

R-PM

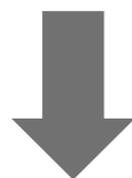
ルーヴィスのプロパティマネジメント

日本の貸貸事情

日本の賃貸市場(需要)

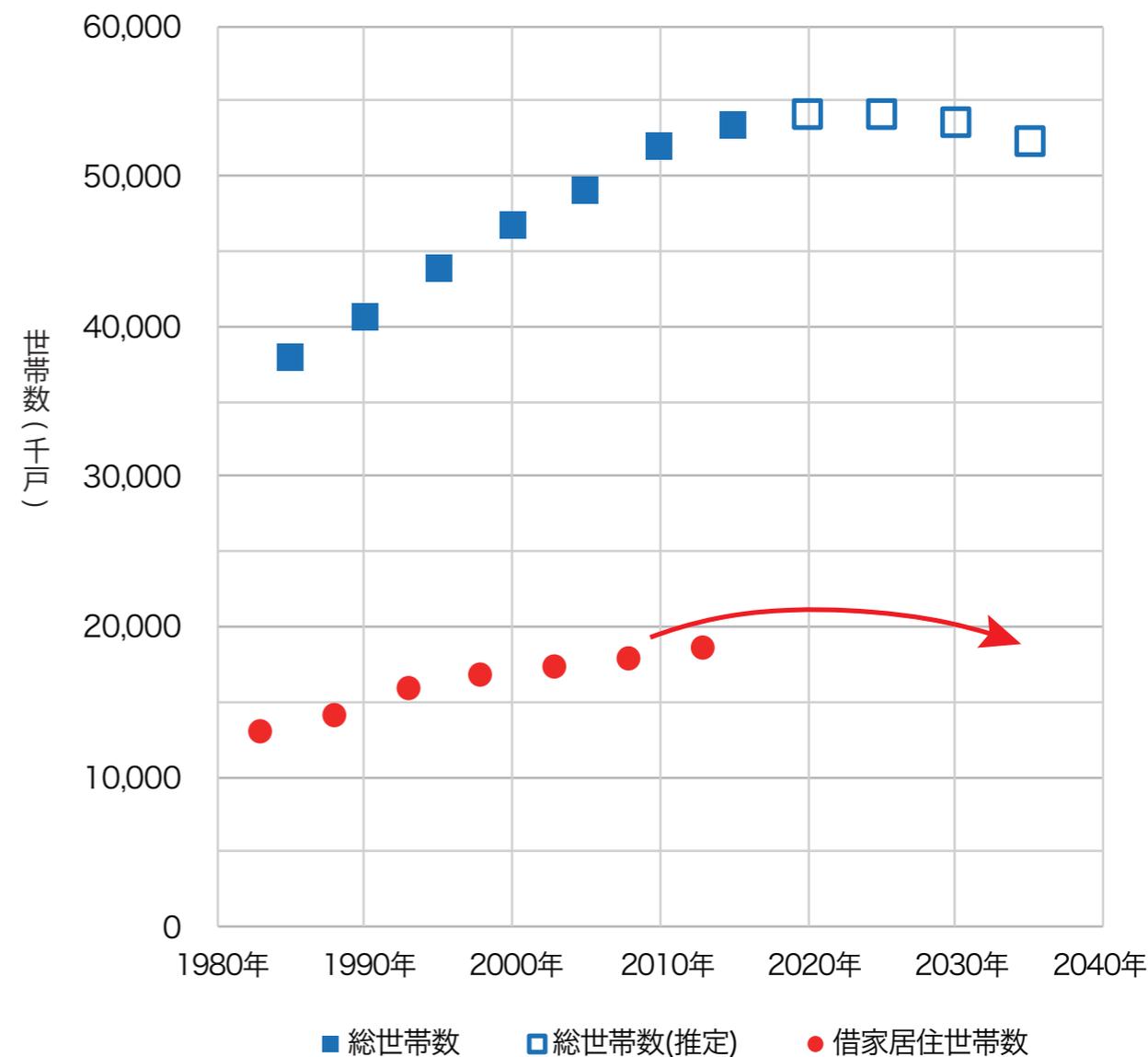
日本の世帯数は5,333万世帯(2015年統計)。
2025年以降、世帯数も減少に転じると予測
されている。

総世帯の4割程度は賃貸住宅に居住。



賃貸住宅にニーズは今後減少していくことが
予想される。

全国総世帯数と借家居住世帯数の推移



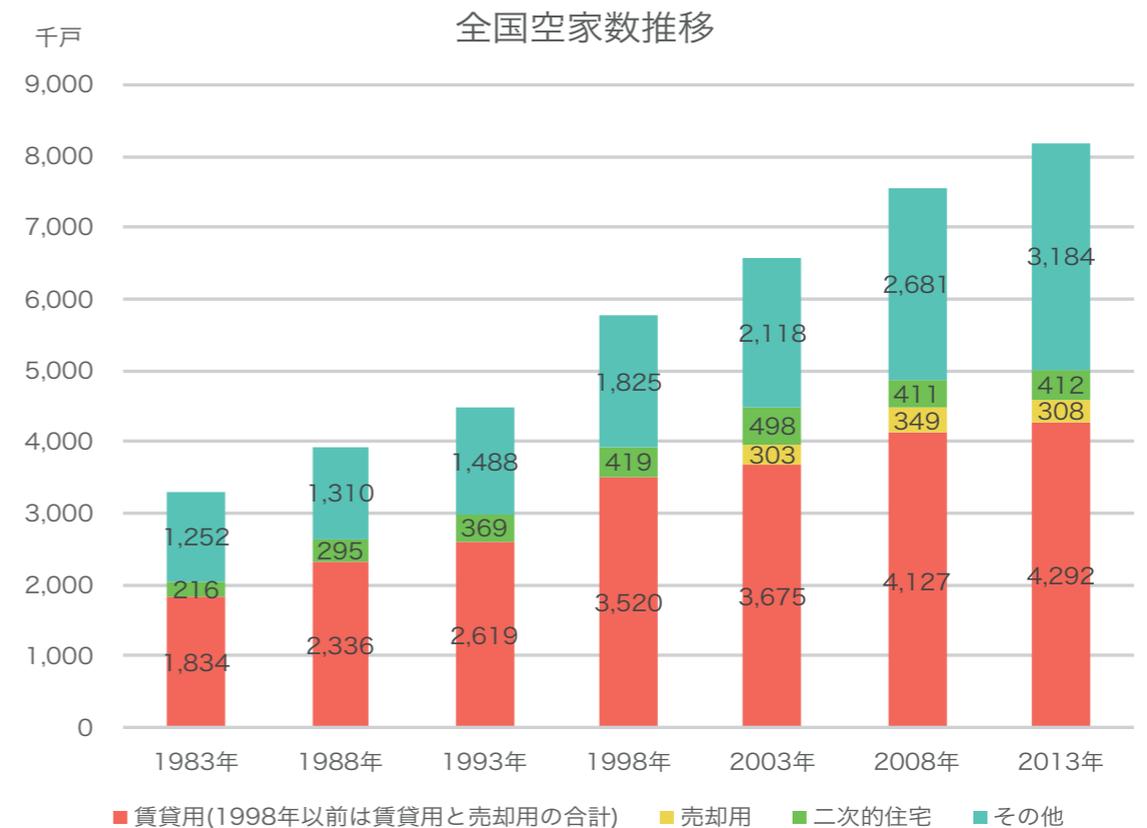
(出典) 総世帯数、借家居住世帯数：総務省統計局「日本の統計2018」
総世帯数(推定)：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来
推計(全国推計)」(2018年推計)

日本の賃貸市場(需要)

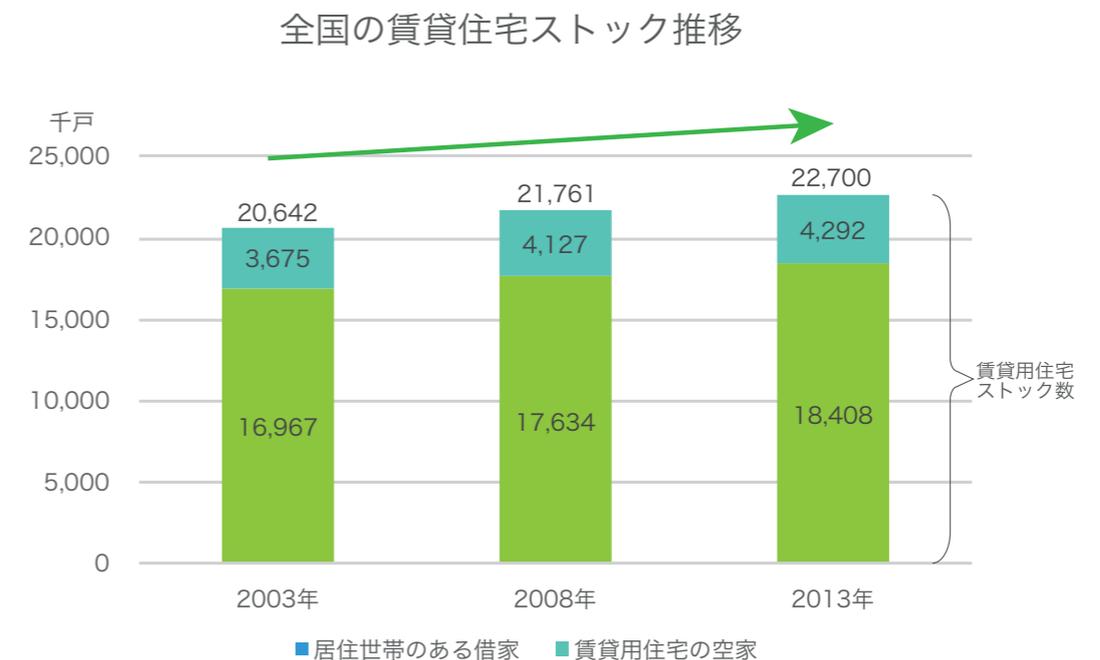
空家数は年々増加の一途をたどっている。

空家の中で賃貸住宅が占める割合は5割。

それにも関わらず、毎年賃貸住宅が新築されており、今後も賃貸住宅総数は増えていくと考えられる。



出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を加工して作成

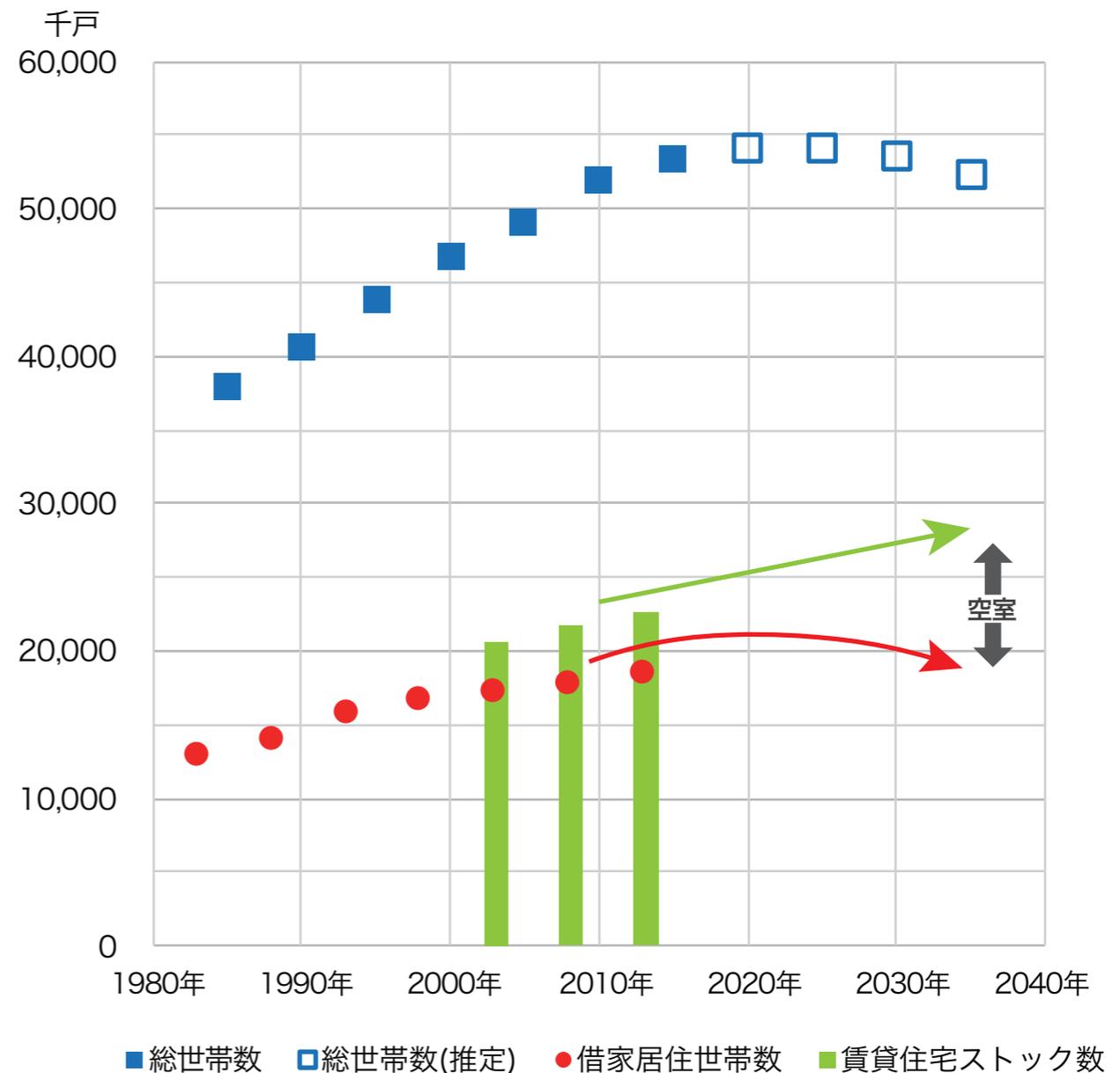


出典：株式会社タス「賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め(2)」

日本の賃貸市場(需要<供給)

今後、賃貸住宅の需要と供給との差が大きくなり、その分が空室になっていくことが予想される。

全国総世帯数・借家居住世帯数・賃貸住宅ストックの推移



(出典) 総世帯数、借家居住世帯数：総務省統計局「日本の統計2018」
総世帯数(推定)：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2018年推計)
賃貸住宅ストック数：株式会社タス「賃貸住宅市場のマクロ分析の勧め(2)」

日本の賃貸市場(需要<供給)

賃貸市場における供給過多



入居者獲得競争の激化



満室稼働物件とますます空室が増加する物件との二極化

日本の賃貸市場(需要<供給)

物件の競争力

- ①立地
- ②築年数
- ③賃料
- ④付加価値

激化して行く入居者獲得競争で打ち勝つには、

供給者側(オーナー・管理会社)で差がつく 「④付加価値」 がカギになる。

ルーヴィスの不動産管理

ルーヴィスの不動産管理

建物管理

建物管理維持・定期清掃
原状回復・大規模修繕

運営管理

リーシング・賃料回収
クレーム対応・契約手続

+

ROOVICE

リノベーション技術
築古物件活用ノウハウ

一般的な不動産管理

ルーヴィスの強み



ルーヴィスの不動産管理サービス「R-PM」は、
空き家や築古物件のリノベーションスキルと活用
ノウハウをもとに、キャッシュフロー改善や物件
のバリューアップを図り、賃貸経営の効率化と安
定化をサポートします。

サービス内容

管理受諾条件

- 立地条件を査定し、基準以上のものののみ
- 建物管理、賃貸管理、経営管理の一括受諾

サービス内容 | 対象エリア (都内)

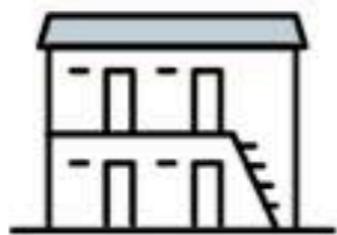


文京区、千代田区、中央区、目黒区、港区、
世田谷区、渋谷区、品川区、台東区、(一部を除く)

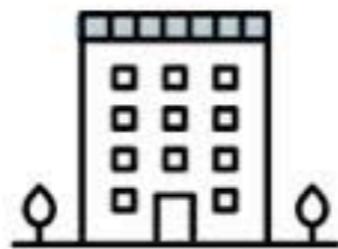
サービス内容 | 対象エリア (横浜市内)



サービス内容 | 対象建物タイプ



賃貸アパート



賃貸マンション



賃貸ビル

※区分所有を除く

料金

- ・ 管理委託料：賃料1ヶ月×5%+税 / 月額
- ・ 広告料：賃料1ヶ月+税 / 賃貸契約成約時

リノベーション

800件以上の空き家や築古物件をリノベーションしてきた経験・技術で、既存の良い部分を活かしながら、新築ではつくり出せない付加価値を持つ物件に再生します。

キャリアゲ

オーナーご自身の費用負担で改修や修繕を行うことが難しい空室・空き家については、ルーヴィスが一定期間借り上げて、自社負担で改修・運用を行い、収益改善を行うことも可能です。

建物管理維持・原状回復・大規模修繕

清掃や植栽管理、設備機器の定期点検、入退室に伴う原状回復工事、大規模修繕工事も請け負います。

タテカエ

ルーヴィスが賃貸管理を行なっている物件において、修繕費用を「修繕協力金」として預け入れ、大規模修繕を行うサービスです。費用は月々の家賃収入から分割払いしていただきます。

予算・収益管理・リーシング・運営計画

入居者の募集・管理、賃料回収代行、クレーム対応といった基本的な賃貸管理業務に加え、賃料や維持管理費の見直しを行い、ランニングコストの低減とキャッシュフローの改善を図ります。

税務相談・相続相談・買い替え

不動産の相続や投資用物件の節税対策など、各専門家と提携し、総合的にコンサルティングします。

提供サービス

リノベーション

タテカエ

キャリアゲ

提供サービス | リノベーション



赤坂のタワーマンション



目黒の部屋



関内トキワビル



逗子の家



川崎の部屋



善福寺の戸建



代官山の家



馬車道の部屋



毛利の戸建



町田の部屋



TO-GO-SHI STAY(s)



鶴見のアパート



代々木の部屋



WAEN



三浦の平屋



豊洲の部屋



町田の家



アンモナイト



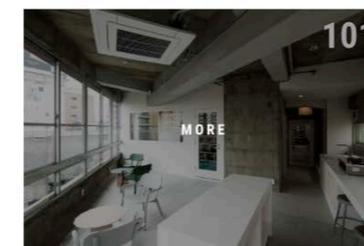
NIBUNNO



太子堂の家



常盤台の部屋



テイショク西麻布



東京大学新磯部研究室



So.



SPICE BARコザプロ



東向島の家



本郷の部屋



大谷口の家



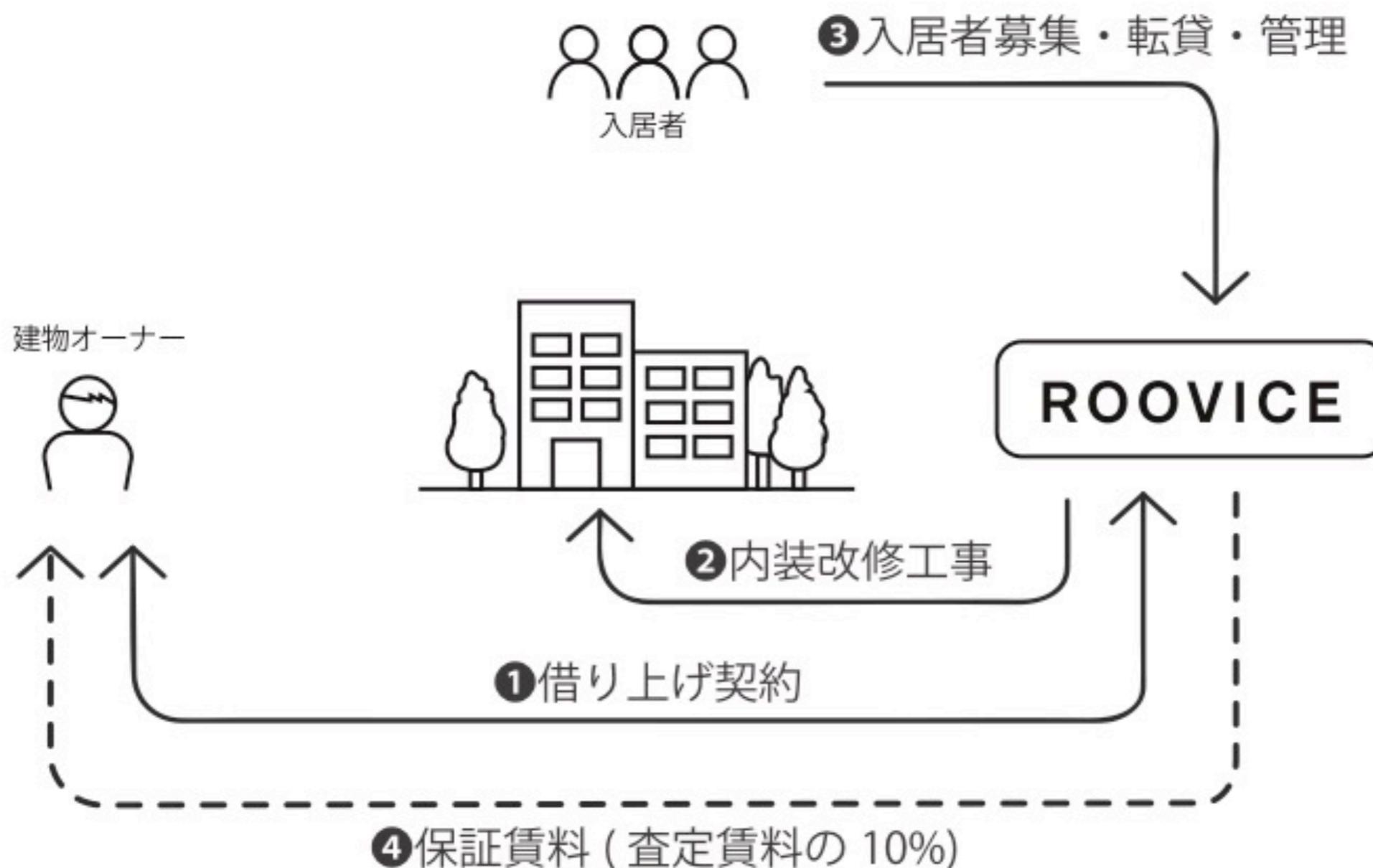
早稲田のアパート



白金台の平屋

カリアゲとは

ルーヴィスがオーナーから築古の空家・空室を一定期間借り上げ、自費で改修工事を実施後、入居希望者にサブリースするサービスです。



① ルーヴィスとオーナーで借上げ契約

③ ルーヴィスが内装改修工事実施

② ルーヴィスが入居者募集・転貸・管理

④ オーナーに毎月保証賃料送金

条件

- ・ 対象：築30年以上で1年以上使われていない空家・空室
- ・ サブリース期間：6～7年間
- ・ 改修費用：査定賃料の42ヶ月分を上限としてルーヴィスが負担
- ・ 保証賃料：期間中、オーナーに査定賃料の1割を保証

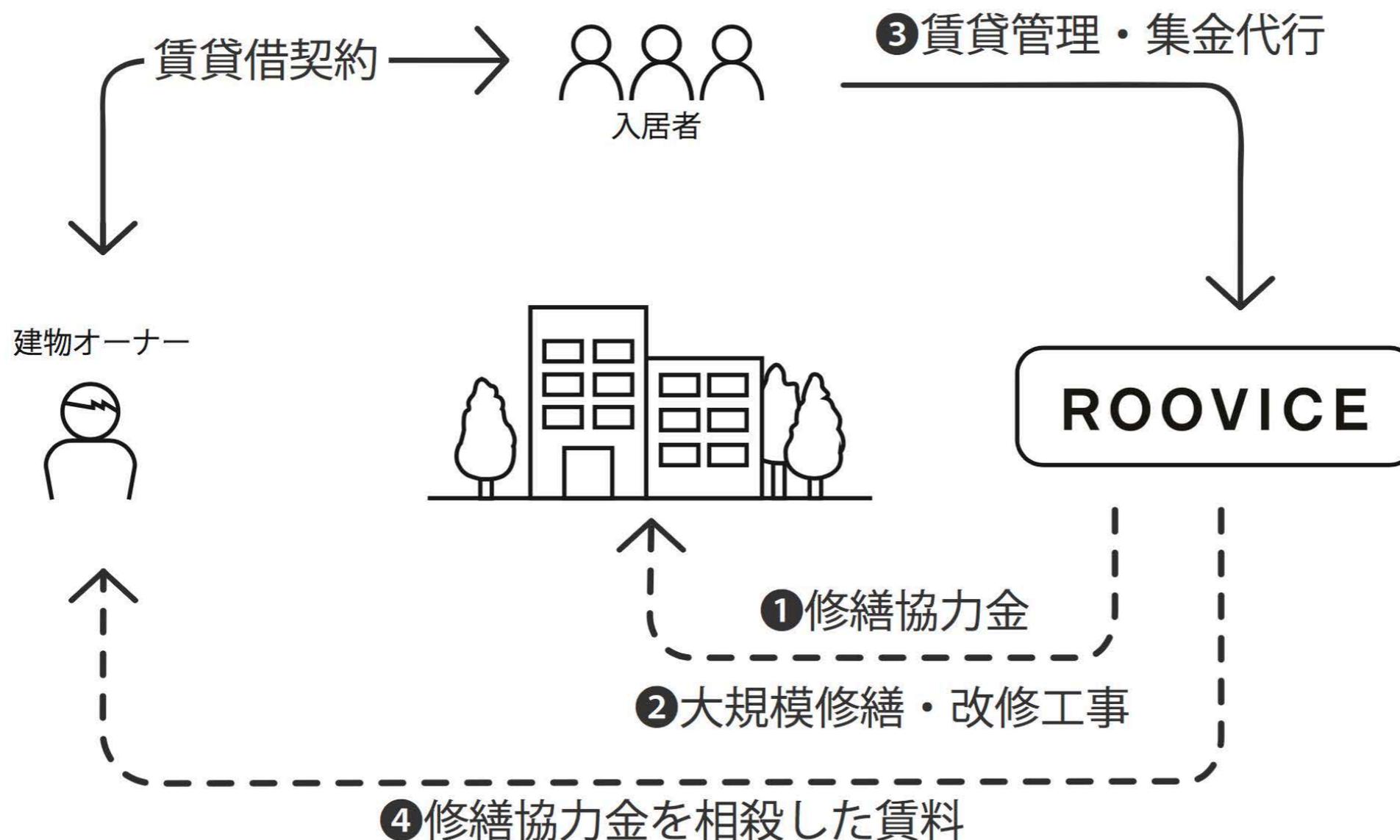
オーナーのメリット

- ・ 改修費の負担がない
- ・ カリアゲ期間中のメンテナンス費用の負担がない
- ・ カリアゲ期間中、空室や滞納が発生しても保証賃料が入る
- ・ 建物の管理運営などの煩わしさが無い
- ・ カリアゲ期間終了後は収益物件としてオーナーの手元に戻る

(引き続きルーヴィスで管理・運営を行う契約も可能)

タテカエとは

大規模修繕費を「修繕協力金」としてルーヴィスが立替え、オーナーは賃料収入から分割払いが出来るサービスです。



① オーナーへ修繕協力金の預け入れ

② 大規模修繕・改修工事実施

③ ルーヴィスが賃貸管理・集金代行

④ オーナーに修繕協力金を相殺した賃料を送金

条件

- ・ 対象：ルーヴィスで賃貸管理を行っている賃貸物件
- ・ 期間：5年～10年
- ・ 立替金額上限：最大8000万円

オーナーのメリット

- ・ 金融機関からの借入れがほとんどいらない
- ・ 借入金がないため金利変動リスクがない
- ・ 他の事業投資のため資金をまわすことができる

注意事項

- ・ 期間の途中でルーヴィスとの管理業務委託契約の解約をご希望の場合、賃料との相殺が済んでいない解約時点での預かり修繕協力金は一括してご返還いただく必要があります。
- ・ オーナーの借入れ状況・物件の状況によって、タテカエ実施をお断りする場合があります。