

空き家の収益化と賃貸活用

～空き家の賃貸活用する際のリノベーションポイントと補助金利用について～

RENO BANK

2023年3月14日
株式会社リノバンク

Section 1. RENOBANKのご紹介

1. 会社概要

社名：株式会社リノバンク

代表：代表取締役 梅本征吾

本社：〒150-0013 東京都港区浜松町一丁目23番1号 オフィスデザインビル4F

設立：2023年（令和5年）3月30日

サービスURL：<https://tas-reno.com/>

事業内容

- ・中古戸建て＋リノベーションの物件検索サイト「たすりノベ」の運営管理
- ・地方自治体と連携した空き家の調査、利活用相談
- ・その他地域創生に関する事業

1. 本日のプレゼンター



株式会社 リノバンク
代表取締役 梅本征吾

中央大学大学院卒。リクルートにて営業、経営企画、新規事業のインキュベーターを担当後、「@コスメ」を運営するアイスタイルにて事業開発部の責任者として従事。2020年より FANTAS technologyにて、新規事業の責任者として空き家事業、クラウドファンディング事業等の複数の新規事業を管轄。同事業の事業譲渡を受けてリノバンクを創業。



株式会社 リノバンク
たすりノベ事業部 マネージャー

京都府出身。近畿大学経営学部卒業。
不動産ベンチャーにて空き家事業の事業開発を3年経験後、
創業メンバーとしてリノバンクへジョイン。

1. 空き家再生事業の実績

空き家現物の再生戸数： **170** 戸超

提携自治体数： **11** 市町村



空き家再生ファンド組成数： **42** ファンド

国土交通省 事業採択実績



空き家対策モデル事業 令和 **3**年 **4**年 **5**年

住宅ストック維持・向上事業 令和 **5**年

1. リノバンクの事業

たすリノベ

中古戸建の検索サイト
ワンストップでリノベまで



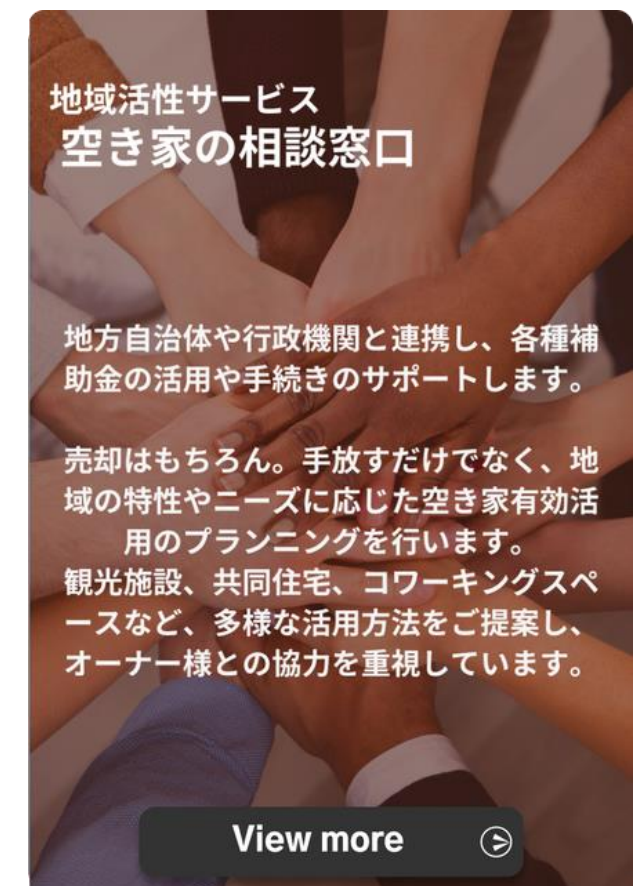
コダテノバリュー

空き家の価値調査
現地詳細調査／かんたんWEB



空き家の相談窓口

地方自治体と連携し、
利活用提案や補助金案内



1. リノバンクの事業①__ たすリノベ

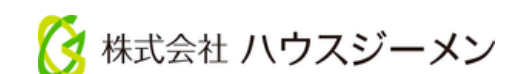
中古戸建(空き家)+リノベのセットで検索可能なWEBサイト。AIでリノベの客観性を担保しながら、物件と優良事業者(リノベ、インスペ、瑕疵保証など)探しを一気通貫でサポート

客観性と妥当性を担保するリノベ算定AI



+

空き家の良質化流通促進協議会
国交省「住宅ストック維持・向上事業」により
国庫補助金 最大**100万円/戸** 還元



1. リノバンクの事業②__ **コダテノバリュー**

空き家の価値を複数のアプローチで算出。経済合理性から、**空き家所有者が空き家を動かすキッカケ**を提供

コダテノバリュー現地調査
(旧“空き家の価値見える化pjt”)

現地調査



実際に調査員が**空き家へお伺いし、
建物の状態調査**を行います。

最短**1分**で完了!

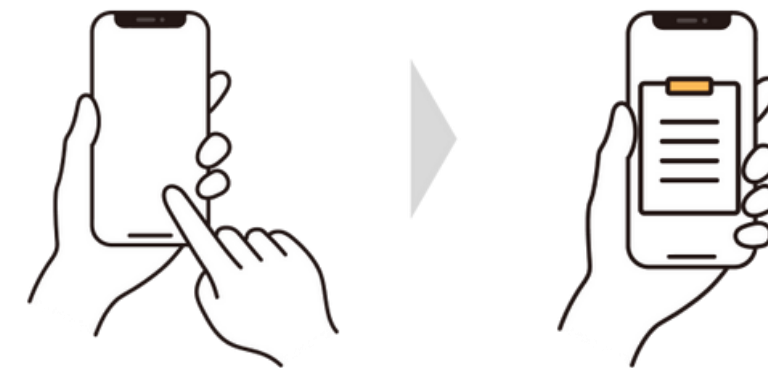
現地調査について相談する

令和3,4年度
空き家対策モデル事業

空き家対策基本事業
対象

コダテノバリューWEB版

カンタンWebチェック



必要事項を入力すると、**カンタン**に
あなたの**空き家の価値がわかります**。

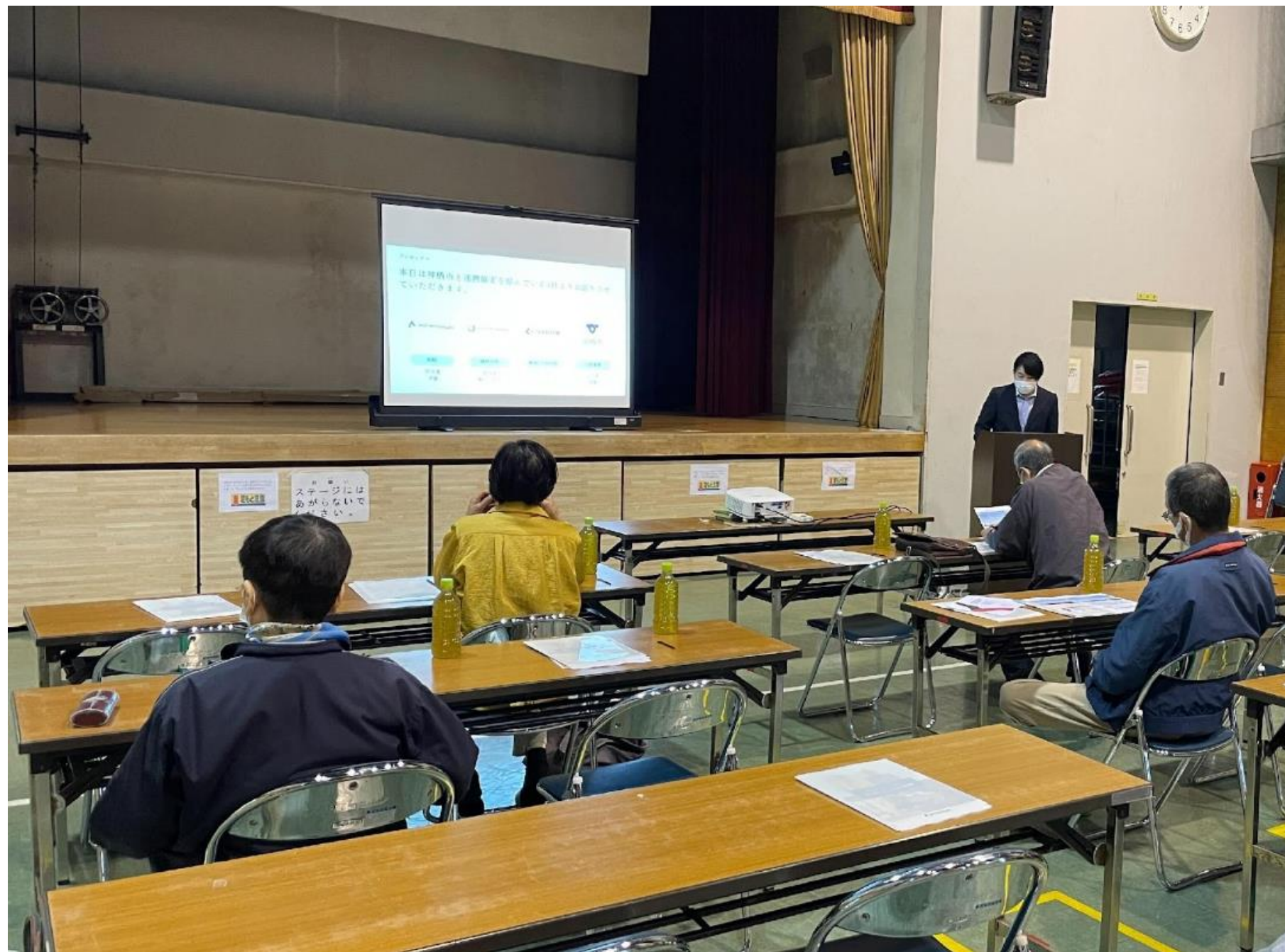
最短**1分**で完了!

価値をチェックしてみる

令和5年度
空き家対策モデル事業

1. リノバンクの事業③__ 空き家の相談窓口

自治体様と連携し、所有者向けの空き家対策セミナーやイベントで相談窓口の設置なども行っています。



Section 2. 手放したくない空き家の活用「賃貸化」

2. 空き家活用の現状

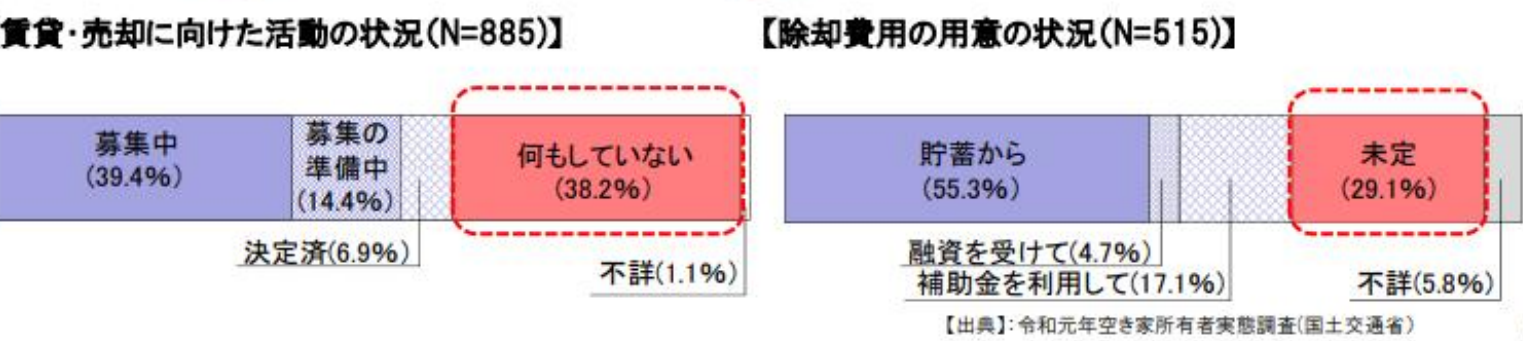
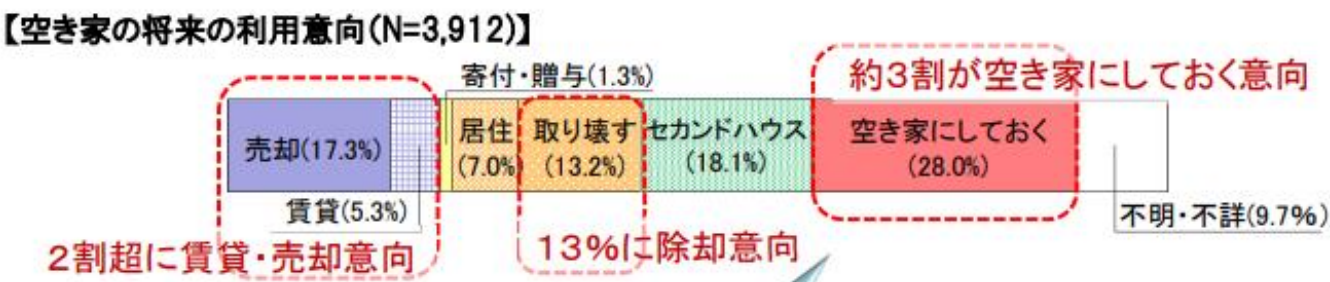
一般的な空き家所有者の方の多くは動かさないという回答が多いことが分かります。

所有者の40%は動かない人

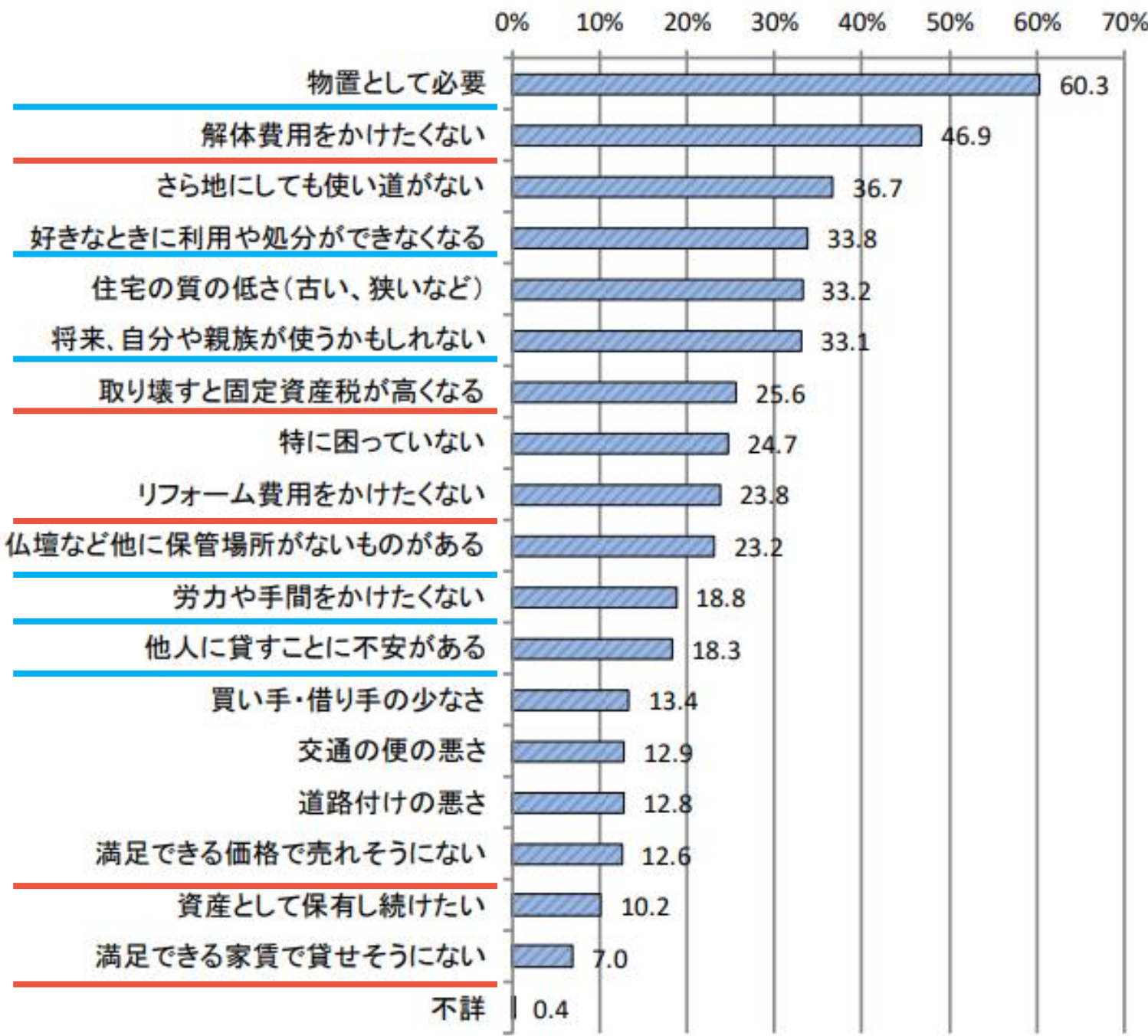
理由は、なんとなく or 金がかかる

⑤ 利活用に向けた具体的な活動状況

- 将来的にも利用意向のない「空き家にしておく」との回答が約3割に上る。
- 将来的な賃貸・売却の意向を持っている空き家所有者は2割超であるが、そのうちの約4割は、実際に賃貸・売却等に向けた活動は何もしていない。
- また、将来的な除却意向を持つ空き家所有者は13%であるが、そのうちの約3割が除却費用の用意について未定であるとしている。



■図 29 空き家にしておく理由 (n=1, 097)

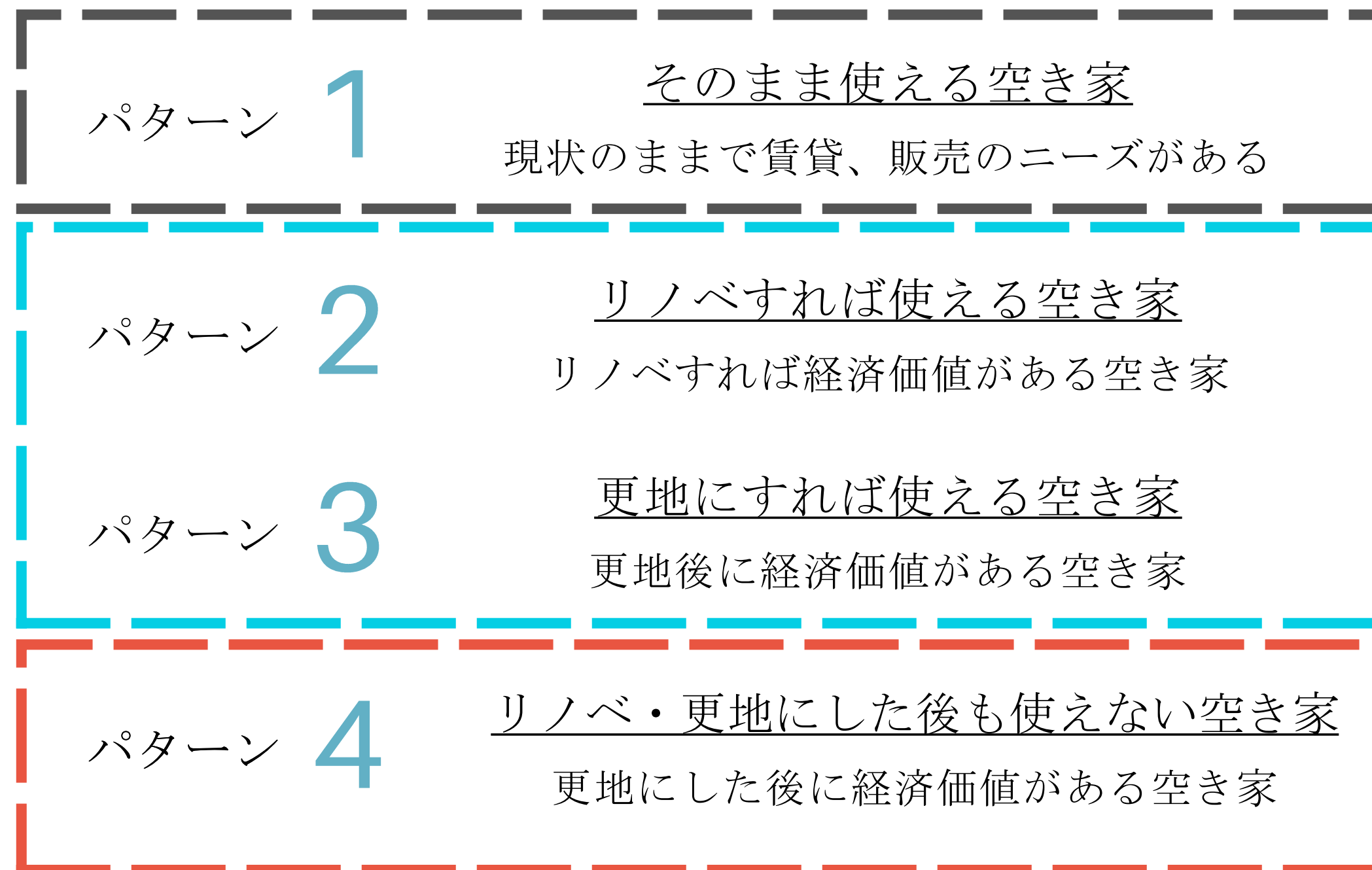


出所：国土交通省「令和元年空き家所有者実態調査」

出所：国土交通省 住宅局 令和5年2月
社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会 とりまとめ 参考データ集
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001586072.pdf>

2. 空き家活用の現状

空き家問題の多くは空き家を放置することで、空き家の価値がなくなり、周囲へ悪影響を及ぼすことです。そのため、空き家問題の解決には空き家として停滞させずに早期流通が必要となります。



管理がされており
そのまま流通する

初期投資を行えば、
流通する

こうなる前に、
動かす必要がある

2. 賃貸としての活用

賃貸を目的とした活用をすることにより、手放さずに利活用や資産価値の低減を遅らせることが可能となります。



1

手放すことで利活用が可能で
新しい収入源に！

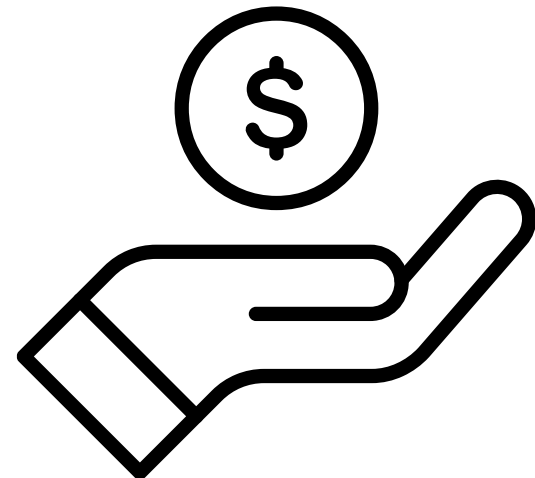
2

放置すると著しく低下する
資産価値の低減を遅らすことも！

2. 賃貸活用のメリット

賃貸活用のメリットとして、安定した収入や投資用物件として好きなタイミングで売却も可能といった収益性の面や、家賃収入にて定期的なメンテナンスを行えるなど建物としての価値を保ちやすい点があります。

1



安定した収入の
見通しが立ちやすい

家賃収入は金額の変動が少ない
安定した収入源となります。

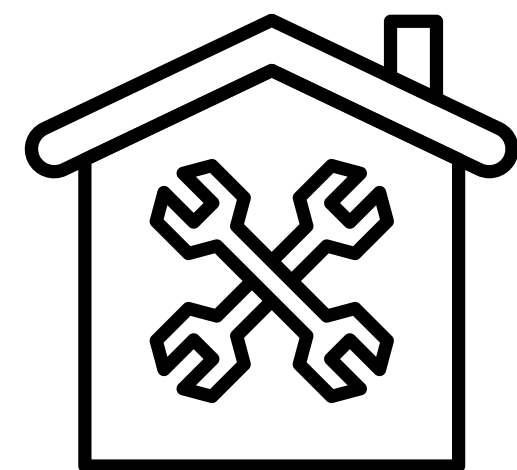
2



好きなタイミングで
売却ができる

安定稼働をしている収益物件は
売却がしやすいため、
販売のタイミングも自由度が高いです。

3



収入でメンテナンスが
できるので価値を保ちやすい

人が利用することで建物の
不具合に気づきやすく、家賃収入を
用いてメンテナンスも可能です。

2. 賃貸活用のデメリット

デメリットとして、空室リスクや想定以上のリノベ費用が必要になることもあります。
このようなリスクを避けるためにもプロに相談することをおすすめします。

1



借り主が見つからないなど
の空室リスク

一度入れば安定した収入を得れる一方で
空室になった際のリスクもあります。

2



想定している以上に
リノベーション費用がかかる

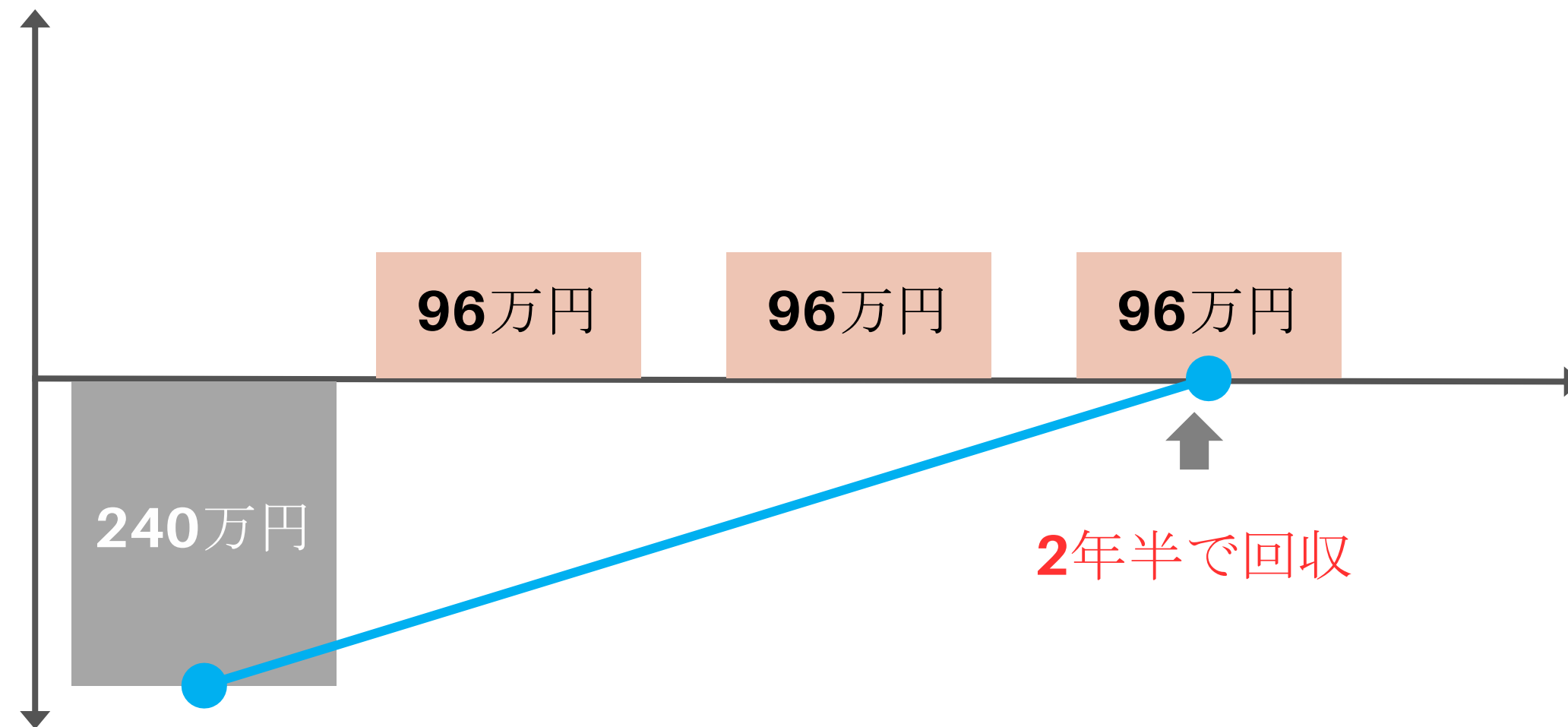
建物の状態によっては
想定よりもリノベーション費用が
掛かる可能性があります。

①事前調査
②シミュレーション
などを丁寧に行うことが
重要！

2. 賃貸活用ごとに得られる収入

想定事例の紹介（わかりやすいよう諸費用を省いた簡易的な想定シミュレーションです。）

- ・ リフォーム費用**240万円**
- ・ 家賃月額8万円＝年間**96万円**の場合



賃貸の場合リフォーム費を抑えられることが多いため、
回収期間は短くなることが多い

2. 賃貸活用についてのtips

その他のポイント

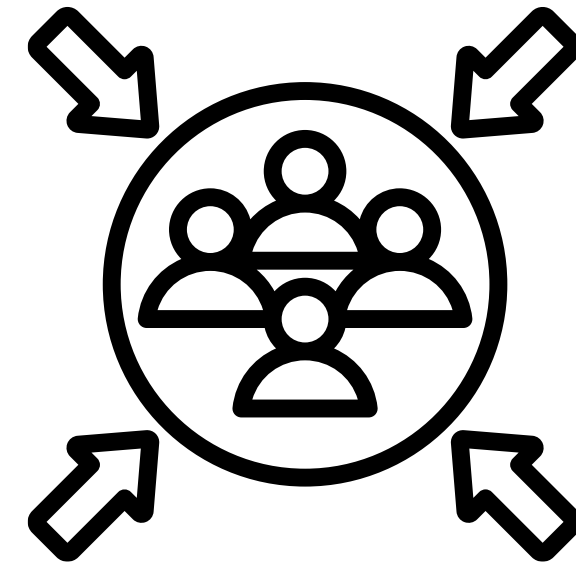
1



賃料は相場や建物の
ポテンシャルによって変動

賃料は近隣の賃貸相場や大きさ、綺麗さ、
設備の新しさ、庭の大きさ、駐車場の有無、
眺望などにより変化します。

2



地域の拠点としての
活用事例

物件にもよりますが、一般的な居住用賃貸
だけでなく、地域の拠点となるような
空き家活用の事例もございます。

2. 自己活用について

リノベーションやメンテナンス、管理・仲介の不動産事業者探しなどすべて自分で行う方法です。収益の最大化は図れますが、空室時や物件の不具合が起きた際の**手間**が大きくなります。



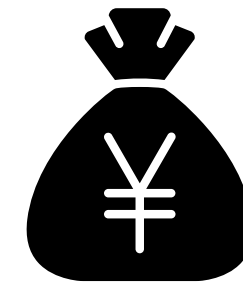
トラブル対応

賃貸の管理

入居者探し

リノベーション
事業者探し

メンテナンス



収益の最大化

ができる反面



手間が非常に

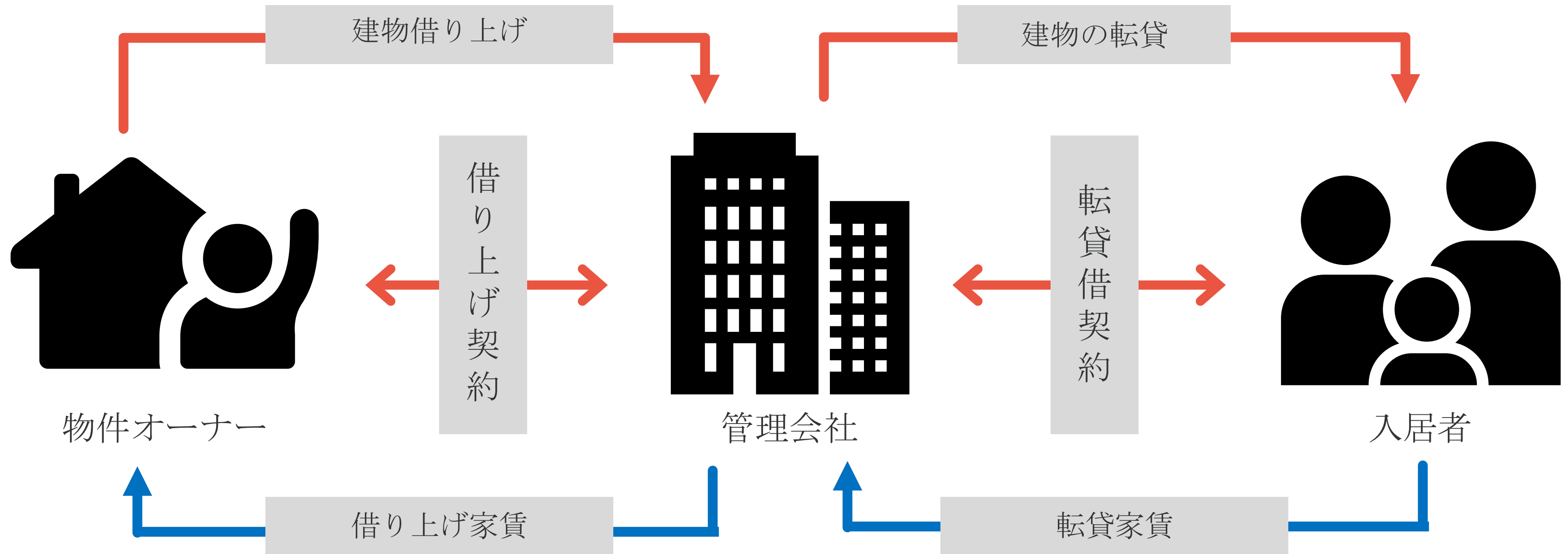
大きくなります。

2. サブリースについて

サブリースとは、管理会社が建物を借り上げ、管理会社が貸主となって入居者募集や賃料回収などの管理業務をおこなう形態です。

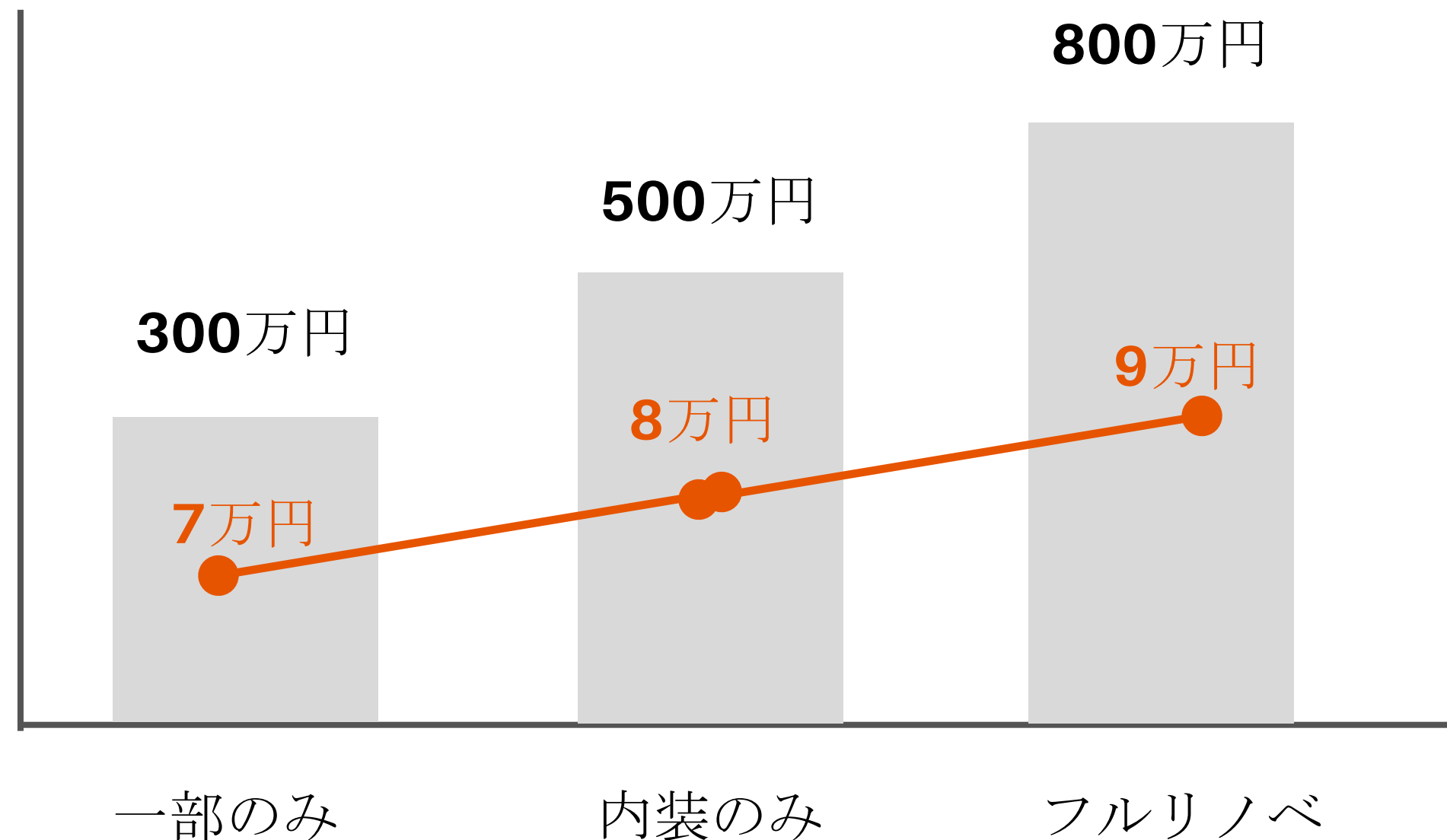
「自己投資を行ったうえで安定収益を得る」方法と

「収益は少なくなるものの自己出費をしない」方法の2つのパターンがあります。



2. 賃貸リノベのポイント

賃貸物件の場合リノベーションにこだわると人気は出ますが、かけた費用に応じて賃料があがるわけではありません。かける費用と賃料とのバランスが非常に重要となります。



家賃は広さと場所の影響が大きいため、
良い設備にしても家賃価格に影響を
与えにくい。

Section 3. RENOBANKのサービス

4. コダテノバリュー現地調査

物件の状況や価値の把握が必要なため、全ての案件で現地での調査を行います。
屋外～屋内、各種設備やインフラ、前面道路など幅広く調査をします。現地でしか分からない情報を得ることで、確実な査定結果をご提示できます。



4. コダテノバリュー現地調査②

現地調査での内容を踏まえた上で、**20**ページほどのレポートを作成します。
売却や賃貸の価格はもちろんですが、修繕費用や物件の周辺情報なども併せてご提示します。

売却価格	賃貸価格	解体費用
修繕費用	物件周辺情報	災害リスク

空き家の可能性見える化プロジェクト
物件調査報告書

比企郡川島町大字中山字宮本1822番地3

【土地・建物（戸建て住宅）売却の想定金額】

想定売却額

4,500,000～7,500,000 円

《近隣の戸建て売買事例》

No.	所在地	最寄駅	駅徒歩	土地面積	延床面積	建築年	取引価格	都市計画
1	川島町大字中山	川越駅	120分	155㎡	70㎡	昭和56年	4,500,000	第1種住居地域
2	川島町大字中山	川越駅	120分	100㎡	85㎡	平成5年	3,100,000	市街化調整区域
3	川島町大字中山	川越駅	120分	145㎡	100㎡	昭和63年	5,000,000	第1種低層住居 専用地域
4	川島町大字中山	川越駅	120分	190㎡	90㎡	平成12年	7,700,000	第1種住居地域
5	川島町大字中山	川越駅	120分	80㎡	90㎡	昭和64年	8,800,000	第1種住居地域
6	川島町大字中山	川越駅	120分	520㎡	320㎡	昭和58年	12,000,000	第2種住居地域
7								
8								

【賃貸時の想定金額】

想定賃料（月額）

75,000 円

※一定の修繕を行った場合の、想定賃料となります。

《近隣の賃貸事例》

No.	住所	最寄駅	徒歩分数	延床面積	間取り	築年数	構造	賃料
1	比企郡川島町上伊草	若葉駅	87分	85㎡	4DK	38年	木造	70,000
2	川越市山田	本川越駅	52分	94㎡	4 LDK	32年	木造	75,000
3	東松山市松風台14-36	高坂駅	58分	115㎡	4 LDK	33年	木造	90,000
4	東松山市桜山台	高坂駅	55分	115㎡	5DK	37年	木造	85,000
5	川越市大字山田191	川越駅	70分	94㎡	4 LDK	22年	木造	75,000
6	川越市小堤	鶴ヶ島駅	20分	106㎡	4 LDK	33年	木造	100,000

4. コダテノバリュー現地調査③

空き家の所有者様に個別にレポートを提出し、オンラインでの空き家相談を行います。
その後、自治体の空き家バンクの窓口や、解体、相続、その他利活用など、問題に応じた事業者のご紹介をさせていただきます。



4. 住宅ストック維持向上推進事業の補助

弊社が所属する協議会の事業者で施工をした場合は最大**100万円**の補助金を受けることも可能です。

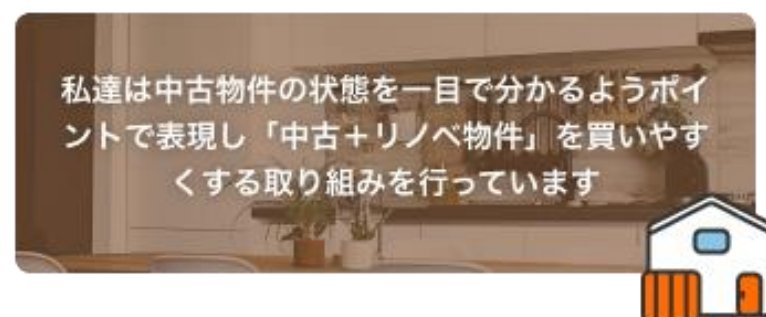


国土交通省
住宅ストック維持・向上促進事業

リノベーション費用が最大で
100万円
キャッシュバック！

※ 令和6年度も申請準備予定
※ 予算がなくなり次第終了

良質化で安心なリノベを
無料で相談する >



キャッシュバック対象

リノベーション完成後、協議会が定めた
良質化基準を超えた全物件が対象です



良質化ポイントは以下の
3つの観点から算出しています

安全性

+

快適性

+

意匠性

令和**6**年度準備中。
5月以降の着工物件から
開始される見通しです

4. 補助金の種類

あまり知られていませんが国や自治体からリフォームに関する補助金など様々な補助金が存在しています。

最大補助額 100万円	2023年度予算終了 / 2024年度準備中 住宅ストック維持・向上推進事業 (空き家の良質化流通促進協議会)	最大補助額 60万円	2023年度予算終了 / 2024年度開始済 こどもエコすまい支援事業	最大補助額 15万円	給湯省エネ事業	最大補助額 200万円	2023年度予算終了 / 2024年度開始済 先進的窓リノベ事業
対象物件 戸建て		対象物件 戸建て・マンション		対象物件 戸建て・マンション		対象物件 戸建て・マンション	
対象工事 全般		対象工事 断熱 エコ住宅設備の設置		対象工事 高効率給湯器		対象工事 断熱窓・玄関ドア	
工事規模 小規模から		工事規模 小規模から		工事規模 小規模から		工事規模 小規模から	
補助金の併用 同一の工事以外は併用可		補助金の併用 同一の工事以外は併用可		補助金の併用 同一の工事以外は併用可		補助金の併用 同一の工事以外は併用可	

最大補助額 300万円	2023年度予算終了 次世代省エネ建材の実証支援事業	最大補助額 100万円	子育て支援共同住宅事業	最大補助額 250万円	長期優良化リフォーム推進事業	最大補助額 165万円	既存住宅における 断熱リフォーム支援事業
対象物件 戸建て・マンション		対象物件 マンション		対象物件 戸建て・マンション		対象物件 戸建て・マンション	
対象工事 断熱		対象工事 子供の安全確保に関連する工事		対象工事 特定性能向上工事 (構造躯体等の劣化対策、耐震性、 省エネルギー対策)		対象工事 断熱 蓄電設備 (戸建てのみ)	
工事規模 大規模		工事規模 小規模から		工事規模 大規模		工事規模 大規模	
補助金の併用 同一の工事以外は併用可		補助金の併用 同一の工事以外は併用可		補助金の併用 不可		補助金の併用 同一の工事以外は併用可	

4. 補助金活用例

工事項目がかぶらなければかけあわせも可能で、組み合わせれば数百万円の補助金の活用も可能です。



総リノベーション
費用

1,520.5万円



補助金総額

415.8万円

住宅ストック維持・向上推進事業 (空き家の良質化流通促進協議会)	100万円
こどもエコすまい支援事業	10.8万円
給湯省エネ事業	5万円
次世代省エネ建材の実証支援事業	300万円

約30%もお得に
リノベーション!



※上記は一例になります。

4. 活用できるローン

現金だけではなく、空き家活用特化型などのローンを活用する方法もあります。
賃貸向けリフォームはもちろんですが、解体などにも活用が可能な場合が多いです。

銀行名	用途	金利	上限金額	融資期間	対象
M銀行	改装、改築、解体 幅広く可能	1.675%～	1,000万円	6ヶ月以上 15年未満	ご本人またはご家族が 所有している空き家
S銀行	解体、賃貸向け リフォームなど	2.4%～	1,000万円	6ヶ月以上 10年未満	ご本人またはご家族が 所有している空き家
S信用金庫	改装・改築・解体・ 防犯等幅広く可能	所定の利率	500万円	6ヶ月以上 10年未満	空き家の有効活用を 目的とした資金
J信用金庫	改装・改築・解体・ 幅広く可能	2.175～	1,500万円 (有担保型)	6ヶ月以上 15年未満	空き家の有効活用を 目的とした資金