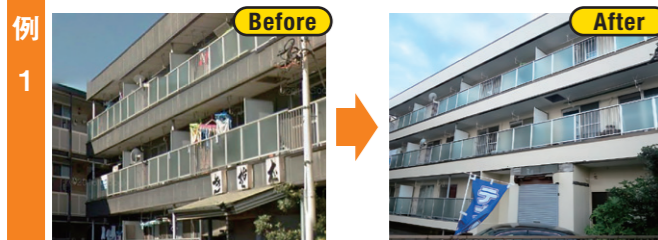


事例 修繕やリノベーションで物件をバリューアップ



物件例1 販売前に屋上防水工事を実施し投資家の修繕負担を軽減。



物件例2 外壁塗装によりきれいになり、入居率も向上。



物件例2

投資家の将来の修繕負担を軽減するため、物件例1、2ともに外装を大幅にリノベーション。蒲谷社長が購入前にすべての物件を現地で確認。営業部とも連携して必要な修繕やリノベーションのプランを構築。

物件エリア	東京都足立区
物件価格	2億円
築年	1992年6月
構造	鉄骨造
表面利回り	8.3%

Information

ケリーバックスの詳細
QRコードはこちら



セミナーやサイトからの情報発信を強化

当社では、不動産ポータルサイト運営会社や金融機関とコラボした投資セミナーを不定期に開催。全国の投資家に向けて、中古一棟マンションの魅力を発信する。今後、新たな情報発信サイトも開設予定。新規の投資家や既存投資家に向けて有益な情報を発信していく。「区分に比べて一棟ものは、利回りが高く、手元に多くのキャッシュが残ります。一棟ものの魅力を知ってもらえればと思います」(住本さん)。



ケリーバックス 営業部 住本明日菜さん

購入後の管理と新たなビジネスモデルを模索

中古のほうだが、購入後のコミュニケーションが立てやすいのです。このように、当社では長期で安定して収益を上げることができ、中古物件を提案しているのです」

販売した物件は、原則として同社が管理も受け持つ。一般的に管理費は家賃の2〜7%が相場だが、同社の管理費は5%である。さら

「急な修繕などが発生する際には、多忙な投資家に対応できないこともあります。そのような場合、当社の賃貸管理部が業者への5万、10万円といった支払いを立て替えることもあります。物件の運用をすべてお任せいただいている当社

「CF(キャッシュフロー)管理システム」によって部屋単位で管理。毎月、報告書にまとめられて投資家の元に届けられる。これらすべてが5%の管理費のなかに含まれているのだ。

また、月々の賃貸管理の状況は、「CF(キャッシュフロー)管理システム」によって部屋単位で管理。毎月、報告書にまとめられて投資家の元に届けられる。これらすべてが5%の管理費のなかに含まれているのだ。

だからこそ、このように早急な対応が求められる場面でも、対処が可能となっています。また、これは投資家と当社に信頼関係があるからこそできることです」

そのほか、当社が販売する中古マンションは、仮に販売時に一部の空室があっても、その家賃分を一定期間、保証してもらえる(客付後の退去は対象外)。そのため、投資開始時に空室リスクの心配も少ない。

また当社では、国際化を視野に外国人投資家への販売も強化。言葉や文化に不慣れな海外投資家を支援する。さらにグループ企業を通じて、インドと日本で日本語学校を運営。2017年内に全8校体制となり、海外投資を呼び込む活動にも注力している。

問い合わせ先

株式会社ケリーバックス

03-6722-0957

〒108-6314

東京都港区三田3-5-27

住友不動産三田ツインビル西館14F

http://www.kellybucks.co.jp/

KELLY BUCKS

ケリーバックス

エリア

全国

物件の種類

中古 / 一棟

中古一棟マンションの 販売で投資家のキャッシュ フローを最大化する

2013年設立のケリーバックスは、一都三県を中心に、全国の中古一棟マンションを投資家に販売。借入の支援や購入後の管理、「CF(キャッシュフロー)管理システム」の提供などにも力を入れ、リピート率を高めている。

部屋単位で
収支状況を
報告します



年間100棟を超える 一棟マンションを販売

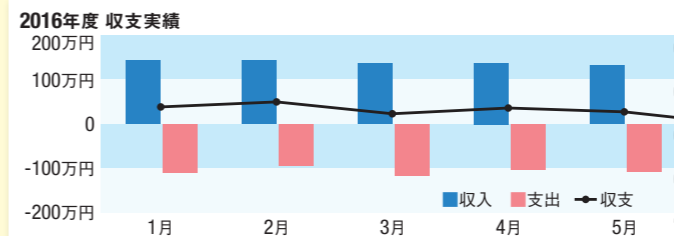
創業5年目となるケリーバックスは、一都三県を中心に全国の中核都市にある中古一棟マンションの仕入れからリノベーション、販売、管理などのアフターフォローを一貫して行なっている。2016年度には全国で100棟以上の販売実績がある。

「条件次第で変わりますが、区分所有に比べ一棟ものは利回りが高く、手元に多くのキャッシュが残る傾向があります。当社の顧客の中には、区分マンション15戸を持つ投資家がいきましたが、そのいくつかを転売して一棟ものに資産を組み替えたケースもあります」(営業部の住本明日菜さん)

たしかに一棟ものは高額なため

ここに注目 物件ごとのキャッシュフローを 管理・提供し 投資家を手厚くサポート

●投資家に提供される「分析レポート」例



物件名	1月	2月	3月	4月	5月
〇〇コーポ	200,023	223,112	87,993	107,557	173,682
△△マンション	170,922	265,666	130,024	226,958	226,985
合計	370,945	488,778	218,017	334,515	400,667

当社オリジナルの「CF(キャッシュフロー)管理システム」が好評。賃貸管理の状況に加えて投資家が保有する各物件のCFの状況を分析管理。家賃収入から借入金の返済、固定資産税、修理等の必要経費がすべて記された報告書が投資家に提供されるため、実質の手残りが一目でわかる。

リスクも高くなるが、区分一室を所有するよりも室数が多い分、利益も出しやすい。とはいえ、競争の激しい中、良質な掘り出し物を探し出すのだから。

「当社では、優良物件を仕入れるために、全国に幅広いネットワークを持っていきます。さらに、当社代表取締役の蒲谷が全国を歩き、一棟ずつ物件を確認しています。仕入れや営業担当と連携し、古くても大規模リノベーションによって価値が上がる(戻る)」といった

判断を、スピード感を持って行なっています」

また当社では、築20年前後の中古物件を主に提案している。

「買うなら自分が住みたいと思えるような新築物件がいい」という要望を持つ投資家もいます。しかし新築物件は、購入から数年後には必ず家賃の下落が起こります。中古でかつ築20年ほどの物件は、家賃が落ち着くので下落幅も少なく、過去の賃借人の契約状況を見れば賃貸需要もわかります。つま