

長屋建築事例のご紹介！

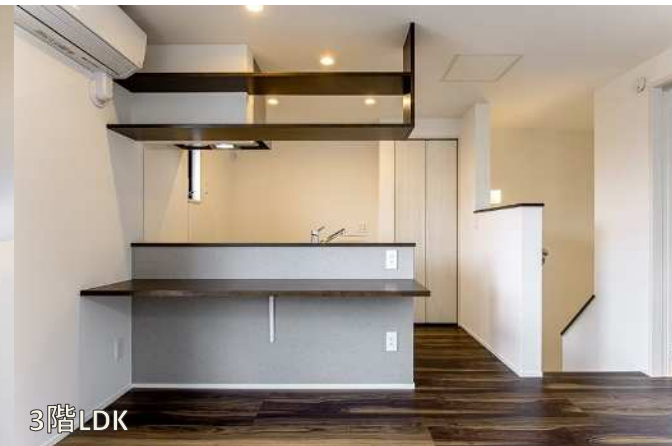
さいたま市中央区下落合(北与野駅徒歩約8分)

62㎡の敷地に1棟2世帯(2LDK)を確保しました！



1階LDK

趣味の場所としても使える多目的土間リビング。



3階LDK



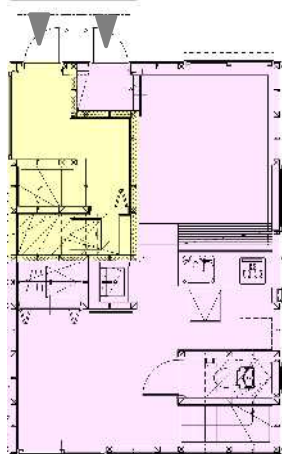
1階LDK



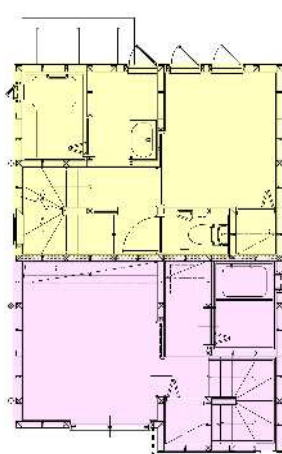
1階洋室

可動間仕切戸を取り入れ、
多様な使い方を実現しました。

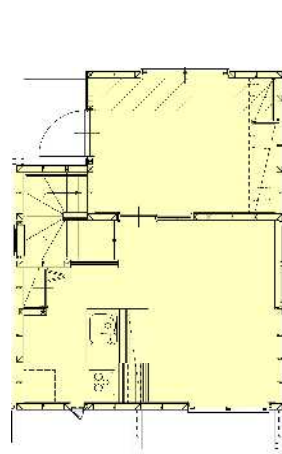
201 101



■1階間取り



■2階間取り



■3階間取り

■住む人によって使い方が変わる賃貸
土間や可動間仕切戸を使うことによって、
入居者の多様な暮らしに対応します。

■物件概要(2020年8月完成)

敷地面積: 62㎡

延床面積: 101: 45.84㎡、201: 54.34㎡

駐車場: 無

総事業費: 2,570万円・本体価格: 1,980万円

賃料: 101: 105,000円/月 201: 110,000円/月

表面利回り: 10.0%

お問合せ: ポラテック株式会社
特販部賃貸建築係

中田・土井

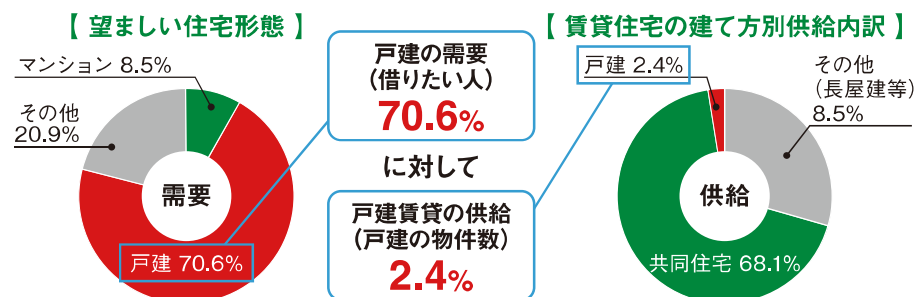
フリーコール: 0120-993-883

POLUS-TEC

- 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。

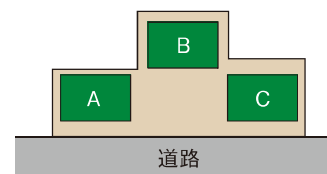


出典：国土交通省「土地白書」平成24年版／国土交通省「建築着工統計」平成24年版

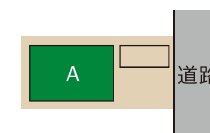
理由2 形の悪い土地・小さい土地に建設可、管理コストが安価etc=リスクヘッジを重ねた安心投資！

- 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。

【変型地形の例】



【土地20坪に配置した例】



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でもできるので、「分筆対応出来ない」「買い手探しに苦勞する」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。

相続税支払いの為に、**一部分を売却**できます！！

