

# CASE：特優賃からの運営移行に向けて 課題整理と事業方式の提案



## お客様のお困りごと



特定優良賃貸住宅(特優賃)として一括  
定額借上されている賃貸マンションの  
契約終了があと3年後にくる。  
今後の運営について相談できる先はな  
いだろうか？

### 【特優賃の20年問題】

- 特優賃に家賃補助を行う国と地方公共団体の補助金事業は、2017年3月をもって全て終了。
- 20年間の一括借上期間終了後、住宅供給会社との契約も、入居者との賃貸借契約も終了。新たな管理会社が必要。
- 補助金は年々減少し、入居者負担額が増加するため、退去者も増加。

### 【オーナーの不安】

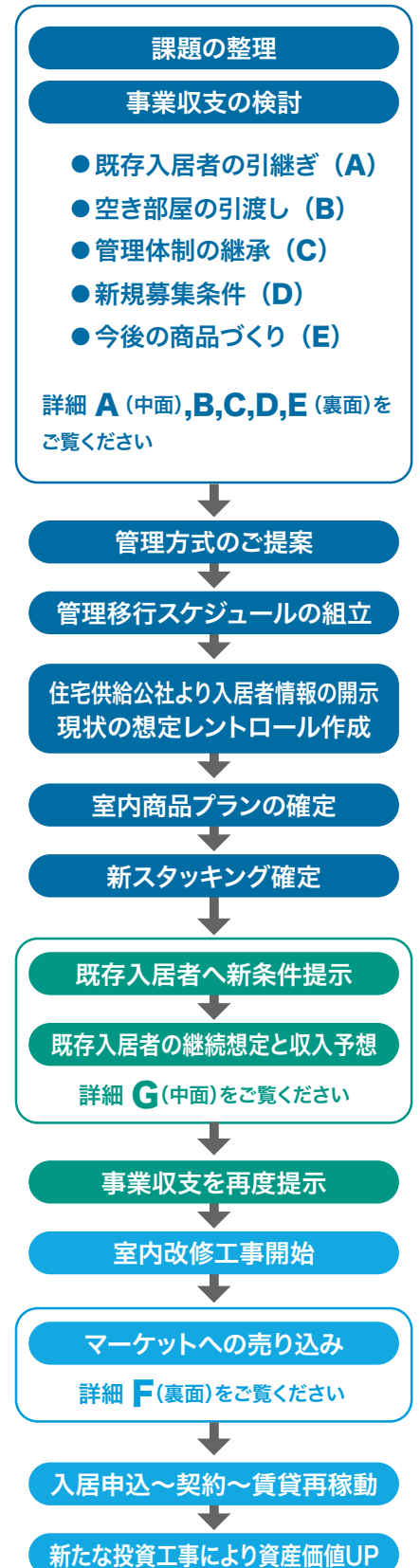
- 今まで一括借上げで定額借上料が入っていたが、今後はどうなるのだろうか？
- どのような人が入居しているのかわからない。
- 一般の賃貸マンションとなった後も、借入金の返済はできるのだろうか？



## エッセの提案

- 賃貸物件の保有継続/資産の売却の両面からご提案します。
- 特優賃終了後のシミュレーションを複数案作り、解決策を提示します。
- 特優賃制度の一括借上から、一般賃貸マンションの管理委託へ移行し、満室を目指して入居募集活動を行います。

## 運営移行・再稼働までの流れ



課題の整理

事業収支の検討

- 既存入居者の引継ぎ (A)
- 空き部屋の引渡し (B)
- 管理体制の継承 (C)
- 新規募集条件 (D)
- 今後の商品づくり (E)

詳細 A (中面), B, C, D, E (裏面) を  
ご覧ください

管理方式のご提案

管理移行スケジュールの組立

住宅供給会社より入居者情報の開示  
現状の想定レントロール作成

室内商品プランの確定

新スタッキング確定

既存入居者へ新条件提示

既存入居者の継続想定と収入予想

詳細 G(中面) をご覧ください

事業収支を再度提示

室内改修工事開始

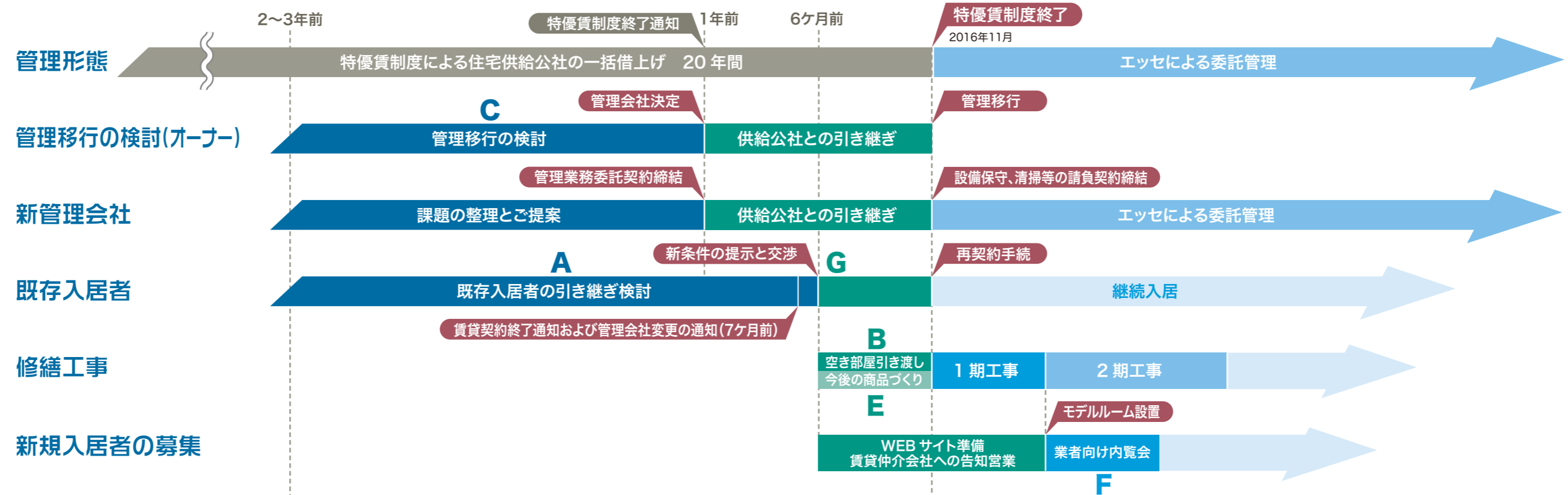
マーケットへの売り込み

詳細 F(裏面) をご覧ください

入居申込～契約～賃貸再稼働

新たな投資工事により資産価値UP

## 検討・移行の タイミング



## 特優賃終了 に伴う課題



### A 既存入居者の引継ぎ

- 既存入居者をタイプ分けします… ①契約条件・補助金額等、②契約開始日
- タイプ毎に再契約条件を設定し、契約継続率を予想します
- 予想した契約継続率に基づき、想定される家賃収入を算出し、事業収支を試算します

▲入居者のタイプ分け

### ▼新規募集条件の検討

現行と新規募集の満室時比較

・現行条件収入と仮に全て新規募集条件とした場合の満室収入比較(月額)

項目	現行条件	新規募集条件	差額
月間賃料	5,272,000円	4,557,000円	-715,000円
月間管理費	440,000円	440,000円	0円
住居集収入	330,000円	550,000円	220,000円
月間合計	5,042,000円	5,547,000円	+505,000円

(内訳)  
 ・賃料 Δ@13,000円/戸×55戸  
 ・管理費 ±0  
 ・駐車場 +@4,000円/戸×55戸

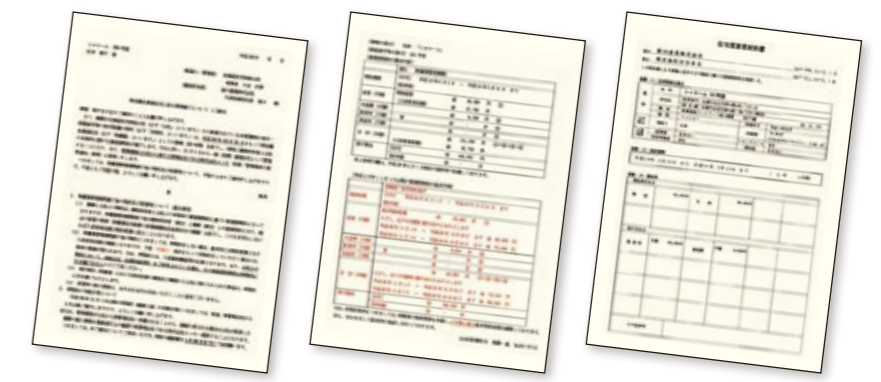
▲賃借条件一覧表(レントロール)

### ▼新家賃プラン

▲再契約条件の検討

### G 既存入居者との交渉・手続き

- 新賃貸条件を提示し、継続入居or退去をヒアリングします
- 継続入居/退去の見込みに基づく、事業収支を修正します
- 既存入居者と新条件での賃貸借契約締結手続を行います



▲新賃貸条件の提示

▲新賃貸条件の提示

▲賃貸借契約書

# 特優賃のしくみ

- オーナーは住宅供給公社と20年間の一括借上契約を締結。毎月定額の借上料が入る。
- 入居者は公社と契約家賃で賃貸借契約を締結する。
- 入居者の収入基準に基づき、国や市から補助金が助成される。入居者は入居者負担額のみを支払う。ただし、入居者負担額は毎年3.5%上がり、助成期間の制限もある。

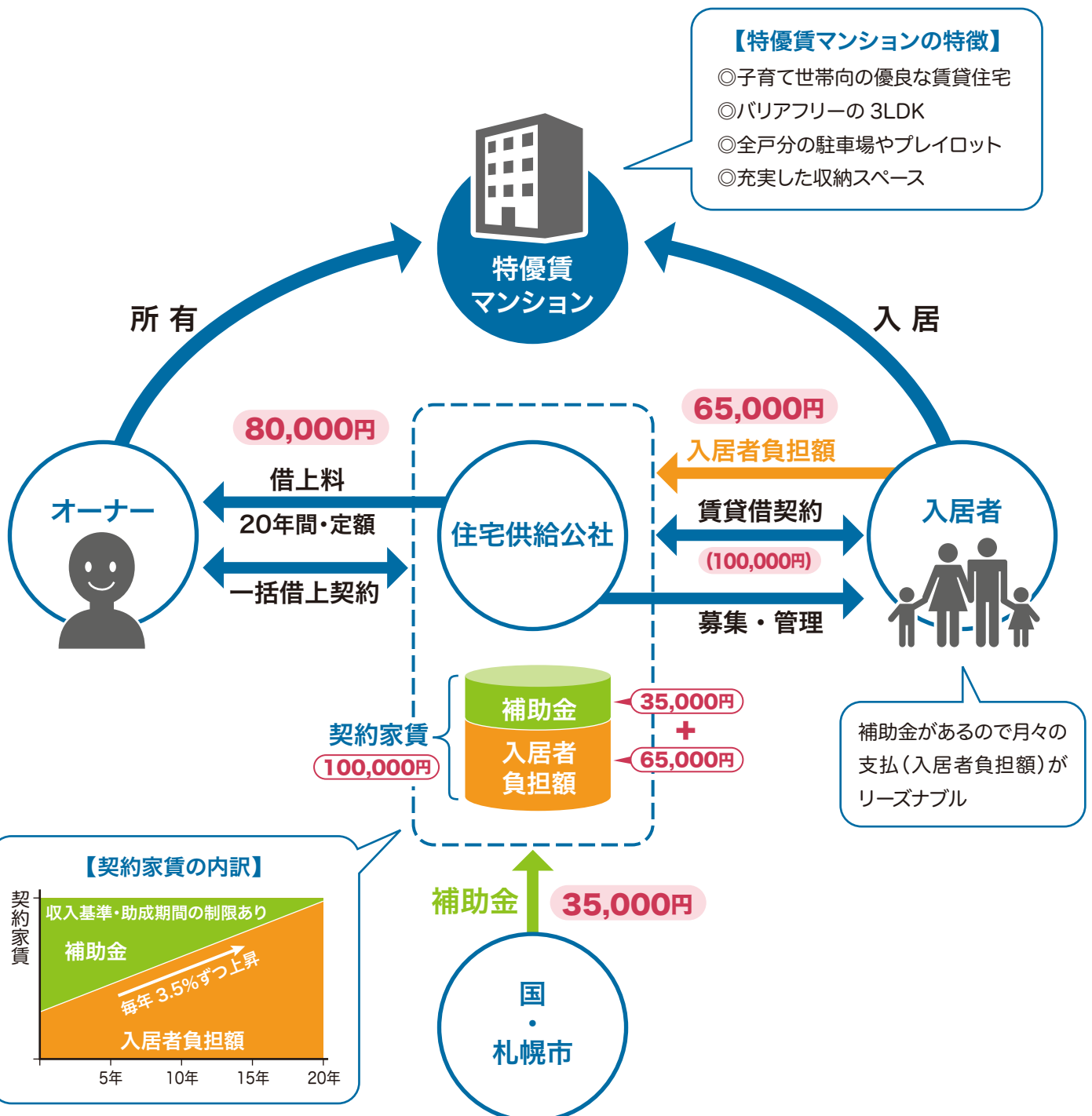
例

契約家賃 100,000円 = 補助金 35,000円 + 入居者負担額 65,000円

オーナーへの定額借上料 80,000円 (= 基本家賃の80%)

## 【特優賃マンションの特徴】

- ◎子育て世帯向けの優良な賃貸住宅
- ◎バリアフリーの3LDK
- ◎全戸分の駐車場やプレイロット
- ◎充実した収納スペース



## B 空き部屋の引渡し

- 空室の現状を確認し、必要な修繕箇所をピックアップします
- 建物竣工後～今までの修繕履歴を確認します
- 共用部の状況を確認します



▲共用部現況

## C 管理体制の継承

- 管理移行後、常駐管理人を置くことのメリット・デメリットを検討します
- 保守契約・実施している点検内容を確認します
- 入居者からの家賃等の支払状況を確認します

▲管理運営費

▲収入・支出比較

## E 今後の商品づくり

- 部屋の改修工事プランと修繕工事費用を見積みます
- 共用部の改修工事プランと修繕工事費用を見積みます
- 総投資額を決定し、事業収支・中長期のキャッシュフロー表を作成します



▲改修プラン

## D 新規募集条件

- 近隣の競合物件との調査・比較をします(家賃、設備、管理・修繕の状況)
- 物件のコンセプト(ファミリー向け)と、入居者ターゲットを想定、決定します
- 新しいスタッキングプラン(賃料表)を作成します
- 全ての部屋が新スタッキングプランになった場合の事業収支を作成します
- A(中面)の既存入居者と、新スタッキングプランの入居者が両方いる、管理移行後の事業収支を作成します

▲競合物件調査

## F マーケットへの売り込み

- 住宅供給公社が管理していたことから、市場(マーケット)に知られていないため、賃貸仲介会社に向けての営業活動を行います
- 室内リノベーション工事を、各タイプ一部屋ずつ先行実施します
- 実際の生活がイメージできる家具や備品を置いたモデルルームを設営し、内覧会を開催します



▶内覧会案内



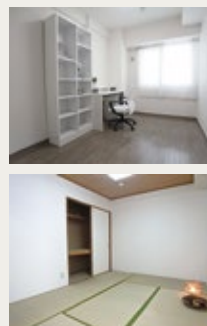
◀物件案内チラシ



## シャローム 物件概要



▲リビング(モデルルーム)



▲洋室・和室(モデルルーム)



▲キッチン



▲ユニットバス



▲宅配ボックス

- 所在:札幌市白石区東札幌1条1丁目7-25
- 交通:地下鉄東西線「東札幌」駅から徒歩6分
- 構造:鉄骨・鉄筋コンクリート造11階建
- 築年月:平成8年10月 ● 戸数:55戸
- 間取:3LDK ● 賃料:78,000円~90,000円
- トランクルーム・駐車場あり

