

2023年5月10日

小田急不動産株式会社
omusubi 不動産

空き家を活用した賃貸サービス
「小田急ありのまま賃貸 ～空き家活用DIY賃貸～」
第1号物件受託、入居者募集を開始
DIYで物件の新たな魅力を創出し、街のサステナビリティに貢献します

小田急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区 社長：五十嵐 秀）と omusubi 不動産（運営会社：有限会社トノコーポレーション 本社：千葉県松戸市 取締役：殿塚 建吾）は、両社で締結した空き家再生に関する「基本協定書」に基づき、DIY型賃貸*を特長とする空き家サブリース事業「小田急ありのまま賃貸 ～空き家活用DIY賃貸～」を昨年サービスインし、本年4月に第1号物件となる中央区佃2丁目長屋を受託し、入居者募集を開始しましたのでお知らせします。



画像：omusubi 不動産

<外観・内観写真>

1. 小田急ありのまま賃貸 概要

本事業は近年空き家の増加が社会問題化していることを背景に、小田急沿線に顧客基盤を有する小田急不動産と、DIY賃貸の運営で豊富な実績を誇る omusubi 不動産が双方のノウハウを活かし、未活用資産の有効活用や人口流入促進により小田急線の沿線価値の向上を目指す事業です。

小田急不動産が、物件オーナーから空き家を借り上げ、omusubi 不動産がDIY可能な賃貸物件として入居者を募集・貸し出すスキームで、賃貸物件で新たに入居者を募集する際に通常必要とされるクロスの張替えや古い設備の入れ替え等のリフォーム工事を未実施の状態で、入居者に転貸（サブリース）します。

DIYとは、do it yourself の略語で、一般的には自らの手で修繕や加工等を行うことですが、DIY賃貸においては、内装の専門業者に依頼する工事も含まれます。

* 国土交通省が賃貸住宅の流通促進の一環として普及に取り組んでおり、借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸物件。出典国土交通省 [ガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」](#)

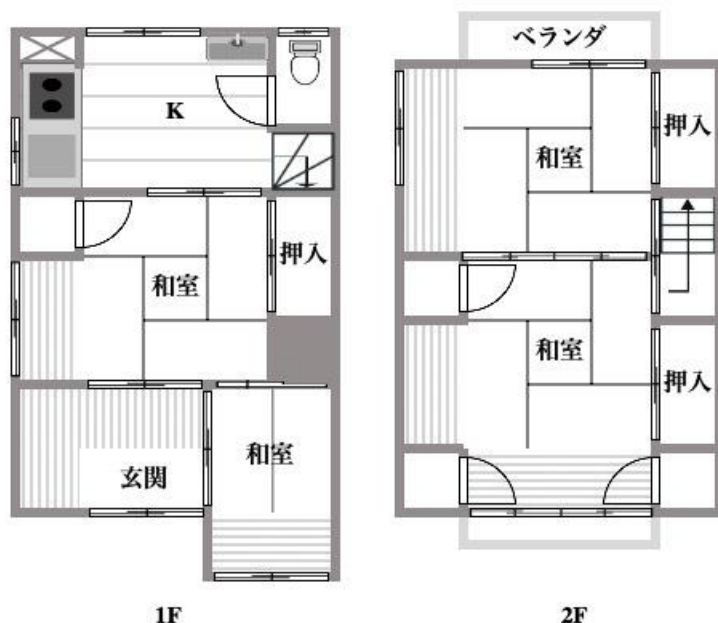
【事業スキーム図】



2. 物件の特長

月島駅は、東京メトロ有楽町線・都営大江戸線の2路線が利用可能で、都心方面へのアクセスに優れています。周辺には近代的なタワーマンションが建ち並ぶ一方で、本物件周辺エリアは昔ながらの店舗や住宅も多く、下町のレトロな雰囲気を感じられるのが魅力です。

本物件は推定大正時代建築の建物ではありますが、耐震補強工事が施されているため、入居者さま自身のお好みに合わせたDIYが可能で、住居以外にアトリエや店舗等の用途でも使用可能です。



<間取り図>

画像：omusubi 不動産

3. 第1号物件受託に至った経緯

本物件は、オーナーさまが相続されたご実家であり、何代にもわたり大切に受け継がれてきました。相続された空き家状態の本物件について、賃貸活用を検討されましたが、一般的な賃貸では多額のリフォーム費用がかかることから、活用方法に苦慮されていました。そのような中、本事業を知っていただき、最小限の費用負担で賃貸できること、小田急不動産・omusubi 不動産が借り上げることで、空き家の維持・保全に手間がかからなくなること、入居者さまがDIYをして住むことにより、資産価値の向上に繋がることなどから、本事業での物件活用をご決断いただきました。

4. 今後の展開

小田急沿線においても、今後は空き家が増加することが想定され、空き家対策は喫緊の課題です。本事業は、住宅ストック活用に貢献するだけでなく、入居者さまにとっても新たな住まい方の選択

肢となるサービスです。今後、小田急不動産と omusubi 不動産は小田急沿線を中心に、積極的に本事業を展開するため、受託物件を街のサステナビリティに貢献するポテンシャルを持つ魅力的な不動産として情報発信してまいります。

5. 物件概要

物件名称	中央区佃2丁目長屋
所在地	東京都中央区佃2丁目
交通	東京メトロ有楽町線月島駅 徒歩3分 都営大江戸線月島駅 徒歩3分
構造・規模	木造 地上2階建
間取り	3 SDK
専有面積	85.94㎡
築年数	不明
賃料（管理費込）	120,000円 ※事業利用の場合は賃料に別途消費税加算
敷金／礼金	0ヶ月／1ヶ月
入居者募集サイト	https://www.omusubi-estate.com/?post_type=fudo&p=49032

6. 会社概要

■小田急不動産株式会社

代表者 取締役社長 五十嵐 秀

本社所在地 東京都渋谷区初台1-47-1

主要事業 土地建物販売業、土地建物賃貸業、仲介斡旋業、投資開発業、買取再販業

H P <https://www.odakyu-fudosan.co.jp/>

小田急不動産では、小田急沿線を中心に空き家物件の買取・リノベーションやリノベーション付住宅サブリース事業を展開しており、2016年より「小田急の『安心』サブリース」を開始するなど、沿線の空き家課題解決に取り組んでいます。

■omusubi 不動産（運営会社：有限会社トノコーポレーション）

取締役 殿塚 建吾

本社所在地 千葉県松戸市稔台1丁目21-1 あかぎハイツ112

主要事業 不動産の賃貸・管理・売買、DIY可能賃貸、シェアアトリエ・シェアスペース運営、DIYワークショップ等イベント開催、中古物件リノベーション再販事業、エリアリノベーション事業

H P <https://omusubi.estate/>

omusubi 不動産では、千葉県松戸市を中心に空き家を借り上げ、DIY可能物件としてアーティストやクリエイター等に提供する事業を展開してきました。2020年4月に下北沢「BONUS

TRACK」に2号店を出店し、現在は小田急沿線でも空き家対策に取り組んでいます。

7. 参考情報

・2022年5月30日 ニュースリリース

「小田急不動産と空き家再生に取り組む omusubi 不動産 沿線の空き家課題解決に向け、基本協定書を締結」

<https://www.odakyu-fudosan.co.jp/corporate/news/pdf/2022/news220530.pdf>

・2022年7月14日 ニュースリリース

「小田急ありのまま賃貸 ～空き家活用DIY賃貸～」を開始

<https://www.odakyu-fudosan.co.jp/corporate/news/pdf/2022/news220714.pdf>