週刊 全国賃貸住宅新聞

2017年 8・14 No. 1283
毎週月曜日発行
発行所　㈱全国賃貸住宅新聞社　亀岡大郎販材班グループ
東京都中央区銀座8-12-15
TEL 03(3543)6494(代表)・03(3543)6761(編集部)
大阪府大阪市北区中之島2-3-18
中之島フェスティバルタワー16F
TEL 06(6220)0075　http://zenchin.com
発行人　河内　鈴　年間購読料17,000円

電鉄会社が空き家活用に他業種と提携

リノベや駐車場シェアなど多彩に

電鉄会社が沿線の空き家や空室の活用提案のため、他業種と提携してリノベーションプランなどを開発する動きが活発化している。各社、広告やセミナーでサービスの周知を進める。

電鉄会社が沿線の空き家に人を呼び込もうと知恵を絞っている。阪急不動産（大阪市）は4日、阪急阪神沿線の空き家問題を解決するためのサービス『阪急の空き家サポート』に新メニューを追加した。ハプティック（東京都渋谷区）と共同開発した『賃貸リノベーションパッケージ』とakippa（東京都千代田区）の運営する空き駐車場の時間貸しサービスだ。

共に対象エリアは阪急、阪神線の主要駅が中心。同社は2016年9月から『阪急の空き家サポート』を開始。これまでに42件の問い合わせがあり、売買仲介2件、賃貸住宅のリノベーション2件、空き家管理など合わせて8件の受注につなげている。今後はホームページに加え、インターネット広告も出し利用を増やしていく。

京浜急行電鉄（以下、京急・東京都港区）は4月から『カリアゲ京急沿線』サービスをスタートした。沿線の空いた戸建てや賃貸住宅の空室、空き店舗などを、京急の工事負担でリノベーション。京急が6年間サブリースし、サブリース家賃のうち10%をオーナーに払う。6年後にはオーナーの費用負担なしで、リノベーションした物件が手元に残る。京急広報部の菊池哲也氏によると、まだ契約には至っていないが、30件ほど問い合わせがあり、オーナーとリノベーションの内容を交渉しているところだという。

京急沿線では特に横須賀市、横浜市南部での人口減少率が高く、空き家も多くなることが予想される。そのエリアを中心に、セミナーの開催や、ダイレクトメールなどでサービスの利用を促していく考えだ。

小田急電鉄（以下、小田急・東京都新宿区）は16年10月からハプティックと資本業務提携を結び、『小田急の「安心」サブリース』を始めた。改修費用なしで小田急がサブリースし、5年間固定の賃料をオーナーに支払う仕組みだ。実際に施工した案件は、築年数が20～30年ほどのものが主体で、賃料を5～10%ほど上げて、同社の狙い通りの20～30代の若い世代が入居している。「電車内の中吊り広告や駅にポスターを貼ったことで、沿線のオーナーから問い合わせが来るようになった」（広報部　鈴木公夫氏）

グループの小田急不動産（東京都渋谷区）は不動産店舗でのセミナーも年3回実施し20～30人ほど集客してきた。サービスの提供を切り口にしてオーナーとの関係強化につながっている。内装工事に加え、追加で外装工事を受注したケースも出てきた。今後もセミナーを継続しさらなる周知を図る。

電鉄会社が築古物件に人を呼び込む試みはこれからだが、商品開発により沿線オーナーの新規開拓に一部効果が出てきている。一方、ブランド力のある電鉄会社と組むことで、賃貸住宅関連のサービス提供会社にとってもビジネスを広げるチャンスになる。

電鉄会社の他業種コラボサービス一覧

会社名	サービス名	開始時期	提携先	内容
阪急不動産	阪急の空家サポート	2016年9月	ALSOK、百戦錬磨、ハプティック、akippa	2016年9月～百戦錬磨らと提携し民泊運営の相談に対応。2017年8月～ハプティックのリノベーションプランを提案、akippaの空き駐車場時間貸しサービスを紹介。
小田急電鉄	小田急の「安心」サブリース	2016年10月	ハプティック	小田急の改修費用負担でハプティックがリノベーションし、小田急が5年間固定賃料でサブリース。
京浜急行電鉄	カリアゲ京急沿線	2017年4月	ルーヴィス	京急が改修費用を負担し、ルーヴィスと京急リブコがリノベーション。6年間サブリース賃料の10%をオーナーに支払い。

福岡の賃貸仲介会社をグループ化

シノケン　全国30店舗展開目指す

シノケングループ（以下、シノケン：東京都港区）が賃貸仲介事業に参入した。

同社は10日、福岡の賃貸仲介会社アーウェイ・ミュウコーポレーション（以下、ミュウ：福岡市）のグループ化を発表した。グループで主要都市に仲介店舗を広げ、3年後に30店舗展開を目指す。ミュウの増資と株式を一部引き受けた。シノケンの保有する株式割合、出資金額は非公開。

ミュウは1992年の設立以来、福岡を中心に『MYU（ミュウ）』ブランドで賃貸仲介ショップを運営し、13店舗にまで広げてきた。シノケンのグループになることで、投資資金を確保し1年以内に東京をはじめ5店舗を新規出店。2020年までにシノケンが主要事業を行う、名古屋、大阪、仙台を中心に30店舗を新たに開設する。

今回のグループ化によるシノケンのメリットは大きく3点。1点目は、仲介の現場で出てきた部屋探しのニーズをアパートのプランニングに生かしていくこと。2点目に入居付けの強化。現在は管理物件の入居率98・9%と高い数値を維持しているが、ミュウの店舗による仲介でさらに入居付けを促進する体制を整える。3点目にグループ会社のサービス活用を広げること。シノケンでは電気の小売りや少額短期保険商品も提供している。仲介店舗の拡大で、代理店として付随する商品・サービスの販売を拡大していく。

シノケンの事業戦略部の担当者は「リブランドの可能性も含め、ミュウ社と相談しながら進めていきたい」と話した。

民泊事業者向け保険を開発

東京海上日動ら3社が協業

東京海上日動火災保険（東京都千代田区）は14日、民泊関連のコンサルティング（東京都港区）と協業し民泊事業者向け保険『民パック』の提供を開始した。通常のホテル運営を対象とした保険と大きく異なるのは、1戸ごとで対応する点だ。

サービス対象は特区民泊と旅館業法の許認可を取得して民泊やホテルを運営している運営事業者。新法施行後は180日上限の民泊施設にも対応する。

補償内容は、施設が原因となる第三者への対人・対物事故と、損害賠償責任を負う・負わないにかかわらず運営者が家主に対し支払う原状復旧費用に対してとなる。

例えば、民泊施設に設置したガスコンロが運営者の管理不備で火災を引き起こした場合や、運営者の誤った指示で宿泊者が部屋を浸水させてしまった場合は対象となる。宿泊者の寝たばこによる火災で部屋が燃えてしまった場合も該当する。なお、不注意による宿泊者のけがや、宿泊者の悪ふざけで隣家を破損させた場合などは対象外。

支払い限度額は、対人・対物賠償が1億円、借りている部屋の損壊担保・修理費用にそれぞれ3000万円、補償対応となるトラブルの対処などで必要となった初期対応費用は50万円まで。

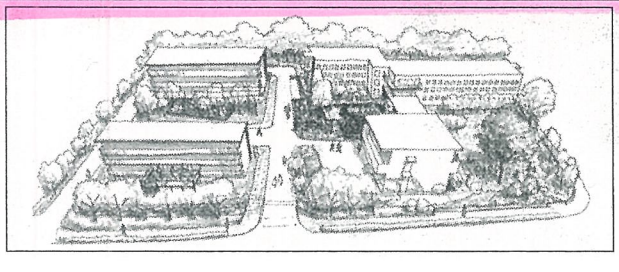
さらに、コールセンターを運営するプレステージ・インターナショナル（東京都千代田区）とも協業しており、同保険を利用すると24時間の駆けつけサービスや簡易修繕手配のサービスが利用できる。また、180日の民泊新法に向け、マンスリー運営のノウハウを持つビバシティが、180日民泊とマンスリー運営の事業効率を高めるための情報提供も行う。

社宅をシェア住居と寮に改修

リビタ　3棟181室のプロジェクト

リビタ（東京都目黒区）は、企業の社員寮をシェア型賃貸住宅と学生寮にリノベーションした大型案件を完成し、9月から入居を開始する。

同プロジェクトは京王線「調布」駅から徒歩15分にある大型社宅で、敷地は約1万㎡。NTT東日本の社宅と



▶留学生と社会人が敷地内で交流できる

主な内容

亀岡大郎のトップ対談　…5面

フォーシーズ（東京都港区）
丸山　輝社長（48）

特集

時間貸しで空室対策　…6面

入居者主体のイベントを賃貸住宅で開催　…32面

ニュース

東京電力エナジーパートナー／ソニーモバイルコミュニケーションズ
住宅向けＩｏＴ事業に参入　…2面

ホクトシステム
店舗募集用のポータルサイト開設　…3面

プロパティーエージェント
蔦屋家電限定商品を標準装備　…4面

連載

防災防犯　集合住宅における防災と防犯　…8面

賃貸仲介　賃貸経営 新時代の幕開け　…10面