

全国の空き家問題を解決！初期費用0円で「手残り」を最大化 リノベーション売却支援サービス 「ゼロラボ」公式サイト4月23日公開

～大阪から全国へ。空き家問題を解決し、資産価値を再生するフランチャイズ展開も～

リノベーション事業を手がける Difference Design 株式会社(本社:大阪府大阪市住吉区、代表:杉将史)は、初期費用・持ち出し金ゼロで不動産をリノベーションし、売却時の利益(手残り)を最大化させる資産再生支援サービス「ゼロラボ」の公式ウェブサイト(<https://zero-labo.jp>)を、2026年4月23日(木)にオープンいたします。本サイトの開設を機に、大阪エリアでの実績をさらに加速させるとともに、将来的なフランチャイズ展開(全国広域化)を見据えたブランド構築を強化してまいります。



■「ゼロラボ」サービス誕生の背景

現在、国内の空き家問題は深刻化の一途を辿っています。特に大阪府では、約70万戸の空き家が存在し、大阪市の空き家率は17.1%^{*1}と全国平均を大きく上回っています。今後も増加が見込まれる中、放置された物件は防犯・防災面での不安だけでなく、地域の活力低下を招く一因となっています。

しかし、こうした社会課題の裏側で、不動産売却の現場には売主が構造的に損をする「いびつな現実」が根深く存在しています。例えば、早期成約を優先するあまり、相場より低い査定額を提示され、本来の価値より大きく下回る価格で手放されてしまうことや、リノベーションで価値が上がると分かっても、数百万円もの費用を先に捻出できる売主様は少なく、結局は安値で買い叩かれる「現状渡し」を選ばざるを得ないことなど。「このままでは空き家は解決せず、売主様が不利益を被り続ける状況が変わらない」。こうした不動産

業界の不条理な構造に一石を投じるべく、これまで 350 件以上のリノベーションを手がけてきた当社の知見をすべて注ぎ込み、売主様の利益を最優先する新サービスを企画しました。

■ 放置が招く 3 つの大きなリスク

物件を「とりあえず放置」している間にも、売主様の損失はじわじわと膨らんでいきます。「古いからどうせ売れないだろう」と諦めてしまう前に、まずは放置することによって潜んでいるこれら 3 つの大きなリスクを、正しく把握しておくことが重要です。知らぬ間に資産が負債へと変わってしまう前に、現状を冷静に見つめ直すことが、最善の出口戦略への第一歩となります。

1. 年間最大 30 万円の維持コスト

固定資産税・管理費・光熱費の基本料を合わせると、何もしなくても年間 15~30 万円、5 年で最大 150 万円が流出します。

2. 固定資産税が最大 6 倍に

「空家等対策特別措置法」により管理不全とみなされ「特定空家」に指定されると、税制優遇が外れ、税額が最大 6 倍になる法的リスクがあります。

3. 資産価値の「窓」が閉まる

築年数が進むほど、リノベーションで取り戻せる価値の「伸びしろ」は縮小します。条件が揃っている「今」が、価値再生の勝負時です。

■ 事例:物件の「背景」から「収支」までを網羅

不動産売却を検討する売主様にとって、最も大きな不安は「自分の物件が本当に価値を再生できるのか、そして最終的にいくら手元に残るのか」という点に集約されます。しかし、従来の不動産業界ではリノベーションの内訳や利益構造はブラックボックス化されているのが常でした。

『ゼロラボ』の公式サイトでは、こうした不透明さを一切排除し、一件ごとの事例において物件が抱えていた背景や課題、それに対する戦略的なリノベーションプラン、さらには最終的な収支までをすべてつまびらかに公開しています。「ここなら嘘がなく、安心して任せられる」と確信を持っていただけるよう、今後も一つひとつの事例に込められた戦略と実績を詳細に発信し、納得感のある資産再生を支援してまいります。

事例

【中央区/なんば】73m²LDK | 700万 円の手残り改善



物件の背景と課題

大阪市中央区、「なんば」駅から徒歩5分、73m²LDKのマンション売却事例です。

このエリアに建つランドマーク的なタワーマンション。立地は申し分ありません。ところが、複数の不動産会社に査定を依頼すると、どれも似たような答えでした——市場価格は6,800万円前後。新築時からほぼ手を加えていない内装が、近年建ちながら周辺の新築タワーと比べて古く見え、内見時の印象を落としていたのです。

- 物件種別：マンション73m² / 2LDK
- 築年数：なんば駅 徒歩5分
- 課題：新築時のままの内装。近隣新築タワーとの比較で古さが立ち、6,800万円での成約も難しい状況

リノベ戦略

値段を下げれば早く売れる。でも、なんばの立地にあるこの物件の価値を、そのまま手放していいの？

工事費1,000万円は、売却代金から控算します。手出しはゼロ。利道を崩さずしてリビングを広げ、床・クローゼットを全面張り替え、キッチンと浴室を銀行モダンで交換しました。「築20年の物件」ではなく「ここに住みたい」と思ってもらえる空間にすること——それが戦略の核でした。

- 工事費：1,000万円（持ち出しゼロ）
- 内容：和室撤去・LDK拡張、床・クローゼット全面更新、キッチン・浴室交換
- 販売期間：2ヶ月（仕上げた空家の価値を正しく評価してくれた買主様と、9割以上売れた）

収支完全公開（手残り比較）

工事費を上回る価値向上が、結果として数字に表れました。



早く売ることより、正しく売ること。1,000万円の工事費を投じて、手残りを700万円改善した結果です。

■「ゼロラボ」の3つの特徴

1. 初期費用・持ち出し金「完全0円」

リノベーションにかかる費用はすべて当社が先行投資。売却完了後の精算となるため、売主様の手元資金を減らすことなく物件価値を向上させることが可能です。

2. プロのデザイン×戦略的リノベで「手残り」を最大化

単に綺麗にするだけのリフォームではなく、買い手が「今すぐ住みたい」と思う空間を設計。実績では、現状のまま売却するより手残りが「280万円」「700万円」と大幅に向上した事例があります。

3. 「完全丸投げ」で手間ゼロ

査定、プランニング、施工管理、販売活動から決済まで、すべてワンストップで代行。遠方の実家を売却したい方でも、現地に一度も足を運ぶことなく完了させることも可能です。

■新サイトオープンの狙いと今後の展望～フランチャイズ化への道～

この度オープンする「ゼロラボ」公式サイトでは、30秒で完了する「無料資産診断」や、詳細なビフォーアフター事例を豊富に掲載。ユーザーが自身の物件の「可能性」を瞬時にイメージできる構成となっています。当社は、この「ゼロラボ」の仕組みが、全国の地方都市が抱える空き家・中古住宅問題の処方箋になると確信しています。今後は本サイトをブランドの拠点とし、この成功モデルを全国のパートナー企業と共有するフランチャイズ(FC)展開を本格化させていく構想です。

■代表プロフィール



Difference Design 株式会社

代表取締役 杉 将史

リノベーション会社勤務を経て独立。350件以上のリノベ実績を持ち、住宅ローン診断士・インテリアコーディネーター等の資格を保有。二児の父として、また自身も7年間で4回住まいを買い替えた経験を活かし、子育て世帯やシングルマザー向けに月3万円台で持ち家を実現する仕組みを提案。

<保有資格>ホームステージャー2級/インテリアコーディネーター/カラーコーディネーター/窓装飾プランナー/ホームインスペクター/住宅ローン診断士

<代表コメント>

不動産業界に身を置く中で、私はあまりにも多くの「売主様が構造的に損をしている現実」を目の当たりにしてきました。早く売るために相場より低く査定される、あるいは『囲い込み』によって高値で売れる機会を奪われる。リノベーションで価値が上がると分かっているにもかかわらず、数百万円の先行投資ができずに安値で手放さざるを得ない。そんな「いびつな慣習」が、大切な資産を負債に変えてしまっていました。こうした現状を打破し、もっと誠実な選択肢を作りたいという思いから『ゼロラボ』は生まれました。

私たちの出発点は、徹底して「損をさせない」ことです。手残りが増える見込みがなければ無理な提案はせず、リノベ原価から売却プロセスまでをすべて開示する。この透明性こそが、プロとしての誠実さの証だと考えています。「古いから売れない」と諦める前に、まずはその不動産に眠っている可能性を知ってほしい。思い出の詰まった家を、次の方の「理想の住まい」へと再生し、売主様に「任せてよかった」と心から喜んでいただける。そんな三方良しの未来を、この『ゼロラボ』を通じて一件ずつ、真摯に積み重ねてまいります。

■Difference Design 株式会社について

Difference Design 株式会社は、リフォーム・リノベーション事業を軸に、中古物件購入＋改修による住まいづくりを手がける会社です。ライフスタイルや家族構成の変化に合わせ、柔軟かつ実践的な住まいを設計。これまで、「デザイン性 × コスト合理性」を両立したリノベーションを多数手がけています。

会社名： Difference Design 株式会社

所在地： 大阪府大阪市住吉区山之内 3-14-5-102

代表者： 代表取締役 杉 将史

設立： 2021年11月

事業内容： 住宅リノベーション事業、住まいの資産化サポート、買い替え支援

URL: <https://differencedesign.co.jp/>

ゼロラボ公式サイト <https://zero-labo.jp>

<参考資料>

※1 [大阪市「空き家等対策計画」令和3年4月 資料](#)