戸建賃貸住宅

「大家誕生」

有限会社 ウッドゆう建築事務所

Woodyou Architect office

◆代表ごあいさつ

近年、一戸建賃貸住宅が注目を集めています。アパートは今や過剰供給となる中、一戸建賃貸住宅は需要が高いのに絶対数が不足している現状にあります。テレワークの普及にともない今後はさらに需要は高まると考えられるでしょう。一戸建賃貸住宅の経営は他の投資と比較して、誰でも始められる収益確保の一つです。アパートや賃貸マンションと比べると経営上のリスクが低く、資金的に余裕がなくても限られた投資で建築できて家賃収入が長期的・安定的に確保できます。「大家誕生」シリーズは誰もが失敗しないで賃貸経営をできるように、低価格で高品質の住宅を目指しています。設計・仕様を統一して建築することによってローコストでもデザイン性の高い住宅を建築できるのです。また、研修を受け正式なライセンスを受けた工務店・不動産業者のみが施工や賃貸経営のサポートをしてくれるので安心です。

"入居者が楽しく生活できて、貸す人もストレスなく楽しい経営ができる"

それを「大家誕生」のコンセプトとしています。多くの人が老後資金に不安を持つ現代、世の中の景気に左右されず長期安定の収益確保を期待できる戸建賃貸経営をはじめましょう。

(有)ウッドゆう建築事務所
代表取締役　横張　國弘

◆ 戸建て賃貸住宅のメリット

年金以外の
老後の収入確保
できる

供給不足で
入居者が長期間
借りてくれる為、
空室率が低い

相続税対策
にぴったり

大家誕生

サラリーマン
オーナーとしての
賃貸経営が
できる

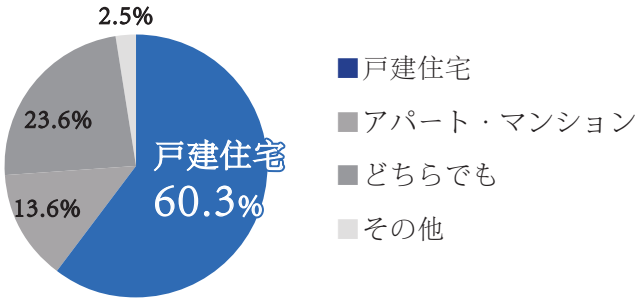
相続した土地の
有効活用

古い貸家あるいは
アパートを相続しての
建て替えに最適

戸建賃貸住宅には約60%以上の高い需要があるのに対し市場供給率はわずか6.4%

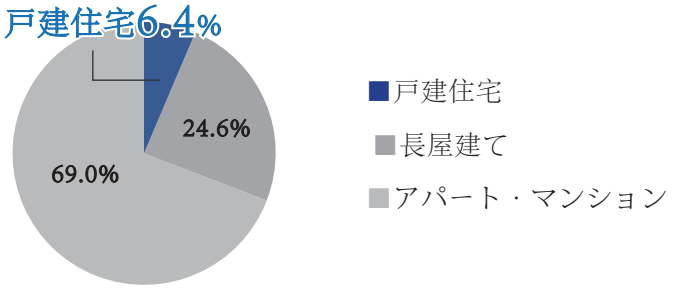
約60%の人が「一戸建てに住みたい」と希望するのに対し、戸建賃貸の供給量は、アパート・マンションタイプが市場の約93%を占めています。それに比べて戸建て賃貸住宅はわずか6.4%です。
戸建て賃貸住宅自体が非常に市場価値の高いものとなり、圧倒的に“戸建賃貸”が不足していると言えます。
需要が増えているものの、供給量が非常に少ないのが特徴なのです。

住みたいと思う形状



国土交通省「土地問題に関する国民の意識調」（令和元年より抜粋）

賃貸住宅の建て方別供給内訳

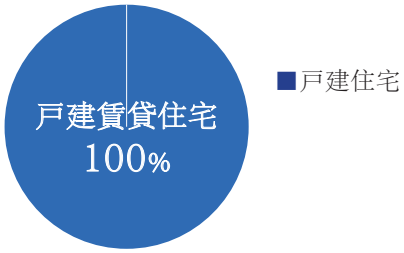


国土交通省「土地問題に関する国民の意識調」（令和元年より抜粋）

戸建賃貸の「大家誕生」は入居率、驚異の100%

自社物件を含めた件数になりますが、「大家誕生」の戸建賃貸物件での入居率は100%です。賃貸戸建が完成し入居募集後3か月以内に入居者が決まります。事情があって退去し、再募集をかければまたすぐに入居者が決まります。さらにペット可物件にすると、入居申し込み数が複数になるケースも。日本の空室率は22.7%(※)もあります。4部屋に1部屋は空いているという非常に空室の多い状況です。空室を心配されるオーナー様にも力強い味方となる戸建て賃貸住宅です。

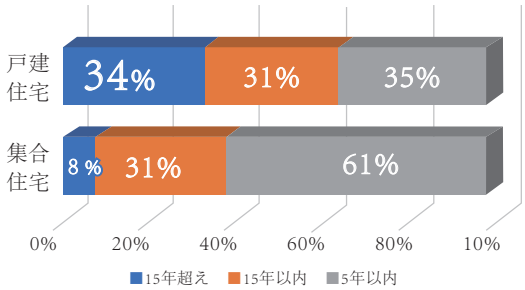
「大家誕生」入居率



長く住んでもらえる安心経営は戸建賃貸住宅の「大家誕生」が可能にします。

同じクラスのアパート・マンションと比較しても、２～３割高い家賃で入居者が決まります。また平均入居期間は、戸建て住宅の入居期間15年以上の割合が30%以上と高いのに対し、アパート・マンションなどの共同住宅では、10%未満にすぎません。長期入居が期待できる戸建賃貸は、安定経営につながるとともに、修繕費のコスト削減にもつながります。

住宅形態と入居年数の比較



相続税対策に「大家誕生」

アパートなどの賃貸物件を建てている土地を「貸家建付地」といいます。第三者が使用する建物が建っている土地は、所有者が自由に利用できないため、相続税を計算するときの評価額が下がります。そのため、土地を活用して賃貸物件を建てると、相続税の節税対策に効果的です。同じ場所で同じ広さの土地の場合、貸家建付地は自用地よりも評価が下がります。利用制限のない自用地に対して、貸家建付地は賃貸用の建物に賃借人が住んでいるため、ご自身の土地であっても自由にはできない（例えば売却）といった所有者の利用が制限されるためです。土地を貸家建付地として活用することで、相続税評価額を下げる効果があり、相続税対策に有効といわれています。

自用地評価額－自用地評価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合

■貸家建付地の評価額の計算例

・土地の評価額　4,500万円　　・借地権割合　60%

・借家権割合　30%　　・賃貸割合　100%（空室なし）

【貸家建付地の場合の評価額】

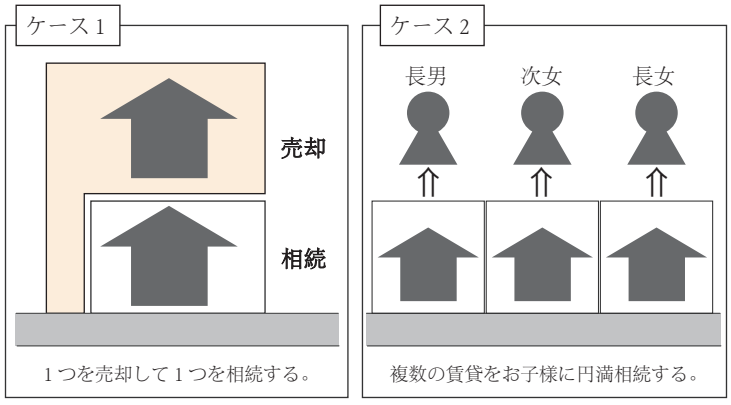
4,500万円－(4,500万円×60%×30%×100%)＝3,690万円

遺産分割にも有効的

土地の相続が発生した場合、相続人が1人なら問題ありませんが2人いる場合はもめるケースが出てきます。空き地のまま相続し、2分割することになったときを考えてみましょう。約70坪ほどの土地を2分割し約35坪の土地の売却はとても難しいのです。少ない土地で売価格も相当安くなります。しかしそこに戸建賃貸「大家誕生」が2棟建っていたら、1棟ずつ相続すればいいのです。しかも毎月家賃収入が望める資産です。マンションやアパートでは分割することができないためにリスクがありますが、単独相続ができれば売却し、相続税の納税資金に当てることも可能です。

相続分割

戸建賃貸は、共同住宅と異なり、**1棟ごとに分割して相続**することが可能です。そのまま戸建賃貸を所有したい相続人にも、売却したい相続人にも有効な相続方法です。



建物の減価償却で節税する効果がある

建物は資産ですから減価償却が認められます。減価償却費とは、取得時に支払った建物価格を耐用年数に応じて少しずつ経費として計上するもので、不動産所得に対する所得税を節税する効果があります。サラリーマンオーナーであれば、給与収入と家賃収入を合わせて確定申告をします。確定申告の場合減価償却以外にも初年度は下記の経費がすべて認められます。

□土地売買契約書に貼る収入印紙　□工事請負契約書に貼る収入印紙　□建築前の近所挨拶の手みやげ代
□工事中に現場職人さんへのお茶代　□公営水道加入金　□土地・建物の不動産取得税
□土地・建物の固定資産税（毎年必要）

「大家誕生」をはじめましょう

大家誕生STORY
—お申込みから完成までの流れ—

1 LINEやTELでお問い合わせ

▼

2 ・設計 ・賃貸運営相談
・全対予算相談

▼

2.5 土地提案
※土地が決まっていない方

▼

3 ・図面確認
・全体見積り

▼

4 ・銀行融資計画提案
・融資申込手続き

▼

5 ※現金の方 ご契約手続き ／ ※融資確認後 ご契約手続き

▼

6 ・着工準備
・引き渡し

▼

7 大家誕生

土地購入資金・建築購入資金などの資金調達

戸建賃貸住宅を始めるには資金が必要です。

1. 全額自己資金で建設する
2. 一部自己資金を用意して残りを借入れして建設する
3. 全額借入で建設する

金融機関での借り入れをご検討の方は資金調達方法をサポートします。

事業計画書

物件概要

大家誕生　戸建て賃貸住宅

取手市

所在地	[redacted]		
交通	関東鉄道常総線　稲戸井駅徒歩4分		
価格	¥12,000,000		
土地面積	133.55 ㎡	種類	一戸建て新築住宅
建物床面積	66.65 ㎡	戸数	1 戸
		入居	1 戸
		構造	木造2階建て
年間賃料収入	**¥960,000**		
想定利回り	**8.00%**		
都市計画	市街化区域		
用途地域	1種中高層		
地目	宅地		
建ぺい率	60%	容積率	200%
取引態様	仲介	権利	所有権
接道状況	南2.7m市道		
インフラ	上水道、浄化槽、PG		
法令上の制限	ー		
駐車スペース	2台可		
完成予定日	令和3年10月予定		
設備	TVドアホン・1坪ユニットバス		
	IHクッキング・追炊き機能付きガス給湯器		

【注意事項】
1. 当初3年間は建物固定資産税が半額になります。
2. 融資条件については金融機関間の打ち合わせ上で決定させていただきます。
3. 諸費用については概算金額となり実際の金額を保証するものではございません。
4. 物件応募は作成日時点の税額により概算額を計上しているため、実際の金額を保証するものではございません。
5. 賃料は新築時の固定賃料となります。経年・市場の変動により変動することがございます。

資金計画

総費用	¥12,000,000
（建築費用）	¥12,123,000
（諸費用ローン）	¥405,000
自己資金	¥528,000
融資金額	¥12,000,000

融資返済（金利1.25%　返済期間20年）

月額返済額	¥56,536	年間返済額	¥678,433

賃料収入

月間賃料収入	¥80,000	年間賃料収入	¥960,000

月間収支

＜収入	賃料収入	¥80,000
＜支出	返済	¥56,536
返済後手取収入(C/F)		**¥23,464**

※注　諸費用内訳

印紙代	¥15,000	（請負・売買契約書）
所有権移転費用	¥70,000	（司法書士）
建物表示登記費用	¥70,000	（土地家屋調査士）
建物保存登記費用	¥70,000	（司法書士）
固定資産税精算	¥30,000	（決済予定日基準計算）
融資印紙費用	¥20,000	（金銭消費貸借契約書）
融資手数料・保証料	¥0	（銀行融資に関する費用）
抵当権設定費用	¥80,000	（司法書士）
火災・地震保険料	¥50,000	（規定年数一括払い）
諸費用概算額	¥405,000	

※諸費用については概算になります。

物件名	総費用	表面利回り	融資期間	金利	稼働率	修繕積立	自己資金	融資額
取手市下高井	¥12,528,000	7.54%	20年	1.25%	100%	3%	¥0	¥12,000,000

（円）

年数	収入項目				支出項目										
	家賃AV	家賃収入	更新料	年間総収入	返済金	ローン金利	固都税（土地）	固都税（建物）	管理費	修繕積立	保険料	不動産取得税	年間総支出	手取累計	申告所得
1	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717	0	751,349	208,651	887,083
2	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	208,651	887,083
3	80,000	960,000	40,000	1,000,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	248,651	927,083
4	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	208,651	887,083
5	80,000	960,000	40,000	1,000,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	248,651	927,083
6	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	208,651	887,083
7	80,000	960,000	40,000	1,000,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	248,651	927,083
8	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	208,651	887,083
9	80,000	960,000	40,000	1,000,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	248,651	927,083
10	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	208,651	887,083
11	80,000	960,000	40,000	1,000,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	248,651	927,083
12	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	208,651	887,083
13	80,000	960,000	40,000	1,000,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	248,651	927,083
14	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	208,651	887,083
15	80,000	960,000	40,000	1,000,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	248,651	927,083
16	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	208,651	887,083
17	80,000	960,000	40,000	1,000,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	248,651	927,083
18	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	208,651	887,083
19	80,000	960,000	40,000	1,000,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	248,651	927,083
20	80,000	960,000		960,000	678,432				26,400	28,800	17,717		751,349	208,651	887,083
							※固定資産税額・都市計画税額・経年補正率は概算です。					20年間計		4,533,020	18,101,660

経過年数	経年減点補正率
1	0.80
5	0.65
10	0.54
15	0.45

◆ 戸建て賃貸住宅「大家誕生」　Q&A

Q1 「大家誕生」は市場競争力があるのでしょうか。大手の住宅メーカーが近くにそっくりのアパートを建てて、しかも、安めの価格設定をしてきて、こちらがジリ貧に陥るということはありませんか?

A.アパート並みの家賃は、長期安定につながる

「大家誕生」は最強クラスの戸建て賃貸住宅です。1戸当たりの建設費も低額なのでニッチな商品と言われています。近年では大手ハウスメーカーも賃貸住宅に力を入れていますが、建設コストは「大家誕生」と比較しても１棟当たり200万円以上割高です。これではアパート並みの家賃設定は出来ません。今後、戸建賃貸住宅といえども入居者が決まりにくい時代がきます。賃貸経営は長期安定を第一に考えるからこそ、低額の家賃設定ができる「大家誕生」がおすすめです。

Q2 賃貸住宅の魅力は利回りにあると思います。チラシを見たり、営業マンの話を聞いても、利回りの話が一番のセールスポイントです。「大家誕生」では利回りをうたった宣伝はしないのですか。

A.表面利回りにダマされてはダメ

「大家誕生」では積極的に利回りをＰＲしていません。なぜかというと、いくらでも高利回りを打ち出し、投資効果の高さを営業トークにすることができるからです。表面利回りの計算では、土地・建物・固定資産税・火災保険料・管理費・借入金利息などの経費を一切含めない計算です。利回りの良さよりも長期安定経営を目指してください。

Q3 「大家誕生」の設計仕様を見ましたが、かなり品質が良すぎると思いました。自分の家ならまだしも、借家人にここまで良い家に住ませなくてもいいのではないでしょうか。

A.自分で住みたくないような家は誰も住みたくない

賃貸経営で大切なことは、自分が思わず住みたくなるような賃貸住宅を建てることです。大家さん自らが住みたくなる家「大家誕生」シリーズでは10年後、20年後を見据えて商品開発しています。20年後も競争力（家賃競争）のある賃貸でなければ意味がありません。競争に勝てる家賃設定ができる家で事業が成り立つ賃貸経営を目指します。

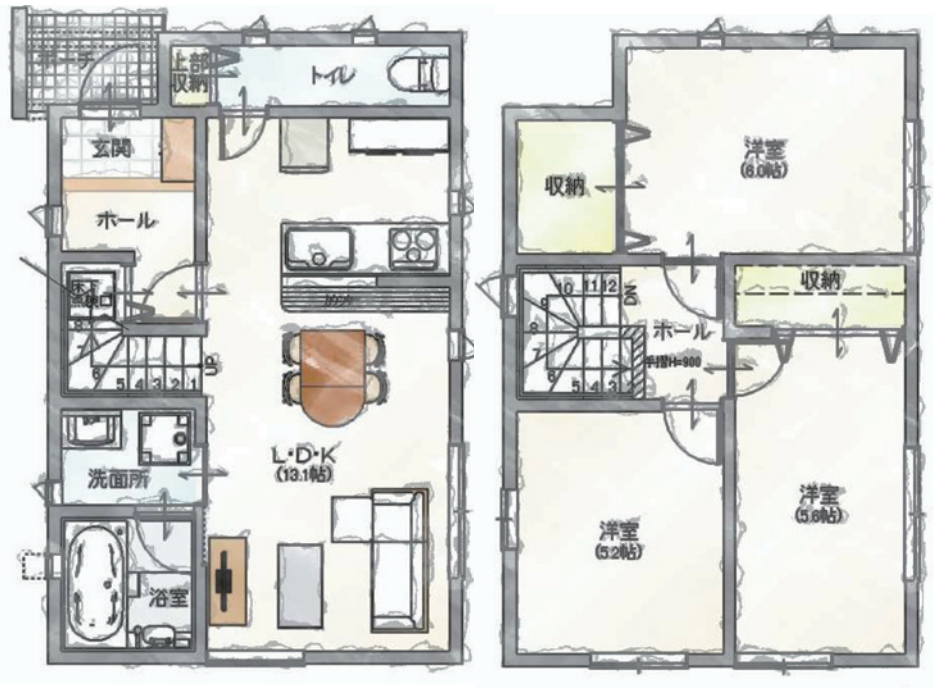
Q4 新しく土地を購入して賃貸住宅の経営を検討しています。初期投資の費用も考えると、既存の建物を解体したり、更地を購入するよりも、中古の戸建て住宅を賃貸にうまく利用した方がいいように思います。中古を賃貸住宅にするのはどうなのでしょうか?

A.中古住宅を買って賃貸にするのは危険

中古住宅は販売価格が安いので、賃貸として転用するのは一見よさそうに思えますが、築年数が30年以上経過しているものは、難しい問題がどんどん出てくる可能性が高いです。住宅性能も格段に違いますし、大規模なリフォームが必要となるか予測不可能な部分が多くあります。断熱性能を上げたり、耐震性能を上げたりするような品質向上のリフォームは費用が大きくかかります。入居者に安全で快適な生活空間を提供するのが賃貸住宅経営の基本ですから、中古住宅を貸すなら安全なリフォームをしてから貸しましょう。

Basic plan

北玄関 3 LDK



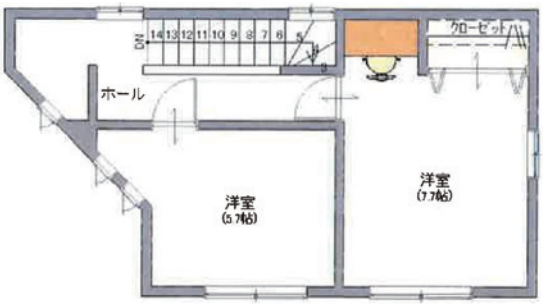
面　積		
建築面積	37.47 ㎡	(11.33坪)
1 階床面積	37.47 ㎡	(11.33坪)
2 階床面積	37.47 ㎡	(11.33坪)
延床面積	74.94 ㎡	(22.66坪)

南玄関 3 LDK

面　積		
建築面積	36.43 ㎡	(11.02坪)
1 階床面積	36.43 ㎡	(11.02坪)
2 階床面積	36.43 ㎡	(11.02坪)
延床面積	72.86 ㎡	(22.04坪)

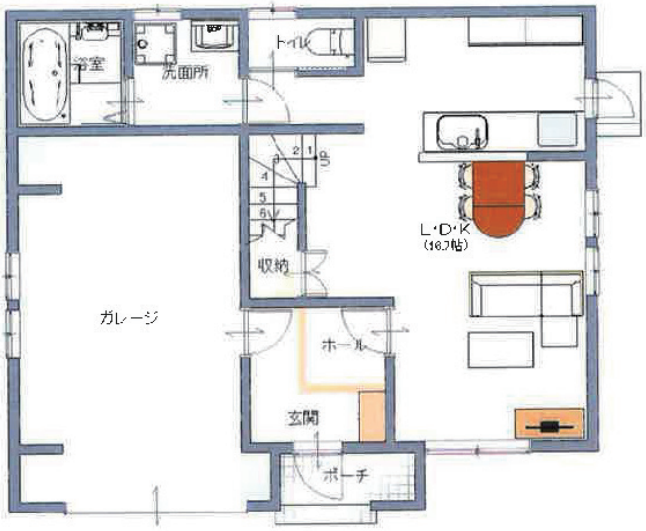
※その他プランございます。

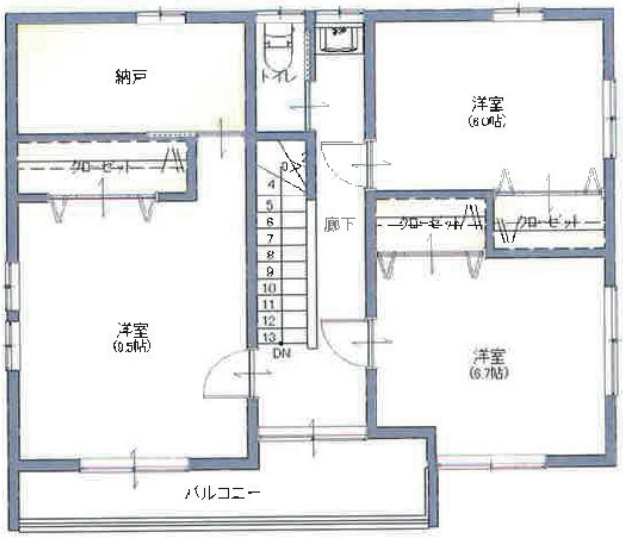
西玄関 2 LDK



面　積		
建築面積	33.64 ㎡	（10.17坪）
1 階床面積	31.46 ㎡	（9.51坪）
2 階床面積	33.64 ㎡	（10.17坪）
延床面積	65.10 ㎡	（19.68坪）

南玄関 3 LDK＋ガレージ

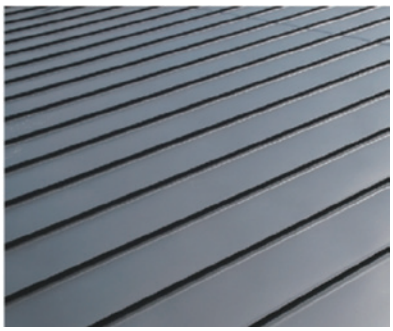




面　積
建築面積 65.83 ㎡（19.91坪）　1 階床面積 65.83 ㎡（19.91坪）　2 階床面積 60.86 ㎡（18.41坪） 延床面積 126.69 ㎡（38.32坪）

標準仕様

屋根材



ガルバリウム鋼板

一戸建てには、屋根が軽いほど地震の揺れには強くなるので、ガルバリウム鋼板はもっとも耐震性に優れた屋根材と言えます。

外観

■カラーバリエーション

その他全７０色から選べます。

玄関

■カラーバリエーション

カラーインターホン

顔がしっかりと分かるので、防犯面も安心です。

壁掛けポスト

ロックがかかるので、防犯面も安心です。

窓

光が景色と心地よく繋がる。
スッキリとした窓辺

従来品アルミ窓　→　サーモスＡ

フレームをスリム化したスマートなデザインです。

ガス給湯器

・屋外壁掛け
・PC設置型

給湯器から離れた浴槽でもポンプでお湯を循環させて湯はり・おいだきが出来るタイプです。

輸入タイル

石目調の玄関タイルでお出かけも帰宅もリッチな気分を味わえます。

床材・建具

キッチン

スライドタイプ　充実した機能が満載のすっきりとした扉でお洒落空間を演出します。

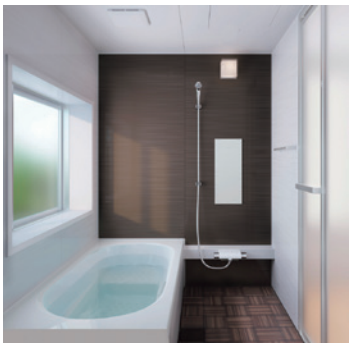
人工大理石ワークトップ
キッチンに高級感を与えます。

浅型ゴミカゴ
生ごみをためずにサッと捨てられます。

IH　火を使わず安心なうえお掃除もラクになります。

レンジフード　力強く空気を押し出すシロッコファンです。

ユニットバス



断熱浴槽（マキフタ）熱を逃さない。断熱材で浴槽を囲み浴槽をあたたかく保温してください。

洗面

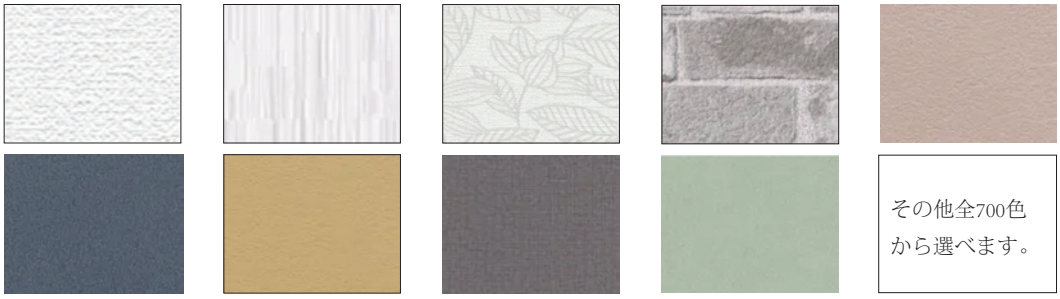
すっきりしたデザインに充実機能を備えた洗面台です。

収納も使いやすさも大切にしたシンプル設計です。

トイレ

クロス

■カラーバリエーション



その他全700色から選べます。

玄関収納

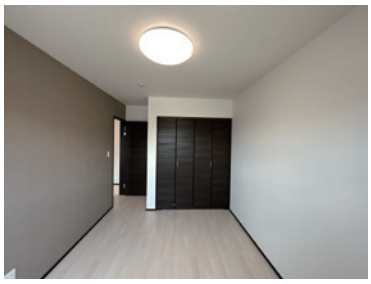
カーテンレール

エアコン　1台

照明

全室 LED 照明付き

Construction example －施工実例－



◆「大家誕生」にしてよかった！ 大家さんインタビュー

Nさん　茨城県出身31歳
22歳でプロの競輪選手。29歳で大家さんデビュー

29歳の大家さんデビューは、何がきっかけだったのですか？

競輪選手という仕事柄、将来どうするのか考えていたことがきっかけです。プロの選手として仕事をできる年齢はだいたい40歳頃まで。 それから先は、とにかく色んな仕事につくのですが、収入的にはなかなか安定しません。ケガをして1年間走れない時期もあったので、これではまずい と感じて将来どうしたらいいか考えていました。40代は、子供が大学にいってお金がかかる時期です。今のうちから40を過ぎてからの将来を計画しておかなければなりません。その時思いついたのが大家さんの仕事でした。競輪選手は怪我をすると収入も安定しないし、ローンは1000万円しか借り入れが出来ないことが分かりました。ですからずっと貯金はしてきましたが自分は株などの投資は向かず、それでたまたま不動産投資の本を読んでいてっこういうやり方もあるのかと思い、戸建賃貸にチャレンジすることにしました。

1棟目の建設は難しかったですか？

最初に自宅と一緒に2棟建てたのですが、資金的にはとても厳しかったです。私の資金だけでは足りなくて、看護士の妻の名義でもお金を借りて何とか建てることができました。

戸建賃貸の魅力は何でしょうか？

戸建賃貸はまずコストに魅力があります。イニシャルコストがローコストであるほど経営は楽になります。それに家賃収入が安定しているのも魅力的ですし、入居がすぐに決まって長く入居してくれること魅力的です。 つくば市で建てた最初の戸建賃貸住宅は、わずか1週間で入居が決まりました。それに戸建賃貸で良かったなと思う理由は、ウッドゆう建築事務所さんの方で、土地と賃貸住宅をセットで提供してもらったことです。最初に土地だけを仕入れると土地の値段を削るのには限界があります。一方で戸建賃貸住宅の方は、大きさや間取りなどの加減はしやすいので、最初に土地を決めてから建てるよりも、最初に建物を決めて、それにあった土地を探す方が有利にできます。茨城県では人口が減っている事情もあるので、相続対策として賃貸住宅を選ぶ人もいます。でも集合住宅だと1億円を超えます。安くてもアパートで4000万、土地つきで7000万円を切る価格というのは現実的に難しいです。でも戸建の方だと、5000万円以下のコストでもチャレンジできます。賃貸住宅は競争が激化しているので、将来的に見るとアパートよりもやはり戸建てです。

◆会社案内

- 2002年　有限会社ウッドゆう建築事務所設立
  土地付注文住宅を設計・施工
- 2005年　日本在住の外国人への新築注文住宅販売を開始
- 2006年　二級建築士事務所登録
- 2011年　茨城県経営革新承認取得
- 2013年　宅地建物取引業者登録
- 2017年　全国の工務店向けに戸建賃貸住宅のパッケージシステム
  「大家誕生」シリーズの提供開始
- 2018年　事務所移転

有限会社 ウッドゆう建築事務所
〒300-1236　茨城県牛久市田宮町43-6
営業時間 9：00～18：00　電話 029-870-5065

LINE 公式アカウント

有限会社 ウッドゆう建築事務所
WOODYOU ARCHITECT OFFICE
戸建賃貸住宅 大家誕生