

成松幸子／秋田英光 合同トライアルセミナー
後半パート



HIDEGLORYは、(株)グリーンクリエイトコバヤシの登録商標です。

「空き家再生賃貸事業」の諸リスクが低い(=堅実な)理由

2022年12月3日

株式会社グリーンクリエイトコバヤシ 代表取締役
空き家再生賃貸を実践する会 主宰
秋田 英光

①「空き家再生賃貸事業」の3つのリスク



HIDEGLORY

CAN I HELP YOU TO ESTABLISH REMOTE LIFE?

HIDEGLORYは、(株)グリーンクリエイティブコバヤシの登録商標です。

- **事業対象物件の価格変動のリスク**
- **空室の発生・賃貸人募集に時間がかかるリスク**
- **良い事業者（不動産／リフォーム業等）に巡り合えないリスク**

⇒「空き家再生賃貸」事業が比較的堅実に運営できる可能性が高いのには理由があります。

②事業対象物件の 「価格変動リスク」が低い理由



HIDEGLORY

CAN I HELP YOU TO ESTABLISH REMOTE LIFE?

HIDEGLORYは、(株)グリーンクリエイティブコバヤシの登録商標です。

- ◆事業用土地・建物の取得価額がそもそも非常に低い
⇒ 弊社の事例では、10万円～350万円
∴万が一、事業終了時の売却価額が「0」になっても、リスクは限定的
- ◆リフォーム工事費は、それなりに必要ではありますが…
⇒ 弊社の事例では、70万円～400万円
∴総工費は、400万円～600万円程度
- ◆「価格変動リスク」の最大値は、上記の「総工費」の範囲に収まります



③「賃貸募集難・空室のリスク」が低い理由

- ◆ 事業対象物件の立地するエリア＝都市圏の郊外
ビジネスセンターエリアからの「時間距離」
首都圏では、90～120分程度
京阪神圏では、60～90分程度
- ◆ 都市圏の郊外における「一戸建て賃貸住宅」の稀少性
競合する賃貸物件が少ない(物件には個性がある)
駐車スペースが確保されていることが多い
- ◆ 時代の趨勢＝Withコロナ／Afterコロナの時代
リモートワークの普及
二地域居住(セカンドハウス)需要の拡大
首都圏からの人口の流出の流れの発生



HIDEGLORY

CAN I HELP YOU TO ESTABLISH REMOTE LIFE?

HIDEGLORYは、(株)グリーンクリエイティブコバヤシの登録商標です。

千葉県袖ヶ浦市の一戸建て賃貸住宅は、たったの16件
しかも、ほとんどテラスハウス



③「賃貸募集難・空室のリスク」が低い理由



HIDEGLORY

CAN I HELP YOU TO ESTABLISH REMOTE LIFE?

HIDEGLORYは、(株)グリーンクリエイティブコバヤシの登録商標です。

＜ご注意事項＞もあります!?

- ◆事業対象物件の所在するエリアの賃貸市場の状況を事前によく調査しましょう
⇒ 大手不動産情報検索サイト([at home](#) / [SUUMO](#) / [Lifull Homes](#) 等)を活用
- ◆ 適切な月額賃貸料の設定が重要です
⇒ 弊社の事例では、月額49,000円～88,000円
- ◆ 月額賃貸料「10万円の壁」に要注意
⇒ 「住宅ローン」の支払額との比較になるケースがあります
- ◆ そのエリアの賃貸市場に精通した不動産事業者様のご意見を参考にしましょう

④「良い事業者に巡り合えないリスク」が低い理由



HIDEGLORYは、(株)グリーンクリエイティブコバヤシの登録商標です。

「空き家再生賃貸を实践する会」をご活用ください

- ◆「空き家再生賃貸」事業を円滑に運営するには、「良き事業者」との出会いが必要です
 - ⇒ **不動産事業者**(物件の取得/関連事業者の紹介/賃貸募集/期中管理)
 - リフォーム事業者**(リフォーム工事/運営期間中の修繕工事)
 - 他にも、ハウスクリーニング、電気工事、鍵、水道工事… 様々な協力者がいます
- ◆ オーナー様を中心に「信頼関係」・「チームワーク」の構築が重要です
- ◆ 「空き家再生賃貸を实践する会」には**3つの実績**があります
 - ① 主宰 秋田の12件の「空き家再生賃貸」事業の経験・知見
 - ② 会員様 (= 受講者様)の専門的スキルの活用実績
 - ③ 全国各地で、「チームワーク」を構築した実績

空き家再生賃貸事業 理想的な協業・支援態勢の概念図

事業施行者

- 対象物件の選定
- 対象物件の購入
- リフォーム工事発注
- 借入人の募集
- 賃貸物件の運営

空き家所有者 (売主)

- 中古住宅の活用
- 親族間の調整
- 相続・遺産分割
- 換価・処分・分配
- リフォーム見直し

不動産事業者

- 事業施行者への提案・助言
- 対象物件の仲介
- 賃貸募集の仲介
- 稼働期間中の物件管理

専門家(士業)

- 事業計画の策定
- 資金調達支援
- 補助金・助成金
- 登記事務受託
- 法的問題対応
- ファイナンシャル・プランニング
- 経理・納税支援

調和あるチームワーク + 強い再現性

建築事業者

- 事業施行者への提案・助言
- リフォーム工事見積
- リフォーム工事受注
- 賃貸期間中のトラブル対応

借入人 (居住者)

- リモートワークの普及
- 住居費の軽減
- 快適な住環境
- 一戸建て生活
- セカンドハウス

- 内装・外構工事事業者
- 電気・水道・ガス工事事業者
- 建築資材事業者
- ハウス・クリーニング事業者
- 廃棄物処理事業者
- 残置物買取事業者