

事業名称	借りたい・買いたい人の顔が分かる仕組みと連動する 空き家バンク 2.0 事業
事業主体名	一般社団法人 0 と編集社
連携先	辰野町まちづくり政策課、辰野町移住定住促進協議会、株式会社 On-Co
対象地域	長野県辰野町
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・さかさま不動産と空き家バンクの連携 ・さかさま不動産のノウハウ研修会開催 ・新たなマッチングの仕組みの確立 ・地域の全 17 自治会にて説明会開催 ・空き家実態調査の実施 ・空き家バンク登録促進
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・全国初さかさま不動産と空き家バンクの連携スキーム構築 ・オンラインによるさかさま不動産のノウハウ研修会開催 ・ヒアリング、記事作成等による HP 掲載及び A4 概略版の配布 ・地域の公民館を会場に、全 17 自治会にて説明会・意見交換会開催 ・調査票、Google map、Google フォームを利用し、空き家実態調査の実施
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・さかさま不動産のノウハウの習得及び運営開始 (研修会：6 回、ヒアリング：4 人、HP 掲載：3 人、HP 掲載準備：1 人 マッチングなし、視察予定：1 人) ・説明会参加者 88 人、空き家バンク登録促進件数 150 % UP (30 件→45 件) ・空き家等調査方法を確立し、1,000 物件の実態及び外観劣化度判定の実施
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・トビチ商店街の HP にて公表 (PDF 版はダウンロード可予定) https://tobichi.jp/ ※上記 HP の運営は (一社) 0 と編集社が行なっています
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・掲載者の増加と、良質なマッチング事例 ・空き家バンクの登録の促進・成約による空き家の急激な増加抑止 ・継続的が空き家実態調査の実施 ・単独の自治体ではなく、広域又は都道府県単位での連携強化

1. 事業の背景と目的

辰野町では、1985 年の人口 23,935 人をピークに人口減少が進み、現在は 18,000 人を切り年間約 200 人ずつ人口が減っています。高齢化率も全国平均より高い 37.70% という典型的な地方の主要エリアから外れたローカルオブローカルです。住宅統計調査及び住宅土地統計調査のデータを参考にすると、空き家率も 17.00% という平均値より高い上、今後団塊の世代が所有する住宅等が空き家になり、相続をするタイミングを迎えることで、急速に空き家が増加することが予想されています。2040 年には、全国的にもこのままいけば空き家率 40% を超えることが試算されることから、空き家を全て埋めていくことは現実的に難しいと感じています。そこで、地域の空き家を地域の大切な資源（宝）として活用し、辰野町を好きになってくれて一緒にまちづくりや地域づくりをしてくれるような人材にいかによく関わってもらえるか、移住してきてもらうかが重要と考えています。そのためには、現時点での正確な空き家の実態把握を行うことが重要となり、重ねて H26 から運営している空き家バンクの経験から、借りたい人、買いたい人の顔が分かるようにすることで、より良好なマッチングや空き家バンクへのさらなる登録促進を行うために、新たにさかさま不動産と空き家バンクの連携による空き家バンク 2.0 のスキームを構築することでより発展・持続可能な仕組みを作ることを目的としています。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

連携団体及び役割

表 1

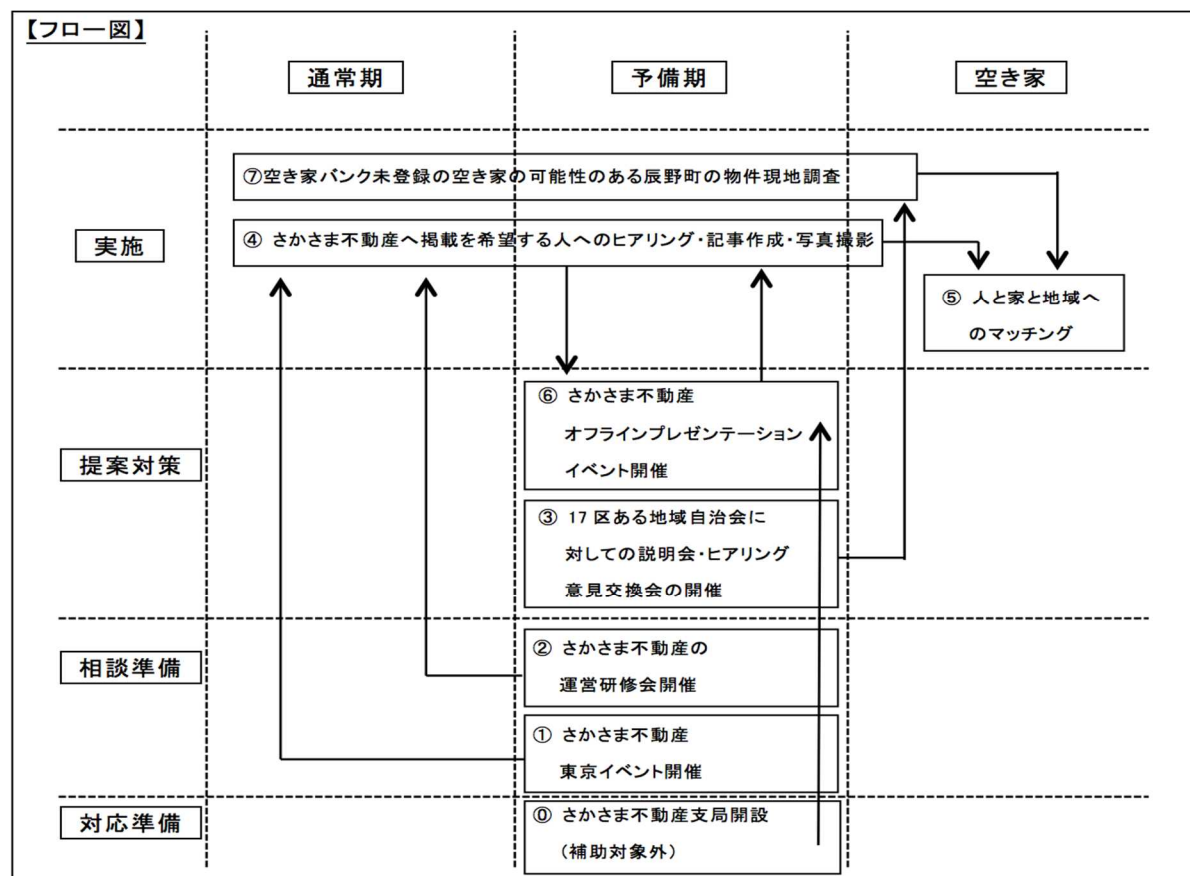
所属	立場・職能	連携する主な内容
一般社団法人 O と編集社	まちづくり会社・不動産事業者 宅建士・建築士・事務局	本事業運営主体
辰野町まちづくり政策課	空き家バンク担当者	空き家バンクとの連携及び地域へ周知・PR の繋ぎ等
辰野町地域おこし協力隊	移住定住担当/宅建士	不動産の専門知識を持って行政・民間・地域との調整等
合同会社 chiko	近隣まちづくり会社/宅建士	不動産の専門知識を持って人と建物の仲介等
森の蔵	空き家バンク関係者/二級建築士	空き家・空き店舗の建物調査等
Oki You Design	デザイナー	チラシ・資料等ビジュアル(絵など)作成等
株式会社 On-Co	さかさま不動産運営	さかさま不動産イベント講師・研修会・アドバイス等
移住定住促進協議会	官民の空き家対策協議会	辰野町の空き家事業等への協議・提言・助言

事業内容の概要

- ① さかさま不動産長野支局辰野営業所の開設と東京出張イベント開催
- ② さかさま不動産の運営研修会開催（全 6 回）
- ③ 空き家バンク・さかさま不動産について 17 区ある地域自治会に対する説明会・個別相談会
- ④ さかさま不動産へ掲載を希望する人へのヒアリング・記事作成・写真撮影
- ⑤ 人と家と地域へのマッチング
- ⑥ さかさま不動産オフラインプレゼンテーションイベント開催
- ⑦ 空き家バンク未登録の空き家の可能性のある辰野町の物件現地調査

団体の取組フロー図

表 2



事業項目	具体的な取組内容	令和4年度									
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
①	さかさま不動産長野支局辰野営業所が東京に出張してきました開催		9/17実施	●							
②	さかさま不動産の運営研修会開催			10/6第1・2回実施 10/28第3・4回実施	●	●	●	●	●	12/2第5回実施 12/13第6回実施	
③	17区ある地域自治会に対する説明会・ヒアリング・意見交換会の開催			13/16回実施 (別紙参照)	10/19(初回)	公民館 全16回	12/10(最終)			●	役場 2/20 (オフラインイベント)
④	さかさま不動産へ掲載を希望する人へのヒアリング・記事作成・写真撮影						①01/17、②01/22 ③02/06、④02/24	●	●	●	
⑤	人と家と地域へのマッチング										
⑥	さかさま不動産オンラインプレゼンテーションイベント開催									●	役場 2/20
⑦	空き家バンク未登録の空き家の可能性のある辰野町の物件現地調査			調査開始						調査完了	
⑧	実績報告書作成・報告										

(2) 事業の取組詳細

取組①さかさま不動産長野支局辰野営業所の開設と東京出張イベント開催

本事業に先駆けて、7/16にさかさま不動産長野支局辰野営業所の開設イベントを辰野町移住定住促進協議会の後援を受けて開催し、地自体関係者、空き家のオーナー、地域の方、何かやりたい人、取り組みに興味のある周辺自治体の関係者、他地域のまちづくり会社、民間不動産事業者など、40名を超える参加者を迎え開催しました。イベントは下記のような内容で行い、さかさま不動産とはどのような取り組みなのか、それを辰野町で空き家バンクと連携させて行うことで、どんな未来を見たいのかということやさかさま不動産の運営会社代表の水谷氏などをお呼びして、講演をいただき多くの人と理解を深め、どんなことを起こして行けるのかを参加者で共有を行いました。(zoomによる配信も同時開催)

- 1) ゲストトーク ((株) On-Co 水谷代表取締役・太田取締役)
- 2) 何かやりたい人プレゼンテーション (2名)
- 3) 交流会

(写真1: 弊社事務所)



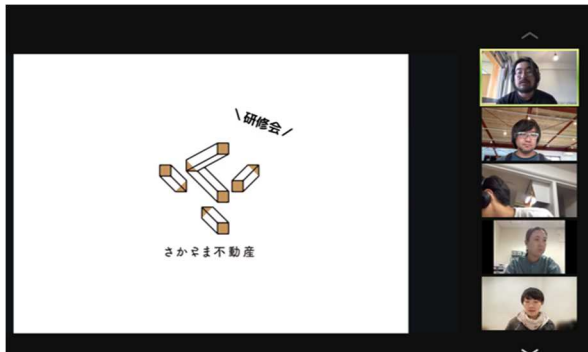
「さかさま不動産長野支局辰野営業所が東京に出張してきました」というイベントを長野県の施設である銀座 NAGANO 5 階のイベントスペースで行いました。名称を辰野営業所としていることは将来の展開を見越してつけており、長野県内で事業内容に共感して、自らの地域でも同じような取り組みをしたい人たちが出てきたときにそれぞれの地域に営業所を開設して、一緒に長野県で何かやりたい人を応援する取り組みにしていきたいと考えており、関係人口や移住定住がミッションの長野県信州暮らし推進課で確保している枠があるということで場所を無償提供していただき小さく連携することも合わせて開催しました。会場には、10名を超える長野県などで何かやりたい人が集まり、大人数ではなかったため参加者全員から自己紹介と簡単なプレゼンテーションを頂き、ゲストトークの他に、質疑内容を中心としたトークセッションも行い交流を行いました。(zoomによる配信も同時開催)

- 1) ゲストトーク ((株) On-Co 水谷代表取締役・太田取締役)
- 2) 長野県で何かやりたい人プレゼンテーション (2名)
- 3) トークセッション
- 4) オープンマイク (自己紹介・プチプレゼン)
- 5) 交流会・相談会 (写真2: 銀座 NAGANO 5F イベント会場)



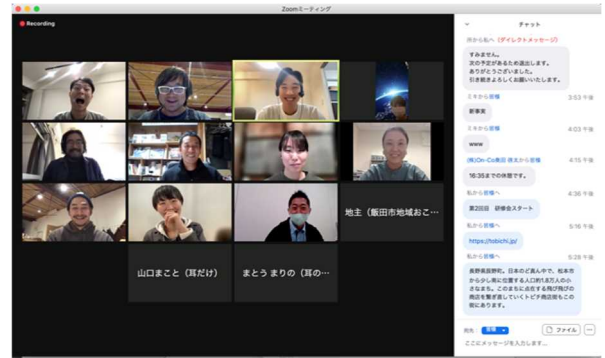
取組②さかさま不動産の運営研修会開催（全6回）

長野支局辰野営業所関係者及びその他支局開設予定者等が参加して、オンラインの zoom を利用して、さかさま不動産の運営会社（株）On-Co の方を講師にお呼びして、上記全6回の座学及び実習によるさかさま不動産運営ノウハウを学ぶ、研修会を開催しました。



1) オリエンテーション

写 3



2) 事例研修

写 4



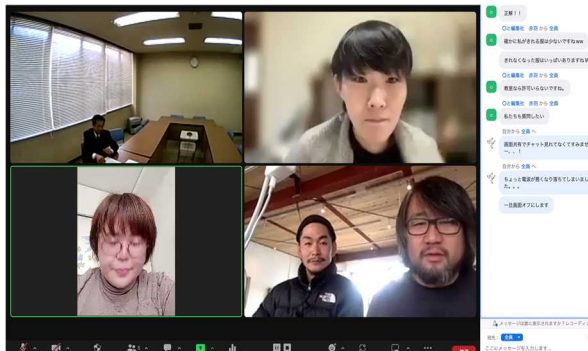
3) パブリックリレーションズ研修

写 5



4) PR/運営研修

写 6



5) 掲載希望者ヒアリング実習

写 7



6) 建物オーナーヒアリング実習

写 8

取組③空き家バンク・さかさま不動産について 17 区ある地域自治会に対しての説明会・個別相談会

新聞等へプレスリリースも行き、記事にしてもらいながら辰野町の 17 区（地域自治会）と希望の日程を伺い、調整を行った上で、16 会場（上島区と唐木沢区は共同で開催）の公民館を借用し、空き家バンク・さかさま不動産説明会・個別相談会を開催しました。

また、開催に際して、辰野町の協力のもと、月始めに役場等からのお知らせをお伝えする回覧板と一緒に町内全戸へ回覧配布を行っていく限り多くの人へ情報が届くように工夫を行いました。チラシは 8000 枚を印刷し、回覧板は 6691 枚を使用し、残りは町内の公共施設などのイベントチラシコーナーに設置を行いました。

なお、全ての会場から zoom を利用し、オンラインで配信を行いどこからでも興味がある人が説明会・個別相談会へ参加・視聴できる環境を作りました。（ミーティング ID・パスワードは

固定のものを利用しました。これは今後も同じような取り組みを行う際に共通の情報として活用するためです。)

ミーティング ID : 814 1622 8735 パスワード : 949137 右記発行 QR コード :
<https://us06web.zoom.us/j/81416228735?pwd=S0JxNUdYTkRMQ2FBNElJTnQ2NUEvUT09>



取組④さかさま不動産へ掲載を希望する人へのヒアリング・記事作成・写真撮影

さかさま不動産 HP の借りたい人のタブから申込フォーム（※1）を入力された方で、長野県を含むエリアを初期段階として希望され方のヒアリングを、運営会社の（株）On-Co さんと一緒に事業期間中に4人の方のヒアリング・記事作成等を行いました。

事前に掲載者が自身のプロフィール情報を入力し、それをもとに運営側が壁打ちを行いながら記事を仕上げます。ヒアリングは、zoom を利用したオンラインにより行い、希望エリアの支局関係者が対応することで、地域特性なども考慮し空き家のオーナーや地域の人の心に届くように記事を完成させます。



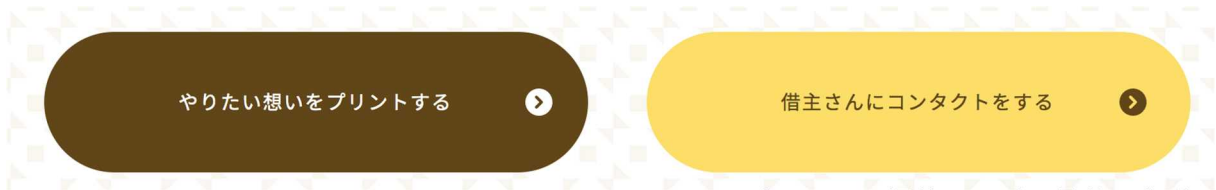
写9: Google フォームを画面共有しヒアリングを行い記事を仕上げる農業をやりたい方の様子
※1 申込フォーム URL

https://docs.google.com/forms/d/1uAzqEb9Wm3Qp0xB5Ub96QaFyIioLf_0wyVw9G-Gkorc/viewform?fbclid=IwAR2qLfdi-05d31EiMbEGmkEoFfow9Q_42JBpAzrg4mndxvwZP19F71zXgbY&edit_requeste d=true

取組⑤人と家と地域へのマッチング

空き家バンクの登録依頼に基づき、空き家のオーナーへ制度の説明、現地確認を行うのに合わせて、さかさま不動産の取り組みと仕組みをお伝えし、オーナー自ら気になる人がいるかどうかその時点での確認を行うとともに、継続的にHPの確認をしていただくように依頼を行います。さかさま不動産のHP掲載が完了している肩に関しては、掲載ページの最後にA4版の概略版をPDFでダウンロードできる環境があり、実際に今現在こんな方が場所を探しているとお伝えし、印刷をした紙媒体の情報をお渡しお伝えします。また、すでにやりたいことと同じよう

な活動している人や、サポートや支援を行うような団体の方にも HP の URL をお伝えすることができ、応援をしたい多くの人と人の情報を共有ができるようになります。



写 10 : 個々の HP 掲載ページの最後の部分

取組⑥さかさま不動産オンラインプレゼンテーションイベント開催

さかさま不動産長野支局辰野営業所を開設し、東京で PR イベントを開催し、地域の公民館で説明会・個別相談を行い、町内全体で空き家の実態調査を行いながら空き家に対する取組を様々な角度で取組んだ上で、本年度事業の仕上げ企画として辰野町役場の会議室をお借りして開催させてもらい、辰野町議会議員の方や役場職員の方、地域や空き家のオーナー、取組に興味のある町民など、様々な立場の方に足を運んでもらえるようにと考えて「さかさま不動産長野支局辰野営業所 空き家を武器に面白い人をマッチング企画」を行いました。イベントの前半は 17 区の公民館で行った、空き家バンクとさかさま不動産についての説明会をショートバージョンで行い、後半にさかさま不動産として全国でどのようなことが起こっているかの事例紹介も含んでゲストトークを頂き、その後白い紙とペンで「場所を借り、何かできるとした何をしたいですか？」と参加者の人が思い思いに紙に書いたメモを見せながら一言プレゼンテーションを行いました。「夢を聞かせてください。と言ってもなかなか出てこないけど、場所を借りて何かするならば場所をキーポイントに聞かれると周りの人に知られていなかった趣味やちょっとした思いをもとにこんなこと、あんなことという話が聞けるのです」と水谷代表からコメントがあった通りに、15 人程の会場参加者のほとんどの方からやってみたいことが伺えたことや、知っている方が実はそんなことを考えているのだと、会場でも盛り上がりさかさま不動産の可能性を参加者が体験をすることを行いました。(zoom による配信も同時開催)

- 1) 空き家バンクについて
- 2) さかさま不動産について
- 3) ゲストトーク ((株) On-Co 水谷代表取締役)
- 4) プチプレゼンさかさま不動産マッチングワークショップ



(写 11 : 辰野町役場 第六会議室)

取組⑦空き家バンク未登録の空き家の可能性のある辰野町の物件現地調査

辰野町建設水道課が管理を行っている町内全部を対象として、半年以上の停止状態の水道メーターの閉栓データの提供を受けて、現状がどのようになっているか、空き家の利活用に関わる人材が実際に現地に足を運んで、外観調査を町内全てで行いました。また、調査員は、建築士・宅建士・職業の経験がある人が行いました。1246 件のリストの中で、集合住宅などの閉栓は除き調査を行い、調査の際は、オレンジ色のド派手なビブスを着用し、調査箇所の近くで人を見つけると声をかけてヒアリングをしながら地域情報を教えてもらいながら閉栓していないが空き家であることがわかった物件を追加して行き最終的に 1000 件の実態調査となりました。本調査の大きな目的は 2 点で、1 つ目が統一された条件と視点で調査された正確な空き家の実態の把握です。共通の調査票 (※2) を利用し、数人いる調査員の判断基準の平準化を行うため

に、元の 50 件は全員で行いました。2 つ目は、集めた空き家の情報を利活用しやすい状態へするために、関係者で情報を共有できるようにデータ化することでした。Google map を利用して、写真情報も合わせてマップにピンをプロットし、調査票の取りまとめを Google フォームを使って行うことで、条件ごと並び替えができるようなデータとしてまとめを行いました。

・空き家調査スキーム

1) 水道メーターが6ヶ月以上閉栓している一覧データを辰野町役場から提供してもらう



2) 調査票（紙媒体）に基づき、宅建士又は建築士が外観調査実施を行う

※複数人で調査するため、評価基準を平均化するため、初めの50件は全員で行う

※オレンジ色のド派手なビブスを着用し、地域の人がいたら声をかけ、調査をしていることをPRしながら、周辺の物件情報を合わせて収集を行う



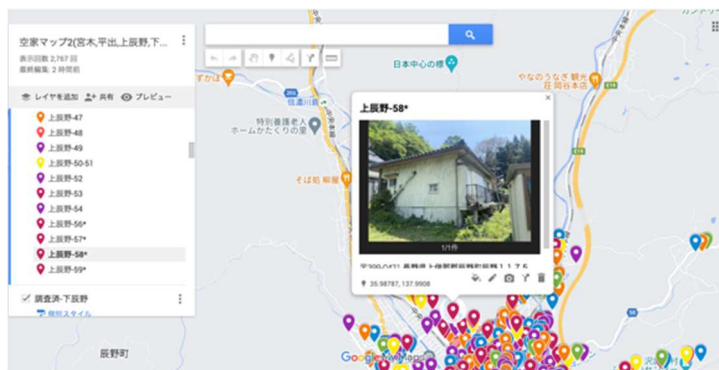
3) 現地外観写真を Google ドライブへ格納及び Google map に自治会・評価別に色分けしたピンをプロットし、写真データも合わせて埋込を行う



4) 調査票を Google フォームを使って、集計・グラフ作成を行う



5) 住宅地図へアナログプロット・写真台帳の作成を行う



写 12 : google map プロット



写 13 : 調査のビブス

辰野町空き家全棟調査

	空き家実数	調査件数	A	B	C	D	E	空き家以外
小野	84	144	40	28	12	2	2	60
唐木沢	0	0	0	0	0	0	0	0
上島	3	5	2	0	1	0	0	2
川島	32	46	20	7	4	0	1	14
小横川	2	2	1	0	1	0	0	0
今村	5	12	1	2	1	1	0	7
宮所	13	26	6	5	2	0	0	13
上辰野	27	41	18	5	4	0	0	14
下辰野	77	166	39	25	9	3	1	89
平出	79	172	36	27	12	1	3	93
沢底	14	18	6	1	5	2	0	4
赤羽	36	59	18	8	7	2	1	23
樋口	15	22	6	5	3	0	1	7
宮木	96	194	47	37	10	1	1	98
新町	20	36	11	4	4	0	1	16
羽場	10	21	3	5	2	0	0	11
北大出	16	36	10	4	1	1	0	20
合計	529	1000	264	163	78	13	11	471

対象物件	追加物件	集合住宅等	住所不明
171	8	26	9
2	0	0	2
5	0	0	0
34	13	0	1
2	0	0	0
11	1	0	0
25	2	0	1
55	4	8	10
175	21	23	7
230	6	59	5
15	4	0	1
111	5	52	5
17	5	0	0
280	21	99	8
37	1	2	0
21	1	0	1
55	6	21	4
1246	98	290	54

【注記】 空き家実数 : A～Eの合計
 調査件数 : A～E、空き家以外の合計
 対象物件 : 役場データ（水道メーター閉栓物件）
 追加物件 : 対象物件を探している途中で見つけた空き家
 集合住宅等 : 調査対象外
 住所不明 : ゼンリン地図、グーグルマップで住所不明

【総合評価項目】
 A : 建物に目立った腐朽破損はなく、空き家の状態で、今後の利活用が見込まれる
 B : 外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、一部修繕により利活用が見込まれる
 C : 外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模改修が必要
 D : 建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる
 E : 上記「D」でかつ倒壊した場合、隣接建物や前面道路の通行に影響を及ぼす

表 4: 地域自治会別及び外観調査による総合評価票

空き家等実態調査・外観調査票 Ver.2.2

所在地		区		区内No	
調査員		調査日	令和 年 月 日()	地図ページ	

0 空き家判断

1. 空き家
2. 居住している
3. 物置・倉庫
4. 駐車場
5. 更地
6. その他()

I 判断根拠

選択肢(番号に○印を記入)	
1. ポストが封鎖 / チラシ等が滞留	
2. 生活感がない(人が住んでいる気配がない)	
3. 電気メーターがない	
4. 「売物件」「入居者募集」等の看板がある	
5. その他()	

II 空き家物件情報

調査項目	選択肢(番号に○印を記入)	
住宅の種類	1. 戸建て専用住宅 2. 戸建て店舗等兼併用住宅 3. その他()	
構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. その他	
階数	1. 平屋 2. 二階建て 3. 三階建て以上	
門扉	1. あり 2. なし	
塀	1. あり(問題なし) 2. あり(傾き倒壊の恐れあり) 3. なし	
駐車場	1. あり 2. なし	
前面道路	1. 幅4m未満 2. 幅4m以上	
ガス会社		その他汚損箇所
公共汚水枳	1. あり 2. なし	

III 空き家の老朽度・危険度判定

調査項目	選択肢(番号に○印を記入)
建物の傾斜	1. 著しく大きな傾きあり 2. なし
外壁	1. 問題なし 2. 下地が一部露出 3. 著しく下地が露出し穴があり
屋根	1. 目視上問題なし 2. 一部損傷 3. 穴が開いている又は波打っている
居住の可能性	1. 不可能 2. 可能
その他特筆すべき破損等	

IV 周辺への迷惑項目

調査項目	選択肢(番号に○印を記入)	
雑草・樹木	1. 手入れあり 2. 手入れなし 3. 手入れなしで敷地外に出ている	
残置物・廃棄物	1. 庭にあり 2. 庭になし	
窓・建具等開口部	1. 侵入不可 2. 侵入可能 3. 不明	
倒壊しそうな場合	隣接する建物	1. 影響なし 2. 影響あり
	前面道路	1. 影響なし 2. 影響あり

V 総合評価

担当者記入

<p>A: 建物に目立った腐朽破損はなく、空き家の状態で、今後の利活用が見込まれる</p> <p>B: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損があるが、一部修繕により利活用が見込まれる</p> <p>C: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損や老朽により、利活用には大規模改修が必要</p> <p>D: 建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められる</p> <p>E: 上記「D」でかつ倒壊した場合、隣接建物や前面道路の通行に影響を及ぼす</p>	
---	--

VI 備考・担当者コメント

--

表 5: 共通で利用した調査票

(3) 成果

成果①さかさま不動産長野支局辰野営業所の開設と東京出張イベント開催

「全国初の空き家バンクと連携するさかさま不動産支局の開設イベント」では、実際に何かやりたい人が2人プレゼンテーションを行い、それを聞いた会場参加者から、「カントリーサイド（里山エリア）でもいいのですか？」と声が上がリ、さかさま不動産でのマッチングに至るまでのイメージを疑似体験する時間が生まれた。また、40人を超える人やメディアも取材に入り、地域・町内・近隣・県内へ向けて情報発信・PRができました。

全国初！空き家バンクとの連携
さかさま不動産
長野支局辰野営業所
開設イベント

2022
7/16
Sat.

さかさま不動産とは？
2022年7月16日(土) 18:00~19:30 (開場 17:30)
ゲスト
申し込み方法
定員 30名
開催場所
お問い合わせ

写 14: イベントチラシ (表面)

さかさま不動産とは？
先人の情報を得られる逆さの構造
空き家バンクとの連携イメージ
特別設

写 15: イベントチラシ (裏面)

「さかさま不動産長野支局辰野営業所が東京に出張してきましたイベント@銀座 NAGANO」では、長野県信州暮らし推進課と初の連携を行いながら、10人を超える人に参加いただき、県と一緒に長野ブランドを活かし首都圏への取組の情報発信・PRができました。

さかさま不動産 長野支局 辰野営業所が
東京に出張してきました

2022
9/17
Sat.

さかさま不動産とは？
2022年9月17日(土) 13:00-17:00 (開場 12:30)
当日の流れ
スピーカー
定員: 20名
開催場所
お問い合わせ

写 16: イベントチラシ (表面)

さかさま不動産とは？
先人の情報を得られる逆さの構造
空き家バンクとの連携イメージ
特別設

写 17: イベントチラシ (裏面)

成果②さかさま不動産の運営研修会開催（全6回）

さかさま不動産について、どんな経緯で作られたサービスや仕組みなのかをスタートに、今までマッチングがされた事例について、経緯や流れなどを学び、空き家のオーナーと何かやりたい人の間で関わるさかさま不動産関係者がどれだけパブリックリレーションズという考え方を持ってマッチングを行って行くことが大切かを、運営の1～10までを通して座学と実習の両輪で学び、ノウハウを習得することができました。研修の経験を生かして、本年度事業期間では4件を長野支局辰野営業所としてヒアリング・記事作成を行うことができました。

成果③空き家バンク・さかさま不動産について17区ある地域自治会に対しての説明会・個別相談会

辰野町内全戸へ回覧配布を行った上に、地域の区長さんと日程を調整させてもらい地域の公民館で開催し、全ての会場でzoomを使用し配信も行い可能な限りの参加しやすい状態や体制を作り説明会を行ったことで、地域から空き家バンクやさかさま不動産の内容などにご意見ご質問をいただくことはあっても、機会が少なすぎるという声など、開催の仕方に対するネガティブなご意見は出ることなく開催できました。参加人は、述べ88人（オンライン3人含む）当初予想していたより少ない人数ではあったが、主に地域の役職やキーマンを中心として直接お話しができたことが大きな成果となりました。

辰野町空き家バンク・さかさま不動産 説明会・個別相談会開催のご案内

1) 辰野町の空き家の現状

2014年度からスタートした空き家バンクが9年目を迎え、町では2021年度から現地調査を行い、町内の空き家を確認する作業を実施しています。現在約220件の空き家登録があり、その約75%を次の方にお繋ぎすることができています。その結果、移住してきた若い世代のご家族が田舎暮らしを謳歌したり、素敵なカフェがオープンしたり、ゲストハウスになったりと物件が大事に活用されています。現在も沢山の方から空き家バンクの問い合わせを頂いており、大切な空き家を価値あるものとして大事に使ってもらうために活動しています。



2) 地域や空き家のオーナーが貸し出す人を選ぶ仕組みを作るために さかさま不動産 長野支局 辰野営業所を開設しました



空き家を次の方へお繋ぎする際に、より良質なマッチングができるように、たつの暮らし相談所は2022年7月に「さかさま不動産 長野支局 辰野営業所」を開設しました。さかさま不動産は物件情報が並ぶ不動産の従来型とは逆で、借り手の目標や想いが並ぶウェブサイト。借り手の人物像を開示することで、流通に乗っていない空き家の発掘や空き家を介した関係構築を担い、「誰にでも貸したい」と思っているわけではない」という物件オーナーからの問い合わせをサポートしています。各区にも借り手の情報をチラシで提供いたしますので掲示等にご協力ください。

3) 個別相談会の内容と開催日程について

上記の内容について、地域の皆様とお話しさせていただきたく、ご興味のある方は下記日程で各地区の開催場所にお越しください。なお、コロナ対策も兼ねてすべての会場でzoomオンライン配信も行います。

内容

1. 空き家バンクについて
2. さかさま不動産について
3. 空き家に関わる個別相談

地区	開催場所	開催日時	地区	開催場所	開催日時
宮所	宮所コミュニティセンター	10/19 水 13:30	沢底	沢底公民館	10/29 土 19:00
平出	平出コミュニティセンター	10/19 水 18:30	宮木	宮木公民館	11/1 火 13:30
羽場	羽場コミュニティセンター	10/20 木 13:30	下辰野	下辰野公民館	11/9 水 19:00
上島	がおん伝承館	10/20 木 18:00	上辰野	中央コミュニティセンター	11/24 木 18:30
唐木沢	※上島区と唐木沢区は合同開催です		北大出	北大出ふれあいセンター	11/26 土 18:00
新町	新町コミュニティセンター	10/21 金 18:30	今村	徳水館	12/10 土 16:00
川島	下横川営農総合センター	10/25 火 18:00			
小野	小野農民研修センター	10/27 木 18:30			
樋口	樋口コミュニティセンター	10/28 金 19:00			
赤羽	赤羽コミュニティセンター	10/29 土 10:00			
小横川	小横川公民館	10/29 土 13:30			

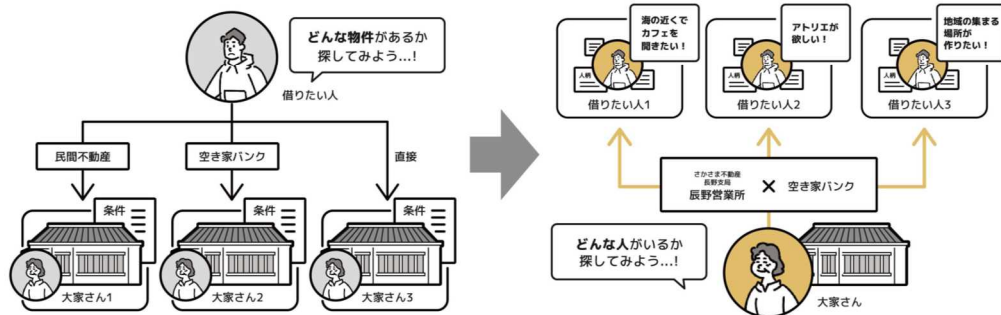
すべての日程でZoomのオンライン配信を予定しています。左記のQR / ミーティングID / URL からアクセスできます。ミーティングID : 814 1622 8735 パスワード : 949137
<https://us06web.zoom.us/j/81416228735?pwd=SQJhNjYkYkRkMQZFBNElRlTGQ2NUJlUT09>



問い合わせ窓口： ☎ 090-7193-3589 (赤羽専木) ✉ Mail : revision@maruto.or.jp
 主催：一般社団法人と編集社 / 共催：辰野町 / 後援：辰野町移住定住促進協議会
 たつの暮らし相談所事務局：辰野町役場まちづくり政策課 地方創生係 0266-41-1111 (https://www.tatsuno-life.jp)
国土交通省 令和4年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

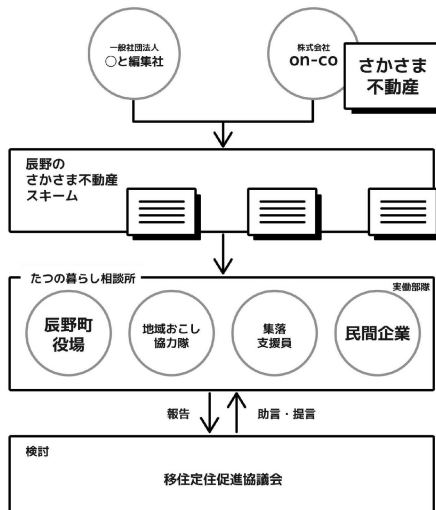
さかさま不動産とは

通常の家選びとは異なり、入居者の想いを見えるようにして
入居希望者と家のオーナーとのマッチングを図る、さかさまのアプローチを取ります



辰野町スキーム及び体制図 (P14)

辰野営業所の活動概要 / 体制図



○と編集社が主体となり、辰野における
さかさま不動産のスキームを構築する。※1

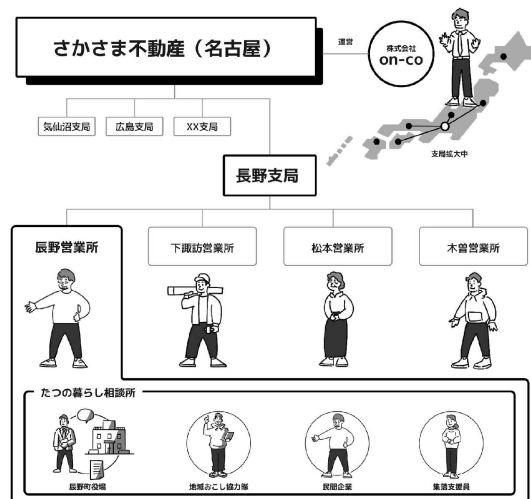
たつの暮らし相談所がさかさま不動産・
辰野営業所を開設し、運営をおこなう。

移住定住促進協議会はたつの暮らし相談所
から実績報告を受け、さかさま不動産長野
支局辰野営業所の運営について検討・提言
を行う。

※1) 構想を実現するための基本計画

さかさま不動産長野支局辰野営業所の立ち位置と今後の展開 (P15)

辰野営業所の活動概要 / 体制図



長野支局・辰野営業所をはじめとして、
下諏訪、松本、木曾など、今後営業所の
範囲を広げていくことを検討。

さかさま不動産は13支局を開設中。
(すでに広島、宮城県気仙沼市は開設済み)
辰野町は、支局初の空き家バンクとの連携を
行う。

成果④さかさま不動産へ掲載を希望する人へのヒアリング・記事作成・写真撮影

長野県を含むエリアを対象に何かチャレンジしたい人のヒアリング・記事作成等を行いさかさま不動産のHPに掲載を行いました。

掲載例 1

ズッキーニ生産日本一を目指す農家の挑戦！

宮崎とリレー栽培を始めるために長野県の農地を募集します。

写 22



https://sakasama-fudosan.com/lessee/zucchini_nagano/

- ・ さかさま不動産のHPに掲載されることで広がる可能性
HPに公開されているため、どんな人がどんなことをやりたいのか伝えやすくなる

□□

メールやSNSにURLを貼り付けて、お伝えできる

長野県農業政策課

辰野町農業委員会

塩尻市農業委員会

飯田市役所 など

□□

様々なところから情報をいただき、マッチングする可能性が高くなっている。

3月中旬に長野県視察ツアー（飯田市・塩尻市・辰野町）が行われる予定。

掲載例 2

地域に根差した絵本の出版社、本屋、ギャラリー、古道具屋さんを作りたい！

https://sakasama-fudosan.com/lessee/tatsuno_ehon/

掲載例 3（掲載最終調整につき保護中：2023/02/28 時点）

殺処分ゼロを目指した保護猫活動兼オーガニックカフェ

地域に密着したコミュニティーの場所を作りたい

https://sakasama-fudosan.com/lessee/hogoneko_kantou/

掲載例 4（掲載最終調整につき保護中：2023/02/28 時点）

上伊那地域発の特産品を作りたい

https://sakasama-fudosan.com/lessee/kamiina_tokusannhinn/

成果⑤人と家と地域へのマッチング

事業期間中にマッチングまでの事例はないが、攻めの地域づくり・まちづくりに繋がる A4 サイズの概略版 PDF の存在感を体感しています。掲載されている HP の最後にダウンロードできるようになっており、印刷をして地域のキーマンややりたいことに関係しそうな人へお渡しする活動を始めています。今まではどんな人なのかと聞かれると、中間で動いている人が、その人の主観を持って高騰ベースで人となりをお伝えするしかなく、一人目はいいのですが、その人を介してさらにその先というアプローチが難しい状況でした。空き家のオーナーの多くは、シニア層の方が多く、流行りアナログの紙媒体がわかりやすく効果的です。もちろん HP も合わせてお伝えすることで、遠方にいる親族の方にも見てもらえる状況も作れることも、個人の大切な財産を扱う上では非常に重要なポイントになります。また、アナログの紙媒体を渡しながら、空き家についてお話しできるので、結果的にマッチングに繋がらなくても空き家バンクの物件掘り起こしに繋がり、登録の促進には大きく貢献できる状況は、予想していなかった。

ズッキーニ生産日本一を目指す農家の挑戦！宮崎とリレー栽培を始めるために長野県の農地を募集します。



①やりたいこと

ズッキーニ生産日本一を目指す農家の挑戦！宮崎とリレー栽培を始めるために長野県の農地を募集します。

②やりたい理由

農業をもっと人とお金が入る産業にしたい。そんな想いをもっています。人の生活に欠かせない食。その食を支える農業。この農業をもっとおもしろく、もっと楽しい産業にしたい。だからこそ、ぼく...

③物件情報

エリア：松本市周辺部 種類：農地 土地の広さ：10,000㎡程度 理想金額：年間10万円程度 その他：一町歩（1万平米くらい）程度の農地を借りて、ズッキーニを栽培したい。



土方康平

今やっていること。宮崎で後継者不在の農家承継をして、ズッキーニの栽培をしています。地域でバドミントンクラブを運営して、交流の場を作っています。

あなたの空き家も貸してみませんか？借主を選べる不動産



写 23：成果④掲載事例1のA4概略版PDFデータ

成果⑥さかさま不動産オンラインプレゼンテーションイベント開催

zoomを使ったオンラインでも8人の方が参加していただき、やりたいことプレゼンでも発表してくれた方は、実際にその後ヒアリングさせて頂き記事の掲載準備に入るなど、やりたい思いの生まれた瞬間があり、計算できない新たな動きがさかさま不動産で起こっていく期待感を参加者の方と体感できました。また、町議会議員の方も2人と役場職員の方も数名参加いただき、当初の狙い通り町のいろいろな立場の方に、空き家バンクとさかさま不動産の連携についてご理解を頂くことができました。



写 24：イベントチラシ（表面）



写 25：イベントチラシ（裏面）

成果⑦空き家バンク未登録の空き家の可能性のある辰野町の物件現地調査

空き家の可能性がある一覧データからでは判断できない状態や、周辺の立地や条件を確認し、活用する関係者が実態を把握し共有データ化することで今後はデータの更新がしやすくなり、データをリアルに活用していくことができる状態を作れた。また、調査方法が違うため一概には言えませんが、平成25年に各自治会長から集約した時の空き家が513件、今回の調査結果が529件となり16件の微増という結果が明らかになりました。8年を経過して人口は1,600人減しており、空き家はどれくらい増加しているのかと予測していたので、空き家バンクがうまく機能していることと、思っていたより建物の解体も進んでいることが判明しました。

小野区	116戸	川島区	42戸	上島区	6戸
唐木沢区	2戸	今村区	5戸	宮所区	15戸
小横川区	18戸	宮木区	88戸	新町区	30戸
羽場区	16戸	北大出区	2戸	下辰野区	47戸
上辰野区	8戸	平出区	72戸	沢底区	24戸
赤羽区	16戸	樋口区	6戸	合計	513戸

表 1：平成 25 年度の調査結果表

小野区	84戸	川島区	32戸	上島区	3戸
唐木沢区	0戸	今村区	5戸	宮所区	13戸
小横川区	2戸	宮木区	96戸	新町区	20戸
羽場区	10戸	北大出区	16戸	下辰野区	77戸
上辰野区	27戸	平出区	79戸	沢底区	14戸
赤羽区	36戸	樋口区	15戸	合計	529戸

表 2：令和 4 年度調査結果表

3. 評価と課題

- ・ 評価

空き家バンクとさかさま不動産の連携は、空き家の課題を画期的に解決してくれるものではないが、既存の空き家バンクの仕組みをより好循環のフェーズに押し上げてくれることが数字上から判断できました。ここ5年の空き家バンク登録件数は平均で年間30件前後となっていました。本年度は、現時点で45件となっていて年度末までには50件を超えるペースで推移しています。単純に空き家になる家が多くなってきているということ、空き家バンク制度が地域にしっかり根付いてきたなど、そのほかの要因もあると思いますが、新たなチャレンジをして人と時間とお金をかけて投資的にパイロット事業を行っていくことでメディアなどにも取り上げてもらい、より多くの人に空き家へ心を傾けてもらうことが大切だと思います。

・課題

実際にさかさま不動産をとして、空き家バンク物件でのマッチング成功事例を作っていきたいと思っています。新たな仕組みを取り入れたのに全く機能しないとなれば逆ベクトルの力が作用する可能性があるからです。もともとさかさま不動産は、期限のない人で良い巡り合わせがあったらという人にぴったりの仕組みなので、その辺がまさに課題というかジレンマなのだと思います。ただ単にマッチングすればいいという話ではなく、空き家オーナーや地域から愛され応援されるようなマッチングである必要があるからです。ただ、今年度取り組んだから感じるのですが、予想もしないことが起きていくような確かな期待感がそこにはあり、ワクワクしながら運営をしていきたいと思っています。

4. 今後の展開

さかさま不動産は、WEBのマッチングサービスで人の情報が集まるプラットフォームですが、アナログなイベントはその場でオーナーや地域と繋がれたり、何かやりたい人通しが繋がれたりするため、今後も定期的にオフラインイベント開催していきたいと思っています。また、さかさま不動産長野支局辰野営業所としては、長野県内にいくつかの営業所ができて、広域エリアや県といった単位で何かやりたい人を応援できる体制を作ることが、マッチング率を高め、プラットフォームが活性化し、結果的に多くの何かやりたい人の情報が集まる場になると考えています。人は不動産と違って動くことが前提で、縛ることはできない上、一つの自治体の中だけで情報を抱えて運営を行うより、より多くの空き家を使った面白い取り組みを世の中に生み出していけると確信しています。全国的に空き家が加速度的に増えてくる近い未来があり、行政の制度などうまく連動させながら空き家バンクのプレゼンスを高めていくことで、増加速度を緩やかにしつつ、良質なマッチングへつなげていきたいと思っています。空き家実態調査のベースを本年度作成できたので、来年度以降はデータを元に時間をかけずに更新を行い、地域の空き家を宝として利活用できるように適正に管理、運営を行っていきます。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2018年10月10日		
代表者名	代表理事 赤羽孝太		
連絡先担当者名	同上		
連絡先	住所	〒399-0421	長野県上伊那郡辰野町大字辰野 1705-1
	電話	0266-88-9198 (FAX&TEL) 090-7193-3589 (赤羽携帯)	
	メール	revision@maruto.or.jp	
ホームページ	一般社団法人0と編集社 HP https://maruto.or.jp/ トビチ商店街 HP https://tobichi.jp/		

	トビチ商店街FB https://www.facebook.com/tobichishotengai
--	--

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。