

賃貸不動産管理業等に関するヒアリング回答資料

- 社会資本整備審議会不動産部会にて -

平成21年4月2日
東急リバブル株式会社
賃貸事業本部事業推進部

1) 会社概要

会社設立: 昭和47年3月

資本金 : 13億9630万円

事業内容: 不動産の売買仲介、賃貸仲介、販売

不動産賃貸業、不動産活用コンサルティング業

従業員数(平成20年10月現在):

2526名、宅建資格者: 2241名(全社員の88.7%)

総店舗数(平成20年3月現在):

リバブルネットワーク133店舗 うち賃貸実施店舗42店舗

賃貸店舗: 内訳 首都圏26、関西10、仙台3、九州1、オフィス2

2) 当社賃貸管理業について

管理業に従事する従業員数(平成20年10月現在):

54名、宅建資格者:43名(管理従事者の79.6%)

賃貸仲介業に従事する従業員数(同):

180名、宅建資格者:136名(賃貸仲介従事の75.5%)

賃貸業に占める売上げの割合:

平成20年3月決算 売上げの13.9%

賃貸業に賃貸仲介業は含まず。

3) 当社賃貸管理戸数について(首都圏のみの集計 いずれも20年12月末現在)

物件種別

| 物件種別 | 管理戸数 |
|-------------|--------|
| 居住用住宅 | 17503戸 |
| 駐車場 | 4094台 |
| 事業用(事務所・店舗) | 252戸 |

他に社宅代行物件38099戸

居住用物件の管理形態別

| 管理形態 | 管理戸数 |
|-------------|--------|
| 当社社有物件 | 86戸 |
| 借上物件(サブリース) | 637戸 |
| 一棟及び戸別管理物件 | 16780戸 |
| 計 | 17503戸 |

戸別は家賃徴収代行物件のみカウント

4) 当社管理業務の内容とその報酬

| 対象物件 | 管理形態 | 業務内容 | 報酬 |
|------|-------------------------|---|---|
| 一棟物件 | 代行管理システム | 賃借人募集 賃貸契約手続 契約締結の貸主代理押印 更新手続、解約処理 館内細則の作成 クレーム受理、対応 賃料徴収代行、督促 報告書作成 他 | 賃貸契約時： 契約登録料として賃料1ヶ月分 毎月： 業務手数料として賃料の5% (ただし総戸数や受託業務内容によって変動あり) |
| | サブリースシステム | 一棟一括借り上げ 査定賃料の85%を保証 | 査定賃料の15% |
| 戸別物件 | OneUpサポートシステム スタンダード | 入居中の設備故障対応 | 賃貸契約時： 契約登録料として賃料1ヶ月分 |
| | OneUpサポートシステム エクセレント | 入居中の設備故障対応 賃料徴収代行、督促 | 賃貸契約時： 契約登録料として賃料1ヶ月分 毎月： 業務手数料として賃料の3% |
| | OneUpサポートシステム プレミアム | 入居中の設備故障対応 貸主借主の連絡取次 賃料徴収代行、督促 解約立会業務 | 賃貸契約時： 契約登録料として賃料1ヶ月分 毎月： 業務手数料として賃料の5% |

5) 収納代行について

20年4月～9月までの契約(＊)のうち当社で収納代行を実施する比率

約6割 (＊他社が貸主媒介する物件を除く)

上記以外の物件については、当社で管理実施しない又は賃料徴収代行を受託していない。

当社が実施する収納代行(貸主から賃料徴収代行を受託した物件のみ)

当月分を前月27日に借主の口座から自動引落し

収納代行会社を利用(大手金融機関系)

当月5日頃に収納代行会社から当社へ入金

管理形態別に営業口座とは別に口座管理

当月25日頃に当社から貸主口座へ振替

6) 保証会社の利用状況について

20年4月～9月までの契約(＊)のうち保証会社を利用した比率

約2割 (＊他社が貸主媒介する物件を除く)

当社が利用している保証メニュー

| | 支払代行型 | 代位弁済型 |
|----------|--|--|
| 保証会社名 | (株)リクルートフォレントインシュア | ホームネット(株) |
| 対象物件 | 一棟の代行管理を受託した物件 今後戸別物件にも拡大の予定 | 当社で管理受託し、貸主了解を得た物件(賃料徴収代行しないもの含む) |
| 商品の特徴 | 毎月の賃料は保証会社が支払代行 借主は賃料を保証会社に支払う。 | 滞納発生時に保証会社が代位弁済 |
| 対象借主 | 法人・個人 | 個人のみ |
| 保証料 | 賃料等の0.5ヶ月(2年間) 更新保証料1万円(2年間) | 賃料等の0.5ヶ月(2年間) 更新保証料2万円(2年間) |
| 滞納時の保証範囲 | 滞納賃料、管理費等 滞納時の裁判費用、弁護士費用等 強制執行にかかる費用 原状回復費用 | 滞納賃料、管理費等 滞納時の裁判費用、弁護士費用等 強制執行にかかる費用 |

＊他2社(MAGネット・レントゴー保証)と業務提携あり。