



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、今になにが必要なのかと一緒に考えていける場にできればと思っております。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。

レントライフ便り

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



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

vol.77 専用お問合せフォーム



rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

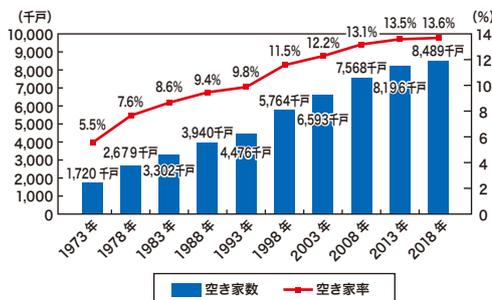
今回のお題目

《特集》空家対策プロジェクト～新商品を開発～ レントライフが提供する空家対策の決定版「空家預かりくん」

■空家預かりくんリフォーム事例紹介 負の資産だった空家を見事に復活させた2事例をご紹介します。

■コラム コロナ禍で生まれた助け合いの精神

【図1】空家数および空家率の推移（全国）



空家数は前回調査から3.6%増加し848万9,000戸に、但し、空家率は、ほぼ横ばい。空家は想像以上に取り壊されていた。2018年10月1日時点の総住宅数は6,240万7,000戸、総世帯数は5,400万1,000世帯で、前回(2013年)と比べ、総住宅数は177万9,000戸(2.9%)、総世帯数は154万9,000世帯(3.0%)の増加となった。

空家は848万9,000戸で(図1)、前回の819万6,000戸から29万3,000戸(3.6%)増加した。空家率(総

空家対策プロジェクト、新商品を開発

レントライフが提供する
空家対策の決定版「空家預かりくん」

住宅数に占める空家家の割合)は13.6%で、前回の13.5%から0.1ポイント上昇し、過去最高となりました。但し、5年前に比べ、空家率の増加はほとんど見られません。これは「空家家等対策の推進に関する特別措置法」いわゆる空家特措法の効果で、思った以上に所有者が取り壊しを行ったことにあります。空家に対する将来予測の調査に定評のある野村総研は2018年の予測を空家1026万戸、空家率16.1%と読んでいましたが、実際には180万戸近くも少ない848万戸で空家率も13.6%に留まりました。そして、この要因としては空家家の除去が予想以上に進んでいたということが分かりました。因みに新設住宅着工戸数に占める除却戸数の割合を除却率と言いますが、その除去率が2008年〜12年は30%程度だったのですが2013年〜17

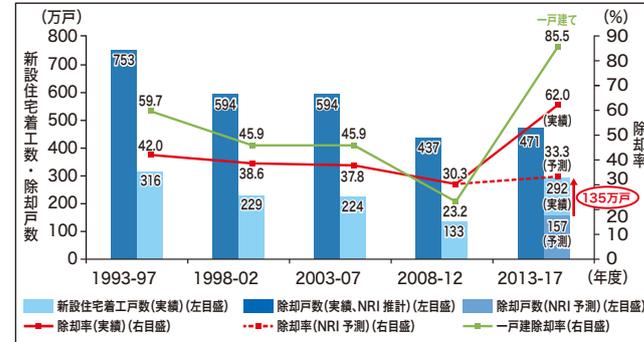
ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 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
- 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213
- 長野本社 長野県長野市栗田 859-13F TEL.026-217-0257
- 伊那本社 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580

年に62%と予想をはるかに上回るペースで上昇し、特に共同住宅に比べ戸建ての住宅は85%以上もの除去率でした。新しく建設される住宅に対し、85%もの古い住宅が取り壊された訳ですから、空き家率の上昇もかなり鈍化し、空き家特措法の効果が出たといえます。特に地方では住宅を撤去して、たとえ固定資産税が6倍になったとしても、大した額ではありませんから、空き家を放置して近隣に迷惑がかかるなら、いつそ取り壊そうという気

運が高まったのでしよう。しかしこのような気運が今後も増々高まってゆくことは考えにくく、空き家だらけのような所では放置する罪悪感もなくなつてゆくのではないのでしょうか？

■新設住宅着工戸数に占める除却戸数の割合（除却率）の推移



※出所)国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」より NRI 算出

なぜ空き家は

放置されるのか？

空き家になった家はそのまま放置されることが多いのが現状です。なぜ放

置されるのかを考えてみますと、日本人の暮らし方が昔とはかなり変化しているからであり、それが空き家を次々に発生させていく原因ではないかと考えられます。

一昔前までは、子供は親の面倒を見るのが日本社会で長らく培われてきた定説でした。ところが今では多くの人々が、年老いた親の面倒を見るのは、病院や介護施設であるのが当たり前のようになっています。所が決まってきた子供は、都会や故郷以外の地域で働いていて、いつも親のそばにいてはやれない、したがって病院や施設に入れざるを得なくなつてしまった、というものです。

高度成長期から、特に地方出身の人たちは、その多くが東京や大阪などの大都市に職を求めて移り住みました。結果、大都市に住居を構え、そこを生活の拠点としてきました。それ

ゆえ、出身地方の親の家は将来の自分たちの棲家と考えることができなくなつたのです。便利な所から不便な所へわざわざ居を移す人など、現実的にはあまり多くないでしょう。

またこの現象は、大都市の郊外や地方の中小都市でも起きています。人口が減少している社会においては、たとえ大都市郊外といえども、1時間〜2時間もかけて職場に通うより、より都心部に近いところへ住居を移す動きが加速してきたからです。また、さらに地方でもより便利な場所へ居を構える動きは同じように見られます。昨今のコロナ禍においては地方への移住が多少増えてきたとはいえ、高齢化



社会の日本では、高齢になればなるほど便利な所で暮らしたいという人々は増えてゆき、そう簡単に移住することはできません。事実、私どもの建売住宅に対する問い合わせも大都市からの反響は多少ありますが、農山村で暮らしたいなどと言う人は、あくまで少数派で、結局、地方都

日本人には、住宅に対する独特の考え方が根付いてきました。それは住宅を購入する際はやはり新築が一番良いという考え方を持っている人が圧倒的に多いことで、日本人の常識になっていきます。しかし、これは諸外国では普通ではありません。欧米の国々では中古住宅の流通が活発で、アメリカではなんと、住宅購入の9割もが既存の中古住宅となつていきます。歴史的な背景や地震などの災害の頻度など

新築住宅を造り続けてきた日本に生まれた

新築信仰が空き家を増産してゆく

市でもより便利な中核都市を希望する傾向が見られます。したがって、不便な立地になればなるほど放置される空き家は増えてゆくのです。そして、団塊世代が後期高齢者となる2022年からは大都市郊外でも、地方でも増々空き家が増えていくことが予想されます。

違いがありますので、一概に比較はできませんが、日本人の新築信仰は間違いなく根付いています。こうした状況になった背景には、国の経済政策の影響が大きいと思います。景気刺激策として国が後押しして、ローン減税や住宅建設支援策で新築住宅は大量に供給されてきました。そして、空き家が大量にあるのに、今でも新築住宅を造り続けているという矛盾が生まれてきたのです。それに伴い、日本人の意

識の中に、子供に代々住宅を引き継いでいくという感覚はなくなり、一代限りの住宅で、子供は自由にどこにでもまた家を持てばよいという考えが膨らんできました。特に地方では地価が下落していますので、わざわざ不便な親の家を建て替えて住むより、より便利な場所へ住居を構える人が多いようです。事実、住宅展示場へ来場する



▲アメリカは日本と真逆の『中古住宅主義』

人の多くは地元の人であつても、土地を購入して家を建てる人が多いようです。すなわち、日本人の意識の中に住宅は使うものであつて、消耗品であるという感覚が強くなったといふことで、住宅も他の大量生産品と同じで、どれを選んであまり特徴がなく、あえてオンリーワンを求めない傾向となり、まさに住宅もコモディティー化してきてしまつたのです。私自身そのことが悪いこととは思いませんが、せめて、取り壊した空き家の土地の税金を大幅に軽減し、空き家の除去を推進するなどの、日本人の生活習慣や風土に合った対策が国に求められていると思います。

空き家リフォームする、しないの境目は？

「貸せる・貸せない、売れる・売れないが運命の分かれ目」
親の家を誰が継ぐかの
相続(争族争い)

使わなくなった空き家はリフォームして、賃貸す

るか、価値を高めたうえで売却する。もしくは、そのまま何もしないで安い価格で売却し買った人に直して使ってもらう。このような方法が通常の空き家

の活用方法でしょう。しかし、これはあくまで貸すことができる、売ることができるといふ立地の空き家に限られます。そう聞くと、「安くすれば売れるんじゃないの？」と思われる人が多いでしょうが、現実には貸すに貸せない、売りに売れない空き家がかなり増えていて、地方都市ではたとえ駅に近い場所と言えども、このような空き家が多く見られますし、大都市の郊外にあるニュータウンなどにも、こうした現象が広がっています。壊せば壊したで、税金は上がるし、草取りなどの維持管理費が毎年かかってくる。このような状況になつてき

レントライフは空き家問題に解決策を提案。

所有者との共同事業で資産を市場に復活させ、有効活用する。
所有者と負担を痛み分け

貸せることのできる家は何とか貸す、売れる家は何か売る、それが私共ができる最善のお手伝いである、レントライフは考

ますと、良き時代にはどんな片田舎でも親の財産を誰が継ぐかの相続争いが起きていましたが、今ではどうにもならない親の家を誰に押し付け相続させるかが大問題になつてきているのです。従つて、「貸せる・貸せない、売れる・売れない」が運命の分かれ目となります。



▲市街地でもどうにもならない空き家

えています。一般の人ではどうにもならない空き家を私共の知恵と工夫で何とか市場に甦らせ、利益を生む住宅に仕立て上げ、所有者と私共双方が互いに利益を享受できる、それが私どものできる社会貢献

であると思ひます。そこで私共では空き家を調査し、所有者に声をかけたり、手紙を送ったりして、有効活用のお手伝いを提案しています。さらに最近ではテレビCMや新聞広告なども取り入れ積極的に私共の取り組みをご案内させていただいています。もちろん私共も営利企業ではありませんから、リフォームの際の工事利益や賃貸の際の仲介や管理利益などを得る必要があります。これは間違いありません。しかし私共の行う事業活動が空き家問題解決の一助となり、相続などで継承した所有者の負担を軽減し、同時に相応の利益をもたらすことができれば、大きな目的を果たすことができる、私共は信じています。

そんな思ひで、私共は「空き家預かりくん」という仕組みを創り出しました。「空き家預かりくん」の仕組みは、簡単に言いますと、使っていない空き家を私共が預かり、リフォーム

をした上で賃貸し、市場に復活させるというシステムです。

空き家問題に新提案!

—共同投資事業型—

空き家預かりくん

が解決致します!!



具体的には、まず空き家の有効活用を希望される所有者の住宅を調査します。第一に当該空き家を賃貸できるようにするには、どのようなリフォーム工事が必要で、費用はどのくらいかかるのかを算出し、それと同時に土地と建物の床面積やリフォーム内容、敷地の形状などから賃料は月額いくらで貸すことができるかを算出します。その上でリフォーム費用を予定賃料で回収してゆくのに

どれだけの期間が必要かを割り出します。すなわち投資に対する回収期間を算出する訳です。

例えば、リフォーム費用が624万円必要であり、リフォーム後の予定賃料が月額85,000円とすると、投資回収期間はおよそ5年(60ヶ月)でリフォーム費用は回収可能ということになります。所有者個人が投資すればリフォーム費用を全額自己資金で賄うか、借入れるか、ということになります。が、いずれにしても多額の出費となり、かつ素人目線では予定賃料が確実に入ってくるかどうか不安になると思います。所有者の負担をできるだけ軽減し、賃料の設定も現実的に入居付ができる計画が必要です。

事を施した空き家については、リフォーム費用の大部分を立て替え払いし、所有者負担分はリフォーム後の賃料分割払い方式で回収し、所有者はわずかな負担でリフォームできるという画期的な仕組みとなっております。この際、所有者に負担していただく目安は、仮に空き家を取り壊したときに発生する、取り壊し相当額とさせていただきます。具体例で示しますと、100㎡(約30坪)の空き家ですと、165万円(100㎡×1.5万円+消費税)となります。

は上がってくる賃料で分割払いできるといふ、所有者と私共レントライフとで負担を分かち合い、所有者の負担を極端に軽減する仕組みなのです。つまり、空き家所有者は少額の負担でリフォームでき、分割払い後は価値の上昇が住宅として、そのまま賃貸しても、売却に出しても、市場で充分通用する家を手に入れることができ、片や私共はリフォーム利益という恩恵を享受する代わりに、費用を一定期間、立て替え払いして所有者の負担を軽減する。とい

そこで私共が提供しているサービスが「空き家預かりくん」という仕組みです。これは、所有者の負担をできるだけ軽減するため、私どもでリフォーム



「空き家預かりくん」は、わすかな資金でリフォームできる！



家屋面積	100.00㎡	解体費用目安	1,650,000
費用シミュレーション		うち所有者様負担額	1,650,000
リフォーム費用	6,240,000	当社負担(支払い保留)	4,590,000
預かり期間中は…		預かり期間満了後は…	
空き家預かり期間	60ヶ月	月賃料収入	85,000
月賃料収入	85,000	年間賃料収入	1,020,000
管理料+立替経費(10%)	-85,000/月	管理料(5%)	-4,250/月
月払いリフォーム代	-76,500		
固定資産税相当支払額	60,000		
	※年1回		

すなわち、8.5万円/月で賃貸できる空き家は、5年で624万円のリフォームが可能という事です。

う負担の痛み分け精神から成り立っています。

私共は持ち込まれる賃貸用住宅やアパートで、自分自身の考えで、賃貸工事経験のない知り合いの工務店などに依頼してリフォームした物件の客付け依頼が時々ありますが、結構ちぐはぐなリフォームが施されていて、肝心の部分が手付かずだったりすることが良くあります。せっかくリフォームしたのにマーケットを知らないがゆえ、結果、入居者に選んでもらえず、希望の賃料も取れません。特に水まわりなどは、時代のニーズに合ったリフォームが必要で、たとえばフロアやキッチン、トイレでも今までのものをただ単に綺麗にしただけでは、最近のサニタリー設備や

空き家預かりくんリフォーム実例を公開！

素人考えのリフォームは無駄な投資となる。時代を讀んだ生活者ニーズのリフォームが必要。工務店主導のリフォームにも注意が必要。



キッチンに慣れている入居者には受け入れてもらえません。また、部屋のリフォームは今の生活様式から考えると洋室が基本ですが、予算を抑えるなら、清潔でちよっとお洒落な和洋折衷の洋室も、また変わった古い家ならではの味わいがあり、意外と受け入れてもらえます。このように、同じお金をかけるならポイントをしっかり押さえてリフォームしなければなりません。空き家の活用は安易に考えずに、まずはマーケットをよく調べて、賃料水準を把握し、また「誰に対してどのように貸すのか」を見極めようというところが大切で、とりかかることが大切です。

空き家預かりくん

事例紹介

共同投資事業型リフォーム

それでは、負の資産だった空き家を、現代の入居者ニーズに合わせて見事に市場に復活させた、最近手掛けた実例を2件ご紹介いたします。

実例① 取扱店：松本店

身内の家を相続し、空き家の有効活用を依頼された事例で、工事内容は水まわり、及び床と壁の張替えで主に内装をリニューアルしました。水まわりの内、フロについては近年ユニットバスに入れ替えてあり、その分、割安にリフォームできました。

総工事費用は205万円、所有者負担相当額の解体費用は157万円でしたが、所有者様は自己資金を投ぜずにリフォームしたいという希望が強く、今回は総工事が比較的少額であったため、要望を取り入れ、42ヶ月の立て替

え払いでリフォームできました。

Before



After

工事内容

システムキッチンへ交換、洗面化粧台交換、クッションフロア張替え、2階居室の床をフローリングへ張替え、建具交換、1階和室はそのまま残し畳の表替え、ふすま張替え、クロス全面張替え 他



▼▼▼ 当建物での『空き家預かりくんシミュレーション』 ▼▼▼



オーナー希望により
全額立替え払いリフォーム

オーナー負担分
0円

レントライフ立替分
205万円

- リフォーム費用：205万円(オーナー負担0円)
- 預かり期間：42ヶ月(3年6ヶ月)
- 解体費用：157万円
- 募集家賃：6.5万円/月[期間中所有者税負担ゼロ]
- 預かり期間終了後の年間賃料収入78万円

今回の事例では、希望によりオーナー様負担は0円。42ヶ月の預かり期間で立替払いにより完済！入居中につき、預かり期間終了後は満額家賃収入！！

事例② 取扱店・諏訪店

もともとは借地として貸し出していました。借地人が高齢となり、娘が引き取られ引っ越したため空き家になり、建物付きで返却されました。その建物が思った以上に古く、どうにもならなかったためご相談いただいた事例です。

工事内容は、細かく区切られた間取りを整理し、床・壁を含む設備をすべて新品に入れ替えました。浴室だけ遠く離れていて使いづらい水まわりをまとめることで、家事導線をスムーズに改善しました。

なによりもこの物件のリフォームポイントは、和洋折衷のおしゃれな空間を実現したことです。もともとの和の部分である、柱やリビングのオープン階段をあえてそのまま残すことで、費用を抑えつつ、他にはない唯一無二の物件に作り上げました。

総工事費用は約360

万円、オーナー様から出るだけ早く家賃収入をもらいたいとの要望もあり、所有者負担額を増額し、36ヶ月での立て替え払いに短縮しました。

Before



After

■ 工事内容

システムキッチンへ交換、浴室移設・ユニットバスへ交換、洗面化粧台・トイレ交換、全室フローリングへ張替え、建具交換、ふすま張替え、竿縁天井・木部等磨き、アクセントクロス張り、クロス全面張替え 他



▼▼▼ 当建物での『空き家預かりくんシミュレーション』 ▼▼▼



リフォーム費用総額の半分以下で実施。

オーナー負担分
157.3万円
レントライフ立替分
202.5万円

- リフォーム費用：359.8万円
(オーナー負担 157.3万円、レントライフ負担 202.5万円)
- 解体費用：120万円 ●預かり期間：36ヶ月(3年)で期間終了
- 募集家賃：7.5万円/月[期間中所有者税負担ゼロ]
- 預かり期間終了後の年間賃料収入 90万円

リフォーム費用総額 360 万円のところ、オーナー負担は 157 万円で済みました。

建物解体費程度の投資で、マイナスを生んでいた空き家が大きな収入を生む！
処分したい場合も売りやすくなります。

コロナ禍で生まれた助け合いの精神



新型コロナウイルスに
終始した2020年は終
わり、2021年が始まり
ました。新型コロナウイルス
の悪影響については、多
くの方が実感しているは
ずです。今回は新年初回に
ふさわしく、あえて新型コ
ロナウイルスが社会に与
えた良い影響について考
えてみたいと思います。

■新型コロナウイルス禍で
芽生えた助け合いの精神

振り返ってみれば
2020年は、日本のみならず世界中が新型コロナ
ウイルスに振り回された
1年になってしまいました



コロナ禍での
助け合い

た。新型コロナウイルスによつて収入を失った人、仕事を失った人、そして命を失った人も大勢出てしまいました。志村けんさんや岡江久美子さんの訃報に胸を痛めた人も多いでしょう。新型コロナウイルスの直接の影響を受けていない人でも、毎日のように流れる感染拡大のニュースに触れるだけで、どうしても暗く不安な気持ちになってしまいますよね。

新型コロナウイルス以前と以降で大きく変わったことのひとつに、助け合いや思いやりの精神が日本社会に生まれたことがあるのではないかと筆者は思います。読者の方の中にも、離れて暮らす家族や親せきのことを心配する機会が増えたという方も多いのではないでしょう。中には、これまで試したことのないテレビスケッチや電話を初めて使ってみたなんていう方もいると思います。感染者の多い地域のため自由に買い物に出られない友人や知人のために、食品を送ったという方もいるでしょう。

このようなご時世のなか、なかなか会えないからこそ相手を思いやるという場面が色々な場所で見られるようになりました。これは、個人レベルではなく社会全体を見ても言えることです。



▲年末年始の困窮者支援へ2千食以上を提供

■生活困窮者や医療従事者へ広がる支援の輪

たとえば、食品をはじめとした商品の供給事業を手掛ける「パルシステム」では、生活困窮者のために食料品を無料で提供する取り組みをはじめました。年末年始だけで2,000食以上の食品が生活困窮者のために無料提供されたといえます。

また、岡山県岡山市では、寄付された食品や日用品を保管し、必要な人が無料で受け取れる公共冷蔵庫「コミュニティフリッジ」という取り組みが始まっています。食品業者や農家から提供される食品を公共冷蔵庫で保管し、新



▲みんなの冷蔵庫「コミュニティフリッジ」プロジェクト (岡山市)



型コロナウイルスによつて生活に困ってしまった利用者が受け取れるというものです。生活困窮者支援という意味合いだけではなく、食品ロスの解消にもつながる取り組みとして注目されており、今後は全国に普及していく可能性は大きいでしょう。



読者の方も、試しにパソコンやスマートフォンなどで、「コロナ 支援」「コロナ 募金」などのキーワードで検索してみてください。想像以上に多くの支援プロジェクトが動き出していることを実感できると思います。

スーパーチェーン大手「イオングループ」による医療従事者への支援募金、全国民に一律給付された10万円の特別給付金を寄付できる「コロナ給付金寄付プロジェクト」に3億円を超える寄付金が集まるなど、助け合いや思いやりの精神の醸成が感じられるニュースは毎日のように流れています。

■多くの人が「助け合いの意識が高まった」と回答

こうした社会の変化は、雰囲気だけではなく、実際の数字としても表れています。

こくみん共済（全国労働者共済生活協同組合連合会）がコロナ禍の助け合いの意識調査を行ったところ、回答者の7割弱が「自身の助け合いの意識が高まった」と回答しています。また、「助け合いがあふれる社会」に対して「共感できる」と回答した人は8割以上、「これからの社会に助け合いは必要か」という設問については9割以上の

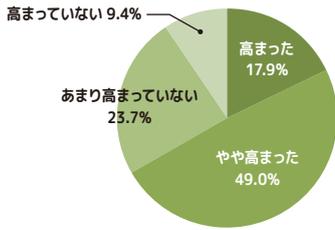
人が「必要である」と回答しています。

この数字、実は筆者にとってはかなり意外なものでした。一昔前に「自己責任」というワードが流行し、「低所得なのは努力不足」、「非正規なのは自己責任」、「生活保護は甘え」という考えが蔓延していた日本社会です。この期に及んでも「助け合いなど必要ない」という人が多いのではな

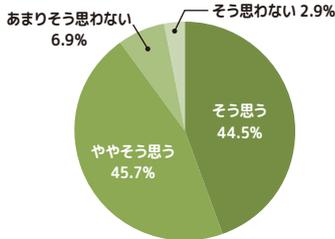
いかに危険視していたから、このアンケート結果は大きく違ったものにな

ることは想像に難くありません。新型コロナウイルスは、誰にも平等に罹患する可能性があるものです。ウイルスは、お金を持っている人と生活に困っている人とを区別しません。誰もが罹患し、感染拡大によって誰もが生活に困窮する恐れのある新型コロナウイルスという劇薬が凶らずも、日本社会に蔓延していた自己責任という風潮を打ち果たし、助け合いの精神を醸成するきっかけを作ったと見ることで、

■緊急事態宣言の生活のもと、あなた自身のたすけあおうという意識は高まりましたか。(N=3,000)



■あなたは、これからの社会においてたすけあいは必要だと思いますか。(N=3,000)



※全国労働者共済生活協同組合連合会「新型コロナウイルス下でのたすけあひへの意識の変容に関する調査」

■アフターコロナは助け合いの社会が作られる

ここで、新型コロナウイルスという危機を乗り越えたあと、日本社会がどのように変容していくか考えてみましょう。コロナ以前の、自己責任の社会に逆戻りになっ



間、コミュニティ間は、いとも簡単に分断される

間、コミュニティ間は、いとも簡単に分断される



Writer / 箕輪健伸

謹賀新年

新年明けましておめでとうございます。

旧年中は、格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。

本年も更に一層、日々の業務に真摯に取り組み、オーナー様に安心の賃貸経営をご提供できるよう、励みたいと思っております。

どうぞ、変わらぬご愛顧のほど、よろしくお願いたします。

レントライフ社員一同

編集後記

年末年始は皆さんのように過ごされましたか？私はお家で巣ごもり年越しでした。今年