

高収益・高稼働の

# デザイナーズ賃貸を提案します



(イメージパース)

23坪~24坪  
当社規格プラン

本体  
価格

## 895万円

＜別途  
消費税＞

この価格だから、およそ10年で投資費用を回収

この価格だから利回りも10%以上確保できます

世の中の経済状況にも、災害等にも左右されにくい

いい家だから入居者が早く決まり入居率も高く長い

### アパートは余っていると聞くけど、デザイナーズ賃貸の需要ってあるの？

賃貸住宅を借りる方の大半はカッコいいデザインの貸家を希望しています。理由は、上下の音を気にすることなく暮らしたい、子供が遊べる庭が欲しい等々が挙げられます。

しかし貸家の供給数は不足しており、貸家を借りたいけど無いので仕方なく共同住宅を借りているのが現状です。

ファミリー世帯向けなので長期定期的な入居が見込めますし、すぐに入居者が決まることは、弊社で建てた貸家で実証済みです。

### デザイナーズ賃貸のオーナーさんにとってのメリットは？

- 投資金額が少額なため、およそ10年で投資費用が回収できる
- アパートの相場よりも約2~3割増しの賃料設定が可能
- ペット飼育をOKにすれば更に家賃アップさせることも可能です
- 上記により利回りは平均14%となり高収益な投資が行える
- 土地建物貸なので、共用部分の草刈り等のメンテナンスも不要
- ファミリー世代が中心なので、長期にわたっての入居が望める
- 将来的には1棟だけ売却する事も可能で資金の流用性が高い

### どうして安く建てられるの？品質は大丈夫なの？

メーカーと直接取引出来る環境を整え、商社、問屋、小売店の中間マージンをカットした結果、一流メーカーの商品をお安く提供することが出来ました。また、工事においても無駄のない合理的な施工を行うことに成功しました。

又、国交省認定の保証検査会社の厳しい検査があり（配筋検査、構造検査、防水下地検査）全ての検査に合格すると瑕疵保険証書が発行され、基礎や構造、雨漏りに対し10年間、法的に補修や改善を補償されますので、万一の際にも安心です。

### デザイナーズ賃貸の入居者さんにとってのメリットは？

- 上下左右の音を気にしないでゆったりとした生活できる
- 子供にも我慢させることなくのびのびと育てることが出来る
- 庭で趣味のガーデニングやビニールプール遊びなど出来る
- 駐車場が敷地にあるのでまとめ買いの持ち運びも楽々
- 4方に窓があり、室内は明るくて風通しも良く、生活しやすい
- 家族みんなで協力して楽しめる家庭菜園も出来る
- 持家感覚でお住まいになることが出来る

## 不動産投資でもアパート経営は要注意！

### ○アパートの利回りは、平均すると3~5%です。

アパートの平均利回りは3~5%が最も多く、銀行の預金金利よりはるかに良いものの不動産投資ではかなりの低利です。大手ハウスメーカーなどの高額な建築費用や、リフォーム費用などが要因となっています。これでは銀行から借り入れて、いろいろ検討して悩んで一生懸命行った事業も報われません。

### ○「家賃保証制度」はオーナー様に不利！？

アパート専門メーカーやハウスメーカーは建てる前には良いことを言いながら建てた後は関連の管理会社に一括お任せ。心配事は全て「家賃保証」でごまかされ、100%保証してくれるなら良いけど当初3年間で70%保証が現実で、その後は家賃減額交渉ばかりで、交渉が不調に終わると保証もその時点で終了と一方的に解約されてトラブルになったり、家賃保証の絶対条件となっている定期的な室内外の改修工事は、かなり高額でトラブルになった事例もあり、実際に私共に相談に来られた方もおられます。世帯数が減り始めている現在「家賃保証」はオーナー様にとって不利になるケースが増加する傾向にあります。

### ○相続対策で建てたのに負債を相続？

共用部分の電気代、敷地の草刈り費用、フェンス等のメンテナンスの支出。更に家賃保証の条件になっている「リフレッシュ工事」なる高額なリフォーム費用も・・・。相続対策で建てたのに建築費の元が回収できるのは利回り3%で30年後。相続税がかからないのではなく負債を相続させることになってしまいます。

### ○ハウスメーカーの建築費は、とても高額です。

世帯が増えると、水廻り設備が増加し、共用部分の施工費も増えるので、結果的に建築費用は割高になっていきます。これが大手ハウスメーカーであればなお高額になります。建築費用が増加すると利回りが減少してしまいます。

