

STOCK SCHOOL 2025

空き家を「課題」ではなく
「資源」として捉えなおす
「空き家があるから」まちはおもしろい、
空き家があるから地域には可能性がある。

まちは、
空き家があるから
おもしろい





なぜ STOCK SCHOOL をはじめたのか

Why did we start?

建築畑を歩んできた私ですが、この10年は、パソコンからCAD（図面を描くソフト）をアンインストールして、現在は、まちづくりアーティストをしています。

町の不動産屋さんを仕事のひとつとして始めて、少しずつ私の周りに楽しい人が増え、場所が増え、お店が増えQOLが上がってきています。

そんな姿や噂を聞いて、まちづくりや地域づくり、コミュニティづくりをされている方からお声がけを頂く機会も増えてきました。

そこで多く聞かれる声が、「移住したいと相談を受けるけど、住む場所をつなぐことができない」とか「お店を始めたいけど、良い場所をつなぐことができない」とか。

空き家・空き店舗がこれだけ世の中に増えていると言われていているし、実際に身の回りにも増えているのにどうしてだろうか。

暮らしを豊かにしてくれる人の情報が、コミュニティや地域のキーマンに集まってきているのに不動産がボトルネックになっていて、地域にいい人を呼び込めない状況があります。

そこで、地域づくりやコミュニティづくりをする人が不動産業を武器のひとつとして持ち、川上から地域やコミュニティをデザインすることができたら、地域はもっと面白くなると思っています。

持たざる者にはいい時代になりました。

ローカルはマジで人材不足、金不足。

誰も僕たちの見たい未来は作ってくれません。

地域には宝物のstock（空き家・空き店舗・空き地）が溢れかえって

僕たちはその宝物のstockを使って、楽しい未来を自ら創る。

顔の見えない誰かのためではなく、

顔の見える家族や友人が昨日より少し幸せに暮らせるように。

地域を楽しみ、遊ぶ人が増えれば、結果的に地域は活性化している状態になるのだと思います。

AIが出てきて、アイデアや企画には価値はなく、実際にDoするかどうか。コストやタイパを高めることをひたすら考え・探すより、初めの一步を踏み出すことに価値があります。

考えながら走る。

絶対的な目指すゴールの設定をするのではなく、変化に敏感で柔軟であり、常に小さく何かにトライ、エラーを起こし続けること。

地域には、文化・文脈があり、そこで暮らし、働く人も違うから横展開クソ喰らえ。

私が商店街に場所を構えた9年前、お茶やご飯がたべれるのは昔からの馴染みの定食屋さん1軒でした。

今は、美味しい自家焙煎のコーヒースタンドや、本格薪窯のナポリピッツァ、グルテンフリーのカフェ、ギャラリードーナツカフェ、ミュージックカフェバーなども加わりQOLは爆上がり中です。

街の空き家・空き店舗の数は、昔に比べ増えたけれど、僕のQOLは反比例してずいぶん豊かになりました。

私達も完成しているのではなく、常に作り続けている現在進行形。なので、どこかに呼ばれてもそこまで手は回りません。

私達の現場での経験と体験をSTOCK SCHOOLで公開し、詰め込みました。ハウツースクールではなく、体感スクールがSTOCK SCHOOLです。「自分たちの暮らしや地域は自分たちで創る」をテーマに体感を持って帰り、それぞれの地域で独自のやり方を創ってくれたら嬉しいです。

目次

contents

STOCKFILE08

山ノ内町 畑山 泰斗



STOCKFILE09

小川村 田邊 美樹子



たえこさん

ちかさん

みきこさん



はじめちゃん

はたやん



STOCKFILE10

茅野市金沢地区 松尾 妙子



STOCKFILE11

安曇野市明科 松尾 大



STOCKFILE12

下諏訪町 松坂 周子



VISION

山ノ内に家族で移住してきて、
北信五岳や果樹の風景、温泉のある暮らし、
地域とのつながりを最高に楽しめている。

人も場所もいい、ここで家族で住んでいきたい。

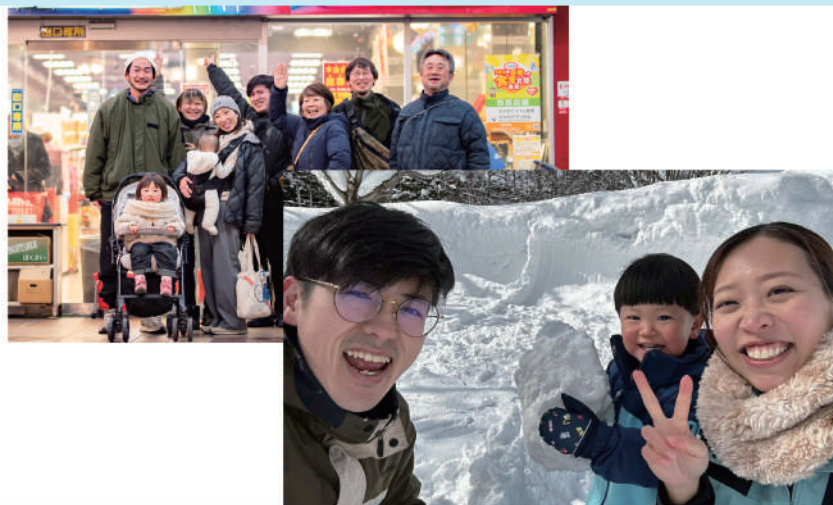
将来起業独立したい思いがあり、山ノ内で事業をやるなら、
共に未来を歩む同世代の友達を増やしながらしっかり稼いで、
僕の家族が笑顔になるエリアを作っていく事業をしていきたい。



CONCEPT

トモづくりの子育て移住

未来をトモに歩むトモを作る





畑山

元行政職員

- ・ 行政の言語やルールがわかる。
- ・ 1級建築士

現在地域おこし協力隊

- ・ 行政と民間の間の立場

ストックスクールでエリアリノベーション
にときめいた！



山ノ内町の町営住宅

概要

5棟平屋木造 / 並んでいる / 眺望良し / スノー
モンキーまで車で10分 / 駅まで徒歩10分 /
地域湯まで徒歩2分 / 中学校まで徒歩2分

課題（事実）

- ▲ 居住者0名。
- ▲ 取壊し待ち、壊せば費用かかる。
- ▲ 草刈り等の手間はかかっているはず



公民連携でビジョンを叶える

**町営住宅の困りごとを解決しながら、畑山のバックグラウンドを活かして、
町営住宅をファミリーをターゲットとしたエリアづくりの起点にしていく。**

維持管理

- ・草刈り
- ・台風時の見回り
- ・違法駐車を取り締まり

活用方針の決定

- ・壊した後のことが何も決まっていない
- ・その後の活用が決まらなると取壊しの予算も組めない
- ・地元要望の裏が取れていない

ファミリー目線

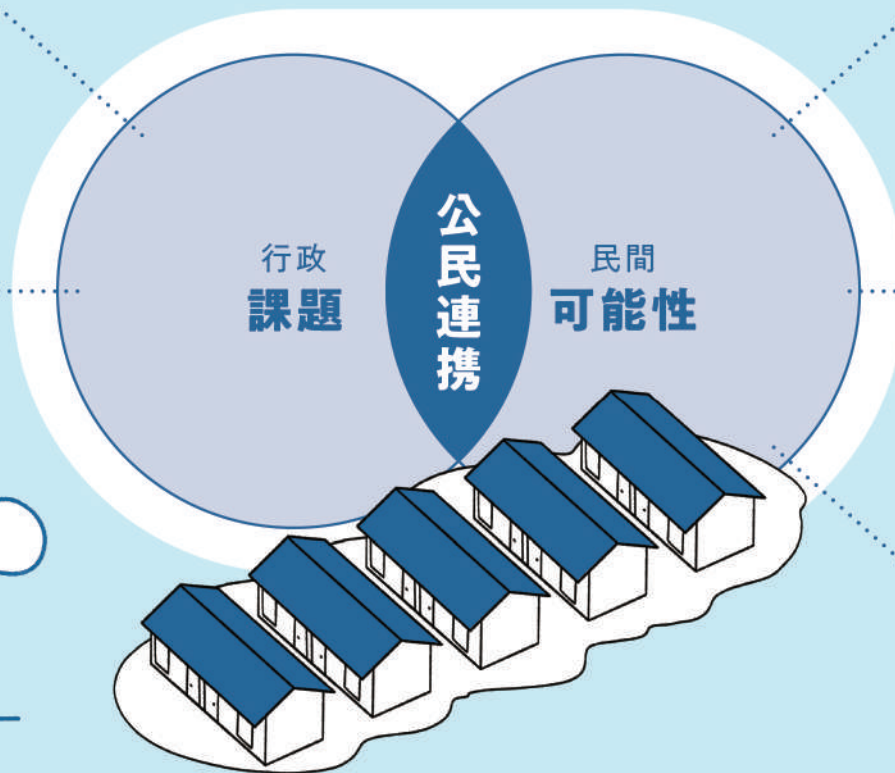
戸建の平屋賃貸なら
音を気にせず生活できる
小中学校が徒歩圏だから送迎不要
車通りも少ない住宅街で安心
毎日温泉に入る生活ができる
庭で少し家庭菜園でも出来たら
理想の田舎暮らしかも

観光目線

スノーモンキーまで車で10分
駅まで徒歩10分
景色が良い
商店街も徒歩圏だから
飲食店も近くにある
一棟貸しならプライベート確保

商業目線

5棟あればたくさんお店が入れる
互いに集客で相乗効果が生まれそう
景色が良いため商店街の店舗とは差別化できる
景色の良い棟をイトインにしてもいいかも
駅・商店街から近いから観光客も狙える立地



仮説はあるが裏付けがまだ乏しいので...

山ノ内町をまずは知る。

公民連携とは



公に向けたサービスを 民が提供すること（民だけの場合も）

行政の役割は「みんな」に公平にサービスを届けることだった。

しかし今は、ニーズが細分化し、「みんな」というひとくくりでは捉えきれない社会になっている。

一方で民間は、細分化したニーズを的確に捉え、それを満たしながら持続的に利益を生み出すことが求められる存在である。

この民間の力をうまく活用すれば、行政では扱いきれなかった「顔の見える相手」に向けたサービスを展開することができる。

そしてそれが自ら稼ぎ、継続できる仕組みとして機能すれば、多様なニーズへの対応と事業の持続可能性を同時に実現できる。それは単なる役割分担ではない。

行政が「すべてを担う側」から、「挑戦を後押しする側」へと立ち位置を変えることでもある。

使われていなかった公共資産に新たな役割が生まれ、地域に新しいプレイヤーが育ち、これまで届かなかった声に光が当たる。

公民連携は、足りない部分を補い合う仕組みではなく、地域の可能性を解き放つ装置になり得る。

「指定管理」と「公民連携」の比較

	指定管理	公民連携
共通	公へのサービス提供	
行政と民の関係	発注者と受注者 上下関係になりやすい	民に主体性があり行政と対等 同じビジョンを共有し、互いの利益を 喜び合える信頼関係を構築
金銭的負担	行政が100%負担 民のリスク0 リスクもリターンも行政	行政は一部負担又は0 民が主に負担 リスクが多いほうに リターンが多くなる。
サービス内容	<ul style="list-style-type: none"> 行政の作成した仕様書による。 民の裁量はほぼなし。 経営的視点が欠落しがち 	<ul style="list-style-type: none"> 民が提案・実施 民の自由度が高い。 経営的視点必須
経営努力	リターンもなく、仕様書に 裁量がないのでかなり起きにくい。	明確に収入につながるので 日々経営努力は怠らない。



教員住宅

移住者・転入者のニーズを知る

座王住宅に近い条件の住宅にどんな人が入るのか実際に試す。

家賃や設備など変更しながら満室になる条件を探す。

DIY イベントでもファミリーをターゲットに集客しヒアリングを行う。



行政業務

行政のニーズを知る

業務を通してアプローチできる行政歴の長い職員にヒアリングを行う。

出てきた課題に紐づく計画を把握する。

現在行われている施策と予算を把握する。



自分の足で観光地を見に行く

観光のニーズを知る

各シーズンの観光地に行き、観光客や事業者に直接ヒアリングすることで山ノ内のニーズがある人や時期を把握する。

併せて、山ノ内以外の北信地域のニーズや観光のキャッシュポイント、価格帯の現状についても把握する。

町営住宅の事業のスタートより先に、お客さんを見つけて、事業開始時から満室でスタートできる状況を目指す。

民間側のプレイヤー



畑山

リスクをとって、
実際に事業を回す人

役場側のプレイヤー

未来創造課

どうやったら実現できるのかを
考えて、ルールを作り、回す人

公民連携のプロデューサー



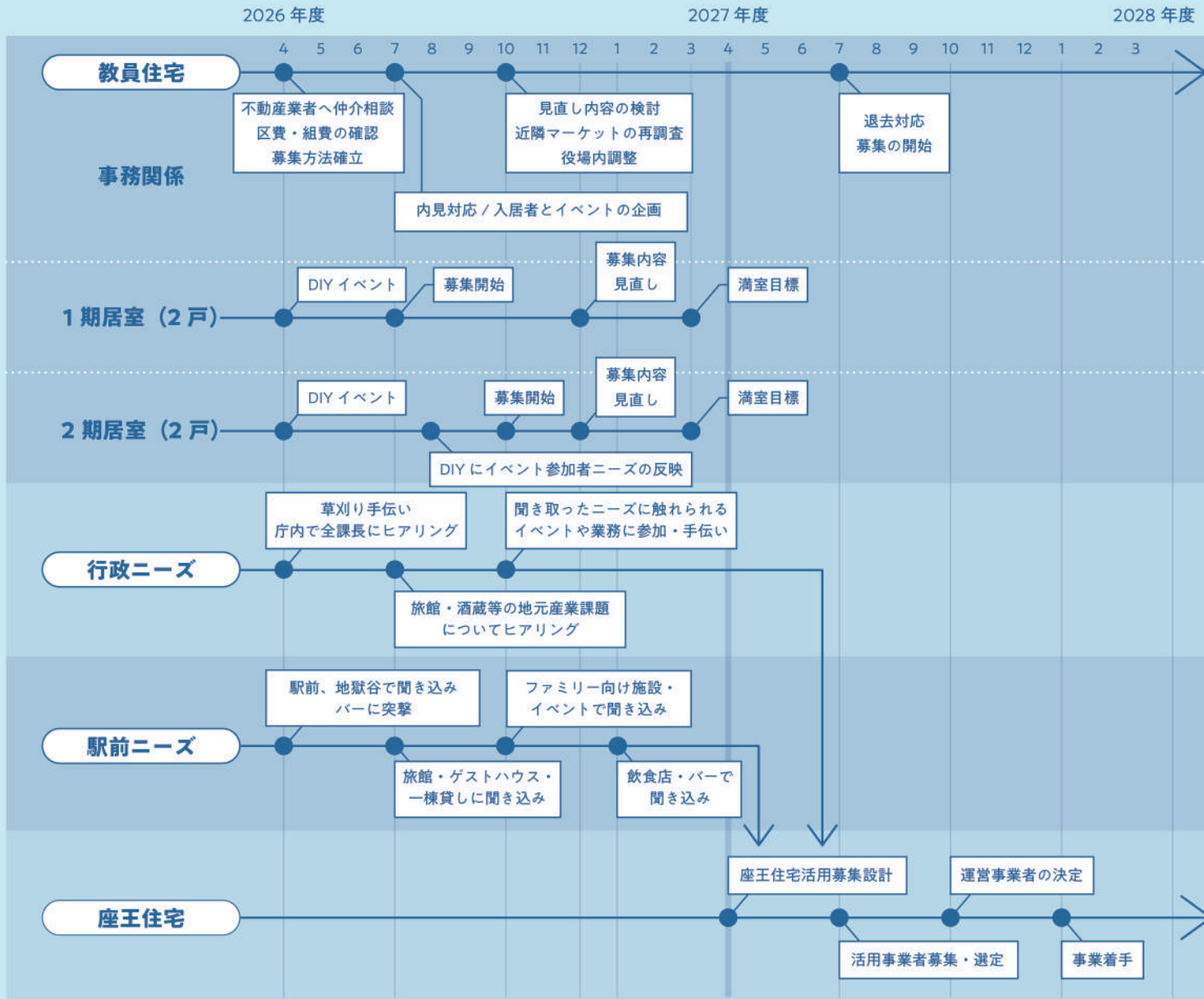
長野県で唯一のPFI法に基づいた
公民連携を実施

goodhouse 宮木泉水

活用されていなかった町有の教職員
住宅を賃貸住宅として整備し・運営

むらとしょ

旧図書館を本屋・私設図書館・
オフィスの複合施設として再活用



CONCEPT

借りる絶景から、創る絶景へ。

小川村を、一生飽きない『守景』の舞台に。

眺めるだけの山から、守り育てるアルプスへ。

空き家を拓き、農園を繋ぎ、福祉を耕す『自分事』の村づくり。



1 【守景の家】事業(不動産) …… 「絶景を私物化せず、地域の資産として『預かる』暮らし」

背景

小川村では高齢化と独居高齢者が増加しており、会話や移動手段の欠如といった生活の困難が年々深刻化している。

概要

建物が適切に管理されることで、村全体の景観美が保たれ、不動産価値の維持と、新たな「守り人（移住者）」の呼び込みに繋がります。

2 【守景の生業】事業(りんご農園) …… 「一粒のりんごが、アルプスの稜線を守る糧になる」

背景

りんごの栽培には約10年の歳月と絶え間ない管理が必要ですが、農家の高齢化により、美味しい実をつける貴重な木が伐採される現状も増えています。

概要

農園が維持されることで、秋の赤い実りという「小川村らしい景色」が守られます。収穫されたりんごは、村の景観を守る「守景ブランド」として付加価値を高めて販売します。

3 【守景のえんがわ】事業(福祉・コミュニティ) …… 「人の目が、一番の防犯であり、一番の景観保全である」

背景

400件ある空き家は今後も増え続ける見込みだが、特に価値ある古民家が活用されず朽ちていく現状は非常に寂しい。

概要

福祉が「支えられる側」だけでなく、景観を「見守る側」として機能します。孤独死や空き家の放置を防ぎ、村の活気がそのまま「生きた風景」となります。



成就りんごヒュッテ

「風景のクリエイター」

りんごを育てることは、北アルプスの手前のキャンパスを描くこと。この景色が地域の価値を決めている。

必要な人

- ・りんご園でキャンプ場をやりたいキャンパー
- ・ショコラ・ドゥ・ポムを製造販売してくれるパティシエ

農業 × 福祉【守景の活力】

高齢者は「教える側」として役割を持ち、生きがい（福祉）が生まれます。

若者や移住者は技術を学び、農地（農業）を維持する担い手となります。



必要な人

- ・りんご農家手伝い&自立してる人
- ・シェアハウスオーナー

不動産 × 農業【守景の継承】

住居と生業をセットにすることで、移住者のハードルを下げます。家が活用されれば、隣接する農地の荒廃が止まり、小川村のアイデンティティである「パッチワークのような農村風景」が維持されます。



おらほ不動産（仮）

「価値のマネジメント」

一軒の家を売るのではなく、北アルプスと共にある『暮らしの質』を次世代に流通させる。

農業

不動産

福祉

おらほのえんがわ

「コミュニティのケア」

景色に癒されるだけでなく、農作業や清掃を通じて、誰もが地域に必要とされる役割（出番）を作る。

必要な人

- ・おばあちゃん達を雇用し、大衆食堂やりたい人
- ・明るい傾聴好きな人

福祉 × 不動産【守景の安心】

人が集まることで、空き家や空き地の「放置」を防ぐ監視機能が働きます。「おらほのえんがわ」のような場所が点在することで、不動産としての地域の魅力（住みやすさ）が向上します。福祉が充実していることが、結果的に不動産価値を支える基盤となります。

農家の営みを支え、福祉の視点で人の居場所を作り、不動産の知恵で土地の価値を守る。

行政や地域コミュニティと連携しながら、この『守景循環』を主体的に動かしていく仲間を募ります。

2026

2027

2028

不動産

おらほ不動産（仮）

行政の空き家バンク登録
単なる物件紹介ではなく「そこから見える景色」をセットでデータベース化する
信頼できる物件の掘り起こし
村内の空き家一斉調査とオーナーのヒヤリング

村全体の景観ガイドツアーや空き家見学ツアー定期開催
空き家と景勝地巡りをセットにして、暮らしのイメージを具体化させる 空き家改修の成功事例を「成就モデル」として資料化。

1軒目の成功を見た他の空き家オーナーからの相談対応をシステム化。
成就モデルを他地区へ輸出開始
「不動産コンシェルジュ」窓口の確立。移住希望者と地域を繋ぐマッチング拠点として機能させる。

農業

成就りんごヒュッテ

絶景を武器に「守景」のコンセプトを内外に発信し、共感するファンを集める。

「守景」のコンセプト（景色を守り、その恩恵を享受する）を明文化
既存のりんご農家と提携し、試験的に「守景コンセプト」での発信を開始。

守景りんごとしてブランディング
正式にブランディング。

高付加価値なギフト用としての販売ルート開拓。収穫体験イベントの実施。

「不動産 × コンシェルジュ」の窓口機能 絶景物件を求める移住者と、地域の想いを繋ぐマッチング拠点

移住希望者が「景観を守る担い手」として農業マッチングをワンストップで行います

福祉

おらほのえんがわ

村民 × 移住者の交流イベント開催

お茶会、ワークショップなど顔の見える関係性を作る。

観光客 × 移住者 × 地元民が混ざり合うコミュニティに発展

日常的に混ざり合う仕組みづくり

移住者の中から「えんがわ」の運営を支えるスタッフが育ち負担を分散

「コアメンバー」を育成し、業務を細分化して分担します（イベント担当・窓口担当・施設管理担当など）

目標

「守景」という言葉を村の共通言語にする。資源の掘り起こしとコンセプトの言語化に集中します。

この夫婦に相談すれば景色も仕事も居場所もセットで見つかるという認知を広める
実際に人を呼び込み、ブランドの価値を体験してもらう

現場を離れても回る「自律的な組織」への移行準備
外部に依存せず地域自らが自律的に回り出す体制を整えます。



2025年に非営利団体としての一般社団法人を設立した。人との関わりに関して、自分はビジネスライクに考えるよりもボランティアのような関わり方が向いていると思っていたので、非営利という組織形態にした。

当初は「まちおこし」を目指していたが、地域の方とのジェネレーションギャップなど様々な壁にぶつかって、人ではなく、まずは自分自身でできることから始めようという思いに立ち返った。

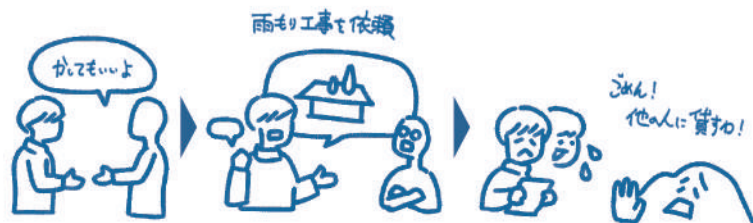
「それは、最初は小さな一歩かもしれないが、確実に積み上げていった時、「まちおこし」につながる可能性を含んでいる」という講師のアドバイスに背中を押されて、自分にできる小さな一歩を踏み出すことにした。

やろうとしたこと1

シングルマザー向けシェアハウス 事業

しくじりポイント1

シングルマザーのためのシェアハウスを計画していたが、屋根の大規模修繕工事の話からオーナーさんと物別れ。「他の人に貸す」と言われてあっけなく終了



紹介者が身近な人だったために、「告知義務」に対してシビアになり切れていなかった。
 契約の前に、リフォームの概算見積もりを取得したところ、雨漏りが複数個所で発生していることが分かり、オーナーさんに確認したところ「知っていた」とのことだった。
 本来であれば、書面で告知していただくところを曖昧にしたために、話がある程度進んだところで、想定より大幅に修繕費用がかかることが判明し、オーナーさんに相談したところ「こちらで直すつもりはない」と言われ、リース契約を中止せざるを得なくなった。

やろうとしたこと2

江戸宿場町の古民家の再生 事業

しくじりポイント2

地域活性化の拠点として、旧甲州街道沿いにある宿場の古民家を再生しようとしたが、所有者が親族の反対にあい、まちづくりグループからドロップアウト



「地域の役に立ちたい」という思いが強すぎて、地元の人や所有者の話を鵜呑みにしていた。
 しかし、物件が歴史的な建築物で親族の思い入れが強く、所有者が断念したことから計画が中止に。
 初めて地域のまちづくりグループと一緒にプロジェクトを実行しようとしたが、移住者の自分がその土地のことや地域にある歴史的な建築物に対する認識を深めないままプランを進めようとしたことも原因の1つと思われる。

最後の発覚 / 状況を見つめ直したとき ...

妙子さんの所属する一般社団法人の事務所として25年11月に購入した空き家があったわ ...

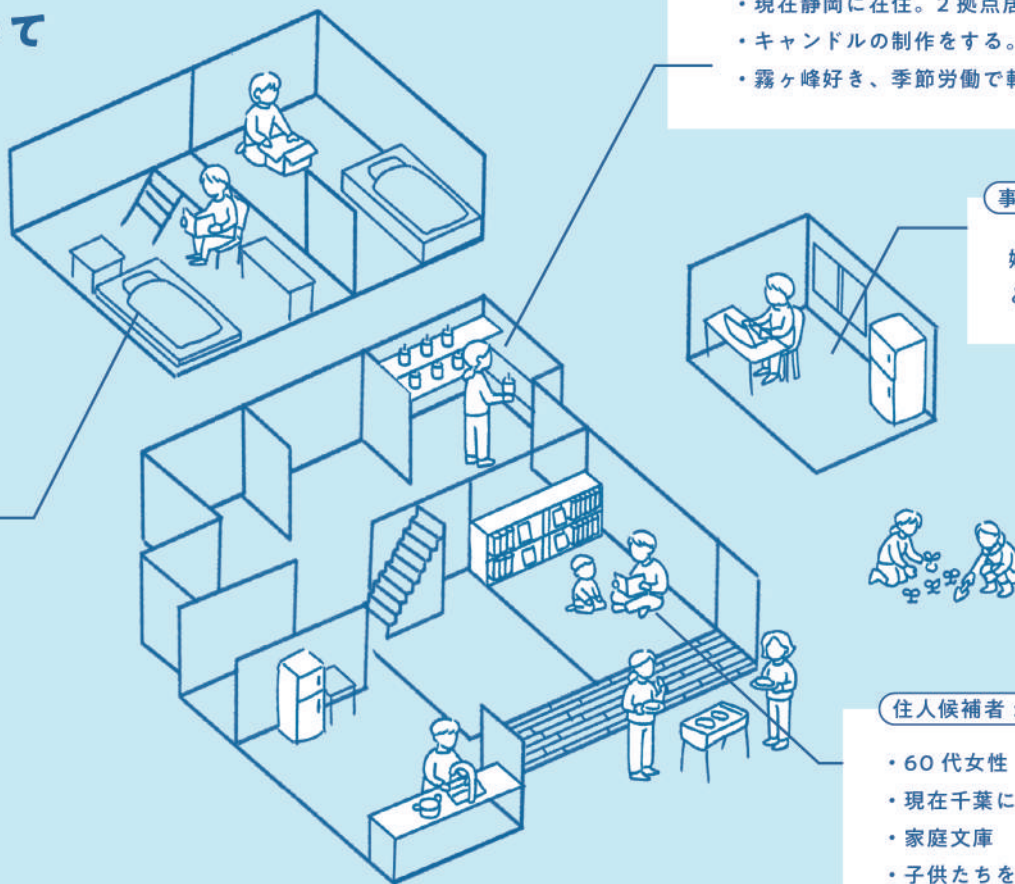
まずは手持ちの物件を使って 一歩目を小さく始める。

女性限定シェアハウス
「ちのんち」の計画

- ・2部屋は移住体験住宅としても提供。※1
- ・1階だけはDIY可能。
- ・定期借家契約をユーザーとかわす。
- ・シェア畑あり。
- ・茅野駅まで車5分 徒歩15分
- ・駐車可能台数3台。
- ・最大4組の住人を想定。

※1

シェアハウスの2階の移住体験室(2室)は、市と連携して「楽ちのステーション」の1つにすることになった。(「楽ちの」は、「田舎暮らし楽園信州ちの協議会」の略称)



住人候補者：Bさん

- ・30代女性
- ・現在静岡に在住。2拠点居住を目指す。
- ・キャンドルの制作をする。工房を探していた。
- ・霧ヶ峰好き、季節労働で転々としている。

事務所スペース（離れ）

妙子さんの会社の事務所として利用予定

住人候補者：Aさん

- ・60代女性
- ・現在千葉に在住。移住を検討中。
- ・家庭文庫
- ・子供たちを読んで読み聞かせをする。
- ・2拠点を経てから移住予定。

事業に至るまでのストーリー

明科で過ごす「わくわく時間」へ



移住のきっかけ

移住する 2 年前から、家族で移住先を探す活動の一環として、明科のまちを訪れていました。

きっかけは、妻が建築士であり、安曇野市に大学時代の親友が住んでいたことです。そのご縁で、明科で活動されている建築士さんを紹介していただきました。

その後、その建築士さんも運営者の一人として関わっている「明科駅周辺まちあるき空き家空き店舗見学会」に参加しました。そのときに現在の土蔵も紹介されましたが、当初は活用が決まっていませんでした。私が地域おこし協力隊となり、業務として「まちあるき」に携わるようになってからも、なかなか借り手が現れない状況が続いていました。所有者は土蔵の隣にお住まいで、ご家族には静かな生活を望まれている方がいらっしゃいました。また、大家さんが高齢であることや水道が未接続であること、こだわりの大型什器が残っていることなど、いくつかの条件面の課題もありました。

土蔵を借りることに

地域おこし協力隊として関わる中で、93 歳の大家さんと話す機会が増えました。ある日、庭に咲いていた赤い野菊を分けていただいたことがあり、その出来事から少し信頼関係が生まれていることを感じました。それをきっかけに、同期の地域おこし協力隊員に声を掛けると 2 人で土蔵をお借りすることを決めました。

目的は、自らが空き家を使う当事者となることと体験を得ること、そして地域にとっての空き家活用事例をつくることで「まちに明かりを灯したい」という思いもありました。

安曇野市の大きなイベントの一つに花火大会があり、その打ち上げ会場は明科です。しかし初めて見た開催当日の明科駅前には人通りが少なく、暗く、賑わいを感じられませんでした。その光景を見たとき、過疎が進むまちに灯りや賑いをつくりたいと強く思うようになりました。それが、土蔵をお借りするきっかけにつながりました。

松崎商店スタート

同期の山崎さんに声を掛け松尾と山崎の店「松崎商店」をオープンさせました。

安曇野花火大会の日に合わせて明科地域の中でもほぼ限界集落と呼ばれている清水地区で里山の整備活動で出た竹を材料に使うことで里山とまちを繋ぎ、屋台と灯籠を作りインスタレーション型の「夏まつり」を企画しました。

地元のカレー屋さんにも協力をして貰い当日は 120 人以上のお客さんに飲食の提供をしました。また空き家の見た目を変えることでまちに彩りを加えたいと考え東京芸術大学の大学院生にデザインと制作を依頼したウォールアートイベントを企画しました。

安曇野市の景観保護条例にも配慮し「自然と人々の調和」をテーマにした壁画が完成しました。近所の方からは「まちが明るくなった」と声を掛けて貰えました。

所有者の気持ちの変化

大家さんの息子さんの方が亡くなってしまった事で考えに変化が出てきた。松尾は大家さんから、地元にある障がい者支援をする社会福祉法人の立ち上げをした元理事長であることを知り、この場所を「高齢者も障がい者も地域の人も旅人もみんなが当たり前で共生している空間」を提供し、売上の一部を社会福祉法人に寄付し続けることで大家さんの社会奉仕の気持ちを繋げられると考えた。

明科駅から徒歩5分静かで生活しやすい場所。

シニア向け賃貸住宅

65歳以上の高齢者率が4割の明科。今後も増加していく。単身になったタイミングなどで生活が変わり環境を変えたいと思っている人。要支援2まで仕事がある事の生きがいづくりゲストハウスで清掃作業を頼みたい

誰かにプレゼントする時に思い浮かぶ入り口

軽食クッキー屋 (大家として)

- ・明科でわくわくに過ごす入り口。
明科といえばここ！というような定番のお店が来てくれたらいいなあ
- ・水道工事、保健所許可
- ・プレイヤーの誘致

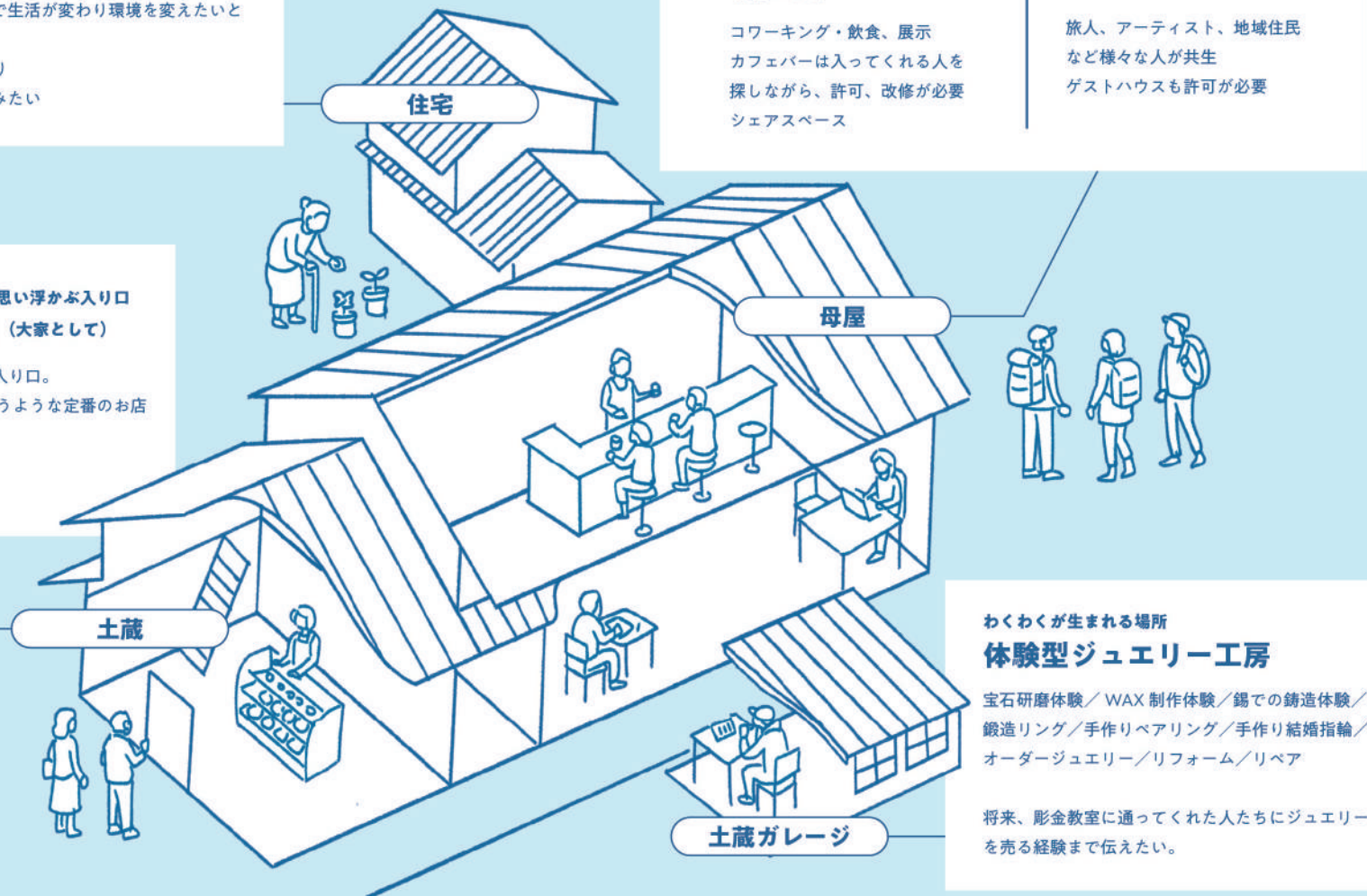
「高齢者も障害者も地域の人も旅人も
みんなが当たり前で共生している」メインの空間

1階カフェ・バー /シェアスペース (大家として)

コワーキング・飲食、展示
カフェバーは入ってくれる人を
探しながら、許可、改修が必要
シェアスペース

2階ゲストハウス (運営として)

旅人、アーティスト、地域住民
など様々な人が共生
ゲストハウスも許可が必要

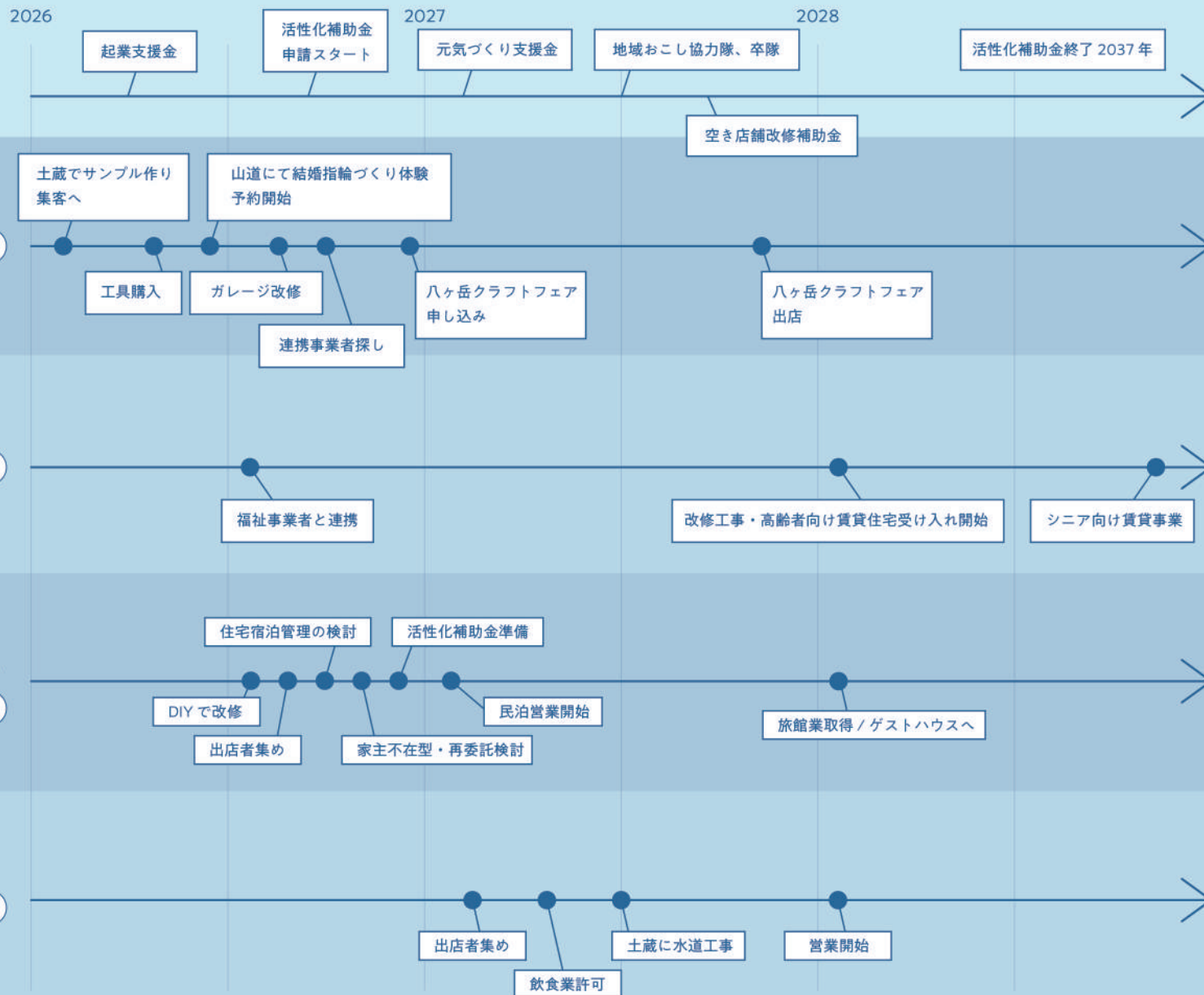


わくわくが生まれる場所

体験型ジュエリー工房

宝石研磨体験 / WAX 制作体験 / 錫での鋳造体験 /
鍛造リング / 手作りペアリング / 手作り結婚指輪 /
オーダージュエリー / リフォーム / リペア

将来、彫金教室に通ってくれた人たちにジュエリー
を売る経験まで伝えたい。



あがたち

松崎商店の面している県町通りにかつての商店街としての賑わいが戻れば、その明かりがまち全体へ波及していきそう。

今後の計画 1

前川、犀川を中心にした街づくり。カヌー、ラフティング、宿泊、カフェの複合施設の建設を検討中。

龍門測てらす

合同会社うずまきが明科空家利活用事例のフラッグシップとも呼べる場所。地域住民にひらきシェアキッチン利用客が増加中。

山道 Yamamichi

明科の特徴でもある段丘からの眺めが望める一棟貸しの宿。明科では珍しい外国人観光客が泊まりに来ている。景色がいい場所で手作り結婚指輪作りができればいいなあ。

安曇野明科カヌークラブ (AACC)

安曇野市東部アウトドア拠点整備基本構想により人流がつけられる。民間のクラブハウス AACC ができ、地域になじんできている。

松尾の妄想 1

県町通り入口のワインバー

駅前にある、空き家（降旗サイクル）の所有者の気持ち動きそうな状況。松崎商店までの入り口としての飲食店になったらいいな。

松尾の妄想 3

古民家スナック

県町通りの入り口に飲食店が入れば、2軒目にのみにいきたくなる。かつては駅近にそういった飲み屋があったという話を聞く。現在は住民がいるが外観の雰囲気が良い。

松尾の妄想 2

元魚屋レストラン

魚屋だったらしく奥行きがありそう。飲食店が増えとまちに人が流れるかな？でも人がいないのにお店を作るのはどうなんだろう？

今後の計画 2

県町ラビリンス (2026 年秋開店予定)

駅前では飲食店がなくなっている中、合同会社うずまきが手掛ける空き家活用事例 2 件目。未接道物件が多い明科でリノベーションにより、スパイス屋さん、ラーメン屋さん、鍼灸院も併設され息を吹き返す。

CONCEPT

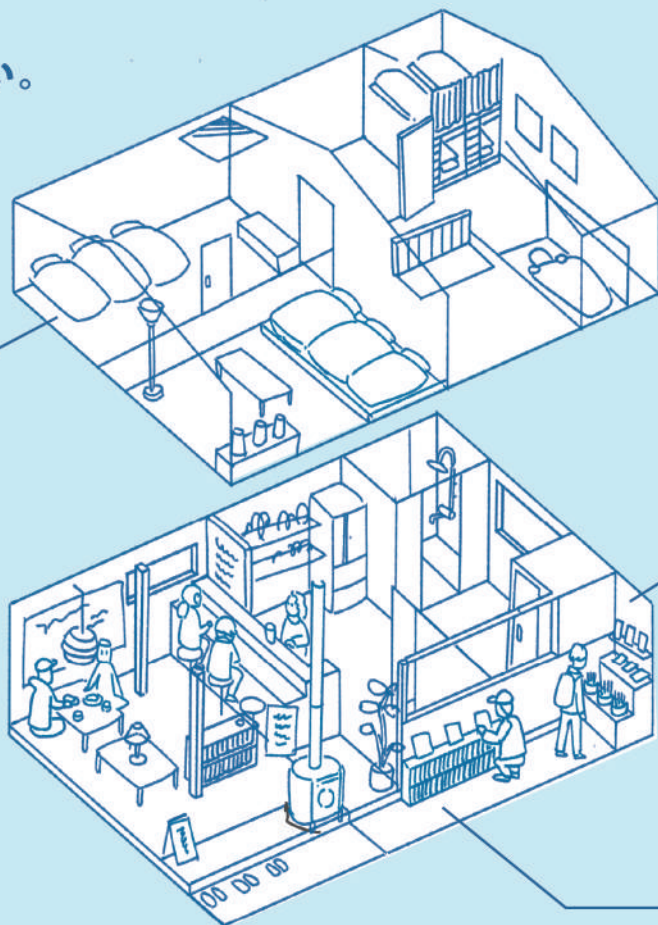
「親」や「社会人」などの役割を脱いで
「私」になる時間を過ごし、
地域の魅力をじっくり感じてほしい。

ゲストハウス事業

- ・有資格者によるベビーシッター・託児サービス
- ・心と体を整える薬膳ランチの提供
- ・地元生産者とつながる旬野菜の販売
- ・滞在者の要望に合わせたオーダーメイドツアーの企画・実施
- ・県外で出逢った講師を招いたワークショップの開催
- ・地域の人と旅人をつなぐ交流イベントの企画・実施
- ・音楽イベントの企画・実施

 繋がりたい人

- ・コンセプトに共感し、保育してくれる保育士
- ・経理が得意な保育士
- ・DIYに参加してくれる仲間
- ・大工さん
- ・周年パーティーにLIVEしてくれるアーティスト



文房具事業

- ・セレクト文房具の販売
- ・オリジナル文房具の企画・販売
- ・文房具好きがつながるコミュニティづくり

 繋がりたい人

- ・イメージを形にしてくれるデザイナー
- ・文房具メーカー
- ・文具卸会社
- ・文房具好き

偏愛手帳事業

- ・訪れた温泉や銭湯をキロクする「湯ログ」の企画・販売
- ・書いて深める「気づきの手帳」の企画・販売
- ・「偏愛」でつながる手帳ワークショップの開催
- ・温泉好きがつながるコミュニティづくり

 繋がりたい人

- ・イメージを形にしてくれるデザイナー
- ・「湯ログ」を置いてくれる温泉・銭湯、観光協会、宿など
- ・温泉好き / 手帳好き

1 ゲストハウス事業

…… 親は安心して“自分に戻る時間”を過ごし、子どもは誰かを想って準備する“誇らしい時間”を過ごす
地域の人と旅人が自然につながる／「旅行」では味わえない、住民視点の楽しさを味わえる場所



背景

- ・私が旅をして魅力的な事をしてる方々と出逢った時に、SNS だけのつながり方に寂しさを感じた。これまで旅で出会ってきた人たちを呼んでワークショップ等を開催し、地域の人と県外・海外の人たちをつなげたい！
- ・「行ってみたいけど行ったことがない」という人たちに沢山出逢ってきた。「実際に訪れるきっかけとなる場所」を作りたい！
- ・一度きりの観光ではなく、「また帰ってきたくなる場所」「人や地域と再会できる場所」を作りたい！
- ・小さな子連れの旅行は大変！保育士の経験を活かし、パパママにもゆっくりじっくり地域の魅力を感じる時間を届けたい！

みたい景色

- ・子育ての重圧から解放され自分自身を取り戻し、ゆとりある大人が増える。
- ・県外からの講師によるワークショップなどの刺激により「大人が楽しめる場」が増え、ワクワクしている大人が増える。
- ・「大人が楽しいと子どもも笑顔、子どもが楽しいと大人にゆとり」という幸福な循環が家庭から地域コミュニティへと広がる。
- ・宿だけで完結せず、地元の飲食店や温泉・銭湯、観光地へゲストを誘導することで、地域全体の売りに貢献できる。
- ・ゆっくり過ごすことで印象深い地域となり、その地域のファンが増える。「また行きたい」場所が「住みたい」場所になり、移住者が増え、町に活気ができ、面白いお店など楽しめる場所が増える。
- ・保育士が活躍できる宿として新しい働き方を生み出し、保育士の低賃金問題の解決につなげる。
- ・将来的には株式会社として全国に拠点を展開し、自身も多拠点生活をしながら各地をつなぐ存在になる。

2 文房具事業

…………… 書く時間が豊かになる／作り手と使い手につながる



背景

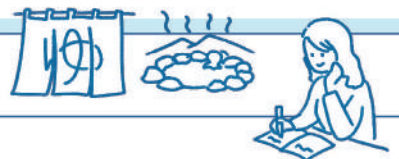
- ・子どもの頃から文房具が大好きで、お店に行くと時間を忘れて見てしまうほどときめく存在！
- ・シール、スタンプ、ペン、ノートなどの紙ものを「見る、触れる、使う」時間が、たまらなく幸せ！
- ・お気に入りの文房具があるだけで日常に小さなときめきや幸せを感じられる！

みたい景色

- ・文房具好きが集まるコミュニティが生まれ、アイデアから生まれたオリジナル文房具が誕生する。
- ・限定文具やコラボグッズを目当てに、県外や海外から人が訪れる。
- ・温泉や地域とコラボした文房具が生まれ、町の魅力を伝えるきっかけになる。
- ・書くことや文房具に触れる時間を楽しむ人が増え、豊かな時間が広がる。

3 偏愛手帳事業

…………… “好き！”が深まり、自己理解が進む／偏愛を通じて人と人がつながる
「行ってみたい！」が行動につながる／温泉文化が循環し盛り上がる／オフ会温泉旅



背景

- ・「温泉」「手帳時間」が三度の飯より大好き！時間を忘れて没頭してしまうほど夢中になれる大切な時間！私の「好き」を伝えることで、誰かのワクワク感を生み出し気持ちが動くきっかけになったら嬉しい！
- ・大好きな温泉や銭湯が寂れ、いつの間にか閉業してしまっている現状が悲しすぎる。素晴らしい日本の温泉文化を盛り上げたい！
- ・手帳を書く時間は、自分自身と向き合い、気づきや感謝などが生まれる大切な時間。自分の感情や好きなことを知る事で、自分自身をより大切に、豊かな時間を過ごせる人が増えたら嬉しい！

みたい景色

- ・「温泉」と「書く」で人と人がつながり、温泉好きのコミュニティが生まれる。オフ会温泉旅行も開催。
- ・「湯ログ」を持って温泉を訪れる人が増え、地域の温泉文化が盛り上がる。閉館してしまう温泉や銭湯が無くなる。
- ・手帳ワークショップを通じて、自分と向き合う時間を持つ人が増える。自分の本質や“好き”を知り、自分らしく生きるワクワクした大人が増える。

講師



一般社団法人〇と編集社

赤羽 孝太



株式会社 goodhood

鈴木 雄洋



株式会社コーミン

入江 智子

西尾市議会議員
さかさま不動産西尾支局

牧 一心

移住者 店舗

neustand. オーナー
柏木 勝

移住者 元協力隊

伊那経済新聞 記者
内田 愛香

地域

川島区 川上耕地総代
小澤 庄司

移住者 デザイナー

Yo Oki Design / mit 共同代表
大木 洋

地域 (ほたる薬局)

株式会社キュアオール代表
16factory サプリースオーナー
瀬戸 穰

不動産取引における各種専門家

司法書士
野澤 賢一土地家屋調査士
三澤 礼子金融 / 八十二銀行
片桐 啓貴

Day1

Day2

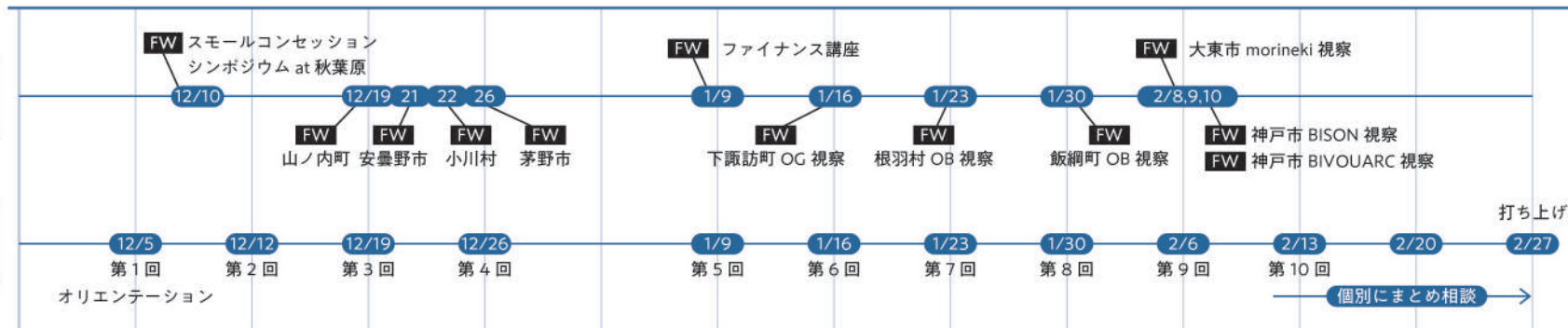
Day3

<p>オリエンテーション</p> <p>赤羽 孝太 鈴木 雄洋</p> <p>ランチ at DIY リノベーション物件 飯茶菓まるに</p> <p>店主：長谷 ゆみ / 安彦 隆</p>	<p>田んぼと畑と山羊と薪ストーブに 囲まれた里山暮らしの話</p> <p>内田 愛香 / 小澤 清 / 小澤 庄司</p>	<p>フィールドワーク+新しい大家像が 作り出す商店街の新スポットの話 at neustand.</p> <p>瀬戸 穰 / 大木 洋 / 柏木 勝</p>	<p>空き家を面白くするために知っておきたいこと 金融機関 × 不動産屋 × 司法書士 at KOUTEN</p> <p>片桐 啓貴 / 野澤 賢一 / 三澤 礼子</p>
<p>小野エリアまち歩き</p> <p>公民で創るご機嫌に喜らせる エリアリノベーション</p> <p>入江 智子</p>	<p>色々なタイプの移住者の体験談 at Oto&</p> <p>金井 一紀</p>	<p>商店街まちあるき</p> <p>計算だけでは生まれない 面白い人や面白いことに 投資するその先に見えるもの</p> <p>さかさま不動産 西尾支局 牧 一心</p> <p>さかさま不動産 長野支局長野営業所 赤羽孝太 / 鈴木雄洋</p>	<p>ワクワクする偶然性を誘発するまちづくり デザイン型とアーティスト型まちなみづくり</p> <p>赤羽孝太 (設計しないアーキテクト) 鈴木雄洋 (開発しないデベロッパー)</p>
<p>交流会</p>	<p>ランチ at &garage / meglio</p>		<p>クロージングディスカッション</p>





12/5 12/12 12/19 12/26 1/2 1/9 1/16 1/23 1/30 2/6 2/13 2/20 2/27



権利関係対応 (司法書士)

相続・所有権移転・抵当権設定登記打合せ 1件

表題登記・測量対応 (土地家屋調査士/司法書士)

面積・付属屋表題部修正登記打合せ 2件

事業者対応

ガス設備現地確認立会い 5件

契約書・重要事項説明書作成・仲介立会い

定期借家契約 2件
 一般借家契約 2件
 売買契約 4件
 譲渡契約 2件

空き家オーナー対応

建物オーナー立会い・現地確認 9件

物件間取り調査等

間取り図研修・調査・付帯設備付帯設備確認 3件

空き家の片付け対応

空き家片付け研修 1件

移住希望者対応

移住希望者空き家バンク案内 15件

地域調整

自治会へ移住希望者をつなぐ 1件

行政書類確認

建築確認台帳記載証明書の手続き 5件

農地付き物件の対応

空き家付随の農地に関する手続き 2件

その他

トピチ商店街視察対応 2件
 空き家・移住セミナー 2件
 オンライン不動産相談 2件
 トピチ商店の取材 1件

北信エリア north nagano

山ノ内町

やまのうち



北信エリア north nagano

小川村

おがわ



南信エリア south nagano

茅野市

ちの



南信エリア south nagano

下諏訪町

しもすわ



中信エリア mid nagano

安曇野市明科地区

あかしな



前年度の受講者フィールドの視察

2024 年受講生の白根 拓実さん

根羽村 / シラネバ

ねば



2024 年受講生の岩井 敦史さん

飯綱町 / ムレノバ

いづな



2024 年受講生の今野 由香里さん

下諏訪町 / chioko

しもすわ



松竹梅のまちづくりを2日間で一気に見学。

様々な形のまちづくりを見比べて、自分のエリアがどのレイヤーを目指しているのが、考えるきっかけに。

兵庫県 神戸市 兵庫区 梅元町 umemoto-cho

BISON gallery 視察



住宅街に突如現れる再建築不可物件が集めた BISON。
大工やアーティスト達が入り乱れ、ライブ感のある施工の数々。

兵庫県 神戸市 東灘区 御影 mikage

住人の品格の良さが滲み出る街並み。美意識が見て取れる。

御影エリア 高級住宅街のまち歩き



御影で得る収収で、バイソンに税金を注入する..?(笑)



兵庫県 神戸市 kobe

古材ストックヤード BIVOUARC



古材のストック場所ピバーク。古材の活用事例を展示し、環境負荷軽減などのデータを収集している。
公民連携(指定管理)場所を公共(神戸市)が提供している。

大阪府 大東市 daito

大東市の公民連携事業の事例を研修生とともに視察

morineki



トビチ商店街

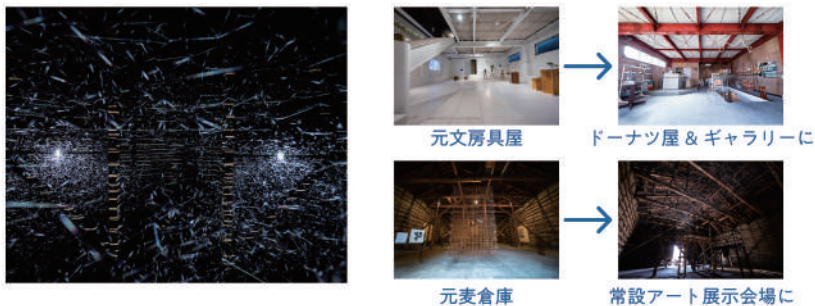
飛び飛びの商店をコミュニティで繋いで、歩いて巡って楽しいを再編集する



〇と編集社では「コミュニティの再編集」を中央において、「トビチ商店街」という旗を立てたりブランディングを行い、不動産業を武器にして地域の空き家・空き店舗を活用し、豊かな暮らしを作るエアリアルノベーションを行っています。

トビチ美術館

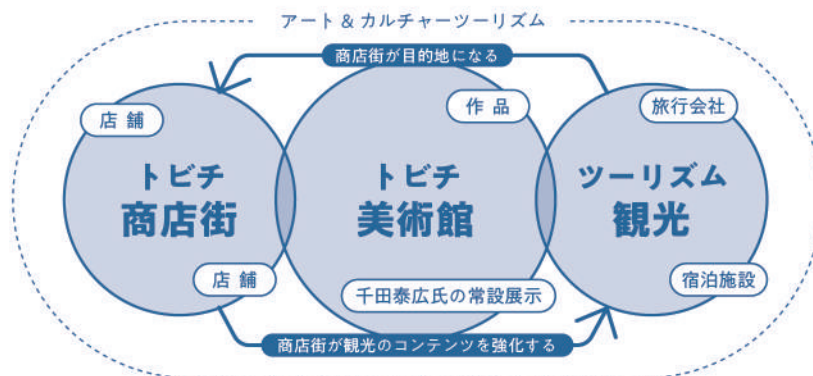
「暮らしの中にアートが普通にある豊かな未来」を目指し、
商店街エリアを美術館に見立て、空き家を展示会場としたプロジェクト



ビジネスのスキームではなく、バグがイノベーションを起こし、面白い場所に、面白い人や現象が集まっていく。元々展示会場だった場所が新しい店舗等に変わるため、トビチ美術館は「アートで町おこし」ではなく、「不動産事業の営業」として機能しています。

トビチツーリズム

アートを介して商店街が観光地になるツーリズム



商店街に「アート」や「観光」を目的にした人が出入りするようになる。

講師感想

Stock School 2025も個性的なメンバー5人（週に1回程度通いが3人、がっつり滞在が2人）が参加してくれました。週一回の事業づくりに関しては、それぞれのフィールドにみんなで視察し、受講生同士がブラッシュアップしあったり、OBOGを視察して地域で一步を踏み出している先輩からのアドバイスをもらったりと、冊子にまとめたように滞在、通いに関係なく本人のやる気と思い次第だなあと。それにしても我ながらここまで、伴走してもらえるスクールないなあとw 不動産業における実務の経験は、当初の予想通り通いと滞在では、経験のタイミングを予定調和には作れないため、雲泥の差が出てしまったので、将来的に不動産屋さんの許可取得を目指すのであれば、来年以降も絶対滞在することをお勧めします。

今年受講してくれたメンバーへ

自分が何をしたいのかで自分自身のポジションやチーム作りが大切です。誰と、一緒にやるのが最高のチームになるのかを忘れないでください。そしていいもの、合うものは真似をして、あなただから、その場所だからできることを楽しめずチャレンジし続けてほしい。そしてそのチャレンジに誰よりもワクワクしてほしい。それができたらきっと、そのチャレンジは、次に繋がるはずです。3ヶ月というストックスクールで共に過ごした時間で一番伝えたいことはその心構えです。さあ、それぞれの船に乗って出発進行！！

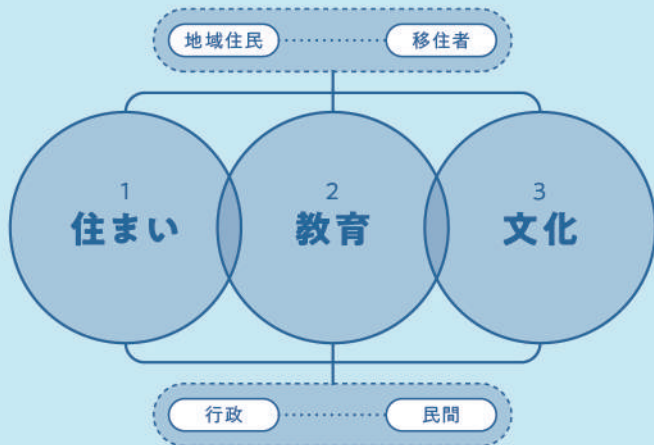


一般社団法人〇と編集社 赤羽 孝太



まちのあそびを、まちの資産に。

行政・民間の双方の目線、地域住民・移住者の双方の目線を強みに、
公民連携を軸に住まい・教育・文化事業の3本柱でまちづくりを推進
している企業です。



まちには、使われていない「場」や「資源」がたくさんある。空き地に空き家、役目を終えた民間や公共の施設。そういう場や建物は、まるで存在してないかのような存在となり、少しずつ朽ちていく。そういう「場」を私たちはまちの「あそび」に変えていく。朽ちていく場を必要な遊びへと変えていく。
「あそび」がなければ、機械が故障してしまうように、社会も人も行き詰まる。まちの中が「価値」や「目的」のあるものばかりで埋め尽くされているとすれば、そこには新しい挑戦や発明が起こる余地がないのと同じだ。場としての「あそび」とコンテンツとしての「あそび」をつなげていく。価値がないと思っていたものが、見る角度を変え、見る人を変え、仕組みを変えることで、まちの資産へと変わっていく。「あそびで、あそべ。」

goodhood 代表 鈴木雄洋



goodhouse



まちの旧職員住宅を、 まちのあそべる賃貸に

管理の課題に溢れていた公共の住居を
民間の賃貸住宅にリノベーション。
移住希望者の受け入れ機会損失と
公有財産の維持管理費の削減を横断的に解決。

&garage



まちの廃ガレージを、 まちのエンタメ拠点に。

元バスターミナルエリアをリノベーション。
ストリートダンス、LIVE、古着、マーケットイベント
など多様なカルチャーが集まってくるローカルの
ミックスカルチャースペースに生まれ変わりました。

螢照会



まちの空き家を、 まちの学びの場に。

教育総合進学ゼミナール螢照会をベースに、
ローカルにも都市と同じ水準の教育を広げる。

むらとしょ



まちの旧図書館を、 まちの知の拠点に。

地域に愛されていた公共の旧図書館を、
親子世代が集まれる知の拠点にアップデート。

STOCK SCHOOL

2025 年度受講生コメント

死ぬほど濃い3か月の辰野生活でした。資源の多い長野県の中でも、有利とはいえない辰野町で、こんなに多くの人が生きてやりたいことをやりながら稼いでいる世界はとても刺激的で、自分の町でも楽しいことできるんじゃないかと思われました。口だけではなく、今もリスクを取って町を面白くする講師からの活きたアドバイスは何よりも説得力があり、勉強になりました。学びと期待とたくさん考えるきっかけをくれる最高の研修でした！

山ノ内町 地域おこし協力隊1年目
畑山 泰斗



Publisher :  と編集社
MARU to Edit, Inc

Direction : 赤羽 孝太 kota akahane

Coach : 鈴木 雄洋 katsuhiro suzuki

Coach : 綿引 遥可 haruka watahiki

Coach : 合田 百恵 momoe goda

Design : 大木 洋 yo oki

長野県 R7 年度 空き家利活用人材育成事業

長期研修に参加する直前に一般社団法人を設立し、最初の地域課題（空き家と人口減少）と向き合い始めた頃に研修に参加させていただき、現実を実践の場としながら毎週のプレゼン会に臨みました。

毎回悩みながらの参加でしたが、終了する頃には、「自分らしさ」や「課題」が明確になるなど、貴重な経験と学びの機会にすることができました。

講師陣の厳しくも温かい心配りと、迷走する私を温かく見守って下さった市役所の関係者にも大変感謝しています。

ここで学んだことを今後に生かしていきます。大変にありがとうございました！

茅野市 地域おこし協力隊3年目
松尾 妙子



趣味の旅を通して、いつしか「自身でゲストハウスをやってみよう」と思いながらも、なかなか行動に移せず早数年。毎週の事業計画プレゼンを通して「どんな事業をしたいのか」「自身の強み」が明確になりとても有意義な時間を過ごすことができました。卒業生の1年後の事業視察も、とても刺激的でした。3か月間共に受講し、各自の事業計画を磨きあいがら過ごした受講生がこれからの様な活動をし、どんな姿で再会できるのか楽しみです！ワクワクしながら町を歩き「空き家」を「資源」と捉えクリエイティブに活動している孝太さん、カツさんはじめ、皆さんに出会えた事は何よりの財産となりました。これからもよろしくをお願いします！

下諏訪町 地域おこし協力隊1年目
松坂 周子



小川村から毎週通う道程は険しかったですが、空き家を「資源」と捉え直す視点は、私に大きな覚悟をくれました。私は小川村で、単なる物件仲介ではなく、地域に深くコミットしてくれる方のための不動産屋を始めます。空き家があるからこそ、村に新しい可能性を呼び込める。

スクールで得た知見と熱い繋がりを糧に、空き家を起点として、愛する小川村の未来を共に創るプレーヤーを繋ぐ、唯一無二の架け橋を目指します。

小川村 集落支援員
田邊 美樹子



3か月間、安曇野から毎週通いながら受講しました。地域おこし協力隊2年目だったので卒業後のプランを真剣に考えなければいけない中で不動産を使った知識を実践的に学ぶことが出来た研修でした。辰野町で毎週事業プレゼンをする度に現実的なアドバイスを頂けたことは今後の指針になりました。赤羽さん鈴木さんだけでなく研修に参加したメンバーからも真摯なアドバイス頂けたことにもとても感謝しています。ありがとうございました。

安曇野市 地域おこし協力隊2年目
松尾 大

