

# 「森と暮らす」 プロジェクト

小国地域から始まる暮らしと経済の未来

おぐに未来デザイン研究所

特定非営利活動法人KISS

一般社団法人森の演出家協会

公益財団法人山口育英奨学会

〇〇委員会

〇〇協会





## 1.目次

## 2.おぐに未来デザイン研究所（MiRADe）について

## 3.MiRADeの目指すOneOguniとは

## 4.何をやるのか？ 4つの柱+1

## 5.プロジェクトの全体像

## 6.おぐにの未来をイメージし共有する

空き家活用事業 7

移住促進・移住者支援事業 8

起業家育成・支援 9

地域内外連携とプラットフォーム化 10

暮らしのエネルギーを地域でまかなう 11

連携による体験プログラム50選 12

事例・進行フェイズ・リンク 13

スケジュール 14

収益試算 15

稼働率・経費 16

10年間売上予測 17

2025～2030 キャッシュフロー 18

2031～2035.3 キャッシュフロー 19

グラフ 20

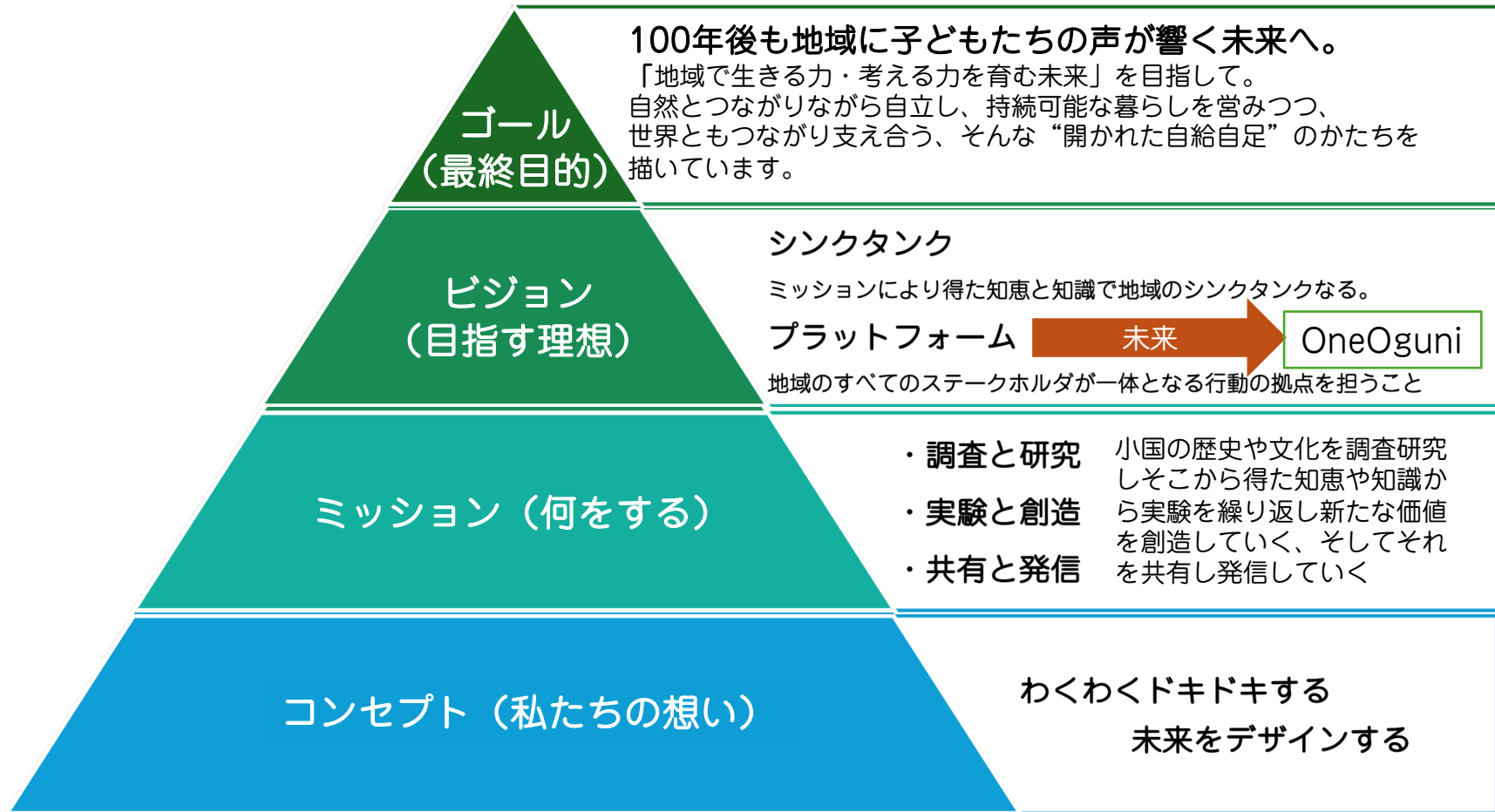
まとめとこれから 21

参加・ご協力をお願い 23



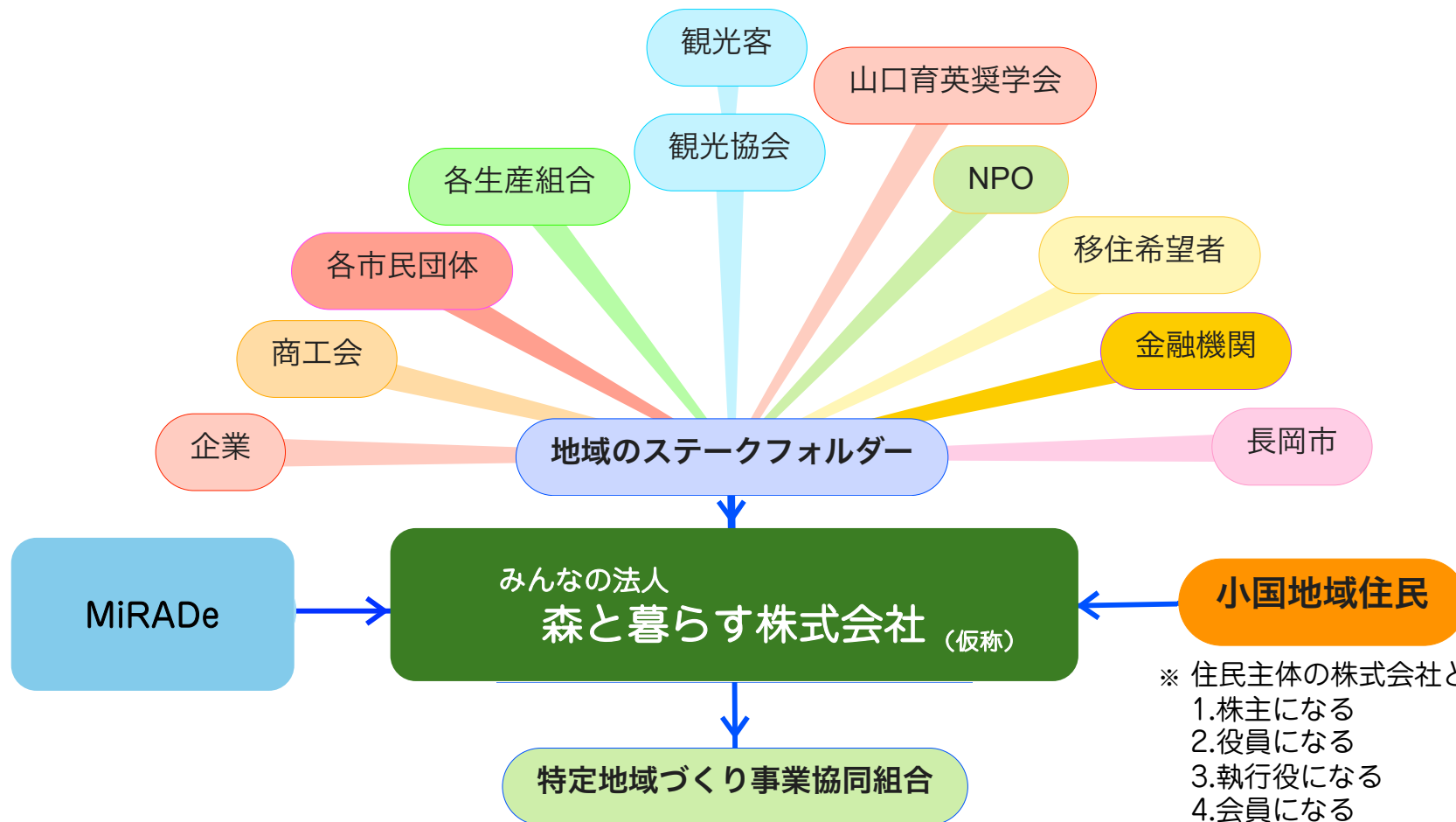


MiRADe（ミラデ）は、「移住者 × 地元世代」で動き出した、地域を動かす次世代プラットフォームです。小国地域に移住してきた仲間と、地元で暮らす40代を中心としたメンバーで結成されました。地域の課題に自ら向き合い、未来をつくるための“シンクタンク”であり“実践の場”を目指しています。



住民主体の株式会社型RMOを設立する構想であり、「森と暮らす」プロジェクトとして準備を進めています。

※



※ 住民主体の株式会社とは

- 1.株主になる
- 2.役員になる
- 3.執行役になる
- 4.会員になる
- 5.サポーターになる
  - ・ 知恵袋になるてくれる人
  - ・ マンパワーになるてくれる人
  - ・ 口コミで応援する人
  - ・ 応援する気持ちがある人

地域運営組織 (RMO) <https://x.gd/qDZiN>

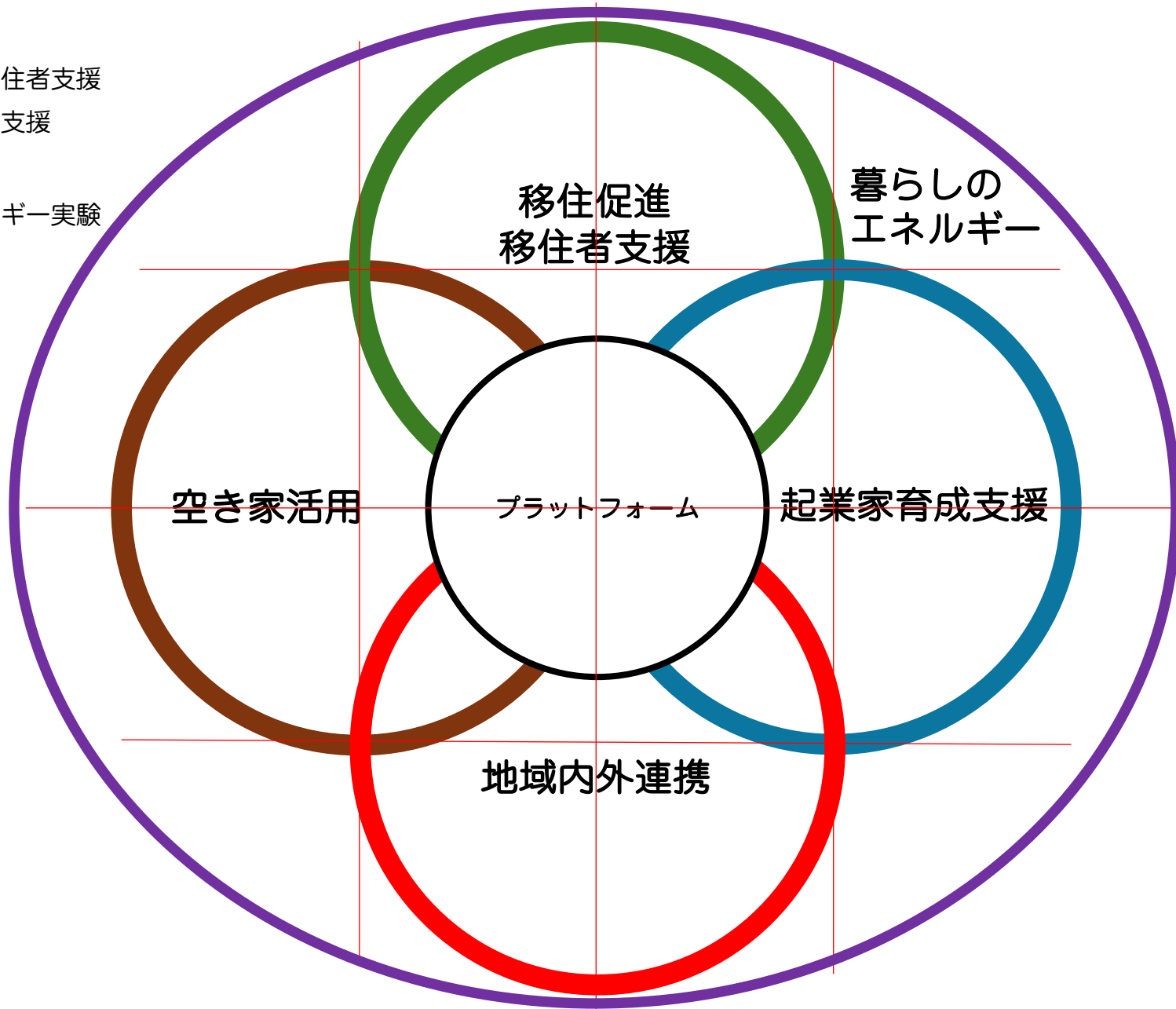
特定地域づくり事業協同組合 <https://x.gd/Dkllm>

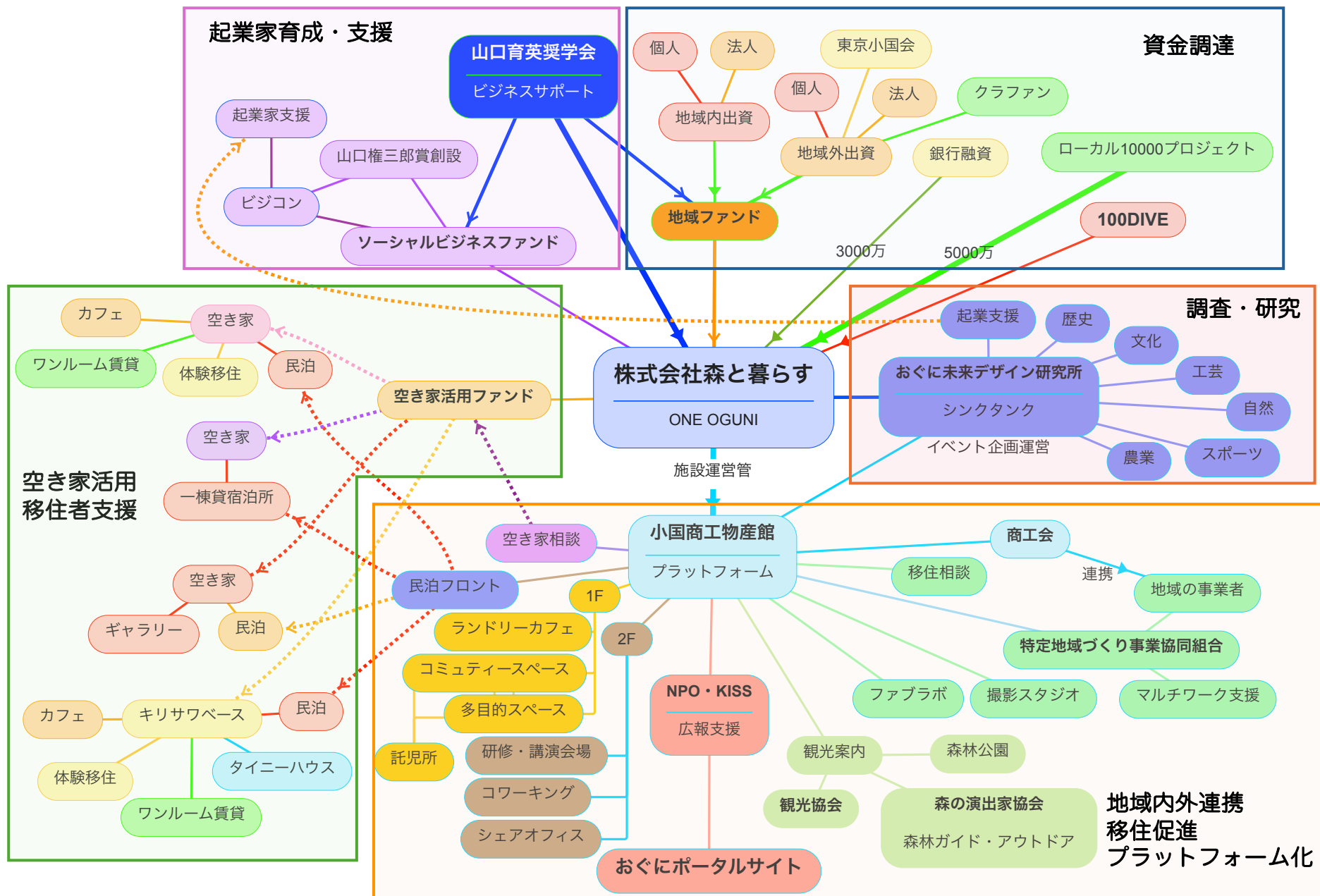
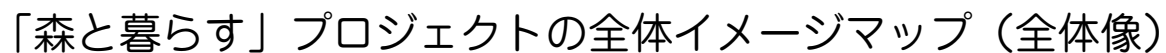




- ・ 空き家活用
- ・ 移住促進・移住者支援
- ・ 起業家育成・支援
- ・ 地域内外連携

暮らしのエネルギー実験







## 小国の未来に、わくわくする暮らしと経済を

100年後も子どもたちの声が響く森のまちへ  
世界から訪れる人とともに自然と共生し、学ぶ、暮らしがある  
住む人、訪れる人、応援する人が支え合う“循環”のまち  
森と水の恵みで電気・水・食・仕事が回る自立型の暮らし

## 未来への道筋 1年後、3年後、5年後

### 【1年後 | ホップ】

- ・複合施設リノベーション完了・モデル事業開始
- ・地域体験イベント、オンライン村民募集開始
- ・地域ファン1万人巻き込み

### 【3年後 | ステップ】

- ・起業支援制度の拡充、常設地域体験プログラム確立
- ・空き家活用事業の複数モデル稼働
- ・滞在者・関係人口拡大

### 【5年後 | ジャンプ】

- ・地域滞在人口・移住定着の増加
- ・自走型経済モデルの完成・他地域への波及展開

## こんな地域になりたい

食も仕事もエネルギーも森からつくる  
「森と暮らす」地域になる

自給自足×世界とのつながる地域になる

地域の挑戦が希望になるまち



## 空き家を活用した事業

中山間地の空き家を多機能施設として再生・運営し、収益を生むビジネスモデルを構築する。住民は、自然資源を活かした自給的で持続可能な暮らしを実現できる。「オフグリッド的設備」「雨水活用」「薪ボイラー」「ソーラー」などが導入も検討。

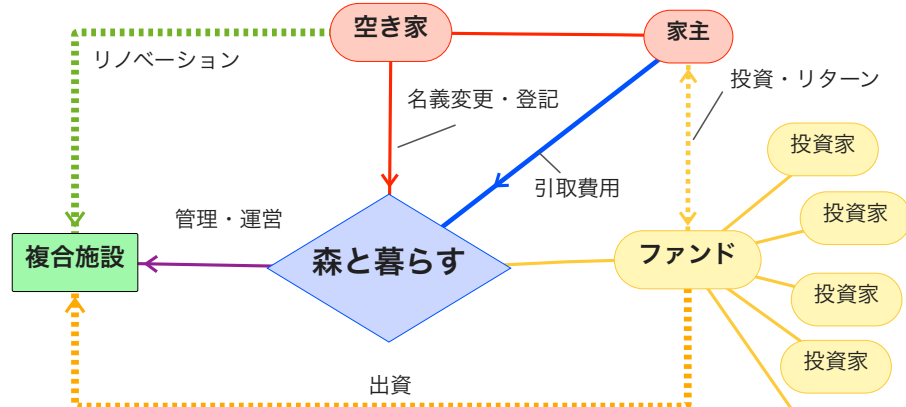
## 中山間地における空き家問題の背景

空き家の買い手が見つらず、長年放置される  
解体には約300万円の高額な費用がかかる  
解体後も土地の管理負担（草刈り・雪かき等）が残る

## 空き家取得スキーム

家主が解体費用を見積もる（例：300万円）  
その 50%（例：150万円）を処分費として当法人に支払う  
当法人が取得後、名義変更やリノベーション費用に充当  
家主の負担軽減、地域資源の有効活用が可能  
さらに残りの50%を「空き家活用ファンド」に投資も可能

## スキームAのイメージ



スキームB:住者が0円で森暮から購入、森暮は50万を支援金として提供・ファンドからは融資を受けられる

## 資金調達スキーム

空き家活用ファンド を立ち上げ、投資家から資金を調達  
5年間の運用期間 を設定  
リノベーション・事業運営 に投資  
賃貸物件として収益化  
5年後、利用者への売却を行い、投資家へリターン

## 収益化の仕組み

短期収益（運営期間中の収益）  
宿泊費（観光客・ワーケーション需要）  
カフェ・飲食売上  
コワーキングスペース利用料  
移住体験施設の利用料  
ワンルーム賃貸・賃貸オフィスの家賃収入  
地域コミュニティスペースのイベント収入  
長期収益（売却時の収益）  
5年後、賃貸物件の利用者にリノベ済み物件として売却  
売却益をファンド出資者へ分配

## 三方よしの事業メリット

地域への貢献  
空き家の有効活用による地域再生  
移住促進による地域活性化  
コミュニティ形成による地方創生の推進  
投資家へのメリット  
5年間の安定した収益  
不動産価値の向上によるリターン  
社会貢献型投資としての魅力  
家主へのメリット  
高額な解体費用を大幅削減・リターンの可能性  
空き家の管理負担を軽減  
不動産の再活用による物件価値の向上・社会貢献度の向上



## 目的と背景

地域の人口減少、担い手不足、空き家の増加、伝統・地域活動の継承困難といった課題を解消するため、移住・仕事・暮らしを一体で支援します

小国の豊かな自然・文化・人の魅力を基盤とし、  
「暮らしの移住」から「仕事の移住」へと展開していきます

### 1. 空き家と仕事をセットで提供する「移住セット支援」

- ・ 空き家活用事業と連動し、住まい＋地域仕事をパッケージ提供。
- ・ 地元事業者・観光・農林業と連携した雇用マッチング。
- ・ 自然との暮らし・森林資源・観光事業への関与も促進。

### 2. 起業家支援との連携

- ・ 起業希望者への空き家改修・販路支援・資金支援など、事業化サポートと伴走支援を一体で実施。
- ・ 「田舎から全国・世界へ発信」をテーマに、移住と起業を同時に実現します。

### 3. 特定地域づくり事業協同組合（特地協）の活用

- ・ 地域内外からの人材を柔軟に雇用・派遣できる仕組みを導入。
- ・ 起業準備期間や副業型移住希望者も受け入れ可能にします。

## 4. 地域との関係づくりのサポート・拠点設置

- ・ 「移住相談窓口」を設置し、空き家相談・起業相談・生活相談をワンストップで対応。
- ・ お試し移住・体験滞在プログラムの整備（短期～中期）
- ・ 地域住民との“つながる暮らし”を支援
- ・ オンライン＆現地対応を併用し、首都圏とのハイブリッド対応を実現します。

### 期待される効果

- ・ 若年層や複業型移住者の定着
- ・ 若年層の多拠点居住者の移住・定住を促進
- ・ 雇用の創出と地域経済の活性化・循環
- ・ 空き家の利活用とコミュニティ形成の促進
- ・ 空き家活用率の向上
- ・ 地域の多様性と関係人口の広がり

### 特地協制度とは

自治体や複数の事業者が協働し、人材（特に地域づくり人材）を広域的に雇用・派遣できる制度。

特定地域づくり事業協同組合 <https://x.gd/DklIm>



## 事業概要

- ・小国町から「地域に根ざし、世界とつながる起業家」を育てる
- ・テーマ：「田舎から全国へ、世界へ発信」
- ・山口育英奨学会と連携、文化・教育・経済を融合した支援体制

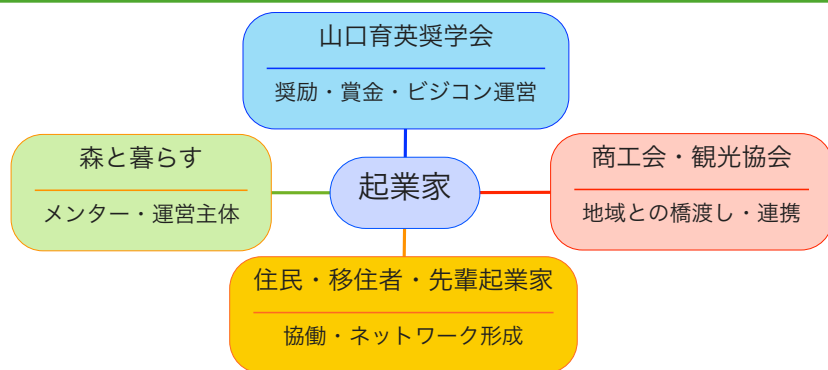
## 事業の背景

- ・地域の若者流出と後継者不足
- ・移住希望者の多くが「自分の仕事を持ちたい」と考えている
- ・地域資源を活かしたビジネスに可能性あり  
(森林、小国和紙、農・食文化)
- ・「地域で暮らし、世界へ挑む」という価値観の広がり

## 想定する起業家像

- ・地方で創造的な暮らしと仕事を両立したい人
- ・全国・世界を見据えながら、地域で価値を創る人
- ・地域に深く関わる覚悟と柔軟性のある人
- ・Iターン・Uターン希望者（地方で暮らしつつ働きたい人）
- ・趣味や技術を活かして小さく始めたい人  
(例：パン屋、木工、アロマ、農家民泊など)
- ・複業型起業希望者（週末利用・年間半定住型など）

## 地域起業サポート体制図



## 4つの起業支援

### 全国ビジネスコンテスト（ビジコン）の開催

- ・山口育英奨学会との共催
- ・年1回、小国町で開催し、全国から志ある起業家を募集
- ・テーマ：「田舎から全国へ、世界へ発信」
- ・最優秀者に「山口権三郎賞」として賞金100万円を授与

### 起業サポートプログラム

- ・アイデア段階からのブラッシュアップ支援
- ・起業後の伴走支援、地域連携マッチング
- ・空き家活用、制度活用、販路開拓の支援
- ・WebやSNSの発信支援（デジタル伴走支援）
- ・融資・補助金の申請支援（制度案内と書類サポート）

### 地域資源活用型ビジネスの育成

- ・小国和紙、森林、里山、古民家、雪、農産物などを活かす
- ・「観光×教育」「文化×ビジネス」などの複合型事業も対象
- ・空き家を活用した「低コスト開業」の支援
- ・リノベーション支援・DIY講座

### 地域に根ざす仕組み化

- ・起業家コミュニティ形成
- ・フォローアップ合宿や現地ネットワーク化
- ・ワークショップ・実践起業塾
- ・地域住民との共創による持続的事業構築
- ・地元とのネットワークづくり（商工会・観光協会・住民）

## 起業家イメージ

### 田中理恵さん（仮） | 30代 | 東京都から移住

- ・起業ジャンル：森のアロマ蒸留とオンライン販売
- ・活用支援：空き家リノベ支援/メンタリング/和紙パッケージ/
- ・結果：全国の百貨店と提携。台湾にも商品展開中
- 「地域資源を活かした小さな起業ネタ 例」
- ・森と木のハンドクラフト ・移住者向けDIY工房
- ・お米スイーツカフェ ・お米のペットボトルパッケージ





## 事業概要

遊休施設の小国商工物産館を地域の様々な事業や活動の拠点として活用し、地域住民、移住希望者、観光客が交流し、地域資源を活用した新たな暮らし方や働き方を実現するためのプラットフォームを構築することを目的としています。

## 地域の背景 現状と課題

- ・人口減少と高齢化  
若年層の流出、空き家の増加、伝統産業や地域活動の担い手不足。
- ・中間山地の空き家問題  
買い手がつかず放置、解体費用が莫大。
- ・遊休施設の未活用  
商工物産館、上小国小学校などの施設が放置されている。
- ・移住促進の仕組み不足  
住居・仕事の提供が不十分、移住希望者の受け皿が整っていない。
- ・地域経済の停滞  
地域内経済循環を促す仕組みや新たな事業や観光事業の策がない。
- ・地域の情報発信力の不足  
地域の魅力や観光情報、経済活動などの情報発信が不足している。

## 当施設を活用した事業内容

- 1F地域交流・暮らしのサポート・観光案内等の拠点
- ・ランドリーカフェ（洗濯＋カフェ＋コミュニティスペース）
  - ・多目的スペース（イベント・ワークショップ・展示）
  - ・移住相談窓口（空き家相談、移住サポート）
  - ・民泊フロント（地域の宿泊案内）
  - ・商工会 観光案内窓口（観光協会/森林公園/森林ガイド受付）
- 2Fしごとと学びの拠点
- ・研修・講演会場（起業家支援・観光ガイド養成）
  - ・コワーキングスペース／スモールオフィス
  - ・おぐに未来デザイン研究所（シンクタンクとして機能）
  - ・広報支援（おぐにポータルサイト開発運営）

## 施設外

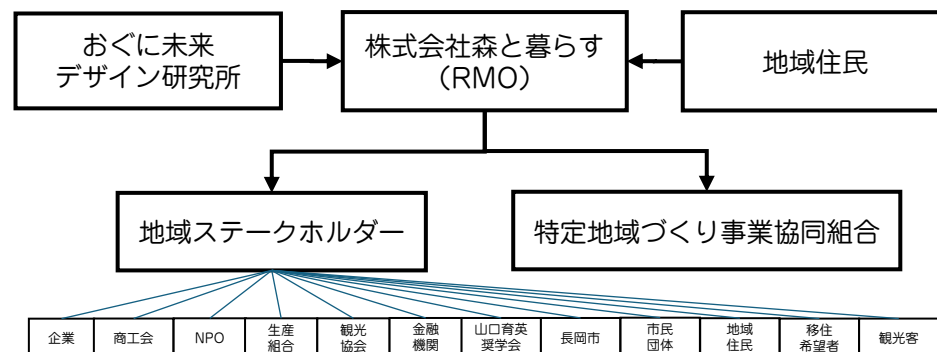
- ・空き家を活用した宿泊施設・移住体験施設・賃貸物件・カフェ等

## 資金調達案

銀行融資	→ 第四北越銀行・大栄信用金庫に相談	3000万円
地域内出資	→ 山口育英奨学会・企業・事業者・団体・住民	4000万円
地域外出資	→ 大手企業・中小企業・市民（クラファン含む）	3000万円
ローカル10000	→ 1億円の融資・出資に対して	5000万円助成

## 実施体制

おぐに未来デザイン研究所と地域住民が中心となり地域住民、地域企業、地域団体、農林業関係者、コミセンが連携し、地域運営組織（RMO）を株式会社として設立する。



## 小国商工物産館





## 背景

森と水に囲まれた小国地域だからこそ、電力や水資源といったインフラ面においても自給自足の精神をもとに、地域資源を活かした実験的な取り組みを展開し、ローカルエネルギー可能性を探ります。「買う」から「つくる」へ。生活に必要なエネルギーを地域内でまかなう暮らしを目指します。

## 開かれた自給自足

「自給自足」と聞くと、社会との断絶や孤立といった閉鎖的なイメージを持たれるかもしれません。

しかし、それは何世代も前の話。いま私たちが目指すのは、社会と支え合いながら、地域の中で“生きる力”と“考える力”を育む暮らしです。自然とともにある、あたらしい暮らしの実験が、ここ小国からはじまります。

## 暮らしのエネルギーは地域から生まれる

薪・太陽・雨・雪・地下水・バイオマスなど、自然との共生の中にエネルギーの循環、「暮らしのエネルギー」を見出します。それは、持続可能でしなやかな暮らしへの第一歩であり、地域の自立性とレジリエンスを高める挑戦でもあります。

「困難に強く、しなやかに対応できる力」

「もしものときも大丈夫」な暮らしの土台をつくること。

## 実践アイデア・導入項目

太陽光・水力発電：再生可能エネルギーによる電力自給

薪・間伐材ストーブ：森林資源を活かした暖房手段

雨水・雪解け水のろ過利用：生活水への活用

地下水利用：ポンプによる飲用・生活水の確保

オフグリッド対応設備：最低限の電気で生活可能な仕組みづくり

バイオマス活用：家庭・農林業廃棄物を再利用した燃料開発

## 期待される効果

- ・エネルギーコストの削減
- ・災害時の備え（レジリエンス強化）
- ・子どもたちへの“暮らしをつくる力”の教育
- ・自然との共生を体感できる地域の学びの場

## 地域課題の解決 × 自然エネルギー活用 × 起業チャンス

自然エネルギーで屋根融雪を解決

低コストで持続可能な屋根融雪システムの研究開発  
薪と太陽熱で温める「野外風呂レンタルサービス」

古民家の庭に期間限定で設置。観光客向けに人気。  
雪解け水を活かした冷蔵保存サービス（雪室ストレージ）

地元農家や飲食店に低エネルギーの貯蔵空間を提供。

自分でつくる電気 ワークショップキット販売（水力・風力）  
小学生～大人まで体験学習＋副業収入に。

間伐材からつくるエコ炭ブランド（BBQ・暖房用）

デザイン包装で都市部向けに販売。

太陽光パネル付きタイニーハウス製作・販売

「自立した暮らし」を求める層に向けた移動型住居。

農作業×発電＝人力発電フィットネス体験

ペダル式発電装置を使って農作業や収穫を楽しみながら  
電気をつくる。

落ち葉や草から作る堆肥・バイオガス製造システム

廃棄物を資源に変える「見えるエコ」の教育活用にも◎

バイオマスストーブのDIYキット開発&販売

自分で作って、自分で使うエネルギー。

薪で焼くベーカリーカフェの立ち上げ支援

エネルギーと味の両立が魅力。小さく始めて育てる事業。

地域資源を使った「自給体験付き民泊」運営

食・エネルギー・住まいのすべてを体験化。

自然エネルギーと組み合わせた「シェア型DIY拠点」運営

工房・工具・エネルギーをシェアし、創造の場に。



## 自然・森林資源を活かす

1. 森のネイチャーガイドツアー（森林散策＋生態系学習）
2. 木工ワークショップ（間伐材を活用したスプーン・椅子・看板作り）
3. 炭焼き＆薪割り体験（昔ながらの炭焼き技術を学ぶ）
4. 森のヨガ＆瞑想リトリート（静寂の森で心を整える）
5. カブトムシ＆クワガタ採集ナイトツアー（夏限定・親子向け）
6. 森のアロマオイル作り（地元の杉・ヒノキ・クロモジを使った精油作り）
7. 樹上アドベンチャー（ツリークライミング）（専用ハーネスで木登り体験）
8. シイタケ＆キノコ栽培体験（ホダ木を使った菌打ち）
9. 小国杉を使ったミニログハウス作り（DIYワークショップ）
10. 森林浴＆エコツアー（五感で森を感じる癒しの時間）

## 農業・食文化を活かす

11. 山菜＆キノコ狩り体験（春・秋の旬を味わう）
12. 田植え＆稲刈り体験（伝統農法を学び、収穫祭も）
13. ジビエ料理ワークショップ（地元の猟師が教える鹿・猪の解体＆調理）
14. 郷土料理づくり体験（笹団子・山菜料理）（おばあちゃんたちと料理）
15. 発酵食品ワークショップ（味噌・漬物・どぶろく）（小国の麹文化を学ぶ）
16. 炊きたてご飯＆かまど体験（昔ながらの釜で炊く絶品ご飯）
17. 山の幸バーベキュー（地元産の野菜・肉・魚を楽しむBBQ）
18. 養蜂体験＆はちみつ絞り（自然養蜂で小国産ハチミツを採る）
19. 野草茶＆ハーブティー作り（地元の山野草をブレンド）
20. 竹筒ご飯＆流しそうめん体験（竹を使った昔ながらの食文化）

## 伝統文化・ものづくり

21. 和紙づくり体験（小国和紙）（手すき和紙でオリジナル作品を作る）
22. 竹細工ワークショップ（竹かご・ランプシェード作り）
23. 伝統染め体験（草木染め・藍染め）（自然の色で布を染める）
24. 木工ワークショップ（地元作家さんと山で木を切お皿やカトラリーを作る）
25. 古民家リノベーション体験（空き家を改修するDIYワークショップ）
26. 縄文土器作り＆火起こし体験（昔の暮らしを体験）
27. 和ろうそく＆行灯作り（小国和紙を活かした灯りのワークショップ）
28. 陶芸体験（地元の土を使ったオリジナル器作り）
29. 和楽器演奏体験（尺八・太鼓・琴）（日本の音を体感）
30. 村人の知恵を学ぶ「名人講座」「民話」（大工・染物職人・猟師が指導）

## アクティビティ＆アドベンチャー

31. スノーシュートレッキング＆かまくら作り（冬の森で遊ぶ）
32. 川遊び＆フィッシング体験（清流で魚釣り＆泳ぐ）
33. キャンプ＆アウトドアクッキング（焚き火で料理＆星空観察）
34. Eバイクツアー（里山巡り）（坂道も楽々！電動自転車ツアー）
35. 満天の星空観察＆天体撮影ワークショップ（天文学者と学ぶ宇宙）
36. ホタル観察ナイトツアー（初夏限定の幻想的な体験）
37. ラフティング＆SUP体験（川遊びのアクティブツアー）
38. 冬のワカサギ釣り＆天ぷら体験（氷上の釣りに挑戦）
39. 小国川カヌー＆カヤック体験（水上をゆったり楽しむ）
40. トレイルラン＆マラソンイベント（小国の自然を駆け抜ける）

## 交流・移住体験プログラム

41. 「森と暮らす」移住体験ツアー（実際に1週間住んでみる）
42. 週末だけ小国暮らし体験（都市住民向けのワーケーションプログラム）
43. オンライン村民ミーティング＆里帰りイベント（関係人口づくり）
44. シェアハウス＆コリビング体験（移住希望者が試しに住める）
45. 小国の祭り＆イベント参加ツアー（地域の祭りに飛び込む）
46. 地域ボランティア＆田舎留学（農作業や町おこしに参加）
47. 伝統工芸職人弟子入り体験（1日職人チャレンジ）
48. 地元の学校と連携！農村留学プログラム（子ども向け長期滞在）
49. スローフード＆スローライフ体験（都会の喧騒を離れて田舎暮らし）
50. 小国町の民泊体験ツアー（地元の家庭に泊まり、リアルな生活を体験）

## 自然の力で暮らしてみよう！自給自足ミニ実験ラボ

1. 小川の水で手作り水力発電機を回してみよう
2. 太陽熱でお湯を沸かすソーラークッカー体験
3. 薪と炭の火おこしで昔ながらのごはんを炊こう
4. 雪・雨水をろ過して生活水にしてみるチャレンジ
5. 1日自給自足暮らし体験（電気・火・水を自分で用意）
6. ロケットストーブで火を起こそう
7. 手作りコンポストで生ごみを資源に変えよう
8. 竹とロープでDIYコンポストトイレを作ってみよう
9. 森の恵みでアロマオイルを蒸留してみよう
10. 手動脱穀＆炊飯で「お米の1日体験」

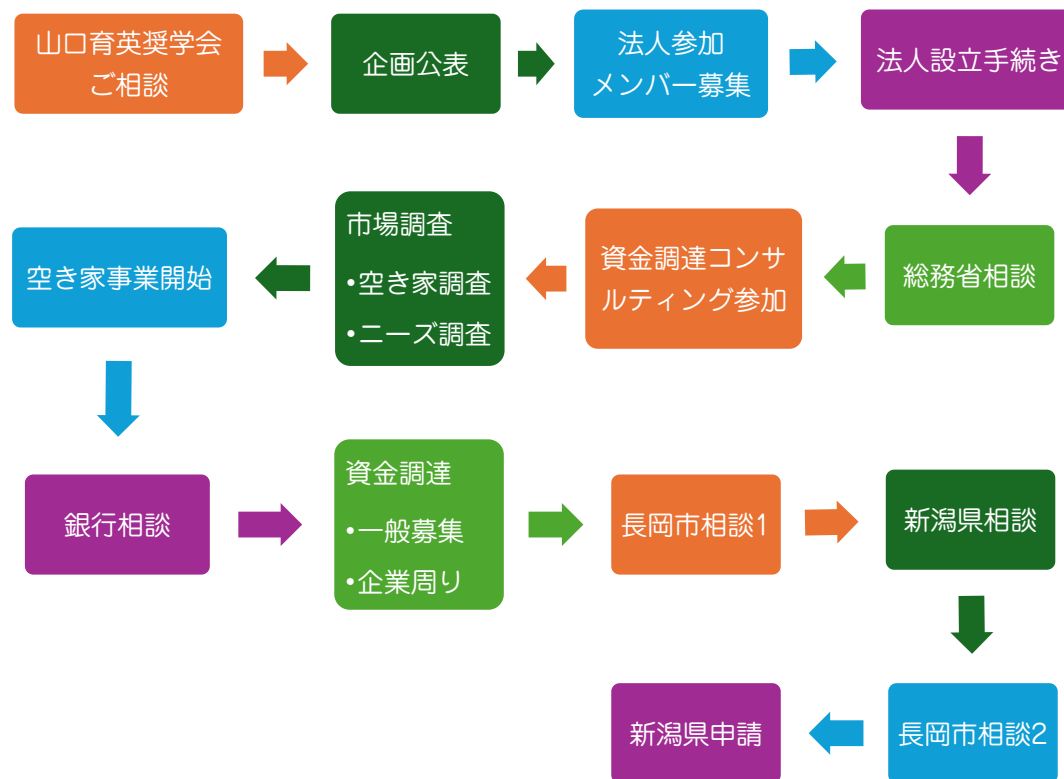


## 空き家活用事例（キリサワベース）



民泊・コワーキング・ワークショップスペース・タイニーハウス

## 申請までの進行フェーズ




























## 関係リンク

おぐに未来デザイン研究所 <http://kirisawabase.site/mirade/>ローカル10000プロジェクト <https://x.gd/728fH>特定地域づくり事業協同組合 <https://x.gd/Dkllm>地域運営組織（RMO） <https://x.gd/qDZiN>公益財団法人山口育英奨学会 <https://yamaguchi-esf.or.jp/>一般社団法人森の演出家協会 <http://mori-pro.life>特定非営利活動法人KISS <http://kiss.or.jp>キリサワベース <http://kirisawabase.site>おぐに観光協会 <https://oguni-navi.jp/>



## スケジュール

	2025										2026				2027	2028	2029	
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4～12	1～12	1～12	1～12	
企画・準備			プラン内容の想定、数値目標の算出															
事業計画策定				数値目標の妥当性、エビデンスの種集														
関係各位調整					山口育英奨学会、長岡市、新潟県、総務省、地域住民各位、金融機関 その他関係者に相談・調整													
ローカル10000					窓口の検討、総務省相談・申請													
資金調達							資金調達を継続的に進める											
法人設立						法人化に向けて準備設立												
商工物産館改修																		
試験運用開始										改修しながらのテスト運用								
宣伝活動										改修と試験運用をしながら広報活動								
プロモーション強化																		
運用安定化																		
サービス向上																		
成果評価																		
次期計画策定																		



# 「森と暮らす」プロジェクトー収益試算

15

この事業の**最大値**を想定しましょう（根拠はありません想像と希望的観測）

1階 ランドリードリーカフェ、多目的スペース、コワーキングスペースについて

4,000 人のうち何%が日にこの施設に訪れるか仮定してみる	0.8%	・来訪者数：人口の約0.8%が日常的に利用すると仮定し、32人/日	4,000 人
	50.0%	・利用者数：来訪者の50%が何らかのサービスを利用すると仮定し、16人/日	32.00 人
	50.0%	・購買者数：利用者の50%がカフェや物販を利用すると仮定し、8人/日	16.00 人
そのうち何%が何らかのサービスを利用すると仮定してみる			8.00 人
さらにそのうち何%がカフェや物販でお金を使うと仮定してみる			
<b>b. 長岡市（近隣地域）からの利用者</b>			
隣接する地域から日に何人来ると思いますか？	3人	・来訪者数：長岡市（近隣地域）からの流入を1日あたり3人と仮定	1.50 人
	50%	・利用者数：来訪者の50%がサービスを利用すると仮定し、1.5人/日	0.75 人
	50%	・購買者数：利用者の50%がカフェや物販を利用すると仮定し、0.75人/日	
そのうち何%が何らかのサービスを利用すると仮定してみる			
さらにそのうち何%がカフェや物販でお金を使うと仮定してみる			
<b>c. 関東圏からの観光客（小千谷インター経由）</b>			
関東圏からの観光で何人来ると思いますか？	15人	・来訪者数：観光シーズン（年間120日）に1日あたり15人と仮定	9.00 人
	60%	・利用者数：来訪者の60%がサービスを利用すると仮定し、9人/日	5.40 人
	60%	・購買者数：利用者の60%がカフェや物販を利用すると仮定し、5.4人/日	
そのうち何%が何らかのサービスを利用すると仮定してみる			
さらにそのうち何%がカフェや物販でお金を使うと仮定してみる			
<b>d. インバウンド客（小千谷インターを自当てに訪問）</b>			
インバウンドで何人来ると思いますか？	20人	・来訪者数：年間を通じて月に20人と仮定し、1日あたり0.67人	0.67 人
	80%	・利用者数：年間を通じて月に0.8人と仮定し、1日あたり0.53人	0.53 人
	80%	・購買者数：年間を通じて月に0.8人と仮定し、1日あたり0.43人	0.43 人
そのうち何%が何らかのサービスを利用すると仮定してみる			
さらにそのうち何%がカフェや物販でお金を使うと仮定してみる			
<b>e. その他（長岡・小千谷・松崎・十日町へのアクセスを利用した観光客）</b>			
近隣地域に観光できた人が何人立ち寄ると思いますか？	20人	・来訪者数：年間を通じて月に20人と仮定し、1日あたり0.67人	0.67 人
	70%	・利用者数：年間を通じて月に0.7人と仮定し、1日あたり0.47人	0.47 人
	70%	・購買者数：年間を通じて月に0.7人と仮定し、1日あたり0.33人	0.33 人
そのうち何%が何らかのサービスを利用すると仮定してみる			
さらにそのうち何%がカフェや物販でお金を使うと仮定してみる			
<b>購買者の合計</b>			<b>14.90 人</b>

## 2. 月間および年間売上の予測

### a. サービス別平均単価の設定

ランドリー利用の単価を想定してください	800円	・ランドリー利用：平均800円/人	
カフェ利用の単価を想定してください	500円	・カフェ利用：平均500円/人	
お土産等の単価を想定してください	1,000円	・物販（工芸品、小物や紙、お米ギフトなど）：平均1000円/人	
自主イベント・ワークショップ参加費を想定してください	1,500円	・イベント・ワークショップ参加費：平均1500円/人	

### b. 日次売上の推定

物販売上は全購買者の何%でしょう？	40%	・ランドリー売上：（地元住民16人のうち50%が利用と仮定）× 800円 = 6400円/日	6,400 円/日
		・カフェ売上：（地元住民8人 + 長岡市0.75人 + 関東圏5.4人 + インバウンド0.43人 + その他0.33人）× 500円 = 7450円/日	7,450 円/日
		・物販売上：（全購買者14.9人のうち40%の人が購入と仮定）× 1000円 = 5961円/日	5,961 円/日

自主イベント・ワークショップの月の開催数を想定してください	4回	・自主イベント・ワークショップ売上：（月4回開催、1回あたり参加者5人と仮定）× 1500円 = 30000円/月	
自主イベント・ワークショップ1回あたりの参加人数を想定してください	5人		
1F多目的スペースの1日利用料を想定した	5,000円		
場所貸しイベントの月の開催数	3回	・場所貸しイベント売上：（月3回開催）× 5000円 = 15000円/月	
場所貸しワークショップの月の開催数	2回	・場所貸しワークショップ売上：（月2回開催）× 5000円 = 10000円/月	
コワーキングスペースの月額会費を想定してください	5,000円	・1月課会員（サブスク）は月5000円で利用 仮定会員数は、5人 25000円/月	
コワーキングスペースの月額会費数を想定してください	5人		
コワーキングスペースのドロップイン（1日利用）料金を想定してください	500円	・1日利用のドロップインは1日500円で利用 5000円/日X30日 = 150000円/月	
コワーキングスペースのドロップイン（1日利用）人数を想定してください	10人		

合計月売上：824,340円/月

### c. 月間売上の推定

月の稼働日数を想定してください	30日	・月間売上：824340円/月	
-----------------	-----	-----------------	--

### d. 年間売上の推定

1年間のうち何ヶ月稼働しますか？	12ヶ月	・年間売上：824340円/月 × 12ヶ月 = 9,892,080円/年	9,892,080 円
------------------	------	---------------------------------------	-------------

## フル稼働売上

1F	9,892,080	824,340	30日			
ランドリーカフェ	客単価	人数/日	売上/日	売上/月	売上/年	
ランドリー	800	8.00	6,400	192,000	2,304,000	
カフェ	500	14.90	7,450	223,500	2,682,000	594,340
物販	1,000	5.96	5,961	178,840	2,146,080	7,132,080

多目的スペース	利用料		開催数/月	売上/月	売上/年	
イベント	5,000		3	15,000	180,000	
ワークショップ	5,000		2	10,000	120,000	55,000
自主イベント	1,500	5.00	4	30,000	360,000	660,000

コワーキングスペース	利用料		利用者	売上/月	売上/年	
月額利用	5,000		5	25,000	300,000	
	客単価	人数/日	売上/日	売上/月	売上/年	175,000
ドロップイン	500	10	5,000	150,000	1,800,000	2,100,000

## 2F 10,260,000

研修室利用	単価	開催数/月	売上/月	売上/年	
研修1日利用	30,000	4	120,000	1,440,000	180,000
研修半日利用	15,000	4	60,000	720,000	2,160,000

シェアオフィス		利用料		利用者	売上/月	売上/年	
	月額利用	30,000		10	300,000	3,600,000	
		客単価	人数/日	売上/日	売上/月	売上/年	675,000
	ドロップイン	500	30	15,000	375,000	4,500,000	8,100,000

## 施設外 21,600,000

宿泊	料金/泊	泊数/月	軒数	売上/月	売上/年	
宿泊施設	10,000	10	5	500,000	6,000,000	700,000
タイニーハウス	20,000	10	1	200,000	2,400,000	8,400,000

体験移住プログラム	料金	開催数/月	軒数	売上/月	売上/年	
1月体験	50,000	1	5	250,000	3,000,000	
1泊体験	10,000	4	5	200,000	2,400,000	550,000
1日体験	5,000	4	5	100,000	1,200,000	6,600,000

賃貸	家賃	軒数	売上/月	売上/年	
ワンルーム	30,000	5	150,000	1,800,000	550,000
店舗	80,000	5	400,000	4,800,000	6,600,000
			3,479,340	41,752,080	





稼働率3%						
1F 287,762 23,980 30日						
ランドリー・カフェ	客単価	人数/日	売上/日	売上/月	売上/年	
ランドリー	800	0.2	192	5,760	69,120	
カフェ	500	0.4	224	6,705	80,460	17,830
物販	1,000	0.2	179	5,365	64,382	213,962
多目的スペース	利用料		開催数/月	売上/月	売上/年	
イベント	5,000		0.09	450	5,400	
ワークショップ	5,000		0.06	300	3,600	1,650
自主イベント	1,500	5.00	0.12	900	10,800	19,800
コワーキングスペース	利用料		利用者	売上/月	売上/年	
月額利用	5,000		0.15	750	9,000	
	客単価	人数/日	売上/日	売上/月	売上/年	4,500
ドロップイン	500	0.30	150	3,750	45,000	54,000
2F 307,800						
研修室利用	単価		開催数/月	売上/月	売上/年	
研修1日利用	30,000		0.12	3,600	43,200	5,400
研修半日利用	15,000		0.12	1,800	21,600	64,800
シェアオフィス	利用料		利用者	売上/月	売上/年	
月額利用	30,000		0.30	9,000	108,000	
	客単価	人数/日	売上/日	売上/月	売上/年	20,250
ドロップイン	500	0.90	450	11,250	135,000	243,000
施設外 648,000						
宿泊	料金/泊	泊数/月	軒数	売上/月	売上/年	
宿泊施設	10,000	0.30	5	15,000	180,000	21,000
タイニーハウス	20,000	0.30	1	6,000	72,000	252,000
体験移住プログラム	料金	開催数/月	軒数	売上/月	売上/年	
1月体験	50,000	0.03	5	7,500	90,000	
1泊体験	10,000	0.12	5	6,000	72,000	16,500
1日体験	5,000	0.12	5	3,000	36,000	198,000
賃貸	家賃	軒数	売上/月	売上/年		
ワンルーム	30,000	0.15	4,500	54,000	16,500	
店舗	80,000	0.15	12,000	144,000	198,000	
			103,630	1,243,562		

イニシャルコスト	
商工会館の改修・設備導入	30,000,000
宿泊施設（空き家リノベ）	15,000,000
コワーキングスペース設備	5,000,000
カフェ・ランドリー設備	8,000,000
EC・地域通貨システム開発	2,000,000
ポータルサイト開発費	5,000,000
	65,000,000

ランニングコスト(1ヶ月)Max			
人件費	150,000	5	750,000
カフェ仕入	594,340	30%	178,302
会館家賃	300,000	1	300,000
水道光熱費	200,000	1	200,000
空き家固定資産税（1/12）	4,167	5	20,833
広告・プロモーション			50,000
維持管理費（清掃・修繕等）			50,000
ポータルサイト運営費			50,000
銀行融資返済 2.5% 20年	158,971	1	158,971
		月間	1,758,106
		年間	21,097,274

項目	金額
年間収益	41,752千円
年間運コスト	21,092千円
年間利益	20,654千円



## 10年間の売上予測

		2025											2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
		5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	合計	合計	合計	合計	合計	合計	合計	合計	合計	
対象施設	ランドリーカフェ	0	0	0	0	0	0	17,830	29,717	41,604	53,491	65,377	208,019	1,212,454	1,640,378	2,068,303	2,496,228	2,924,153	3,352,078	3,780,002	4,207,927	4,635,852
	多目的スペース	0	0	0	0	0	0	1,650	2,750	3,850	4,950	6,050	19,250	112,200	151,800	191,400	231,000	270,600	310,200	349,800	389,400	429,000
	コワーキングスペース	0	0	0	0	0	0	5,250	8,750	12,250	15,750	19,250	61,250	357,000	483,000	609,000	735,000	861,000	987,000	1,113,000	1,239,000	1,365,000
	研修室利用	0	0	0	0	0	0	5,400	9,000	12,600	16,200	19,800	63,000	367,200	496,800	626,400	756,000	885,600	1,015,200	1,144,800	1,274,400	1,404,000
	シェアオフィス	0	0	0	0	0	0	20,250	33,750	47,250	60,750	74,250	236,250	1,377,000	1,863,000	2,349,000	2,835,000	3,321,000	3,807,000	4,293,000	4,779,000	5,265,000
対象施設外	宿泊	0	0	0	0	0	0	21,000	35,000	49,000	63,000	77,000	245,000	1,428,000	1,932,000	2,436,000	2,940,000	3,444,000	3,948,000	4,452,000	4,956,000	5,460,000
	体験移住プログラム	0	0	0	0	0	0	16,500	27,500	38,500	49,500	60,500	192,500	1,122,000	1,518,000	1,914,000	2,310,000	2,706,000	3,102,000	3,498,000	3,894,000	4,290,000
	賃貸	0	0	0	0	0	0	16,500	27,500	38,500	49,500	60,500	192,500	1,122,000	1,518,000	1,914,000	2,310,000	2,706,000	3,102,000	3,498,000	3,894,000	4,290,000
合 計		0	0	0	0	0	0	104,380	173,967	243,554	313,141	382,727	1,217,769	7,097,854	9,476,478	12,108,103	14,613,228	17,118,353	19,623,478	22,128,602	24,633,727	27,138,852
施設稼働率		0	0	0	0	0	0	3%	5%	7%	9%	11%		17%	23%	29%	35%	41%	47%	53%	59%	65%
宿泊・移住・賃貸稼働率		0	0	0	0	0	0	3%	5%	7%	9%	11%		17%	23%	29%	35%	41%	47%	53%	59%	65%
成長稼働率 月 年		2%	6%																			

稼働率3%スタートその後稼働率は2%ずつ推移  
2027年以降は年間6%ずつ稼働率が推移すると仮定



## キャッシュフロー 2025～2030

	2025								2026											
	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
繰越	150,000,000	85,000,000	84,170,196	83,340,392	82,510,587	81,680,783	80,850,979	79,797,253	78,813,114	77,898,561	77,053,596	76,278,217	75,711,599	75,144,980	74,578,362	74,011,743	73,445,125	72,878,507	72,311,888	71,745,270
売上	0	0	0	0	0	0	104,380	173,967	243,554	313,141	382,727	591,488	591,488	591,488	591,488	591,488	591,488	591,488	591,488	591,488
コスト	65,000,000	829,804	829,804	829,804	829,804	829,804	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,158,106
利益	0	-829,804	-829,804	-829,804	-829,804	-829,804	-1,053,726	-984,139	-914,552	-844,966	-775,379	-566,618	-566,618	-566,618	-566,618	-566,618	-566,618	-566,618	-566,618	-566,618
キャッシュフロー	85,000,000	84,170,196	83,340,392	82,510,587	81,680,783	80,850,979	79,797,253	78,813,114	77,898,561	77,053,596	76,278,217	75,711,599	75,144,980	74,578,362	74,011,743	73,445,125	72,878,507	72,311,888	71,745,270	71,178,651
人員		0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

	2027												2028									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
繰越	71,178,651	70,612,033	70,045,415	69,478,796	68,844,438	68,336,580	67,828,722	67,320,864	66,813,006	66,305,148	65,797,290	65,289,432	64,781,574	64,273,716	63,765,858	63,258,000	62,808,903	62,359,805	61,910,707	61,461,610	61,012,512	60,563,415
売上	591,488	591,488	591,488	673,748	800,248	800,248	800,248	800,248	800,248	800,248	800,248	800,248	800,248	800,248	800,248	1,009,009	1,009,009	1,009,009	1,009,009	1,009,009	1,009,009	1,009,009
コスト	1,158,106	1,158,106	1,158,106	1,308,106	1,308,106	1,308,106	1,308,106	1,308,106	1,308,106	1,308,106	1,308,106	1,308,106	1,308,106	1,308,106	1,308,106	1,458,106	1,458,106	1,458,106	1,458,106	1,458,106	1,458,106	1,458,106
利益	-566,618	-566,618	-566,618	-634,358	-507,858	-507,858	-507,858	-507,858	-507,858	-507,858	-507,858	-507,858	-507,858	-507,858	-507,858	-449,098	-449,098	-449,098	-449,098	-449,098	-449,098	-449,098
キャッシュフロー	70,612,033	70,045,415	69,478,796	68,844,438	68,336,580	67,828,722	67,320,864	66,813,006	66,305,148	65,797,290	65,289,432	64,781,574	64,273,716	63,765,858	63,258,000	62,808,903	62,359,805	61,910,707	61,461,610	61,012,512	60,563,415	60,114,317
人員	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3

	2029												2030									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
繰越	59,216,122	58,767,024	58,317,927	57,868,829	57,478,492	57,088,155	56,697,817	56,307,480	55,917,143	55,526,806	55,136,469	54,746,131	54,355,794	53,965,457	53,575,120	53,184,783	52,853,206	52,521,629	52,190,052	51,858,475	51,526,899	51,195,322
売上	1,009,009	1,009,009	1,009,009	1,217,769	1,217,769	1,217,769	1,217,769	1,217,769	1,217,769	1,217,769	1,217,769	1,217,769	1,217,769	1,217,769	1,217,769	1,426,529	1,426,529	1,426,529	1,426,529	1,426,529	1,426,529	1,426,529
コスト	1,458,106	1,458,106	1,458,106	1,608,106	1,608,106	1,608,106	1,608,106	1,608,106	1,608,106	1,608,106	1,608,106	1,608,106	1,608,106	1,608,106	1,608,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106
利益	-449,098	-449,098	-449,098	-390,337	-390,337	-390,337	-390,337	-390,337	-390,337	-390,337	-390,337	-390,337	-390,337	-390,337	-390,337	-331,577	-331,577	-331,577	-331,577	-331,577	-331,577	-331,577
キャッシュフロー	58,767,024	58,317,927	57,868,829	57,478,492	57,088,155	56,697,817	56,307,480	55,917,143	55,526,806	55,136,469	54,746,131	54,355,794	53,965,457	53,575,120	53,184,783	52,853,206	52,521,629	52,190,052	51,858,475	51,526,899	51,195,322	50,863,745
人員	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5



## キャッシュフロー 2031~2035.3

	2031												2032											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
繰越	50,200,591	49,869,015	49,537,438	49,205,861	49,083,045	48,960,228	48,837,412	48,714,595	48,591,779	48,468,963	48,346,146	48,223,330	48,100,513	47,977,697	47,854,880	47,732,064	47,818,008	47,903,952	47,989,896	48,075,840	48,161,784	48,247,728	48,333,672	48,419,616
売上	1,426,529	1,426,529	1,426,529	1,635,290	1,635,290	1,635,290	1,635,290	1,635,290	1,635,290	1,635,290	1,635,290	1,635,290	1,635,290	1,635,290	1,635,290	1,844,050	1,844,050	1,844,050	1,844,050	1,844,050	1,844,050	1,844,050	1,844,050	1,844,050
コスト	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,758,106
利益	-331,577	-331,577	-331,577	-122,816	-122,816	-122,816	-122,816	-122,816	-122,816	-122,816	-122,816	-122,816	-122,816	-122,816	-122,816	85,944	85,944	85,944	85,944	85,944	85,944	85,944	85,944	85,944
キャッシュフロー	49,869,015	49,537,438	49,205,861	49,083,045	48,960,228	48,837,412	48,714,595	48,591,779	48,468,963	48,346,146	48,223,330	48,100,513	47,977,697	47,854,880	47,732,064	47,818,008	47,903,952	47,989,896	48,075,840	48,161,784	48,247,728	48,333,672	48,419,616	48,505,560
人員	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

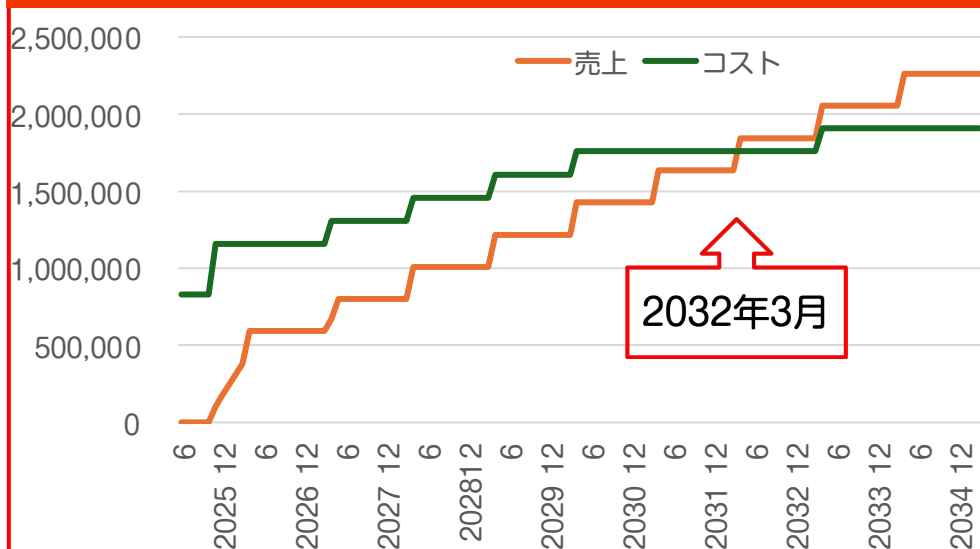
	2033												2034											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
繰越	48,505,560	48,591,504	48,677,448	48,763,392	48,908,096	49,052,801	49,197,505	49,342,210	49,486,914	49,631,618	49,776,323	49,921,027	50,065,732	50,210,436	50,355,140	50,499,845	50,853,310	51,206,774	51,560,239	51,913,704	52,267,169	52,620,634	52,974,098	53,327,563
売上	1,844,050	1,844,050	1,844,050	2,052,811	2,052,811	2,052,811	2,052,811	2,052,811	2,052,811	2,052,811	2,052,811	2,052,811	2,052,811	2,052,811	2,052,811	2,261,571	2,261,571	2,261,571	2,261,571	2,261,571	2,261,571	2,261,571	2,261,571	2,261,571
コスト	1,758,106	1,758,106	1,758,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106	1,908,106
利益	85,944	85,944	85,944	144,704	144,704	144,704	144,704	144,704	144,704	144,704	144,704	144,704	144,704	144,704	144,704	353,465	353,465	353,465	353,465	353,465	353,465	353,465	353,465	353,465
キャッシュフロー	48,591,504	48,677,448	48,763,392	48,908,096	49,052,801	49,197,505	49,342,210	49,486,914	49,631,618	49,776,323	49,921,027	50,065,732	50,210,436	50,355,140	50,499,845	50,853,310	51,206,774	51,560,239	51,913,704	52,267,169	52,620,634	52,974,098	53,327,563	53,681,028
人員	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6

	2035		
	1	2	3
繰越	53,681,028	54,034,493	54,387,958
売上	2,261,571	2,261,571	2,261,571
コスト	1,908,106	1,908,106	1,908,106
利益	353,465	353,465	353,465
キャッシュフロー	54,034,493	54,387,958	54,741,422
人員	6	6	6

- ・ 稼働率3%スタート 65%まで上昇と仮定
- ・ 6年10ヶ月目の2032年3月～4月の間で黒字転換の見込み
- ・ キャッシュフロー最低点 47,732,064円

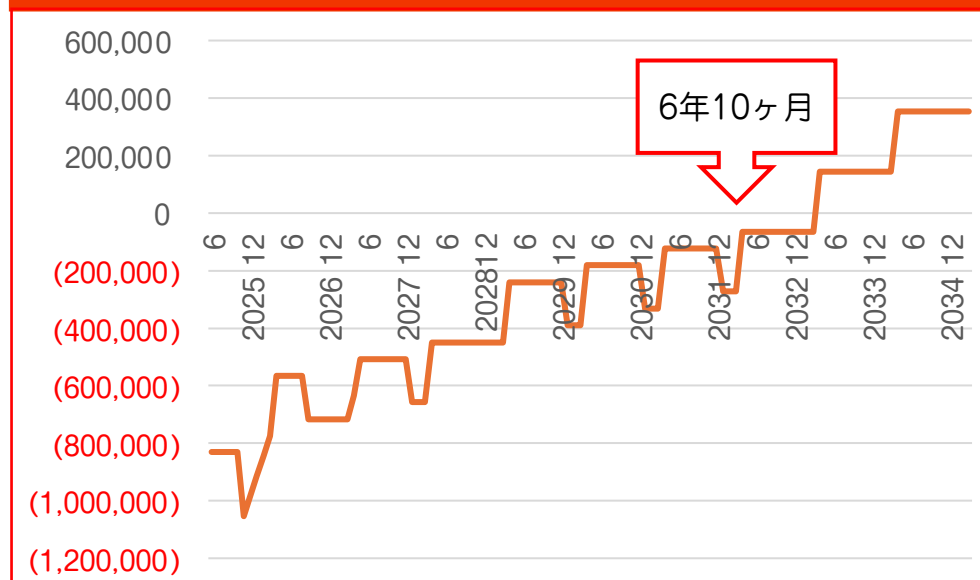


## 損益分岐点予測

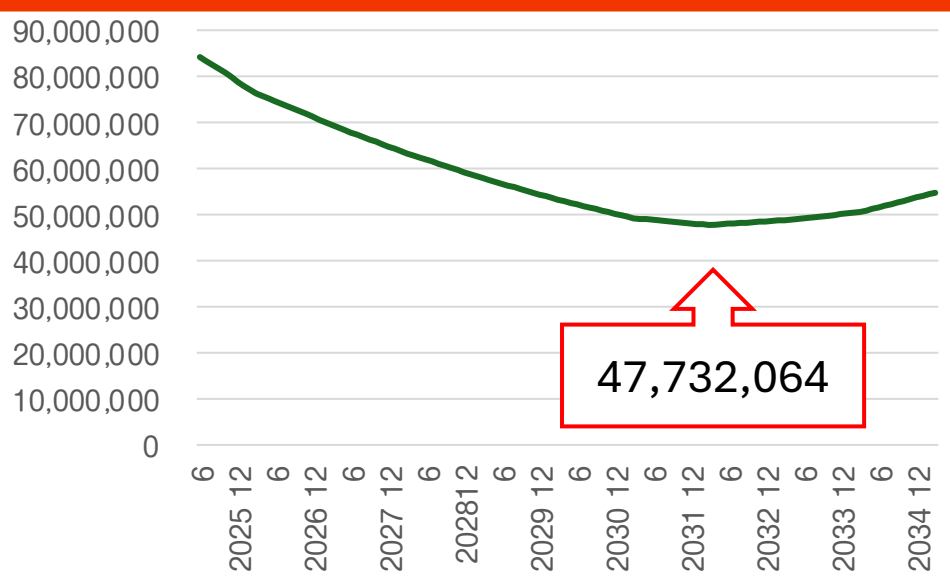


このプロジェクトは、初年度を準備期間とし、2025年11月から3%稼働率で運用を開始します。以降、稼働率は段階的に上昇し、固定費・変動費の関係から導き出した損益分岐点は、2032年の前半に達すると見込んでいます。これは、地域資源の活用と着実な関係人口の拡大により、持続的な事業構造を構築できることを示しています。事業開始から数年間は設備投資と基盤整備により赤字が続くものの、2031年度を境に黒字化へ転じ、2032年以降は安定的な収益モデルに移行します。7年間を通じて資金繰りの健全性を維持しながら、約4,770万円のキャッシュフローを底点とし黒字化する計画です。これにより、プロジェクトは単なる公共的取り組みにとどまらず、社会的・経済的にも持続可能なモデルとして自立できる見通しが立っています。

## 利益の推移



## キャッシュフロー



## プロジェクト構想

小国の自然・暮らし・空き家を活かし、地域資源循環型の複合施設を中核に「移住」「起業」「学び」「体験」が重なる暮らしの拠点を創出。

## 地域課題へのアプローチ

- 空き家の利活用 × 地域の担い手育成
- エネルギー自給・資源循環による持続可能な暮らし
- 多世代・多地域参加型の地域づくり

## 期待される社会的インパクト

- 若者・移住者の定着、起業の創出
- 地域のレジリエンス向上
- 学びの拠点／地域との新しい関係性づくり

## 資金調達と運営のイメージ

- 地域ファンド／クラウドファンディング／補助金活用
- 多様な出資モデル（地域内・外・個人・企業）
- 住民・移住者・起業家・団体・行政が関わる共創型運営

## 連携と体制

- 地域住民・団体・商工会・観光協会・NPOなどとの協働
- 起業支援・教育・観光・文化の各分野と横断的に連携
- 事業フェーズに応じて柔軟な協議体を構築予定

## 今後の展開と留意点

- 本構想は、現在調整中の企画であり、柔軟な修正・進化が前提です
- 拠点候補としている小国商工物産館は長岡市所有の施設であり、活用は未確定です

## メッセージ

地域で生きる力を育みながら、世界ともつながる。小さなチャレンジが、大きな変化を生む。このプロジェクトは、そんな未来への第一歩です。





ご清聴ありがとうございました

「森と暮らす」プロジェクト

ご参加・ご協力をお願い





### 個人のみなさまへ

- みなさまに合った関わり方でご参加いただけます**
- 移住して一緒に活動したい
- 自分のアイデアを活かして起業したい
- ときどき訪れて関わりたい・手伝いたい
- 情報発信・広報・SNSで応援したい（アンバサダー）
- 寄付や資金支援で支えたい
- 得意な知識や技術を共有したい（アドバイザー）

### 企業のみなさまへ

- ▶ **出資・資本参加**  
設立予定法人への出資・参画「地域の未来への応援」  
税制優遇の可能性
- ▶ **業務提携・協業**  
商品・サービスの開発連携、プロトタイプ実証、人的交流
- ▶ **CSR・社会貢献活動との連携**  
スポンサー協力、社員研修プログラムとの連携
- ▶ **アドバイザー／知見提供**  
地域開発、エネルギー、IT、教育、建築、金融等の知見提供
- ▶ **寄付・支援**  
施設整備・プログラム支援へのご寄付

### 出資枠

1口 50,000円	企業枠
	10口 500,000 3枠
	20口 1,000,000 3枠
	30口 1,500,000 3枠
	50口 2,500,000 3枠
	100口 5,000,000 3枠
	150口 7,500,000 2枠
	200口 10,000,000 2枠
18枠 3,500,000円	
	19枠 66,500,000円

個人枠	
1口 50,000円	10枠
5口 250,000円	4枠
10口 500,000円	4枠

### 出資メリット

- 節税メリット**  
企業版ふるさと納税や寄付控除制度を活用し還元（検討中）
- リターン**
- ・ 宿泊複合施設の稼働、地域ツーリズム、インバウンド向け体験コンテンツにより、安定的な現金収入を確保。
  - ・ 5年後を目処に、リノベ済物件を移住者に売却することによる売却益をファンド原資とします。
  - ・ 高付加価値商品サービスの開発で収益確保
- 「社会的貢献＋経済的リターン」の両立



## 高付加価値商品サービスの開発（アイディア）

### 商品開発

山の水と棚田で育てた『はざかけ米』	雪中熟成日本酒『白の谷』
雪下にんじんのスムージー	山の薬膳カレー（ジビエ入り）
自然農法の無洗米ギフトセット	炭火焙煎コーヒー×雪室熟成セット
山菜と山のだしパック（季節限定）	山桜のスモークチーズ
ブナの天然水スキンケアミスト	干し柿バターサンド
小国和紙のラッピング米（贈答用）	森の精油ルームスプレー
棚田の黒にんにくセット	里山ブレンド七味唐辛子
発酵味噌バター（山の牛乳＋地元味噌）	小国杉のまな板・お弁当箱
野草茶ブレンド（地元薬草）	間伐材アロマディフューザー
森のハーブバスソルト（地元アロマ）	杉チップ入り温熱おやすみ袋

### サービス開発

薪サウナ＋雪風呂の体験宿泊	田植えから収穫まで農業同行パス
林業ワークステイ（1週間）	雪中キャンプ＋焚火カフェ
里山アクティビティ満喫プラン	電動アシスト自転車で巡る里山案内
雪かき体験ツアー＋古民家泊	農家と作る手作り発酵食コース
無農薬田んぼオーナー制度	小国キッズアドベンチャー合宿
自然エネルギー生活体験ツアー	犬連れ滞在者向けドッグラン併設宿
和紙づくり＋作品展示販売	里山レンタル菜園＆デジタル見守り
森のティーハウス体験（予約制）	空き家DIYリノベワークショップ
移住希望者向けおためし暮らし	星空と焚火のプライベートキャンプ
土壁塗り／屋根葺き職人体験プログラム	オンライン村民の体験リアル招待パス

### イベント・季節型

かんじきで行く冬の夜の森探検	トレイルランフェス in 小国
春の山菜トレッキングフェス	オートバイツーリングラリー
棚田キャンドルナイト	古仏閣×写経体験×瞑想の一日
夏の沢遊び＆BBQツアー	古民家ナイトシネマ＆囲炉裏ディナー
小国まるごと収穫祭	ローカルガストロノミー×伝統料理試食会
山の恵みマルシェ＆音楽会	地元学生による観光ガイドバトル
秋のきのこ狩り＋炭焼き体験	野草クラフトと里山ガイドの1日
旧暦の正月まつり再現イベント	林道ダウンヒルバイクチャレンジ
和紙あかり展＆ライトアップ	稲刈りドキュメントライブ＋ごはん会
木登りコンテスト／森の運動会	地元楽団との共演アウトドアコンサート

### インバウンド向け体験

茶道×雪見露天×古民家ステイ	季節の祭り参加体験＋山車づくり
和紙作り＋着物＋書道の1日体験	家族向け：手まり・けん玉・こま遊び体験
雪見露天＋釜風呂体験＋和食料理教室	職人とつくる箸・椀づくりと茶会
日本酒と発酵料理の英語ワークショップ	温泉×ヨガ×精進料理での癒しのリトリート
ファームステイ＋田植え＋神社参拝ツアー	日本の暦に合わせた月見体験＆短歌詠み
山伏体験ツアー（衣装・儀式・修行道）	里山の神様めぐりと御朱印ワークショップ
バンブー楽器づくり×和太鼓セッション	民話を英語で語る夕べ＋地元料理体験
自然農法体験＋収穫弁当作り＋ピクニック	伝統漆器に触れる＋箸研ぎ体験
伝統家屋での囲炉裏ごはん作り	雪中花火と和太鼓演奏の幻想体験
雪国の暮らしとサバイバル講座（英語対応）	和菓子＋お抹茶＋禅体験の1日パス