

空室・空き家借り上げ

**初期費用0円・家賃5年保証の
サブリースのご提案**

INDEX

目次

1. ビルオーナーのお悩みと取り巻く市場環境
2. 「リノカチ」とは？
3. 期待される導入効果と事例
4. 費用と収益のシミュレーション
5. Flow | 導入の流れ
6. FAQ | よくあるご質問
7. 会社概要

こんなお悩み、ありませんか？

課題
01

物件の築年数が古く
人気が無い為
空室が出ている。

課題
02

空室を埋める為に
家賃を上げられない

課題
03

フルリノベーション
したいが
予算が無い

そのお悩み、市場の構造的な課題が原因です。

1. ビルオーナーのお悩みと取り巻く市場環境

ビルオーナーが抱えるお悩みは、決して特別なものではありません。
日本の賃貸市場が直面する、構造的な課題の表れなのです。

課題 01

築古物件の空室問題

入居者の価値観が変化

現代の入居者は、単に「住む場所」としてだけでなく、**デザイン性や快適性を重視**します。インターネットで無数の物件を比較できるため、内装が古く魅力に欠ける物件は、内見の候補にすら上がらないのが現実です。

「築年数」と「空室率」の相関関係

公的な調査データからも、建物の築年数が経過するほど空室率が高まる傾向が明らかになっています。対策をしなければ、所有物件が時代のニーズから取り残され、空室が増加するリスクは高まる一方です。

課題 02

家賃を上げられない

安易な家賃値下げ=負のスパイラル

目先の空室を埋めるために家賃を下げると、一時的には入居者が決まるかもしれませんが、しかし、それは**物件の収益性と資産価値を自ら毀損する行為**です。一度下げた家賃を再び上げることは極めて困難であり、結果的に長期的な収益を圧迫します。

付加価値向上が、家賃上昇の鍵

周辺エリアの競合物件と「価格競争」をするのではなく、リノベーションによって「価値競争」の土俵に立つことが重要です。デザインや機能性といった付加価値を高めることで、**相場より高い家賃設定でも選ばれる物件**へと生まれ変わらせることが可能です。

課題 03

予算が無い

高額な初期投資が最大の障壁

物件の価値を上げるにはリノベーションが有効だと分かっているにもかかわらず、実行には多額の費用が必要です。平均的な事例でも、**工事費は650万円～1,800万円**に上ります。これを自己資金で準備したり、新たに融資を受けたりするのは、多くのオーナーにとって非常に高いハードルです。

「予算の壁」こそが、最大の理由

良いことだと分かっているにもかかわらず、資金的な問題で一步を踏み出せない。このジレンマこそが、築古物件が抱える問題の根源とも言えます。

この3つの構造的な課題を解決するために生まれたのが、
私たちの「リノカチ」です。

「リノカチ」の3つの解決策

解決策
01

**自己資金0円で
リノベーション**

賃料からリノベーション工事費用を相殺させていただきます。※1

解決策
02

**資産価値が上がる
デザイン×施工**

解決策
03

**5年間賃料保証 など
賃貸経営をサポート**

「安心」の賃料保証で、中長期的な安定収益の確保と物件価値の向上に寄与します。※2

※1 賃料の一部をリノベーション費用に充当できます。

ただし、賃料には上限があり、上限を超えた部分については、オーナー様にて一括支払いしていただきます。

※2 契約期間満了時に契約更新をご希望の場合は、賃料改訂の協議を行います。また、租税の負担の増減、経済事情の変動、近傍同種の建物質料との比較等により賃料が不相当となった場合には、契約更新時期を待たずに、賃料が改訂される場合があります。

2.「リノカチ」とは？

解決策
01

自己資金0円でリノベーション

賃料からリノベーション工事費用を相殺させていただきます。※1

前払い賃料として、リノベーション工事費相当額を一括でお支払いします。

条件例

月額保証賃料
10万円/月

リノベーション工事費
360万円

保証期間
5年間

月額保証賃料
10万円

賃料と
相殺

360万円

賃料から相殺させていただきます。

リノベーション工事費に充当
自己資金ゼロでOK!

毎月のお支払いは 月額保証賃料の10万円から前払い賃料(360万円)を、5年間(60ヶ月)の均等割りで控除します。

4万円

$10万円 - (360万円 \div 60ヶ月) = 4万円$

6年目以降は
賃料の満額が
受け取れます!

※6年目以降は、2年ごとの契約更新となります。

※5年間の稼働状況や、周辺相場の変動により、賃料を改定する場合があります。

(※)契約期間満了時に契約更新をご希望の場合は、賃料改定の協議を行います。また、租税の負担の増減、経済事情の変動、近傍同種の建物賃料との比較等により賃料が不相当となった場合には、契約更新時期を待たずに、賃料が改訂される場合があります。

2.「リノカチ」とは？

解決策
02

資産価値が上がる デザイン×塗装の力

市場から選ばれ続けるための 「デザイン戦略」

オーナー様の「好み」ではなく、入居者の
「ニーズ」を捉えた空間価値の創造

なぜ「リノカチ」がデザインを担うのか？

私たちがご提供するのは、単なる「修繕」ではありません。あくまで『**空室率を下げ、物件価値を上げる**こと』が目的です。そのために、立地や競合を分析し、「誰に・いくらで貸すか」という明確なターゲット設定を行います。

デザイン戦略がもたらす「資産価値の向上」

プロの視点で付加価値の高いデザインを施すことで「価格競争」から「**価値競争**」の土俵に立つことができます。ターゲットに選ばれるデザインこそが、空室を解消し、物件の資産価値向上に繋がります。

ターゲットに響く「デザイン×塗装」の具体例

ターゲットのニーズに基づき、コストパフォーマンスの高い塗装技術と効果的な空間デザインを組み合わせ、物件の魅力を最大化します。

Before



築古物件

古びた外観、効果的でない空間利用

After



リノベーション後

モダンな外装デザイン、ブランディング強化

「塗装」は、低コストで空間の印象を劇的に変える我々の強みです。

2.「リノカチ」とは？

解決策
03

5年間賃料保証 など賃貸経営をサポート

「安心」の賃料保証で、中長期的な安定収益の確保と物件価値の向上に寄与します。※2

5年間の賃料保証と、わずらわしい業務からの解放

オーナー様は「何もしない」。安定収益と安心の賃貸経営を実現します。

安心ポイント①

「空室・滞納リスク」からの解放

リノベーション後、入居者の有無にかかわらず、弊社が5年間の家賃を保証してお支払いします。

オーナー様は「空室が埋まらないリスク」や「家賃滞納のリスク」から完全に解放されます。

※工事期間および募集期間（計3ヶ月）は免責（フリーレント）期間となります。

※賃料改定の条件はP.21をご確認ください。

安心ポイント②

「運営の手間」からの解放

オーナー様を悩ませる、時間と手間のかかる運営業務を「リノカチ」がすべて引き受けます。

-  入居者募集：魅力的な募集図面の作成、物件案内
-  入居者対応：クレームや問い合わせの一次対応
-  契約管理：賃貸借契約の締結、更新手続き

オーナー様に行っていただくのは、毎月、弊社からの保証賃料を受け取るだけです。

初期費用0円でリスクなく、価値の上がった資産を手に入れてください。

2.「リノカチ」とは？

リノベーションで建物に価値を付け
空室を解消し、家賃アップします。



・借り上げ転貸 ・入居者募集 ・入居者対応 ・契約管理

※契約期間満了時(原則5年。)に契約更新を希望の場合は、賃料改定の協議を行います。また、租税の負担の増減、経済事情の変動、近傍同種の建物質料との比較等により賃料が不相当となった場合には、契約更新時期を待たずに、賃料が改訂される場合があります。

一戸建て・オフィスビル・マンション・アパート

一戸・一部屋からお借りします。ぜひお気軽にお問い合わせください。

エリア

大阪府 池田市・豊中市・箕面市・吹田市・大阪市

※上記エリア以外でも、物件により対応できる場合があります。まずはお気軽にお問い合わせください。

空室、家賃の値上げ、価値向上のお悩みを解決！

ご利用前	ご利用後
建物が古い為、 空室率が高い	→ デザイン×施工の力で、魅力あるお部屋に
人気が無い為、 資産価値が低い	→ リノベーションで空室が埋まり 資産価値が上がります。
フルリノベーションは費用が 高額でコストが膨らむ	→ 初期費用0円で無駄なコストを削減
相続したが、 収益計画がわからない	→ サブリース契約で 5年間家賃を保証（※3か月はフリーレント）

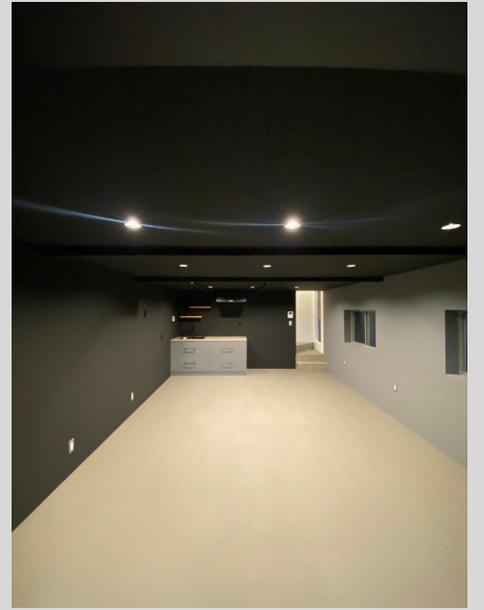
CASE | 事例 01



BEFORE



AFTER



三国駅 戸建てからオフィスに

工期 3ヶ月

工事費 9,600,000円



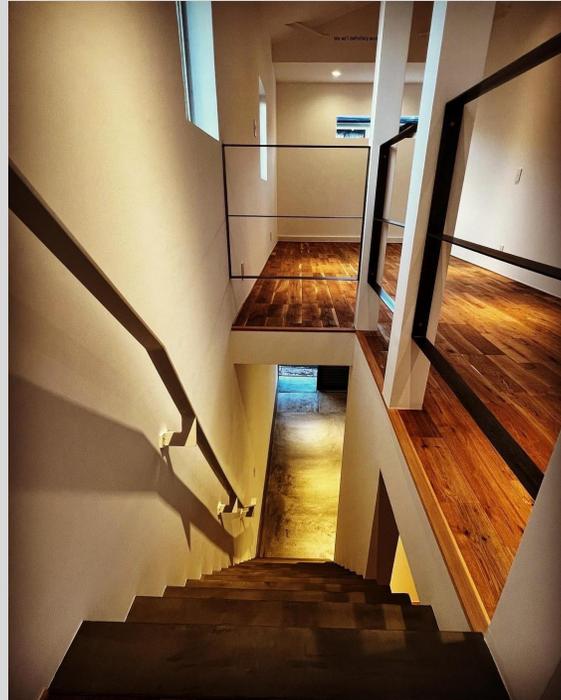
CASE | 事例 02

BEFORE

AFTER

吹田市 五月が丘
事務所をテナント事務所に

- 工期 2ヶ月
- 工事費 8,500,000円

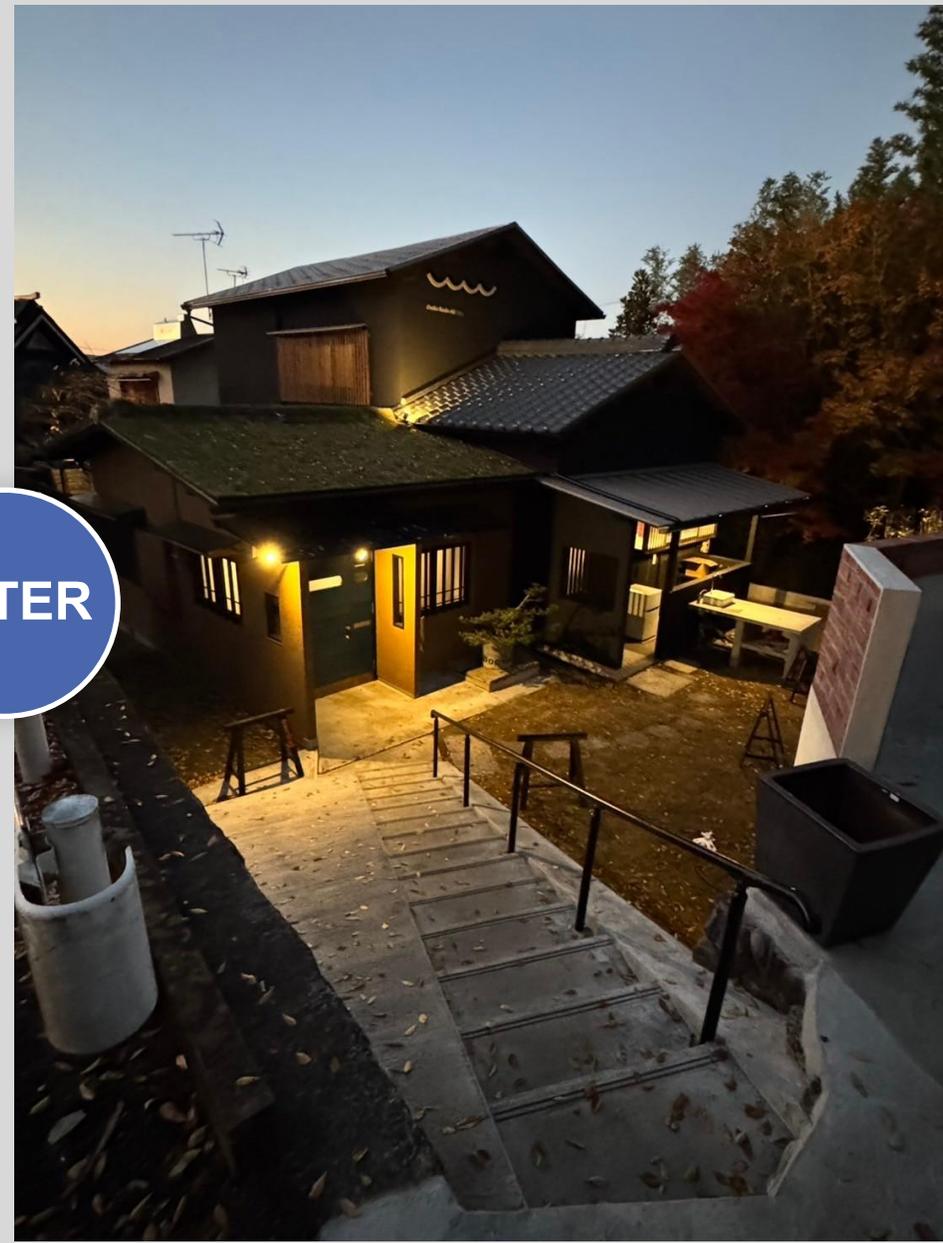


CASE | 事例 03



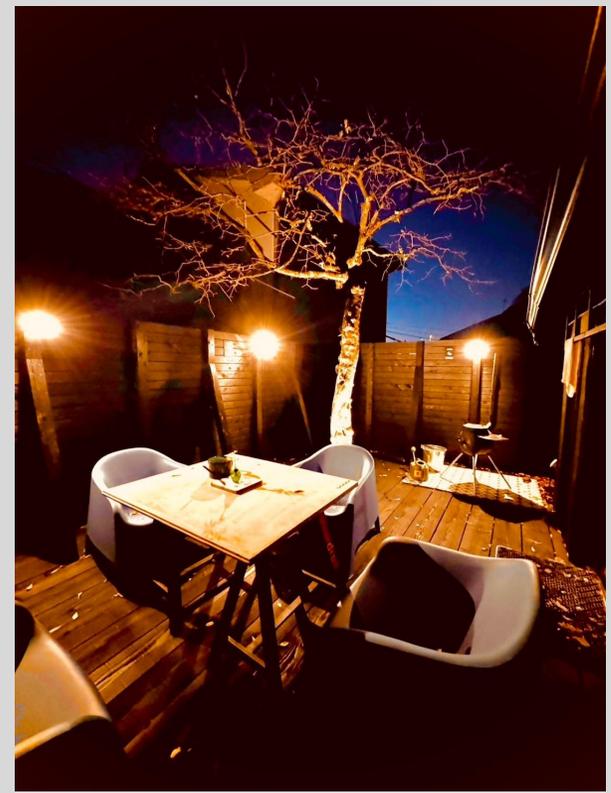
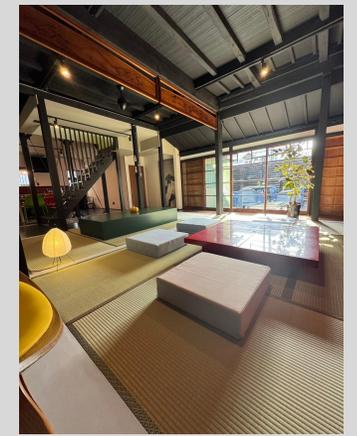
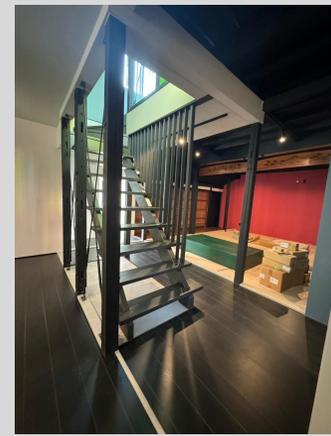
BEFORE

AFTER



池田市 木部
戸建てを古民家オフィスに

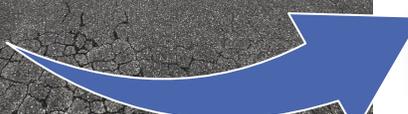
工期	4ヶ月
工事費	18,000,000円



CASE | 事例 04



BEFORE



AFTER



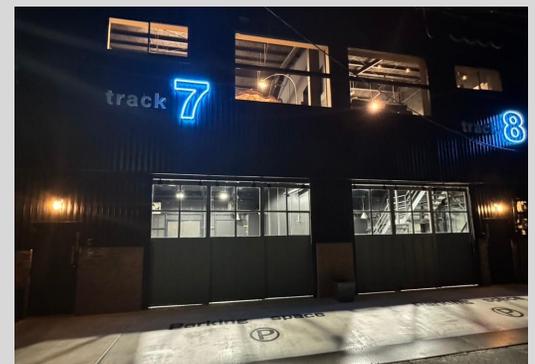
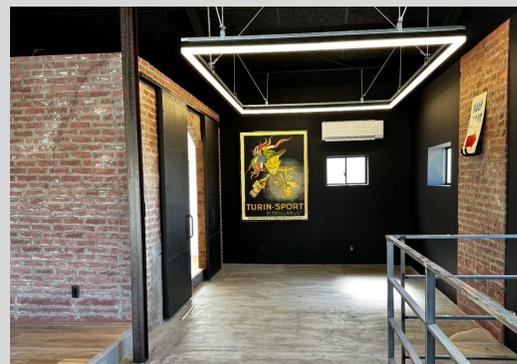
豊中市 走井
工場をガレージオフィスに

工期

5ヶ月

工事費

18,000,000円



CASE | 事例 05

BEFORE



AFTER



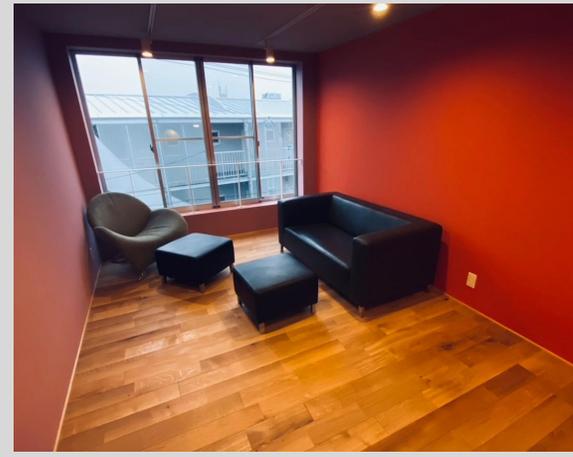
豊中市 服部

工期

4ヶ月

工事費

15,000,000円



4. 費用と収益のシミュレーション

「リノカチ」導入と「自己資金リノベ」の10年間キャッシュフロー比較

【モデルケース】 リノベーション工事費：360万円 リノベ後の想定家賃(保証家賃)：月額10万円

比較項目	現状維持(空室)	自己資金リノベ	リノカチ導入
初期費用	0円	- 360万円 (金融機関への利息は別途)	0円
1~5年のCF (累計)	0円	+ 600万円 (※空室・滞納リスクあり)	+ 240万円(※家賃保証)
6~10年のCF (累計)	0円	+ 600万円 (※空室・滞納リスクあり)	+ 600万円(※満額受取)
10年間の累計CF (初期費用含む)	0円	+ 840万円 (※リスク自己負担)	+ 840万円(※リスク無し)
最大のリスク	資産価値の下落	多額の初期投資 空室・家賃滞納リスク	特になし

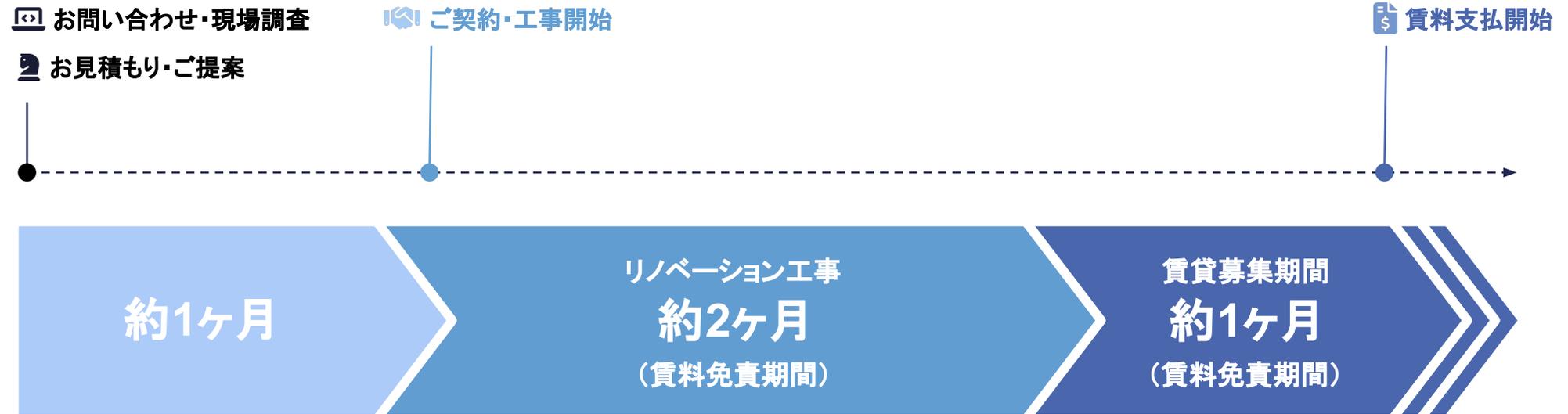
自己資金リノベの場合

最初に360万円の持ち出しが発生します。家賃が満額(月10万円)入れば10年で840万円の利益が出ますが、その間の空室や滞納のリスクは全てオーナー様が負うこととなります。

リノカチ導入の場合

初期費用0円でスタートできます。1~5年目は、保証家賃10万円から工事費の均等割り(月6万円)が相殺され、月4万円(年間48万円)が「保証」されます。5年間の累計で240万円です。6年目以降は、工事費の相殺が終わり、保証家賃の満額(月10万円)を受け取れます。結果として、10年間の累計利益は「リスクゼロ」で自己資金リノベと同額となります。

ご契約の流れ



6. FAQ | よくあるご質問

Q. どのような物件に適していますか？

築40年以上の小中規模の空室にお困りの物件に適しています。

Q. どんな物件でもサブリース契約出来ますか？

立地や物件によります。ご訪問の上、調査し可否のご返答をします。

Q. デザインは変更できますか？

現地調査の上、想定入居者を想定しデザインや家賃を決定しますので、お客様のご希望のデザインとは異なる場合がございますが、目的は空室率を下げビルの価値を上げる為のご提案です。ですから、お客様からの希望デザインにはお応え出来ません。

Q. アフターフォローはどのようになっていますか？

有料になりますが、共用部など定期的なメンテナンスも行っております。

6. FAQ | よくあるご質問

Q. 対象エリアは大阪市・大阪府北部のみでしょうか？

対象エリア外でも一度お問い合わせください。
物件によりご対応させて頂くかを検討させていただきます。

Q. 対象物件が駅から遠くても大丈夫でしょうか？

賃貸需要が一定程度見込まれるエリアを対象としています。目安としては、駅から徒歩15分程度以内です。

Q. 築年数に制限はありますか？

戸建やアパートなどの木造物件は築30年以内が対象です。マンションなどの鉄筋コンクリート造の物件については、築40年を目安としています。

Q. 手元資金なしでリノベーションできるのですか？

通常想定される工事費を大きく上回る場合、オーナーの負担を一部お願いすることがあります。

6. FAQ | よくあるご質問

Q. 契約期間中は、賃料の減額はないのでしょうか？

賃料保証期間は原則として5年間で、その後は2年ごとに更新が可能です。ただし、契約更新時には賃料改定の協議が行われます。また、税金の増減、経済情勢の変化、近隣の類似物件との比較などにより賃料が不相当になった場合は、更新時期を待たずに賃料が改訂されることがあります。

Q. 5年間の契約終了後はどうなるのですか？

①賃料など条件を見直した上で、弊社とのサブリース契約を更新、②リノベーションで価値が上がった状態の物件をご自身で運用、③価値が上がった状態で売却、といった選択肢がございます。オーナーの将来設計に合わせた最適なプランをご提案します。

Q. なぜデザインを任せなければいけないのですか？

目的はあくまで『空室率を下げ、物件価値を上げること』です。弊社がこれまで培ってきた知見とエリアの賃貸需要分析に基づき、入居者に選ばれるための最適なデザインをご提案させていただきます。

7. 会社概要

会社名	株式会社リバーインハウス
所在地	大阪府豊中市立花町 1-12-5
事業内容	リノベーション事業・一般塗装工事業
代表取締役	河内 淳一
設立年度	2022年11月8日



まずはお問い合わせください！

メールでの問い合わせ



info@riverinhouse.co.jp

会社名・氏名・メールアドレス・電話番号をご記入の上、
お問い合わせください。