

REVICの古民家等歴史的資源の活用事例について

株式会社地域経済活性化支援機構

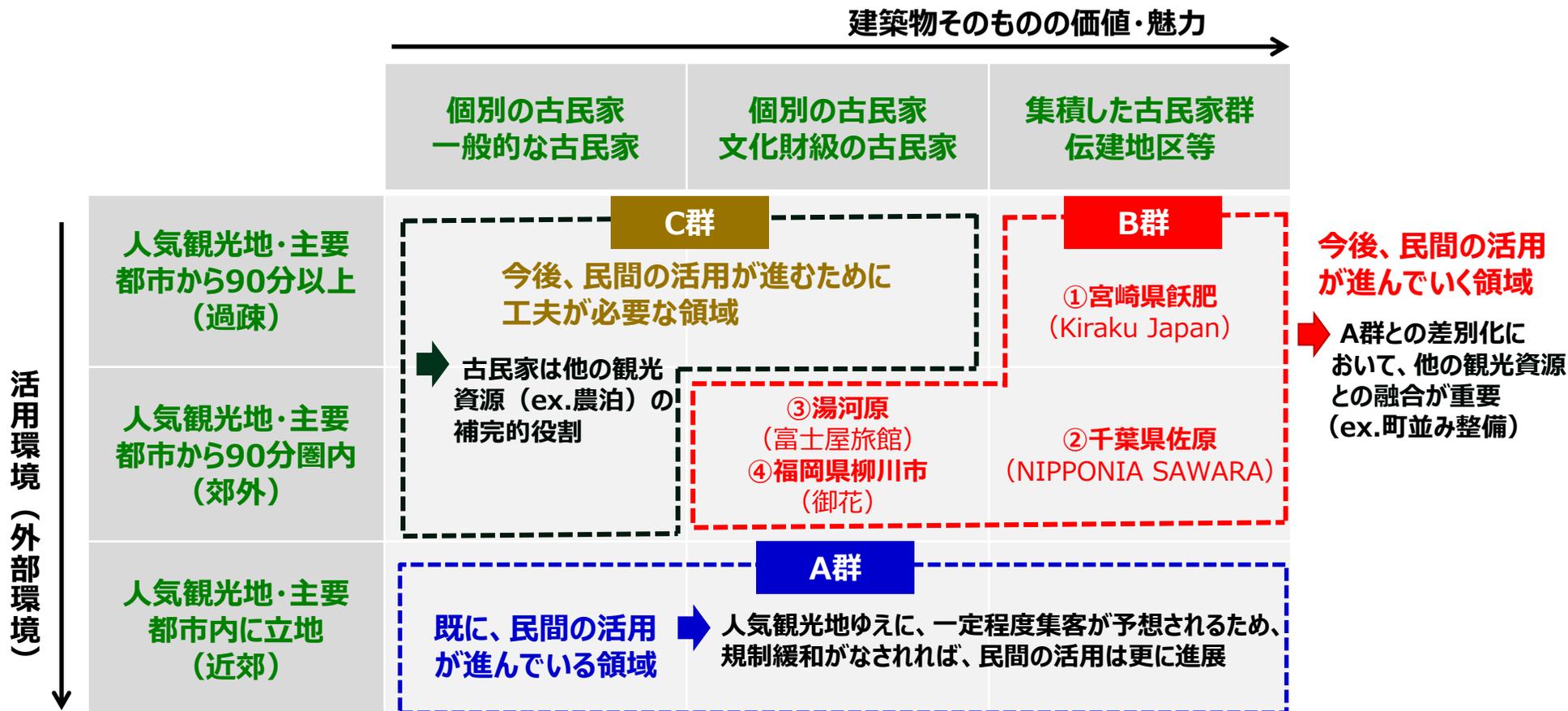
Regional Economy Vitalization Corporation of Japan (REVIC)

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2802号
加入協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会

平成29年5月

1. REVICによる古民家活用支援取組方針と支援事例

- 古民家を立地と集積度によりA～C群の3つの領域に分類
- 既にA群及びB群において、支援を実施
- 今後も事業性を確認しつつ対象地域を拡大し、積極的に先行事例の創出を図っていく



① Kiraku Japanへの支援事例（飢肥）

【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ウンドのメンバーが、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
- 宮崎県日南市飢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	宮崎県日南市飢肥 
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。

(非公表) Kiraku Japanにおける勝目邸の活用経緯詳細

- 勝目邸は、土地を第三セクターの日南市土地開発公社が保有していた一方、建物は日南市が所有しており、所有者が異なることから利活用方法が定まらず20年以上に渡り空き家であった状況
- Kiraku Japanが土地・建物の所有者整備を助言し、結果市役所が土地を取得する形で本件に至った



日南市



土地

日南市土地開発公社
(第三セクター) が所有

建物

日南市役所が所有

日南市役所が土地を取得

Kiraku Japan

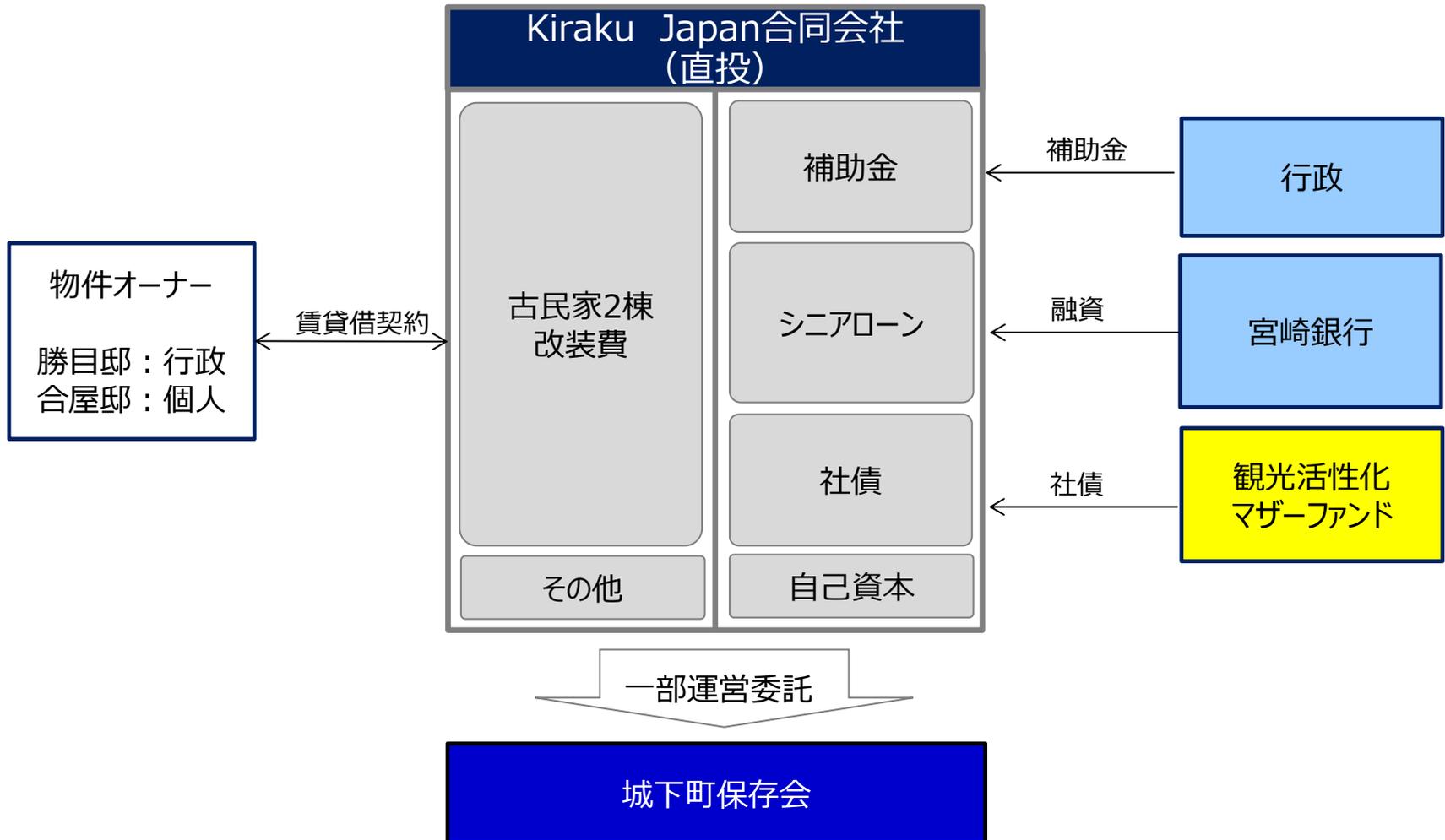
市役所により、まちなみ再生
コーディネーターの募集が行わ
れた際に、Kiraku Japanより
本物件の利活用方法を提言

まちなみ再生コーディネーター
就任後、日南市に土地の
買取を助言

賃貸借契約を締結し、
古民家活用事業を開始

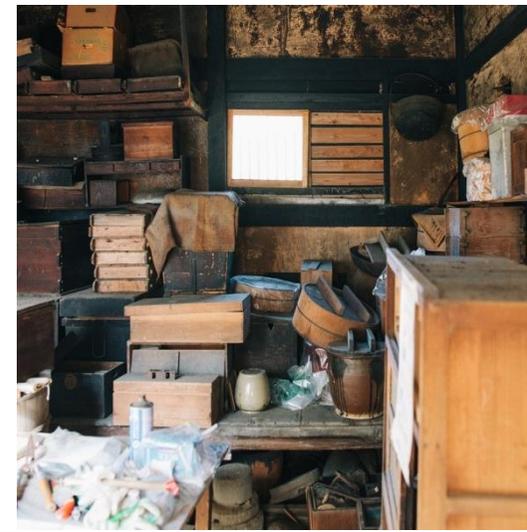
Kiraku Japanへの支援事例 スキーム

- 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、行政(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



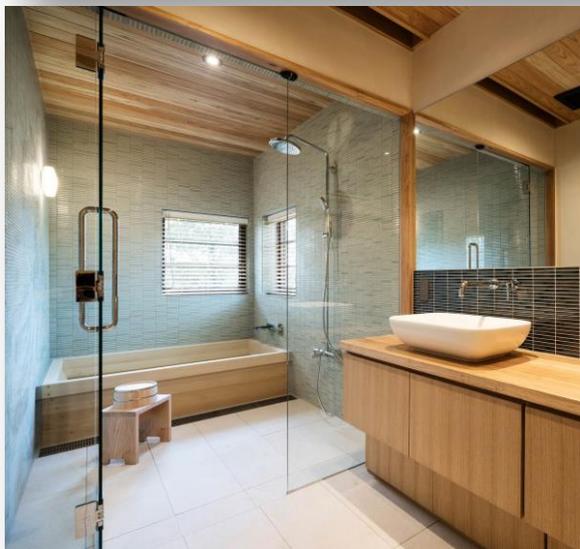
Kiraku Japanへの支援事例 物件詳細①

【リノベーション前】



Kiraku Japanへの支援事例 物件詳細②

【リノベーション後】



(参考) Kiraku Japanへの支援事例 地域概要

- 美しい街並みから、「九州の小京都」とも称され、多くの観光客も訪れる地域

【飫肥地区】



② NIPPONIA SAWARA不動産への支援事例（千葉県香取市）

【法人概要】

法人名	株式会社 NIPPONIA SAWARA不動産
本社所在地	千葉県香取市佐原□2122-90
設立	2016年11月
主な事業内容	不動産保有・賃貸
事業対象	香取市内および周辺市町村の空き物件

本件概要と投資スキーム

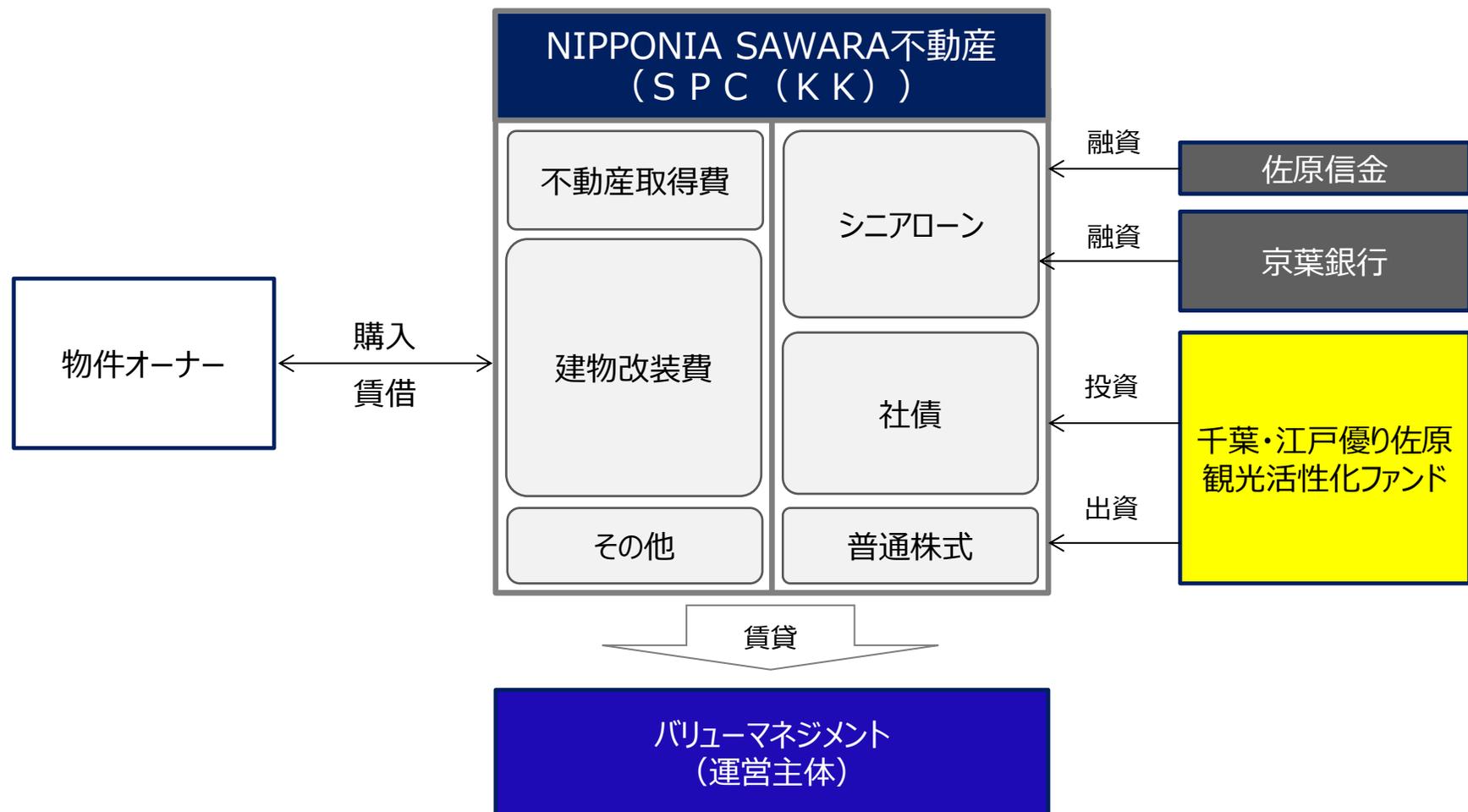
- 佐原の歴史的建造物が集積するエリアで未活用物件が散見されるなか、観光客に魅力的な古民家の宿泊体験を提供し、また、地域においても、宿泊客を増やすことを企図
- 本件については、佐原信用金庫の理事長を発起人として新設会社を立ち上げたもの

【物件概要】

立地	千葉県香取市佐原 
アクセス	成田空港から電車で30分程度
概要	延床面積 : 450㎡（4物件2階含む合計） 構造・種類 : 木造瓦葺2階建・平屋建等 形態 : 賃貸借契約（10年） （運営はオペレーターに定借） 既存用途 : 空き家・空き倉庫 活用経緯 : 土地・建物の所有者に利活用方法等を提言し、本事業者による利活用に至ったもの。

NIPPONIA SAWARA不動産への支援事例 スキーム

- 京葉銀行、佐原信用金庫と設立した、千葉・江戸優り佐原観光活性化ファンドを通じて投融資
- 会社新設時に、本ファンドから会社設立費用を出資し、段階的に出資、社債投資を実行



NIPPONIA SAWARA不動産への支援事例 物件詳細



③ 富士屋旅館への支援事例（湯河原）

【法人概要】

法人名	富士屋旅館合同会社
物件所在地	神奈川県足柄下郡湯河原町
設立	2017年3月
主な事業内容	旅館事業

本件概要と投資スキーム

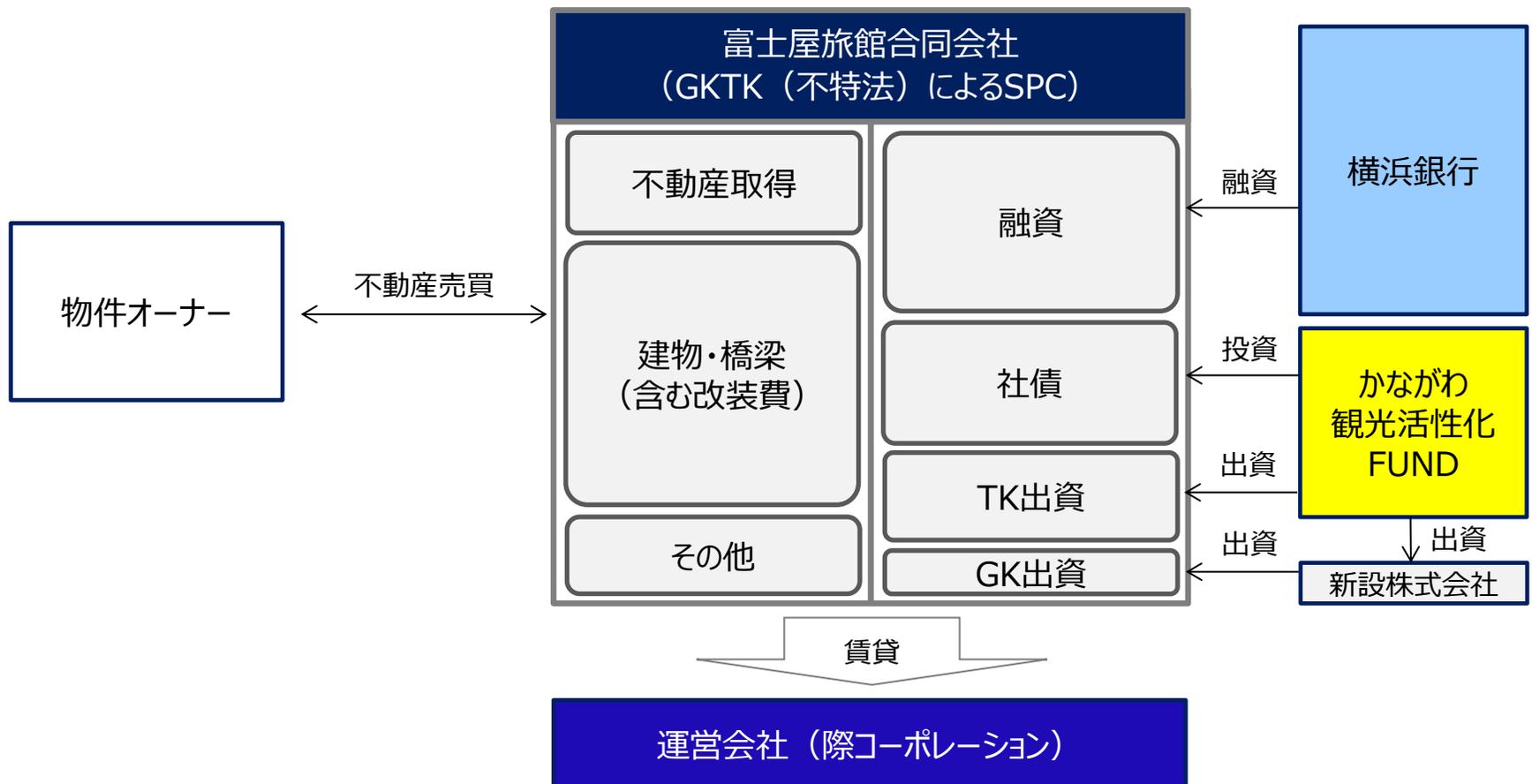
- かつて神奈川県湯河原を代表する旅館であり、江戸時代から湯河原を牽引してきた老舗中の老舗である富士屋旅館（ただし、現在は長く廃業しており歴史的建築物は老朽化）を復活させることで、湯河原の活性化を目指すもの
- ホテル・旅館開発で標準的に採用されている、所有と運営を分けるストラクチャーを構築
- かながわ観光活性化ファンドより出資（GK出資、TK出資）及び社債投資にあわせて横浜銀行による協調融資を実施

【物件概要】

立地	神奈川県足柄下郡湯河原町宮上 
アクセス	湯河原駅より車で10分程度
概要	敷地面積 : 4,717m ² 延床面積 : 2,060m ² 構造・種類 : 木造2階建2棟、RC造1棟 形態 : 買取契約 (運営はオペレーターに定借) 既存用途 : 旅館（遊休施設） 活用経緯 : 旅館および料飲施設

富士屋旅館への支援事例 スキーム

- 横浜キャピタル（横浜銀行子会社）等と共同で設立した、かながわ観光活性化ファンドと横浜銀行による協調投融資
- ホテル・旅館開発で標準的に採用されている所有と運営を分けるストラクチャーを構築
 - SPCが所有する不動産を運営会社（際コーポレーション）に賃貸（事業用定借）
 - SPCの管理はAM会社のフィンテックアセットマネジメントが実施



富士屋旅館への支援事例 物件詳細

- 増改築は行わず、純粹なりノベーションによる再生を予定



④ 御花への支援事例（福岡県柳川市）

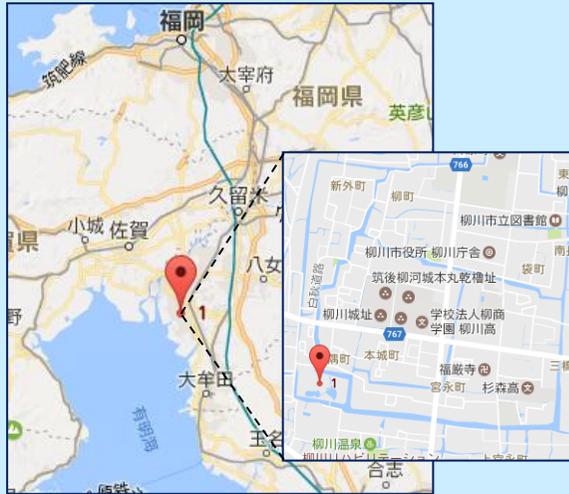
【法人概要】

法人名	株式会社御花
本社所在地	福岡県柳川市
設立	昭和46年（御花：起源は1738年）
主な事業内容	料理店業、旅館業、食堂経営、観光施設経営等

本件概要と投資スキーム

- 国指定名勝である柳川藩主の別邸。御花は、江戸時代に柳川藩主、立花貞俣が築いた歴史的建造物であり、隣接する宿泊施設に対する設備投資資金を投資するもの
- 協調投融資先である福岡銀行からも人的支援を併せて実施

【物件概要】

立地	福岡県柳川市新外町1番地 
アクセス	佐賀空港から車で30分 天神福岡駅から電車等で1時間程度
概要	延床面積 : 3,764㎡ 構造・種類 : RC造4階 形態 : 所有 既存用途 : 老舗料亭旅館 活用経緯 : 敷地内に有形文化財を所有。文化財の補修事業を進める中で観光客の宿泊コースに対応できる宿泊施設の改修を提案

御花への支援事例 スキーム

- 九州の地方銀行7行と設立した九州観光活性化ファンドと福岡銀行による協調投融資を実行
- 人材派遣等のサポートも並行して実施



御花への支援事例 物件詳細

- 約7,000坪ある敷地のうち、宿泊施設の客室及びパブリックスペースを対象に設備投資を実施予定



【外観】



【内装】



2. 日本政府観光局とREVICによる古民家に関する連携協定

古民家等の歴史的資源を活用した外国人旅行者の地方誘客促進に向けた連携に関する協定

政府は、昨年3月に策定した「明日の日本を支える観光ビジョン」を踏まえ、観光が我が国の成長戦略の柱、地方創生への切り札であるという認識の下、「観光先進国」の実現に丸となって取り組んでいるところである。

昨年訪日外国人旅行者数は、史上初めて2000万人を超えたが、訪日外国人旅行者の旅行先は依然として東京・大阪等を巡るルートに集中しており、地方創生の観点からは、様々な地域に様々な国・地域の外国人旅行者を誘致することが重要な課題となっている。

現在、独立行政法人国際観光振興機構（以下「JNTO」という。）では、インバウンドの飛躍的拡大に向けた取組において中核的な役割を果たし、訪日プロモーション事業の実施主体として観光立国の実現に向けて国が掲げる目標の達成に貢献することを目標としている。また、株式会社地域経済活性化支援機構（以下「REVIC」という。）では、観光を対象とした地域活性化ファンドを活用し、観光産業の振興を通じた地域経済の活性化を目指している。

これらJNTO及びREVICの取組を双方の連携・協力の下に実施していくことにより、地方への外国人旅行者誘致とともに、地域の自立的・継続的な取組を促進し、観光を軸とした地域経済及び社会の活性化を図ることとする。連携・協力に当たっては、以下の事項を中心に、観光を軸とした地域活性化モデルの構築に向けて、地域が主体となっていく活動に対し、JNTO及びREVICの持つ機能を活かした具体的な支援策を連携・協力して検討する。

1. 連携・協力事項

JNTO及びREVICは、次の各号に掲げる事項について相互に連携・協力する。

- (1) 古民家等の歴史的資源を活用した地方への外国人旅行者誘致に関する海外発信
- (2) 古民家等の歴史的資源を活用した地方への外国人旅行者誘致に関する調査・情報収集
- (3) 古民家等の歴史的資源及びこれらを活用した観光施設の効率的効果的な海外発信に向けた仕組みづくり
- (4) 上記(1)(2)及び(3)の取組に関する情報交換・意見交換

2. 期間

本協定の有効期間は本協定の締結日から1年間とする。ただし、本協定の有効期間が終了する前に双方の合意により更新をすることは妨げない。

平成29年4月18日

独立行政法人国際観光振興機構
理事長

株式会社地域経済活性化支援機構
代表取締役社長

松山 一

今井 信義

- 2017年4月18日締結
- 海外向け発信に関わる連携・協力について合意するもの