ペットと同居、子育て世帯中心に人気

賃貸住宅を探す人の中には「アパートで隣室に気を使いたくない」「幼い子どもがいるので、泣き声などが迷惑にならないか心配だ」「ペットと入居したい」といった悩みや要望を持つ人が増えている。そのような背景から、戸建て賃貸住宅への需要が年々、高まっている。ローコスト住宅の建設、販売に取り組むクリエイトホームズ（鈴木真人代表取締役、秋田市）は、資産運用の有効手段として、戸建て賃貸住宅の建設・経営を展開し、実績を挙げている。

戸建て賃貸 需要高まる

■クリエイトホームズ（秋田市）

ローコスト促進を実現 資産運用の有効手段に

少子・高齢化が進む本県では、賃貸物件に入居する人は減少傾向にある。アパートなどの大型物件は「空き室をどう埋めるか、苦戦を強いられる所が多くなってきた」とクリエイトホームズでは分析している。これまで増え続けた大型賃貸物件の新築も、頭打ちの様子がうかがえる。これは、全国的な流れでもある。

最近の賃貸住宅の入居希望者には「隣室の音」や「子どもや自室の生活音」など双方が気兼ねする状況や、「ペットと一緒に暮らしたい」「ゆったりした間取りが欲しい」「駐車場は2台分欲しい」などの潜在的な要望があることが分かってきた。

これらの悩みを解消できる物件は何か。同社は、満足度の高い戸建て賃貸住宅、いわゆる貸家に着目。順調に戸数を増やしてきている。

特にペットとの入居が可能な物件は人気が高く、問い合わせも多い。また、戸建て賃貸住宅は空き室率が低く、退去後はすぐに次の入居者が決まることが多い。

同社では、自社物件で培ったノウハウを基に「フォレント倶楽部」（戸建て賃貸オーナーシステム）を展開。アパート経営と比べ、資金面でも比較的にリスクが少なく、需要が多い戸建て賃貸住宅経営は、安定した運用ができると、多くのオーナーに喜ばれている。今春から既に17棟の戸建て賃貸住宅新築着工が決定していることからも、人気の高さが裏付けられる。

また、建築中の物件のほとんどが完成前に入居予約が決定するのも、オーナーにとっては大きな魅力となっている。市場の需要を確実に捉えた戦略が結果につながっている表れだ。

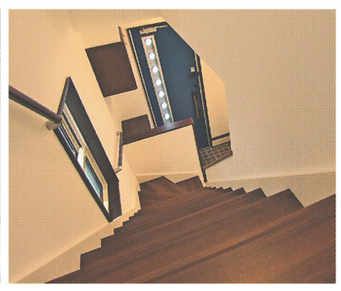
これまでの建築プランは、1棟あたり700万円から800万円台が主流だったが、クリエイトホームズでは、よりリスクが低い1棟580万円の戸建てプランの発表に踏み切ることにした。コストは落としてもこれまでのクオリティーはそのままにシステムキッチン、ユニットバス、洗髪洗面化粧台、照明器具など設備は充実。低価格住宅が実現した理由は、建築プランの絞り込みや資材の大口購入、一人の大工が多様な技術を持つ「多能工」の育成による人件費の削減などによる徹底したコストダウンを図ったことによる。

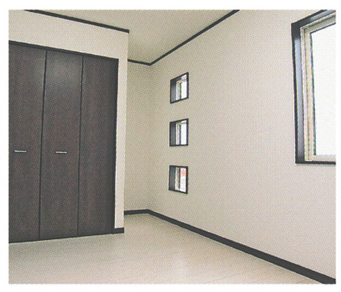
建築後の維持・管理の面でも、入居者募集・家賃回収から故障箇所の修理まで、同社でフォローしているため、大家の経験がなくても経営することが可能だ。

これまでは、休眠土地の有効活用や、税金対策として戸建て賃貸に乗り出す人が多かった。近年では、子どもや孫世代への資産として残したいという相談や、さらに年金に対する不安などから、将来に向けた投資のために、若い年代のオーナーも増えているという。

鈴木代表取締役は「世の中の動きに伴って、入居者のニーズにも変化が出てくると思う。常に借りる側の目線に立って、どういうニーズがあるかを敏感にキャッチし、それをオーナー側に伝え、これからの賃貸経営にいち早く反映させることができるように日々努力したい」と語った。

クリエイトホームズが建設した戸建て賃貸住宅。（写真上から）横手市の5棟、秋田市八橋の2棟、同市御所野の3棟





戸建て賃貸住宅の内装例。左上から時計回りにキッチンとリビング、玄関と階段、明るい居室

賃貸住宅経営に興味ある／土地活用の知識学びたい

大家検定

無料体験の講座を開催

クリエイトホームズ

「賃貸住宅の経営に興味があるが、どういうものなのか勉強してみたい」「大家業についてもっと知りたい」という人のために、「一般財団法人日本不動産コミュニティー」（本部・東京）は、「大家検定」というライセンスが取得できる講座を開いている。

「大家検定」の正式名称は、「賃貸経営実務検定」。賃貸住宅の経営や、土地活用の知識を学ぶことを目的に、一定時間の講座を受講し、その後試験を受けて取得する（講習費、テキスト代などは実費）。

講座では、不動産投資、建築、賃貸管理、税務、コンサルティングなどについて学ぶ。ライセンスの種類は、2級、1級、マスターの3段階。

クリエイトホームズは近く、大家検定の無料体験講座を開くことにした。同社は、同法人の秋田支部で、大家検定の事務局となっている。

同社の鈴木代表取締役は「戸建て賃貸住宅に取り組んで以降、『話を聞いてみたい』『相談に乗ってほしい』というお客さんの要望が増えた。随時、税理士や司法書士ら専門家に対応してもらっているが、このような勉強ができるシステムを広く知ってもらいたかった」という。

開催は23日。場所はクリエイトホームズ会議室。先着20人。問い合わせは同社☎018・823・6143まで。

「賃貸経営に興味がある」という人はもちろん、既に大家業をしている人でも「現在の経営に不安がある」「もっと知識を深めたい」という場合に、お勧め。また、日頃、なかなかつながりを持つことのない大家同士の、接点の場としても同講座は有意義だ。以前の開催時は、それぞれの大家の経営の仕方や、共通の悩みなどについての情報交換ができ、大変喜ばれたという。

鈴木代表取締役は「賃貸経営はあくまでも事業。大家は事業主になる。業者の言いなりではなく、自分の知識による判断で、事業を成功させてほしい」と話している。

「大家検定」のテキスト

クリエイトホームズの鈴木真人代表取締役

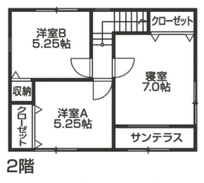
お金持ち大家さんへの道その1
まずクリエイトホームズの建物を見てみよう

外旭川 戸建賃貸住宅 完成見学会 5棟 3/16(土)17(日) 10:00▼17:00

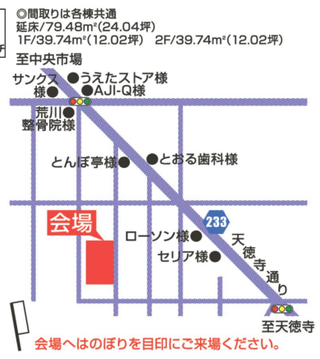
5棟すべて完成前に入居者決定!!
こんな賃貸住宅があったらいいのに…と入居者の要望に応えた理想の戸建て賃貸住宅5棟が完成！大家さんになりたい方、現在大家さんの方、ぜひご見学を！

充実の設備をご覧ください
●システムキッチン●温水シャワートイレ
●シャワー付ユニットバス●洗髪洗面化粧台
●エコジョーズ追い炊きボイラー
●BSアンテナ●照明機器●エアコン2台
●TVドアホン●火災警報器●物置

1階



2階

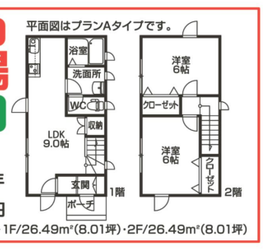


完成前に入居者決定のポイント
ひろびろ 3LDK
癒やしのペット可(D棟・E棟)
駐車場 2台付(E棟は1台)

〈今回の家賃80,000円、共益費なし。A・B・C・D・E棟ははすべて予約済みです。〉

お金持ち大家さんへの道その2
少ない投資で大きな利益を
580万円で家が建つ ローリスク

わずか7.5年で回収可能な2プラン
戸建賃貸住宅 新タイプ登場
6月完成予定！ご期待ください
【回収シミュレーション】
月々の家賃
-65,000円 × 12カ月 = 780,000円/年
780,000円 × 7.5年 = 5,850,000円



延床/52.98m²(16.02坪)・1F/26.49m²(8.01坪)・2F/26.49m²(8.01坪)

お金持ち大家さんへの道その3
大家さんの基礎知識を学ぼう
大家検定体験講座
開催日 3/23(土) 10:00▼12:00
会場 当社会議室
参加ご希望の方はTEL.018-823-6143までご連絡ください。
秋田県内で唯一「大家検定」認定講座を無料体験できます。
大家検定とは、一般財団法人日本不動産コミュニティが監修・認定する日本初の「不動産投資専門資格」です。
参加者募集中 参加無料 定員20名 要予約
マスター認定 1級認定 2級認定
◎不動産運用設計に関する専門的かつ実務知識・技能
◎不動産投資および土地活用に関する知識・技能
◎主に賃貸管理運営に関する知識・技能

こんな方はぜひご参加ください
これから不動産投資を始める人
●ゼロから大家さんになる方法を学びたい…
●不動産投資で安定した将来を実現したい…
地主さん、大家さん
●今ある空室を満室にして健全経営をしたい…
●土地の有効活用をはかりたい…
建築不動産関係者
●社員教育、プロのコンサルタント育成に…
●認定講座を開いて顧客の信頼を得たい…

株式会社クリエイトホームズ
宅建業／秋田県知事(1)第2133号　建設業／秋田県知事許可(般-18)第80285号
クリエイトコーポレーション
宅建業／秋田県知事(1)第2100号
TEL.018-823-6143
FAX.018-823-6115
秋田市山王三丁目1-16
クリエイトホームズ 検索 http://www.createhomes-akita.com

クリエイトホームズPresents 不動産投資で失敗しない、サクセスオーナー講座 VOL.1

会社員の方も 主婦の方も 現役大家さんも
めざせ!!お金持ち大家さん
わずか4年間で主婦から9棟+1アパートのオーナーに！の巻

Aさん（50代女性、主婦）のサクセス・ストーリー

4年前まで、所有する土地を空地にしていたAさん。何もしていないのに、固定資産税は毎年納めなきゃならない…。そこで、クリエイトホームズに土地活用法を相談したところ、提案されたのが「戸建賃貸」という資産運用方法でした。

「私が賃貸のオーナーに？」「借りる人がいなかったらどうしよう」。初めは不安を持ちつつも、思い切って賃貸用の戸建てを2棟建設。長期契約の入居者が早い段階で決まり、経営は安定をキープ。入居者や建物の管理は全てクリエイトホームズにおまかせしているので安心です。

2年後には、別の所有地に戸建て賃貸5棟と10世帯用アパート1棟を建設。それまで眠らせていたままの土地からは、計17世帯分の家賃収入を得られるように。

この春、Aさんは、不動産収益を活用して、あらたに2棟の戸建て賃貸を建設予定です。

自由度が高い「戸建賃貸」って？

賃貸経営といえば、アパートやマンションが一般的。一戸建ての賃貸では、中古物件がそのほとんどを占めています。

クリエイトホームズがご提案する「戸建賃貸システム」は、所有する土地や新たに求めた土地に賃貸目的の戸建て住宅を新築し、家賃収入を得る資産運用法です。

「ペットと一緒に暮らしたい」「駐車場が2台分欲しい」「ガーデニングを楽しみたい」…プライバシーをより重視し、マイホーム感覚の住居を借りたいという声が多いのが現在の賃貸市場。しかしその需要に対して、戸建て賃貸物件の供給が極めて少ないのが現状です。

戸建て賃貸は、一戸ずつ住むことも、貸すことも、売ることも可能です。アパート経営ほど規模は大きくない分、経営のリスクも最小限に抑えることができます。オーナーと入居者、双方にとって自由度が高い戸建て賃貸は、現在注目を集めています。

自社物件だけでも秋田県内で戸建て賃貸50棟以上の実績を持つ当社が、そのノウハウをご紹介します。お気軽にご相談ください！

2014年4月から8%に引き上げられる消費増税前に、
大家さんをバックアップする〈不動産投資支援システム〉があるクリエイトホームズで戸建賃貸オーナーを始めてみませんか？
ローリスク・ハイリターンの不動産運営塾 資産形成学院
オーナー様に代わって総合的に管理 おまかせ！一括管理サポート
不動産投資の資金についてご相談に応じます 戸建賃貸専用ローン
戸建賃貸オーナーシステム フォレント倶楽部