されず、金融機関からの融資が受けられない。	・古民家再生事業の地域での成功事例が少なく、事業モデルの見える化（周知）が進んでいない。事業希望者の投資・回収モデルや運営体制についてのノウハウが殆どないため事業評価が難しい。

古民家利活用の課題②


自治体
金融機関
民間事業者
大学
運営
改修工事
古民家と事業者マッチング
物件ソーシング
地域固有の「属人的」な対応に依存した市場メカニズムが存在しない領域であり、古民家流動化のボトルネック
・空き家バンク
・所有権未整理物件、所有者不明物件への対応
・営業斡旋
・財務コンサルティング
・改修資金融資
・取引先の遊休不動産斡旋
・改修工事
・不動産仲介
・建築設計
・未利用不動産の活用相談等
・空き家調査等

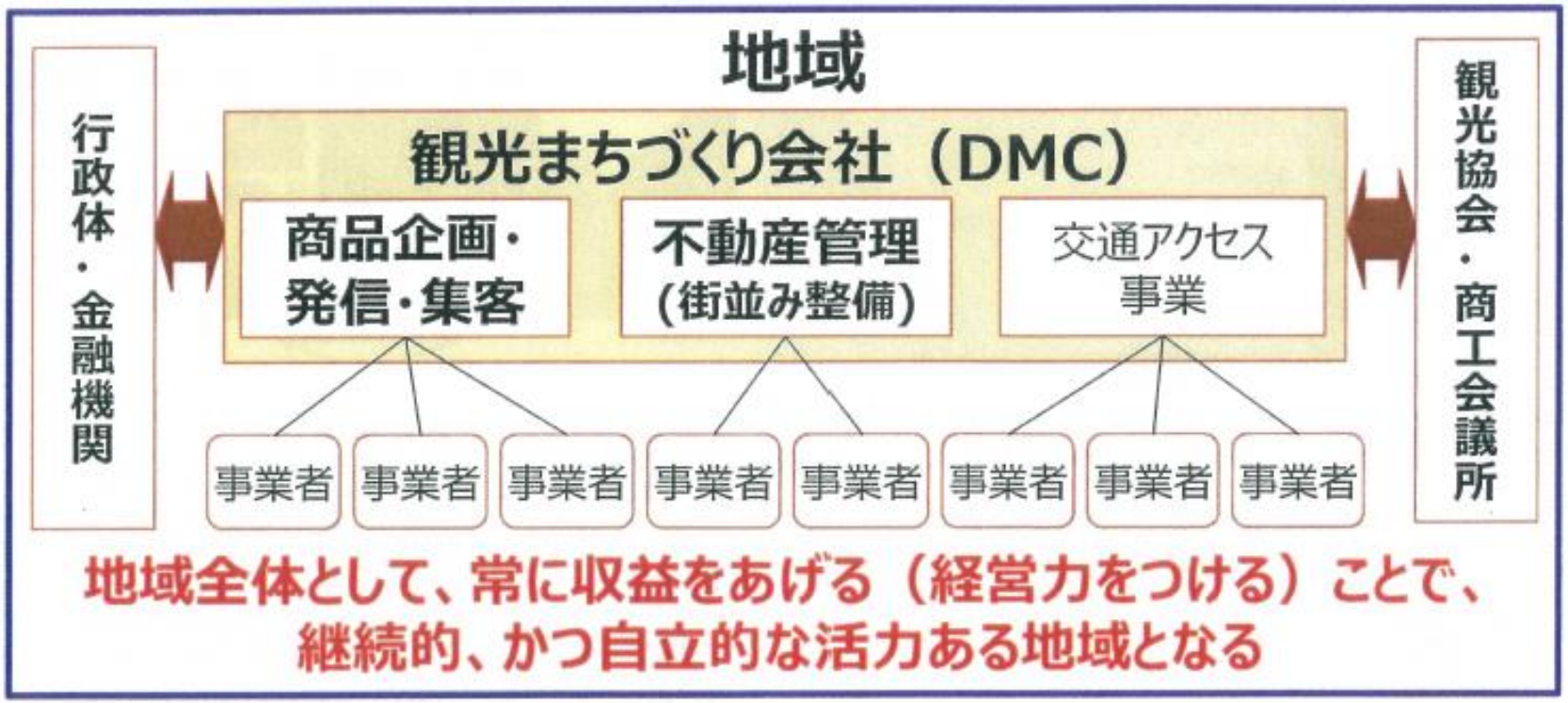
古民家利活用　官民連携でのエリアマネジメント①

- 課題解決には、各々の機関の断片的な対応だけでなく、ヨコの繋がりを活かした情報・知識の共有が必要
- 金融機関として、各機関のコーディネーターの役割

	自治体/自治会	金融機関	民間事業者	大学
運営	・規制対応 ・事業環境整備 ・シルバー人材、ボランティア活用	・営業斡旋 ・財務コンサルティング	・観光支援（旅行業オペレーター） ・運営事業者（ホテル、料理人）	・インターンシップによる起業家教育経験
改修工事	・規制対応 ・インフラ整備 ・利子補給体制 ・補助金	・業者リスト整備 ・改修資金支援 Ex)REVICの活用、金利優遇	・改修工事	**事業化に向けて公民連携でのワンストップの窓口（古民家事業に特化したプラットフォームの設置）**
古民家と事業者マッチング	・規制対応 ・人材環境整備	・事業者選定等 ・事業計画指導	・建築・デザイン	
物件ソーシング	・規制対応 ・古民家再生の成功事例の共有（セミナー等）	**・古民家再生の成功事例の共有** **・ビジネスプランコンテスト**	・不動産仲介 ・古民家活用セミナー等実施	・ビジネスプランコンテスト開催による事業モデル化
エリアの全体戦略策定と実行	・面的戦略策定段階での積極関与（地域合意形成） 古民家バンク・マップ	・面的戦略策定段階での積極関与（地域合意形成）	・面的戦略策定段階での積極関与（地域合意形成）	・面的戦略策定段階での積極関与（地域合意形成）

古民家利活用　官民連携でのエリアマネジメント②

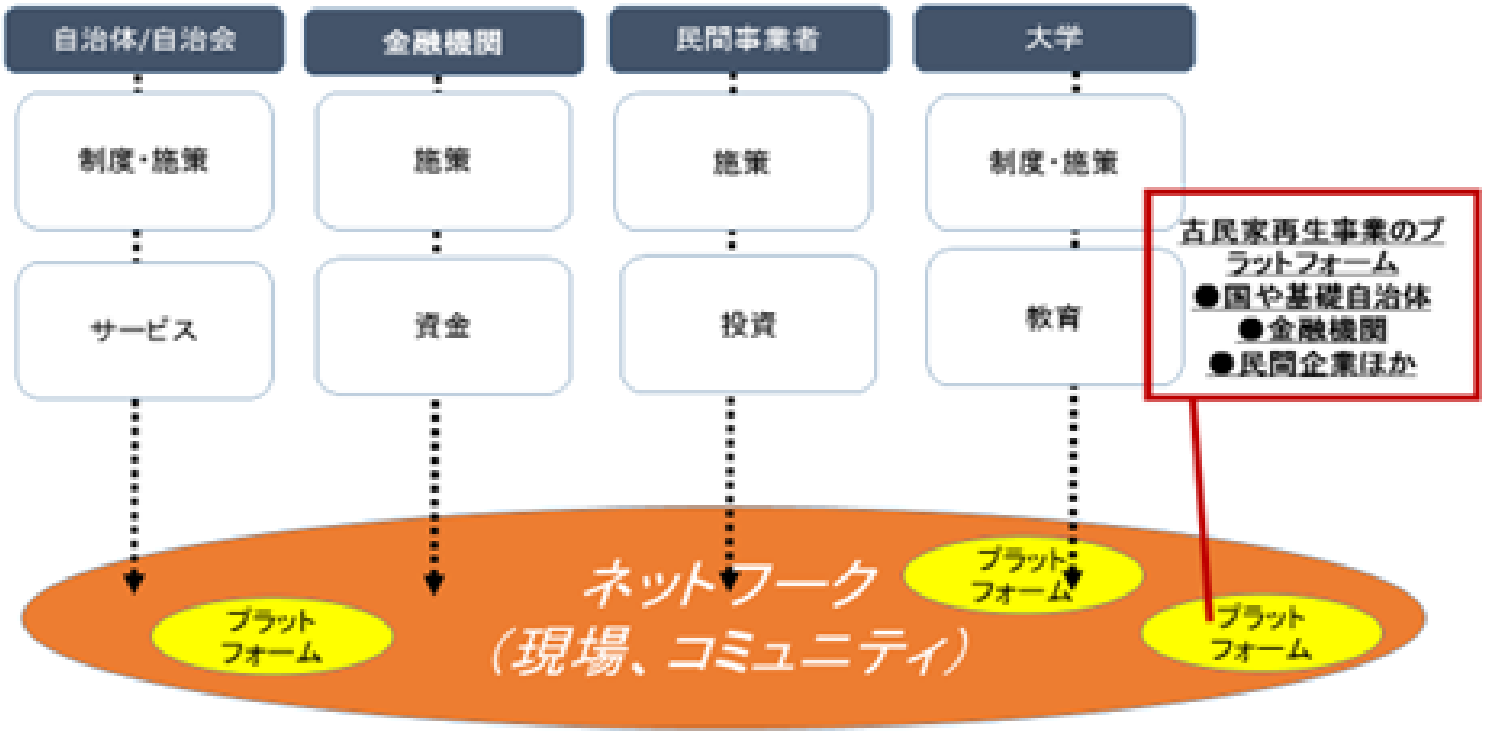
地域が一つの「経営体」となる。



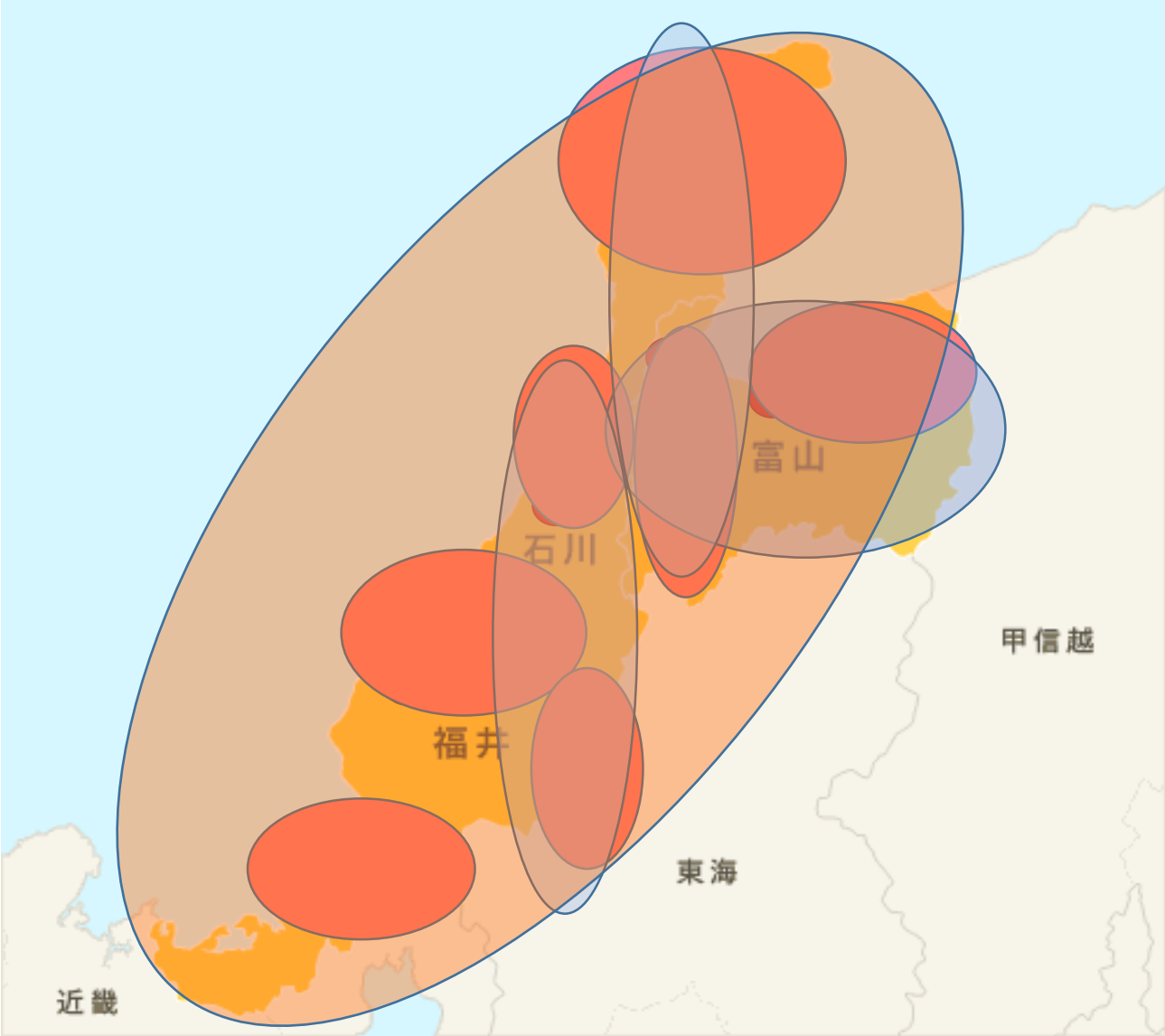
DMCが戦略遂行の司令塔となり、
地域として、収益を上げるための役割分担を明確化する。

地域のプラットフォーム形成のイメージ

地域金融機関として、資金支援だけでなく、地域のまちづくり戦略から積極的に関与することで、点としての支援だけでなく、面として地域へ貢献していきます。



北陸地域でのプラットフォームの構築



ご相談は、下記の
連絡先までお問合せください

株式会社北陸銀行
地域創生部　（担当：石﨑）

〒930-8637
富山県富山市堤町通り1-2-26
代表電話：076-423-7111

ご清聴ありがとうございました