

「森と暮らす」プロジェクト 企画書 (Vol.29)
「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

目 次

1. 事業概要と課題
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
7. 空き家活用事業
8. 移住促進・移住者支援事業
9. 起業家育成・支援
10. 地域内外連携とプラットフォーム化
11. 暮らしのエネルギーを地域でまかなう
12. 連携による体験プログラム 50 選
13. 事例・進行フェイズ・リンク
14. スケジュール
15. 収益試算想定根拠
16. 収益試算 稼働率・経費
17. 10 年間売上予測
18. キャッシュフロー
19. 売上予測 損益分岐 キャッシュフローグラフ
20. まとめとこれから
21. 参加・ご協力をお願い

1.事業概要と課題

「森と暮らす」プロジェクトは、新潟県長岡市小国地域を拠点に、空き家活用・移住支援・起業支援・エネルギー自給・地域連携といった取り組みを統合した、持続可能な地域経済モデルを構築することを目的とした地域再生プロジェクトです。

地域での暮らしを再定義し、持続可能な経済とコミュニティを同時に実現する先進的な挑戦です。適切な連携と支援が得られれば、地方創生の新しいモデルとして実現が可能と考えます。

主な構成要素

- ・ 空き家活用
- ・ 移住支援
- ・ 起業家支援
- ・ 地域内外連携プラットフォーム
- ・ 暮らしのエネルギー自給

資金・運営体制

- ・ 空き家活用ファンド：5年運用型の地域ファンドとして資金を調達
- ・ 収益源：宿泊・カフェ・イベントなど多様な収益モデル
- ・ 損益分岐：2032年度を想定
- ・ 運営：地域住民・関係団体と共に株式会社型RMOを設立

マイルストーン

- ・ 1年後（2025）：拠点整備・体験イベント開始
- ・ 3年後（2027）：関係人口の拡大・ネットワーク形成
- ・ 5年後（2030）：定住者増加・黒字構造へ移行
- ・ 7年後（2032）：損益分岐点を越え、安定的な収益化を達成

強み

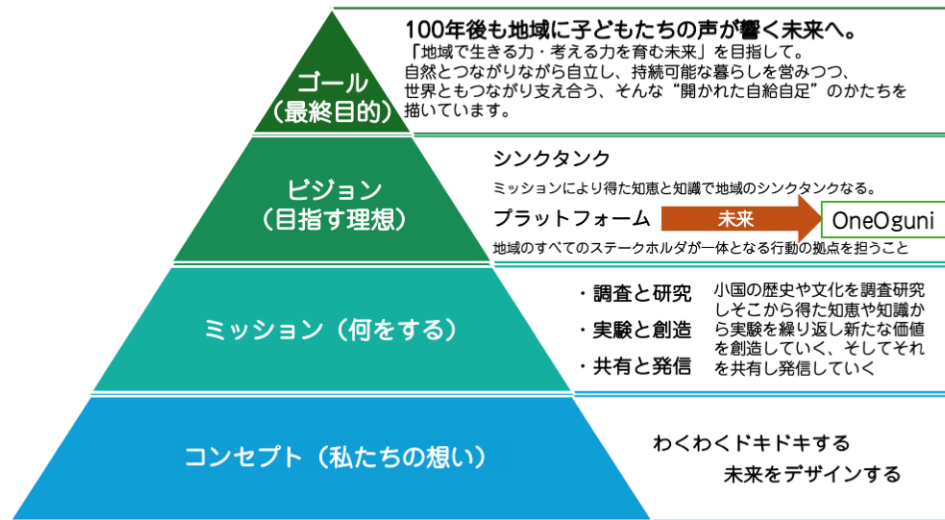
- ・ 自然資源や地域資源を活用した構成
- ・ 空き家活用と起業・移住を連携させた包括的モデル
- ・ 段階的かつ現実的な実装スケジュール
- ・ 多様な体験型プログラムによる関係人口の創出

課題

- ・ 黒字化までに数年を要する（2032年を見込む）
- ・ 外部からの資金調達に大きく依存
- ・ 地域内の人材確保・定着の仕組みづくりが必要
- ・ 関係者間の役割分担と責任の明確化が求められる

2.おぐに未来デザイン研究所（MiRADe）について

MiRADe（ミラデ）は、「移住者 × 地元メンバー」で構成された、地域の未来を切り拓く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、地元で暮らす多様なメンバーが協力し、活動しています。地域の課題に自ら向き合い、未来をつくるために、“シンクタンク”として知恵を集め、“実践の場”として行動を起こしています。



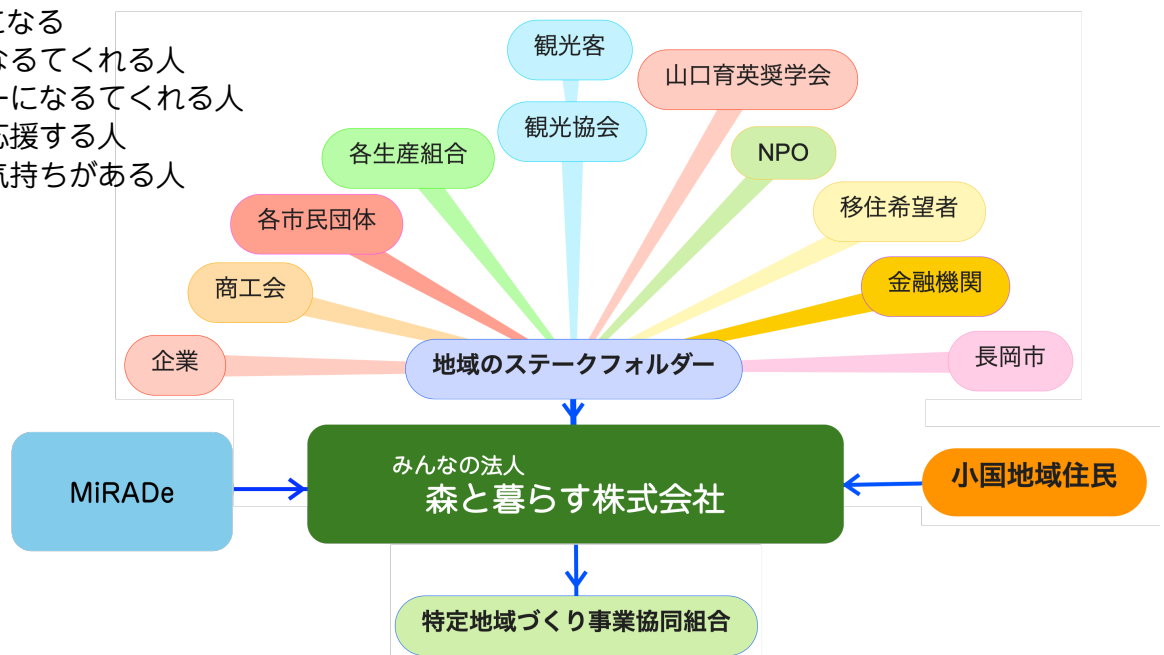
URL: <http://kirisawabase.site/mirade> 2023.10.18 スタート

3.MiRADe の目指す OneOguni とは

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>

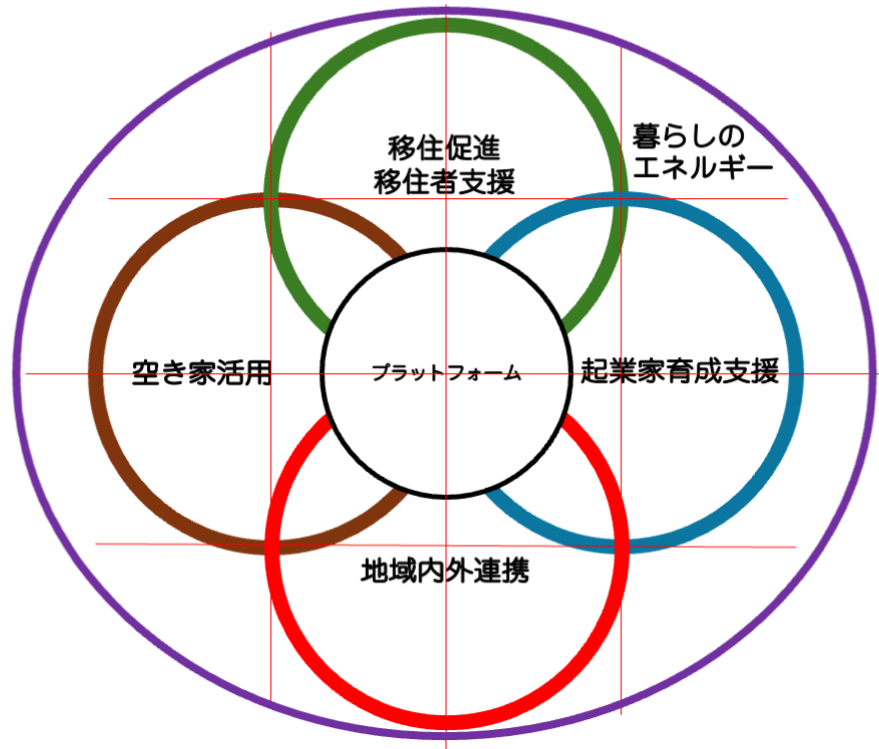
4.「森と暮らす」プロジェクトの4つの柱（何をやるの？）

+暮らしのエネルギー実験

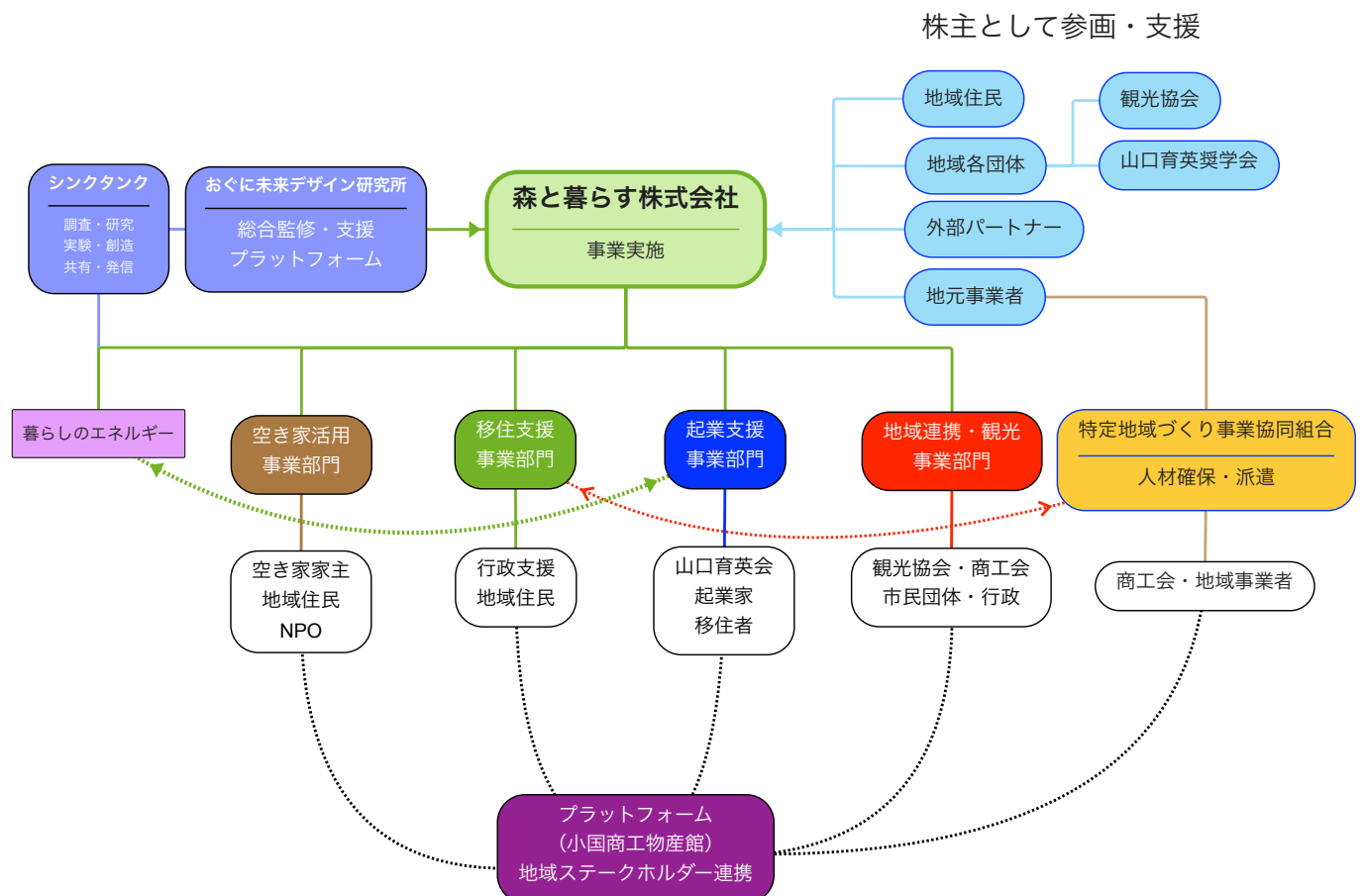
事業の4つの柱

- ・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



5.「森と暮らす」プロジェクトの推進体制と全体イメージ



プロジェクト全体イメージ



6.おぐにの未来をイメージし共有する

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

7.空家活用事業

事業概要

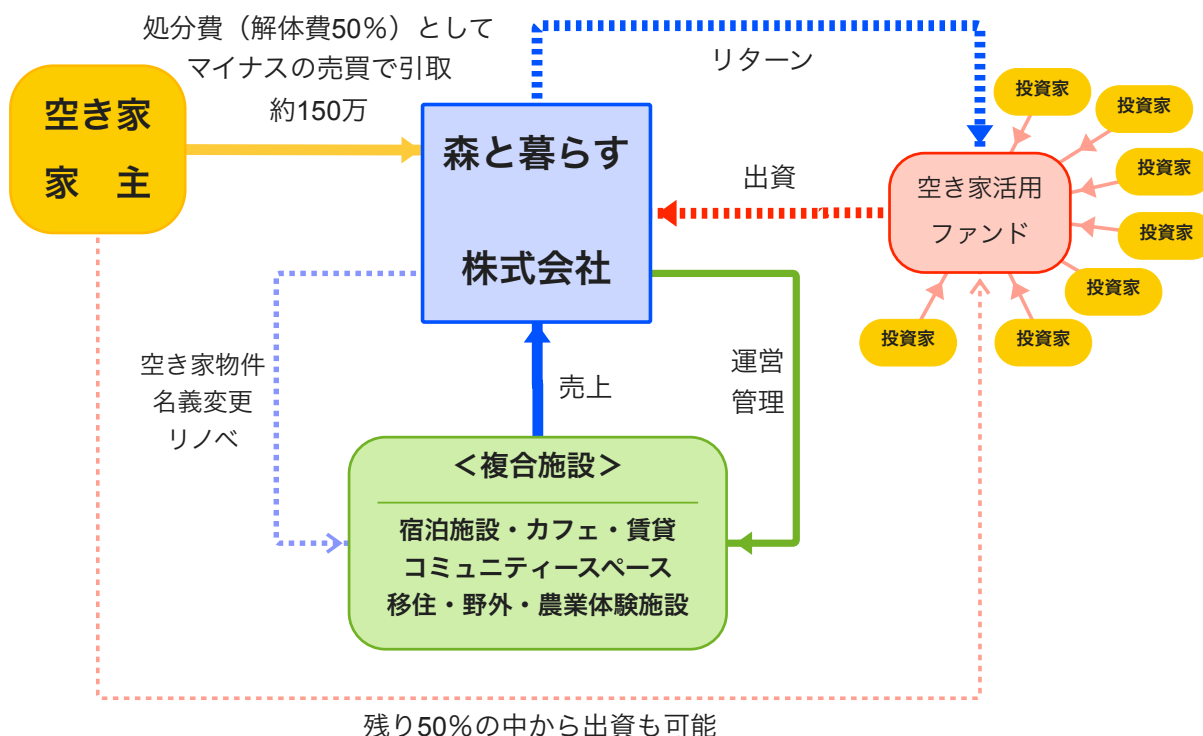
中山間地の空き家を多機能施設として再生・運営し、収益を生むビジネスモデルを構築する。住民は、自然資源を活かした自給的で持続可能な暮らしを実現できる。「オフグリッド的設備」「雨水活用」「薪ボイラー」「ソーラー」などが導入も検討。

中山間地における空き家問題の背景

- ・ 空き家の買い手がつかず、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

空き家有料引取スキーム

- ・ 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



資金調達スキーム

空家活用ファンド 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

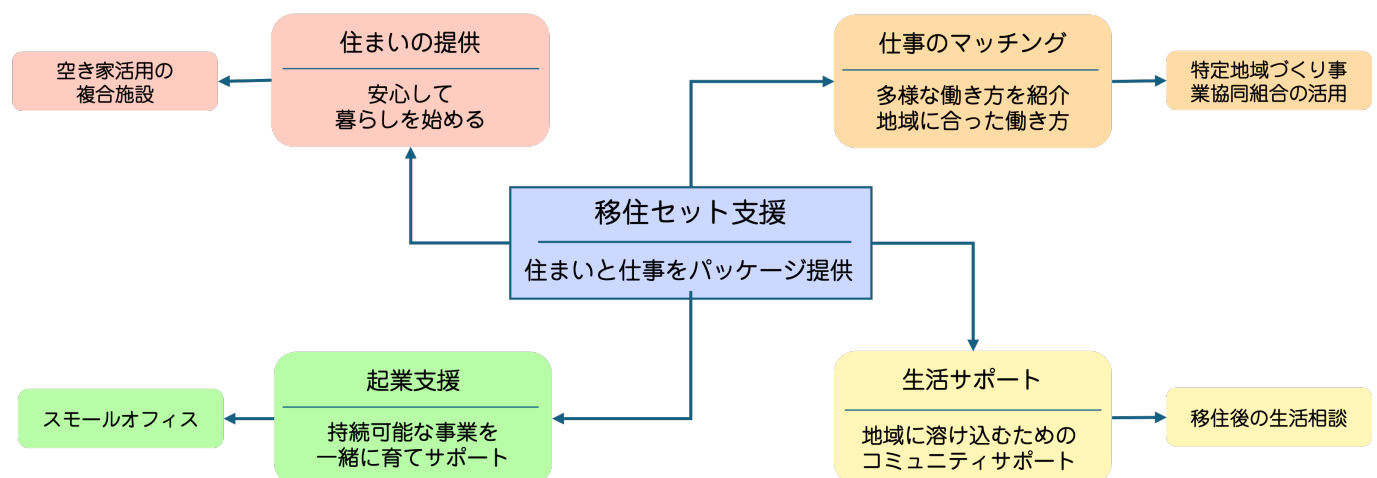
空き家の管理負担を軽減

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

8.移住促進・移住者支援

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



主な取り組み

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（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/Dkllm>

9.起業家育成・支援

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

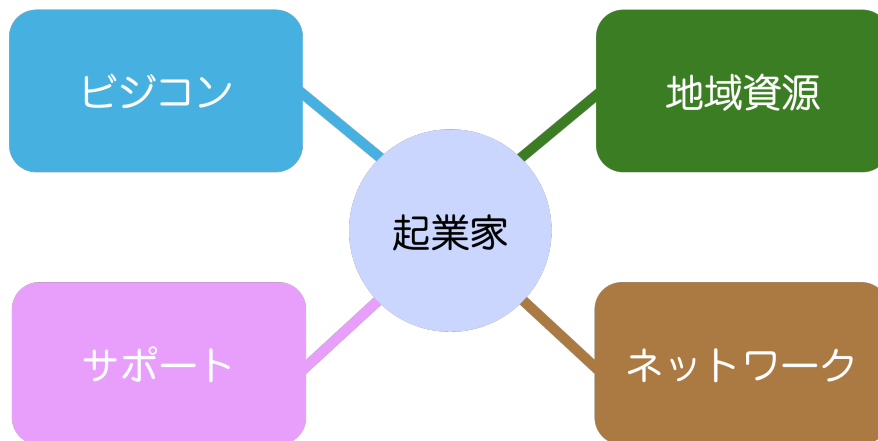
事業の背景

- ・ 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

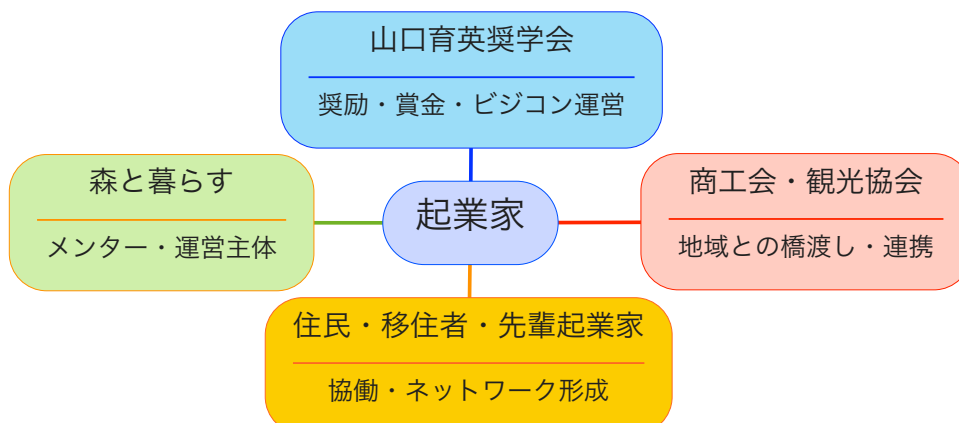
- アイデア段階からのブラッシュアップ支援
- 起業後の伴走支援、地域連携マッチング
- 空き家活用、制度活用、販路開拓の支援
- WebやSNSの発信支援（デジタル伴走支援）
- 融資・補助金の申請支援（制度案内と書類サポート）

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

10.地域内外連携とプラットフォーム化

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

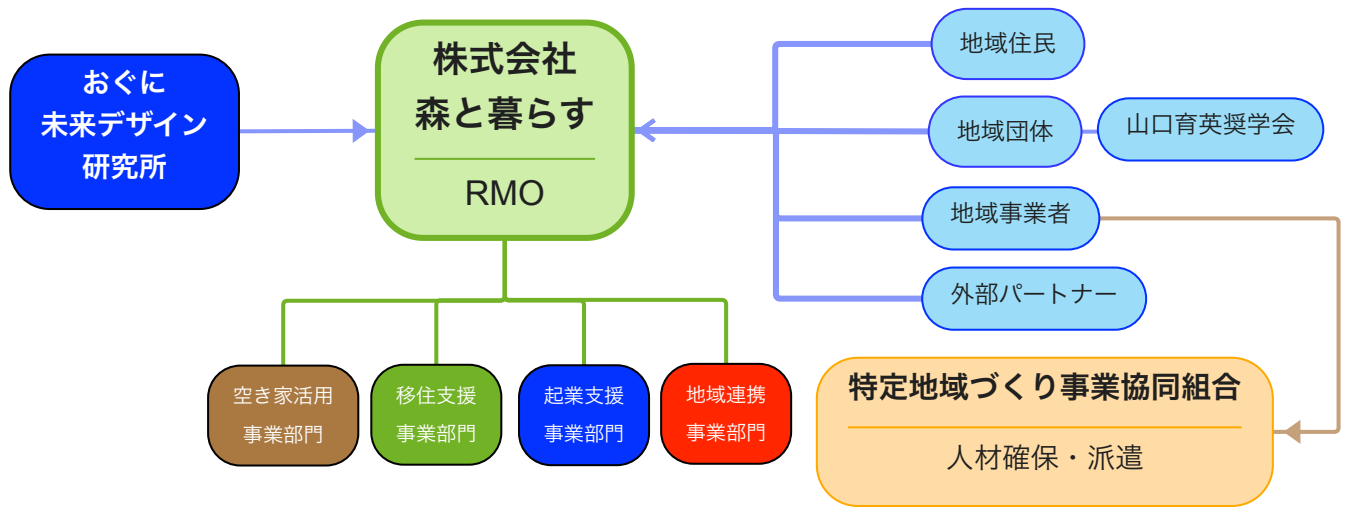
地域内出資 山口育英奨学会・企業・事業者・団体・住民 4000万円

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 プロジェクト 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

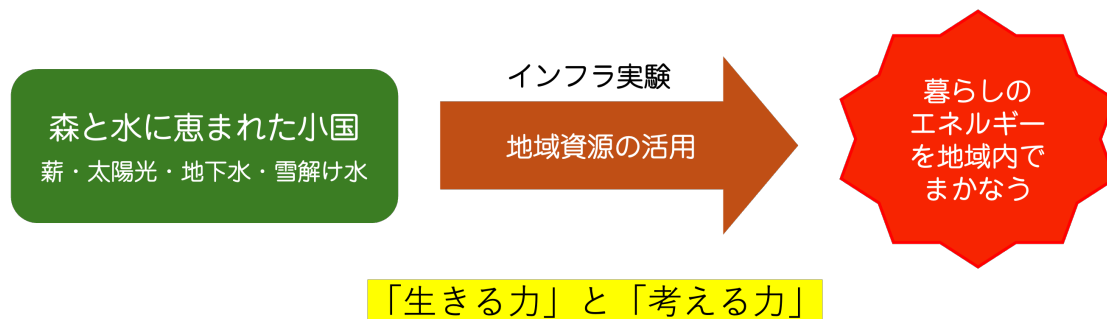


新潟県長岡市小国町法坂 738-1

11.暮らしのエネルギーを地域でまかなう。

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。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、あたたかい暮らしの実験が、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

地域の未来の暮らしをデザインする挑戦です。

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。
自分で作る電気 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。

12.地域内外連携による体験プログラム 50 選＋10

<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&コリピング体験（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」

13.事例 キリサワベース 関係リンク



関係リンク

[おぐに未来デザイン研究所](#)

[ローカル 10000 プロジェクト](#)

[特定地域づくり事業協同組合](#)

[地域運営組織（RMO）](#)

[公益財団法人山口育英奨学会](#)

[一般社団法人森の演出家協会](#)

[特定非営利活動法人 KISS](#)

[キリサワベース](#)

[おぐに観光協会](#)

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																			
事業計画策定																			
関係各位調整																			
ローカル10000																			
資金調達																			
法人設立																			
商工物産館改修																			
試験運用開始																			
宣伝活動																			
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																			

14.スケジュール

15.収益試算の想定根拠

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. 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

a. 地元住民（小国地域の人口：約4,000人）

- ・来訪者数：人口の約0.8%が日常的に利用すると仮定 32人/日
- ・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 16人/日
- ・購買者数：利用者の50%がカフェや物販を利用すると仮定 8人/日
- ・ランドリー利用者数：利用者の50%がランドリーを利用すると仮定 8人/日

b. 長岡市（近隣地域）からの利用者

- ・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
- ・利用者数：来訪者の50%がサービスを利用すると仮定 1.5人/日
- ・購買者数：利用者の50%がカフェや物販を利用すると仮定 0.75人/日

c. 関東圏からの観光客（小千谷インター経由）

- ・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
- ・利用者数：来訪者の60%がサービスを利用すると仮定 9人/日
- ・購買者数：利用者の60%がカフェや物販を利用すると仮定 5.4人/日

d. インバウンド客（小国和紙を目当てに訪問）

- ・来訪者数：年間を通じて月に20人と仮定 1日あたり0.67人
- ・利用者数：来訪者の80%がサービスを利用すると仮定 0.54人/日
- ・購買者数：利用者の80%がカフェや物販を利用すると仮定 0.43人/日

e. その他（長岡・小千谷・柏崎・十日町へのアクセスを利用した観光客）

- ・来訪者数：年間を通じて月に20人と仮定 1日あたり0.67人
- ・利用者数：来訪者の70%がサービスを利用すると仮定 0.47人/日
- ・購買者数：利用者の70%がカフェや物販を利用すると仮定 0.33人/日

2. 月間売上の予測

a. サービス別平均単価の設定

- ・ランドリー利用：平均800円/人
- ・カフェ利用：平均500円/人
- ・物販（工芸品・小国和紙・お米ギフトなど）：平均1000円/人
- ・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

- ・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
- ・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
- ・物販売上：（全購買者14.9人のうち40%の6人が購入と仮定）× 1000円 = 5961円/日

- ・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売上：（月2回開催）× 5000円 = 10000円/月

- ・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

- ・1月額会員（サブスク）は月5000円で利用 仮定会員数は、5人 25000円/月

- ・1日利用のドロップインは1日500円で利用 5000円/日×30日 = 150000円/月

合計月売上：824,340円/月

16.収益試算 稼働率・経費

フル稼働売上						
1F		9,894,840	824,570	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	14.91	7,455	223,650	2,683,800
物販		1,000	5.96	5,964	178,920	2,147,040
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
自主イベント		1,500	5.00	4	30,000	360,000
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
ドロップイン		500	10	5,000	150,000	1,800,000
2F		10,260,000	855,000			
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
	研修半日利用	15,000		4	60,000	720,000
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
	ドロップイン	500	30	15,000	375,000	4,500,000
施設外		21,600,000	1,800,000			
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
タイニーハウス		20,000	10	1	200,000	2,400,000
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
1日体験		5,000	4	5	100,000	1,200,000
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
店舗		80,000		5	400,000	4,800,000
					3,479,570	41,754,840

初月稼働率 3%

施設内稼働率 2% 施設外稼働率 2%							
1F		191,897		15,991		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	0.16	128	3,840	46,080	
カフェ		500	0.30	149	4,473	53,676	11,891
物販		1,000	0.12	119	3,578	42,941	142,697
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		0.06	300	3,600	
ワークショップ		5,000		0.04	200	2,400	1,100
自主イベント		1,500	5.00	0.08	600	7,200	13,200
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		0.10	500	6,000	
		客単価	人数/日	売上/日	売上/月	売上/年	3,000
ドロップイン		500	0.20	100	2,500	30,000	36,000
2F		205,200		17,100			
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		0.08	2,400	28,800	3,600
	研修半日利用	15,000		0.08	1,200	14,400	43,200
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		0.20	6,000	72,000	
		客単価	人数/日	売上/日	売上/月	売上/年	13,500
	ドロップイン	500	0.60	300	7,500	90,000	162,000
施設外		432,000		36,000			
宿泊		料金/泊	泊数/月	軒数	売上/月	売上/年	
宿泊施設		10,000	0.20	5	10,000	120,000	14,000
タイニーハウス		20,000	0.20	1	4,000	48,000	168,000
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	0.02	5	5,000	60,000	
1泊体験		10,000	0.08	5	4,000	48,000	11,000
1日体験		5,000	0.08	5	2,000	24,000	132,000
賃貸		家賃		軒数	売上/月	売上/年	
ワンルーム		30,000		0.10	3,000	36,000	11,000
店舗		80,000		0.10	8,000	96,000	132,000
					69,091	829,097	

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	250,000	5	1,250,000
カフェ仕入	594,570	30%	178,371
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	2,258,175
		年間	27,098,102

項目	金額
年間収益	41,754 千円
年間運コスト	27,098 千円
年間利益	14,656 千円

17.10 年間売上予測

稼働率 2%スタートその後稼働率は 1%ずつ上昇 2027 年以降年 6%ずつ稼働率が推移すると仮定

10年間の売上予測

[illegible]

18. キャッシュフロー

キャッシュフロー

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	85,000,000	85,000,000	85,000,000	84,170,196	83,156,416	82,175,647	81,227,891	80,313,147	79,431,415	78,532,984	77,266,986	76,234,290	74,984,605	73,767,933	72,564,273	71,183,624	69,815,988				
売上	0	0	0	0	0	69,591	104,387	139,183	173,979	208,774	243,570	278,366	313,161	347,957	382,753	417,548	452,344	487,140	521,936				
コスト	65,000,000	0	0	0	0	829,804	1,083,372	1,085,155	1,086,939	1,088,723	1,090,506	1,342,290	1,345,858	1,357,641	1,599,425	1,601,209	1,852,992	1,854,776	1,856,560				
利益	0	0	0	0	0	-829,804	-1,013,780	-980,768	-947,756	-914,744	-881,732	-1,098,720	-1,065,708	-1,032,696	-1,249,684	-1,216,672	-1,183,660	-1,400,646	-1,367,636				
キャッシュフロー	85,000,000	85,000,000	85,000,000	85,000,000	85,000,000	84,170,196	83,156,416	82,175,647	81,227,891	80,313,147	79,431,415	78,532,984	77,266,986	76,234,290	74,984,605	73,767,933	72,564,273	71,183,624	69,815,988				
人員	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	2	2	3	3	3	4	4	4				
稼働率	0	0	0	0	0	2%	3%	4%	5%	6%	7.00%	8.00%	9.00%	10.00%	11.00%	12.00%	13.00%	14.00%	15.00%				

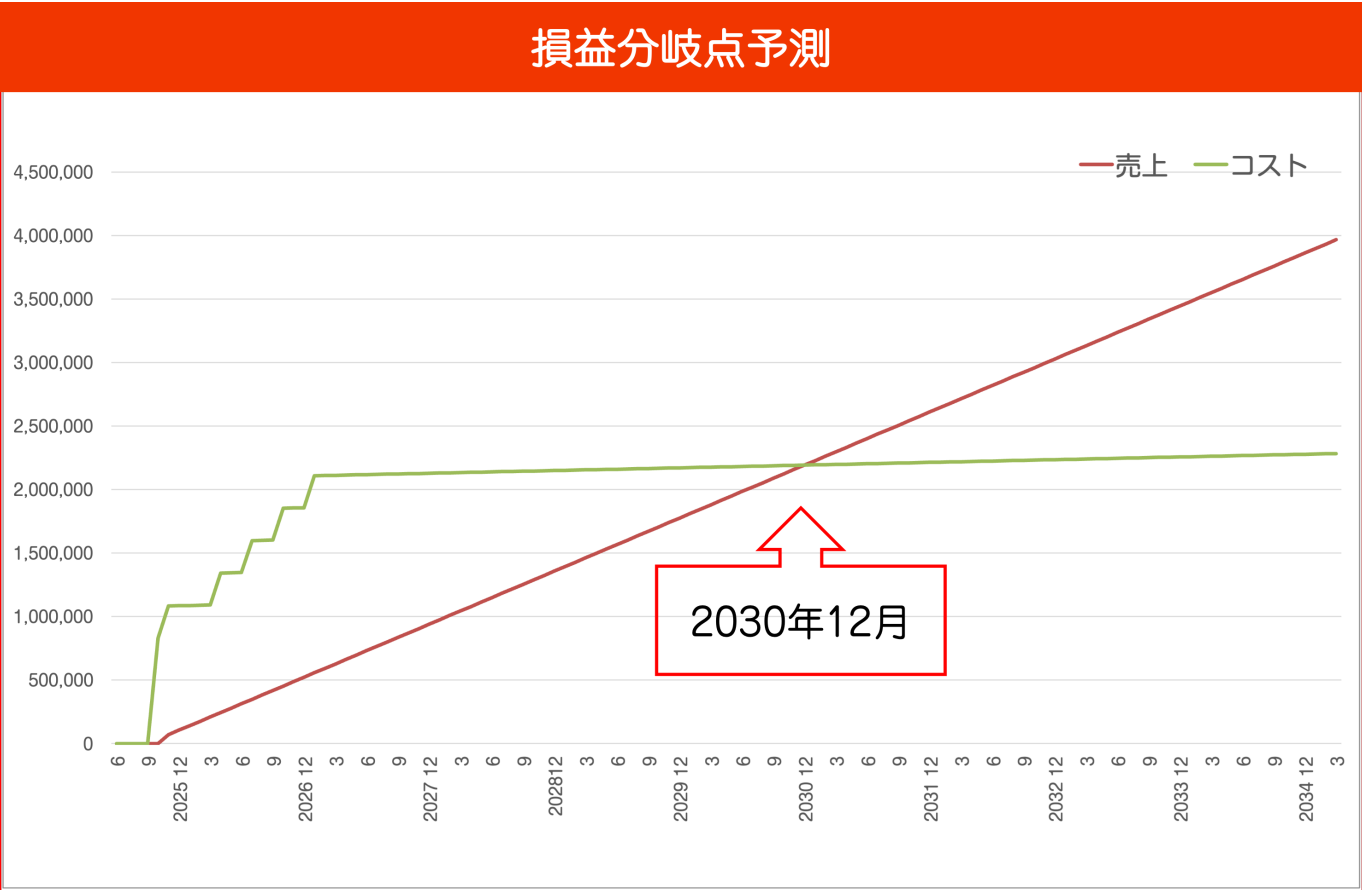
2027												2028											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
繰越	68,481,364	66,929,751	65,411,151	63,925,563	62,472,986	61,053,422	59,666,869	58,313,329	56,992,801	55,705,284	54,450,780	53,229,287	52,040,807	50,885,338	49,762,882	48,673,437	47,617,005	46,593,584	45,603,176	44,645,779	43,721,395	42,839,022	41,971,662
売上	556,731	591,527	626,323	661,118	695,914	730,710	765,505	800,301	835,097	869,893	904,688	939,484	974,280	1,009,075	1,043,871	1,078,667	1,113,462	1,148,258	1,183,054	1,217,850	1,252,645	1,287,441	1,322,237
コスト	2,108,344	2,110,127	2,111,911	2,113,695	2,115,478	2,117,262	2,119,046	2,120,830	2,122,613	2,124,397	2,126,181	2,127,964	2,129,748	2,131,532	2,133,316	2,135,099	2,136,883	2,138,667	2,140,450	2,142,234	2,144,018	2,145,801	2,147,585
利益	-1,551,612	-1,518,600	-1,485,588	-1,452,576	-1,419,564	-1,386,552	-1,353,540	-1,320,528	-1,287,516	-1,254,504	-1,221,492	-1,188,480	-1,155,468	-1,122,456	-1,089,445	-1,056,433	-1,023,421	-990,409	-957,397	-924,385	-891,373	-858,361	-825,349
キャッシュフロー	66,929,751	65,411,151	63,925,563	62,472,986	61,053,422	59,666,869	58,313,329	56,992,801	55,705,284	54,450,780	53,229,287	52,040,807	50,885,338	49,762,882	48,673,437	47,617,005	46,593,584	45,603,176	44,645,779	43,721,395	42,839,022	41,971,662	41,146,313
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
稼働率	16.00%	17.00%	18.00%	19.00%	20.00%	21.00%	22.00%	23.00%	24.00%	25.00%	26.00%	27.00%	28.00%	29.00%	30.00%	31.00%	32.00%	33.00%	34.00%	35.00%	36.00%	37.00%	38.00%

2029												2030											
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	40,533,976	39,594,652	38,668,339	38,175,039	37,514,750	36,889,473	36,293,209	35,731,956	35,203,715	34,708,487	34,246,270	33,817,065	33,420,872	33,057,692	32,727,523	32,430,366	32,166,222	31,935,089	31,736,968	31,571,859	31,439,762	31,340,678	31,274,605
売上	1,391,828	1,426,624	1,461,419	1,496,215	1,531,011	1,565,807	1,600,602	1,635,398	1,670,194	1,704,989	1,739,785	1,774,581	1,809,376	1,844,172	1,878,968	1,913,764	1,948,559	1,983,355	2,018,151	2,052,946	2,087,742	2,122,538	2,157,333
コスト	2,151,153	2,152,936	2,154,720	2,156,504	2,158,287	2,160,071	2,161,855	2,163,639	2,165,422	2,167,206	2,168,990	2,170,773	2,172,557	2,174,341	2,176,125	2,177,908	2,179,692	2,181,476	2,183,259	2,185,043	2,186,827	2,188,611	2,190,394
利益	-759,325	-726,313	-693,301	-660,289	-627,277	-594,265	-561,253	-528,241	-495,229	-462,217	-429,205	-396,193	-363,181	-330,169	-297,157	-264,145	-231,133	-198,121	-165,109	-132,097	-99,085	-66,073	-33,061
キャッシュフロー	39,594,652	38,668,339	38,175,039	37,514,750	36,889,473	36,293,209	35,731,956	35,203,715	34,708,487	34,246,270	33,817,065	33,420,872	33,057,692	32,727,523	32,430,366	32,166,222	31,935,089	31,736,968	31,571,859	31,439,762	31,340,678	31,274,605	31,241,485
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
稼働率	40.00%	41.00%	42.00%	43.00%	44.00%	45.00%	46.00%	47.00%	48.00%	49.00%	50.00%	51.00%	52.00%	53.00%	54.00%	55.00%	56.00%	57.00%	58.00%	59.00%	60.00%	61.00%	62.00%

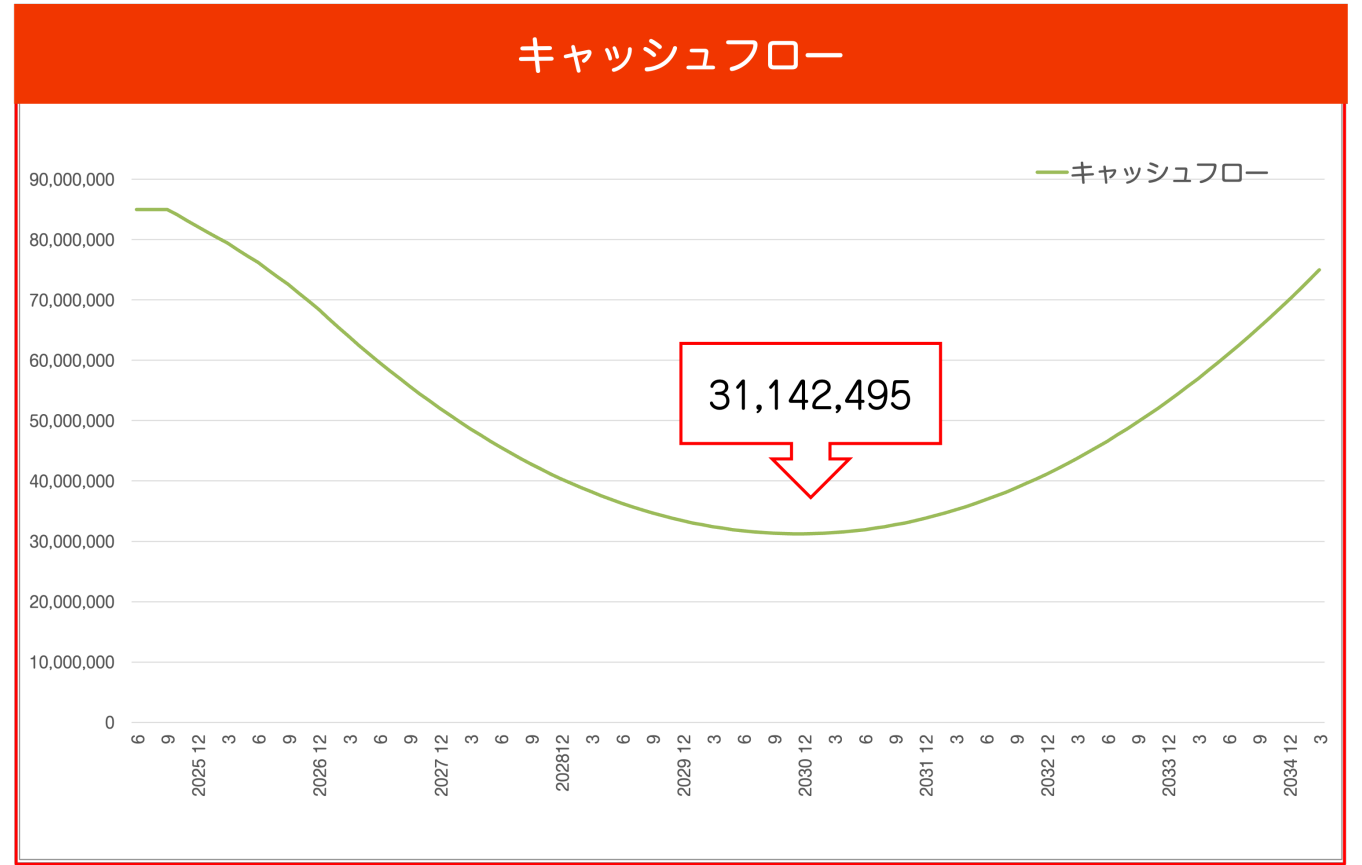
2031												2032											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
繰越	31,241,495	31,274,458	31,340,433	31,439,421	31,571,420	31,736,431	31,934,454	32,165,489	32,429,536	32,726,595	33,056,666	33,419,749	33,815,844	34,244,951	34,707,070	35,202,202	35,730,345	36,291,500	36,885,666	37,512,845	38,173,036	38,866,239	39,592,454
売上	2,226,925	2,261,721	2,296,516	2,331,312	2,366,108	2,400,903	2,435,699	2,470,495	2,505,290	2,540,086	2,574,882	2,609,678	2,644,473	2,679,269	2,714,065	2,748,860	2,783,656	2,818,452	2,853,247	2,888,043	2,922,839	2,957,635	2,992,430
コスト	2,193,962	2,195,745	2,197,529	2,199,313	2,201,096	2,202,880	2,204,664	2,206,448	2,208,231	2,210,015	2,211,799	2,213,582	2,215,366	2,217,150	2,218,934	2,220,717	2,222,501	2,224,285	2,226,068	2,227,852	2,229,636	2,231,420	2,233,203
利益	32,963	65,976	98,987	131,999	165,011	198,023	231,035	264,047	297,059	330,071	363,083	396,095	429,107	462,119	495,131	528,143	561,155	594,167	627,179	660,191	693,203	726,215	759,229
キャッシュフロー	31,274,458	31,340,433	31,439,421	31,571,420	31,736,431	31,934,454	32,165,489	32,429,536	32,726,595	33,056,666	33,419,749	33,815,844	34,244,951	34,707,070	35,202,202	35,730,345	36,291,500	36,885,666	37,512,845	38,173,036	38,866,239	39,592,454	40,351,681
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
稼働率	64.00%	65.00%	66.00%	67.00%	68.00%	69.00%	70.00%	71.00%	72.00%	73.00%	74.00%	75.00%	76.00%	77.00%	78.00%	79.00%	80.00%	81.00%	82.00%	83.00%	84.00%	85.00%	86.00%

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	41,143,820	41,969,171	42,827,434	43,718,709	44,642,986	45,600,295	46,590,606	47,613,828	48,670,263	49,759,610	50,881,969	52,037,340	53,225,723	54,447,117	55,701,524	56,989,943	58,308,374	59,662,816	61,049,271	62,468,738	63,921,217	65,406,707	66,892,510
売上	3,062,022	3,096,817	3,131,613	3,166,408	3,201,204	3,236,000	3,270,796	3,305,592	3,340,387	3,375,183	3,409,979	3,444,774	3,479,570	3,514,366	3,549,161	3,583,957	3,618,753	3,653,549	3,688,344	3,723,140	3,757,936	3,792,731	3,827,527
コスト	2,236,771	2,240,354	2,242,122	2,243,906	2,245,689	2,247,473	2,249,257	2,251,040	2,252,824	2,254,608	2,256,391	2,258,175	2,259,959	2,261,743	2,263,526	2,265,310	2,267,094	2,268,877	2,270,661	2,272,445	2,274,229	2,276,012	2,277,796
利益	825,251	856,463	891,275	924,287	957,299	990,311	1,023,323	1,056,335	1,089,347	1,122,359	1,155,371	1,188,383	1,221,395	1,254,407	1,287,419	1,320,431	1,353,443	1,386,455	1,419,467	1,452,479	1,485,491	1,518,503	1,551,515
キャッシュフロー	41,969,171	42,827,434	43,718,709	44,642,986	45,600,295	46,590,606	47,613,828	48,670,263	49,759,610	50,881,969	52,037,340	53,225,723	54,447,117	55,701,524	56,989,943	58,308,374	59,662,816	61,049,271	62,468,738	63,921,217	65,406,707	66,892,510	68,476,725
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
稼働率	88.00%	89.00%	90.00%	91.00%	92.00%	93.00%	94.00%	95.00%	96.00%	97.00%	98.00%	99.00%	100.00%	101.00%	102.00%	103.00%	104.00%	105.00%	106.00%	107.00%	108.00%	109.00%	110.00%

19.売上予測 損益分岐点・キャッシュフロ グラフ



キャッシュフロー



このプロジェクトは、初年度を準備期間とし、2025 年 11 月から稼働率 2%で運用を開始します。以降、稼働率は段階的に上昇し、2027 年 2 月に利益は反転、固定費・変動費の関係から導き出した損益分岐点は、2030 年 12 月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。5 年間を通じて資金繰りの健全性を維持しながら、約 3,114 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。

20.まとめとこれから

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。

21.ご参加・ご協力のお願い

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

出資枠

1 □ 50,000 円

個人枠				企業枠			
1□	50,000円	10枠	500,000円	10□	500,000円	3枠	1,500,000円
5□	250,000円	4枠	1,000,000円	20□	1,000,000円	3枠	3,000,000円
10□	500,000円	4枠	2,000,000円	30□	1,500,000円	3枠	4,500,000円
		18枠	3,500,000円	50□	2,500,000円	3枠	7,500,000円
				100□	5,000,000円	3枠	15,000,000円
				150□	7,500,000円	2枠	15,000,000円
				200□	10,000,000円	2枠	20,000,000円
						19枠	66,500,000円

高付加価値商品サービスの開発中

<商品開発>

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

<イベント・季節型>

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

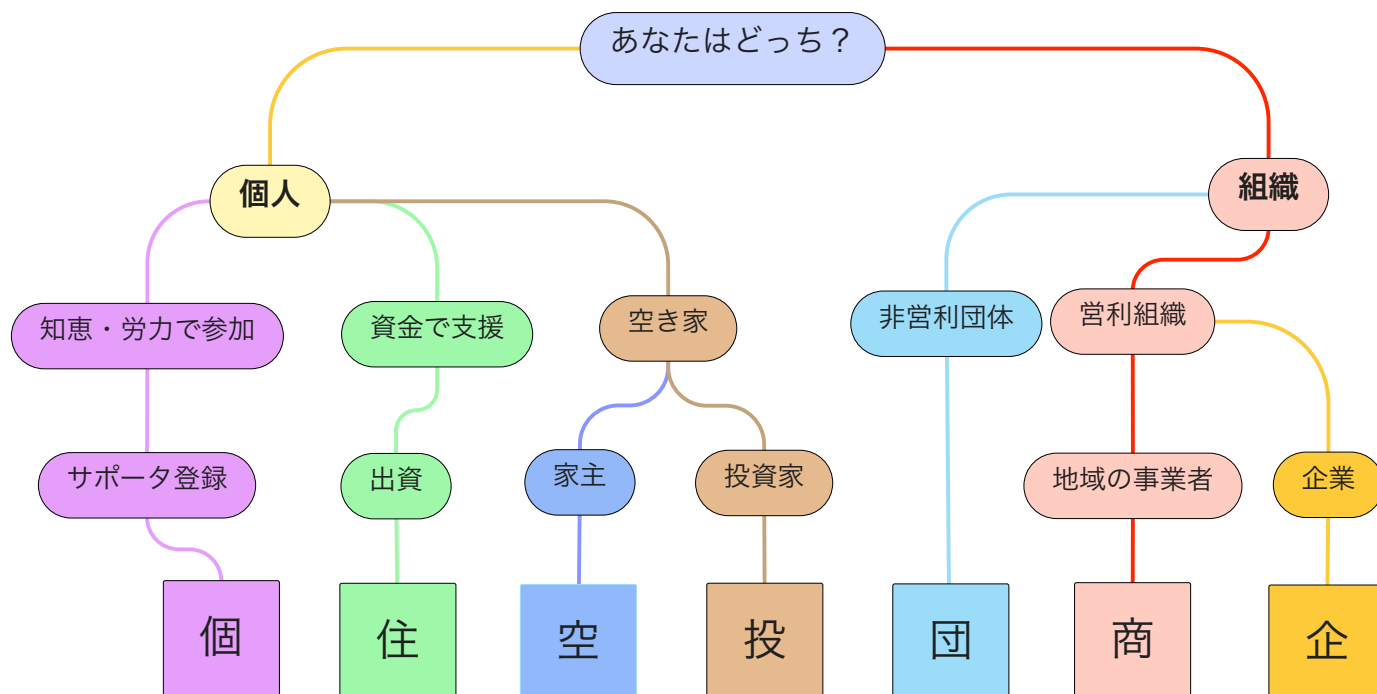
<サービス開発>

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

<インバウンド向け体験>

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

「森と暮らす」プロジェクトへ ぜひ参加・ご協力、出資をお願いいたします



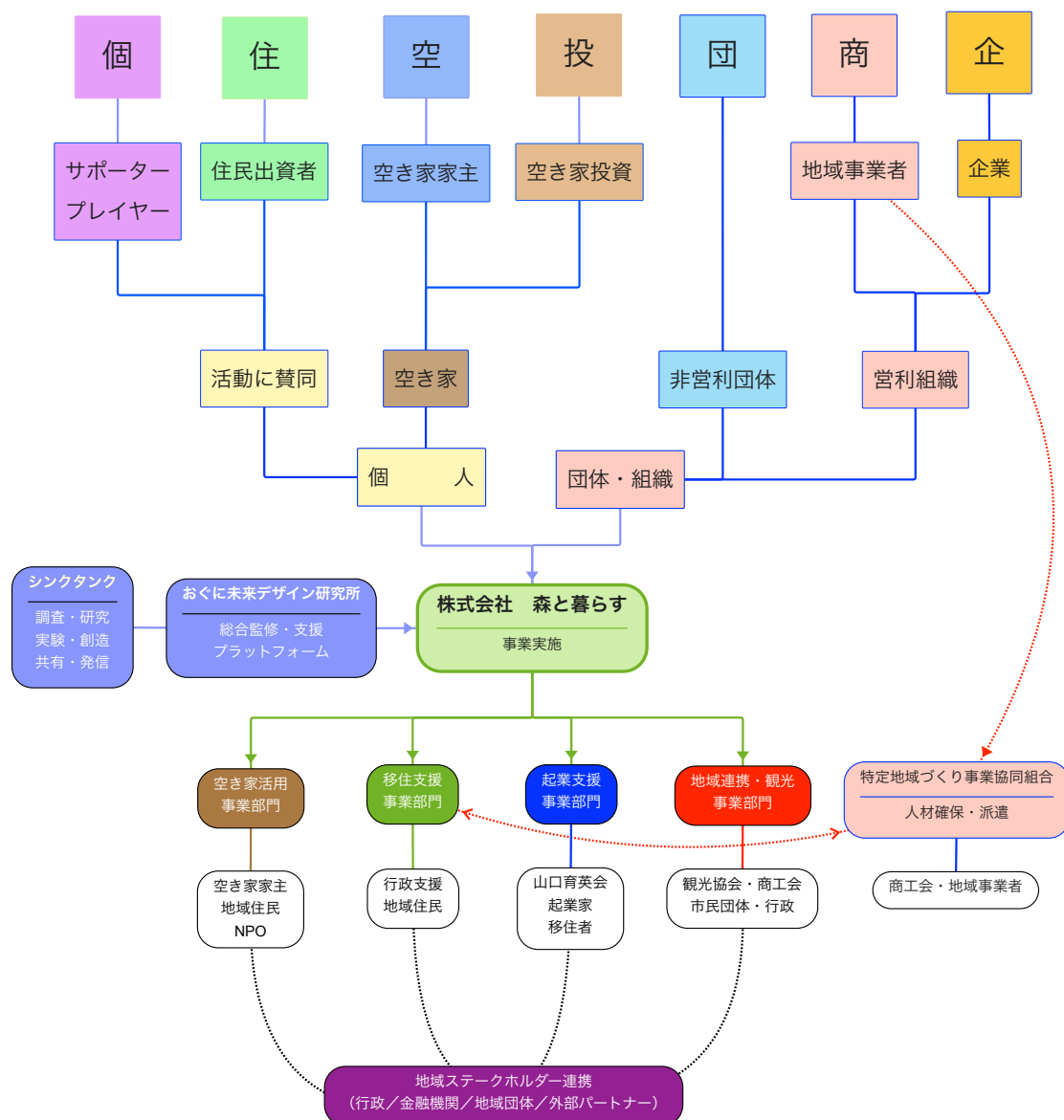
推	推進体制
個	個人の皆さん（サポーター・企画/立案/運営に参画）
住	地域住民の皆さん（出資）
空	空き家 家主 様（地域貢献）
投	空き家活用 投資家の皆様（物件投資）
団	団体の皆さん（サポーター・企画/立案/運営に参画）
商	小国地域・近隣地域の商工事業者の皆さん（出資）
企	企業 地方創生担当 CSR 活動担当 様（出資・協業）
行	行政 地域振興担当者 様（制度支援・広報）
金	金融機関 融資担当者 様（融資）

「森と暮らす」プロジェクト 推進体制

推

～地域連携でプロジェクトを推進～

- ・「森と暮らす株式会社」（仮称）が事業実行の中心
- ・おぐに未来デザイン研究所が総合監修・支援
- ・各ステークホルダーが株主参画・支援
- ・特定地域づくり事業協同組合を設立し、地域内外から人材確保
- ・4つの主要事業部門（空き家・移住・起業・地域連携）を横断的に推進
- ・地域住民、観光協会、商工会などと密接に連携



～「森と暮らす」プロジェクト 個人サポーターのご案内～

1. 「森と暮らす」プロジェクトとは？

- ・空き家を活かして宿泊・カフェ・体験拠点をつくる
- ・起業・移住・観光を支え、地域に新しい流れを生む
- ・小国らしい「暮らしと経済」を未来へつなぐ挑戦です

2. 出資しなくても参加できます！

- ★「あなたらしい関わり方」で応援してください！
- ・応援メンバーとして登録（無料）
- ・ボランティアスタッフとしてイベント運営サポート
- ・SNS や口コミでプロジェクトを広める
- ・ワークショップ・イベントに参加して盛り上げる
- ・知恵やアイデアを提供する
- ・体験滞在プログラムに参加して地域を感じる
- ・もちろん出資は大歓迎、地域外の方でも出資可能です。
- ・ボランティア報酬を株引換券で発行（方法を検討中）

3. こんな人におすすめ

- ・小国が好きな人
- ・地域づくりに興味がある人
- ・自分の知識・スキルを地域に役立てたい人
- ・いつか移住や関係人口として関わりたい人
- ・とにかく応援したい！と思っている人

4. あなたと一緒に目指したい未来

- ・自然と共生し、子どもたちの笑顔があふれる地域
- ・地元の人も新しい人も一緒に育てるふるさと
- ・世界に誇れる持続可能な小国の未来

5. ご登録・お問い合わせ

おぐに未来デザイン研究所

担当：堀江 謙仁（ホリエ ケント）

TEL：080-3547-9466

E-mail：horiekent@kiss-cafe.jp

資料閲覧先：<https://www.kirisawabase.site/oneoguni>



「森と暮らす」プロジェクトに 株主として参加しませんか？

～未来の小国を一緒に育てましょう 地域住民株主募集～

1.なぜ「森と暮らす」プロジェクトを始めるのか？

- ・空き家が増え、人口が減り、地域の元気がなくなってきています。
- ・でも小国には、森と水、雪、文化、素晴らしい資源がたくさんあります。
- ・未来の子どもたちのために、“この土地らしい豊かな暮らし”を守り、育てたいと思っています。

2.どんな取り組みをするのか？

- ・空き家を活かして、宿泊・カフェ・交流の場をつくる
- ・外から人を呼び、地域を元気にする
- ・移住者を受け入れ、地域の仲間を増やす
- ・起業や仕事を応援し、地域の経済を育てる
- ・商工物産館を事業の拠点とし地域内外の交流の場にする
- ・自然の力（薪・水・太陽）で暮らしを支える挑戦もする

3.どうやってみんなで支えるのか？

- ・この活動を支えるため、「森と暮らす株式会社（仮称）」を設立します。
- ・地元・小国地域からも出資を募り、“みんなでつくる会社”にしていきます。

4.出資のしくみ

- ・1口5万円から参加OK！（ご家族、ご友人とシェアも可能）
- ・小国地域の住民の方は、1口から大歓迎！
- ・法人や企業は10口以上をお願いしています。
- ・出資していただくと、「森と暮らす」プロジェクトの一員として活動に関わることができます。

5.出資するとどうなる？

- ・小国の未来を一緒に作る仲間になれる
- ・イベントや活動に優先的に参加できる
- ・プロジェクトが育ったときには、出資金に対するリターンも目指します

6. お問い合わせ

おぐに未来デザイン研究所

担当：堀江 謙仁（ホリエ ケント）

TEL：080-3547-9466

E-mail：horiekent@kiss-cafe.jp

資料閲覧先：<https://www.kirisawabase.site/oneoguni>



空き家、これから空き家、 地域の未来に活化しませんか？

～「森と暮らす」プロジェクトご案内～

1. こんなお悩みありませんか？

- ・使っていない家があるけど、どうしていいかわからない
- ・解体には数百万円もかかると言われ負担が大きい
- ・固定資産税や草刈りなどの管理が大変
- ・売ろうにもなかなか買い手が見つからない

2. 「森と暮らす」プロジェクトでできること

- ・空き家を活用して、宿泊施設や交流拠点に再生します
- ・地域に人の流れをつくり、空き家を“生きた資源”に変えます
- ・未来の子どもたちに残せる新しい小国の姿をつくれます

3. 空き家活用の取得のしくみ

- ・家主さんには、解体費の 50%程度を目安に「処分費」としてご負担いただきます
(例：解体費 300 万円なら 150 万円)
- ・名義変更を行い、維持・管理は「森と暮らす」側で行います
- ・さらに、残りの 50%を「空き家活用ファンド」に投資する選択も可能（将来リターンあり）

4. こんなメリットがあります

- ・解体費の全額負担より大幅に負担軽減
- ・固定資産税や管理負担から解放
- ・空き家を地域に役立てることで社会貢献（貴方の大事な人の故郷へ最後の恩返し）
- ・資産処分+投資による“ダブルメリット”も狙える

5. ご相談・お問い合わせ

まずは無料相談からお気軽にご連絡ください！
これから空き家になる方も早めにご相談ください。
解体費の見積も承ります。

おぐに未来デザイン研究所
担当：堀江 謙仁（ホリエ ケント）
TEL：080-3547-9466
E-mail：horiekent@kiss-cafe.jp

資料閲覧先：<https://www.kirisawabase.site/oneoguni>



1. プロジェクト概要

新潟県長岡市小国地域において、空き家問題、人口減少、担い手不足という地域課題に対応し、森林・水・雪・文化といった地域資源を活用して、暮らしと経済を統合した地域循環型モデルを構築します。

2. 空き家取得スキーム

- ・空き家の家主が「処分費用（解体費用の50%目安）」を支払い、所有権を移転します。
- ・家主にとって：維持・解体負担から解放、地域貢献への参加機会となります。
- ・株式会社森と暮らすが取得し、リノベーション・利活用へ進めます。
- ・不要物の撤去、清掃、登記手続きはプロジェクト側がサポートします。

3. 事業モデルとリターンイメージ

- ・空き家を改修し宿泊・カフェ・ワークスペースとして活用
- ・体験型観光・教育・ワーケーション需要を獲得
- ・地域内起業支援による新たな経済循環を創出
- ・5年後の物件売却益や安定収益化によるリターンを想定

4. 投資スキーム概要

区分	内容
対象物件	空き家（リノベーション対象）
投資額	100万円（予定）
最低投資口数	個人：1口～、企業：10口～
投資用途	取得費、リノベーション費、運営初期費用
運営収益源	宿泊費、カフェ売上、賃貸収入、イベント収益
予定リターン	年利2%～2.5%（想定）
償還期間	原則5年後（物件売却または満期一括返還想定）

5. リスクと対応策

- ・空き家の需要不足リスク → 体験型施設・滞在施設など需要開拓
- ・賃貸需要低迷リスク → 移住体験促進、観光資源開発
- ・資金繰りリスク → 複数資金調達手段の組み合わせ
- ・物件老朽化リスク → 定期メンテナンスと保全計画

6. ご検討のお願い

出資、協業、アドバイザー参画をご検討いただきたく、ご関心をお寄せいただければ幸いです。社会的意義と経済的リターンを両立する新しい地方創生投資を、ぜひ一緒に実現しましょう。

7. お問い合わせ

おぐに未来デザイン研究所

担当：堀江 謙仁（ホリエ ケント）

TEL：080-3547-9466 E-mail：horiekent@kiss-cafe.jp

資料閲覧先：<https://www.kirisawabase.site/oneoguni>



小国地域の未来を一緒に育てるパートナー募集



～「森と暮らす」プロジェクト 団体サポーターのご案内～

1. なぜこのプロジェクトを始めるのか

- ・ 空き家の増加、人口減少、担い手不足
- ・ 地域経済の縮小と伝統文化・資源の危機
- ・ しかし小国には、豊かな自然、文化、可能性があります
- ・ 今こそ、地域内外が連携して未来を育てるときです

2. 「森と暮らす」プロジェクトとは

- ・ 空き家を活用した宿泊・カフェ・移住拠点づくり
- ・ 起業支援・移住支援・観光振興・自然エネルギー活用
- ・ 地域循環型の持続可能な経済モデル構築を目指します

3. 市民団体・観光協会・商工会のみなさまへのお願い

🌟 出資ではなく「参加・協力パートナー」として関わってください！

- ・ 事業や活動の共催、協力
- ・ 施設・プログラムへの地域資源紹介・連携
- ・ 地域情報の発信協力
- ・ イベント・企画へのアイデア提供・連携
- ・ 移住希望者・観光客受け入れネットワークづくり

4. どんな未来を一緒に目指すか

- ・ 地域に人が集い、経済がまわる仕組みをつくる
- ・ 若者や移住者が地域に関わり、地域文化を継ぐ
- ・ 小国の自然・文化・産業を次世代に引き継ぐ

5. ご連絡・お問合せ先

おぐに未来デザイン研究所

担当：堀江 謙仁（ホリエ ケント）

TEL：080-3547-9466

E-mail：horiekent@kiss-cafe.jp

資料閲覧先：<https://www.kirisawabase.site/oneoguni>



「森と暮らす」プロジェクトに 株主として参加しませんか？

～地元企業・店舗の皆さんへ株主募集のご案内～

1. なぜこのプロジェクトを始めるのか

- ・空き家が増え、人口が減り、地域経済も元気がなくなりつつあります。
- ・でも小国には、森、水、雪、文化、素晴らしい資源がたくさんあります。
- ・「小国らしい」暮らしと経済を次世代へつなぎたいと考えています。

2. どんな取り組みか

- ・空き家をリノベーションして、宿泊、カフェ、体験施設に
- ・地域に新しい人の流れと仕事をつくる
- ・森や水、歴史や文化を活かした観光や起業支援
- ・自然エネルギー実験にも挑戦します

3. 地元企業・店舗の皆さんへの株主募集ご案内

🌟 一緒に小国を盛り上げる仲間になってください！

- ・出資参加（10万円～）で地域活性化に貢献
- ・自社商品やサービスを施設・イベントでPR可能
- ・地域外のお客様との新しい接点が得られる
- ・小国のブランド力向上に貢献できる
- ・移住者・起業家との連携チャンスが生まれる

4. 出資のしくみ

- ・10万円（法人・店舗はできれば100万円以上ご検討ください）
- ・出資者には施設優待利用や記念掲載などの特典予定
- ・収益安定後には出資リターンも目指します

5. 未来へ向けて

- ・小国を「生きた地域」「選ばれる地域」にするために
- ・地域の商売・暮らしを未来へつなぐために
- ・ぜひ一緒にこのプロジェクトを育ててください！

6. お問い合わせ

おぐに未来デザイン研究所

担当：堀江 謙仁（ホリエ ケント）

TEL：080-3547-9466

E-mail：horiekent@kiss-cafe.jp

資料閲覧先：<https://www.kirisawabase.site/oneoguni>



CSR 活動としての出資・協賛のご提案

1. 背景と課題

■ 地域の現状と課題

- ・中山間地域で進行する人口減少（小国町：約 4,000 人／年 2%減）、空き家率は推定 20%。
- ・地域経済の停滞、担い手不足、生活インフラの衰退など複合的な課題が顕在化。

■ 全国的な課題としての位置づけ

- ・地方の持続可能性は、日本全体の将来を左右する重要課題。

■ 民間企業との連携がカギ

- ・行政だけでなく、民間企業との協働による新たな地域再生モデルが必要です。

2. プロジェクトの概要

■ 拠点：新潟県長岡市小国町

森と水に囲まれた自然豊かな中山間地域。

■ 主な取り組み

- ・空き家活用（商工物産館の改修・宿泊施設への転用）
- ・移住促進（年間 10 名を目標）
- ・起業支援（コワーキングスペース整備）
- ・地域エネルギー自給（太陽光・薪・水・雪などの自然資源活用）
- ・生活インフラ・教育・地域経済の再生

■ 目標スケジュール

- 2025 年 11 月：試験運用開始
- 2032 年 ：黒字化達成
- 2034 年 ：稼働率 65%による自走モデルの確立

3. 出資・協賛の意義

■ 社会的意義

- ・持続可能な地域社会の構築：人口流出の抑制、地域の価値創出
- ・文化の継承：小国和紙や雪下野菜など、地域資源の次世代への継承
- ・都市と地方の新たな関係性：共生型ライフスタイルの提案

■ 企業にとってのメリット

- ・CSR・SDGs 強化：SDGs 目標 11「住み続けられるまちづくり」に直結。ESG 評価にも寄与
- ・ブランド価値向上：地域との協働により、企業の社会的信頼を高めます
- ・社内エンゲージメント強化：和紙ワークショップなどを通じ、社員の SDGs 意識や結束力向上

- ・事業開発の機会：観光・物販・人材交流など、地方を舞台とした新規事業のテストベッドに

4. 出資・協賛のご案内

■ 出資プラン

- ・個人：10万円
- ・法人：100万円（50万円）以上を推奨
- ・出資対象：「森と暮らす株式会社」
- ・配当：サポート株式を発行 それに準じる

■ 協賛特典

- ・施設命名権（例：〇〇カフェ）
- ・支援者プレート（施設入口・ロビー等に設置）
- ・プロジェクト公式サイトへのロゴ・紹介文掲載
- ・感謝状・パートナー認定証の授与
- ・オープニングイベント等での企業紹介
- ・地域イベント・プログラムへの優先参加・コラボ機会の提供
- ・社員研修・福利厚生としての施設利用特典
- ・優先利用権（施設貸切、研修等）
- ・CSRレポートへの掲載

■ 想いと連携

本プロジェクトは、出資・協賛いただいた企業の皆様とともに、

「社会的価値と経済的価値を両立する新しい地域創生モデル」を構築することを目指しています。

5. ご協力までの流れ（予定）

- ・2025年7月：オンライン説明会（Zoom・30分）開催
- ・2025年8月：意向表明書（LOI）提出・契約締結
- ・2025年9月：初回出資振込・協賛特典詳細の確定

6. 資料・お問い合わせ先

地域とともに未来をつくるこの挑戦に、ぜひ御社のご参加を心よりお待ちしております。

■ プロジェクト資料 URL

<https://www.kirisawabase.site/oneoguni>

■ お問い合わせ先

おぐに未来デザイン研究所（MiRADe）

担当：堀江 謙仁（ホリエ ケント）

TEL：080-3547-9466

E-mail：horiekent@kiss-cafe.jp



1. プロジェクト概要

新潟県長岡市小国地域において、増加する空き家、人口減少、担い手不足、地域経済縮小といった課題に対応し、森林、水資源、和紙などの地域資源を活かした「暮らし・起業・教育・インフラ」を統合した地域循環型モデルを構築。地域活性化・人口定着・関係人口拡大を目指します。

2. ローカル 10000 プロジェクト活用に向けたお願い

本プロジェクトでは、総額 1 億円（7,000 万円の出資+3,000 万円の金融機関融資）規模の資金調達を実行し、持続可能な地域経済モデルを構築します。これにより、総務省が推進する「ローカル 10000 プロジェクト」の交付対象となる条件を満たす見込みです。

つきましては、地方公共団体（長岡市）によるローカル 10000 プロジェクトへの申請・交付獲得を後押しいただきたく、ご支援をお願い申し上げます。（目標交付金額：5,000 万円）

3. 行政との連携内容（ご協力のお願い）

- ・小国商工物産館の活用：施設利用許可・条件調整・改修協力
- ・空き家バンク連携：空き家情報の共有と優先活用許可
- ・制度活用支援：地域活性化補助金や移住支援金の活用促進
- ・移住定住施策との連携：市の施策と連携した移住者受入体制強化
- ・特定地域づくり事業協同組合支援：柔軟な雇用体制の構築支援

4. 期待される効果

- ・空き家活用率の向上
- ・若年層・複業型起業家の移住促進
- ・地域経済の活性化と雇用創出
- ・地域資源活用によるブランド力向上
- ・人口流出抑制と持続可能な地域社会の構築

5. スケジュールイメージ

2025 年度：空き家改修・複合施設オープン

2026～2027 年度：体験型プログラム拡充、移住・起業者の増加

2028 年度以降：関係人口拡大と地域自走型経営モデルの確立

6. 連絡先

おぐに未来デザイン研究所

担当：堀江 謙仁（地方創生プロデューサー）

TEL:080-3547-9466

E-mail：horiekent@kiss-cafe.jp

資料閲覧先：<https://www.kirisawabase.site/oneoguni>



1. プロジェクト概要

中山間地域が抱える空き家問題、人口減少、担い手不足という課題に対し、空き家活用・移住促進・起業支援・地域資源活用を柱とした持続可能な地域循環型経済モデルを構築します。

2. 事業モデルと収益構造

- ・空き家を改修し、宿泊施設、カフェ、ワークスペース、体験施設として運用
- ・複数収益源（宿泊料・施設利用料・体験プログラム料・起業支援サービス料）による安定収益化
- ・地域資源を活かした観光・教育プログラムの展開

3. 売上・収益シミュレーション

- ・初年度（2025年度）：改修・テスト運営（売上ゼロ）、11月より稼働開始（稼働率3%スタート）
- ・以降、月3%ずつ稼働率向上を想定
- ・5年目以降黒字転換、2032年度に損益分岐点達成予定
- ・売上推移、キャッシュフローは詳細別紙に記載

4. ご融資のお願い

本プロジェクトの公共性、社会的意義、安定性をご理解いただき、資金支援についてご検討ください。現在7,000万円の出資募集（個人・法人）を遂行中です。

3,000万円の金融機関融資をお願いしたいと考えています。

→ 合計1億円の資金を確保予定しています。

5. 「ローカル10000プロジェクト」活用について

- ・自己資金確保後、地方公共団体による総務省ローカル10000プロジェクトへの申請を行う予定です。
- ・5,000万円規模の交付金獲得を目指し、プロジェクトの安定運営・収益確保に寄与します。
- ・金融リスクの低減と持続可能な事業運営を実現します。

6. 投資・融資リスクと対応策

- ・段階的稼働率設定による初期リスクの軽減
- ・空き家スキームにより固定費最小化（解体費用負担型取得）
- ・多角化収益モデルによるリスク分散
- ・補助金・助成金との併用により資金負担軽減

7. 連絡先

おぐに未来デザイン研究所

担当：堀江 謙仁（地方創生プロデューサー）

TEL:080-3547-9466

E-mail：horiekent@kiss-cafe.jp

資料閲覧先：<https://www.kirisawabase.site/oneoguni>

