

地域資源活用

①株式会社 On-Co

「借主を可視化して空き家の課題を解決する「さかさま不動産」」（2023 年優秀賞）

受賞理由:「さかさま不動産」は、不動産の情報を掲載する従来のシステムとは逆に、物件を借りたい人の情報を掲載しているマッチングサービスである。借りたい人の「プロフィール」や「やりたいこと」、「出来ること」などを物語にして、人物像が分かるような記事形式で紹介している。空き家・空き店舗のオーナーは、「さかさま不動産」のウェブサイトで見たい人の記事を見て、希望する借り手を選び、運営者に問い合わせする仕組みとなっている。「さかさま不動産」は、逆転の発想に基づく独自性の高い取組であり、2020年からこれまで21件のマッチングがあり、20件の起業実績がある。空き家対策の課題である「市場に出てこない空き家」を流通させるだけでなく、新規創業や地域の賑わい創出にも寄与する取組である。支局としてさかさま不動産に取り組む地域を募集したところ30を超える地域から問い合わせがあり、宮城県・広島県・鹿児島県など10か所で支局が開設されている。「さかさま不動産」の取組は、全国に広がりつつあり、今後、より大きな広がりが期待される。

(実施者)

株式会社 On-Co

(事業の背景及び経緯)

少子高齢化や人口減少などにより増え続けている空き家。2040年には空き家率は40%を超えると予測され深刻な社会問題となっている。このため、全国各地の自治体では、空き店舗、空き家を紹介する空き家バンクなどの事業を実施しているが、何より課題となるのは、そこにも出てこない、市場に出てこない空き店舗、空き家である。「さかさま不動産」は、市場に出ていない不動産を流通させる仕組みであり、空き家という地域課題を解決する取り組みである。

(事業内容)

「さかさま不動産」は、不動産の情報を掲載する従来のシステムとは逆に、物件を借りたい人の情報を掲載しているマッチングサービスである。借りたい人の、「プロフィール」や、「やりたいこと」、「出来ること」などを物語にして、人物像が分かるような記事形式で紹介している。空き店舗や空き家のオーナーは、「さかさま不動産」のウェブサイトで見たい人の記事を見て、希望する借り手を選んで、運営者に問い合わせする仕組みである。オーナーと借りたい人が繋がって、合意に至れば、各自で賃貸契約していただく仕組みとなっている。

(成果)

- 1) 国土交通省の地域づくりアワード特別賞の受賞をきっかけに、三重県桑名市と挑戦を応援できるまちづくりに関する連携協定を締結し、挑戦を応援するまちづくりを進めている。三重県鳥羽市でマッチングした、海洋プラスチックアーティストは事業を拡大している。瀬戸市の商店街では、マッチングをきっかけに新たに2店舗が開業した。

- 2) 国土交通省住宅局 住宅総合整備課に、空き家対策の事例としてヒアリングを受けた。
高知県庁、長野県庁、三重県庁で空き家対策に係る市町村向け事業説明会で、「さかさま不動産」の説明を実施した。
奈良県、高知県、三重県桑名市、明和町と連携して、自治体版さかさま不動産のモデル事業を実施している。
- 3) 「さかさま不動産」の支局は、気仙沼支局、広島支局、長野支局、多治見支局、西尾支局など10カ所で開設されており、30を超える地域から問い合わせを受けている。
- 4) 21件マッチングしたうち20件が、マッチングした不動産を活用し起業している。本屋、オリジナル自転車店、海洋プラスチックアート制作拠点、いきのもクッキー専門店、訪問介護ステーション、シーシャ（水タバコ）カフェ、駄菓子屋、古着屋、サウナ、紅茶専門カフェ、宿泊施設、新素材研究拠点、コワーキングスペースなどの20件である。最長で3年ほどの営業となるが、今のところ廃業した事業者はいない。

(事業に取り組んで苦労したこと)

掲載希望者は、ホームページから記事を自身で記載し応募することができる仕組みとなっているが、掲載者には、必ずインタビューを実施している。さかさま不動産は、人（貸し手）と人（借り手）とのマッチングをするサービスだと定義していることから、掲載者の人となりを知る事をとっても大切にしている。

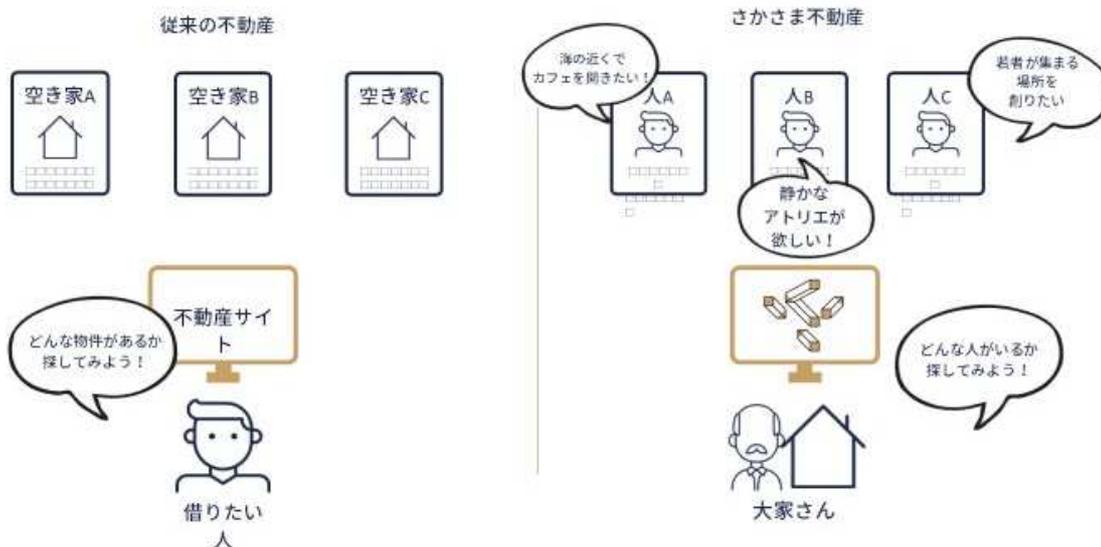
また、インタビューすることで、言語化できていなかった思いが言葉に出来たり、自分では意識していなかった思いを言葉にすることが可能となる。

「さかさま不動産」はweb上でのマッチングサービスであるが、マッチングは、人と人との繋がりを作ることであることから、間に入る私たちの役割はととても大切に、丁寧に対応する必要があると考えている。

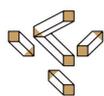
(事業の成功要因)

「さかさま不動産」では、これまで約人230の掲載、21件のマッチングがあり、そのうち20件が起業している。まだ、20件と事例も少なく、初めて2年ほどのサービスであるが、「さかさま不動産」でマッチングし、起業した20名は、全員、廃業する事なく事業を続けている。

中小企業白書で個人事業主の廃業率のデータを見ると、1年で40%弱、3年で60%強、10年で90%近くが廃業している。これは、マッチングすると、プレスリリースを作成し、広く公表していることから、不動産の契約時点で、どんな人が、どんな思いを持って、どのようなお店を始めるのかが地域で共有され、応援団が形成されること、起業者自身が選ばれたという意識があることが要因であると考えている。さかさま不動産は、空き家対策だけでなく、起業支援やまちづくりにも繋がっている。



全国に広がるさかさま不動



支局として全国の地域づくり団体に、さかさま不動産を導入していただいています。

■ 支局開設済み

宮城県気仙沼市/広島県東広島市/長野県辰野町/岐阜県多治見市/愛知県西尾市/栃木県鹿沼市/沖永良部島(鹿児島県)/湘南地域(神奈川県)/山梨県甲府市/福岡県香春町
メタバース空間にも

■ 開設準備中

奈良県奥大和地域/静岡県沼津市/愛知県名古屋市など

■ 都道府県(行政)主催の市町村向け説明会での公演
長野県/高知県/埼玉県/三重県/奈良県/秋田県など

■ 連携(行政)

三重県桑名市