

2018年12月20日

## 「小田急の『安心』サブリース」初の社宅一棟リノベーションを実施 2018年12月、都立大学に「TOMOS NIKOU」竣工

小田急電鉄株式会社（本社：東京都新宿区 社長：星野 晃司）は、小田急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区 社長：金子 一郎）、賃貸リノベーションのハプティック株式会社（本社：東京都渋谷区 社長：小倉 弘之）と共同で展開するリノベーション付き住宅サブリース事業「小田急の『安心』サブリース」において、初となる元社宅の一棟リノベーションに取り組み、このたび竣工となりました。

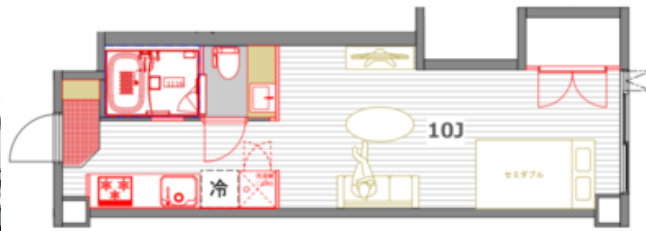
当該物件の「TOMOS NIKOU」では、入居率が30%まで低下していた社宅を物件オーナーから小田急電鉄が借り上げ、ハプティックが一般賃貸へのリノベーション工事と入居募集を行い、小田急不動産が物件を管理・運営します。本年9月の工事開始と同時に募集開始を行い、2週間で12室全てに申込がありました。無垢床材を使用したナチュラルデザインの内装で差別化を図り、オーナー・入居者双方から好評を得ております。

小田急電鉄・小田急不動産・ハプティックでは、このような利用率が低下した社宅等を有効活用し、一般賃貸に転換するなど、リノベーションによる不動産資産の利活用のご提案に努めてまいります。



<TOMOS NIKOU 204号室>

## 1. TOMOS NIKOU 物件概要



所在	東京都目黒区南1丁目 東急東横線 都立大学駅 徒歩 16分 東急目黒線 洗足駅 徒歩 13分
築年	1984年（築34年）
構造	鉄骨造2、3階（4階建て）
戸数	12戸 ※賃貸住戸戸数
間取	1R
平米	27.61㎡
賃料	83,000円（管理費込み）

## 2. 背景

当該物件の「TOMOS NIKOU」は、元は築34年の鉄骨造アパートで、1、4階が事務所、オーナー宅、2、3階を社宅として利用されていましたが、27㎡と単身向けの間取りのため入居できる社員に限られ、入居率は30%以下に低下していました。また、老朽化のため修繕費や固定資産税等の支出が嵩み、維持管理費用が増大していたため、的確な修繕と、安定した収益化のため「小田急の『安心』サブリース」を利用した一棟リノベーションによる一般賃貸への転換を実施することになりました。

## 3. 工事実施内容・成果

before



after



床 : パーチの無垢材を使用  
キッチン: 人工大理石を使用した3口キッチンに交換  
お風呂 : ユニットバスをまるごと交換、バストイレ別に  
トイレ : タンクレスのウォシュレット付きトイレに交換  
洗面台 : ナチュラルな造作洗面台をトイレに併設  
→工事開始と同時に募集開始を行い、2週間で全12室に入居申込、満室となりました。

## 【参考】

### ・小田急の『安心』サブリース」について

小田急電鉄が、物件オーナーによるリノベーションを前提に物件を借り上げ、入居者に貸し出すサブリース事業です。小田急沿線に顧客基盤を有する小田急不動産がオーナー募集および賃貸管理を担い、無垢フローリングのナチュラルデザインによるリノベーションに定評のあるハプティックがリフォーム施工するとともに、こだわり賃貸物件情報サイト「goodroom」を通じて入居者を募集します。

#### (1) 手元資金ゼロでリノベーション

リノベーション（リフォーム施工）費用は物件オーナー負担となりますが、オーナーは、小田急電鉄が支払う前払い賃料を充当することが可能です。

#### (2) 安心の5年間家賃保証

5年間は、小田急電鉄が査定した固定賃料を、稼働状況に関係なく、オーナーにお支払するため、オーナーは安定した賃料収入を得ることができます。

### ・「小田急の『安心』サブリース」今後の展開について

小田急電鉄は、小田急不動産、ハプティックと業務提携のうえ、2016年10月から「小田急の『安心』サブリース」を開始しており、施工件数も順調に増加しています。物件オーナーには、手元資金ゼロで安心してリノベーションを実施できるプランとして喜ばれており、また入居者からは手ごろな家賃で暮らしやすい賃貸住宅として選ばれてきました。

このビジネスモデルにより、今後も人口減少・少子高齢化に伴う社会的課題である空き家問題の解消に寄与し、住み替えの支援や人口流入の促進を目指してまいります。

### ・賃貸リノベーション『ハプティック』について

賃貸住宅ではリフォームの設計・施工・入居者募集は別々の会社により提供されるのが一般的です。これに対してハプティックでは、リノベーションの設計・施工・リノベーション後の入居者募集をワンストップで提供することで、オーナー様の空室問題や家賃下落への不安を解消したり、「築年数が古い」「借り手が付きにくい」といった賃貸不動産のバリューアップを、オリジナルリノベーションブランド「TOMOS（トモス）」を施工することにより行っています。

・リノベーションブランド「TOMOS（トモス）」について

「TOMOS（トモス）」は、ハプティックが自社で設計から施工まで行うリノベーションブランドです。無垢のフローリングとシンプルなオリジナルキッチンなどを使った飽きのこない住まいを、新築物件に対してお手ごろ感のある家賃設定で提供しています。

・お部屋探しアプリ・サイト『goodroom（グッドルーム）』について

goodroom（グッドルーム）は、お部屋のマイナス面も含めて入居者目線で紹介する賃貸の部屋探しアプリ・サイトです。PCサイト、スマホサイト、iPhoneアプリ、Androidアプリを展開、開始4年半で東京・大阪・名古屋・福岡・札幌の5エリアまで拡大し、月間50万ユニークユーザーを突破するなど、他のポータルサイトと比較しても急成長を続けています。