

【R4年度】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（一般社団法人Oと編集社）

長野県辰野町をフィールドに、空き家を地域の資源として活用していく持続可能な仕組みを作るために、建物情報の集まる空き家バンクと、人の情報が集まるさかさま不動産の連携スキームを作ることによって、空き家バンクの新規登録が倍増し、今まで待つしかなかったチャレンジしたい人や移住者などの情報を得ることができ、より良好なマッチングや攻めのまちづくり・地域づくりができる環境が作れた。

■ 事業概要

事業部門	部門1 専門家と連携した空き家に関する相談窓口の整備等を行う事業
事業地域	長野県辰野町
背景・課題	急速に増加する地域の空き家を資源(宝)として活用していくために、正確な空き家の実態把握を行うことに合わせて、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登録促進につなげていく
目的	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
連携する団体・役割	辰野町まちづくり政策課(地域おこし協力隊含む): 空き家バンク連携及び地域調整・PR等 辰野町移住定住促進協議会(官民協議会): 空き家バンク2.0のスキーム構築協力・助言・提言等 民間事業者: 専門的な知識や経験をいかした空き家の実態調査及びスキーム構築等

■ 取組内容と成果

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

成果①: **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及び**地域・町内・近隣・県内・首都圏**への取組の**情報発信・PR**



さかさま不動産長野支局辰野営業所の開設イベント
チラシとイベント写真 参加人数: 40人以上(関係者含む)

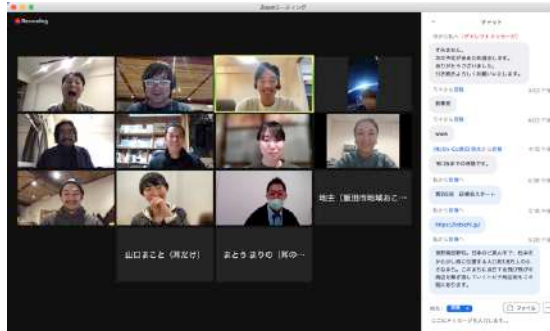
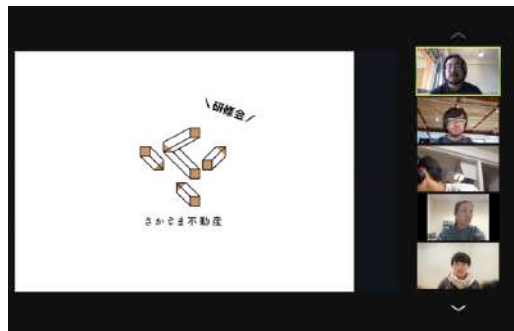


さかさま不動産長野支局辰野営業所の東京出張イベント
チラシとイベント写真 参加人数: 15人以上(関係者含む)

【R4年度】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（一般社団法人Oと編集社）

取組②: さかさま不動産の運営研修会開催(全6回)

成果②: 支局関係者及び支局開設予定者等の座学及びヒアリング(大家・やりたい人)実習によるさかさま不動産ノウハウ習得



1)オリエンテーション、2)事例研修、3)パブリックリレーションズ研修、4)PR/運営研修、5)掲載希望者ヒアリング実習、6)建物オーナーヒアリング実習

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・ヒアリング・意見交換会の開催

成果③: 全部の地域自治会での説明会開催・町内全戸回覧配布により空き家物件掘り起こし及び空き家バンクの登録促進

空き家バンク各区域別登録件数・成約件数 (累計/R4.3.31時点)

区	件数	年度									計	区内成約率 (成約件数/ 登録件数)
		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4		
小野	登録	1	0	2	3	4	2	5	2	19	78.9%	
	成約	1	0	1	2	1	1	6	3	15		
鹿木沢	登録	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
	成約	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
上辰野	登録	0	0	0	2	2	4	4	2	14	78.6%	
	成約	0	0	0	2	2	3	2	1	11		
下辰野	登録	0	1	4	3	3	7	4	5	27	77.8%	
	成約	0	1	2	2	3	6	4	3	21		
平出	登録	1	0	2	9	5	4	6	4	27	70.4%	
	成約	0	1	1	3	4	4	3	3	19		
澤底	登録	1	0	2	1	0	0	0	0	4	75.0%	
	成約	0	1	1	0	1	0	0	0	3		
赤羽	登録	0	2	1	2	3	2	1	2	13	69.2%	
	成約	0	2	0	2	2	1	0	1	9		
樋口	登録	0	0	0	1	1	2	0	1	5	80.0%	
	成約	0	0	0	1	0	3	0	0	4		
羽場	登録	0	0	0	0	1	0	1	0	2	66.7%	
	成約	0	0	0	0	0	0	1	1	2		
北大出	登録	0	0	2	0	2	1	2	0	7	100.0%	
	成約	0	0	1	1	2	1	0	2	7		
新町	登録	0	0	1	1	1	1	0	0	5	80.0%	
	成約	0	0	1	0	1	1	1	0	4		
宮木	登録	0	1	3	4	4	5	6	9	32	78.1%	
	成約	0	1	3	3	3	7	1	7	25		
宮所	登録	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
	成約	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
小幡川	登録	0	2	2	1	2	0	0	0	7	100.0%	
	成約	0	1	2	1	3	0	0	0	7		
今村	登録	0	0	0	1	0	0	0	0	1	100.0%	
	成約	0	0	0	0	1	0	0	0	1		
上島	登録	0	0	0	0	0	1	1	0	2	50.0%	
	成約	0	0	0	0	0	0	1	0	1		
川島	登録	1	2	6	2	2	3	2	6	24	75.0%	
	成約	1	1	4	3	2	3	2	2	18		
計(全体)	登録	4	8	25	27	29	33	33	31	190	77.4%	
	成約	2	8	16	20	25	30	23	23	147		

空き家バンク登録 成約件数表

H26年4月～R3年3月(8年間)

登録件数: 190件

成約件数: 147件

成約率: 77.40%

過去6年は概ね30件前後で推移



R4年4月～R5年1月末時点

登録件数: 235件(手続き中: 4件)

単年登録: 45件(手続き中: 4件)

成約件数: 171件

成約率: 72.76%

登録件数が15件以上増加



全17区説明会の様子
参加者延べ人数
88人(オンライン3人含む)

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

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 辰野実務 辰野営業所を開設しました

3) 個別相談会の内容と開催日程について

区	開催日時	開催時間	申込	開催場所	開催日時
宮野	宮野コミュニティセンター	10/19 水 13:30	10/29 水 19:00	辰野町 辰野公民館	10/29 水 19:00
宮北	宮北コミュニティセンター	10/19 水 13:30	11/1 水 13:30	宮野 市民会館	11/9 水 19:00
辰野	辰野コミュニティセンター	10/20 木 13:24	11/9 水 19:00	宮野 市民会館	11/9 水 19:00
上島	宮野公民館	10/20 木 18:00	11/24 水 18:00	上辰野 市民会館	11/24 水 18:00
赤羽	赤羽コミュニティセンター	10/21 金 18:30	12/5 水 18:00	赤羽 市民会館	12/5 水 18:00
平出	平出市民センター	10/21 金 18:30	12/5 水 18:00	平出 市民会館	12/5 水 18:00
小野	小野長野センター	10/27 木 18:30	12/12 水 18:00	小野 市民会館	12/12 水 18:00
樋口	樋口コミュニティセンター	10/28 金 18:00	12/12 水 18:00	樋口 市民会館	12/12 水 18:00
新町	新町コミュニティセンター	10/29 土 19:00	12/12 水 18:00	新町 市民会館	12/12 水 18:00
小幡川	小幡川公民館	10/29 土 13:30	12/12 水 18:00	小幡川 市民会館	12/12 水 18:00

回覧板用チラシ
辰野町全戸6691配布

【R4年度】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（一般社団法人Oと編集社）

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

⑤: 人と家と地域へのマッチング

成果④: 長野県で何か**チャレンジしたい人**との**新しいチャンネルからの出会い**

⑤: 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**ことを確信



ヒアリングをオンラインにより行うことで、応援する複数の関係者が初めから関わって、オーナーさんや地域に伝えた方がよいことを記事にすることができる

ヒアリング①
農地を含む物件を探している農業法人

HP掲載



アナログ
印刷A4

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。そんな思いがあります。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、宮崎で収穫者不在の農家支援をして、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、交遊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

掲載記事の概略版(アナログ利用)
地域の農業関係者に渡すことで情報の掘り起こし行えるようになった
シニア層には、流行りアナログが効果的

取組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

成果⑥: 役場にて開催することで
町議会議員、役場職員
地域、町民など様々な人が
取組について理解を深める

全県初！空き家バンクとの連携
さかさま不動産
長野支局 長野営業所
空き家を武器に 面白い人をマッチング企画

2023
2/20
Mon.

少子高齢化や人口減少などにより残っている空き家。課題は枚挙に暇ない。さかさま不動産は空き家バンクと連携し、地域の活性化に貢献しています。空き家バンクとは、地域の空き家を貸し出すためのプラットフォームです。空き家バンクを通じて、地域の活性化に貢献しています。空き家バンクを通じて、地域の活性化に貢献しています。

2023年2月20日(月) 18:00-20:00 (開場 17:30)

当日の流れ

- ① 空き家バンクの説明
- ② さかさま不動産の説明
- ③ さかさまトークイベント (株式会社 On-Co 水谷さん)
- ④ プレゼンテーションさかさま不動産マッチングワークショップ

空き家物件でやりたい
無いや、どんな人に貸し
たいか、詳細まで
共有するワークを予定
しています。

スピーカー

- 代表取締役 佐藤 健太郎
- 一任(元)編集長 佐藤 健太郎
- 長野県農地にもどる隊 代表 佐藤 健太郎
- まちづくり推進員 佐藤 健太郎

定員：60名
開催場所：長野市役所 2階 第6会議室
〒399-0423 長野市 上伊藤 長野市役所 2階

申込方法: Zoomのリンクを申請
QR / バーコード ID からアクセスできます。
キャンセル料: 前日 14:00 まで
キャンセル: 前日 14:00 まで

お問い合わせ: 055-7193-3380 (西谷 孝夫) / Mail: revision@on.co.jp
長野市役所 2階 第6会議室 4F-1111
主催: 一般社団法人Oと編集社 / 協賛: まちづくり推進員 / 後援: 長野市役所 2階 第6会議室

R5年2月20日開催予定
マッチングの疑似体験をするWSも開催予定

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多くの人に伝えやすくなる

長野県農業政策課
辰野町農業委員会
塩尻市農業委員会
辰野町営農組合 など
メールやSNSにURLを貼り付けて、お伝えできるとで**マッチングする可能性が確実に高くなった**

様々なところから情報をいただいている

【R4年度】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（一般社団法人Oと編集社）

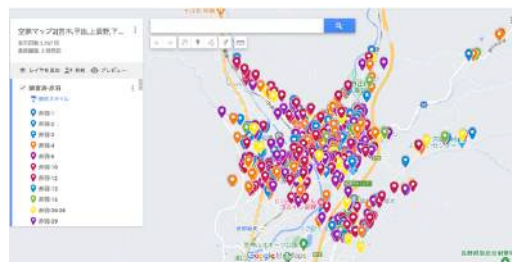
取組⑦：空き家バンク未登録の空き家の可能性のある辰野町の物件現地調査

成果⑦：空き家の可能性が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

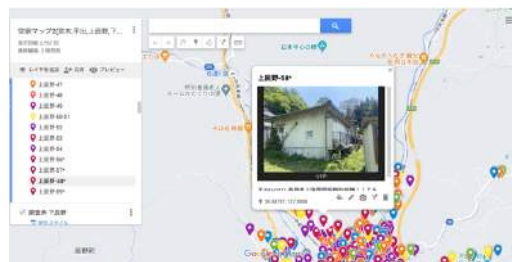
- 1) 水道メーターが6ヶ月以上閉栓している一覧データを辰野町役場から提供してもらう
- 2) 調査票（紙媒体）に基づき、**宅建士**又は**建築士**が外観調査実施を行う
※複数人で調査するため、評価基準を平均化するため、初めの50件は全員で行う
※オレンジ色のド派手なビブスを着用し、地域の人がいたら声をかけ、調査をしていることをPRしながら、周辺の物件情報を合わせて収集を行う
- 3) 現地外観写真を google ドライブへ格納及び google map に自治会・評価別に色分けしたピンをプロットし、写真データも合わせて埋込を行う
- 4) 調査票をgoogle フォームを使って、集計・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

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 空き家実態	
1. 空き家	1. 何階建て 選択様 (番号に○印を記入)
2. 居住している	1. ポストが封鎖 / フラン等が密着
3. 物置・倉庫	2. 生活感がない(人が住んでいる気配がない)
4. 駐車場	3. 電気メーターがない
5. 更地	4. 「売物件」「入居者募集」等の看板がある
6. その他()	5. その他()
1 建物実態	
調査項目	選択様 (番号に○印を記入)
住宅の種類	1. 戸建て専用住宅 2. 戸建て店舗兼用住宅 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. 1階 2. 2階建て 3. 3階建て以上
門扉	1. あり 2. なし
窓	1. あり (問題なし) 2. あり (緑化等の恐れあり) 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	1. あり 2. なし
公共汚水網	1. あり 2. なし
2 空き家の実態・危険度判定	
調査項目	選択様 (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. 目録上問題なし 2. 一部損傷 3. 穴が開いている又は破れている
居住の可能性	1. 不可能 2. 可能
その他特筆すべき破壊等	
3 周辺への影響項目	
調査項目	選択様 (番号に○印を記入)
緑意・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
隣接建物	1. 隣にあり 2. 隣になし
窓・換気装置の開口	1. 侵入不可 2. 侵入可能 3. 不明
倒壊しそうな場合	1. 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
4 総合評価	
担当者記入	
A: 建物に自立的な腐朽破壊はなく、空き家の状態で、今後の利用が見込まれる	
B: 外壁や屋根、窓等に腐朽破壊があるが、一部修繕により利用が見込まれる	
C: 外壁や屋根、窓等に腐朽破壊が著しく、利用には大規模修繕が必要	
D: 建物の傾き、外壁・屋根等の腐朽破壊が著しく、倒壊の恐れが認められる	
E: 上記「D」でかつ傾斜した場合、隣接建物や前面道路の通行に影響を及ぼす	
5 備考・補足コメント	

調査票サンプル

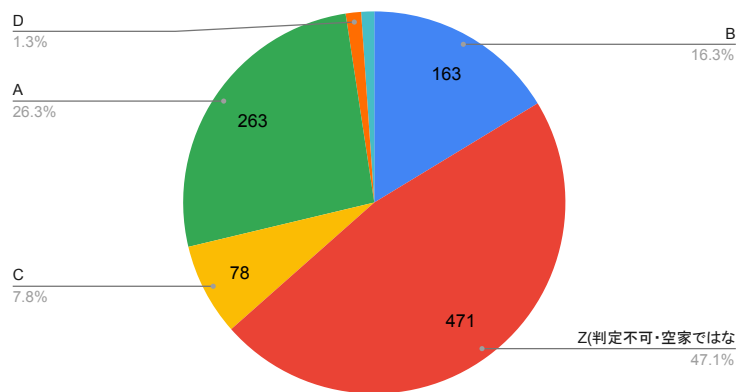


google map に色分けピンプロット

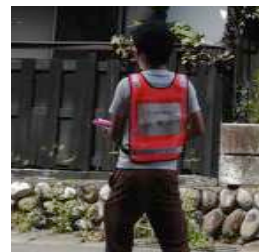


google map に写真の埋込

総合評価(計1,000件)



調査結果(1000件中空き家は529件、更地、空き地が471件)



ド派手ビブス



2022.9.8
下辰野
No.125



2022.9.8
下辰野
No.139

調査写真台帳