



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今なが必要なのかを一緒に考えていける場にできればと思っています。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

 編集
発行

 株式
会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー

検索



今回のお題目

■トップニュース

『民泊は賃貸市場の救世主となりうるか?』

■コラム

フグより怖い毒を持った魚知っていますか?

■今、老後の長期化が問題に!

求められる75歳現役時代へのシフト

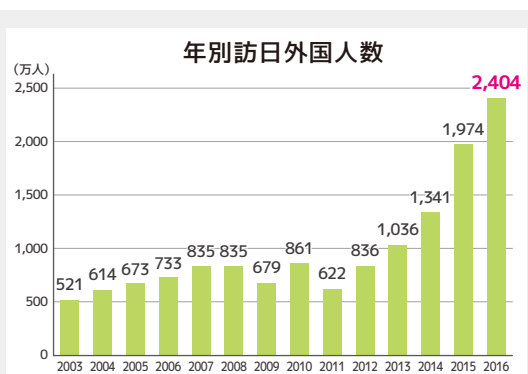
■「預かりくんリフォーム」事例ご紹介

他の部屋に埋もれない『個性ある空間づくり』で成功!!

あちらこちらで問題を引き起こしている。では、日本へ訪日する外国人はどのくらい増えているのでしょうか。近年の円安や来たる東京オリンピックの効果も手伝ってここ3〜4年の増え方には目を見張るものがあります。2003年には年間521万人であった訪日客は2016年には2,404万人にも達しています。そして2017年の1〜7月までの累計でも2016年に比べ1,401万人が1,643万人とたった7ヶ月で242万人も増えています。

今、日本へ観光目的や就労で来日する外国人がますます勢いで増加しています。その結果ホテルが不足し、民泊が活用されるようになって来ました。考えてみれば、民泊という言葉が定着してきたのはここ数年です。多くの外国人が民泊を利用するようになったという話題などは、ほんのここ2〜3年程度の出来事でしょう。ネットで民泊を斡旋する海外サイト Airbnb (エアビーアンドビー) が2008年頃から日本で活用されたことをきっかけに、最近の民泊ブームが引き起こされています。元々のこの Airbnb の成り立ちは普通の個人用民家へ旅人を泊めて交流を深めるという、あまり営業目的でない考え方の上に成り立っています。日本では投資家が部屋を借り転貸するなど営業目的が加熱しすぎて、

○外国人訪日客の増加と民泊の普及



しては、日本へ訪日する外国人はどのくらい増えているのでしょうか。近年の円安や来たる東京オリンピックの効果も手伝ってここ3〜4年の増え方には目を見張るものがあります。2003年には年間521万人であった訪日客は2016年には2,404万人にも達しています。そして2017年の1〜7月までの累計でも2016年に比べ1,401万人が1,643万人とたった7ヶ月で242万人も増えています。

『民泊』は賃貸市場の救世主になりうるか?



ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
 ■松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
 ■諏訪IC店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
 ■伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580

■飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
 ■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213
 新横浜ショールーム 《フリーダイヤル 0120-703-230》

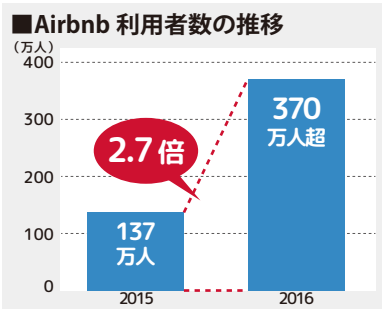
□長野本社 長野県長野市栗田 859-1 3F TEL.026-217-0257

□伊那本社 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580



このような急激な増加は、当然ながら新たな需要をもたらします。では民泊需要は外国人の訪日増加に伴い、どの位増えているのでしょうか。但し、日本での民泊ブームはここ2年くらいの間の出来事です。かなり以前から大きな需要があった訳ではありません。火付け役になったのは、急激に増加した訪日観光客向けに部屋を提供する前述の民泊仲介世界最大手の米Airbnb（エアビーアンドビー）というサイトであることは間違いありません。同社の発表によれば、2016年に同社のサービスを使った訪日客が370万人を超え、15

年比で2.7倍になったようです。16年に日本を訪れた外国人は2,400万人に達しており、そのうち15%強が利用した計算になります。また、日本国内で掲載されている民泊がもたらした経済効果が2016年に9200億円と15年比で8割増えたとの推計がでました。



この経済効果は日本人も含む宿泊料に加えて、周辺での食事や買い物などの消費、雇用増加などの効果を合算して推計したものです。ただし、民泊自体では掲載件数が増えて競争が激化し、貸し手の年間貸出回数などは減ったということです。

○民泊は儲かるか？

Airbnb（エアビーアンドビー）によると、2016年度における民泊の日本人も含む1人あたりの平均宿泊日数は、2015年に比べ3.4泊と前年の3.5泊から微減し、貸し手の平均貸出回数は89泊と12泊減り、貸し手の平均収入も100万4,830円と約22万円減った模様です。即ち掲載件数が増え競争が激しくなったため、外国人観光客が増えても実質的な稼働率や収入が下がることは避けられなくなりまして、このようにに盛況といわれるわりに稼働日数が少なく事業として将来的に大きな期待を持てるほどの収入をもたらしてはくれません。



▲Airbnb サイト「ホストになる理由」より

Airbnb では、ホステイング（民泊のホストになり部屋を旅行者に提供すること）を始めよう！というページで常に収入の目安が分かるようになっています。さらに、「Airbnb ホストになって、ゆとりのある暮らしを」のコメントを見てもお分かりの通り、『家の修理代を貯めたり、ずっと憧れていた旅に出たり。みなホステイング

収入で夢を叶えています。』即ち、金儲けのためでなく副収入程度でゆとりを持てるのが目的と

なっているのです。そして自分の持っている部屋でホストになった場合どのくらいの収入が見込めるかも平均稼働率から割り出される相場で分かるようになっていきます。私が調べた9月上旬時点では、東京都港区六本木で、個室の定員1名で週23,640円です。月には94,560円程度です。

六本木あたりでは20㎡以下の賃貸マンションでも平均的な部屋は10万円、12万円くらいの月コストが掛かりますので、借りてまでして運用すれば完全に逆ザヤになってしまいますし、その価値もありません。しかも、今後ホストが増えてくれば収入も減っていく一方と

○借りてまで運用する、投資目的の投機型民泊に未来はない

観光客の利用が期待できる東京の有名な一等地

Airbnb ホスト リスティングの予想収入比較 (2017/9 調べ)

エリア	週あたり平均収入	月あたり平均収入
港区六本木	23,640 円	94,560 円
横浜駅周辺	19,201 円	76,804 円
新 横 浜	15,982 円	63,928 円
長 野 市	15,931 円	63,724 円
松 本 市	27,364 円	109,456 円

でさえ、このような状況ですから、賃貸マンションを借りて運用するリスクはかなり高くなります。因みに私共の店のテリトリーでは上図のような収益相場が出ていました。松本市が東京より高いのは観光目的での外国人利用希望が多いわりにAirbnb ホストが少ないのと、高級物件が多いからでしょうが、これもホストの増加と共に下がっていく、Airbnb ホストが居なかった時代の、居なかつ

たゆへの成果にすぎない出来事になります。

民泊は、「住んでいる家の一室をノーコスト(ローコスト)で提供するから」夢をかなえる副業に成り得るのです。これが投機型民泊のように毎月高額のランニングコストをかけて営むとなると、まったく割りの合わないビジネスに成り下がってしまいます。そして、この非

収益性は、ホストの数が増えていけばいくほど、深刻になっていく、稼げなくなるといことです。今後、民泊利用者数はどんどん増加していくでしょうが、投機型民泊に、未来はないというのが大方の分析になっています。

稼働率の低い民泊も、アパート・マンションの空室対策には成り得る

投資型の民泊運営にはリスクが大きいのしかかる上それほどの収益が期待できず、余りお勧めできないということですが、現に所有しているアパートやマンションの空室対策としてなら充分な効力を発揮できるかもしれません。年間平均収益が100万円程度とはいっても、月額賃料に比べれば必要最低限以上の収入をもたらしてくれる可能性がありま。例えば、今や入居者に嫌われがちな、いわゆるバストイレ一体型の3点セットのワンルームマンションなどは復活のチャンスが出てきたのかもしれない。ホテルといえば、余程高級なリゾートホテルでもない限り、バストイレが一体型になっているのは常識になっています。特に外国人は、自国の日常生活でも一体型のバストイ

レを使っていますし、われわれ日本人にとってもシティーホテルなどではどこへ行ってもバストイレユニットであり、これにいちいち文句をつける人などいないでしょう。



▲ホテル風のパストイレユニット

このように賃貸物件では嫌われ者の筆頭であるワンルームも家具家電を揃え若干リメイクすれば、ホテルのような部屋に生まれ変わり市場に復活することができのです。

実際には、現在運用できるのは1週間以上の期間でなければなりません。2018年1月からは、年間180日を上限として(都道府県で定められた期間)、民泊に登録すれば1日単位の運用も可能になります。ただし、さすがに民泊運営はどんな場所でも可能になるわけではありません。実際は立地や交通の便などに大きく左右されるのが現実であると思います。したがって、どこの地域においても観光客の多い駅近の立地などが優位になる事は間違いありません。

では、ここでワンルームマンションを家具家電付とし、民泊で運用する場合とウィークリー・マンスリーとして運用した場合をシミュレートしてみましよう。

例えば、長野市に駅徒歩6分の鉄骨造りマンションで築35年以上の賃貸物件があります。室内の設備も旧態依然としたバストイレユニットのワンルームマンションですが、10世帯の部屋はいつも3世帯くらい空いて

いる状況がここ何年か続いています。しかも駅に近いため駐車場が付いていませんから、今時の単身者需要を取り込むことはできません。若干の手直しをして、賃料も1室33,000円と大きく下げていますが、なかなか入居者を選んでもらえない物件です。しかし、この物件の良さはなんと、言っても立地です。新幹線もある観光都市の長野駅という大きなターミナルに歩いて5〜6分たどり着けるわけですから、通常の賃貸需要では勝負できなくても、ホテルライクの民泊やマンスリーなら需要は充分に見込めます。



駅近物件ならマンスリー物件に有効

この賃貸マン ションの 1室当たりの年収は以下の通りです。

- ・入居率 100%=396,000 円
- ・入居率 70%=277,200 円
- ・入居率 50%=198,000 円
- ・入居率 0%=0 円

実際はここ数年、常に何室かは入居者が居ない状態が続いていましたから、**収入0の部屋が1年を通して常時3割くらいあった勘定になります。**

満室経営を望むなら、多額な費用を掛けてリノベーションしなければ入居付は不可能でしょう。

「この賃貸物件を民泊として運用した場合」

ここでは稼働日数を180日としますが、実際は行政が最大の180日を選択するかは今のところ未定で、運用が開始できるのは2018年の1月からとなります。

□予想運用益は

1日2,500円(ホテルより格安料金、光熱費込)×180日=450,

000円で、1ヶ月あたり37,500円となり、入居しなければ収入は0ですから、空けておくよりはずっとお得という結果になります。

では次にこの物件を、既に私共でシステムを開発し運用を始めている、「ウィークリー・マンズリー」として運用した場合はどうでしょうか？

私共では、このような物件は駐車場なしの格安料金で運用していますから、3ヶ月以内の短期契約で私共の運用実績の中で最も安い募集賃料1日当たり1,700円で運用しても、

□例えば1ヶ月で1日1,700円×30日=51,000円となり

□3ヶ月では1日1,700円×90日=153,000円となりますから、たとえ年間を通して空室期間が何日かあっても、稼げるときに稼げばかなりの空室対策になることは確かです。さらに、**民泊とウィークリー・マンズリーを定期的に組み合わせること**で、より効率的な運用が可能になることも期待できます。

1室あたりの年間予想収入の比較

- 現状のまま
[期待賃料] 33,000 円 × 12 ヶ月 = **396,000 円**
但し、年間通して入居がなければ収入 = 0 円
- 民泊で運用した場合 (年間 180 日が限度)
2,500 円 / 日 × 180 日 = **450,000 円**
- ウィークリー・マンズリーで運用した場合
1,700 円 / 日 × 30 日 = 51,000 円
51,000 円 × 12 ヶ月 × 70% = **428,400 円**
(年間稼働率 70%で算出)

○民泊運営をする上では越えなければならぬハードルがある！法律上の問題点

しかし実際に民泊やウィークリー・マンズリーを運営すると、まずは旅館業を監督する旅

館業法という法律上の壁に突き当たります。即ちどのような貸し方がいわゆる旅館業法の適用対象になり、また私共のような不動産賃貸業でいう定期借家契約に当たるのかという判断を迫られます。

問題は「貸した時の管理責任や賃貸する期間によつて旅館なのか賃貸借なのか?」「今よく言われている旅館業許可のない民泊は違法なのかどうか?」ということも考慮したうえで運営していかなければなりません。

以前の号でもご案内しましたが、短い期間で賃貸するための定期借家契約自体の効力は1年未満の契約でも有効に成立し最低期間の定めもありませんから、極端な解釈では1日の定期賃貸借契約も可能となる訳ですが、そもそも定期借家制度ができた本来の目的は、過剰な借主保護を是正し、活発で多様な賃貸借を促進することにありますか

ら、1日単位の賃貸借など考えておらず、極端に短いものは一時使用に当たり法の適用がないという考えに基づき借地借家法第40条で「この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない。」と定義されていますから、定期借家契約を盾にとつて民泊は適法であると言い切ることができないでしょう。

そこで問題となってくるのが、旅館業法に抵触することのないように運用しなければならないということです。そこで旅館業法と言う旅館業の定義を調べてみると、旅館業法(昭和23年法律第138号)において、旅館業とは、「施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業」であることとされ、「宿泊」とは「寝具を使用して施設(ホテル、旅館等)を利用すること」とされています。また、「人を宿泊させる営

業」とアパート等の不動産賃貸業との関係については、次の2点のどちらかにあたれば旅館業であるというのが厚生労働省の判断とされています。すなわち、

①施設の管理・経営形態を総体的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること。

②施設を利用する宿泊者とその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として営業しているものであること(一般に使用期間が1カ月未満)。

となり、これらの2点に該当するか否かで判断さ



旅館業と不動産賃貸業の関係

旅館業	旅館業法上の 旅館 ホテル 簡易宿所 (民宿、ウィークリーマンション含む)	下宿(旅館業法)
不動産賃貸業 (一時的滞在)	国家戦略特区事業 (旅館業法の適用除外)	
不動産賃貸業 (生活の本拠)		賃貸マンション (マンスリーマンション含む) ホームステイ

7日 (最短の) 滞在(宿泊) 期間 1ヶ月

【旅館業か不動産賃貸業かの判断基準】

- ①施設の管理・経営形態を総合的にみて、宿泊者のいる部屋を含め施設の衛生上の維持管理責任が営業者にあると社会通念上認められること。
- ②施設を利用する宿泊者がその宿泊する部屋に生活の本拠を有さないことを原則として営業しているものであること。
(一般に使用期間が1カ月未満)

れており、いずれかに該当するものが旅館業、いずれにも該当しないものが不動産賃貸業とされています。

したがって、この判断からすれば、民泊は正に旅館業に分類され旅館業法に基づく許可が必要となります。さらにウィークリーについては1ヶ月未満のものは旅館業、それ以上のものは不動産賃貸業となりますが、一般的にはウィークリーは1週間以上の単位で運用し

ているものが多く、このあたりが今のところではグレーゾーンになっています。

そして来年度から始まる民泊の180日解禁に向け、届出制導入と監督行政庁の宿泊日数制限の下で、この判断が厳しくなることが予想されます。

厳密に言うとは、大田区など国家戦略特区での旅館業法適用除外を広範囲に解釈して、7日以上1ヶ月未満がグレーゾーンとなっていて、これに

ついでには政府も民泊を推進し、また今までしっかりと判断基準を示してこなかった関係上、厳しく取り締まることができないのでしよう。したがって届出制になっていない現在で一番安全に運用できる方法は、①の「衛生上の維持管理責任が営業者にある」ことのないよう、寝具のクリーニン

なら外注で対応することとします。さらに1ヶ月以上の期間で部屋を貸すというのであれば、なんら問題を起こさないということになります。



▲リネンの交換などは入居者判断

○民泊法の成立で日本にもシェアリング文化が！
求められる運営ノウハウ。

この民泊制度の法制化につきましては、今年の6月9日の国会で住宅宿泊事業法(民泊法)が参院本会議を通過し、民泊を解禁する法律が成立したことで、日本でも「シェアリングエコノミー」の仕組みづくりがようやく動き出しました。

具体的には、民泊として部屋を貸し出す家主に都道府県への届け出を、仲介業者に観光庁への登

録を、それぞれ義務付けて誰でも民泊を営めるようにするものです。そして早ければ2018年1月にも施行する予定となりました。また、民泊事業者には衛生管理や宿泊者名簿の作成、民泊住宅とわかる標識の掲示などを義務づけます。届け出を怠るなど法令に違反した場合、業務停止命令や事業廃止命令を受け、従わない場合は6カ月以下

の懲役または100万円以下の罰金が科されることも決まりました。そして、前段でもご案内しましたとおり年間営業日数の上限は180日とし、地方自治体が条例で短縮できる規定も盛り込まれました。

こうして民泊は一つの業態として、国にも正式に認められるようになりスタートしていくわけですが、ご案内いたしましたように民泊やウィークリー・マンスリーには大変複雑な法律上の問題があり、さらにお客様に対するインターネットでの情報発信や入居者の管理・サービスなどをシステムとして運営していく上での難しさもあります。これらのことをそれぞれのオーナー様が個人的に行っていくことは、ほぼ不可能と思われま

共は管理オーナーに

に対する空室対策の一環として、これらの民泊やウィークリー・マンスリー事業を今後大きく推進していけるような様々な研究や開発を行っています。当面、2018年からの民泊解禁に向け万全な体制をつくっていきます。そして、この民泊やウィークリー・マンスリー事業が賃貸市場の救世主となるよう、研鑽を積んでいく所存です。

	家主居住型 (ホームステイ型)	家主不在型 (ホスト不在型)
管理方式	住宅内に同居 →原則として住民票あり	行政登録済みの「管理者」 への管理委託が必要
営業上限日数	180日	180日
宿泊日数制限	なし	なし
行政申告	届出	届出
安全面・衛生面	利用者名簿、衛生管理措置 注意事項の説明、標識掲示 苦情対応、法令・契約・管理 規約違反不在住の確認等	利用者名簿、衛生管理措置 注意事項の説明、標識掲示 苦情対応、法令・契約・管理 規約違反不在住の確認等
罰則等	報告徴収・立入検査、 業務停止命令等	報告徴収・立入検査、 業務停止命令等

コラム フグより怖い毒を持った魚、知っていますか？

みなさんは、フグという魚をご存じですよ。刺身で食べたり、鍋にしたり、唐揚げにしたりととても美味しく食べられる魚ですが、その一方で体や内臓には、テトロドトキシシンという猛毒を持っています。フグを調理する為には専用の免許が必要になり、その取り扱いも非常に厳重な管理のうえで調理が施されます。免許を持たない釣り人が自ら調理したフグの毒に当たって食中毒を起こしたなんてニュースをとときどき耳にしますが、なんて命知らずな人たちなのでしょう？

しかし、日本近海にはフグよりもはるかに強力な毒を持つ魚がいるのです！ こともあろうにその魚は普通に市場に並んでいるどころか、取り扱うのに免許も資格も必要がないうえ、販売の規制がありません。信じられないですよ…。

その恐ろしい魚の名は：「アオブダイ」(Garas ovifrons)

アオブダイのバリトキシシン様毒に注意

● 平成27年7月、愛知県の飲食店がアオブダイの稚魚を調理して提供した際に、食中毒が発生したことが明らかになりました。アオブダイは、体や内臓に強力な毒を持つ魚で、誤食すると命を失う危険があります。また、アオブダイの毒は、加熱調理でも分解されにくいため、食中毒の原因となります。アオブダイの稚魚は、体長10センチ程度で、体色は青と白のコントラストが特徴です。調理の際は、必ず専門の調理師が適切な方法で処理する必要があります。

アオブダイ

体長10センチ程度、体色は青と白のコントラストが特徴。誤食すると命を失う危険があります。

今回はそんな、あまり知られていないけれど、実はとても危険な魚「アオブダイ」の毒性や、生態について調べてみました。

アオブダイの仲間の多くは、群れで移動しながら、サンゴに付着した藻をエサにし、丈夫な歯で、藻をサンゴごとかじり取って食べています。そして肝心なのはその毒性についてです。その毒素は



「バリトキシシン様毒素」と呼ばれ、かの有名なフグ毒「テトロドトキシシン」よりも強力なのです。実際、厚生労働省のウェブサイトに、バリトキシシンを含む魚としてアオブダイの名が挙がっており、これまでの中毒発生状況が記されています。そのデータによると、なんと1953年以降2015年までにアオブダイによる食中毒患者が126人もいたことが分かりました。しかもこの126人のうち8人の方がお亡くなりになっているのです。

本当に食べて大丈夫？

では、どうして私達は

そのような毒魚を普通に食しているのでしょうか？ アオブダイに含まれている毒の量や場所は個体によって違っており、食べても問題ないレベルであったり、中には無毒に近い個体も多いのです。また毒は基本的に肝臓や消化器官などの内臓に蓄積され、魚の肉や皮には含まれていない場合が圧倒的に多いのです。魚を調理する際に内臓は捨ててしまえばいいという訳ですね。

アオブダイは釣りをしても比較的頻繁に釣れる魚で、釣り人の中には実際に自分で捌いて食べたことがある方もいると思います。しかし、それでも確実に大丈夫だという保証はありません。このバリトキシシンという毒素は稀に魚肉部分にも含まれるのと、この毒が水溶性であり、加熱調理によつて分解されにくいからです。なので、このアオブダイを食べたい時は、魚を捌く段階でしつ

かりと内臓を除き、そしてある程度覚悟を決めて食べなければということですね（苦笑）。できることなら食べないことをお勧めしますが…。

寝床をつくる魚!?

このアオブダイの仲間には「寝床を作る」という面白い生態を持つものがあります。クチやエラから出した粘液を胸ビレで均一な形状の膜にし、体全体を包み込んで寝るという風変わりな性質です。砂をかけると、体全体が膜で包まれているのがわかり、まるで寝袋のように見えます。自分の匂いを消して、サメやウツボなどの外敵から身を守り、気付かれないようにしたり、また寄生虫を防いだりするためとも言われています。自らを守るため粘液の膜をかぶりサンゴのすき間や岩陰に身を潜め、ひっそりと身を守りながら休むのです。

アオブダイの種類はとて多く、寝床を作るのはそ

の中の数種類だけだそうです。武骨な外見ながらも小さな瞳を開けたまま、風船の寝床で安心して眠るアオブダイの姿は可愛らしく、ダイバーの間でも人気があります。

魚の中でも安眠できる住まいを求め、自らそれを作り出すという特異な進化を遂げた種がいるのです。住居というのは、人にとっても魚にとっても大切なものなのですね。

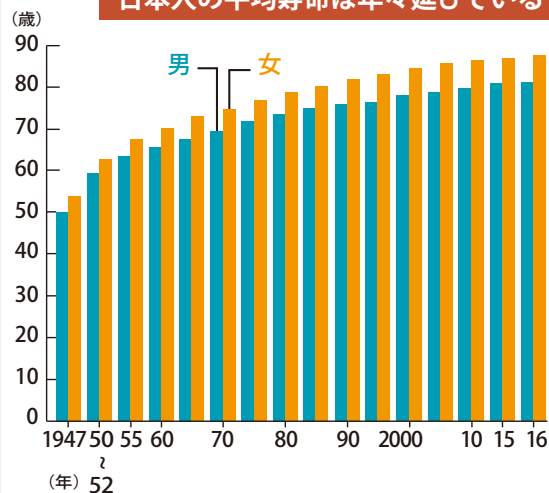
✂️ライター／No.1

【休載のお知らせ】
今号は『村上不二夫の面白こぼれ話』を休載させていただきます。読者の皆様にはご迷惑をお掛けしますが、ご理解の程よろしくお願い致します。



平均寿命の推移

日本人の平均寿命は年々延びている



(注) 厚生労働省の統計より作成

今、老後の長期化が問題に！ 求められる 75歳現役時代へのシフト

「老後」の長期化が進んでいます。現在では約95%の人が65歳までほぼ元気で、男性の半数は84歳まで、女性の半数は90歳まで生きる時代となり、言ってみれば、人生100年時代となりました。「長すぎる老後」にどう備え、どう生きていくかが人生100年時代の最も大きな課題と言えるでしょう。

そこで問題となるのが老後の資金です。90歳まで生きる25年の老後と、100歳まで生きる35年の老後とはまったく意味合いが異なります。単純に計算しても、必要予算が40%も多くなるからです。

現在でも一般に「老後に備えるには3,000万円は欲しい」といわれており、その準備はなかなか難しいわけですが、予算が4割多くなるといことは「実は4,200万円必要でした」ということです。これはなかなか大変です。つまり、老後が長いということは自由な時間が増えるだけではなく、『老後に必要なお金の準備が大変になる』ことでもあるわけです。

これから人生100年時代で重要性を増すのは、長く「生きるリスク」にどう備えるか、ということになります。しかも、20年の老後か30年の老後か、場合によっては40年の老後なのか、いつ人生が終わるかは65歳の定年時には分からないわけですから、このリスクは大きいものと言えます。

今、75歳現役時代へのシフトが求められています

長く「生きるリスク」に備える方法として考えられるものの一つは、働く時間を長くすることです。できるだけ長く働く

ことは、収入がなく、財産を取り崩しながら暮らしていく期間を短くすることにもつながります。



働く現役高齢者

現役時代に老後の資金をたっぷり蓄えたり、資産運用で資産の上積みを図るペースを高めることができるに越したことはありません。しかし、すべての人がこれを実現できるかは疑問です。一番の対策は、やはり長生きする分、長く働く75歳現役時代へのシフトが現実的です。

今の65歳以上の方たちは、寿命が50代だった昔とまったく違ってまだまだ若く、文字通り現役で生き生きとしています。人生100年、残りの35年間で余生とは、とってもしっかりしたいと思いませんか？

もちろん75歳現役シフトは、人口減少下における、働き手不足の解消という大きな効果も期待できます。生産年齢人口が減る一方で、経験豊富でスキルが高い人材が働き続けてくれることは、日本社会にとって大変意味のあることに思います。

空家にお困りですか？

迅速無料査定！

即現金化したい方は買取

今すぐ！

収益にするなら賃貸として借上

売るならいくら？

貸すならいくら？



実例紹介

預かりくんリフォーム

特長を部屋の随所に持たせ、他の部屋に埋もれない『個性ある空間づくり』で成功！！

以前にも他の部屋を当社で大規模改修したこともあり、お伺いし

検討中でした。

ナード様もリフォームを

や今では見ることが殆ど無いバランス釜の浴室、水廻りの老朽化など、リフォームを行わなければならぬ時期が、いよいよ到来して

いましたので、オーナー様もリフォームを

検討中でした。

以前にも他の部屋を当社で大規模改修したこともあり、お伺いし

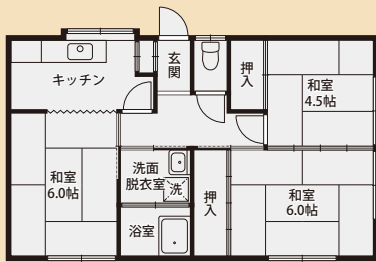
検討中でした。



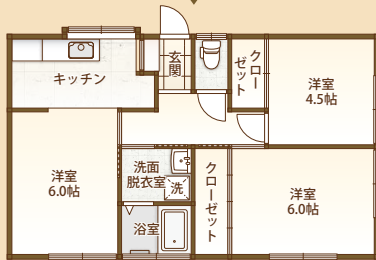
Before

- 所在地：飯田市松尾新井
- 構造：木造平屋建て
- 専有面積：49.5㎡
- 築年：1988年

リフォーム前



リフォーム後



た際に、御見積もりのご依頼をいただいたのが今回の大変身のきっかけです。

そんなこのお部屋の問題点を解決し、さらに物件価値を高めるべく、『和洋折衷』をコンセプトとした個性ある空間づくりを目指しました。単純なリフォームではなく、集客の一番の要である、インターネット上で差別化を行うため、他にはない特長をつくることに特化してリフォームを行いました。

完成した室内は、ブラウンを基調としたシックな佇まいで、来店されるお客様にも大変好評です。

リフォーム資金の返済は、家賃保証があるのでオーナー様も安心して決断されました。

この先長く収入を生み出せる物件に再生できました。そのままならあと10年程で取り壊しになっていたかもしれ

ません。もちろん相続資産としても優良な物件となり、相続人も安心です。

明かり取りと空気循環を目的とした玄関収納上の障子サッシや劣化しないビニール畳を使用した畳廊下が、和の雰囲気をかもし出し、落ち着いた木目の建具や、床に施工したフロアタイル（デザイン豊富な高強度ビニルタイル）と相まって和洋折衷な内装デザインとなりました。また、防犯面や断熱性を考慮して、窓は全て二重サッシへと変更、その他すべての設備を大幅に改善しました。

ウェーブ上の差別化にこだわった個性が光る空間

そんなこのお部屋の問題点を解決し、さらに物件価値を高めるべく、『和洋折衷』をコンセプトとした個性ある空間づくりを目指しました。単純なリフォームではなく、集客の一番の要である、インターネット上で差別化を行うため、他にはない特長をつくることに特化してリフォームを行いました。

完成した室内は、ブラウンを基調としたシックな佇まいで、来店されるお客様にも大変好評です。

リフォーム資金の返済は、家賃保証があるのでオーナー様も安心して決断されました。

心です。

資産としても優良な物件となり、相続人も安心です。

この先長く収入を生み出せる物件に再生できました。そのままならあと10年程で取り壊しになっていたかもしれ

ません。もちろん相続資産としても優良な物件となり、相続人も安心です。

リフォームによって、この先長く収入を生み出せる物件に再生できました。そのままならあと10年程で取り壊しになっていたかもしれ

ません。もちろん相続資産としても優良な物件となり、相続人も安心です。

リフォームによって、この先長く収入を生み出せる物件に再生できました。そのままならあと10年程で取り壊しになっていたかもしれ

ません。もちろん相続資産としても優良な物件となり、相続人も安心です。

リフォームによって、この先長く収入を生み出せる物件に再生できました。そのままならあと10年程で取り壊しになっていたかもしれ

ません。もちろん相続資産としても優良な物件となり、相続人も安心です。

リフォームによって、この先長く収入を生み出せる物件に再生できました。そのままならあと10年程で取り壊しになっていたかもしれ

ません。もちろん相続資産としても優良な物件となり、相続人も安心です。

リフォームによって、この先長く収入を生み出せる物件に再生できました。そのままならあと10年程で取り壊しになっていたかもしれ

ません。もちろん相続資産としても優良な物件となり、相続人も安心です。

リフォームによって、この先長く収入を生み出せる物件に再生できました。そのままならあと10年程で取り壊しになっていたかもしれ

ません。もちろん相続資産としても優良な物件となり、相続人も安心です。

リフォームによって、この先長く収入を生み出せる物件に再生できました。そのままならあと10年程で取り壊しになっていたかもしれ



After



編集後記

最近、朝起きると思いの外肌寒い日が多くなりましたね。まだまだ夏だと思っていました。が、もう季節は秋にシフトチェンジですね。気がつけば会社の外から鈴虫の声が聞こえています。

今年の秋は、今度こそ「読書の秋」にして、少しでも文章力を鍛えたいな、と思う今日のごろです。

宮澤

BEFORE

長年放置された空室が、こんなにキレイに生まれ変わったのに！

預かりくんなら

自己資金0円でリフォーム出来ました！！

- ①リフォーム費用は家賃保証で安心返済
- ②代金支払い後は入居者付のきれいなお部屋

AFTER