

民泊事業 説明資料

株式会社リバイブル 2025.07

REBIBLE



新築アパート × 民泊運営 = 高収益な新規ビジネスを実現

リバイブルが民泊でできること

REBIBLE



物件供給

中古物件収集
購入サポート



物件開発

民泊物件の企画開発
購入サポート



設備工事

火災設備設置
IOT住宅設備導入

リバイブルが「民泊事業」を総合サポート



事業コンサル

収支シミュレーション
エリア選定



運営代行

清掃業務
ゲスト対応



集客サポート

OTA運用
適切な価格設定



内装設計

物件コンセプト設計
内部空間の演出

リバイブルの4つのソリューション

REBIBLE

0から民泊を
はじめたい

所有する土地で
民泊をはじめたい

保有不動産で
民泊をはじめたい

民泊運営の
代行を頼みたい



民泊フルパッケージ

弊社開発の民泊物件をご紹介します。お客様のご要望にあわせて、エリア選定(土地仕入れ)からのご案内も承ります。



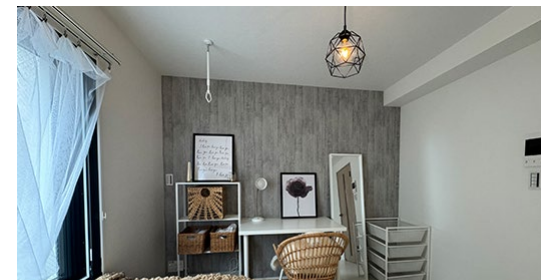
民泊開発・開業サポート

エリアに合わせた事業プランをご提案。物件開発から運営業務まで、すべてお任せいただけます。



民泊開業サポート

物件に適したコンセプト設計で、収益最大化をご提案。市場動向や法令遵守など、成功に必要な知識をサポート。



民泊運営代行

OTA活用やインバウンド対応、オペレーション、清掃管理の改善など、運営のステージアップを支援します。

高収益を目指すハイブリット型モデル

REBIBLE



民泊物件

観光需要が高い時は
高い収益性が見込める。



ハイブリッド型

民泊運用可能な新築一棟アパート

- ① 民泊と賃貸の運用方法の選択ができる
- ② 観光需要が高い時は民泊で高い収益性が見込める
- ③ 賃貸需要が高い時は賃貸での安定運用も選択可能

市況の変化にあわせた柔軟な運営戦略が取れる。



新築一棟アパート

家賃による副収入が見込め、
安定した資産価値を持ち、
節税効果も見込める。

リバイブルの物件供給実績 ※17期まで

REBIBLE

投資用開発



	棟数	戸数
自社開発	105	1,158
コンサル	10	87
その他		32

首都圏での実績**157**件、総戸数**1,245**件

弊社物件開発実績数

2,000
室超

住宅用開発



	棟数	戸数
テラスハウス	15	62
戸建分譲	6	
宅地分譲		11区画

事業開始より**5**年で**68**戸の供給実績

リバイブルの民泊事業 実績

REBIBLE

高い収益性を実現



レビュー

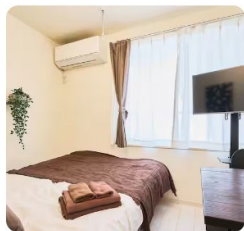
31件

評価

4.9★

ホスティング歴

4か月

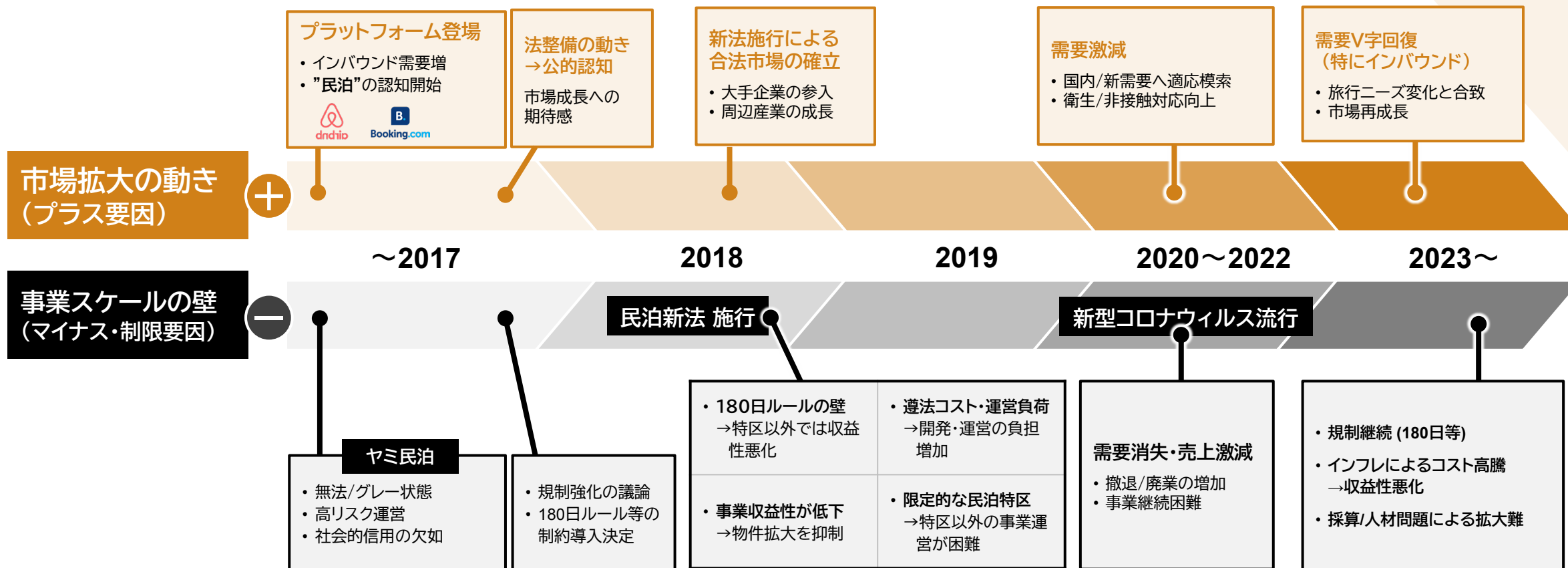
株式会社diversity House
📍 スーパーホストアパート・マンション ★5.0
羽田空港まで車で10分 | 新築ア...アパート・マンション ★5.0
羽田空港まで15分 | 深夜チェッ...アパート・マンション ★5.0
羽田空港までタクシーで10分 | ...想定賃料(賃貸時)/月 **¥665,000**

民泊運営 / 2024-2025	12月	1月	2月	3月	4月
売上総計	¥701,446	¥1,055,911	¥1,633,990	¥2,909,798	¥3,701,592
経費計	¥259,098	¥455,380	¥712,768	¥1,176,980	¥1,446,655
月収益	¥442,348	¥600,531	¥921,222	¥1,732,818	¥2,254,937
売上総計/想定賃料	105.48%	158.78%	245.71%	437.56%	556.63%
月収益/想定賃料	66.52%	90.31%	138.53%	260.57%	339.09%

民泊市場の変遷と民泊市場の変化

REBIBLE

市場は拡大するも、規制・遵法コスト増・物件確保の難易度が事業の規模拡大を抑制



2025年4月現在で、民泊ビジネスは、事業規模が取れているビジネスオーナーが不在

民泊事業課題(物件開発力)

REBIBLE

法規制が追いついておらず、適法の民泊物件は少ない

物件開発における課題「法令・条例への不適合」

民泊事業を始めるには、以下などに適合した物件の開発が必要

消防法令	火災報知設備・誘導灯・消火器などの設置、避難経路の確保
建築基準法	建物の用途変更、耐震基準、宿泊施設の基準
自治体ごとの条例	営業日数制限、営業区域の制限、近隣住民へ対応
その他の法令	都市計画法、農地法など

これらの法令・条例に対応した物件の開発には、様々な知識とコストが必要となるため、違法な運営を行う事業者が後を絶たない。

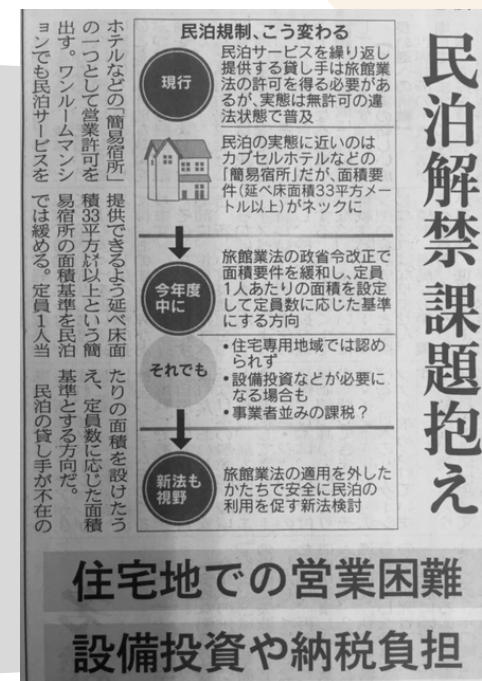
厳しい法令・条例による事業展開の難しさが市場規模を拡大することの阻害要因となっている。



Airbnbにおける登録施設一斉削除



自治体規制による民泊利用者の伸び悩み



法令施行により営業困難に

民泊事業課題（運営力）

REBIBLE

ユーザーに満足度の高い宿泊体験をさせるための4スキル

1.

コミュニケーション能力

民泊運営においては、経験不足から宿泊者のニーズを深く理解できていないケースが多く見られます。

特に、宿泊者の多くが外国人であるため、彼らと直接コミュニケーションを重ねてきた経験の有無が、細やかな点に気づけるかといった運営力の差として顕著に現れます。

2.

広告・宣伝・集客

民泊の広告・宣伝・集客では、各OTAやメディアを物件特性に応じて戦略的に活用し、レビュー戦略を含む個別の設計が求められます。



産経新聞



【独自】民泊利用者「私に影響ないならどうでもいい」 都内住宅街に「民泊断固反対」看板ずらり…深夜の大声やタバコポイ捨てなど「マナー違反」で近隣住民と業者がトラブルに

Live News イット!
2025年1月14日

3.

ブランディング力

宿泊者の評価を活かした物件の魅力的な「魅せ方」ができていない。

効果的なブランドイメージの確立、写真の選定、カスタマー対応といった総合的な訴求戦略が十分に展開できていない。

4.

戦略的な価格設定 (レベニューマネジメント)

時期や物件の状況に応じた価格調整や効果的なキャンペーン実施の知見が乏しく、収益機会を逃してしまう。

民泊ビジネスをスケールさせる3大要素

REBIBLE

民泊市場は新規市場のため、利用者獲得を目指す上で様々な課題が存在

1. 物件開発 の課題

民泊を始めるには
様々な設備や手続きが必要になる

各種行政手続き

火災報知設備

誘導灯

消火器の設置

避難経路の確保 etc.



2. 運営 の課題

民泊の運営するには
様々な対応能力が求められる

様々なゲストへの対応

宿泊者レビュー対策

予約サイトでの宣伝・集客

時期に合わせた価格設定

ブランディング力 etc.

3. ポジション設計 の課題

民泊を成功させるには
ポジション設計が必要になる

立地特性

建物のコンセプト

内部空間の演出

サービスの付加価値

顧客ターゲット etc.



ユーザーに選ばれる民泊には、これら3課題への対策が必要不可欠

なぜリバイブルが民泊事業で成功する可能性が高いのか

REBIBLE

開発・運用・物件ポジショニングの3ノウハウから利益最大化を狙う

開発ノウハウ

物件供給数

運用ノウハウ

集客力・サービス品質

物件ポジショニング ノウハウ

コストパフォーマンス

なぜリバイブルが民泊事業で成功する可能性が高いのか

REBIBLE

開発ノウハウ

物件供給数

創業から15年続く、
不動産開発事業の
ノウハウによる物件開発。

物件を開発するための情報収集、土地の
仕入れ、建物の開発など自社ノウハウを
フル活用。



現在も物件供給数を拡充中、自社ブランドを最大化

なぜリバイブルが民泊事業で成功する可能性が高いのか

REBIBLE

運用ノウハウ

集客力・サービス品質

600室の実績を持つ
プロフェッショナルの
運用ノウハウを活用し
物件への集客を最大化。

物件運用の中で得たユーザーの満足度
向上ポイントを徹底追求いたします。



満足度追求の結果としてサービス品質を最大化

なぜリバイブルが民泊事業で成功する可能性が高いのか

REBIBLE

物件ポジション ノウハウ

コストパフォーマンス

エリアと物件情報を掛け合わせた上で
どのような条件であればユーザー満足度
向上につながるかの値付けラインを正確
に把握。



ユーザー満足度を保ちながら収益最大化

当グループの民泊運営力

REBIBLE

ユーザーに宿泊体験として高い満足度を提供

選ばれる 内装デザイン

提携リフォーム会社との連携により、和モダンから近代的なデザインまで、多彩なプランをご提供。短期間かつ効率的に完成まで導きます。



任せて安心の 設営サポート

開業に必要な手続き、家具や家電、備品の一括手配など、初期設営業務は全てお任せいただけます。



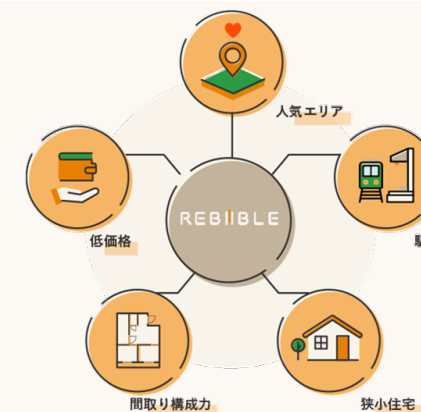
高評価を維持 し続けるゲスト対応

トラブル回避のための安全対策や、高評価を獲得するためのノウハウを熟知しております。



現場目線の 実践的なノウハウ

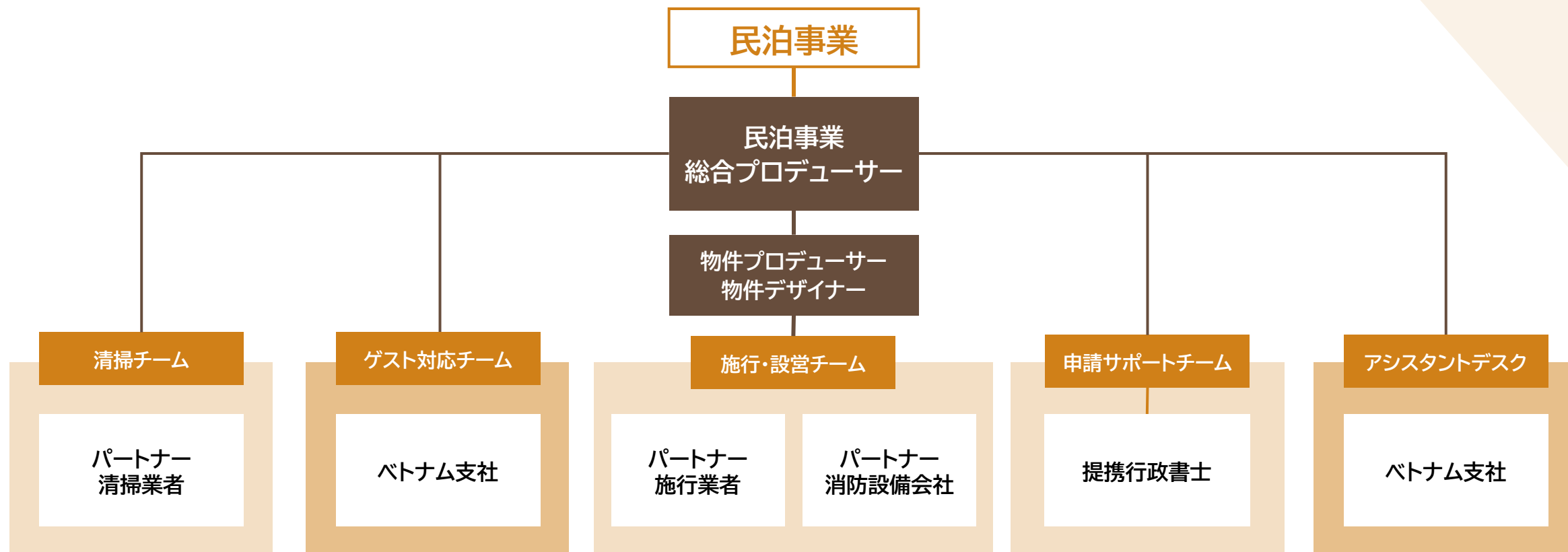
直接運営で培った現場目線の実践的なノウハウを提供いたします。



リバイブルの民泊事業体制

REBIBLE

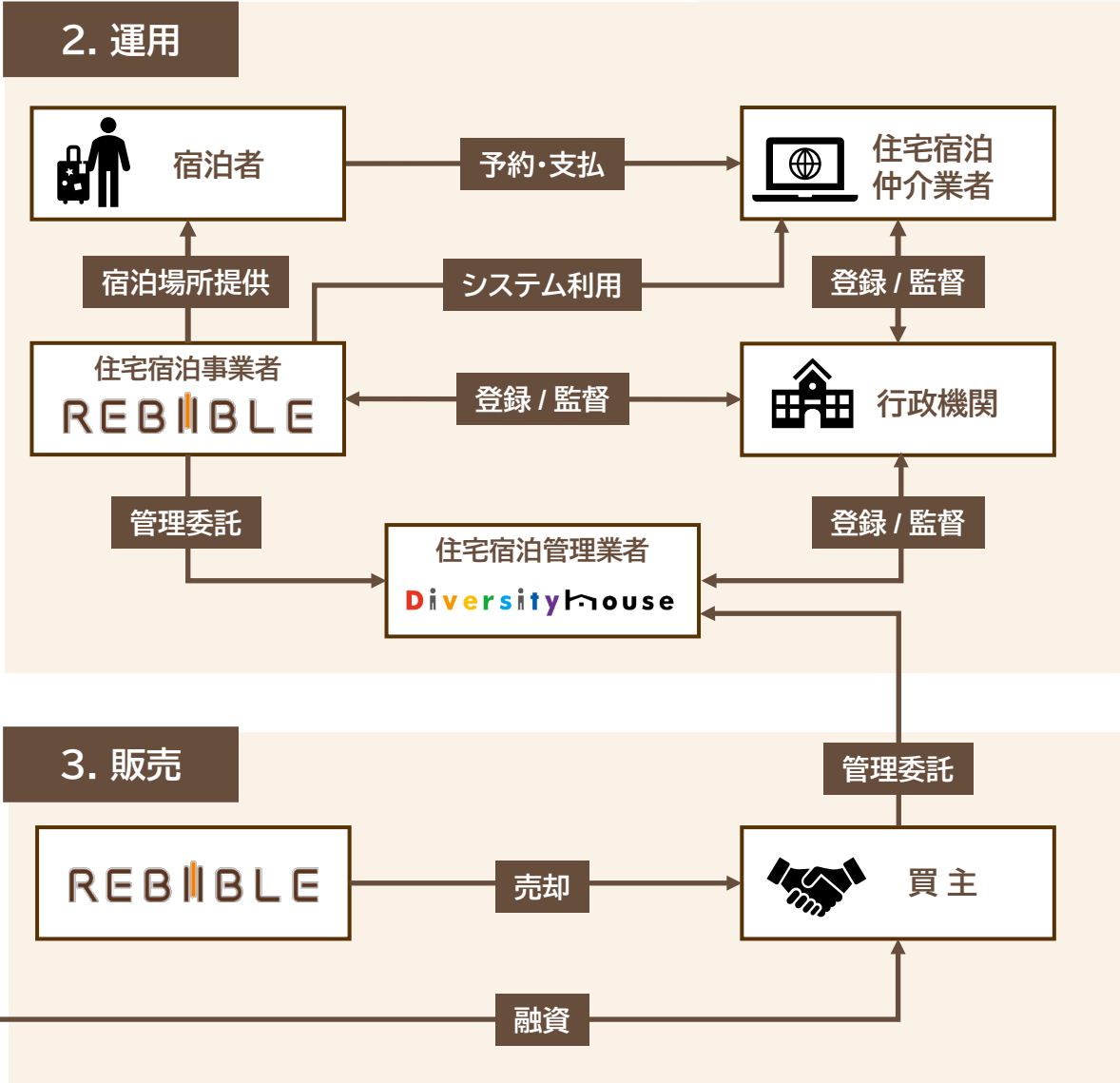
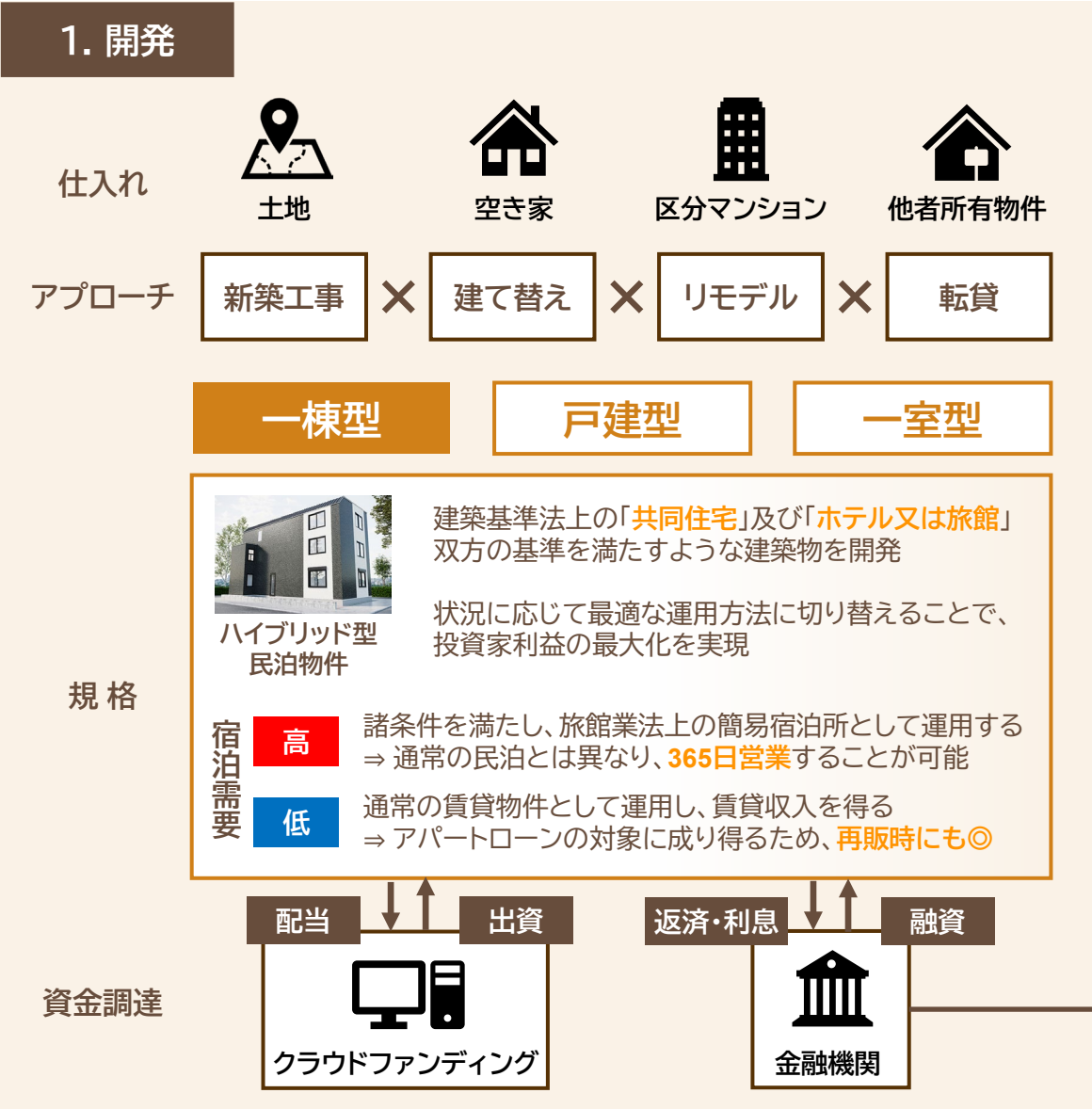
豊富な直接対応経験を持つスタッフが率いる民泊事業支援チーム



8年間で累計600室の運営実績を持つ民泊運営のプロフェッショナルとのパートナーシップにより、
民泊利用者の真のニーズを深く理解していることが当社の強みです。

民泊物件供給を実現するビジネススキーム

REBIBLE



リバイブルが供給する民泊物件

REBIBLE

一棟型

ハイブリッド型



建築基準法上の「**共同住宅**」及び「**ホテル又は旅館**」、双方の基準を満たすよう開発いたします。状況に応じて最適な運用方法に切り替えることで、投資家利益の最大化を実現します。

宿泊需要

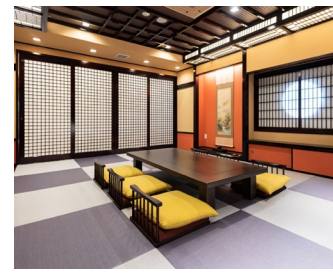
高

諸条件を満たし、旅館業法上の簡易宿泊所として運用する
⇒ 通常の民泊と異なり、**365日営業**が可能

低

通常の賃貸物件として運用し、賃貸収入を得る
⇒ アパートローンの対象に成り得るため、**再販時にも◎**

戸建型



付加価値を提供しやすく、特にインバウンドのファミリー・グループ層から高い人気を誇ります。高単価設定でも集客が見込めるため、**高い収益性**が期待できます。

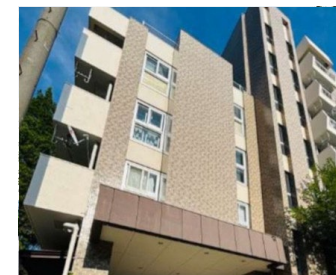
【差別化による高稼働】

独自のリノベーションや設備で物件を差別化し、**高い稼働率と収益安定化**を目指せます。

【安定した資産価値と出口戦略の柔軟性】

土地付きで**資産価値が安定**しており、売却や賃貸への切り替えといった柔軟な出口戦略も強みです。

一室型



他のタイプに比べ、**少額の費用**からはじめることができます。不動産投資の第一歩として、またポートフォリオの一つとして組み入れやすいのが特徴です。

【管理の手軽さと安定稼働】

駅近の好立地による安定需要と、管理組合による共用部管理で、オーナーの運営負担が小さいのが特長です。

【高い流動性と出口戦略の多様性】

市況に応じ、**賃貸への転用**や**実需売却**など、出口戦略の柔軟性が高いのが特長です。

リバイブルが供給する民泊物件

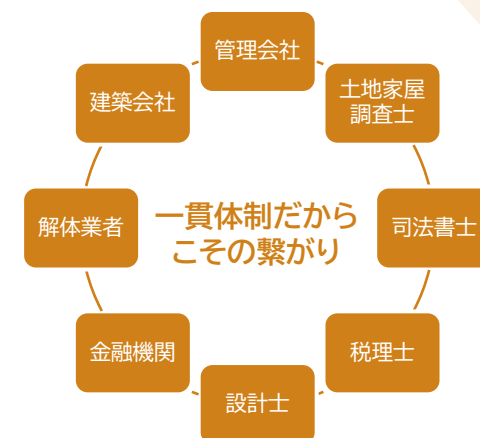
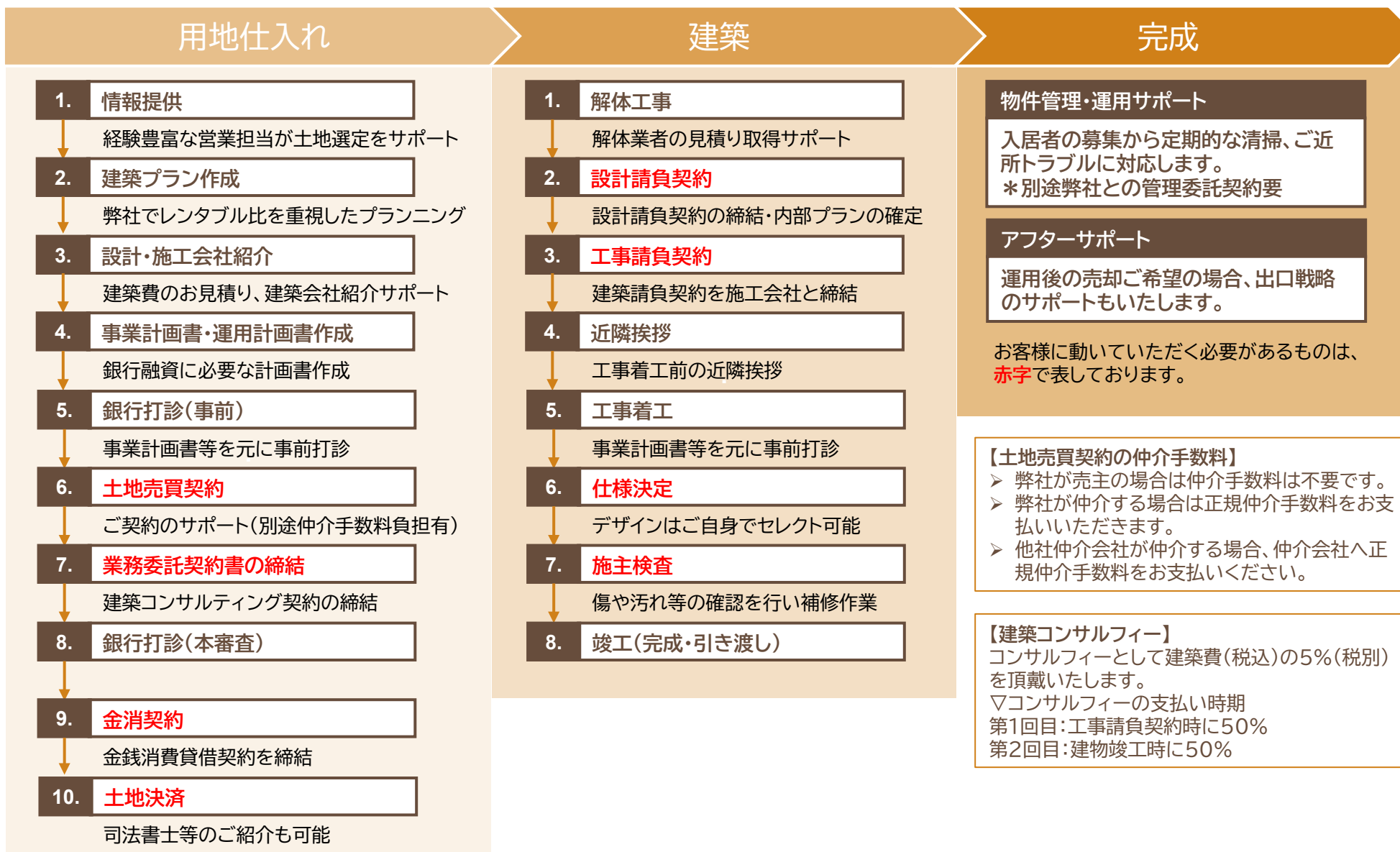
事業特性から選ぶ、3つの民泊投資戦略

	一棟型 	戸建型 	一室型 
【収益性】	◎	○	△
【コスト・投資規模】	高	中	低
【運用難度】	高	中	低
【資産性】	高～中	高	中

お客様の投資目標やリスク許容度に応じた最適なお提案をいたします

用地仕入れから完成までのスケジュール

REBIBLE



土地取得から建築・管理まで
 充実したサポート体制
 ご自身で探す手間なく
 弊社でご紹介が可能です

相談から運営開始までのスケジュール

REBIBLE

相談

1. お問い合わせ

HPよりお問い合わせください。
オンラインにて面談を行わせていただきます。

2. ヒアリング

お客様の状況、所有する物件の状況を
確認し最適な提案をさせていただきます。

3. 現地確認

より正確な収支シミュレーションを作成する
ためにも、現地確認をさせていただきます。

4. シミュレーション作成

弊社で運営した場合の収支シミュレーション
を作成いたします。

5. 見積もり作成

初期費用、運営代行手数料等お客様に
合わせてお見積書を作成いたします。

6. 契約

金額、サービスにご納得いただけましたら
契約を締結します。

運営準備

1. 民泊申請

行政との事前相談から届出、許認可取得まで
お客様に代わって対応します。

2. リフォーム提案

お客様の状況、所有する物件の状況を
確認し最適な提案をさせていただきます。

3. 家具家電の選定・発注・設置

インテリアコーディネーターが物品の選定を
いたします。発注・設置もお任せください。

4. 写真撮影

プロのカメラマンによって宿泊者に選ばれる
写真を提供します。

5. チェックインガイドの作成

ハウスルール、入室方法、緊急時の対応など、
チェックインガイドを作成します。

6. リスティング登録

Airbnbなどの募集サイトの初期セットアップ
を行います。

運営

完全運営代行

代行手数料 20%
民泊運営の全てをお任せいただけるプ
ランです。

業務内容

- 宿泊予約管理
- ゲストチャット対応
- チェックイン対応
- 24時間駆けつけ対応
- レビュー管理
- 宿泊費の最適化
- 清掃管理

運営準備は全てオプションとなります。
全て弊社にお任せいただくことも、一部をお客
様が行い、初期費用を抑えることもできます。
お気軽にご相談ください。

