

# 勝ち組 大家の空室対策とこれからの資産活用

- 周辺相場の把握の仕方、周辺相場情報をどう活かすか？
- 築年数が経過した建物への対応  
(大規模修繕、補助金の活用)
- 資産活用の具体的な事例紹介

平成26年8月30日  
藤沢駅前**SHOYO**会議室  
NPO法人 日本地主家主協会  
副理事 柏原 正和

# I 賃貸住宅の現状

# I 賃貸住宅の現状

※データは概算値に直しています

## 《平成26年総務省発表》【住宅・土地統計調査】

- ・全国の空家 820万戸 空家率13.5%(総数6,063万戸)
- ・全国の賃貸住宅 429万戸 空家率18.9%(総数2,274万戸)

- ・東京都の賃貸住宅空家数 60万戸
- ・神奈川県賃貸住宅空家数 30万戸

## 《平成21年の発表まで》

- ・全国の空家 750万戸 空家率13%(総数5,700万戸)
- ・東京都の賃貸住宅 49万戸 空室率14.5%(総数337万戸)
- ・神奈川県賃貸住宅 25万戸 空室率16%(総数160万戸)
- ・藤沢市の賃貸住宅 1.3万戸 空家率18%(総数7万戸)

【HOME'Sより】

# I 賃貸住宅の再建築率

表-2 利用関係別（再建築前後で）ごとの増減

(単位：戸)

	総計				持家				貸家				給与分譲				
	除却戸数A	再建築戸数B	B-A	B/A	除却戸数A	再建築戸数B	B-A	B/A	除却戸数A	再建築戸数B	B-A	B/A	除却戸数A	再建築戸数B	B-A	B/A	再建築戸数
全国	72,525	94,668	22,143	1.31	53,088	47,707	-5,381	0.90	18,602	39,111	20,509	2.10	835	1,208	373	1.45	6,642
三大都市圏	48,216	66,244	18,028	1.37	33,132	28,841	-4,291	0.87	14,370	30,090	15,720	2.09	714	940	226	1.32	6,373
首都圏	27,580	43,571	15,991	1.58	18,290	15,417	-2,873	0.84	8,831	22,222	13,391	2.52	459	403	-56	0.88	5,529
中部圏	10,875	11,330	455	1.04	7,772	7,184	-588	0.92	3,088	3,977	889	1.29	15	153	138	10.20	16
近畿圏	9,761	11,343	1,582	1.16	7,070	6,240	-830	0.88	2,451	3,891	1,440	1.59	240	384	144	1.60	828
その他地域	24,309	28,424	4,115	1.17	19,956	18,866	-1,090	0.95	4,232	9,021	4,789	2.13	121	268	147	2.21	269

持家除去  
18,290戸

68.6%

持家建築 15,417戸

貸家除去  
8,831戸

26.7%

貸家建築 4,900戸

252%

貸家建築 22,222戸

首都圏の貸家着工数  
なんと 112,695戸

戸数  
252%

# I 賃貸住宅の現状

※データは概算値に直しています

## 神奈川県人口推移

2005年 879万人 → 2010年 905万人 → 2014年 908万人

※ H25年増減数は +1.2万人

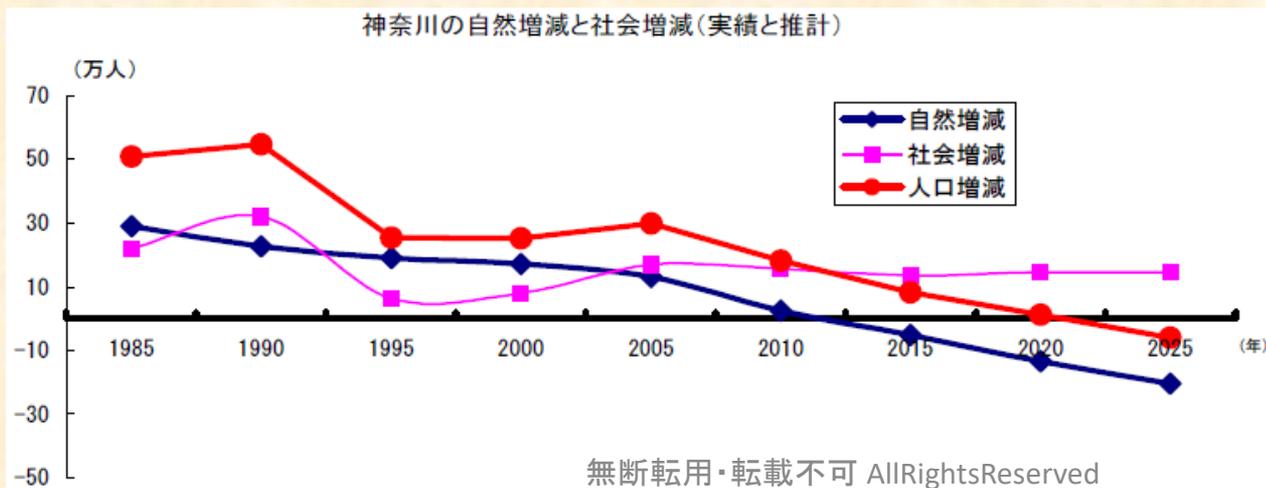
東京都は、他県からの移動で増えている。

神奈川県は、人口増加のペースが落ちてきている。

例えば、横浜市は18～23歳の人口増が顕著。

その他の世代は、減少傾向。

【神奈川県、国勢調査、総務省】



# I 賃貸住宅の現状

※データは概算値に直しています

【問題】です。

東京の人口増減と賃貸住宅での動向を考えると、  
どのような傾向が想定されますか。

【考えるためのヒント】

①東京都の全人口	1,330万人
②東京都の全住宅	680万戸(①の1/2)
③東京都の全借家	340万戸(①の1/4)
④H25 他県からの東京への移動	6.8万人
⑤H25 賃貸住宅着工戸数《東京》	3.4万戸(③の1/100)

※ 推測して考えていますので、正解はありませんが  
経営者として『将来の動向を考える』事も大切です。

# Ⅱ 周辺相場の把握

## II 誰でも出来る、周辺動向調査（マクロの話）

### 何をチェックするのか？

- ・地域特性
- ・需要と供給のギャップ
- ・築古物件でも勝負が可能なのか

### ▶ 賃貸入居者の希望築年数

藤沢市の築年数に関してユーザーの検索回数とHOME'Sに掲載されている物件を比較して、需要をみます。

築年数	検索回数	HOME'S掲載物件
新築	9.8%	11.8%
～3年	7.4%	16.5%
～5年	6.1%	3.4%
～10年	16.0%	13.3%
～15年	13.2%	16.4%
～20年	10.7%	9.9%
～25年	15.5%	12.6%
～30年	14.0%	11.7%
31年以上	7.2%	4.5%

### ▶ 賃貸入居者の希望する住戸の広さ

藤沢市の専有面積に関してユーザーの検索回数とHOME'Sに掲載されている物件を比較して、需要をみます。

専有面積	検索回数	HOME'S掲載物件
～10㎡	0.0%	0.0%
10㎡～	1.5%	0.9%
15㎡～	8.3%	13.0%
20㎡～	13.0%	14.1%
25㎡～	11.6%	12.5%
30㎡～	6.9%	9.9%
35㎡～	7.3%	6.5%
40㎡～	16.5%	14.1%
50㎡～	15.8%	14.4%
60㎡～	10.0%	8.8%
70㎡～	5.2%	3.7%
80㎡～	1.8%	1.1%
90㎡～	1.2%	0.5%
100㎡～	0.8%	0.3%

### 供給過剰の時代に入り、必要面積が変化

20㎡未満 現在では人気が無い

25㎡程度 1Kとして標準的に

40㎡前後 高収入の1人暮らし

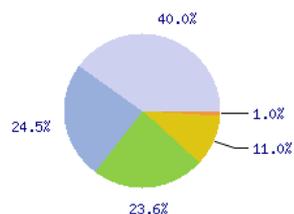
# II 誰でも出来る、周辺動向調査（エリア）

**例えば、横浜市西区は、極端に1Kの需要がある。それでも供給過剰！**

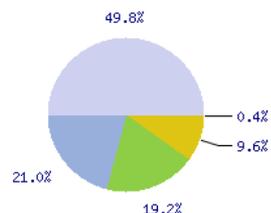
## ▶ 賃貸入居者の希望間取り

藤沢市で賃貸物件を探すユーザーの間取りニーズとHOME'Sに掲載されている物件をグラフ化し比較して表示しています。西区で賃貸物件を探すユーザーの間取りニーズとHOME'Sに掲載されている物件をグラフ化し比較して表示しています。

入居希望者の検索条件



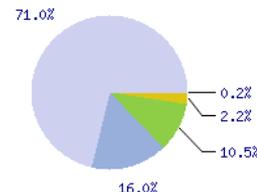
HOME'S掲載物件の状況



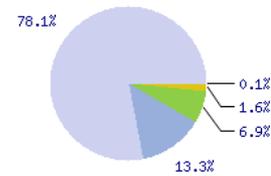
Copyright(C) NEXT CO.,LTD. 2014/07/17 Copyright(C) NEXT CO.,LTD. 2014/07/17

## ▶ 賃貸入居者の希望間取り

入居希望者の検索条件



HOME'S掲載物件の状況

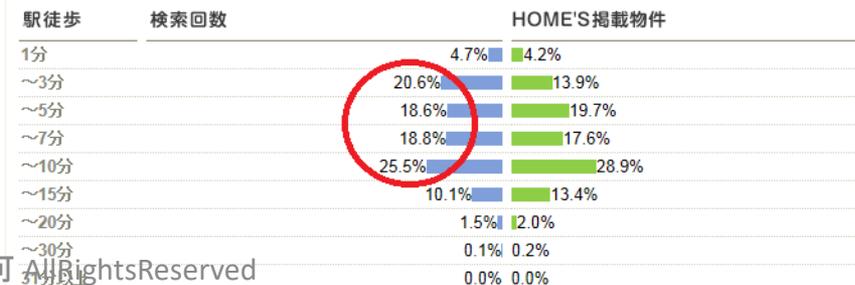
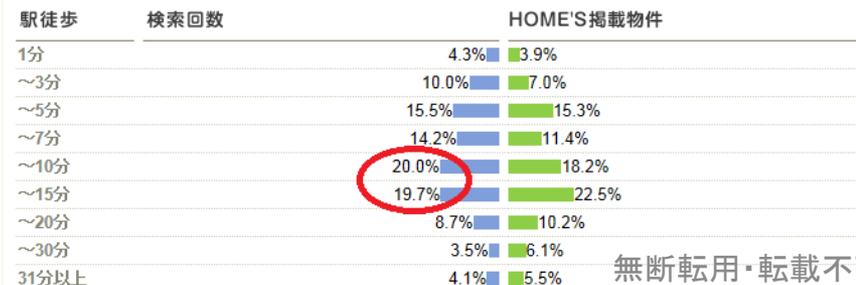


Copyright(C) NEXT CO.,LTD. 2014/07/12 Copyright(C) NEXT CO.,LTD. 2014/07/15

**藤沢であれば、徒歩15分程度は許容範囲。つまり、物件力次第！**

## ▶ 賃貸入居者の希望する駅徒歩

藤沢市の駅徒歩に関してユーザーの検索回数とHOME'Sに掲載されている物件を比較して、需要と供給のバランスを確認できます。西区の駅徒歩に関してユーザーの検索回数とHOME'Sに掲載されている物件を比較して、需要と供給のバランスを確認できます。



# II プロしか出来ない ～データ収集・分析提案～

種別	貸アパート	賃料	71,000円
路線	JR東海道本線	札	1ヶ月 2ヶ月 管理費等
駅名	藤沢駅	間取	3DK 46.28㎡
徒歩	徒歩18分	積	積6・4.5 坪6 DK6
		駐車場	敷地内 付近・無 5,000円/月

《湘南》206号室 102号室:69,000円 202号室:70,000円

駐車場2台目利用も相談可♪  
 南向き・陽当たり通風良好♪  
 スーパー近く生活便良し♪  
 1ホーム施工物件♪

そうてつローゼン・・・徒歩6分  
 セブンイレブン・・・徒歩6分

所在地: 藤沢市 (主な設備・仕様一覧)

構造・仕様: 木造 2階建 海側	キッチン	冷暖房	防音設備
築年月: 1989年 6月築	バス・トイレ	フローリング	防音設備
契約期間: 2年間 入居日: 即可	収納	クロス	防音設備
保証料加入: 火災保険 18,000円 / 2年	バルコニー	防音設備	防音設備
備	備	備	備

(ハード面の課題)

- ・間取りは？  
→ 時代遅れの間取りの変更検討
- ・設備変更は？  
→ 3点ユニット解消と費用対効果
- ・共用部分は？  
→ エントランス、防犯カメラで防犯アピール



成約賃料: 6.5万円 成約年月日: 平成26年 4月22日

(ソフト面の課題)

- ・成約相場を把握していたか？(3月中の決着)

全国データベース

物件管理 <登録・変更・成約・削除>

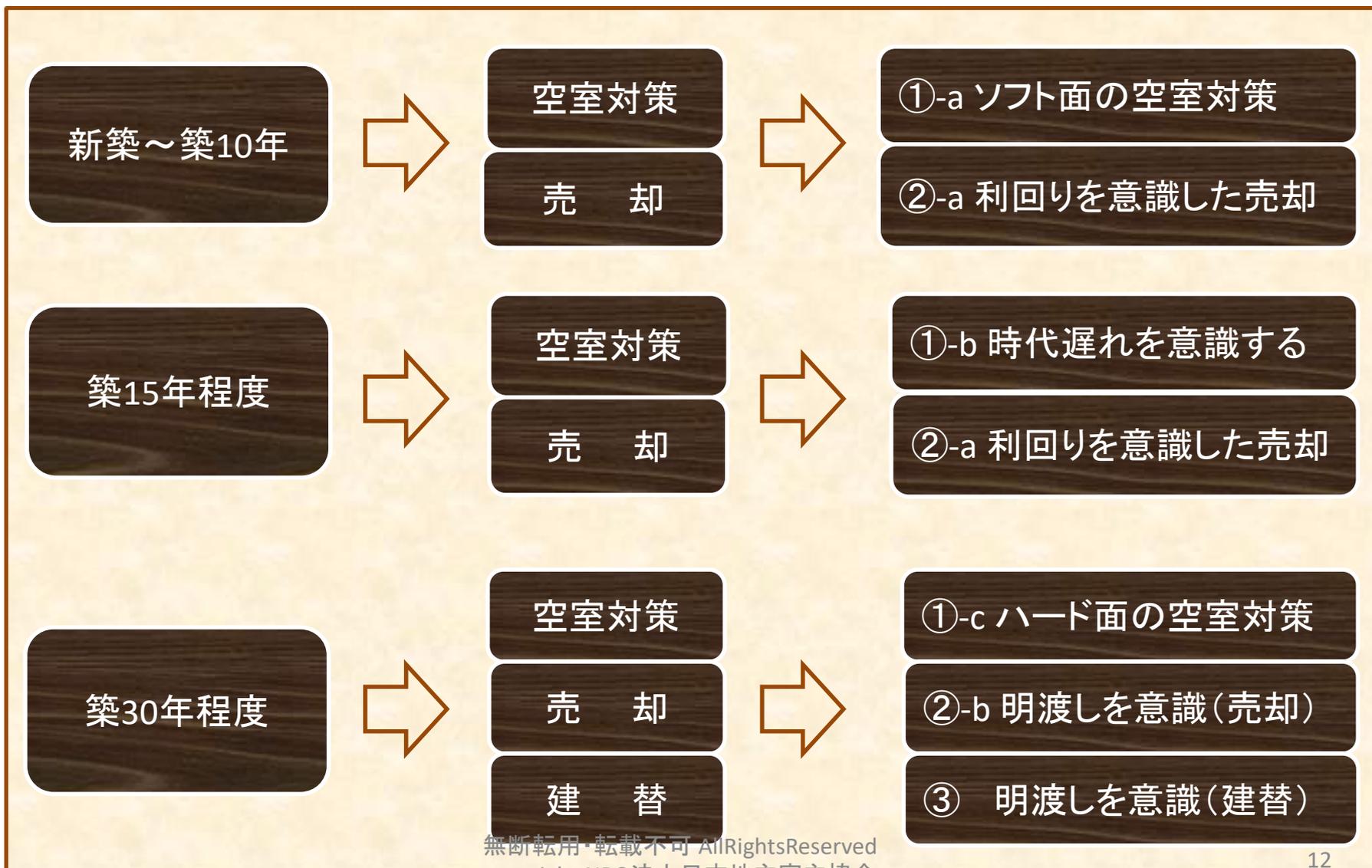
売買 物件管理 賃貸 物件管理

物件検索

売買 物件検索 賃貸 物件検索 図面検索

# Ⅲ 空室対策

### Ⅲ 築年数で意識を変えましょう！



### Ⅲ 空室対策とは何か？ ～意識するポイント～

#### ①-a ソフト面の空室対策

- ・一番の空室対策は、現入居者が転居しないようにする事
- ・入居者が変わる毎に家賃が下落し、設備投資が必要
- ・居住中でも、エアコン・トイレなどの取替をしているオーナーもいます。

(それでも空室となったら) ……その前に強く意識をするポイント

- ・入居者はネットで物件検索
- ・店舗に訪問する方は40%が1社のみ
- ・ネット上でのプレゼンテーション

### Ⅲ 空室対策とは何か？ ～意識するポイント～

#### ①-a ソフト面の空室対策

→ ・管理会社の位置付け

・成約価格の把握

・礼金、フリーレント、広告料

お金を掛けない

礼金を値引  
フリーレント

お金を掛ける

広告料

コスト重視の  
設備投資

本格的な設備投資  
～リフォーム・リノベーション～

#### ①-b 時代遅れを意識する

→ ・間取り、洋室、対面キッチン

・エントランス、メールボックス

#### ①-c ハード面の空室対策

→ ・防水、外壁、鉄部塗装、給排水

・空室対策で乗り切れる状況か？

# Ⅲ スマートフォンでは何ができる？

今や、スマートフォンで物件検索の時代！  
*iPad*は部屋のパソコンと同様です。

*iPad*画面↓

スマートフォン画面→



# Ⅲ 空室対策 ～コスト重視の設備投資～

- ・コスト重視の設備投資は、イメージ戦略です。
- ・入居希望者に、防犯を意識しているというメッセージです。

## 1. TVモニター付インターフォン 2. シャワー付きトイレ（便座）



TVモニター付インターフォン  
設置に入居者との調整が必要。  
設置費用を払っても業者さん  
に頼むことが現実的。

## 3. ダイヤル式ポスト



ダイヤル式ポスト  
エントランスの印象アップに効果的。  
防犯面アピールと物件内見時に便利。

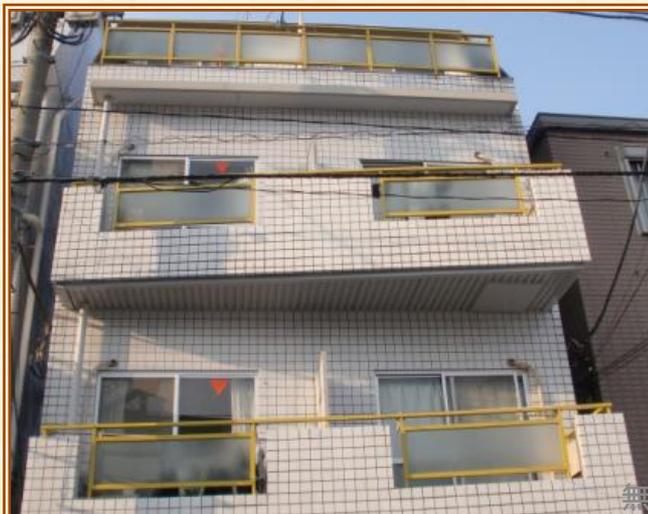


### Ⅲ 物件力をアップさせる設備投資

(before) 外壁の修繕・高圧洗浄  
エントランス・廊下・ポスト



(after) このケースでは、内見にも対応するためポストをダイヤルロック式にしました  
↓3点ユニットをバス・トイレ別



### Ⅲ 耐震 ～入居者の安心のため～

(炭素繊維による柱補強)



(キューブによる補強)



# Ⅲ 補助金 ～賢く投資！～

## 空室対策として補助金が出るケース

### 《住宅セーフティネット整備推進事業》 補助の対象となる要件を満たすと 改修工事の補助金が出ます。

別紙 高齢住宅型住宅セーフティネット整備推進事業 平成26年度  
国庫補助事業

「住宅セーフティネット整備推進事業」は、既存の高齢賃貸住宅の質の向上と、空室を有効に活用することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時に機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空室のある民間住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助するものです。

#### 住宅セーフティネット整備推進事業の主な要件について

##### 1. 対象住宅の要件

補助対象となる住宅は、次の全ての要件を満たすことが必要です。

- ① 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組み地方公共団体との連携が図られる区域<sup>※</sup>で、1戸以上の空室（前章・交付申請時点で入居者募集から3ヶ月以上人が居住していないもの）があること  
（戸建て・共同住宅は除く）
- ② 改修工事後に賃貸住宅として管理すること
- ③ 原則として空室の床面積が25㎡以上であること
- ④ 台所、水道設備、収納設備、洗面設備及び浴室を有するものであること 等  
（国庫直轄の住宅セーフティネット（http://www.minshosecurity.net.jp）で調査されている地域、平成26年4月現在、全ての都道府県の地域で事業実施が可能）

##### 2. 改修工事の要件

空室部分又は共用部分における以下の工事のうち少なくとも1つの工事をき改修工事を実施することが必要です。

工事種別	概要
耐震改修工事	建物の耐震基準に適合させる本修工事
バリアフリー改修工事	「手すりの設置」「段差の解消」「廊下階段の拡張」「エレベーターの設置」のいずれかの工事
省エネルギー改修工事	「窓の断熱改修」「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」「太陽熱利用システム設置」「節水型トイレ設置」「高断熱浴槽設置」のいずれかの工事

#### 補助対象費用、補助額について

【補助対象費用】 補助対象費用は、①及び②の工事に要する費用とします。

- ① 空室部分において実施する改修工事（バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事に限ります）
  - ② 共用部分において実施する改修工事
- 【補助額】 改修工事費用の1/3（空室戸数×100万円を限度とします）

##### 3. 改修工事後の賃貸住宅の管理の要件

改修工事を完了した賃貸住宅については、10年間は次の(1)～(5)等に依り管理することが必要です。（住宅の所有者が賃貸人でない場合は転貸人と確認書を取り交わすことが必要）

- (1) 改修工事後の最初の入居者を住宅確保要配慮者（下記の1)～(5)に該当する者）とすること  
（原則として完了築年数日から3ヶ月以上の再入居者を確保できない場合は、そのほかの者を入居させることも可能です）
- (2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- (3) 地方公共団体又は居住支援協議会から要請を受けた場合、当該要請に係る者を優先的に入居させるよう努めること
- (4) 災害時に必要と判断される利用のために提供する対象となる住宅であること
- (5) 改修工事後の空室について、都道府県ごとに定められる空室上限額を超過しないこと 等  
（例 東京都 111,000円、入居者 106,000円、要知費 94,000円）

#### 住宅確保要配慮者

- ① 高齢者世帯
- ② 障がい者世帯
- ③ 子連れ世帯
- ④ 所得が214,000円を超えない者
- ⑤ 災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯

例えば、藤沢市は住宅取得支援制度が充実。

賃貸事業者としては気になることです。

商工会議所・小規模事業者

利子補給制度も検討！

#### 住宅取得支援 新築購入

▶ 出典/用語解説

利子補給制度	あり
利子補給条件・備考	【勤労者住宅資金利子補助制度】補助対象限度額600万円、補助期間4年、補助額年3%以内、但し各年度毎に対象期間中に支払った利子の総額が補助金の額以下であるときは、その額から1,000円を控除した額を限度額とする。
補助/助成金制度	なし

#### 住宅取得支援 中古購入

▶ 出典/用語解説

利子補給制度	あり
利子補給条件・備考	【勤労者住宅資金利子補助制度】補助対象限度額600万円、補助期間4年、補助額年3%以内、但し各年度毎に対象期間中に支払った利子の総額が補助金の額以下であるときは、その額から1,000円を控除した額を限度額とする。
補助/助成金制度	なし

#### 住宅支援 増築・改築・改修

▶ 出典/用語解説

利子補給制度	あり
利子補給条件・備考	補給率3%以内、補給期間4年以内、市内に居住する勤労者対象。
補助/助成金制度	あり
補助/助成金上限金額	96万円
補助/助成金条件・備考	【木造住宅耐震改修工事補助金】補助金交付申請手続きで定められている耐震改修工事等に要する費用の1/2が上限90万円、耐震診断に要した費用の1/2が上限6万円。

#### 太陽光発電補助制度

▶ 出典/用語解説

都道府県の助成制度	あり
都道府県の助成内容	【神奈川県住宅用スマートエネルギー設備導入費補助】HEMS機器と住宅用太陽光発電システムを設置する場合に補助の対象となる。補助金額：HEMS機器…上限1万円、住宅用太陽光発電システム…1kW当たり5万円、上限5万円。
都道府県の助成制度申請期間	2013/4/17～2014/2/14
市区の助成制度	あり
市区の助成内容	【平成25年度藤沢市住宅用太陽光発電システム設置費補助金】1kW当たり5万円の補助。
市区の助成制度申請期間	2013/5/8～

#### 住宅支援 その他

▶ 出典/用語解説

移住支援制度	なし
新居世帯向け家賃補助制度	なし

# IV 資産活用

## IV 売却 ～利回りを意識～

・まずは、しっかりと売らしましょう。

立地、築年数と好利回りは反比例

・売却後の収入は？ (土地から購入)



- ・立地にこだわる事が出来る。
- ・好みの建物を建築可能。



(収益物件から購入)

- ・利回りをこだわる事が出来る。
- ・賃借人の状況は、必ず把握。  
《レントロール・入居者属性》



(分譲マンションの一室を購入)

- ・タワーマンションは節税効果大。
- ・修繕費、管理費は収支の中で意識する。

誰に  
相談を  
しよう？



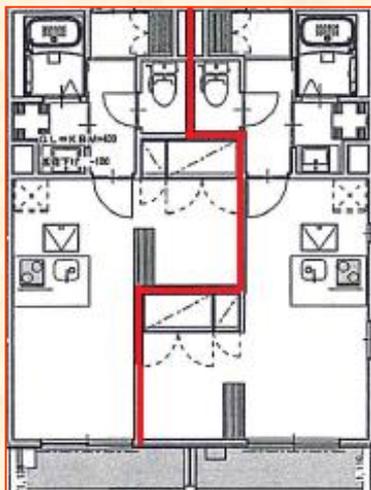
## IV 売却 ～明渡しのコツ～

現状有姿での売却？

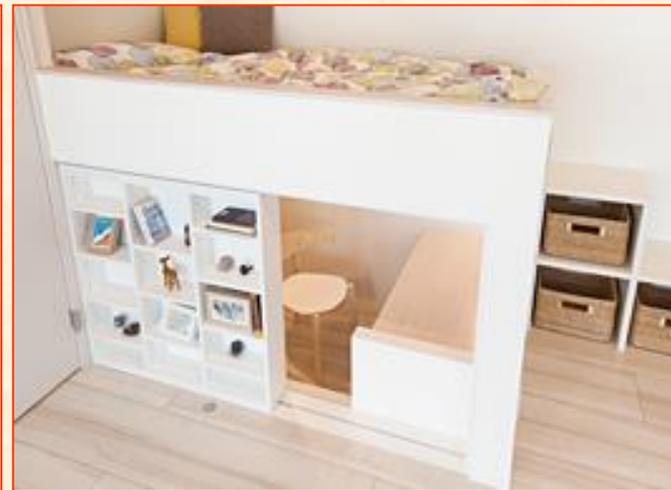
明渡し・解体後の更地売却？

# IV 建替え ～立地による市場調査が肝です～

間取りを差別化した例



スキップフロアの活用で差別化



## ・ガレージハウス

ニーズが高く  
入居待ちの状態  
(IC近くが望ましい)





## IV 有効活用 ～戸建貸家のメリット～

- ・事例の3人のお子様の事例では、分割対策が出来ました。  
→ 測量を同時に行うと、各人の色分けがはっきりします。
- ・変形地でも対応が出来ます。

