

# REVICによる古民家等の歴史的資源を 活用した観光地再生・活性化の取り組み

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

平成28年9月5日

# 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 (株)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 : 336名 (平成28年8月 1 日現在)
- 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  
※観光庁とは包括的な連携協定を締結 (2014年5月28日)

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	石川 卓弥
	常務取締役	渡邊 准	監査役	太田 順司	執行役員	原田 健史
			監査役	山崎 彰三	執行役員	中井 一郎
			監査役	西原 浩一郎	執行役員	坂田 達也
					執行役員	兵頭 賢
					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

# 地域経済の活性化に必要な機能の提供

地域に必要な機能をフルラインで提供

成長  
支援



事業  
再生



転廃業  
促進



地域  
活性化

地域に密着した金融機関の努力

REVICによるサポート

成長  
支援

活性化ファンド業務  
(運営・出資)

地域活性化ファンド(中核企業支援、  
観光、ヘルスケア)の設立・運営

再生  
支援

事業再生支援業務

再生ファンド  
業務

特定出資  
業務

特定信託  
引受業務

取引先の再生支援

転廃業  
支援

再チャレンジ支援業務  
(特定支援業務)

転廃業、再チャレンジ支援

人財  
支援

特定専門家派遣業務  
(金融機関/事業者向け)

金融機関の事業性評  
価、取引先に係る事  
業再生等のアドバイス、  
(一定の要件下)取引  
先への直接派遣

短期トレーニー制度

6ヶ月間REVICに  
出向し、特定専門  
家派遣業務に関わ  
ることで、事業性評  
価に係るノウハウを  
直接習得

日本人材機構  
(子会社)

地域企業等に対し、  
密接な対話等を通  
じて大都市圏の「経  
営幹部人材」を紹  
介

専門家派遣業務、短期トレーニー制度を通じて得た知見、地域金融機関等との対話を踏まえ、シームレスな制度設計

# 成長支援：REVICが取り組む地域活性化の主なテーマ

- 様々なテーマがある中、REVICの地域活性化ファンドは、「観光」・「ヘルスケア」・「地域中核企業」にフォーカスをした支援を行っている

## 観光



## ヘルスケア



## 地域中核企業



# REVICが組成したファンド

REVICはこれまで下記のテーマで35本（総額約945億円）のファンドをGPとして組成・運営している。

テーマ	ファンドサイズ、本数	主なファンド	主な投資事例
観光	11本 148.5億円	・観光活性化マザーファンド ・ALL信州観光活性化ファンド	(株)WAKUWAKUやまのうち、 (株)NOTEリノベーション&デザイン、 (株)Yumegurashi ほか
ヘルスケア	1本 100億円	・地域ヘルスケア産業支援ファンド	よどきり医療と介護のまちづくり(株)、 (株)楓の風 ほか
地域中核企業支援	1本 290.5億円	・地域中核企業活性化ファンド	東洋刃物(株)、(株)メイコー ほか
ベンチャー	4本 35.4億円	・とっとり大学発・産学連携ファンド ・しまね大学発・産学連携ファンド	PuREC(株)（島根大学バイオベンチャー） ほか
グロース	13本 137.1億円	・飛騨・高山さるぼぼ結ファンド ・広域ちば地域活性化ファンド	(株)主婦の店高山店 ほか
事業再生	3本 93億円	・やまぐち事業維新ファンド ・関西広域中小企業再生ファンド ・北海道オールスターワンファンド	
熊本震災復興	2本 140.1億円	・熊本地震再生支援ファンド ・九州広域復興支援ファンド	

# REVICによる古民家等の歴史的資源を 活用した観光地再生・活性化事例

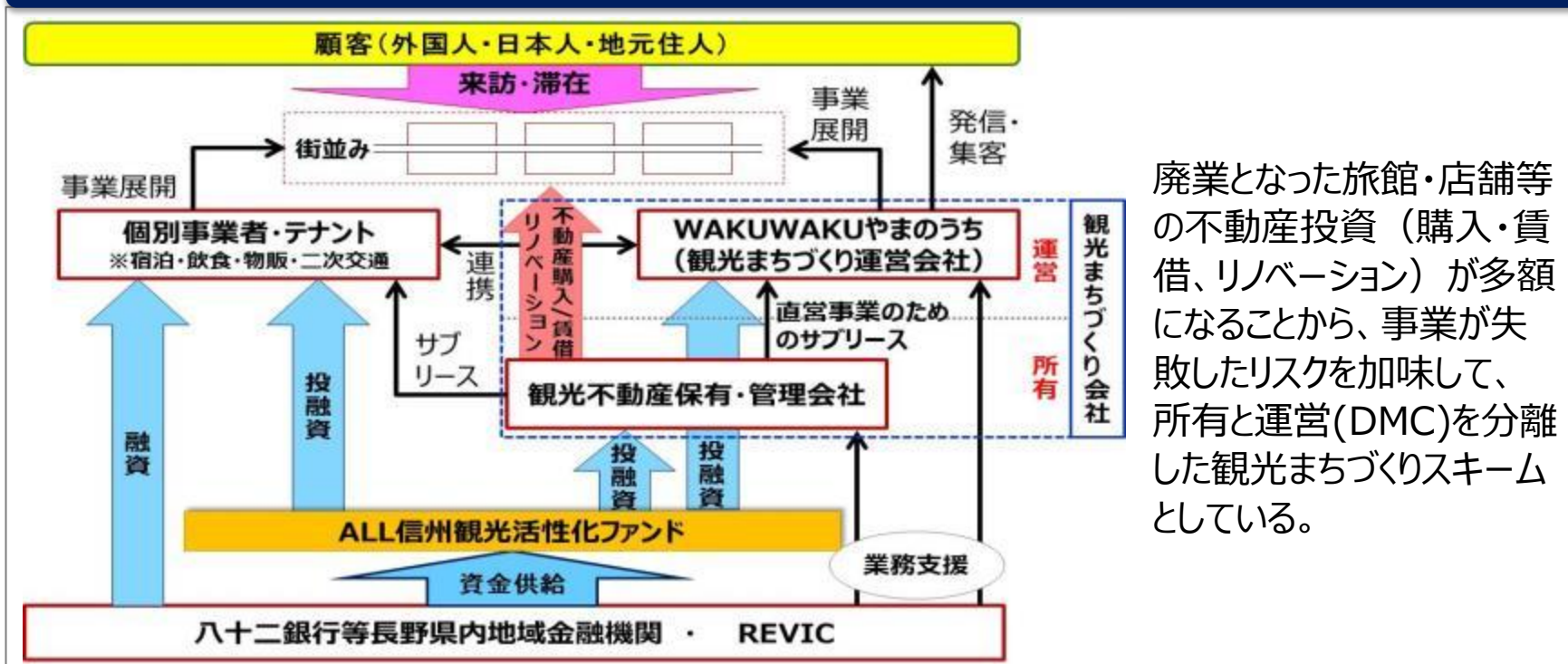
# 投資先事例①\_株式会社WAKUWAKUやまのうち（ALL信州観光活性化ファンド）

- 長野県山ノ内町のDMCとしてWAKUWAKUやまのうちの発信・集客と直営事業を担うとともに、観光不動産保有・管理会社が不動産の購入・賃借、リノベーションを担っている。

## 【法人概要】

法人名	株式会社WAKUWAKUやまのうち	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
本社所在地	長野県下高井郡山ノ内町	役員	代表者 岡 嘉紀
設立	平成27年年8月	特色	地元出身の若者が中心となったDMC会社

## 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。



# 投資先事例②\_株式会社NOTEリノベーション&デザイン（観光活性化マザーファンド）

## 【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

## 【再生した古民家事例】



## 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、オペレーターに賃借。
- 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。





# 投資先事例③\_株式会社Yumegurashi（観光活性化マザーファンド）

## 【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

## 本件概要と投資スキーム

- 平成27年8月に設立された旅館事業者
- 京都二条城に近接する町屋を定期賃貸借契約で借り受け、改装の上、高単価宿泊施設を開業。
- 平成28年2月に「京都茶の宿 七十七 二条邸・二条別邸」としてオープン。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。
- 観光活性化マザーファンドにて期限一括償還・無担保の社債を引き受け。

## 【再生した京町屋事例】



# (株)一休と観光活性化マザーファンドとの古民家再生に関する連携協定

REVICプレスリリース（平成28年6月29日公表）

News Release

地域経済活性化支援機構

2016年6月29日

## 【観光活性化マザーファンド】 株式会社一休との 「歴史的建築物再生に関する連携協定」の締結について

株式会社地域経済活性化支援機構（以下「当機構」という。）のファンド運営子会社であるREVICキャピタル株式会社は、株式会社一休、株式会社リサ・パートナーズ及び株式会社日本政策投資銀行が共同で設立した株式会社RD観光ソリューションズとの間で、「歴史的建築物再生に関する連携協定」を締結しましたので、お知らせします。

REVICキャピタル株式会社及び株式会社RD観光ソリューションズは、2014年4月1日付で、共同で設立した「観光活性化マザーファンド投資事業有限責任組合」（以下「当ファンド」という。）を、無限責任組合員として共同運営しており、歴史的建築物再生事業（古民家・町屋等を活用した宿泊・飲食施設運営等の収益事業への転換）等の観光を軸とした地域活性化に資する事業に対し、投融资等を行っています。

株式会社一休は、高級ホテル・旅館専門予約サイト「一休.com」等を運営しているところ、歴史的建築物を活用した宿泊施設等の取り上げ（専門ページサイトの運営等）に係る取り組みを強化しており、良質で特徴的な宿泊体験・サービス等を顧客に提供するべく取り組んでいます。

本件は、当ファンド及び株式会社一休が有する機能・ノウハウを相互に活用し、歴史的建築物再生事業に取り組む事業者に対し、事業・販売戦略に関わる助言・サポート及び当ファンドによる投融资を検討することを通じて、民間資金の呼び水となるリスクマネー等の資金調達及び集客等、歴史的建築物再生における事業面での課題解決を企図するものです。

当機構及び当ファンドは、構成組合員各社のネットワークやファイナンスノウハウを活用しつつ、観光を軸とした地域活性化に向けた取り組みを加速するべく、今後も様々な連携体制の構築を検討・推進してまいります。

株式会社一休の概要は以下の通りです。

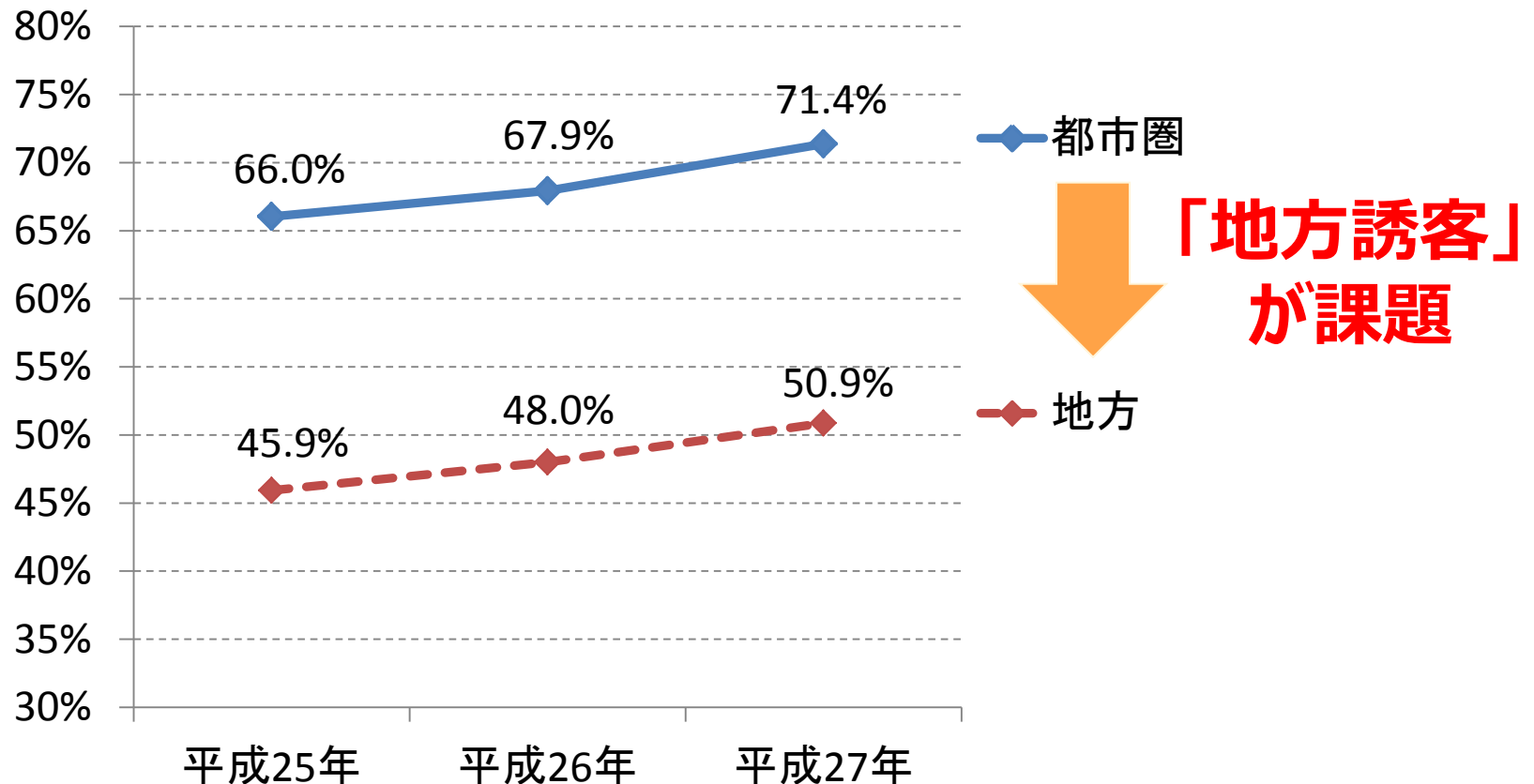
企業名	株式会社一休
本社所在地	東京都港区赤坂三丁目3番3号
代表者	代表取締役 榊 淳
事業内容	高級ホテル・旅館専門予約サイト等の運営

以上

# 古民家等歴史的資源の活用にあたっての 必要性と課題（仮説）

## 都市圏と地方の宿泊施設の稼働率格差

- 2020年のインバウンド目標4000万人に対して宿泊施設の不足が指摘されているが、都市圏と地方では、宿泊施設の稼働率に格差があり、今後は「地方誘客」が大きな課題。



(出所：観光庁「宿泊旅行統計調査 平成27年1月～12月分」よりREVIC作成)

※都市圏：北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、広島、福岡  
地方：都市圏以外の県

# 観光バリューチェーンにおける「地方誘客」の現状と対策例

観光バリューチェーン



<b>現状</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本人・全方位客向け観光施設</li> <li>・地域の人は見慣れて埋もれた潜在的な高価値資産</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市圏任せの発信・集客</li> <li>・紙頼りのプロモーション</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・限定的な二次交通手段</li> <li>・日本語のみの案内板表記</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ニーズからずれた旅館サービス</li> <li>・ネット環境・多言語対応不足</li> </ul>
	<b>対策例</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ターゲットの特定</li> <li>・ターゲットを惹きつける「<u>目玉観光資源</u>」の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DMO/DMCによる、ターゲットに刺さるネット含めた地域発信強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移動手段多様化(周遊バス、レンタカー・サイクル等)</li> <li>・多言語対応案内板(ネット含む)</li> </ul>

**古民家は、どの地方でも取り組みうる重要な「目玉観光資源」の一つ（必要性）**

## 地方誘客の一つの起爆剤「古民家」活用の推進課題

「古民家等の歴史的建造物」は、市場ニーズは高まってきているものの、成長市場になるためには、制度面、技術面、経済面の課題が多い。

制度面	技術面	経済面
<ul style="list-style-type: none"><li>・建築基準法、都市計画法、旅館業法、消防法等、様々な法制度の規制がある。<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 法規対応には多大なコストと時間が必要</li><li>➢ 活用できる物件が限定</li></ul></li><li>・上記関連法規の適用除外を受けるための運用が煩雑<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 各自治体の建築審査会の審議が必要</li></ul></li><li>・国家戦略特区のエリアが限定的かつ自治体の制度運用が実践的でない</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・古民家のリノベーションに必要な技術者が圧倒的に不足<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 伝統工法の知識のある設計士の不足</li><li>➢ 伝統工法によるリノベーションを行える宮大工・茅葺職人等の不足</li></ul></li><li>・古民家（伝統建築）の強度（主に耐震）に関わる評価技術が確立されておらず、必要以上の強度補強を求められるケースもある<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 伝統工法と現代工法は構造の基本原理が対極的で、現在の技術体系は現代工法がベース</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・リノベーションに多大なコストが必要<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 伝統工法によるリノベーションは、技術費用、原材料費用が高く、新築以上の費用がかかるケースが多い</li></ul></li><li>・償却期間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引きづらい<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 高い資金コストでの資金調達が必要</li></ul></li><li>・瑕疵担保がつかない</li><li>・各種保険（火災保険、地震保険等）代が高い</li></ul>