

家主と地主

2

2023
Vol.149

2023年2月1日発行

賃貸経営を左右する

いい借金、悪い借金

- ・融資審査の5原則を押さえておく
- ・担保査定額を計算して借入可能額を予測
- ・短期で一括返済する家主を銀行は嫌がる

部屋探しの現場 最新動向
ランキングに見る人気設備
レンタルスペースの可能性

空室 対策

初期費用0円でリフォームが可能 空き家を借り上げて工事費相殺

環

環境建築設計（東京都
渋谷区）と同社のグ
ループ会社の六耀

（同）では、築年数の古い住宅
をオーナーの初期費用0円でリ
フォームして、借り上げるサー
ビス「ゼロ円de賃貸」を本格的
に開始する。

リフォームの企画設計を環境
建築設計が行い、六耀がリフォ
ーム費用を負担。完成後は六耀
が借り上げて、月々の賃料から

6年間リフォーム費用を一部
相殺して、借り上げ期間中にリ
フォーム費用を回収。その後、
契約期間中は一部管理費を差し
引いてオーナーと折半する。

オーナーは賃料の一部が安定
収入となり、借り上げ期間満了
後は自身で運用することができ
る。6年間の借り上げ賃料の目
安は月額家賃の10%。そのた
め、ローン返済が終了したもの
の、リフォーム費用がないため

に空き家になっている状態で困
っているケースなどで利用しや
すい。

きっかけは築50年の木造2世
帯住宅で、1世帯が引っ越して
空き家になり、相談を受けたこ
と。オーナーに自己資金がなか
ったため同サービスを思
いついた。「地域の家賃
帯にもよりますが、賃貸
住宅でも対応可能です」
と2社の代表取締役の宮
坂正寛氏は話す。

現在手がけているの
が、東京都世田谷区のア
パートで5戸中3戸が空

室の物件。1戸あたり400万
円の工事費がかかるが、初期費
用が0円ということでオーナー
から問い合わせがあった。

なお、借り上げが終了し自主
管理に替えれば、リノベ後の賃
貸住宅の家賃が全額収入となる。

1 ゼロ円de賃貸

オーナー様の初期費用
0円でリフォームを行い
収益物件へ。

六耀が
建築費を
負担
します。

六耀は契約期間中、当初
6年で資金を回収。
オーナー様は10%が
安定収入になります。

資金回収後は
六耀管理のもと
オーナー様と
収益を折半
します。

2F 住居 → 賃貸住戸の
1LDKタイプに
Before After

ゼロ円de賃貸のチラシの一部