

急いで現金化したい！一括売却査定（無料）

【ライブ配信】失敗しない物件選び、室内見学ツアー

▶会員登録

▶不動産会社の方へ

不動産投資トップ 不動産投資コラム・ニュース 不動産投資ニュース 賃貸経営 空室対策 2020/5/18掲載



RC施工坪単価95万円～

設計から施工まで全て自社で行って  
おります。引渡し後管理も可能



無駄な費用はかけません！

オーナーのキャッシュフロー改善  
稼働率98.68%物件管理委託



三井住友トラスト不動産

利回り10%以上の一棟売り  
アパート・マンション多数掲載中

賃貸経営／空室対策 ニュース

1,791 アクセス

## 長期安定が狙える不動産投資！住宅、民泊が難しい時代の新活用、福祉転用に新事例登場

シェア 63

ツイート

0

保存

2020/05/18 配信

不動産経営の難しい時代である。一時は勢いのあった民泊も行政の途中からの腰砕けに加え、現在の新型コロナウイルスでとどめを刺された状況。撤退する事業者も出ている。

そんな中、新しく、長期で安定が期待できる活用法を聞いた。単語を見た途端に儲かるわけがないと思う人もいるだろうが、意外にそうでもない福祉転用である。

今、豊島区では国土交通省の「人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業」のモデル事業に認定された「としま・まちごと福祉支援プロジェクト」が一般社団法人コミュニティネットワーク協会（以下、協会）などの手によって進行している。

豊島区は23区でも空家・空き室が多い上に、高齢者が多く、そこに再開発などで立退きもあり、行き場のない住宅困窮者が少なくない。その2つの問題を一度に解決しようというものである。

空き家を福祉転用で活用という試みはこれまでもあった。だが、都心部では空き家を貸そうという人は少なく、また、行政がやる場合には適法な空き家が少ないこともあって、可能であれば社会課題の解決法として理想的ながら、現実的ではないとされてきた。ところが、今回、そのハードルをクリアした例が出たのである。

### アクセスランキング

1 新型コロナ対策で自治体が賃料補助策を続々。結果的にオー... (04/26)

14,661 アクセス



2 賃料減額請求。弁護士が教える新型コロナ対応。賃料は「減... (04/24)

11,098 アクセス



3 新型コロナ 賃料支援、与野党案出そう 自民案は金融機... (05/04)

7,965 アクセス



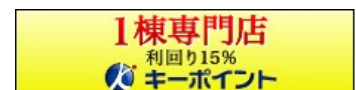
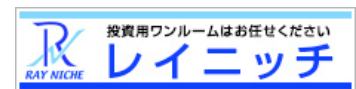
4 「底地」いわゆる借地権付き土地を購入する新しい不動産投... (05/16)

7,642 アクセス



5 賃貸市場に新風、「借りて貸す」。家賃負担を軽減、起業、... (05/11)

7,324 アクセス



6 【競売事例】920万で落札、リノベもせずに2980万で... (04/23)

5,106 アクセス



ページの  
トップへ



元々は和室中心の一戸建て。しっかりした作りであることが分かる

今回、同プロジェクトでは築35年の立教大学近くの住宅街にある2階建ての一戸建てと契約した。元々は1階にトイレと風呂場、和室6畳、8畳の2室、2階にも同じく和室6畳、8畳の2室にキッチンとなっていた間取りを変更。1階に水回りを集中、2階にもトイレを増設、1階に専用居室を1室、2階に3室があるシェアハウスにする予定で、6月初旬には完成の予定。

居室はそれぞれ10㎡前後で、住居費と生活費を合わせて月額14万円と、年金生活者でも入れる家賃設定になっている。



現在、改修工事が行われている

改修にかかった費用は1000万円ほど。そのうち、所有者が600万円ほどを出し、残りは事業者と行政からの助成で賄っている。それだけ出すなら一般の賃貸住宅として貸しても良いのではないかと思う人もいよう。

実際、当初、所有者（実際に窓口になったのは高齢者の所有者の甥。混乱を避けるため、以下所有者とする）は一般の賃貸住宅として貸す予定だった。

だが、たまたま所有者がもう一軒所有していた不動産で長年住み続けた入居者が高齢化、身体が不自由になったこともあり、家の管理が行き届かないだけでなく、暮らし続けられない状況に。

そのため、次の住まいを見つけて退居してもらおうことになったが、その苦勞の多い住まい探しを見ていたため、所有者は住宅困窮者について問題意識を

7 2020年度補正予算が成立 最大200万円の給付金、賃... (05/10)



4,974 アクセス

8 築古物件で利回り30%以上！高収益の地方不動産投資を... (05/09)



4,678 アクセス

9 不動産業界の83%が「新型コロナウイルスの影響あり」来店や内... (05/06)



4,196 アクセス

10 区分所有マンションのオーナーは、持ち家が買いくくなる... (04/22)



3,949 アクセス

不動産投資ニュースのライターさんを募集します。詳しくはこちら

ニュースリリースについて

編集部宛でのニュースリリースは、以下のメールアドレスで受け付けています。  
press@kenbiya.com  
※ 送付いただいたニュースリリースに関しては、取材や掲載を保証するものではありません。あらかじめご了承ください。

持つようになった。そのタイミングで前述のプロジェクトから声を掛けられ、ではと決断したのである。

家族からは反対もあったそうだ。高齢者を入居させて孤独死したら、残置物があったら大変だ、認知症になる可能性もある、家賃滞納があったら……、不安はいくつも挙がった。

だが、協会が転貸する形である。家賃は同協会から支払われるし、入居者に何かあった時の対応もしてくれる。プロジェクト全体ではそうした時に対応できるような拠点も作る計画がある。

協会が破綻したら？という懸念もあるが、それに対しては通常2カ月分の保証金を半年分にして対応。また、破綻してもあとの運営を引き受けてくれる先を事前に用意しておくことで対処することになった。ソフトの懸念は福祉的、金銭的な対処のできる協会が入ることでクリアできたのである。

もうひとつは収益の面である。だが、これもシェアハウスにすることで解決を見た。当初、所有者が要望した額と協会が提示した額の差額は2万円、最終的には中間の額で決着したというから、福祉用途だからと言って大きく値下げしているわけではない。また、周辺に一戸建ての賃貸が少ないことから比較が難しいものの、いくつか散見される類似物件と比べても遜色はない。

それに同プロジェクトの場合の契約は10年と長い。その間、今回決めた家賃がずっと続くと考えると決して損ではない。すでに築年数的には35年とかなり古く、これから10年、相場並みの家賃が続くのである。また、その間の管理、メンテナンスの手間もない。長期安定というわけである。さらに社会的な意義もある。そう考えると、決して損ではないと思うが、どうだろうか。

今回の新型コロナウイルス以前から国はセーフティネット住宅など住宅困窮者向けの施策を進めて来ており、今後さらに困窮する人が出かねないことを考えると、こうした活用は社会としても求められるはず。うまく活用してくれる事業者と巡り合えるなら、トライしてみても良い気がする。

ちなみに同プロジェクトでは今後、豊島区内でさらに住宅を探している。条件は新耐震基準を満たしているか、旧耐震の場合は耐震診断を行い、不足か？あれば？耐震工事（協会負担）を行うこと、シェアハウスとして使えるような一戸建てあるいはアパートなどであることその他。民泊仕様になっていた物件にも可能性があるかもしれない。関心のある人は問合せ見てはどうだろうか。

健美家編集部（協力：中川寛子）

## 関連記事

[普通賃貸⇔レンタルルームと柔軟に変容 需要の変化に即応し、コロナ禍を乗り切る！](#)

[アマゾンも出資?!出前サービスが急成長。キッチンだけのゴーストレストランにニーズが](#)

[すぐ決まる部屋、長く住んでくれる部屋を生み出す技。契約率96%のレシピとは？賃貸](#)