

西条市SIB 起業 & 移住ぐんぐん加速化 プロジェクト

～事業用空き家バンクでチャレンジしやすいまちづくり～

一般社団法人リズカーレ

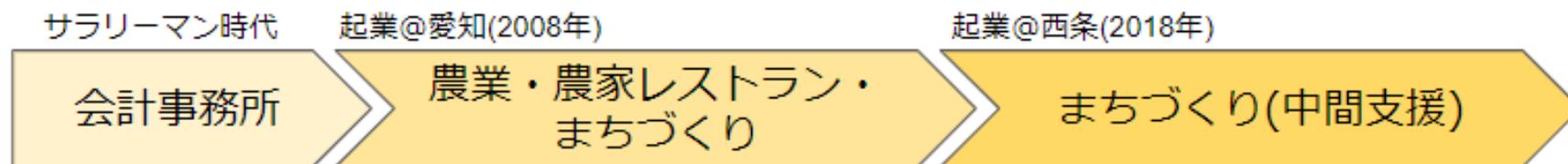
代表理事 安形真

自己紹介

安形 真（あがた まこと）

1982年生まれ 愛知県出身。

【キャリア】



- ・ 2016年に内閣府より地域活性化伝道師を拝命。
- ・ (一社)リズカーレ 代表理事
- ・ (一社)東海若手起業塾 理事
- ・ コワーキングスペース サカエマチHOLIC オーナー
- ・ (公財)えひめ西条つながり基金 専務理事
- ・ (一社)愛媛コワーキングコミュニティ 理事
- ・ 西条西倫理法人会 会長
- ・ 本業はソーシャルビジネス支援、ローカルビジネス支援。愛媛県西条市と東海エリアで年間延べ200回程度の起業相談を受けている。

実施背景

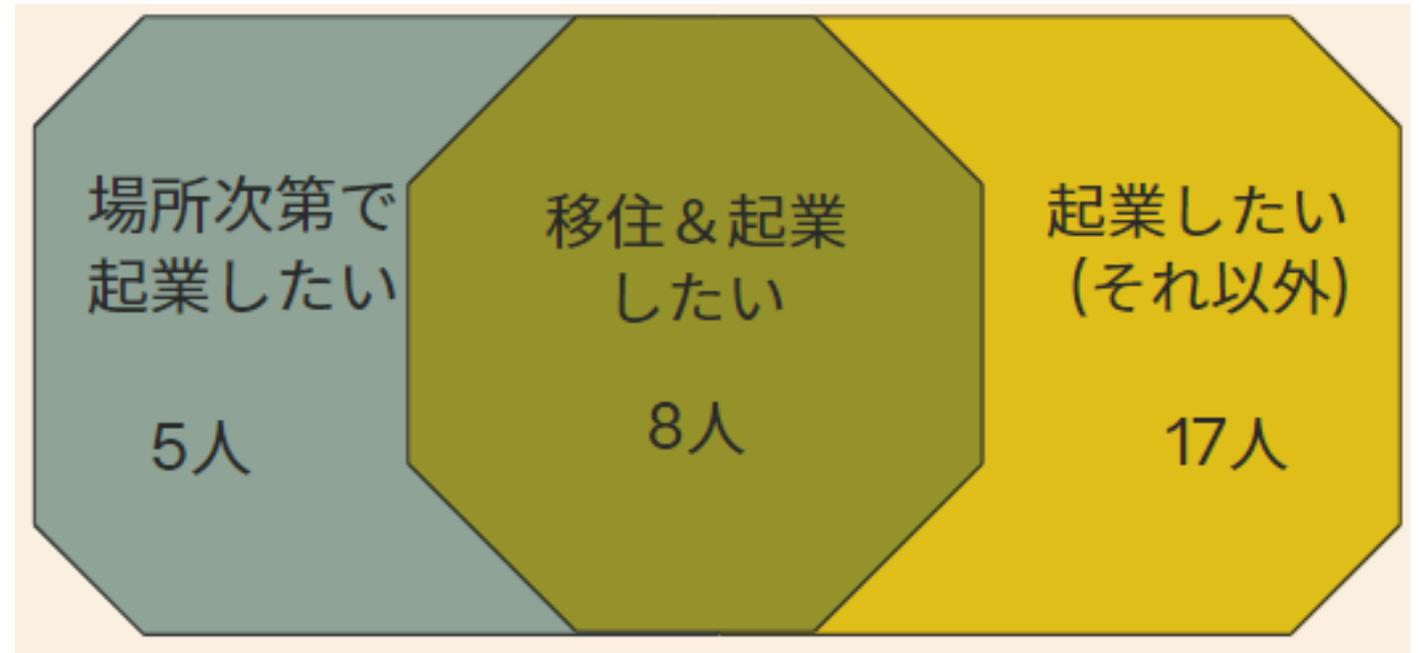
起業支援の現場にて...

起業の相談と移住の相談

- ・年間30件の新規相談(2022年度)
- ・うち事業の場所が決まれば起業、もしくは移住したい人が13名

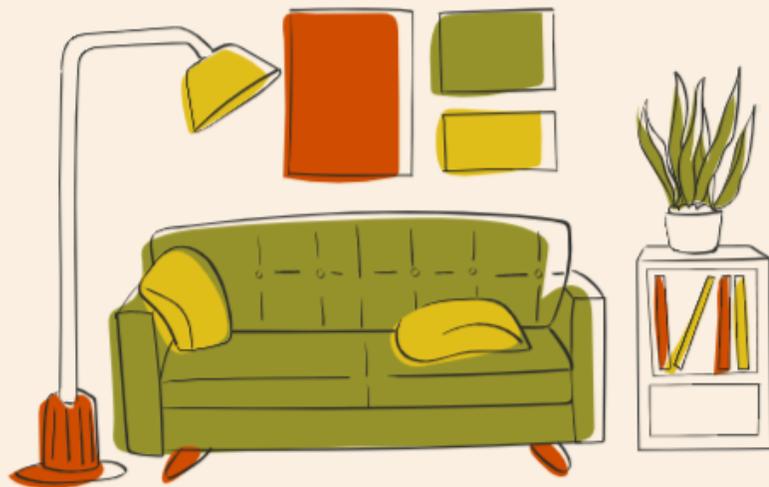


13人のチャレンジをとり逃している！
事業用空き家・空き店舗のサポート
が不足している



実施背景

事業用空き家・ 空き店舗に関する 環境の整理



市の補助金

耐震改修補助金...所有者限定

空き家バンク...住宅用限定

創業...登録免許税軽減、信用保証枠
拡大(国の仕組)

西条市の空き家事情

愛媛県は全国で空き家率5位(17.6%)

西条市の空き家約9600戸

空き家率 H25(13.1%)→H30(17.9%)

爆上がり中!!

※H30年住宅・土地統計調査より

使いたい人たち

「不動産屋さんに行くけど、なかなか希望通りの条件のものがない」

「古民家は改修にお金がかかる」

【事業内容】

事業用の空き家バンクをつくる

1. 事業用空き家バンクの実装
空き家のリストを作成(KPI...10件登録)
2. 物件と利用者のマッチング(KPI...マッチングを2件)
希望者に向けてツアーを実施予定
3. マッチングの結果、契約という実績(KPI...契約1件)
専門家の監修の下、契約書を交わす手伝いをする

1. 事業用空き家バンクの実装

◇空き家のリストを作成(KPI...10件登録)



愛媛県西条市のコワーキングスペース
サカエマチHOLIC

施設概要 営業カレンダー アクセス ご利用料金 運営者情報 **事業用空き家バンク** 会員様・スタッフ紹介 YouTube お問い合わせ

集まる、つながる、サカエマチHOLICで。

サカエマチHOLICについて

お気軽にお問い合わせください。施設利用のご予約もどうぞ。

1. 事業用空き家バンクの実装

◇空き家のリストを作成(KPI...10件登録)



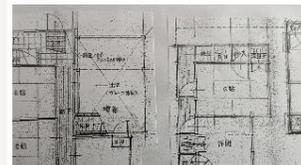
物件一覧



小松町4DK 補修は不要

売却希望:4,000,000円 2か月に1度は清掃などで持ち主が帰省しています。台所はIH、お風呂も電気です。倉庫、庭付きです。一部豊地もあります。

起業家一覧

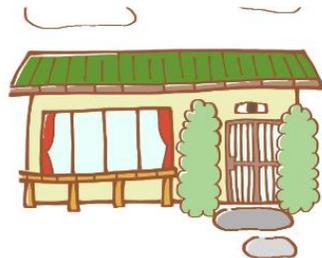


市役所近く 車庫付き物件

西条市明屋敷物件 増築部分があり2階は分かれています。売却:3,500,000円 建築年:50年 車庫あります(1台)土地面積:127.5㎡ 水はうちぬきです。

1. 事業用空き家バンクの実装

◇空き家のリストを作成(KPI...10件登録)



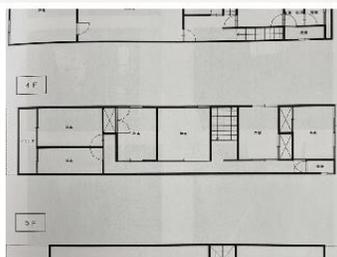
2LDK福武物件 間借りは要相談

賃貸(月額):65,000円 所有者の方との相談で、一部の賃貸(間借り)もOK! その場合は賃貸(月額)は要相談になります。補修は不要です。車庫付き駐車場あります。



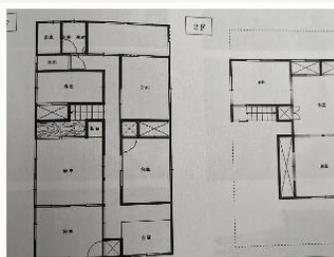
小松町4DK 一部農地有 和室8...

1階建ての古民家です。一部農地があります。土地面積:468.85㎡ 補修は不要です。所有者の方が2か月に1回、清掃他で帰省されています。売却:4,000,000円



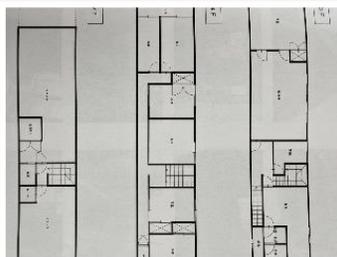
栄町通り物件!! ベランダもあり...

栄町通り(商店街)にある物件です! 店舗併用住宅(1,2階店舗、3階住居兼事務所、4階居住スペース) 宅地横に空き地があります。一部雨漏りがあるため補修は必要で...



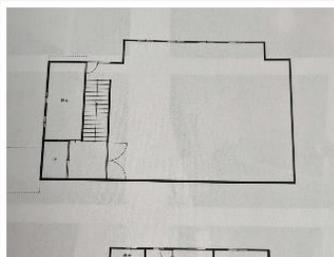
立地条件の良い壬生川の古民家!

駅まで0.8km バス停0.3km 病院0.5kmと交通の便の良い物件です。補修は不要です! 賃貸(月額)6万円 土地面積153.65㎡ ペット飼育不可



事務所兼仕事場に最適!

賃貸月額:40,000円 平成18年に建てられた物件です。敷金2か月、礼金1か月が必要です。ペット不可 駐車場がないです。



西条市飯岡 庭付き4階建

建築年:平成11年 売却価格:3200万円 住宅部分は4階のみです。1~3階は店舗としても使えます。エレベーター設備あります。

現在20件登録
(最大時24件)

1. 事業用空き家バンクの実装

◇空き家のリストを作成(KPI...10件登録)

 <p>旧西条市 Wさん 僧侶でもあるので、終活イベントや小規模な寺院としての活動の場にしたい...</p>	 <p>旧西条市 丹原町 Hさん グリーンケアを対面で1対1でお相手の方に寄り添っていききたい。他にもワー...</p>	 <p>西条市全域 Kさん 民泊(住宅宿泊業)又はゲストハウスをしたい</p>
 <p>西条市全域 Iさん 産前、産後ケア等のサービスを提供するための事務所を探しています。小さく...</p>	 <p>西条市全域 Tさん 体験型の宿泊施設で日本の暮らしを体験してもらおう。古民家で平屋が希望で...</p>	 <p>西条市全域 Oさん オーガニック素材を使用したヘルシーカフェがしたい! 安全な食とプライマ...</p>
 <p>旧東予市 小松町 丹原町... 今までの経験を活かし西条市を盛り上げたい! 西条市の食材を使ったイタリ...</p>	 <p>旧東予市 Tさん 宿泊や食事に加え、農作業や家事、地域の伝統行事、野外活動など農家の暮...</p>	 <p>旧西条市 Kさん 託児保育をする。子供が遊んだり、泣いたりする声がしても大丈夫な場所を...</p>
 <p>旧西条市 Iさん 作品展示やワークショップが開催でき、市内外の人との交流の場にしたい。...</p>		

17名登録
10人掲載

1. 事業用空き家バンクの実装

具体的なアクション

- 利用規約類の整備
- SNS広告、発信
- HP作成、掲載
- 不動産屋周り
- チラシ作成
- 市役所の空き家バンクとの連携
- 物件情報のファイリング
- 起業家情報の掲載依頼
- 現地調査

2. 物件と利用者のマッチング

◇空き家バンクツアーの実施(KPI... マッチングを2件)



2. 物件と利用者のマッチング

◇空き家バンクツアーの実施(KPI...マッチングを2件)

① 11/25...古民家3件、参加者3名

→マッチング1件→1月に契約

② 12/10...民泊・ゲストハウス向け4件、参加者7名

→マッチング2件→2件とも3月に契約予定

3. マッチングの結果、契約という実績(KPI...契約1件)も達成。

【事業内容】 事業用の空き家バンクをつくる

その後の流れ...(SIB後)

3. 事業計画作成支援

4. 資金調達支援

クラウドファンディング (campfire or (公財)えひめ西条つながり基金)

金融機関へのつなぎ

5. DIYコミュニティを作って皆でリフォーム

(1) 収入の部

(単位：円)

費目	予算額	決算額	比較増減	内訳
プロジェクト支援金	500,000	500,000	0	SIBによる調達
自己資金	0	252,784	252,784	
合計	500,000	752,784	252,784	

(2) 支出の部

費目	予算額	決算額	比較増減	内訳
人件費	205,000	660,000	455,000	スタッフ人件費概算 (物件所有者へのヒアリング、マッチング会運営、広報、web上での管理)
広告宣伝費	180,000	67,784	△112,216	チラシ作成、SNS有料広告
車両費	15,000	15,000	0	ヒアリング等にかかる車両の燃料費
専門家謝金	100,000	10,000	△90,000	契約書作成サポート
合計	500,000	752,784	252,784	

ふりかえり

GOOD

- ・ニーズがある
- ・物件をフックに事業に広がりが生まれた。
- ・単純に物件ツアーは面白い

BAD

- ・立ち上げの工数、管理の工数が予想より多かった。
- ・収益化は要検討

今後の展開

- ・スポンサーを募集しながら、不定期で空き家ツアーを行う。(スポンサー募集！)
- ・継続的に空き家と利用希望者の募集も行う。
(空き家と利用希望者さん募集！)