

## 事業概要

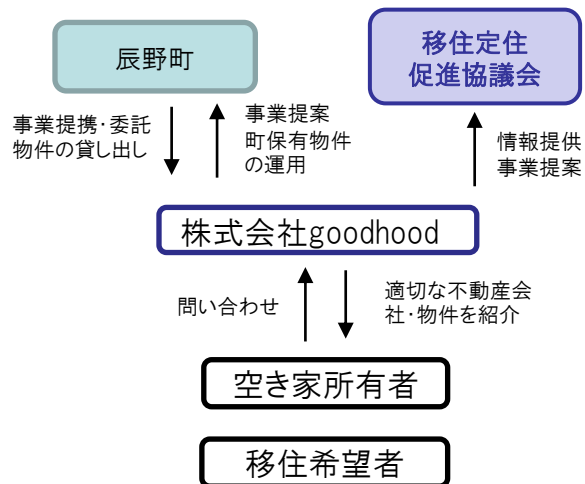
民間の空き家、行政の所有する空き家、そして移住者のニーズのすべての情報を集約し、町や不動産業者と連携しつつ空き家を活用する法人を立ち上げる。事業化第1号として、町が所有する物件を民間の資金のみで改修し、賃貸物件として運用する。

## 事業者情報

団体名	株式会社goodhood
所在地	長野県上伊那郡辰野町辰野1705-1 3階
設立時期	令和5年10月
団体HP	

活動地域 長野県辰野町

凡例   ...実施事業者   ...自治体   ...その他連携先



## 事業スキーム

## 取組内容及び成果

1. 公民連携を推進する法人(株)goodhoodを立ち上げ
  - 民間の空き家・行政所有の空き家、移住希望者情報のすべてを持ち、民間と行政の垣根を越えて効果的に空き家を活用する法人を立ち上げた。
  - 町内の不動産業者等が参加する移住定住促進協議会とも連携しつつも、不動産仲介業は営まない会社が間に入ることで、中立の立場で空き家の活用・流通ができる。

2. 町有空き家を活用した賃貸住宅の整備
  - 辰野町が所有し現在空き家となっている旧医師住宅を、(株)goodhoodが借り上げ、改修を施し、民間の賃貸住宅として10年間運用する。
  - PFIを活用し、町は物件を低廉な価格で貸し出す代わりに、補修等の費用は一切負担しない契約形態となった。



3. 公有財産調査
  - 町が所有する現在活用していない物件について、今後活用する際の基礎データとすべく、全件外観調査を行った。





## 町有空き家を活用した賃貸住宅の整備

### 背景

- 移住者がいきなり物件を購入することは難しく、賃貸物件の需要が高いが、空き家所有者は空き家を処分したいと考えている場合が多く、ほとんどが売買の物件であるというギャップがある。
- 他方、町も活用の予定はないが解体費が捻出できず放置している物件を所有している。

### 取組

- PFIを活用し、10年間の契約で(株)goodhoodが物件を借り受け、民間の賃貸住宅として運用。
- 町から運用に関する条件等を極力付さない代わりに、改修等の金銭的負担の一切を(株)goodhoodで負う。



## 公有財産調査

### 背景

- 町立病院附属の医師住宅、教職員住宅、町営住宅など、町が所有する現在は使用していない物件があるが、所管する部署がそれぞれ異なるために、全体としての活用ができていない。
- 行政内部には不動産の専門家はおらず、まだ居住できるのか、どの程度の費用で改修できるのか等の判断がつかない。



### 取組

- 今後の活用の基礎データとすべく、町の保有する活用していないすべての物件について外観調査を行った。
- 移住者のニーズと照らし、立地や状態、物件の面積等の諸要件から今後活用を見込める物件を抽出した。
- すぐにでも活用が可能な物件が2件、物件の詳細な状態次第で可能なものが2箇所(計9棟)あった。

町有空き物件等実態調査-外観調査票	
所在地	区 丁目 番地
調査員	調査日 年 月 日( ) 地図ページ
<b>Ⅲ 空き家実態</b>	
1. 空家率 2. 居住している 3. 物置・倉庫 4. 駐車場 5. 空地 6. その他( )	<b>判断理由</b> 選択肢(番号)に○印を記入) 1. ポストが崩壊、サラシ等が腐敗 2. 生活感がない人が住んでいる(臭いがない) 3. 電線・ケーブルがない 4. 「建築物」(入居者募集)等の看板がある 5. その他( )
<b>Ⅳ 空き家実態の概要</b>	
調査項目	選択肢(番号)に○印を記入)
住宅の種類	1. 戸建て専用住宅 2. 戸建て店舗専用住宅 3. 集合住宅 4. その他( )
階数	1. 1階 2. 2階 3. 3階以上
屋根材	1. 瓦 2. アスベスト瓦 3. スレート 4. 金属 5. その他( )
外壁材	1. シェイカーサイディング 2. 珪藻土 3. タタカ 4. ALK 5. その他( )
駐車場	1. あり 2. なし
前庭道路	1. 幅4m未満 2. 幅4m以上
防火区画	1. あり 2. なし
その他	その他( )
<b>Ⅴ 空き家の劣化度・危険度判定</b>	
調査項目	選択肢(番号)に○印を記入)
建築物の傾斜	1. 目に見えない傾斜あり 2. なし
劣化	1. 劣化がない 2. 劣化が一部あり 3. 劣化が大部分あり(穴が有り)
腐敗	1. 目視上腐敗なし 2. 一部腐敗 3. 穴が開いている又は天井が落ちている
腐敗の可能性	1. 不可能 2. 可能
<b>Ⅵ 周辺への浸透状況</b>	
調査項目	選択肢(番号)に○印を記入)
近接する建物	1. 本人にあり 2. 本人にない 3. 本人にないが敷地内にあり
近接する道路	1. 敷地内にあり 2. 敷地内にない
近接する河川	1. 敷地内にあり 2. 敷地内にない
近接する鉄道	1. 敷地内にあり 2. 敷地内にない
近接する公園	1. 敷地内にあり 2. 敷地内にない
近接するその他	1. 敷地内にあり 2. 敷地内にない
近接するその他	1. 敷地内にあり 2. 敷地内にない
<b>Ⅶ 総合評価</b>	
評価項目	評価項目
A. 建物に目立った腐朽腐蝕はなく、空き家の状態で、今後の利用が考えられる	評価項目
B. 中程度の劣化・腐敗に目撃が認められ、一部改修により利用が考えられる	評価項目
C. 外壁・屋根・窓等に目撃が認められ、全面的な改修が必要	評価項目
D. 建築物の傾斜・外壁・屋根等に目撃が認められ、全面的な改修が必要	評価項目
E. 上記D)でかつ近接する道路・隣接建物や前庭道路の通行に影響を及ぼす	評価項目
<b>Ⅷ 備考・調査コメント</b>	

