

# goodhouse(長野県上伊那郡辰野町)

作成時点：2026年1月

辰野町宮木泉水住宅活用事業

公有住宅

賃貸戸建て

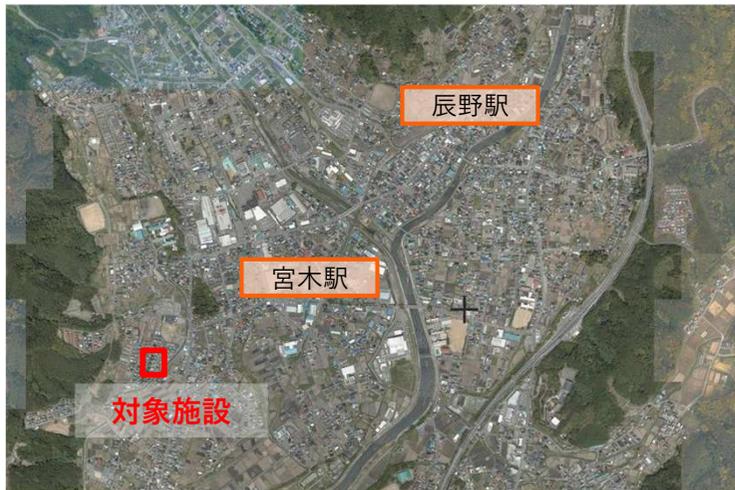
## 基本情報



写真出所：株式会社goodhood

## 位置図

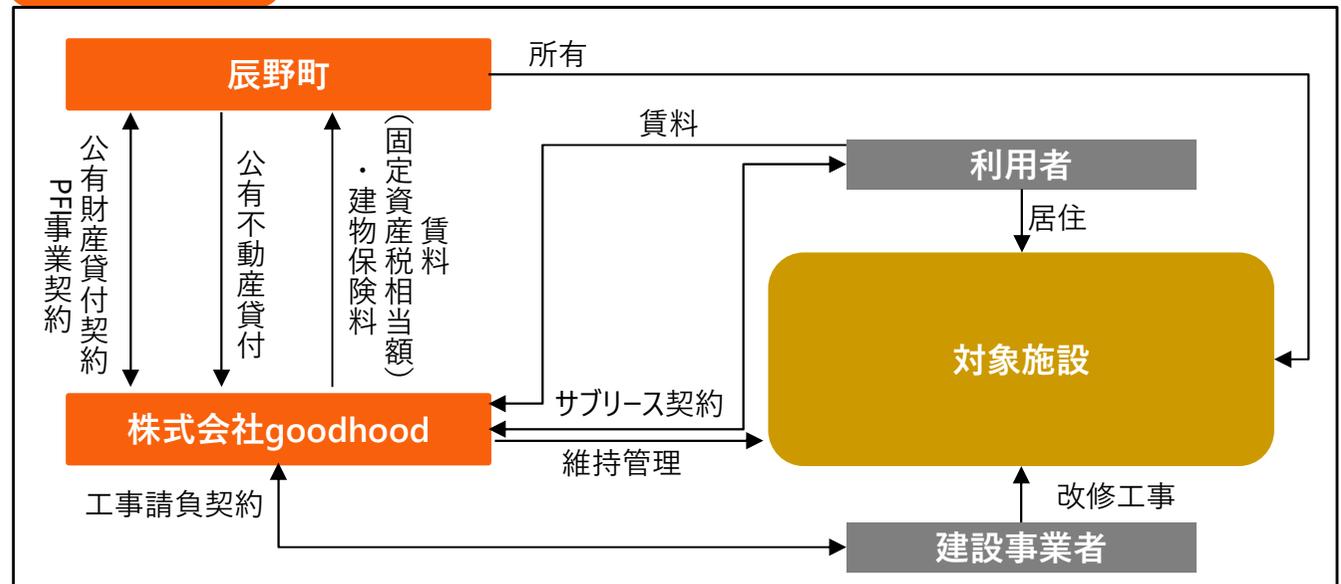
辰野町大字伊那富字泉水



出所：「航空写真」(地理院地図/国土地理院)  
を事務局にて一部加工して作成

事業主体	長野県上伊那郡辰野町（人口：17,681人 ※2026年1月現在）
事業手法	RO方式
民間事業者の業務内容	・維持管理業務
事業期間	約10年間（2023年12月～2024年3月）
事業費等	・施設改修費 約4.3百万円 ・賃借料 33,000円/年（固定資産税相当額）、建物共済保険料 【全額事業者負担】
活用した補助金	・空き家対策モデル事業補助金
事業者	株式会社goodhood
事業経緯	・2023年10月 実施方針の策定・公募開始 ・2023年11月 事業者選定 ・2023年12月 公有財産貸付契約・PFI事業契約締結 ・2024年04月 施設供用開始

## 事業スキーム図



掲載内容  
に関する  
問合せ先

辰野町役場 まちづくり政策課 財政係  
TEL：0266-41-1111（代表）  
Email：zaisei@town.tatsuno.lg.jp

# goodhouse(長野県上伊那郡辰野町)

作成時点：2026年1月

辰野町宮木泉水住宅活用事業

公有住宅

賃貸戸建て

## 検討経緯

- 辰野町は人口2万人弱の町でありながら、年間約50件もの空き家が空き家バンクに登録されている。登録された空き家のうち約7割は次の利用者につながっている一方、多くの物件が売買前提で登録されており、移住希望者の賃貸ニーズの大きさと需給のミスマッチが存在するという課題があった。
- 辰野町の空き家バンク運営事業者である株式会社goodhoodはこの課題に着目し、職員用住居として町が保有していた空き家を賃貸住宅として利活用する打診を行った。
- 町保有の住宅は老朽化しており、改修が不可欠であったため、町は打診を受けて売却・解体・町による改修・賃貸など複数の案と比較検討を実施した。その結果、改修費の全額事業者負担による財政負担の軽減、事業の継続性、移住希望者の多様なニーズへの対応といった観点から、PFIスキームの活用が効果的であると判断した。
- その後、事業者の公募を行い、株式会社goodhoodが選定され、空き家を利活用した賃貸住宅goodhouseがオープンした。

## 取組のポイント

- 実施方針や契約書は内閣府の公表事例や他の地方公共団体の取り組みを参考に作成し、コンサル委託をせず低コストで制度設計を実現することで、小さいスケールの事業でありながらPFIスキームの導入を可能にした。
- 改修費用は事業者が全額負担とするものの、事業期間を10年間と長期に設定することで事業者が投資回収できるようにし、町は固定資産税相当額を賃料とすることで新たな収入を確保できるというスキームを構築した。

## 得られた効果

- 数百万円程度の小さいスケールの事業でありながらPFIスキームを導入したことで、町の財政負担を最小化しつつ民間の投資を呼び込む新しい形を提示し、小規模な地方公共団体でも取り組むことができる新しいモデル事例となった。
- 移住希望者にとって大きな賃貸居住へのニーズを賃貸住宅であるgoodhouseが受け止めることができたため、供用開始直後から入居が決まり、早期の移住者の呼び込みと事業者の収入確保を達成することができた。

## ■ 利活用前



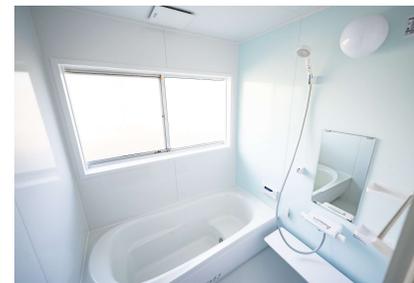
## ■ 利活用後



(外観 改修は最小限)



(創意工夫の込められたキッチンに改修)



(清潔感のある浴室へ改修)



(歴史ある欄間を活かした内装へ改修)

写真出所：株式会社goodhood