

# URBAN-REPORT

<http://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

## ◆◆ リノリースによる収益改善 ◆◆

年々増加の一途を辿っている賃貸住宅の空室。人口減少や新築住宅の供給過剰などの社会情勢もあり、特に築年数の経過した物件では全国的に非常に空室が増加しています。それに加え税金、家賃の値下げなどによりオーナー様の収益が減少傾向にあります。これらの事が原因となり、建築当時に計画していた利回りが確保できず全く収益が上がらないどころか、返済もままならない状況になるケースも少なくありません。

私はリニューアル事業部に所属しており、リノベーションと家賃保証を組み合わせたリノリースという商品をメインにご提案させて頂いております。リノベーションというのは古くなってきた建物に大規模な改修工事を行



い、間取りや設備を変更して性能を向上させ、付加価値を与えることです。近年ではリノベーション需要が高まってきており、メディアでも取り上げられることが多くなってきました。需要が高まってきた要因としては、現状の物件をリフォームする方が物件を建て直すより費用がかからないのでリスクが低い・実行しやすいこと、また工事をした後も新築よりも家賃が安いいため、入居が決まりやすいなどがあります。もし仮に工事をしてもすぐに入居が決まらなかった場合でも家賃保証が付いているので、安心して投資して頂く事ができ、今後退去があった場合でも安定して収入を得ることができます。新築でも一括借上げを導入しているケースが増えてきていますが、既存の空室のみのリノ

ベーション・家賃保証になるので、既に入居者がいるお部屋についてはそのまま満額家賃収入が得られることもリノリースのメリットです。

今回は私が実際に携わったリノリースによる収益改善の実例を挙げさせて頂きます。

### 【 物件概要 】

- ・ 交通／南武線徒歩2分 ・ 構造／鉄骨造（4階） ・ 築年数／20年 ・ 間取り／2DK ・ 総戸数8戸
- ・ 周辺家賃相場／76,000円 ・ 当初募集家賃 88,000円 ・ 空部屋／2戸(401・402)

私が家主様とお会いした時点で2戸が約半年空いている状況でした。

近隣家賃相場 76,000円×2戸=152,000円×6ヶ月=912,000円=機会損失がある状況です。機会損失とは家賃収入があれば入ってくるはずの空室期間分の損失を言います。空室は非常に勿体無いことであり、極論を言えば家賃を半額にしても、収益が全く入らないよりは良いくらいです。よく家主様とお話している中で、「他の部屋は埋まっているし、そんなに余裕がない訳じゃないから」というお言葉をもらうことがあります。しかし、空室というのはプラスマイナスゼロではなくマイナスです。固定資産税もかかっていますし、お部屋が使われないことで、建具やパッキンなどの動きが固くなる、排水の匂いが立ち込めるなどお部屋の状態も悪くなります。また、今後現状のお部屋が長期間決まらない状態で、他のお部屋も空室になってしまう事を考えると早く対策を取ってお部屋を埋めることが重要です。相場に合わせて家賃を下げることも対策の一つですが、他の入居者との兼ね合いもあり、なるべく入居中のお部屋とのバランスを保たなくてはいけないこともあります。そのため、家賃を下げられない⇒相場よりも高い⇒入居が決まりにくいという状態に陥っている物件も少なくありません。相場より高い家賃で決まるのは、繁忙期・人気エリアで部屋が空いてもすぐ決まる等の条件がないとなかなか入居まで至らないケースが多いです。今回の空室の原因を調べたところ、物件の立地は駅から近く建物もそこまで古くないため一見すぐに決まりそうに感じますが、エレベーターが無い4階部分、空室管理もできておらず、室内には排水の匂いが立ち込めていました。

また、当初は家賃相場よりもかなり高い金額で募集を行っていたことも影響しています。家賃を高く維持する事は大切な事ですが、相場から外れた家賃で空室が長引いてしまうことも良いことではありません。基本的に物件が古くなるに連れて家賃は下がっていく傾向にあります。リフォーム・リノベーションなどの付加価値を付けることによって、家賃を維持・アップすることにつながることができます。近年の賃貸経営の現状としては、何もせずに家賃を維持していくという事は非常に難しくなっています。今回ご提案させて頂いたリノリースプランは下記の内容です。

### <リノリースプラン>

- 工事金額 390 万（2 部屋合計）
- 借入れ 5 年返済（400 万） 月々約 67,000 円の返済
- 家賃相場 76,000 円⇒リノリース後募集家賃 82,000 円・84,000 円

自己資金ではなく、銀行から融資を受けて手残りを増やす方法を選択致しました。リノリースを導入する方の約半数の方が現金ではなく、毎月の手残りを増やすために借入れを行っています。リノリースを導入するメリットとしては、入居が決まる（もしくは保証がある）、表装工事（塗る貼る等の表装工事）をメインにすることで工事費用を修繕費として一括計上することで節税効果が高い、物件の価値を上げて家賃を上げる事ができることが挙げられます。今回の例でも相場から家賃を上げて募集を行い、確実に現状より手残りアップになる提案を致しました。

### <リノリース導入結果>

- お申し込み 工事中(401)・工事完了 15 日(402)でお申し込み
- 収入 82,000 円+84,000 円=166,000 円×85%（保証利率）=（141,100 円）
- 手残り 141,100 円-67,000 円（返済分）=74,100 円
- 年間収入 74,100 円×12 ヶ月=889,200 円の手残りアップ

工事完了後 15 日以内で満室経営になり、返済があっても導入前より手残りを増やすことができました。また、経費計上分の節税効果があるので、年間を通して実際にはもう少し手残りが増えております。今回の様に 400 万という金額をかけても、早い段階で手残りを増やすことができました。

リノリースの目的はマーケティング調査でそのエリアのニーズにあったお部屋を作り、リーシング活動などを行い、とにかくすぐに入居を決める、節税対策も含めて家主様の手残りを最大限に増やすということです。今回のケースのように空室にはかならず原因があり、それを改善することで家主様の収入増につながることができます。また、物件の価値を高めて物件全体の家賃のバランスを保つことにもなり、余りあるメリットがあります。家賃の保証を付けることで、安心して投資できるのも良い点だと思います。



なかなか空室が埋まらない、税金が多く無駄を感じる、家賃を下げたくない、デザイン性の高いリノベーションに興味がある等の様々なお悩みにお応え致しますので、ご相談・お問い合わせをお待ちしております。私自身も、家主様の賃貸経営に必要とされる存在であり続けるため、日々勉強を怠らず努力していきます。