

 **キャリアゼ**

# はじめに

全国の空き家率は13.6%、東京都の空き家数は約81万戸。その約71%を占めるのは賃貸用の住宅で、中でも築30年以上の物件は賃料が下がり続け、**空き家率が高くなっています**。しかしながら、リフォーム・リノベーションに多額のコストをかけるのはオーナー様の負担が大きく、**空き家のストックが増え続けているのが実情**です。

## ■ 全国の空き家率

# 13.6%



出典:平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## ■ 東京都の空き家数

# 80.9万戸



出典:平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

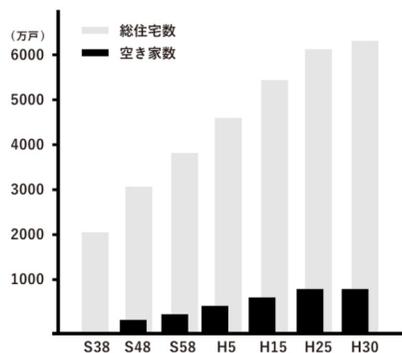
## ■ 東京都の空き家に占める「賃貸用の住宅」の割合

# 約71%



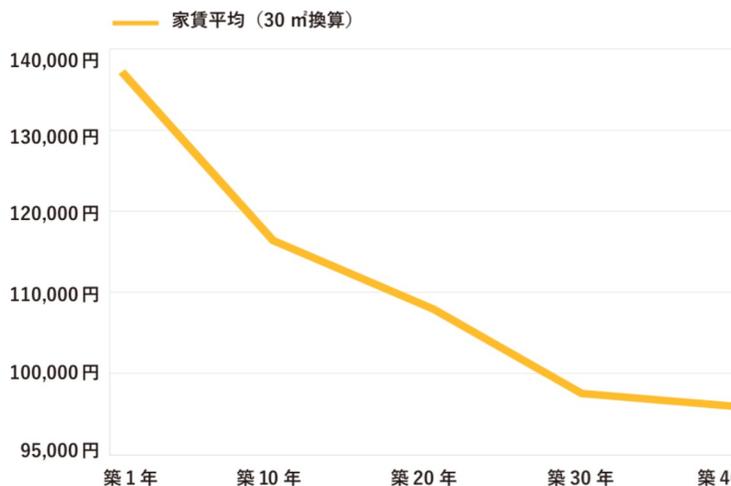
出典:平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## ■ 空き家数の推移



出典:平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## ■ 築年数と家賃



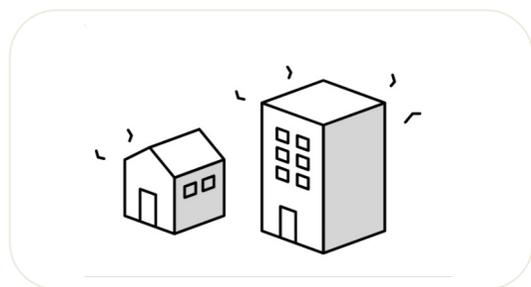
データ算出方法:公益財団法人東日本不動産流通機構に登録されている目黒区・品川区の賃貸マンションの成約事例(平成30年6月622事例)を利用し、駅からの距離、所在階、賃貸面積、築年数を要素に重回帰分析。ここで得られた築年数ごとの家賃平均から㎡単価を割り出した上、30㎡に換算して算出。

築古になるほど  
家賃水準は低下

## キャリアゲとは

空き家を借り受け、ルーヴィスが全額負担で改修し、サブリースするサービスです。

「改修費用がない」「入居者募集や管理が面倒」といった理由で空き家・空室になっている物件の資産価値を向上し、安心・安定の賃貸経営を可能にします。



築30年以上の空き家・空室



ルーヴィス負担で改修・運用



オーナー負担ゼロで価値UP

## 01 オーナー負担ゼロで空き家・空室を改修

貸出想定賃料の42ヶ月分を上限に、費用をルーヴィスが負担して改修します。物件の特性を生かし、資産価値を向上する改修を行い再生します。

## 02 入居者募集・賃貸管理を代行

入居者の募集や入退去手続き、更新・再契約手続き、家賃回収、クレーム対応、入居中の修繕対応、退去時の原状回復リフォームなど、賃貸管理業務を一手に引き受けます。それらに関わる費用も全て弊社で負担いたします。

## 03 契約期間は7年～8年

キャリアゲの契約期間は7年～8年間。契約期間の終了後は、賃料の100%がオーナー様の収入となります。

## 04 契約期間終了後は、オーナーの手元へ

契約期間の終了後、物件はオーナー様のお手元に戻ります。オーナー様による自己利用も、引き続き賃貸活用することも可能。再生された物件を売却なされるオーナー様もいます。

## 05 賃料の10%をオーナー様にお支払い

改修後は1ヶ月のフリーレント期間を設けて入居者を募集し、改修後2ヶ月目から、保証賃料として賃料の10%をオーナー様にお支払いします。

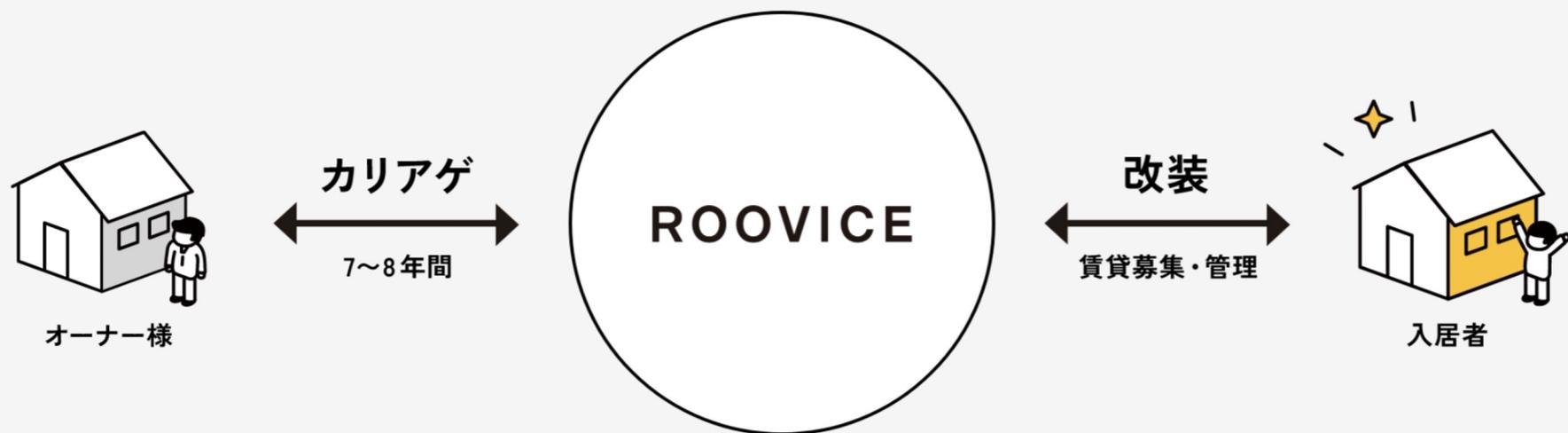
## 06 保証賃料は変動しません

契約期間中に保証賃料が変動することはありません。空室や家賃滞納が発生しても、オーナー様へのお支払いは弊社が保証いたします。

## 07 契約終了後の賃貸管理代行も可能

キャリアゲ契約終了後もしご希望があれば、賃料の5～10%の管理料で賃貸管理を承ります。

## キャリアゲの流れ

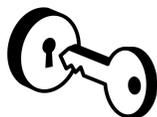


- 空き家・空室をルーヴィスが借り受け、費用を負担して改修し、7~8年運用
- オーナー負担ゼロで建物の価値向上ができます

## キャリアゲの特徴



オーナー負担ゼロで  
空き家・空室を改修



入居者募集  
賃貸管理を代行



契約期間は  
6年～8年



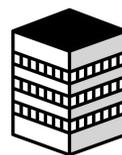
契約期間終了後は  
オーナーの手元へ



賃料の10%を  
オーナー様にお支払い



保証賃料率は  
変動しません



指定管理会社への  
賃貸管理委託も可能



契約終了後の  
賃貸管理代行も可能

## キャリアゲ+α



耐震



断熱



外壁・屋根



解体・残置物撤去



売却サポート



企画

ご希望があれば、下記の内容もお見積・ご対応が可能です。※費用はオーナー様負担となります。

# キャリアの流れ



2~3日

1週間

2~3週間

2週間

1ヶ月

7~8年

お問い合わせ

ヒヤリング・  
ご相談

現地調査

ご提案

ご契約

改修工事～  
賃貸運用

契約終了

お電話、お問い合わせフォームにてお気軽にお問い合わせください。

TEL:  
045-315-4486

受付時間:  
月～土  
9:00～18:00

物件に関する詳しい情報やご希望をお伺いいたします。

- ・築年数
- ・広さ
- ・いつから空き家になっているか
- ・図面の有無等

お立会いいただき、物件の確認・調査をします。  
1時間程お時間をいただきます。

想定賃料と工事総工費を算出した上で、改修プランをご提案いたします。

ご提案内容に了承いただきましたらご契約となります。

対面、非対面どちらも対応しております。

改修工事が約3ヶ月、その後賃貸募集を経て運用開始いたします。

賃貸中の管理はすべてルーヴィスが行います。

契約終了後は、物件はオーナー様の手元に残ります。

その後の賃貸管理を継続してお引き受けすることも可能です。

## 7年間で見た赤羽の戸建のキャリアゲ収支例



### 1) オーナー様ご自身でリノベーション費用を出して賃貸する場合

オーナー収入(月額賃料合計)	期間(ヶ月)	7年間の限界収入	
¥125,000	× 84	=	¥10,500,000 ①
7年間の稼働率を仮に80%で計算する。		=	¥8,400,000 ①'
リノベーション初期費用	¥125,000×49	=	¥6,125,000 ②
管理委託費用	①' × 5%	=	¥420,000 ③
オーナーの8年間実質収益	①' - ② - ③	=	<b>¥1,855,000 ④</b>

### 2) オーナー様の工事費用負担なしでキャリアゲの場合

オーナー収入(借上賃料)	期間(ヶ月)	7年間の確定収入	
¥12,500	× 84	=	<b>¥1,050,000 ⑤</b>

### オーナー負担とキャリアゲの実質収益の差額

7年間の差額合計	④ - ⑤	=	¥805,000
1年間の差額合計	(④ - ⑤) ÷ 7	=	¥115,000









六本木のビル

# 掲載メディア

## 不動産フォーラム21 2023年2月号



## 日経産業新聞誌面 10月18日発行



## 日経アーキテクチャ 2023年3月号



# 株式会社ルーヴィス

所在地	本社：横浜市中区真砂町3-33 セルテ11F
電話番号	045-315-4486（不動産部直通）
設立	2005年10月
資本金	44,350,000円
代表取締役	福井 信行
事業内容	住宅店舗事務所の設計・施工/リノベーション施工・監理 空き家サブリース/不動産仲介・不動産賃貸業
登録免許	特定建設業許可：神奈川県知事許可（特-3）第79255号 宅地建物取引業：神奈川県知事（2）第29835号

# ROOVICE