

『賃貸経営博士』の 情報誌 大家倶楽部

2017 年 秋号

頑張る大家さん・不動産投資家の為の情報誌



不動産投資家&賃貸経営の情報誌

『弁護士』『税理士』『不動産会社』が集結!

頑張る大家さん・投資家を応援!!

秋 博士コムからのお誘い 博士コム 2017
のクリームシチュー会

秋の軽井沢を博士コムメンバーと満喫しませんか?

セミリタイヤで悠々人生を送る

『ハワイ不動産のトラブルかけこみ寺』

ジニー社長の

ハワイでセミリタイヤを
成功させる不動産投資

博士の『賃貸経営フェア』について
詳しくは同封の『フェア特別号』にて!

株式会社博士.com
WEBキャラクター伊集院光

これからの賃貸経営には物件・サービスの『独自性』も大事!

大家さんが考える 周辺物件と
差別化した『空室対策』



倉橋オーナー

株式会社レオハウス
原田 正秀

家賃が坪5千円しか取れないエリアに 坪50万以上の投資は出来ない！

戸建賃貸の魅力

不動産コンサルタントの企業オーナーが考えた投資の絶対条件とは？

「戸建賃貸」を選んだ理由

倉橋オーナー：今までの経験のなかで、残地売却で苦戦した土地を生かす方法として、供給過多となっている賃貸経営市場では、差別化戦略を図らない限り生き残れません。採算性でいえば、ワンルームの大型集合住宅を建てたほうが良い場合もありますが、需要が無ければ成り立たないことです。特に今回は神奈川県三浦市という地域の為、首都圏のような家賃は望めません。以前から戸建賃貸の需要が高いことに対し供給が少ないと感じていました。すでにある物件の既成概念に拘らず、入居者のニーズに応えるには個性的な「戸建賃貸」を選ぶことが一番だと考えました。

そこで私の考えに合った提案をしてくれたレオハウスさんをお願いすることに決めたのです。

建築しようと思ったきっかけ

倉橋オーナー：私は不動産コンサルティング会社を営んで17年になります。自分自身でも20棟以上のアパートを建築してきました。今回は仕事の関係で神奈川県最南端都市の三浦市で顧客の地主さんの相続関係で5区画の土地をまとめて購入しました。不動産コンサルティング会社を営んでいる私としては、家賃が坪5千円しか取れないエリアに坪50万以上の建設投資は出来ない！と考え、コスト面で自社グループの建築会社では建築することは出来ないと感じ正直困っていました。そのまま土地として販売するつもりでしたが、希望している金額では購入者が現れず、ならばこの土地を活用しようと考え、コストパフォーマンスが高い、面白いプランを提案してくれるハウスメーカーが現れば建築するつもりでした。



▲倉橋 隆行オーナー

株式会社シー・エフ・ネット代表取締役

株式会社南青山建築工房 代表取締役

不動産コンサルタントとしての豊富な実務経験を元に多数の書籍を執筆、監修し、自身でも不動産オーナーとして10数棟の物件を所有し、その知識を活かし、多数の不動産投資家の資産の活用・運営・相談に努める。一方で、リゾートホテルやレストラン経営を行う美食家。

株式会社レオハウス 原田 正秀 ▶



「レオハウス」を選んだ理由

倉橋オーナー：絶対条件だった「建築費が坪50万以下」で、70坪の敷地に2LDKと3LDKの戸建2棟を建築し、マイホーム取得を考えている方に家賃収入付、自己負担が月々3万円台で夢のマイホームとして売却の検討も出来、通常の二世帯住宅ではなく、親世帯と同居でも共有廊下で繋がっていないので、万一の際にも賃貸として貸しやすいという選択もあるので、購入される方のメリットとしては大きいとの提案に惹かれました。その上、レオハウスさんに建築を依頼した魅力のひとつは過去の実績とコストパフォーマンスの高い商品性ということと会社の信用ですね。

今後の展開について

倉橋オーナー：現在、建築中の神奈川県三浦市の2棟/4戸の戸建て物件は今年の12月に完成します。私自身建築に携わっていますが、良い建築会社は現場を見れば解ります。名前は言えませんが、大手ハウスメーカーでも現場が汚い！作業員の態度が悪い事が有ります。やはり現場監督の質で本当に変わります。その点レオハウスの社員教育は行き届いていると感じました。まだ確定しては居ませんが、次は茨城県の水戸市に有る土地にインナーガレージハウスを建築する予定です。もちろんレオハウスにお願いするつもりでいます。今後は特徴のある戸建賃貸住宅の推進を強化し、差別化を図っていこうと考えています。

原田：倉橋さんのご期待に応えられるよう、これからも全力を尽くしていきたいと思ひます。



レオハウスの「提案」

原田：当初から倉橋さんに強く要望されていた「投資効率」、さらに面白いプランを持ってきて欲しいと言われて、三浦市の土地を見に行きました。ですので、今回は高い投資効率が実現できるプランになるようにエリアの特性や立地条件から逆算し、弊社の得意分野である戸建賃貸を区画70坪の土地2カ所に対して、1棟/2戸の合計4戸の提案をしました！

仮に親世帯同居、又は1戸を貸すにしても購入される方の住居面積が51%以上であれば、アパートローンではなく住宅ローンで組める金融商品もあるので、35年のラクラクロン支払いで収入付マイホームが持てるという企画です。

核家族が進む今日において、子供が小さいときに親世帯がそばにいることは若夫婦には大きな安心を与え、メリットは大きいものです。単なる二世帯住宅ではなく、万一の備えも含めた「二世帯独立型住宅」として「戸建賃貸の連棟」の提案は地域性等も鑑み、魅力ある提案にならないかと思ひ提案をしました。

