

2007年8月29日

## ヒーローライフのマンション一括借上げ賃料に 日本管理センターがプレミア査定を導入

～ 日本管理センターによるプレミア査定付き一括借上家賃保証システムを  
ヒーローライフのオーナーに提供し、営業力を強化 ～

株式会社ヒーローライフカンパニー

日本管理センター株式会社

オリジナル工法による高気密・高断熱の賃貸マンションをフランチャイズ・チェーン・システムで全国展開している株式会社ヒーローライフカンパニー(本社:東京都港区、代表取締役:日崎 哲仁、以下ヒーローライフ)と、アパート/マンション経営に一括借上家賃保証システム「スーパーサブリース」を提供する日本管理センター株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長兼 CEO 武藤 英明、以下日本管理センター)は、ヒーローライフの賃貸マンション「ヒーローマンション」オーナー向けに家賃査定において日本管理センターがプレミア査定賃料の適用を開始したことを発表します。日本管理センターは、これまでもヒーローライフのマンション・オーナー向けに家賃保証「スーパーサブリース」を提供してきましたが、ヒーローマンションの優れた品質による、高い入居率と入居者の満足度の高さから、プレミア査定賃料をつけることを決定したものです。同査定は、2007年7月1日から全国のヒーローマンションに適用されており、ヒーローマンションの基本仕様に対して一定額の評価が日本管理センターの査定プログラムで算定された基準賃料に加算されるというものです。

このたびのプレミア査定によりヒーローマンションのオーナーはより高い保証メリット(空室発生時の保証賃料の増額)を受けることができ、安心・安全・安定した賃貸住宅経営が期待できます。一方、ヒーローライフのフランチャイズ加盟店は、日本管理センターの全国に広がる270社にもおよび管理仲介会社のサポートで営業力の強化をはかることができます(この場合日本管理センターへの加入が必要となります)。両社は、この協業により、大手ハウスメーカーに匹敵する物件とサービスの提供が可能になると期待しており、3年以内に100棟、1,000戸のマンション建設を目指します。

アパートやマンション経営は、長期的な安定収入の確保、相続税などの税金面での節税効果、土地の有効活用などのメリットが期待できる半面、オーナーは空室対策、建物や設備などの老朽化による入居率の低下などの不安材料を抱えています。インターネット経由で豊富な物件情報が入手できるようになったことで、入居者は好みの物件を簡単に探すことが可能となった反面、オーナーにとっては安定した入居率を維持することが非常に困難になっています。特に、賃貸物件の管理経験の浅いオーナーにとっては、いかに効率良くプロパティ・マネージメントをするかが大きな課題となっています。

日本管理センターのスーパーサブリースは最長 35 年の長期家賃保証、損害保険のバックアップによる家賃保証、そして従来の保証賃料固定型とは違う、保証賃料を上回る収益をオーナーに分配する収益分配型サブリース方式を採用し、オーナーに安定した賃貸住宅経営を提供する一括借上家賃保証システムです。一方、特許取得済みの AE<sup>2</sup> 工法で建設されるヒーローライフのマンション物件では、その遮音性の高さから、「住」にかかわる最大のトラブルである「音」に対するクレームが少ないだけでなく、内装や設備に対する満足度も高く、入居率も全国平均を上回っています。

ヒーローライフの誇る高品質な物件への日本管理センターによるプレミアム査定が付加により、大手ハウスメーカーに匹敵するハード、ソフト双方でのサービスの提供が実現します。このプレミアム査定を機に両社は今後、工務店、管理会社、土地オーナーなどを対象としたセミナーの共同主催などにより、不動産賃貸事業に対する正確でタイムリーな情報やアドバイスを提供し、双方の営業力の強化を図っていきます。

#### 【日本管理センター株式会社について】

日本管理センター株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長兼 CEO:武藤英明、資本金 196,950,000 円)は、同社が提供する一括借上家賃保証システム「スーパーサブリース」を主力に全国で建築会社、リフォーム会社、賃貸管理会社 670 社とネットワークを組み、現在までに 12,000 室のサブリースを行っています。その優れた家賃保証システムにより、今期末までに受託物件数は 20,000 室、取扱高 63 億円に達する予定です。詳細は、以下の URL をご覧ください。

<http://www.jpmmc.jp/>

#### 【株式会社 ヒーローライフカンパニーについて】

ヒーローライフカンパニーは、全国で 100 を超える販売・建設加盟店を持ち、現在までに 1,800 棟、

19,000 戸を超えるマンション建築の実績を持つ鉄筋コンクリート造りの賃貸マンション「ヒーローマンション」のフランチャイズチェーンを展開しています。2007年8月現在、全国に101店舗のFC加盟店を有し、1,800棟・19,000戸の供給実績を誇ります。快適性(Amenity)、環境配慮(Ecology)、経済性(Economy)の3つのコンセプトによるオリジナルのAE<sup>2</sup>工法を用いて、賃貸マンション経営・賃貸アパート経営のオーナー、入居者の満足を第一に、さらなる普及に努めています。詳細は、以下のURLをご覧ください。

<http://www.hero-fc.co.jp/>

---

**【報道関係の方のお問合せ先】**

株式会社ヒーローライフカンパニー  
広報担当：佐々木 忠司、菊地 雅彦  
TEL: 03-5473-0539 / FAX: 03-5473-0549  
または  
共同PR株式会社 第一業務局  
山崎、内藤  
TEL: 03-3571-5326 / FAX: 03-3574-0316