

2025年2月7日

若者移住世帯向け賃貸住宅供給の為に公民連携事業

憧れの信州移住をもっと気楽に。



自己紹介・現在の活動について

～民間企業での経験～

財閥系不動産デベロッパー

- ・不動産販売営業
- ・営業所マネジメント
- ・都市開発事業企画業務
- ・用地取得業務



宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士

～行政サイドでの経験～ (地域おこし協力隊)

空き家・空き地バンク運営管理

- ・空き家所有者コンサルティング
- ・移住定住希望者へ物件案内
- ・町内不動産事業者との連携推進
- ・地域自治会との空き家対策連携
- ・空き家実態調査（町内全棟実施）
- ・移住定住促進協議会事務局

・ 1991年千葉県船橋市生まれ
青山学院大学経済学部→三井不動産レジデンシャル株式会社→地域おこし協力隊→(株)goodhood代表

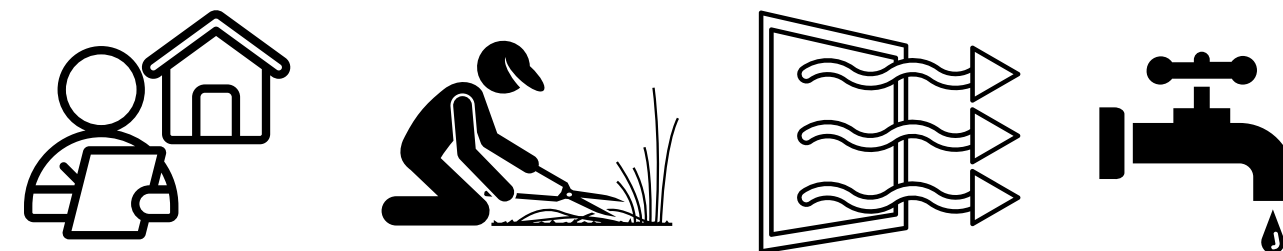
民間で6年、行政で4年、官民双方から10年間まちづくりに関わっています。

弊社について

私たちは、辰野町役場指定：空き家管理等活用支援法人として、町内の空き家を大切な資源として次世代に繋いでいくためのサポート活動や不在空き家管理、自社事業（住まい・教育・文化）の物件として利活用させていただく事を通じて、辰野町の地域活性化を目指しています。

空き家
管理

・不在空き家管理サービス



・難関校専門総合進学塾



・ダンススクール、イベント企画



行政
連携

・辰野町役場空き家バンク運営管理



・公有財産利活用（賃貸戸建事業）



教育

文化

住まい

メンバー紹介



代表取締役
鈴木雄洋

青山学院大学経済学部卒業後、財閥系不動産デベロッパーにて6年間勤務。不動産事業企画、イベント企画運営を通じたまちづくりへのアプローチが強み。



取締役
松田陽多

東京大学工学部卒業、在学中から地方創生の研究と実践を小布施町にて行ってきた。都市工学の観点からまちづくりへのアプローチが強み。



取締役
渡邊比呂

信州大学人文学部卒業後、一般社団法人にてまちづくり事業の現場で経験を積んできた。教育✕まちづくりのアプローチが強み。

辰野町の移住促進における課題

～まちづくり政策課 地方創生係編～



移住希望者のニーズ～需要～

移住希望者の大半が地縁のない方であり、漠然と”長野県”への憧れを持っている方がほとんどです。**知らない土地でいきなり「購入」ではなく、まずは「賃貸」で住みたい。**

特に現役世代の賃貸希望が顕著です。



空き家バンクの物件登録状況～供給～

空き家バンクの物件登録者は殆どが高齢者の方の為、終活としてご自身の代で物件を売却して、資産整理をご希望される方が殆どです。従って**「売却」希望が大半**を占める状況です。

移住希望者は「賃貸住宅」を希望しているが、空き家バンクでは高齢者の「売却希望」が殆どの為、移住受け入れ機会損失をし続けている。民間の大家業も不足。

辰野町の未活用不良資産の課題

～まちづくり政策課 財政係編～



町立病院が利用していた**旧医師住宅**、同様に教育委員会の**旧教員住宅**など、かつて住宅として利用されていた物件が未活用不良資産として財政係に眠っている。



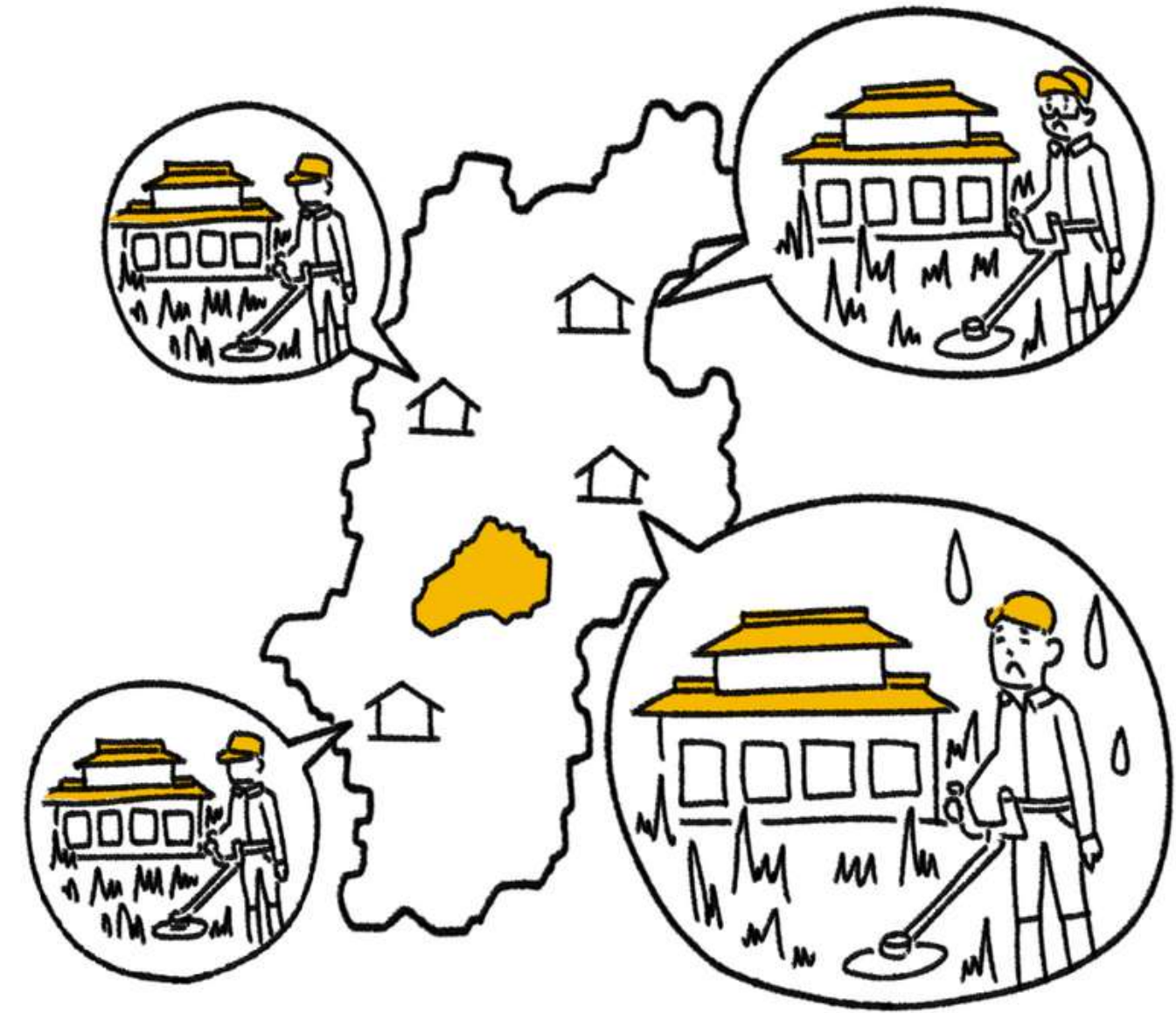
未活用のまま維持管理（草刈り等）のコストをかけても、物件自体は使われていない為、経年劣化が進み、資産価値の低下が続き、**将来的な解体予定物件が増えている**。

未活用不良資産の維持管理コストの増大、経年劣化に伴い解体費用が増大

立地条件が良いのに眠っている公共の物件達



移住したい田舎ランキング18年連続全国1位 長野県の共通の課題



自治体職員・移住コーディネーターの現場の声として「紹介できる家がない」
未活用の公有財産の「維持管理が労力的にも財政的にも大変」

事業内容・目的

行政不良資産をPFI・RO方式（公民連携）によって、賃貸戸建事業として活用する。



「移住定住受け入れ機会損失」と「財政支出」（維持管理費/解体費の増大）を横断的に解決する。

goodhouse

あそびのある「賃貸戸建」

goodhouse

DIY を楽しめる賃貸戸建住宅

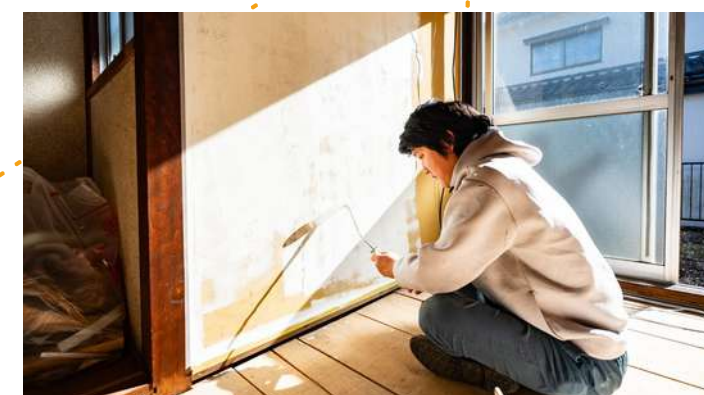
まちのあそびを、 まちの資産に。

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一緒に。

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。





洋室 2



浴室



洗面脱衣所



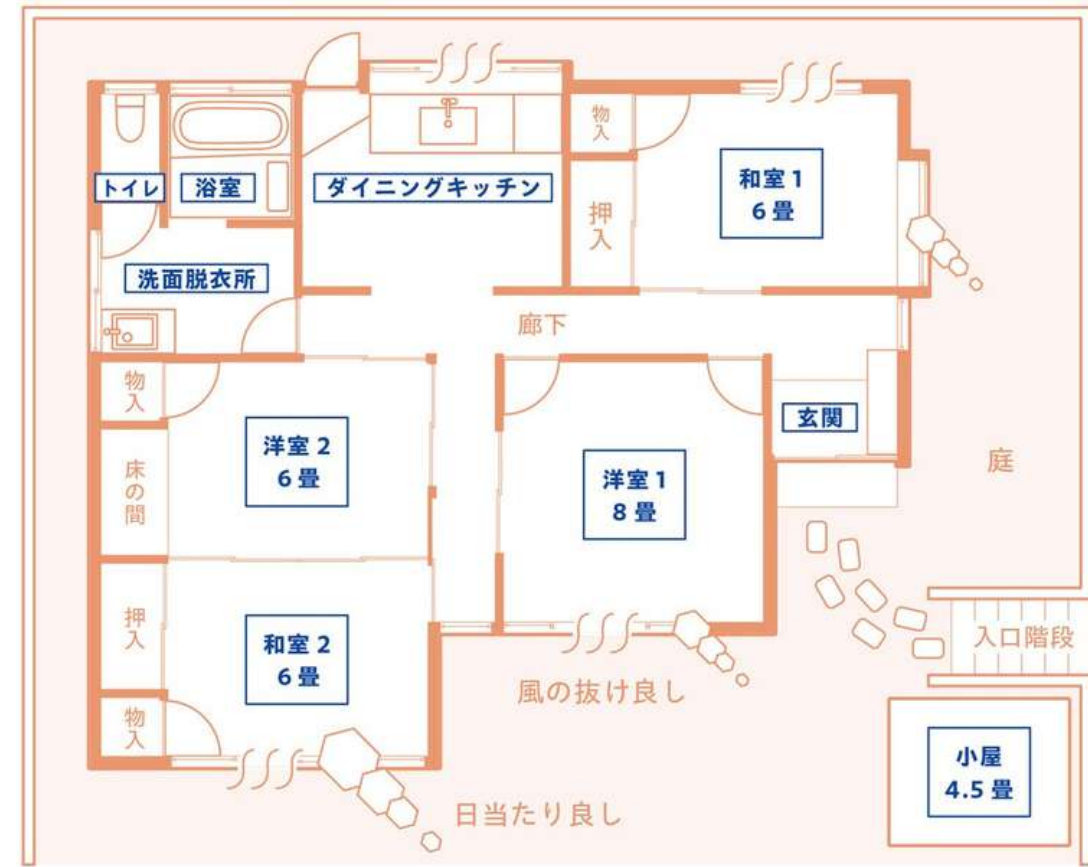
ダイニングキッチン



トイレ

間取り

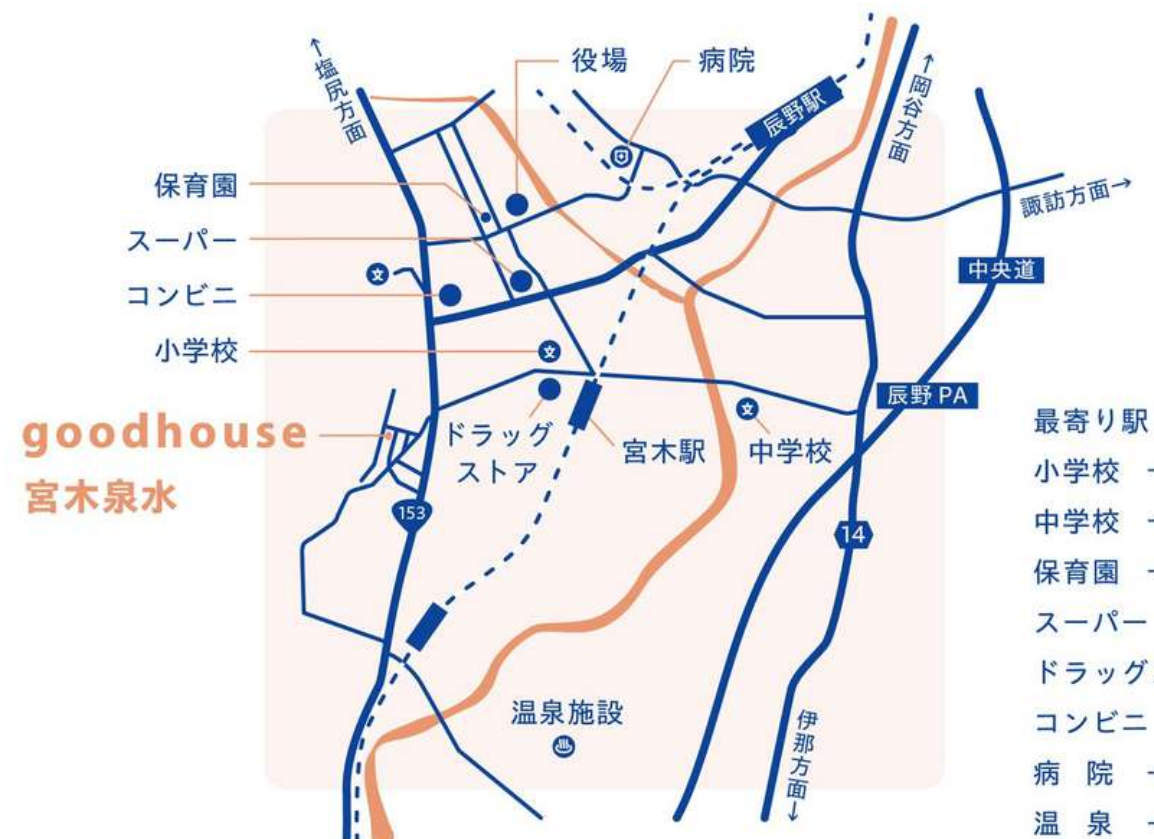
日当たりと風通しが良く、生活のしやすい平屋です。



所在地	長野県上伊那郡 辰野町伊那富 3305-30
構造/間取り	木造平屋建 4DK
建築年	1976 年
用途地域	第一種低層住居専用地域
建物面積	83.92 m ²
敷地面積	290.74 m ²
設備状況	プロパンガス, 上下水道, 駐車場 1 台, 小屋有

物件の周辺情報

日常生活に必要な買い物施設が近く、
通勤通学にも便利な立地の閑静な住宅街です。



最寄り駅	徒歩 11 分
小学校	徒歩 9 分
中学校	徒歩 18 分
保育園	自転車 6 分
スーパー	自転車 5 分
ドラッグストア	自転車 4 分
コンビニ	自転車 3 分
病院	車 5 分
温泉	車 6 分



フローリング張替え工事
畳表替え
床下簡易断熱
壁面珪藻土塗装



水道関係工事
キッチン造作
壁クロス張替え
床クッションフロアシート張替え

Before

After



水道関係工事
洗面台造作 / 壁面一部造作
床クッションフロアシート張替え



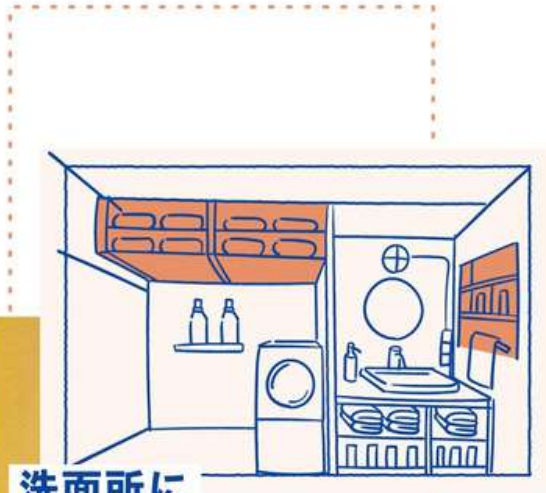
Bathroom 風呂

ユニットバス新設

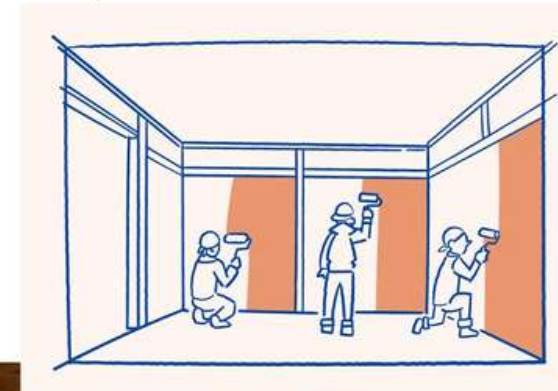
これらの工事以外にも、以下の部分で改修を実施。
電気工事 / 玄関ガラス修理 / 屋根防水工事

goodhouse のあそび方

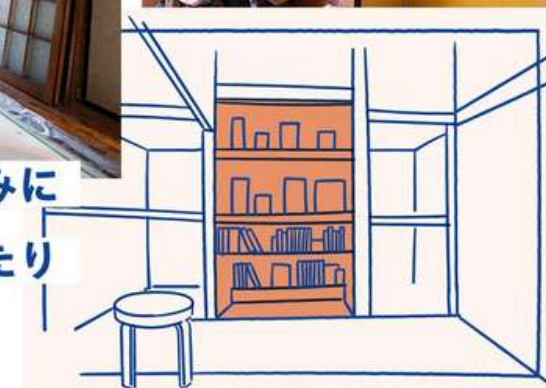
goodhouse は入居者が DIY を楽しめる戸建の賃貸住宅です。壁を塗装したり、押入に収納棚を作ったり。自分の好みに空間をアレンジしていく事ができます。



洗面所に
収納棚を作ったり



壁を自分の好みに
塗ったり



本棚を
床の間に作ったり



PROJECT MEMBER

goodhouse のプロジェクトメンバー

リノベーションアドバイザー 企画助言

長野県空き家利活用 推進アドバイザー
赤羽孝太

リノベーションアドバイザー 設計監修

一級建築士
齋藤大亮

デザイナー 大木洋

辰野町役場

事業企画・推進

goodhouse

金融機関

八十二銀行 辰野支店

施工業者

辰野ヤジマ設備工業
吉江畳店
樋口塗装
笑手工屋
米沢サッシガラス店
斉藤電気工事店
空間工房 森田屋
アライ鉄工作所





辰野町役場



辰野町役場
まちづくり政策課 財政係
加藤佑弥さん

前年踏襲大好きだった私。でも、やるからには成功させたかった。

私は、PFI という文字は見かけたことがあるくらいで、概要はなにも知らない状況で事業の検討を開始することになりました。まず、PFI とは調べると「PFI は公共事業を実施するための新しい手法です」と記載されていました。前年踏襲大好きな私にとって新しいことを始めるのは、知識不足からの不安や PFI 法に基づく実施方針の策定などの手続き、議会への説明などやることも想像以上に多く苦慮した覚えがあります。しかし、やるからにはもちろん事業を成功させたいという気持ちも強く、内閣府の PPP/PFI 推進室からも手厚いご協力をいただき、通常時間がかかるといわれている PFI を物件規模に合わせたコンパクトなやり口で実施することができました。この事業が今後の公共施設等の新たな利活用の試金石となり、公民連携の礎の一部になればと願っています。



辰野町役場
まちづくり政策課 課長
三浦秀治さん

取り壊しや管理よりも戸建て賃貸に利用する提案。 民間ならではの発想に驚きました。

移住希望者の方から実際に移住する前に、戸建て住宅に住んでみて田舎暮らしを体験したいといった声をお聞きすることがありました。戸建て賃貸住宅が不足している現状から、普通財産のうち、住宅に属するもので使われていないものを課題解決策として活用していく事業者からの提案は、興味深いものでありました。特に老朽化した普通財産は取り壊し費用や日頃の管理といった課題を町としても持っているため、提案は win-win なもので、町としてこうした視点は持ち合わせておらず、民間ならではの発想に驚きました。事業の検証はこれからですが、町の課題解決の手法として公民連携事業に期待をしています。

事業スキーム

行政のメリット

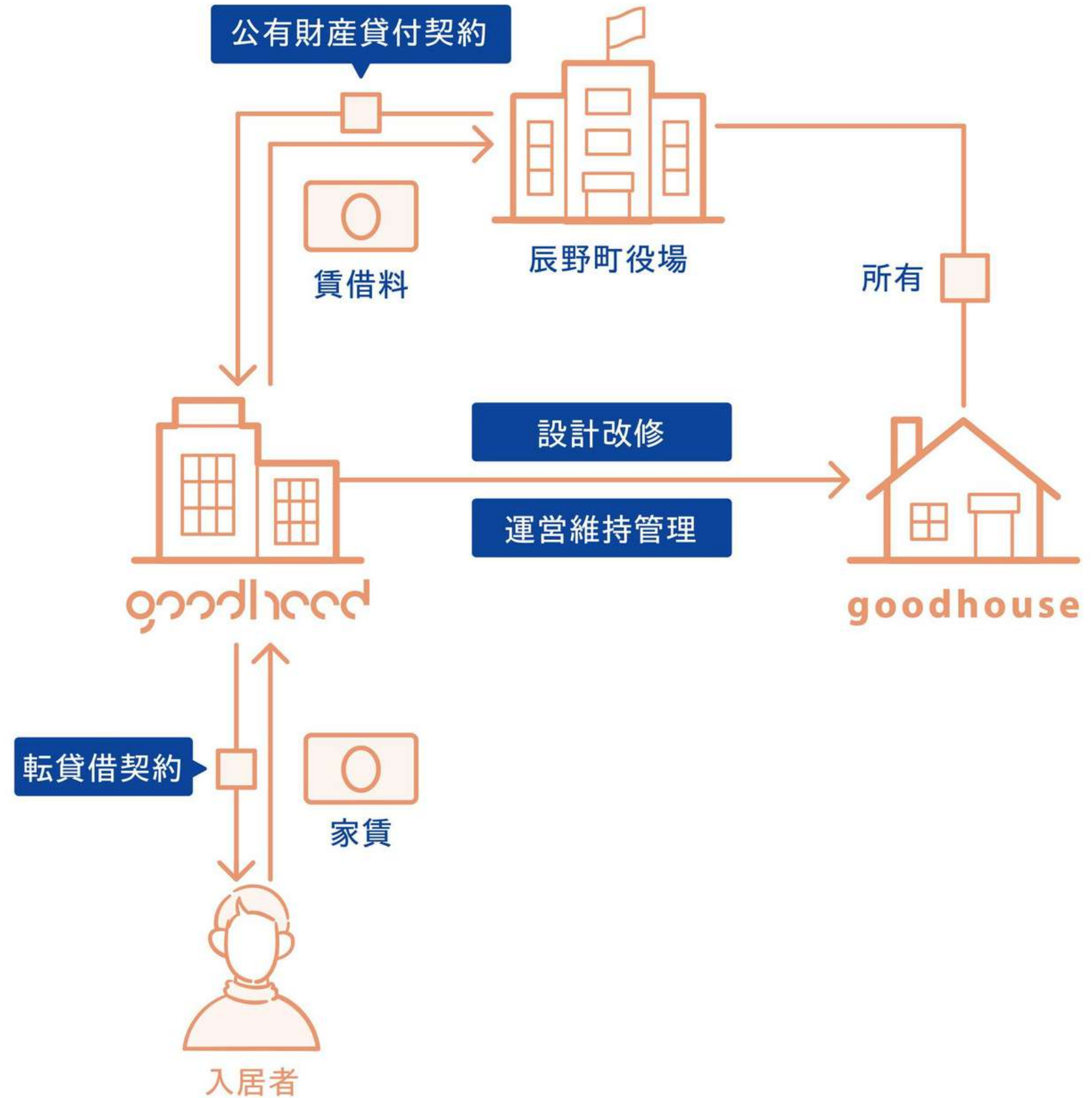
移住定住促進による地域活性化。
維持管理コストの削減および収入の発生。
地域に不足しがちな「賃貸戸建」を供給できる。

民間企業のメリット

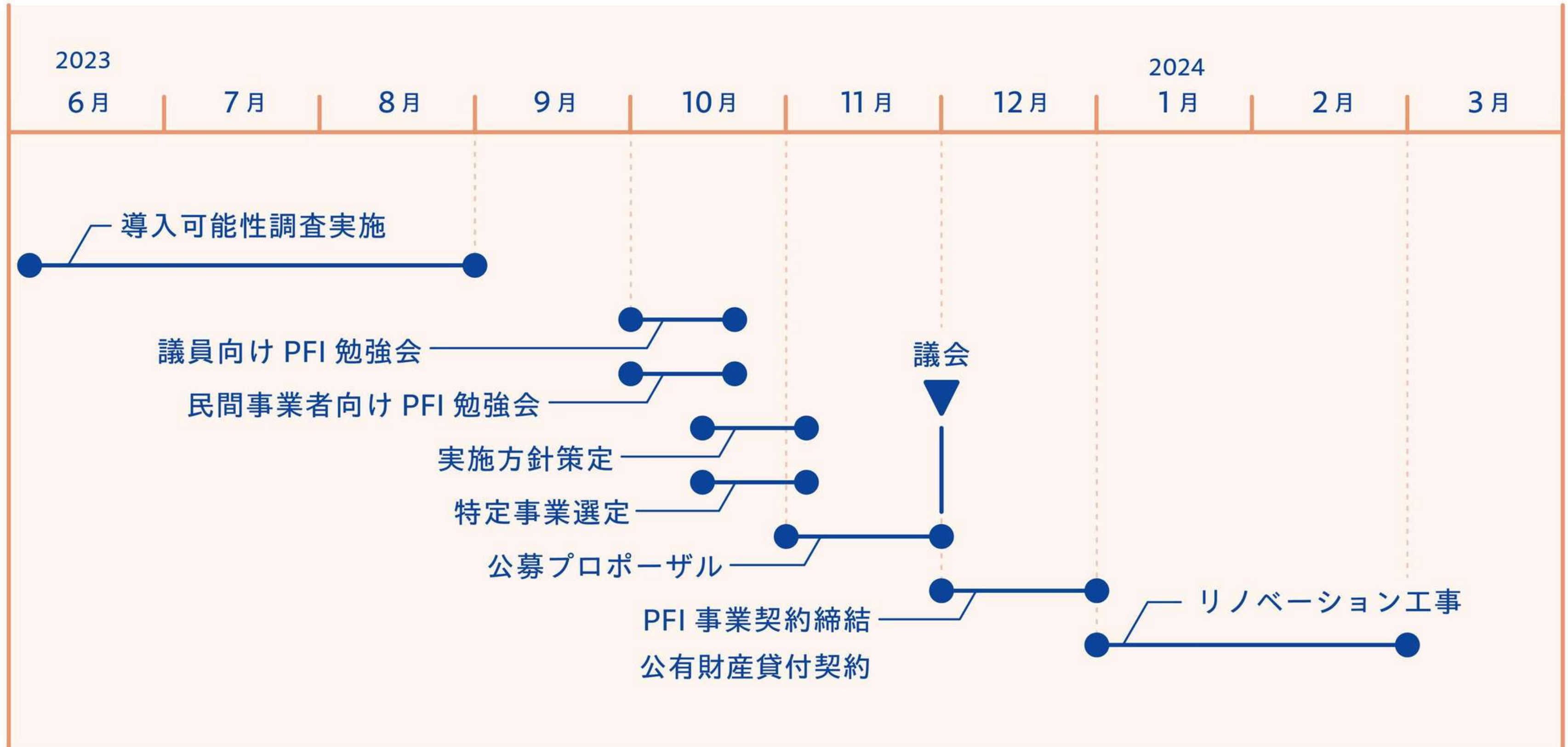
建物の保有リスクがない。
事業用建物の仕入れコストが低廉。
行政との連携による、空室リスクの低減。

入居者メリット

「賃貸戸建」から移住生活を気軽に
スタートできる



事業スケジュール



本事業CF表

goodhouse 宮木泉水			(単位:円)		(作成日 2024・2・5)																							
			準1	準2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	合計		
前月繰越金 A			2,000,000	1,980,000	1,946,145	1,950,818	3,348,769	3,366,748	3,371,505	3,389,539	3,407,602	3,412,443	3,430,562	3,448,708	3,453,633	3,471,835	3,490,066	3,658,013	3,829,985	4,005,984	4,186,009	4,370,060	4,558,136	4,750,239	4,946,368			
現預金	収入																											
		家賃収入	0	0	¥65,000	¥65,000	¥65,000	¥65,000	¥65,000	¥65,000	¥65,000	¥65,000	¥65,000	¥65,000	¥65,000	¥65,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000	7,800,000		
		改修補助金				2,200,000																				2,200,000		
		その他収入																								0		
	計 B	0	0	65,000	2,265,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000	780,000	10,000,000		
																										0		
	支出																										0	
		法人設立費用																										0
		物件維持管理費用 (固定資産税、火災保険、区費等)			13,250		13,250		13,250		13,250		13,250		13,250		53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	53,000	530,000	
		修繕積立			10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	1,200,000	
		借入利息		3,355	3,327	3,299	3,271	3,243	3,215	3,187	3,159	3,131	3,103	3,075	3,047	3,020	34,053	30,027	26,001	21,975	17,949	13,923	9,897	5,871	1,845	202,978		
		その他諸経費 (収入の5%を計上 人件費なし)			3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	39,000	390,000	
	計 C	0	3,355	29,827	16,549	16,521	29,743	16,465	16,437	29,659	16,381	16,353	29,575	16,297	16,270	246,053	242,027	238,001	233,975	229,949	225,923	221,897	217,871	213,845	2,322,978			
		物件改造費用	4,500,000																									
		物件購入費用	0																									
物件購入諸費用(購入価格の9%)		0																								0		
設備投資計 D		4,500,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,500,000		
営業活動収支 E=B-C-D			-4,500,000	-3,355	35,173	2,248,451	48,479	35,257	48,535	48,563	35,341	48,619	48,647	35,425	48,703	48,731	533,947	537,973	541,999	546,025	550,051	554,077	558,103	562,129	566,155			
金融	収入																									0		
																										0		
		短期借入金 (82銀行)	820,000																								820,000	
		長期借入金 (82銀行)	3,660,000																								3,660,000	
																										0		
																										0		
	計 F	4,480,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	支出	短期借入金返済			820,000																						820,000	
		長期借入金返済		30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	366,000	366,000	366,000	366,000	366,000	366,000	366,000	366,000	335,500	3,660,000	
																											0	
																											0	
																											0	
計 G		0	30,500	30,500	850,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	366,000	366,000	366,000	366,000	366,000	366,000	366,000	366,000	335,500	4,480,000		
翌月繰越 A+E+F-G			1,980,000	1,946,145	1,950,818	3,348,769	3,366,748	3,371,505	3,389,539	3,407,602	3,412,443	3,430,562	3,448,708	3,453,633	3,471,835	3,490,066	3,658,013	3,829,985	4,005,984	4,186,009	4,370,060	4,558,136	4,750,239	4,946,368	5,177,023			

年間収入78万円(家賃6.5万円)/年間経費23万円/初期改修費450万円
国交省モデル事業補助220万円/実質利回り23.8%

goodhouse内覧会の様子

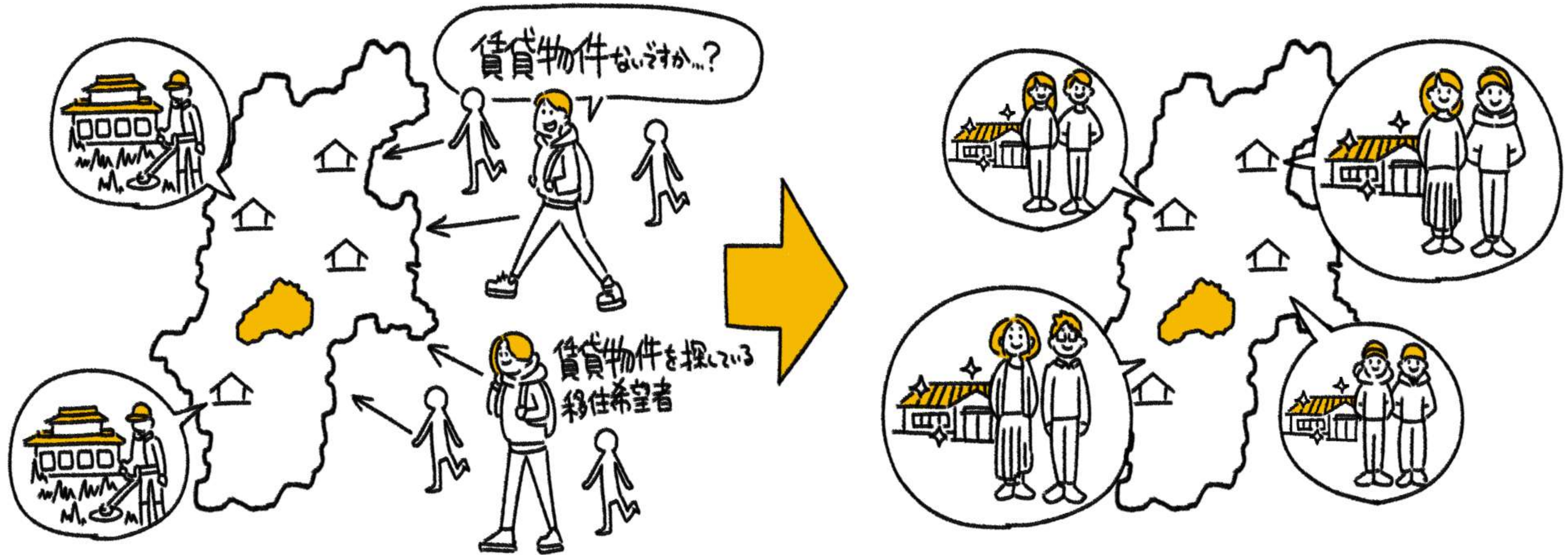


参加者

副町長
町議会議員
まちづくり政策課長
財政係長
金融機関(八十二銀行)
地域住民
メディア（日経、信毎）

goodhouse事業の展望

県内全域の同様の課題を抱えた自治体に展開していきたい。



これまでの移住機会損失を大幅に改善し、「移住しやすい県ランキング全国1位」

展開のイメージ

STEP 1 本事業の認知活動による
導入希望自治体の発掘

STEP 2 事業環境の調査

STEP 3 自治体毎のウィークポイント
を補う形で支援

知って貰う

勉強会

セミナー

講演会など

調査

希望自治体の官民の人的リソースの整理、
マーケット調査、対象物件の選別等

事業主

事業企画、資金調達、運営管理

行政キーマン

PFI法・地方自治法に則り事業推進

不動産キーマン

完成物件の営業、マーケット調査
適切な契約形態の提案及び仲介

建築キーマン

事業計画に則したリノベ計画の立案

支援

☐ プロデュース型

行政と事業主の間に入り、円滑な
事業推進の伴走支援

☐ エージェント型

行政の代理人として、事業主の発
掘及び体制構築による事業推進

☐ プレーヤー型

当社が事業主として各キーマンと
連携を図り、事業推進



goodhood

開発しない Development チーム
「あそびをつくるデベロッパー」

開発しない Development チーム、「あそびをつくるデベロッパー」
まちが衰退ではなく、発展していくには、まちの資源を活用しながら、
住んでる人が嬉しい未来や住みたい人が増える未来のことを考える必要がある。

goodhood はこれまで自分たちのことを「開発しないデベロッパー」と言ってきた。
それは都市の乱開発に対して違和感があったから。
スクラップアンドビルドを続けることで、土地の価値や文化を作り変えていく。
それは本当に持続可能なのかと考える。

資源は無限じゃないし、国内の人口は減り続けている。
だから、今ある資源を活かしてまちを発展させていく方法が必要だ。
その違和感に対する答えが、「あそびをつくる」ということ。
それは、自分たちが住んでいるまちを自分ごととして発展させていくという事。

自分たちが暮らしているまちや愛着のある家の裏が
「こんな風になったらどうだろう？」と考えてまちに変化を起こしていく。
住んでる場所がより良くなると信じて、あそびをつくる。
それが、「あそびをつくるデベロッパー」のスタンスだ。

About company

会社名：株式会社 goodhood
所在地：長野県上伊那郡辰野町辰野1705-1 STUDIOリバー3階
メールアドレス：info@goodhood.co.jp
電話番号：090-1761-0314
website：https://goodhood.co.jp/