

# 戸建賃貸建築事例のご紹介

草加市親善町

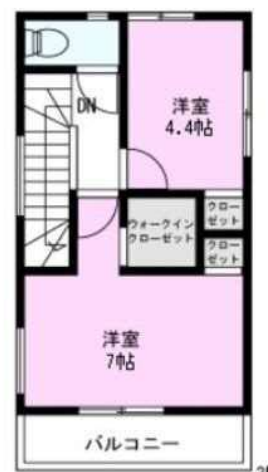
戸建て賃貸2棟(各棟3LDK)



クロスの色を統一しないことで、貼り替えになっても一部で済むため、入退去時の経費を軽減します。



キッチンの天井には、床と同色のアクセントクロスを貼り、入居者に好まれる空間にしました。



■狭小3階建の戸建賃貸  
約35坪の土地に戸建2棟を建て、  
ウォークインクローゼットや可動棚の収納を確保  
しました。

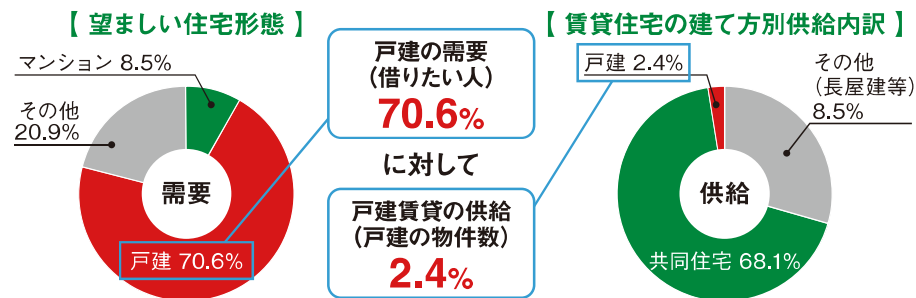
■物件概要  
敷地面積: 115.56㎡  
延床面積: 166.42㎡ (A・B号棟83.21㎡)  
総事業費: 3,900万円 ・ 本体価格: 1,280万円  
賃料: A棟148,000円/月 ・ B棟147,000円/月  
表面利回り: 9.1%

お問い合わせ: ポラテック株式会社  
特販部賃貸建築係  
中田・土井  
フリーコール: 0120-993-883

- オーナー様のメリット
- ① 絶対的な供給不足の為、**長期における安定した入居**を見込めます
  - ② 形の悪い土地や小さい土地にも建設可能です
  - ③ **相続対策**にも安心です

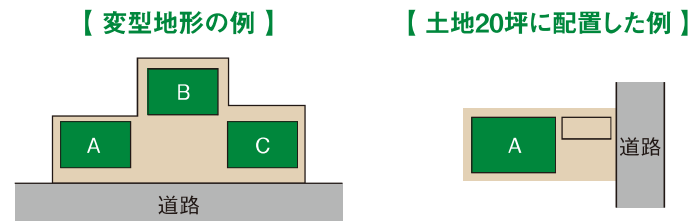
## 理由1 借りたい人の需要が高く、戸建物件の供給が少ない=今がチャンス!

- **70%以上**の人が「戸建に住みたい」と希望している中、戸建賃貸住宅の供給は**3%**を満たしていません。
- 賃貸マンションやアパートの平均入居期間が一般的に5年程度なのに対し戸建の場合は**10年以上**と、安定して長期的な入居が期待できます。



## 理由2 形の悪い土地・小さい土地に建設可、管理コストが安価etc=リスクヘッジを重ねた安心投資!

- アパートなどは必然的に大きな敷地と費用がかかりますが、戸建賃貸なら**20坪程度の土地**があれば建設可能です。さらに共有部分(廊下・階段など)が無いため共有部分にかかる電気代や**維持管理、修繕費も抑えられます**。
- 空室リスクを最小限に抑えられるほか、アパートにみられる全改修ではなく、一棟毎の改修が可能なのも魅力です。



## 理由3 土地・建物毎に分筆、切り離し売却が可能=紛争防止・円滑な相続!

- 戸建賃貸は土地と建物で分筆が可能です。また収益物件として一部を切り離して売却することもできるので、「分筆対応出来ない」「買い手探しに苦労する」といった**リスクも回避**できます。
- 所有の土地に戸建賃貸を建設する事で、貸家建付地や住宅用地、小規模住宅住宅用地としての評価を受けられ、更地よりも評価額が低くなるため固定資産税は6分の1、都市計画税は3分の1まで軽減されます。他の所得と合算して全体として所得税を軽減できるなど、**大幅な節税効果**が期待できます。

