

2022年7月14日  
小田急不動産株式会社  
omusubi 不動産

## 築年数の経過した物件の特性を活かした、新しい賃貸サービス 「小田急ありのまま賃貸 ～空き家活用DIY賃貸～」を開始

～空き家に悩むオーナーと自分らしい空間づくりを求める入居者、

双方のニーズに応え、沿線の空き家課題解決を目指します～

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、2022年4月に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<sup>1</sup>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～」をサービスインし、7月14日（木）よりオーナー募集を開始しますのでお知らせします。

これは、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に貸し出すサブリース事業です。両社では本事業を通じて、未活用資産の有効活用や人口流入促進により沿線価値の向上を目指してまいります。



サイトURL：<https://www.odakyu-chukai.com/rentowner/arinomama/>

### 1. 小田急ありのまま賃貸 開発の背景

近年、少子高齢化・人口減少に伴い、空き家の増加が社会問題化しており、東京都内においても約80万戸<sup>2</sup>の空き家が存在します。小田急沿線においては、自治体別で空き家数が全国一となる世田谷区を抱えていることに加え、本沿線の一部地域では既に人口減少に転じており、空き家の増加ペースが今後急激に加速することが懸念されています。

<sup>1</sup> 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です。借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々です。出典 [国土交通省 ガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」](#)

<sup>2</sup> 平成30年住宅・土地統計調査

築年数が経過した空き家を通常の賃貸物件として活用する場合は、大規模なリニューアル工事に多額の初期費用が必要になるほか、入居者募集に際しては、築年数がネックとなり空室が埋まらないリスクがあります。一方、入居者視点では、一般的な賃貸借契約では退去時の原状回復義務があるため、設備の交換や造作家具の設置等、思い切った改装までは手を付けることが難しく、好みの空間を実現するためには、購入せざるを得ない状況にあります。

「小田急ありのまま賃貸」は、小田急沿線に顧客基盤を有する小田急不動産が空き家オーナーの募集を行い、D I Y賃貸の運営で豊富な実績を誇る omusubi 不動産が入居者募集を行うことで、オーナーと入居者の双方が抱える問題を解決できる新たな賃貸サービスです。

## 2. 小田急ありのまま賃貸 概要

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、小田急不動産および omusubi 不動産がオーナーから物件を借り上げ（マスターリース）、D I Y可能な賃貸物件として入居者に転貸（サブリース）します。

D I Y賃貸とは、入居者の費用負担で自分好みの住まいに改装可能な契約形態です。D I Y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、D I Y賃貸においては、専門の内装業者に頼んで行う工事も含みます。



## 3. オーナーと入居者それぞれのメリット

<オーナー>

### ① 最低限の初期投資で賃貸可能

「小田急ありのまま賃貸」は入居者がD I Yを行う前提のため、オーナーの費用負担によるリフォーム工事は不要です。オーナーは賃貸物件として運用するにあたり最低限必要となる補修工事のみの負担で賃貸することができます。

### ② 安心の家賃保証

マスターリース期間中は、小田急不動産が査定した固定賃料<sup>3</sup>を、稼働状況に関係なく、オーナーにお支払いするため、安定した賃料収入を得ることができます。

### ③ 空き家の維持管理の負担軽減

空き家を保有している場合、室内の換気、雑草や庭木の剪定等、所有者には定期的な維持管理に多大な負担が生じます。D I Y型賃貸物件として運用することにより、日々のメンテナンスは入居者が担うため、オーナーは空き家の維持管理の負担が軽減できます。

<sup>3</sup> 契約期間満了時に契約更新を希望する場合は、賃料改定の協議を行います。また、租税負担の増減、経済事情の変動、近傍同種の建物賃料との比較等により賃料が不相当となった場合には、契約更新時期を待たずに、賃料が改訂される場合があります。

<入居者>

① D I Yを通じて理想の住まいを実現

改装届で許可を得た箇所は、退去時の原状回復義務が免除され、従来持ち家でないと難しい自分好みの改装を賃貸住宅で実現できます。住宅におけるD I Yでは壁のペンキ塗装や棚を設置するといった、比較的安価で手に入れやすい材料を使用した改装が人気です。

② 周辺相場より低い賃料設定

D I Y工事費を入居者側で負担するため、周辺の家賃相場よりも安く借りられるケースが一般的です。

#### 4. 対象物件とエリア

<対象物件>

一戸建て・マンション・アパート・店舗・事務所

※1戸（1部屋）単位から対象。築年数は問いません。

<事業エリア>

小田急沿線（新宿駅～向ヶ丘遊園駅）、京王井の頭線「下北沢」駅から電車で約20分圏内の都内

#### 5. omusubi 不動産のD I Y賃貸事例紹介 自らの手で生み出す自由な拠点づくり

「自給自足できる街をつくろう」をコンセプトに掲げている omusubi 不動産では、空き家を使ったまちづくりへの取り組みとして、本社のある千葉県松戸市を中心に空き家を借り上げ、D I Y可能な賃貸物件としてアーティストやクリエイター等に提供するサブリース事業等を展開し、これまで住居から店舗まで幅広くサポートして参りました。従来の賃貸のスタイルにとらわれず、そこで過ごす方がそれぞれ好きな形の拠点をつくることから生まれる、自由で豊かな暮らしをお手伝いしています。

##### ① 住宅事例

松戸市の個人宅の事例です。オーナーさまから一軒家をD I Y賃貸物件として管理を依頼していただき、貸し出しを行い、入居された方自身がリノベーションを実施しました。



左：リノベーション前、右：リノベーション後

## ② 店舗事例

building Cという施設の事例です。築50年のビルをオーナーさまと、まちの建築デザイナーとともに1棟をまるごとリノベーションして再生しました。1階はイタリアンレストラン、2階はカフェとクラフトビールの店舗、3階はネイルサロンとアパレルブランド、4階はコラボレーションした建築デザイナーが入居する事務所となりました。個性豊かな新しい拠点として、まちに賑わいをもたらしています。



左：リノベーション前、右：リノベーション後

## 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

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、空き家対策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://www.omusubi-estate.com/>

omusubi 不動産では、千葉県松戸市を中心に空き家を借り上げ、D I Y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。

以 上