

# NEWLOCAL

地域 から ハッピーシナリオを共に

「地域の持続的成長に向けた創業政策のあり方検討会」  
2026/2/3

株式会社NEWLOCAL  
代表取締役 石田遼



**代表取締役  
石田 遼**

1986年東京生まれ。

東京大学大学院 隅研吾研究室で建築・都市設計を専攻。

卒業後、マッキンゼーアンドカンパニーにて国内外の企業・政府の戦略策定・実行を支援、主に都市開発、公共政策などを担当。

都市・不動産向けのスマートシティ・スマートビルのプラットフォームを提供するIoTスタートアップを起業。

2022年 株式会社NEWLOCAL創業。「地域からハッピーシナリオと共に」をミッションに日本各地で不動産開発を中心としたまちづくりを行い、人口減少社会における持続可能な地域モデルの実現を目指す。

現在は長野県野沢温泉村・御代田町、秋田県男鹿町、京都府丹後地域、石川県小松市、香川県丸亀市で展開中。

半分は東京、半分は各地を飛び回る生活。妻も起業家で東京・NYとの二拠点居住。



[ryo14da](#)



[ryo14da](#)

## 会社概要

会 社 名	<u>株式会社NEWLOCAL</u>
設 立	2022年7月
代 表 者	代表取締役 石田 遼
資 本 金	1億円
事業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 建築、不動産、エリア開発の企画、開発、運営及びコンサルティング</li><li>○ まちづくり、地域活性化についてのコンサルティング</li><li>○ 地域商社の設立、経営及び運営 など</li></ul>
所在地	〒103-0024 東京都中央区日本橋小舟町14-7
関係会社	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <u>株式会社野沢温泉企画</u></li><li>○ <u>株式会社男鹿まち企画</u></li><li>○ <u>株式会社京都丹後企画</u></li><li>○ <u>株式会社小松企画</u></li><li>○ <u>株式会社丸亀企画</u></li></ul>

## 「地域からハッピーシナリオを共に」

人口減少の今、どんな未来を描けるでしょうか。

私たちは、地域にこそ未来への希望があると信じています。

NEWLOCALは地域の「新しい地元民」として

土地の魅力を磨き、困難を乗り越える道を共に歩みます。

そして、世界に希望ある風景が溢れることを夢想しています。

地域からハッピーシナリオを共に。

# NEWLOCAL

Shape Local Hopes Together

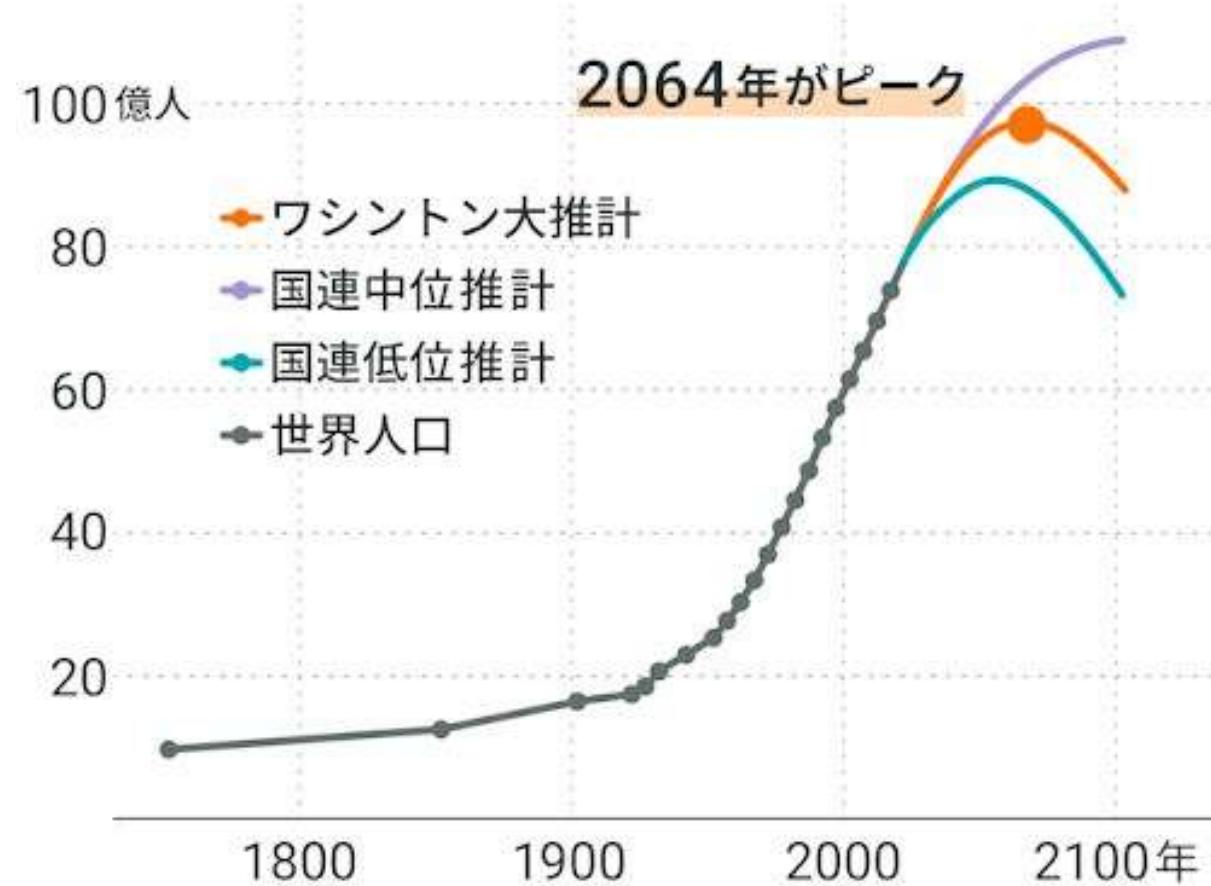
## 1. 理念 > 取り組む課題

# 人口減少社会における持続可能な地域モデルの実現

世界：

2050年までに195カ国中151で人口減少

世界人口の予測シナリオ



日本：

2040年までに自治体の半数が消滅の危機に



### 2040年自治体消滅マップ

2040年までに日本の自治体の半数、  
896の自治体が消滅の可能性

●日本地図の赤色部分は消滅の可能性がある自治体  
(出所：日本創成会議)



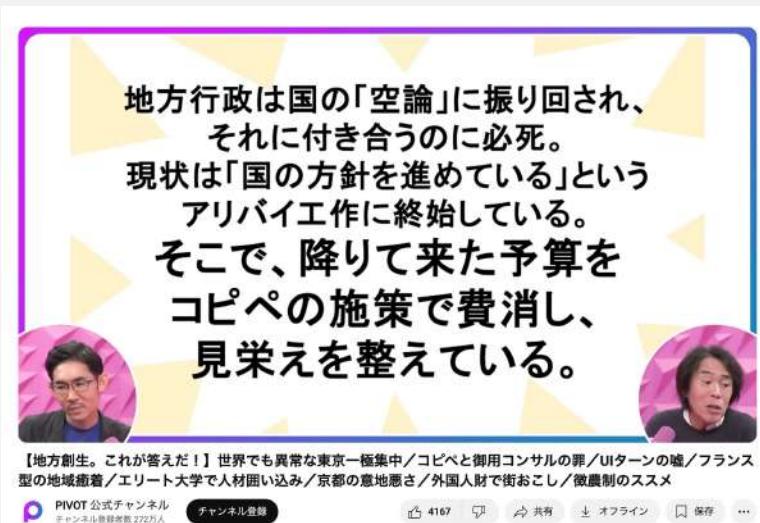
## 1. 理念 > 取り組む課題

# 地域の生き残りに不可欠な地域リーダーが地方創生の最大のボトルネック

## 地方創生の現状

行政主導・トップダウンの地方創生の行き詰まり

- 



「地域の未来を担う覚悟ある民間リーダー」による成功事例

- 



生き残るのはリーダーのいる地域だけ

## 地方創生のボトルネック

でもリーダーだけでは足りない。

リーダーが直面する課題：

### ○ リソースの不足

地域の未来を変えるというミッションの大きさに比して人・資金・知見が圧倒的に不足し、アクセスする方法が少ない

### ○ ハード・ソフトの障壁

地銀の融資体制、建築基準法、人員活用などの制度的障壁(ハード)や、地域内の利権調整、変化への拒否感などの人間関係の障壁(ソフト)など、数多くの障壁が存在

### ○ 絶対数の不足

リーダー不在の地域が大半。ロールモデルが少なく、チャレンジが大きく、対価が見合わないため数が増えない。

地方創生の最大のボトルネック

## 1. 理念 > アプローチ

# 人・金・知恵の仕組みで地域のビジョンをブーストし、 人口減少社会における持続可能な地域モデルをつくる

### ① 地域内外の共創

#### —「人」の循環

- 地域リーダーと志を共に会社設立
- 関係人口のコミュニティづくり
- 人材育成

### まちづくり事業

#### 地域のビジョンを形にする

- 不動産を軸にした事業
- 雇用、移住、起業の創出
- 地域課題の解決

### ③ 多地域連携

#### —「知恵」の循環

- 知見の蓄積、共有
- 人材の共有、流動
- 制度設計

地域からハッピーシナリオが  
溢れる世界

### ② ファイナンスハック

#### —「金」の循環

- 入口(調達手段)づくり
- 出口(還元手段)づくり
- 地域インパクト投資の開拓

- スピード
- スケール
- 再現性

を高めるループ

#### 世界にモデルを展開する

- 海外パートナーとの地域事業
- グローバルな人、金、情報の連携
- グローバルなムーブメント



#### まちづくりを産業化する エコシステムをつくる

- 人、金、情報のプラットフォーム
- まちづくりVCでの地域起業家育成
- 地域のエグジットマーケット



# 人・金・知恵の仕組みで事業をブースト

## ① 地域内外共創 「人」



まちづくり事業

## ③ 多地域連携 「知恵」

- 地域内外の人材を雇用・育成
- 行政・事業者と連携
- 地域外の個人・企業の関わり代

## ② ファイナンスハック 「金」



# 人・金・知恵の仕組みで事業をブースト

- デット・エクイティ・助成金の最大活用
- 地域社債や地域REITの仕組みをデザイン
- 不動産を介した「地域インパクトファイナンス」の開拓

② ファイナンスハック  
**「金」**



# 人・金・知恵の仕組みで事業をブースト

① 地域内外共創  
「人」

まちづくり事業

③ 多地域連携  
「知恵」

- 
- 地域間の人・知見の共有
  - 管理・経営部門の共有
  - 行政・金融機関との制度設計

②

## 2. 地域事業 > 事業の全体像

# 6つの地域で展開中、2027年までに10地域を目指す

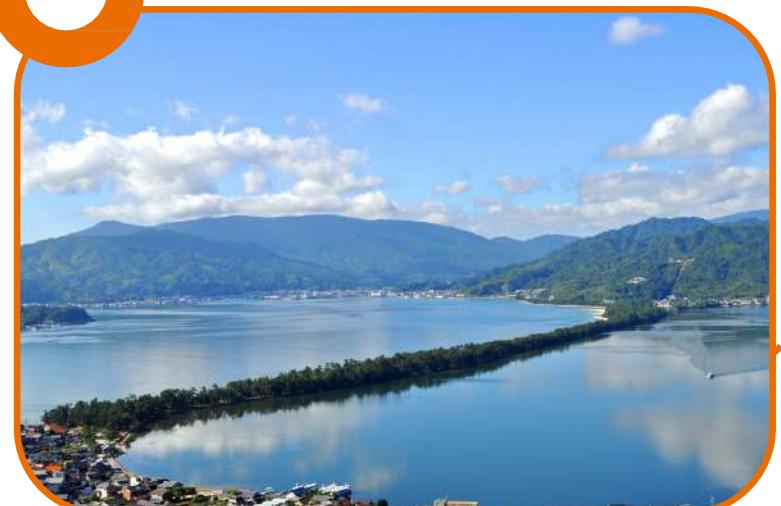
野沢温泉 (長野県)



小松 (石川県)



丹後 (京都府)



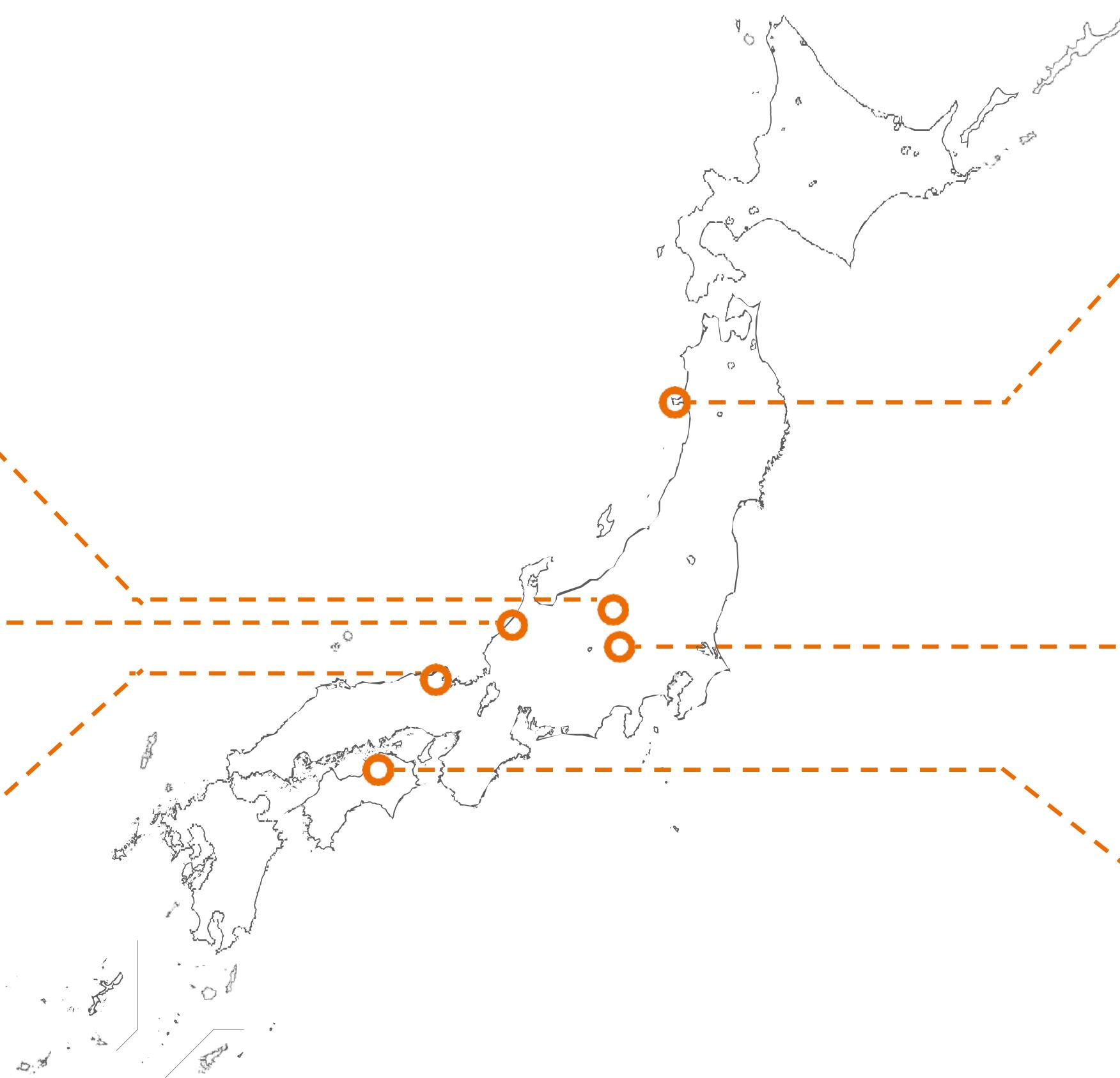
男鹿 (秋田県)



御代田 (長野県)



丸亀 (香川県)



And more

## 2. 地域事業 > 事業の全体像

パートナーと共に各地域で会社を設立、互いの強みを活かし地域内外で共創



## 2. 地域事業 > 事業の全体像

# 仕組み > 地域 > 場で事業を展開。各領域・地域を連携し事業開発

## 人・金・知恵の 仕組みづくり



## 地域づくり

### 地域横断の仕組みづくり

- 経営・戦略
- 組織戦略
- ファイナンス
- ナレッジマネジメント
- 事業推進（プロジェクト）



## 場づくり

### 地域内の仕組みづくり

- 地域計画
- 事業推進
- PR・マーケティング
- 人事
- コミュニティマネジメント

- 開発
- 企画
  - ファイナンス
  - PM

- 運営
- 経営管理
  - オペレーション
  - 人事
  - PR / マーケティング

**NEWLOCAL**

 野沢温泉企画

 男鹿まち企画



| GURUGURU



| 野沢温泉ロッヂ

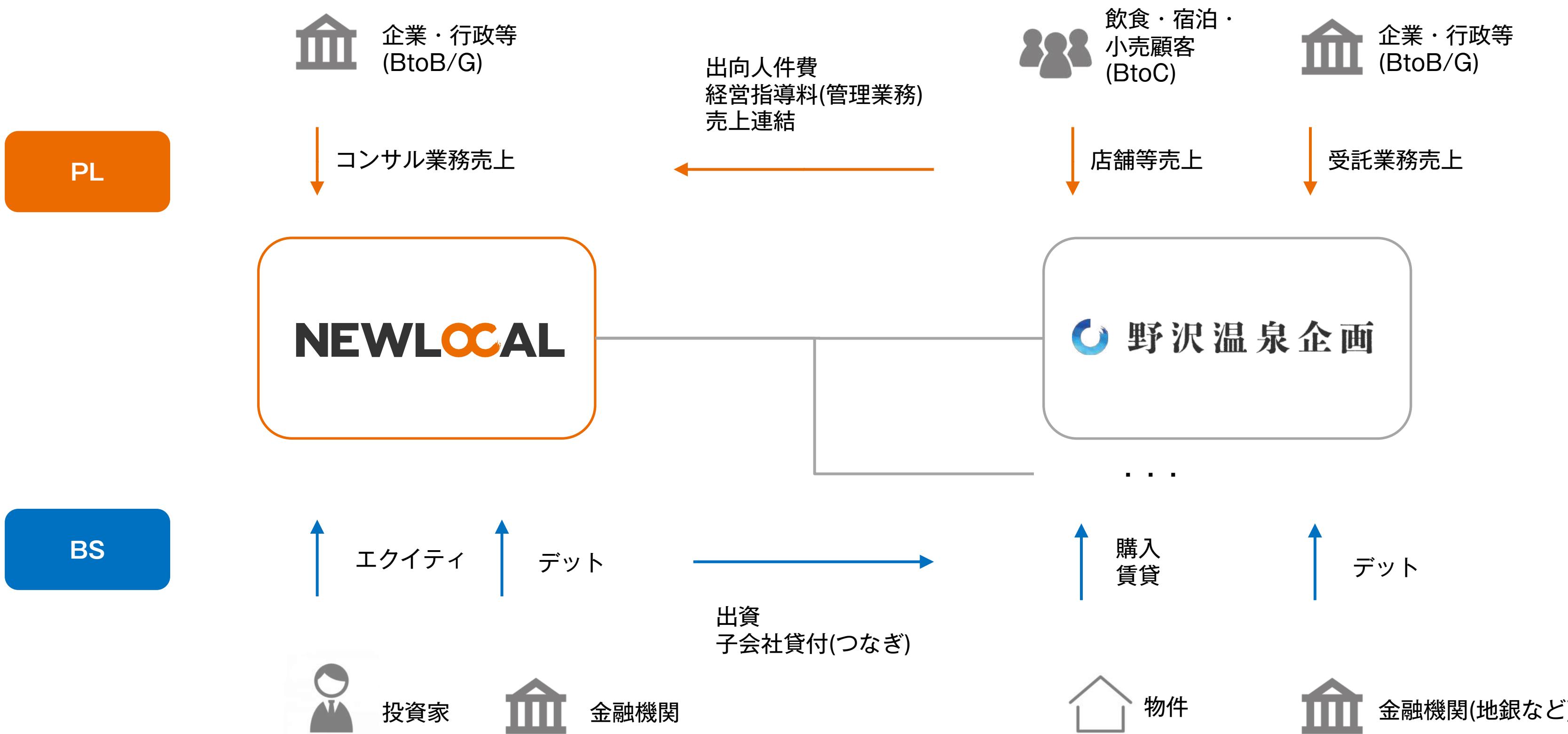
人材・知見の連携

送客等の連携

各領域の中で知見を積み重ねる。そして領域横断で連携をする。

## 2. 地域事業 > 事業の全体像

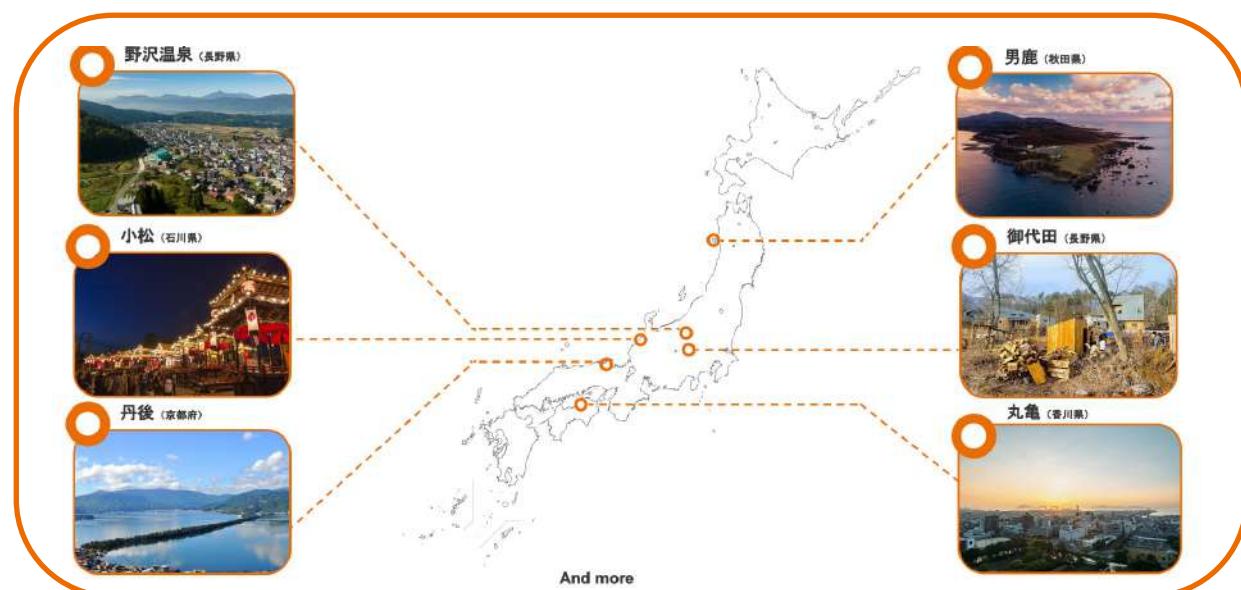
### 地域事業のPL/BSは地域JVに帰属し、連結で売上を取り込み



## 2. 地域事業 > 事業の全体像

# 3年間で6地域で展開、13億を調達、80名以上を採用

### ○ 事業：6 地域 16 施設



### ○ 資金調達：累計 13 億調達



### ○ 組織・人材：80 名採用



- 6地域の事業立上げ、16施設を開発・運営中
- モデルに再現性、地域間のシナジー
- 省庁など国家的アジェンダと連携

- 累計調達額13億円
- エンジニア、VC、CVCから5億円調達
- 地域銀行などから融資
- 助成金、不動産のスポンサー、社債等

- 本体・地域会社で延べ80名採用
- 地域内外の人材を採用。若手を育成
- 地域パートナーや株主を含め多地域でコミュニティーを形成

### 3. 人と組織 > メンバー

## まちづくり・宿泊・飲食の経験が豊富なメンバー。若手の育成も進む

上田亜依  
野沢温泉 事業推進

新卒(福知山県立大学)  
観光まちづくり

森 勇貴  
男鹿 事業責任者

デベロッパー・不動産ベ  
ンチャー・建築施工

久野遼  
小松 事業責任者

設計・都市計画コンサ  
ル・まちづくり会社

石田遼  
代表取締役

建築設計・コンサル・  
経営・事業開発

松尾玲奈  
男鹿 事業推進

飲食・ホテル・ウェディ  
ング

大丸勇氣  
新規地域 事業推進

建築設計・施工・  
ホテル・行政コンサル



森典子  
管理部長

法人営業・コーポレート  
全般

二村 汐音  
男鹿 事業推進

新卒(関西学院大)  
学生起業、留学

篠田善典  
執行役員

観光事業・起業支援・ホ  
テル経営

井上公平  
丹後 事業責任者

小売・店舗開発・工芸・  
まちづくり

伊藤和澄  
御代田 事業責任者

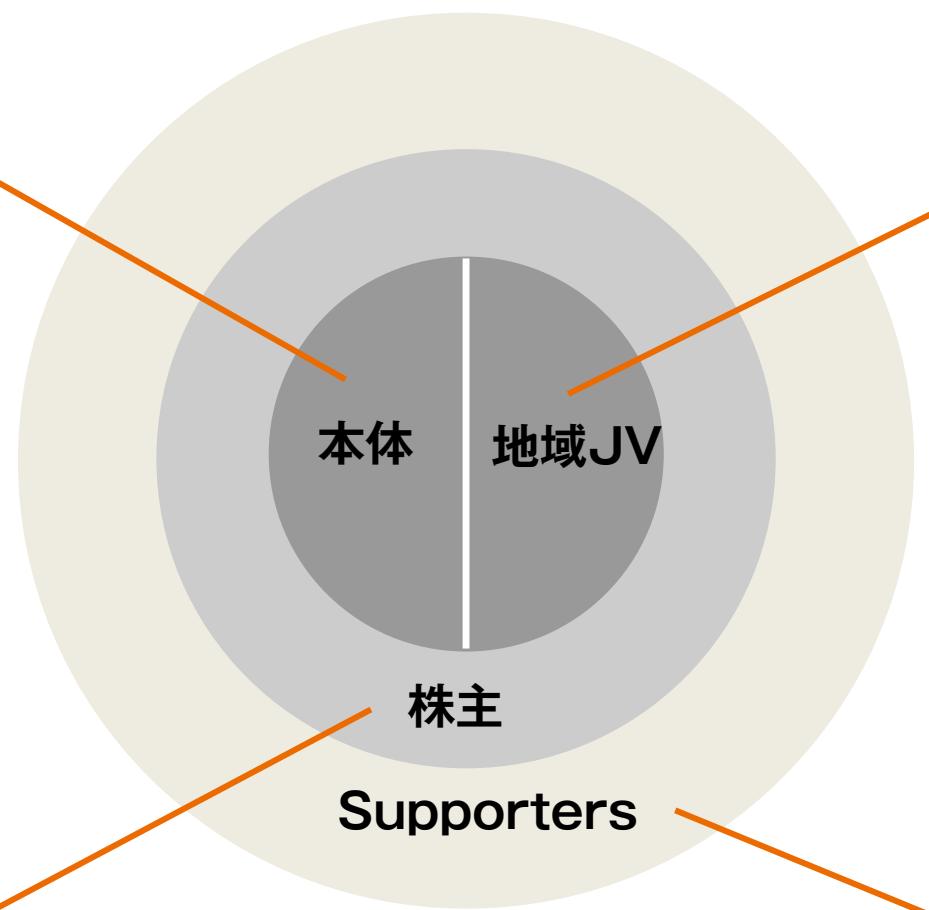
賃貸リノベーション・不  
動産仲介

### 3. 人と組織 > メンバー

会社の枠を超えて全国でまちづくりの知見と情熱のあるコミュニティーを形成



まちづくり・宿泊・飲食の経験が豊富なメンバー



NEWLOCAL  
コミュニティー



地域の未来を担うリーダーと地域JV社員

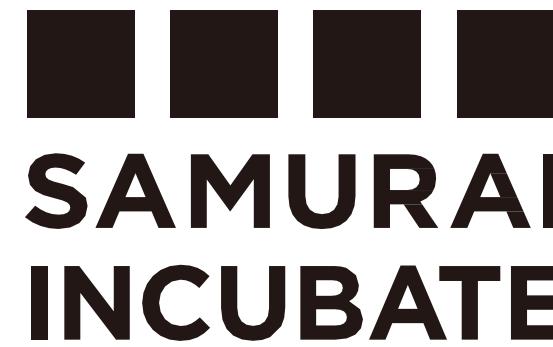


まちづくり領域にコミットする企業・個人



NEWLOCALのミッションに共感するサポーター

## 4. 企業概要 > 株主



## 4. 企業概要 > 株主



ゼブラアンドカンパニー

代表取締役：阿座上陽平、田淵良敬



鈴木寛

東京大学教授、慶應義塾大学特任教授



田中仁

ジンズホールディングス 代表取締役CEO



福武英明

ベネッセホールディングス 取締役



太田直樹

New Stories 代表取締役



自然電力

代表取締役：磯野謙、川戸健司、長谷川雅也



藤沢久美

国際社会経済研究所 理事長



古田秘馬

umari 代表



山本桂司

インターローカルパートナーズ 代表取締役



谷家衛

あすかホールディングス 取締役会長

(一部非公開)

## 2. 地域事業 > 野沢温泉

# 遊休施設活用で文化と自然を持続可能に

### 地域の現状：長野県野沢温泉村

- 山と棚田に囲まれたコンパクトなエリアに3,400人が暮らす
- 山・緑・水に恵まれた自然と、スキー・温泉・祭りなど豊かな文化が存在
- 通年で60万人ほどの観光客が訪れインバウンド客にも人気



### 課題・機会

- **建物の遊休化**  
オーナーの高齢化と建物の老朽化で遊休施設が増加。不動産の継承や売却などがうまく行われず有効活用されていない(毎年10件ほどの民宿が閉業)
- **観光の冬偏重**  
スキーシーズン以外に人を呼び込めておらず通年の雇用が困難。  
(入れ込み客数冬7万人/月・夏1万人以下/月)

- 文化と自然を持続可能なかたちで次の世代へ引継ぐ仕組みづくりで①観光地強化②移住・定住促進③起業・雇用促進を実現
- **遊休施設活用**  
遊休施設を長期定借し通年で人を呼込む施設に改修
- **通年での魅力の強化**  
遊休施設を長期定借グリーンシーズンのコンテンツ整備・情報提供・関係人口創出



## 2. 地域事業 > 野沢温泉

### プロジェクト一覧

#### ○ GURUGURU

温泉通りの入口にあるナチュラルワインとレコードをテーマとしたバー



#### ○ 野沢温泉ロッヂ

ゴンドラ徒歩1分、有名建築家設計の象徴的なデザインのロッヂ。通年でアクティビティを楽しむ拠点に



#### ○ mont

築100年の古民家を改修し、デスティネーションとなるデザインホテル・レストランに



#### ○ ローカルゼブラ

中小企業庁事業で役場・DMO・旅館組合・商工会などと共に村の課題を構造化し、3年間のロードマップを策定し絵本を作成。



## 2. 地域事業 > 野沢温泉

# GURUGURU

温泉通りの入口にある、  
ナチュールワインとレコードをテーマとしたバー



## 2. 地域事業 > 野沢温泉

### 野沢温泉ロッヂ

ゴンドラ徒歩 1 分、有名建築家設計の象徴的なデザインのロッヂ。

通年でアクティビティを楽しむ拠点に



## 2. 地域事業 → 野沢温泉

mont

築100年の旅館を火と水をテーマにした  
通年のデスティネーションホテル・レストランに



## 2. 地域事業 > 野沢温泉

### 野沢温泉の絵本

小中学生と村を未来へ伝える絵本を製作し寄贈



# 長野県野沢温泉村



# 長野県野沢温泉村



# 長野県野沢温泉村



# 河野 健児



# 課題

民宿等の閉業・遊休化

縮小する構造

通年の雇用機会不足



「地元だけでは解決できない。  
人も金も知恵も足りない！」



野沢温泉企画



# 野沢温泉企画 - 事業モデル

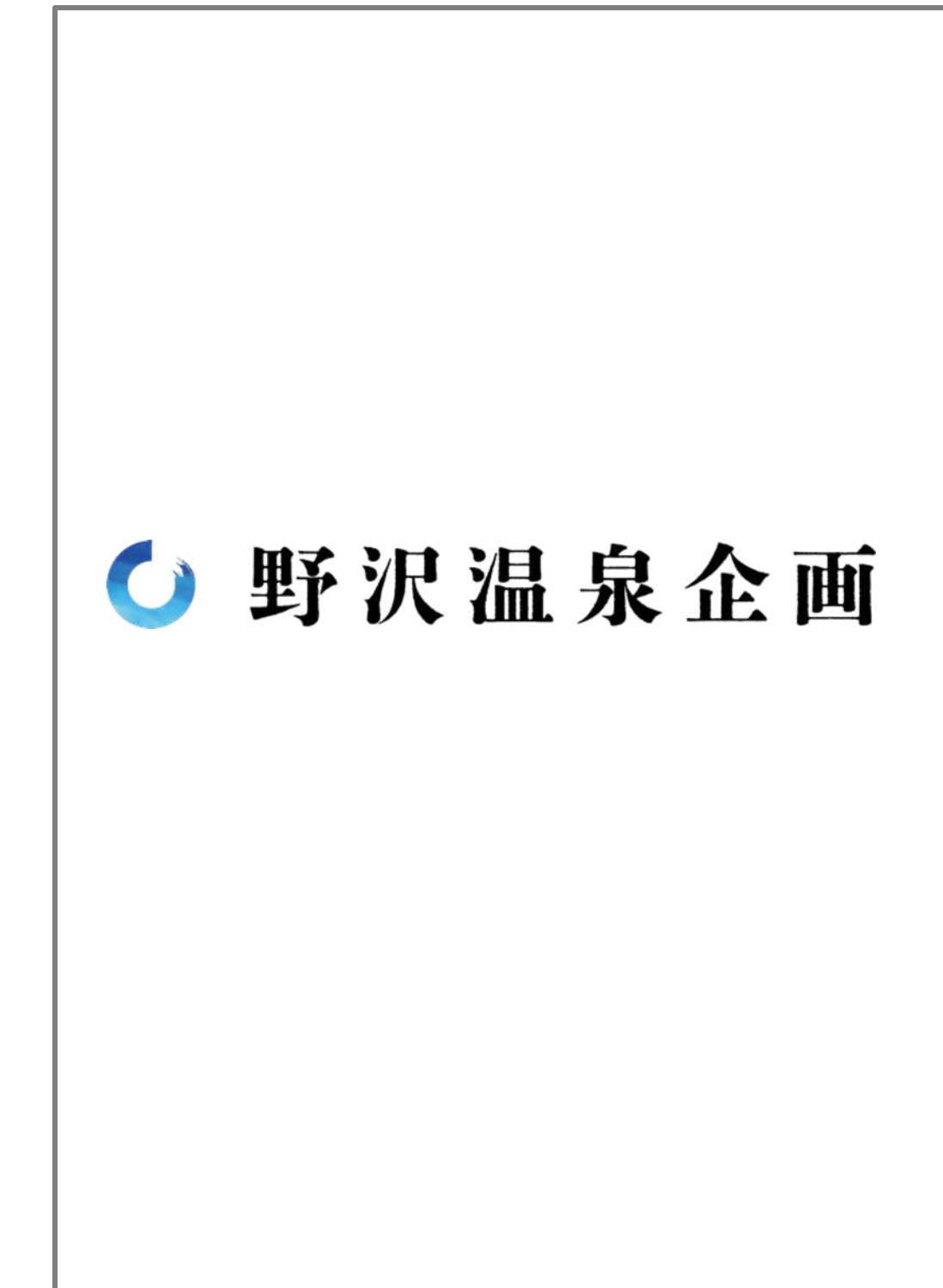
オーナー 遊休施設



借上げ

企画  
運営

賃料



投資・融資

利用・購入

投資家・銀行



観光客・村民



▶ 移住・雇用の促進





# GURUGURU

温泉通りの入口にある、  
ナチュールワインとレコードをテーマとしたバー

1日100人、月商900万円



# 野沢温泉ロッヂ

ゴンドラ徒歩1分、有名建築家設計のロッヂ。

通年でアクティビティを楽しむ拠点に





夏の稼働率  
0%→50%

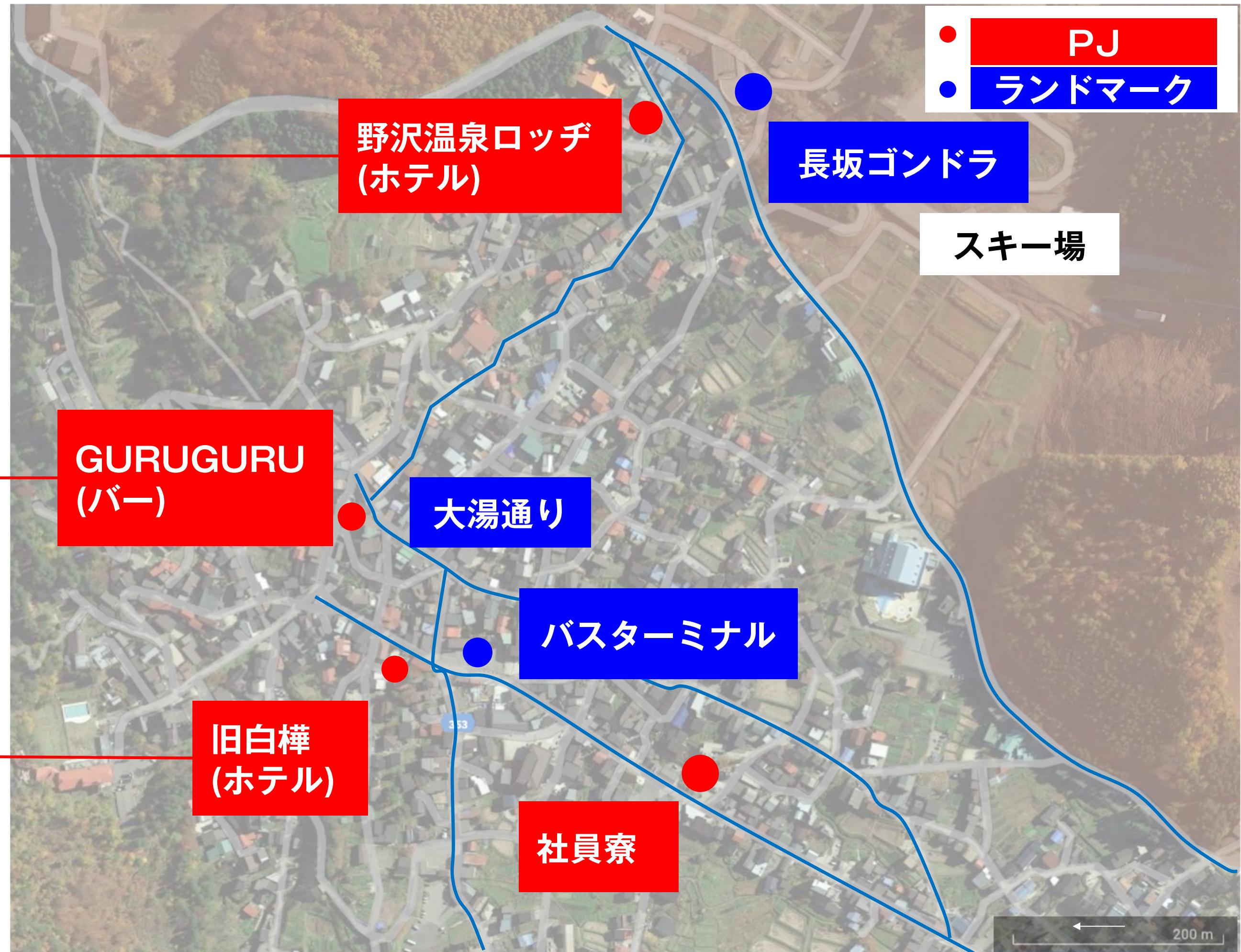


旧白樺

築100年の古民家をリノベーションし  
野沢温泉唯一のデスティネーションホテルに

資本金100万円 創業1年で  
3億円調達

# プロジェクトを超え変化が



# 若手移住者による起業・遊休施設活用

野沢温泉の歴史・食・文化に触れる

野沢温泉スキー場 パラダイスガレンデ食堂

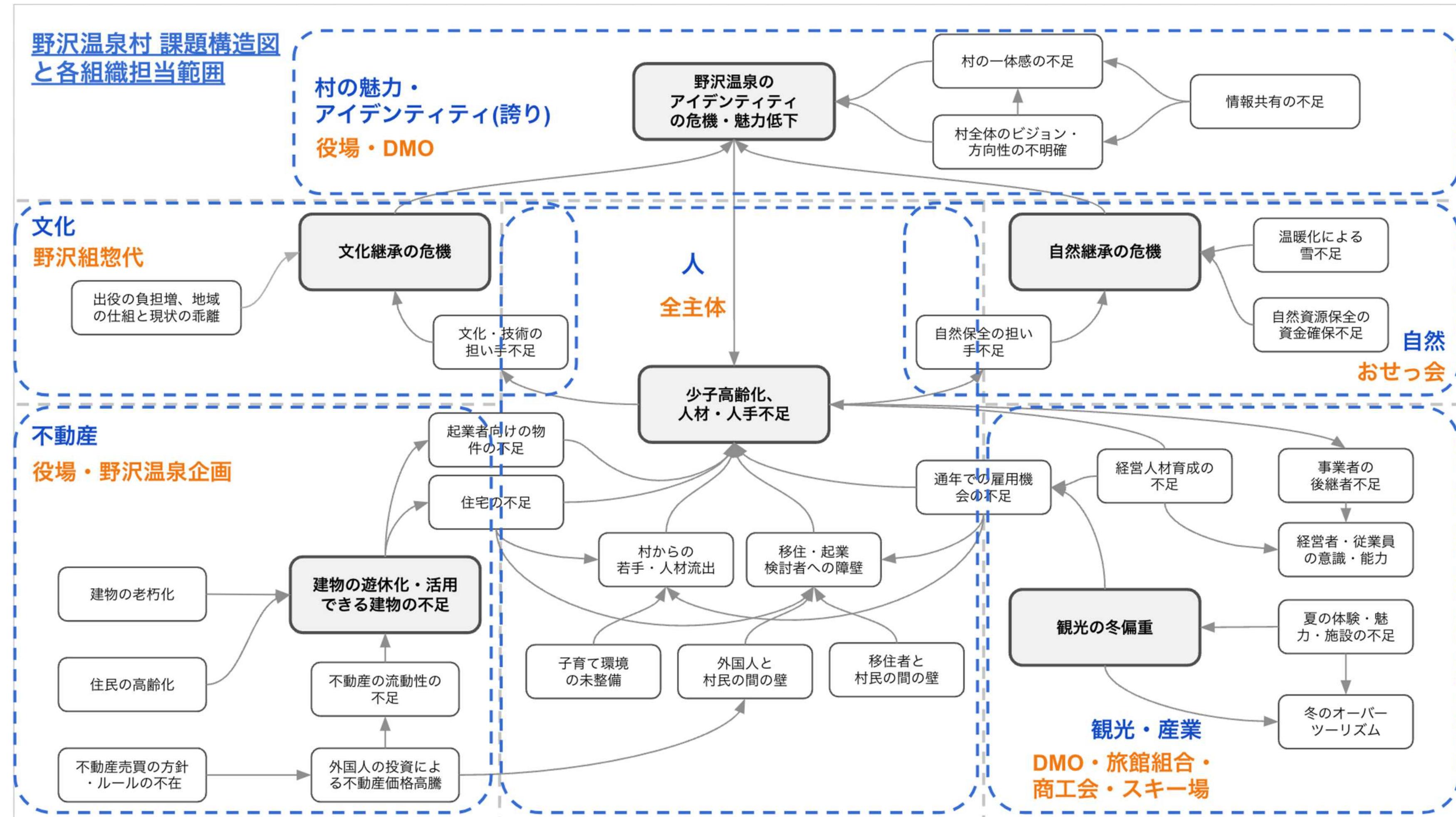
太郎小屋 復活プロジェクト！



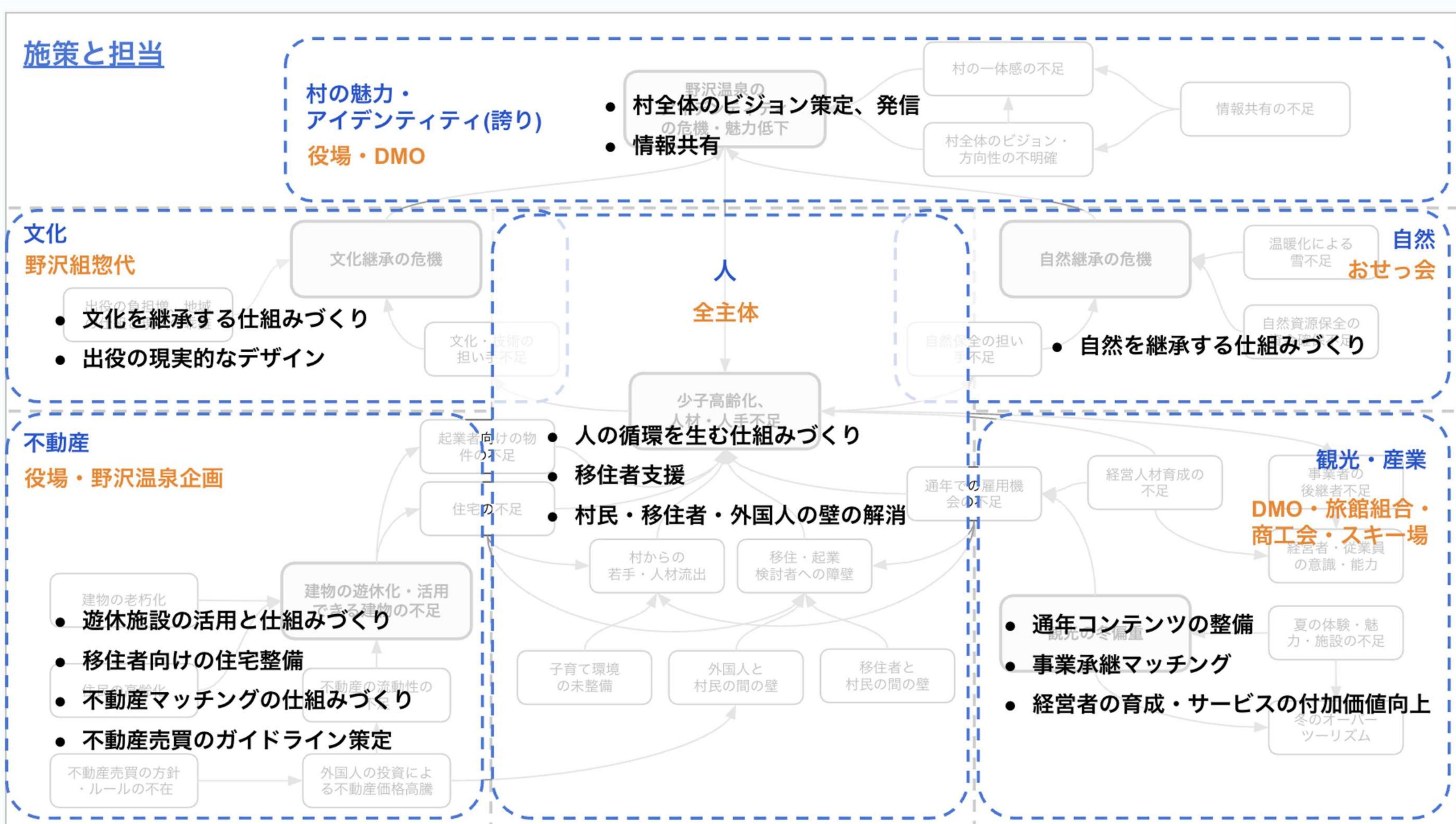
# 役場・DMO・商工会などと共に地域実証事業



# 全村民向けのアンケートから課題を構造化



# 各主体の施策を策定



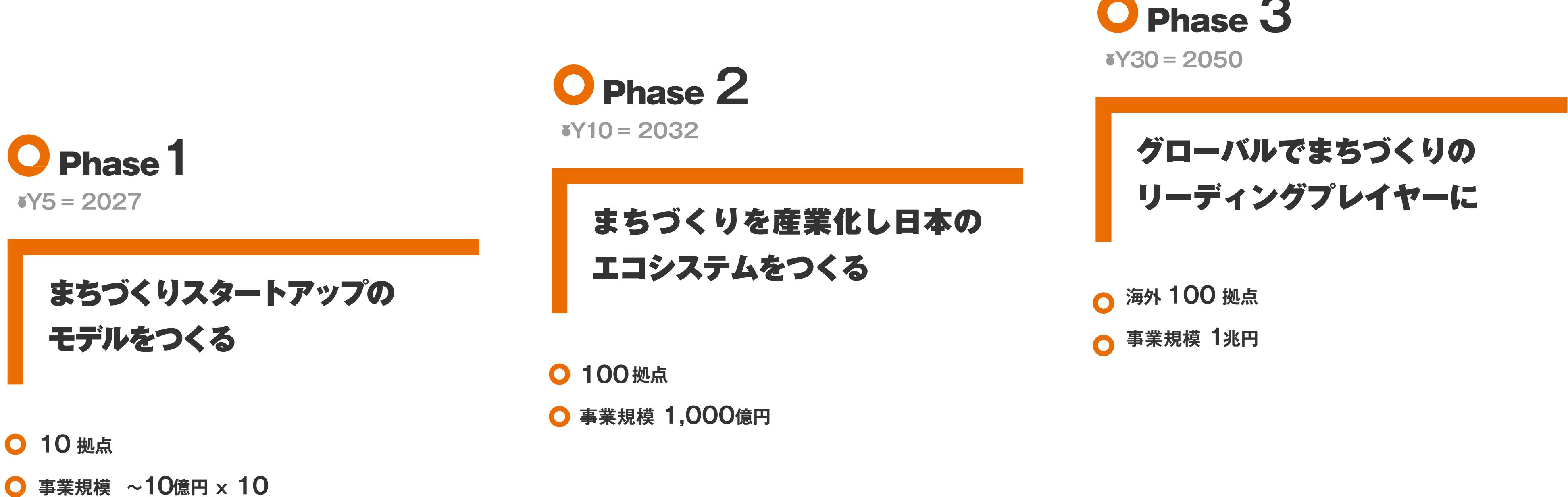
# 小中学生と村を未来へ伝える絵本を製作



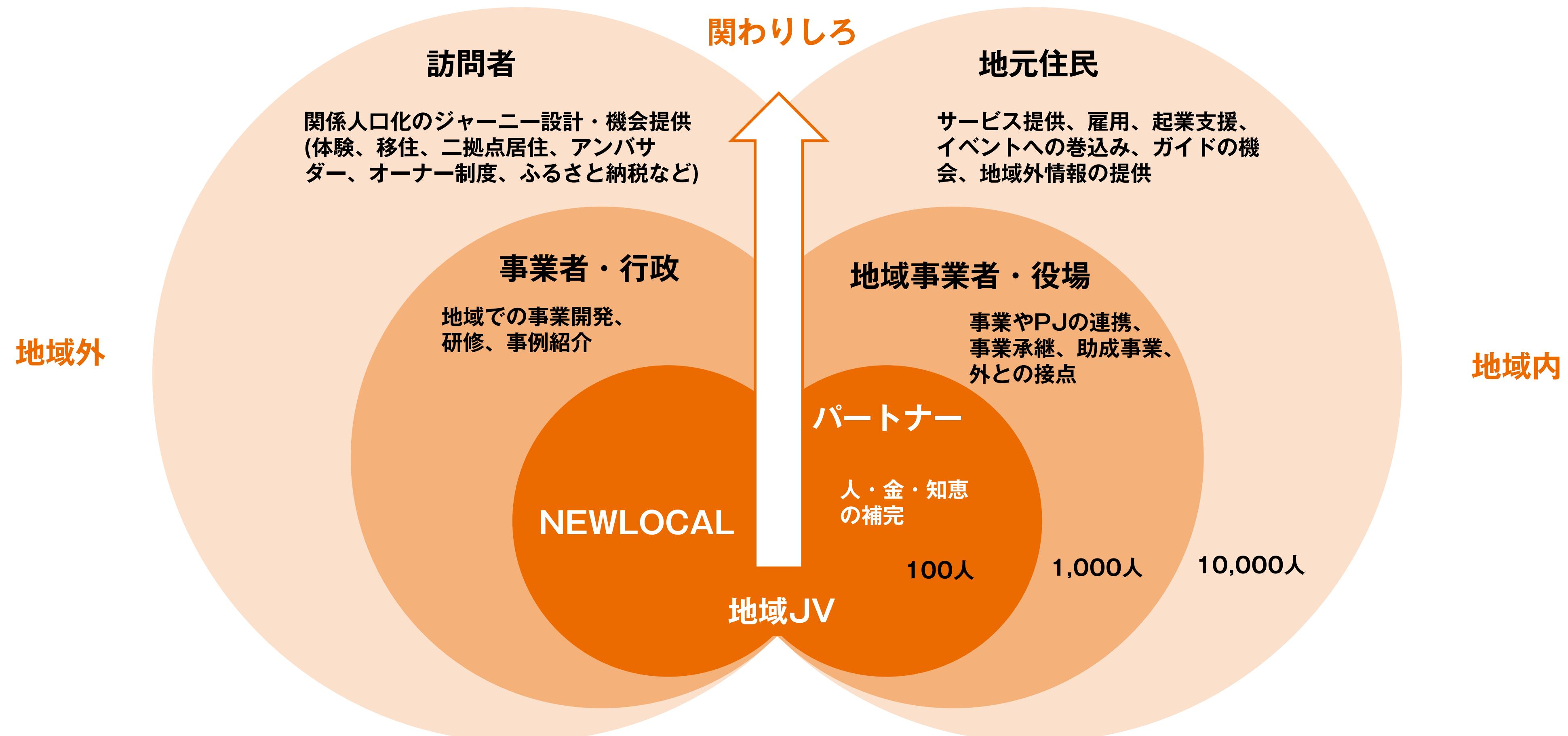


## 2. 地域事業 > ロードマップ

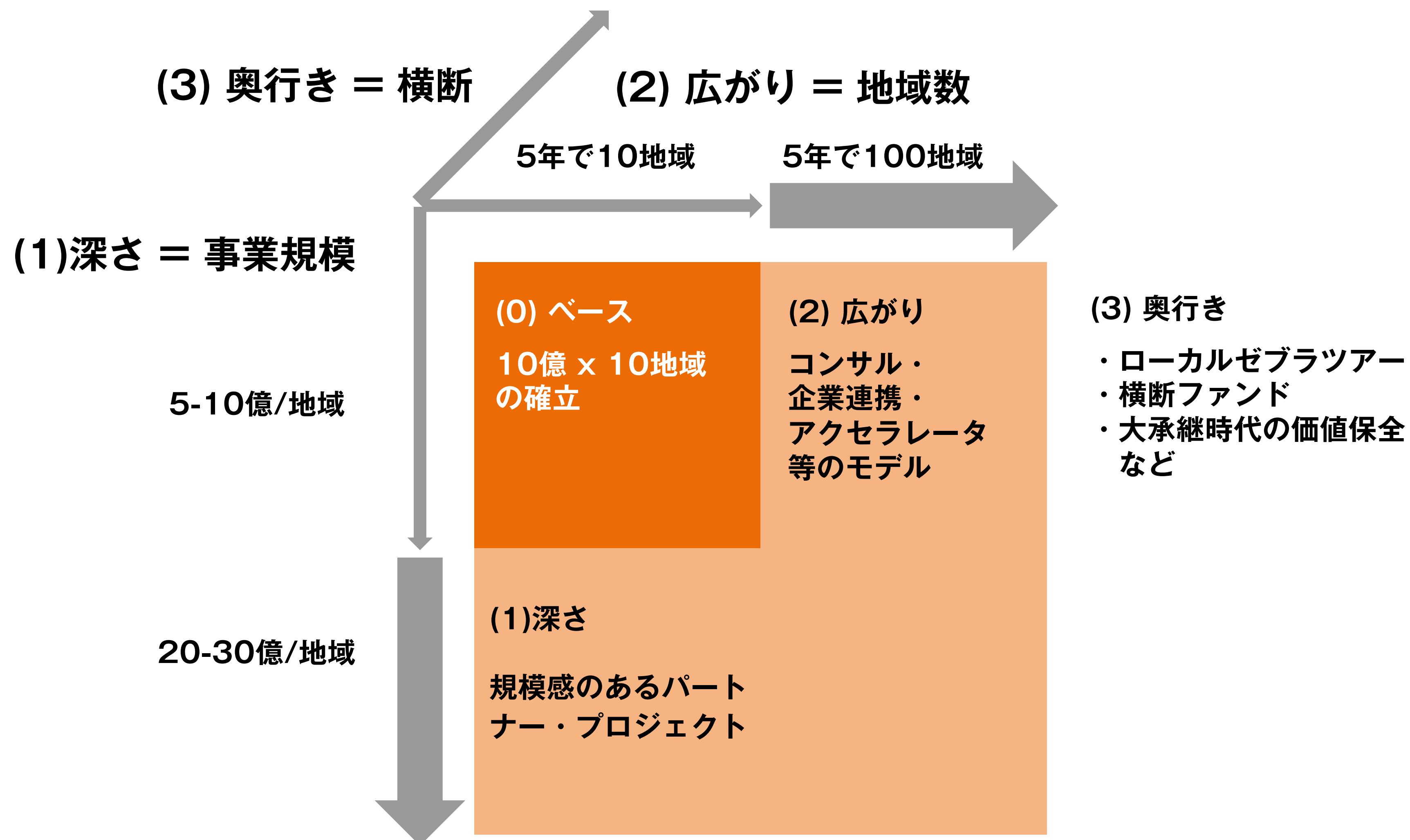
# 2050にまちづくりのグローバルリーディングプレイヤーに



# 地域内外の関わりしろを広げ事業に



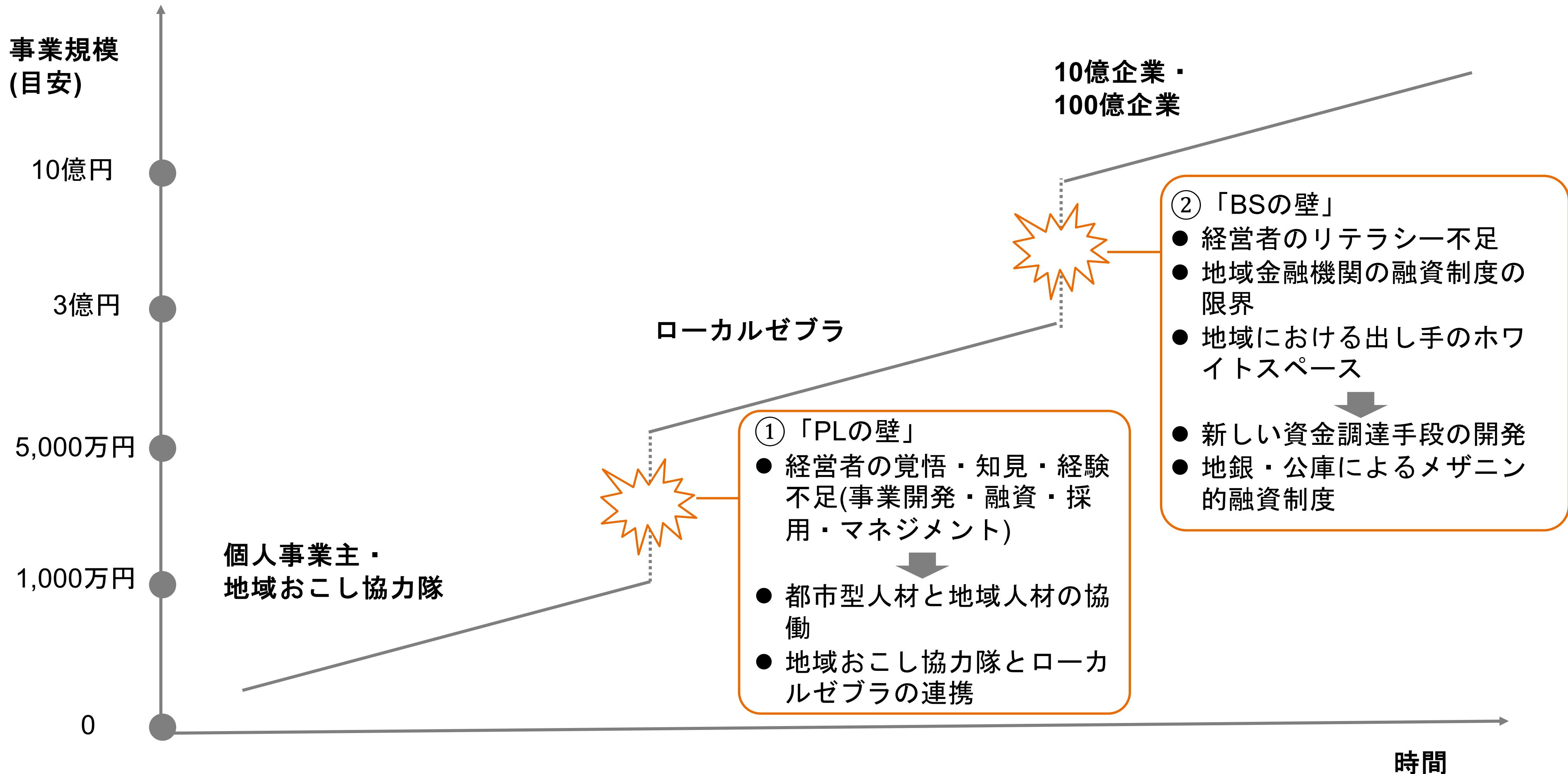
# Phase 2 : 10地域×10億から深さ・広がり・奥行きを拡張



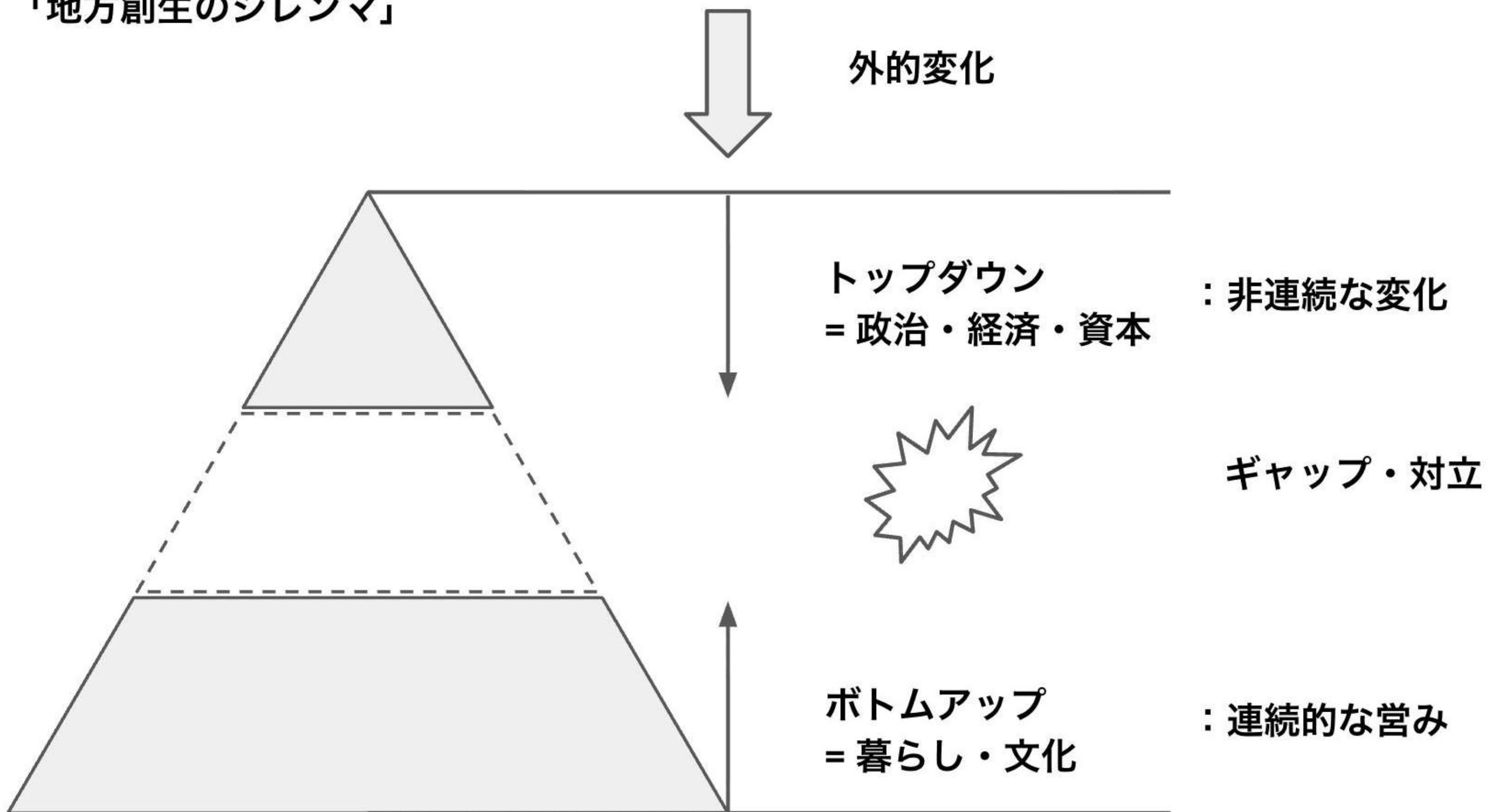
# 本検討会への投げかけ

- 総花的議論よりもインパクトを
- 5年後に同じ議論をしないための仮説構築と定量的検証
- 明確な変曲点に

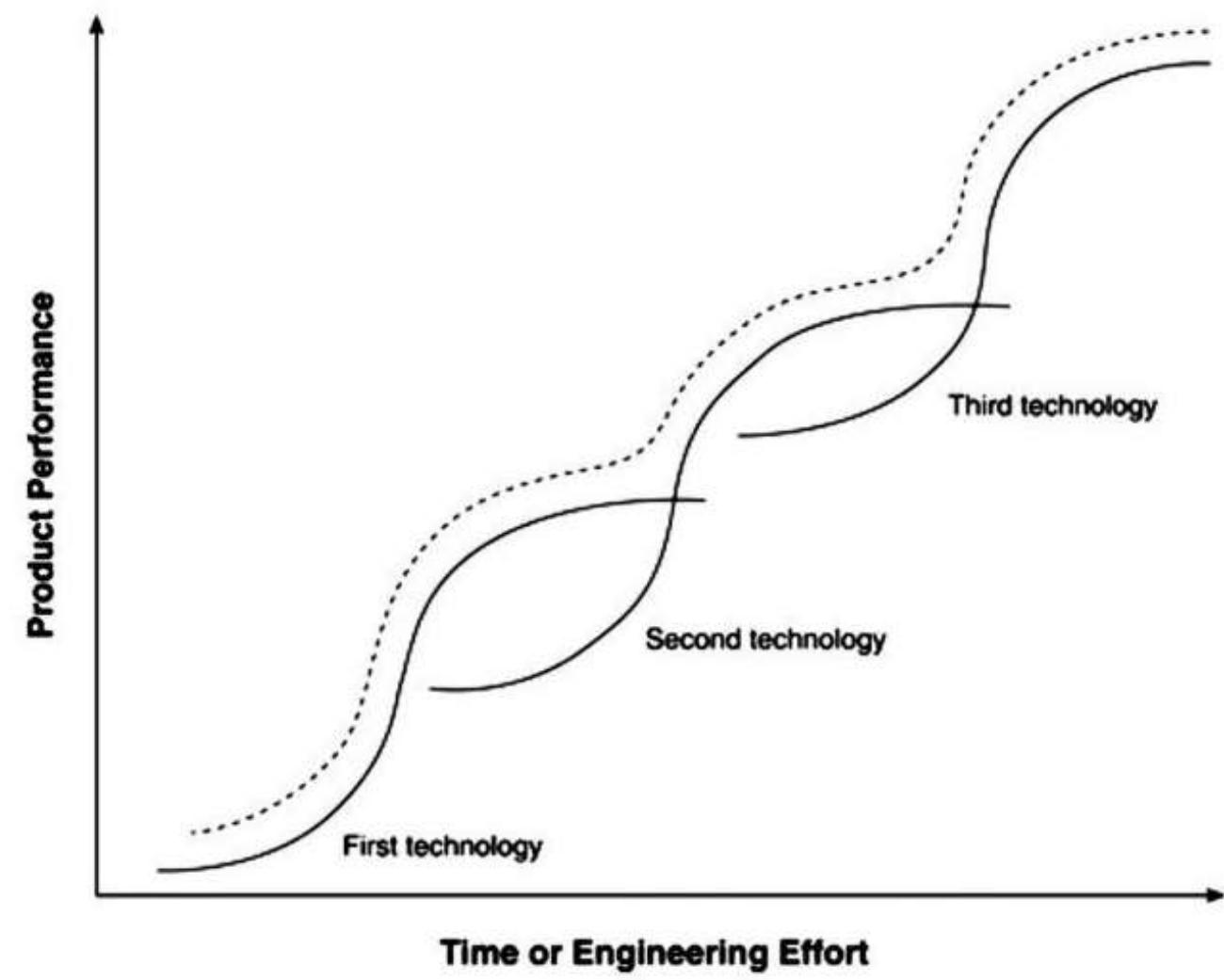
# 地域事業者が直面する「二つの壁」



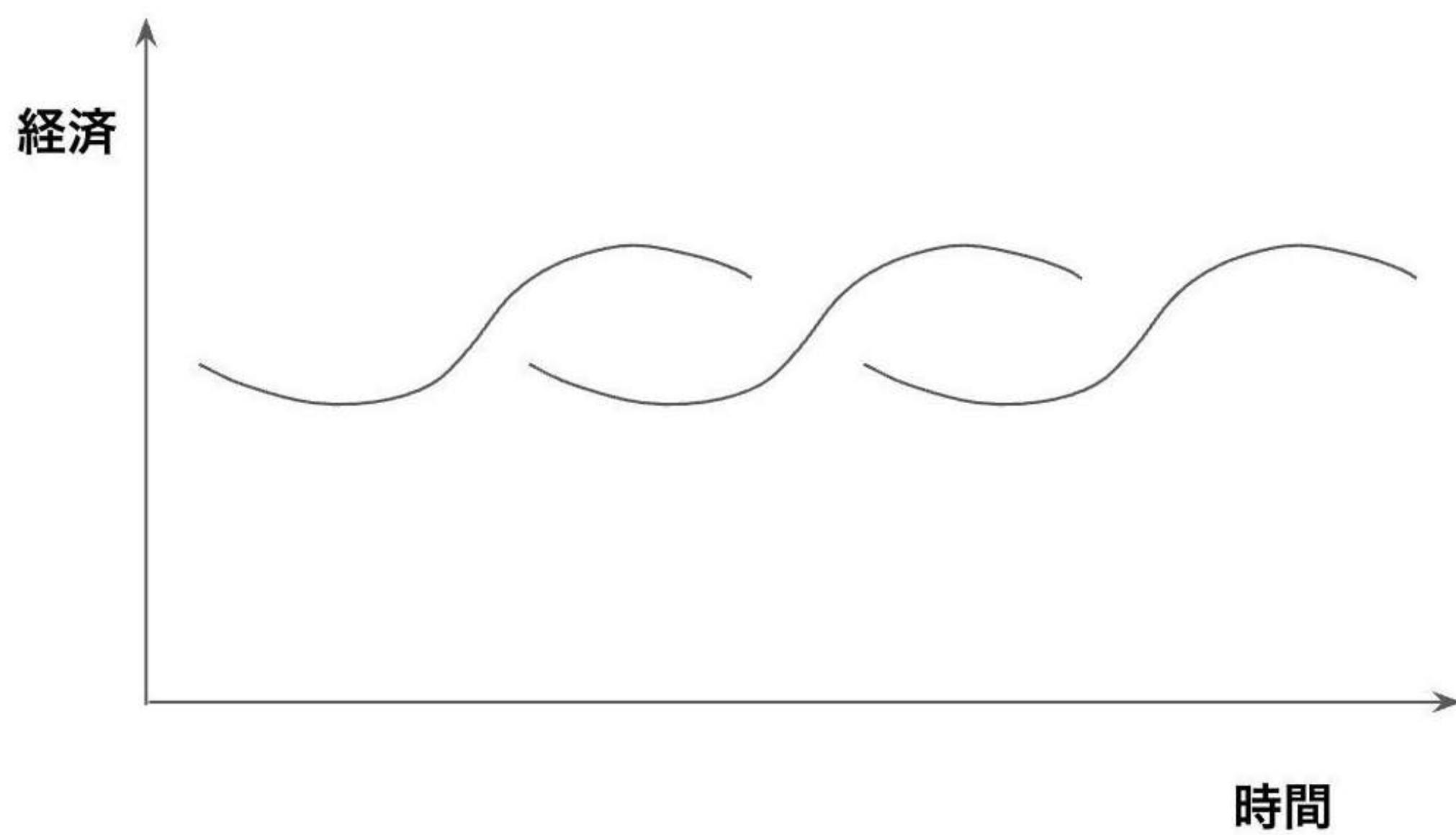
## 「地方創生のジレンマ」



イノベーションのS字カーブ



地域経済のS字カーブ(縮退期間)



# NEWLOCAL



[www.newlocal.co.jp](http://www.newlocal.co.jp)



ryo14da