

第85回
スペースの時間貸し活用(レンタルスペース運営)
による収益UP対策

シェアリングエコノミーの一般化とともに、テナントへの賃貸で収益を得る従来の不動産経営とは異なるアプローチから収益の拡大を狙うスペース活用法にも裾野が広がっている。導入に向けた準備や注意点とは何か。

目的での利用が多いスペースで、レンタルスペースの中でも代表的な用途です。需要は多いですが、競合も多いです。1時間当たりの利用料金はあまり高く設定できない傾向があります。

2 レンタルパーティスペース：主に、マジェン、誕生日パーティ、飲み会など飲食を伴う目的での利用が多いスペース。こちらは、貸し会議室と比べると1時間当たりの利用料金を高く設定することが可能です。一方で、飲食を伴うため、室内が汚れる可能性が高く、清掃頻度を高くする必要があります。騒音クレームのリスクなど、運営の難易度は高くなります。

3 レンタル撮影スタジオ：主に、写真、動画などの撮影目的での利用が多いスペースで、商用利用・個人利用の両方があります。最近では、YouTubeなどの動画撮影利用が目的での利用が多いスペースです。壁面に鏡が貼ってあり、リヒート利用が多いのが特徴です。但し、騒音・振動によるクレーム発生リスクが高いため、注意が必要です。

4 レンタルダンススタジオ：主に、ダンス、ヨガなどの目的での利用が多いスペース。壁面に鏡が貼ってあり、リヒート利用が多いのが特徴です。但し、騒音・振動によるクレーム発生リスクが高いため、注意が必要です。

5 レンタルサロン：主に、マッサージュ、エステ、整体などの施術

をする目的での利用が目的での利用が多いスペース。リヒート利用が多いのが特徴で、施術用のベッド、タオルウオーマーなど、オーナー側で施術者が用意しておく必要があります。この他にも、レンタルキッチン、レンタルジムなど様々な用途のレンタルスペースがあります。なお、オーナー自ら運営を行う自主運営と運営を代行会社へ委託する方法があります。

また、前述のマッチングサイトは、掲載料は無料ですが、利用者のからの予約が入ると、マッチングフィーとして利用料の30~35%程度が発生します。その分は売上から差し引かれます。利用者からの質問への対応などのやり取りも必要となります。また、インターネットの物件であれば、ネット代、電気・水道等の光熱費、清掃を外出する場合は費用等が注される場合があります。経費としてかかります。清掃は、貸し会議室の場合は、広さにもよりますが、週に1回程度で済む場合が多くなります。外部に委託することが可能です。

運営を代行会社に委託をする場合は、オーナー側で行う業務は特になく、その代わりに、業務委託料が発生します。ちなみに、筆者自身は、都内でマンションの一室を借りて、時間貸しのレンタルスペース(主にパーティースペース)として運営した経験があり、その際、賃料11万円/月の支払に対して、最大で約5.5倍の利用料売上が発生することができました。支払い家賃があるため、他の入居者・テナントからクレームが発生する可能性があることなどがハードルとなりますが、物件によっては、検討の余地がある収益UP対策であると言えると思います。

主に中小規模の事務者でも、「スペースマーケット」、「スペースシー」、「インスタペイス」といったレンタルスペースのマッチングサイトに、スペース情報を掲載することにより、容易に利用者を集客することが出来るようになります。

ここでは、時間貸し活用のことを「レンタルスペース運営」と呼ぶことにしますが、一口にレンタルスペースと言っても、様々な用途があり、以下に代表的なものを挙げてみます。

なお、基本的には無人で運営することを前提として記載いたしました。(利用者のセルフクリーニングを前提に貸し出し、運営者側で一定の頻度で清掃を入れるのが一般的です。)

これは、貸室を月額賃料方式ではなく、時間貸しにして、利用料をもらう方式に変更するというものです。

月極駐車場よりも時間貸しコインパーキングのほうが、より多くの収益を上げられる可能性があります。もちろん、これは立地などの条件が時間貸しに適している場合に限ります。

ここ数年のシェアリングエコノミーの発展により、小資本の事業

今月の筆者

●プロフィール

大手不動産流通会社、不動産投資顧問会社等を経て独立。主に個人向けに不動産投資・賃貸経営に関するアドバイスや講座・セミナーでの講演を通じて、資産形成をサポート。不動産オーナーの手取りキャッシュフローを最大化する専門家として、不動産業者とは一線を画したセカンドオピニオンとしてのコンサルティングを提供。四ツ谷大家学園勉強会・不動産みらいコミュニティ等を主宰。



リアル・スター・コラボレーション 代表取締役
宅地建物取引士・AFP・公認不動産
コンサルティングマスター・相続診断士
星 龍一朗

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松山下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/