

グッドルーム、空き家リノベを通じたストック型ビジネスを本格化 ～ゼネコン、不動産デベロッパーとも協業し3年間で自社運営施設の室数4.5倍増～

gooddaysホールディングス株式会社（東京都千代田区・代表取締役社長：小倉博）の子会社グッドルーム株式会社（代表取締役社長：小倉弘之、以下「グッドルーム」）は、コロナ禍でストック型ビジネス拡大に向けて空き家となった寄宿舍などを借り上げ、リノベ工事を行う自社運営施設「goodroom residence」の開発に注力し、22年3月期～24年3月期までの3年間で200室を突破しました。さらに、今後、3年間あまりで2,000室まで展開しストック型ビジネスを本格化してまいります。



■法改正で注目される空き家問題について

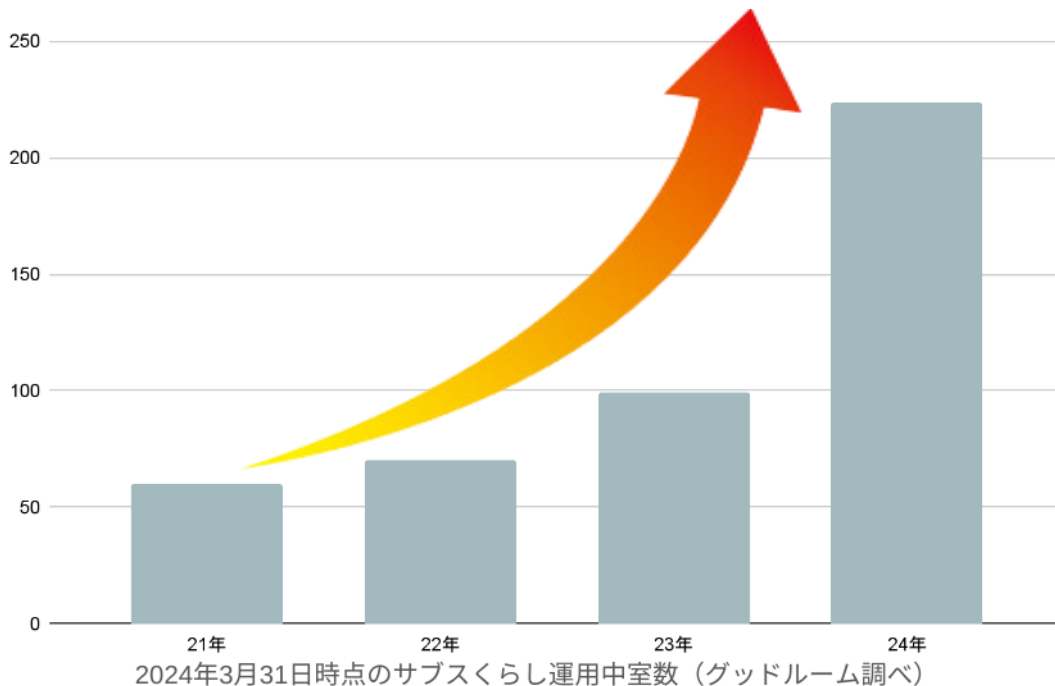
住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍(576万戸→849万戸)に増加しており、現在の空き家率13.5%から2030年には30%台へ増えると予測されております。

令和5年12月13日には、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部が改正されたことにより、特定空家に加えて管理不全空家も市区町村からの指導・勧告の対象となりました。

総務省の調査によると、空き家の多くは「住宅の質の低さ」や「買い手・借り手の少なさ」、「住宅の傷み」や「設備や建具の古さ」などが原因で活用されずに放置されることが多いとされております。その中でも「寄宿舍」は居室に水回りがない等の理由から活用がさらに難しいため、当社で借り上げ、リノベと運営を行い空き家の再生を行っております。

■過去3年間で4.5倍に増加する自社運営施設の室数の推移

グッドルームでは、空き家となった賃貸マンションはもちろん、寄宿舍までを対象にマスターリース契約を前提として自社での施工・運営管理を実施しております。賃貸リノベ事業で培った10年以上のノウハウと、強い自社集客プラットフォームを運営する強みを生かし、2025年3月期で自社運営施設を約300室増設する見込みであり、過去3年間で4.5倍に増加する見込みとなります。



■グッドルームのこれまでの空き家再生事例

寄宿舍を主に共用部が充実した家具付きのマンスリーマンション「goodroom residence」の開発に注力し、様々な企業との連携も展開してきました。すべてグッドルームでの施工・運営・管理を行い、集客は自社サイト「goodroomサブス暮らし」にて行っており、平均稼働率は90%を超えております。

● 事例①：スーパーゼネコンやデベロッパー等の大手企業とも空き家活用にて連携



goodroom residence 越谷（仮称）の従前写真



goodroom residence 渋谷道玄坂のイメージ

2024年4月末にオープンする東急不動産所有の賃貸マンションの再生プロジェクトや、竹中工務店より受託した旧社員寮3棟をグッドルームにて再生し24年秋に開業するなど、ゼネコン、デベロッパー等が当社でのリノベーションを前提に物件を取得したり、新築建替以外の選択をすることはこれまでにあまり無いケースでしたが、本来は投資対象として課題があった寄宿舍でも高利回りを期待できる物件として空き家活用に取り組んでおります。

● 事例②：良品計画と空き家再生事業での連携の覚書締結



グッドルームが保有・借り上げする物件に良品計画が空間デザイン企画等を担当し、シリーズ化するという空き家再生プロジェクトにおいて提携を開始。

その第1弾として横浜市保土ヶ谷区の物件をグッドルームが取得し、23年7月にオープンいたしました。

<https://gooddays.jp/news/information/2023/05/550/>

goodroom residence 保土ヶ谷のイメージ

■これからの取り組み

空き家問題や昨今の建設費の高騰を背景に、建替新築ではなくリノベで収益化のご相談が増えてきていることを受けて、当社では今後3年あまりで自社運営施設の展開を2000戸まで拡大することを目指し、長期マスターリースまたは取得を通じたストック型ビジネスにより、それらの問題解決に寄与し、アフターコロナの新しい暮らし方の提案を行ってまいります。

各種物件のご相談や、社宅利用のお問い合わせ、報道関係者さまの工事中の取材や入居者インタビューなどもご相談可能です。お気軽にお問い合わせください。

■空き家再生のマンスリーマンション「goodroom residence」の特徴とは

● 3つのポイント

- **自社施工によるシンプルで心地よい空間と無印良品の家具や小物を使用した統一感**
プレーンな色味で統一し、デスクやサイドボードには無垢材を用いた心地よい空間が男女問わずご好評いただいております。
- **全居室家具付きで最短1ヶ月から入居可能なマンスリー**
ベッドやデスク、ソファをはじめ、生活に最低限必要な家具が備わっているため、事前準備の必要なく手ぶらで最短1ヶ月からご利用いただけます。
- **入居者は無料で利用できるサウナやワークラウンジ、シェアキッチンが併設**
居室の充実だけでなく、共用部には入居者が無料で利用できるサウナやワークラウンジも。メインユーザーである20～30代のワーカーにも魅力的な設備を備えております。

● goodroom residence 利用について

- サービス名：goodroomサブス暮らし（URL：<https://livingpass.goodrooms.jp/>）
- 価格：月額69,800円～ ※別途初期費用9,800円、管理費330円/泊がかかります



■グッドルーム株式会社について

グッドルーム株式会社は、「どこにもない、ふつうを作り続ける」という企業理念のもと、暮らし×ITでこれまでにない暮らし方や働き方を提案しています。リノベ工事からメディアでの集客、運営まで自社で一気通貫で行うことにより、オーナーさま、お客さまにとっても良いソリューションを提供することに加え、社会問題でもある空き家問題の解決にも寄与しています。

ホームページ：<https://www.goodrooms.jp/>