

活動名：空き家を通じて「はじめる」人を、まちが応援する仕組みに。 空き家×起業者とのマッチングを定着させるプロセスデザイン（一般社団法人アキヤラボ）

【共創者】井波地域づくり協議会（地域自治組織）・小西不動産（不動産業者）・イナミライデザイン（NPO法人）

活動の概要

（活動拠点）富山県南砺市旧井波町（半径500mの井波まちなかエリア）

人口減少・高齢化に伴い空き家が増えている井波まちなかエリアで、空き家と起業者とのマッチングを促進。空き家を負の遺産ではなく未来への資源ととらえ、課題解決のアクションプランを通して空き家と起業者とを結びつけ、プロセスデザインによって新規出店や立ち上げを地域ごととして応援することで、空き家減少、起業者増加につながっている。

活動内容	新たに創造する地域価値・解決を目指す社会課題等	「空き家を資源に変える町、井波。」を掲げ、挑戦できる町/挑戦を応援できる町を実現するべく、開業サポートプロセスの構築、地域住民と起業者をつなげるフェーズ設計で持続的な町の賑わいを創出。多世代が交わるイベント開催や商品開発が地域内の各所で起こり、この地域で暮らす価値が高まってきている。
	先進性・新規性	<ul style="list-style-type: none"> ●賑わいづくりの持続化・事業者育成プログラム <p>「ミライ店主会」この地で挑戦したい事業者の集いを結成、定期開催。フォローアップ事業として開業を後押し、地域プレイヤーを育成する場にもなっている。</p> <p>「ミライ商店街」空き家（遊休不動産）を活用したマルシェイベントを企画。住民とミライ店主会メンバーの関係が構築され、地域の賑わいを生み出している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●空き家課題解決×起業を応援するプラン <p>売主(貸主)、買主(借主)の課題解決を実現するオーダーメイド型の6プランを立案</p>
	地域づくり・コミュニティづくりへの寄与	「ミライ店主会」の立ち上げにより、井波で「はじめる」人たちのコミュニティを形成。空き家を活用したイベント「ミライ商店街」の企画運営を担ってもらうことで、起業促進だけでなく、店舗間の交流が生まれ、地域活動の担い手育成にもつながっている。近年の新規出店の賑わい創出の影響もあり、地域の園児数の減少に歯止めがかかった
活動の成果	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年から2025年の5年間で55軒の空き家が店舗・事業所に再生された ・上記5年間でエリア内の空き家が148軒→118軒と30軒の空き家が減少した ・空き家が地域資源に生まれ変わる事例によって、空き家が放置されずに早い段階での相談に変わってきている（空き家の掘り起こし効果） 	
特にアピールしたいポイント	起業者と地域・物件との出会いから物件決定までのプロセスを6段階に分けたフェーズごとにプランを立て、開業意欲の醸成、コミュニティの形成、人材育成、地域との関係性向上を図ることで、開業後の後押しをする。また結果として、開業後の事業継続にもつながっている。	
他の受賞歴等	なし	



井波でチャレンジしたい人たちの集い「ミライ店主会」



空き家を利用した実験的イベント「ミライ商店街」



地域と起業者の想いをつなぐ「いなもんジャーナル」



空き家×起業者とのマッチングを定着させるプロセスデザイン

空き家を通じて「はじめる」人を、
まちが応援する仕組みに。

一般社団法人アキヤラボ
代表理事 小西 正明



団体の概要

団体名

一般社団法人アキヤラボ

設立

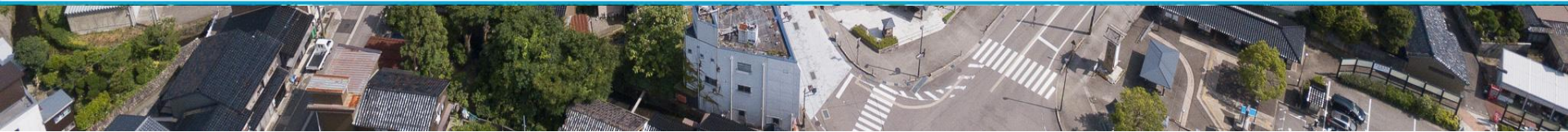
2022年12月（活動は2020年8月より）

活動内容

空き家・空き店舗対策や不動産活用をはじめ、新規創業の支援、イベントの企画運営、広報誌・まち歩きマップのプロデュースなど多角的な視点とアプローチで、唯一無二のまちを目指した取り組みを行なってる

理念

見たかった風景を自分たちでつくる。
もっともっと井波。
ワクワクする井波を、空き家から。





活動エリア（富山県南砺市旧井波町）

南砺市とは？

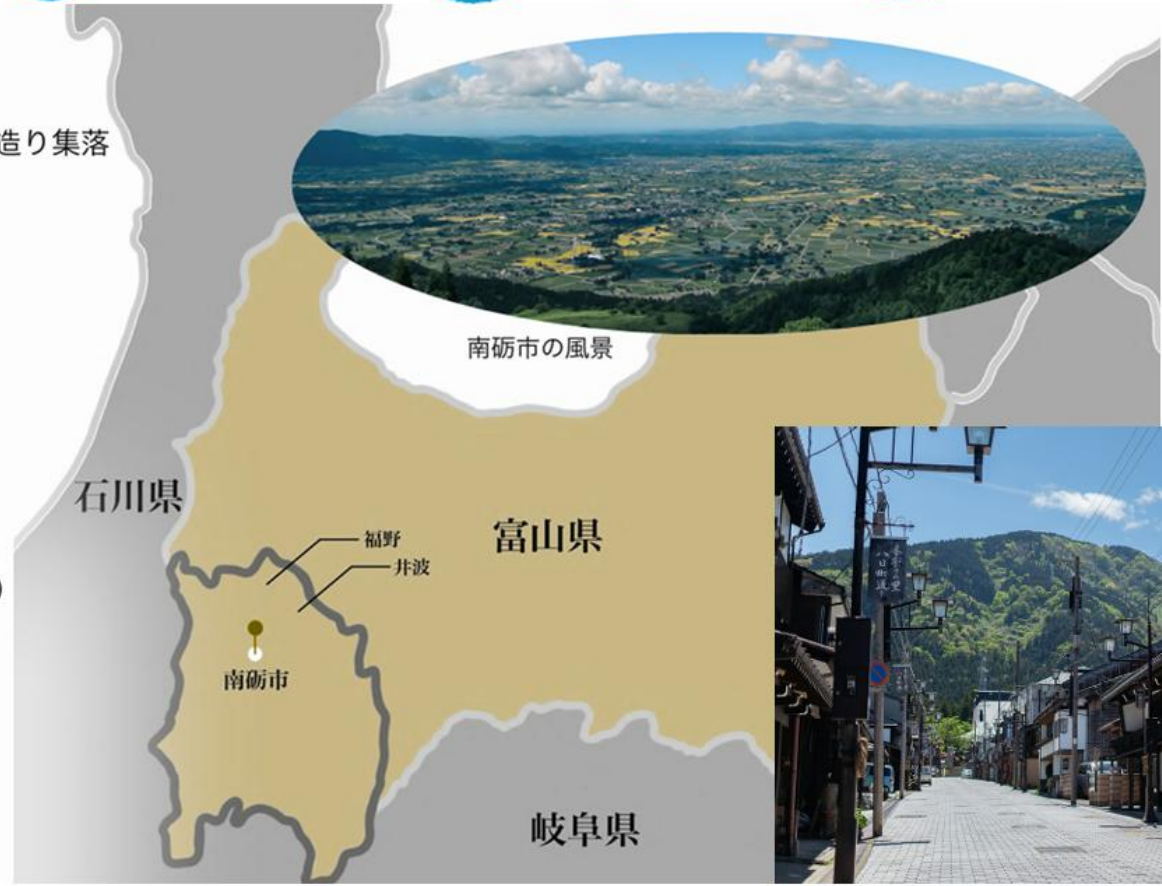
- ・世界遺産「五箇山」の合掌造り集落
- ・散居村と豊かな自然景観
- ・伝統文化、工芸の宝庫



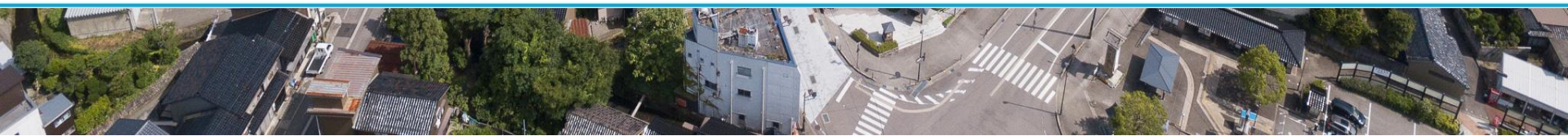
南砺市の風景

井波地区とは？

- ・井波彫刻
(日本一の彫刻の技術を誇る)
- ・井波彫刻で装飾された井波別院 瑞泉寺など
- ・井波大火によって
ほぼ全域の街並を焼亡※



井波の八日町通り



活動の背景（地域課題）

先人たちが守り続けてきた風景 を未来へ繋いでいく使命

人口減少が著しい南砺市。旧井波町の人口も2005年約1万人から2025年8千人と20年間で2割が減りました。それに伴い、空き家数も増加。2020年の空き家率は9.2%で、放置された空き家、歴史ある建物は解体され、町の魅力がこのままでは失われる危機に。

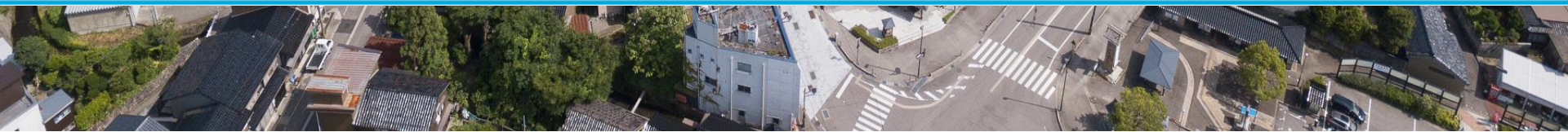




空き家を地域資源に変えるためには

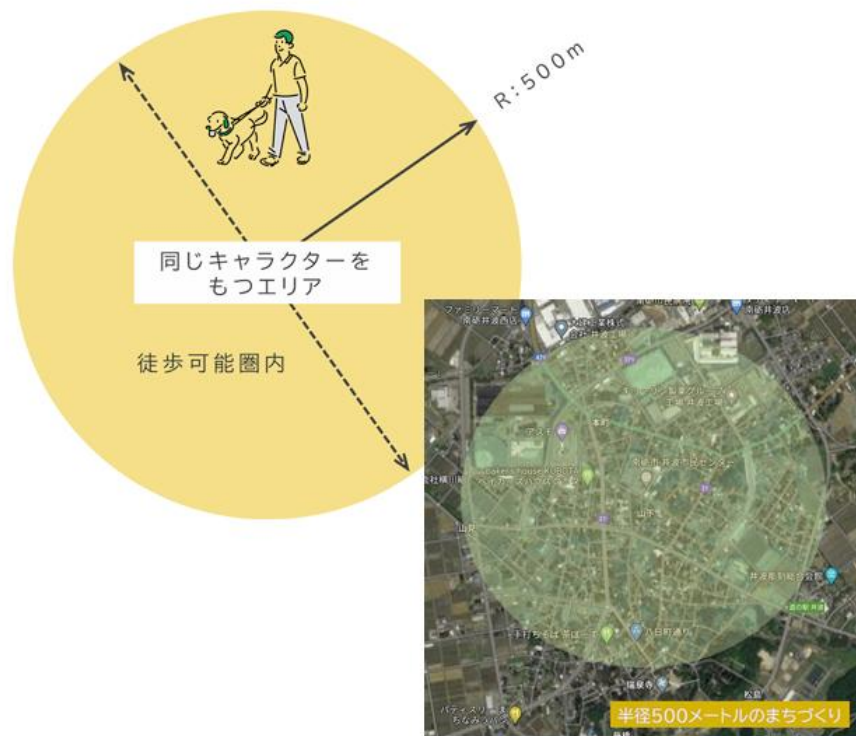


- ① 活動エリアを限定（責任が持てる範囲：半径500m）
- ② エリア内の空き家・起業希望者情報の8割以上掌握
- ③ マッチングにこだわる（物件取得には手を出さない）
- ④ 地域を選んでくれる挑戦者側に寄り添う
- ⑤ 町の番人に（町の不動産屋の再興）



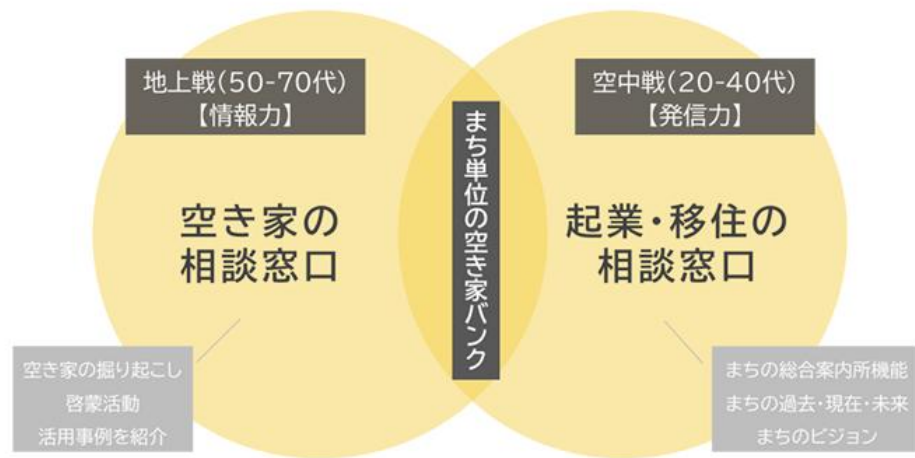
空き家を地域資源に変えるためには

活動エリアを限定（責任が持てる範囲）



エリア内の空き家・起業希望者情報の8割以上掌握

両輪の情報を集約することができれば、マッチングが容易になる
(エリアの80%以上の情報を集約)



活動の実績

空き家を資源に変える町、井波

富山県南砺市旧井波町エリアを拠点に、空き家課題解決のアクションプランを通して空き家とプレイヤーを結びつけ、新規出店や立ち上げを応援することで、まちに新しい経済の循環を生み出す。

井波まちなか空き家・空き店舗再生 MAP



井波まちなか空き家・空き店舗再生 MAP



井波まちなか空き家・空き店舗再生 MAP



半径500m圏内の空き家・空き店舗を、2021年～25年の5年間で55軒の起業者・事業者に結びつけた





プロセスデザイン（空き家×起業者とのマッチングを定着させる）



1 出会い

井波まちなか不動産ガイド

物件情報だけでなく、井波の歴史や人を重視した総合サイト [町の総合案内所]

2 興味関心

偏愛！井波まち歩きマップ

町を知ってもらうツール。興味ある方には一緒にまち歩きを

3 期待

ミライ店主会

井波でチャレンジしたい人たちの集い。開業に向けての勉強会、不動産情報の共有。試食交流会、イベント企画

4 意欲

ミライ商店街

空き家・空き地を利用したマルシェ。地域住民に知ってもらうことで応援してもらえる関係に。ファンの獲得を目指す

5 承認欲求

いなもんジャーナル

地域住民に想いを知ってもらうツール。認知度向上、地域に応援されているという意識になりモチベーションアップに

6 行動

課題解決アクションプラン

物件状態、立地条件、所有者意向、起業者希望などを吟味し、契約条件のプランを立案。起業者へ寄り添うことを重要視

出会いから開業まで、地域との関わりポイントを組み込み、この地で挑戦したい気持ちを育てる



① 井波まちなか不動産ガイド

物件だけを紹介する不動産サイトとは一線を画す [町の総合案内所]。

井波の過去、現在、未来がわかり、物件よりもまずは町を知ってもらい、好きになって欲しい、そんな想いがつまった起業者と井波との出会いの場。



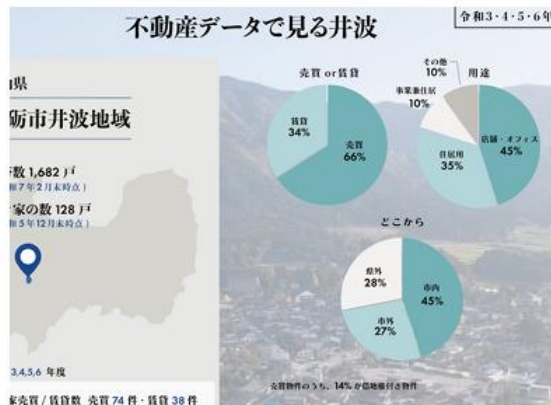
▲明治初期の福徳寺前の様子

◀元文(1794)の井波町絵図

福徳寺の古蹟に隣接、右側には寺内の今々が写入、福徳寺の門前にを渡っている。町川の流れに大谷川源流の大門川に架かる橋を渡り、八日町通りを右には、距離1.5kmに及ぶ八日町通り、右側に三日月の道として、福徳寺と繋がる往路である。

この地、伊達氏には家督が伝わり、約1600人の町人が住んでいた。この町人、土着を持たない町人(藩政)の家業の記号もある。また、他の向かう路も開かれている。

～年表でみる井波福徳寺 手帳裏表紙より～



<p>店舗用賃貸</p> <p>価格 4.95万/月</p>	<p>その他賃貸</p> <p>価格 5.0万/月 ※5年後に買取可能</p>	<p>住居用賃貸</p> <p>価格 620万</p>
<p>店舗用賃貸</p> <p>価格 4.95万/月</p>	<p>店舗用賃貸</p> <p>価格 5.0万/月 ※5年後に買取可能</p>	<p>住居用賃貸</p> <p>価格 620万</p>

歴史

町の成り立ちやどんな歴史を辿ってきたのか、まずは歴史を知ってもらうことが地域を知る第一歩

データ

空き家をどうの方が、どんな使い方をするために購入/賃貸したのかがわかる

物件

スペック情報よりも、今まで歩んできた物語を大切にひも解く物件紹介。こんな使い方をして欲しい、といった想いも





② 偏愛！井波まち歩きマップ

クリアファイル型のマップをプロデュース。

テーマごとにシートを差し込むことで、いろいろな視点でのまち歩きが楽しめる。白紙シートには自分で発見したことを書き込んで町に愛着をもってもらう狙い。

まちを新発見できる
参加型まち歩きマップ

Fun-of Iwano machi aruki map

楽しんで、共有して、新発見できる！
参加型まち歩きマップ

井波まちなかエリア道路が印刷されたクリアファイルに、マップシートを差し込めば「偏愛！井波まち歩きマップ」が完成！シートは全部で「観光地・グルメ編」、「歴史・寺社仏閣編」、「役所・学校・店舗再生編」、「自分だけの発見」の4種類あります。

クリアファイルに探検型マップになる！

偏愛！井波まち歩きマップ

オリジナルマップが無限大に作れます！

あなたのマップが、僕の誰かの新発見に
みなさんが考察したマップを大募集！

「自分だけの発見」を持って井波のまちなかを散策し、あなただけのオリジナルマップを完成させて下さい。街の魅力をじっくり探し、そして出来上がったマップを共有することで、自分とは違った視点を知り、新たな発見があることでしょう！どんなマップでもOKです。例えば、小さい頃の思い出マップ、レトロ建築マップ、個性あるオリジナルマップができれば、ぜひ見せてください。

「自分だけの発見」の地図もこちらからアップしてご応募いただけます！





③ ミライ店主会

これから井波でお店をはじめようとしている人たち、いずれ井波でお店をはじめたい人たちが集う会を立ち上げ、運営をサポート。横の連携が生まれることで開業への不安解消につながっている。次世代プレイヤー育成の場としても。2026年2月現在、メンバーは16事業者

月1回
開催



勉強会

開業準備の情報（不動産、補助金、融資）、井波で開業した先輩事業者から実体験を聞く座談会を開催



試食会

いずれ飲食店を目指す事業者に開発中のメニューを提供してもらおう食事を開催。フィードバックで商品レベルが向上



交流会

「まだ構想段階」「ちょっと聞いてみたい」など壁打ち交流会を開催





④ ミライ商店街

2026年2月現在、2回実施

空き家



空き家や空き地を使って、これから井波に出店する予定の店や、現在井波で物件を探している方に出てもらい、住民とコミュニケーションをとる、出店を応援したくなる取り組み



空き地





⑤ いなもんジャーナル



2026年2月現在、note掲載は17事業者、紙媒体2冊発行



井波を挑戦の地として選ぶ人びとにスポットを当てたマガジン。井波で新しくチャレンジしようとしている方を知って応援できる風土づくりに一役買っている



夢をのせて、井波で始めるDTM教室 藤西さん

いなもんジャーナルbyアキヤマの... 40日前

👍 37 🗨️ ...



人形作品をもっと身近に、井波で叶えるアートギャラリー計画！大島未祐さん

いなもんジャーナルbyアキヤマの... 40日前

👍 42 🗨️ ...



井波の暮らしのなかで形にしていこう！挑戦！原直生さん・彩佳さん

いなもんジャーナルbyアキヤマの... 1

👍 42 🗨️ ...



いの夢をカタチに、古戦とカフェと、'雨宿り'！岡沢吉福さん・知秋さん

いなもんジャーナルbyアキヤマの... 60日前

👍 ...



役者からエステティシャンへ、笑顔を生み出す新たな舞台！日高真衣さん

いなもんジャーナルbyアキヤマの... 60日前

👍 28 🗨️ ...



木彫りのまち井波から、新たな木魂を届ける家具職人！種田博さん

いなもんジャーナルbyアキヤマの... 1

👍 55 🗨️ ...



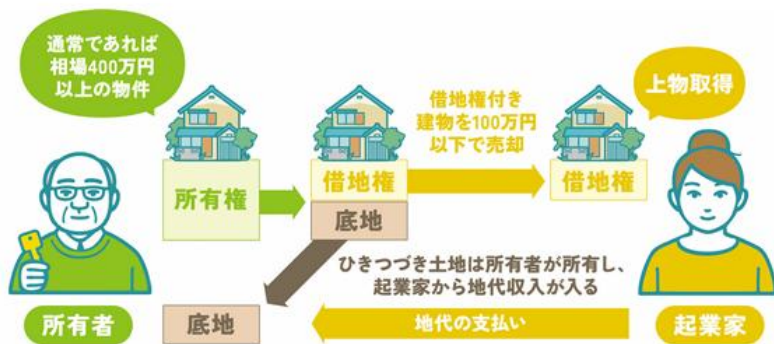
⑥ 課題解決アクションプラン

物件状態、立地状況、所有者意向、起業者希望などを総合的に吟味し、双方や地域にとって課題解決となる6つのプランを立案。起業者へ寄り添うことを重要視



空き家課題解決×起業を応援するプラン

不動産取得費を軽減。挑戦できる場へ
借地権付き建物売買「なりわいはじめ」



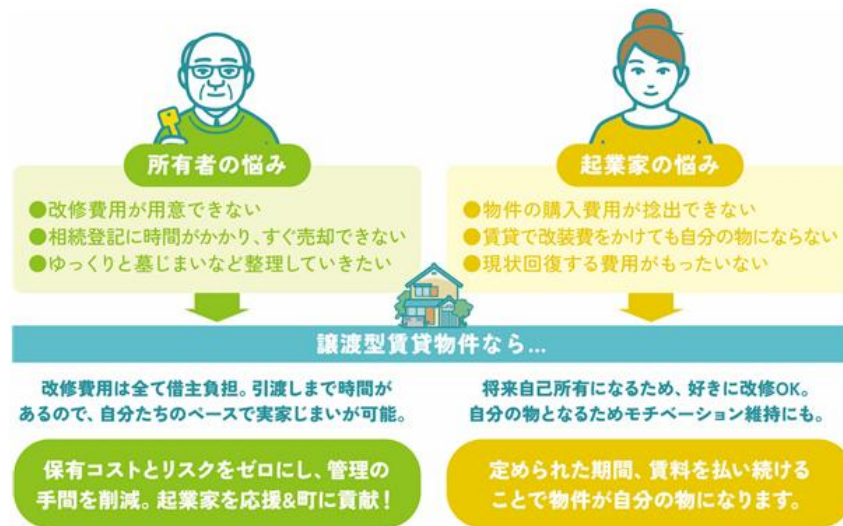
所有者のメリット

- 建物所有リスク（管理する手間やコスト）から解放される
- 地代収入がある

起業家のメリット

- 通常より安く不動産を購入できる
- 建物がある限り土地を使える
- 土地の固定資産税がかからない

借りながら自己所有になる。挑戦できる場所
譲渡型賃貸契約「借リテ持テル」



空き家課題解決×起業を応援するプラン

エンジョイした結果、価値を高める
DIY型賃貸借契約「DIY育てる賃貸」



地元出身の若者の起業を応援する割引企画
「不動産価格の地元民割引制度」

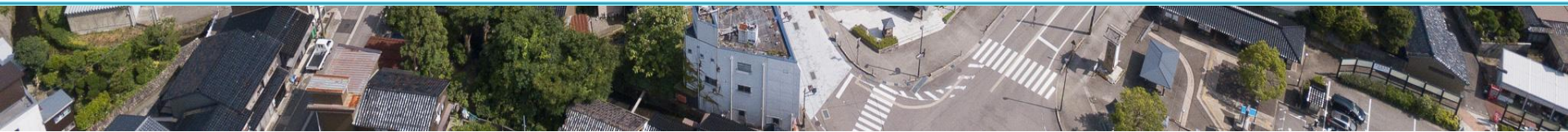


空き家課題解決×起業を応援するプラン

まちが起業する人を応援
「逆ドラフト会議」

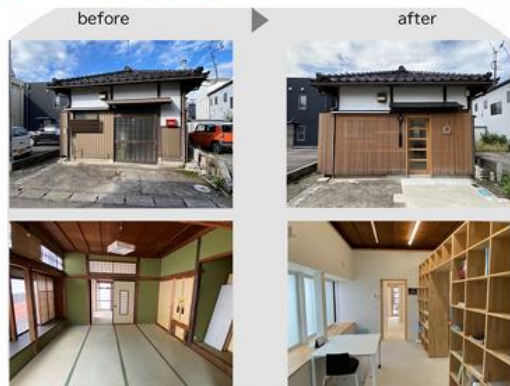


空き家の残置物問題をイベントで解決
「空き家で蚤の市」

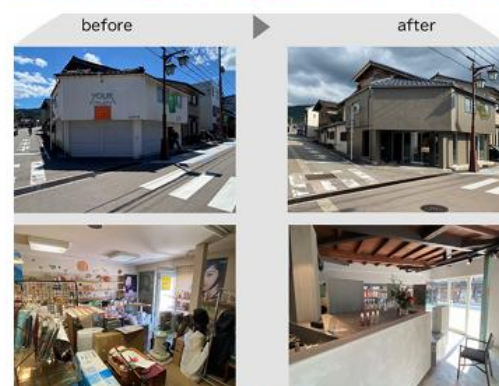


空き家再生の事例（2025年開業）

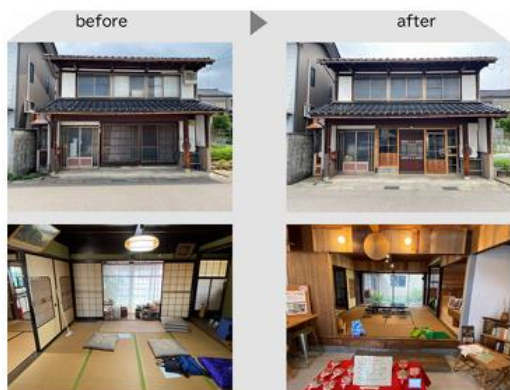
5年以上空き家 → 設計事務所「SOU&INAMI 創建築事務所」



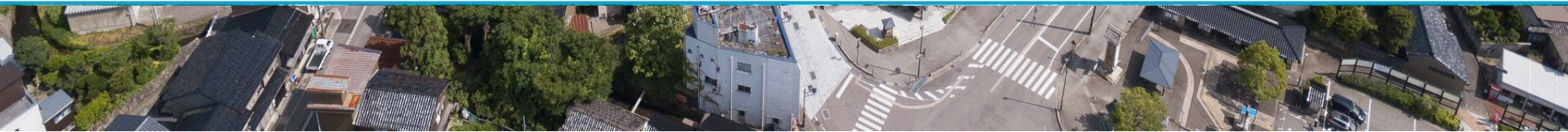
5年以上空き店舗（もと化粧品店） → 美容室「roi」



3年以上空き家 → シェアキッチン「DOMAから」



空き店舗（もと彫刻工房） → キッシュのお店「Rinorino+」





最後に

不動産屋は地域と一蓮托生の仕事 町の不動産屋の再興を！

自分たちの好きな地域で、空き家を課題ではなく資源と捉えて、不動産業を武器に地域づくりやコミュニティづくりをする。

そんな人材をそれぞれの地域に増やしていったら、きっと地域は面白くなるはず。

