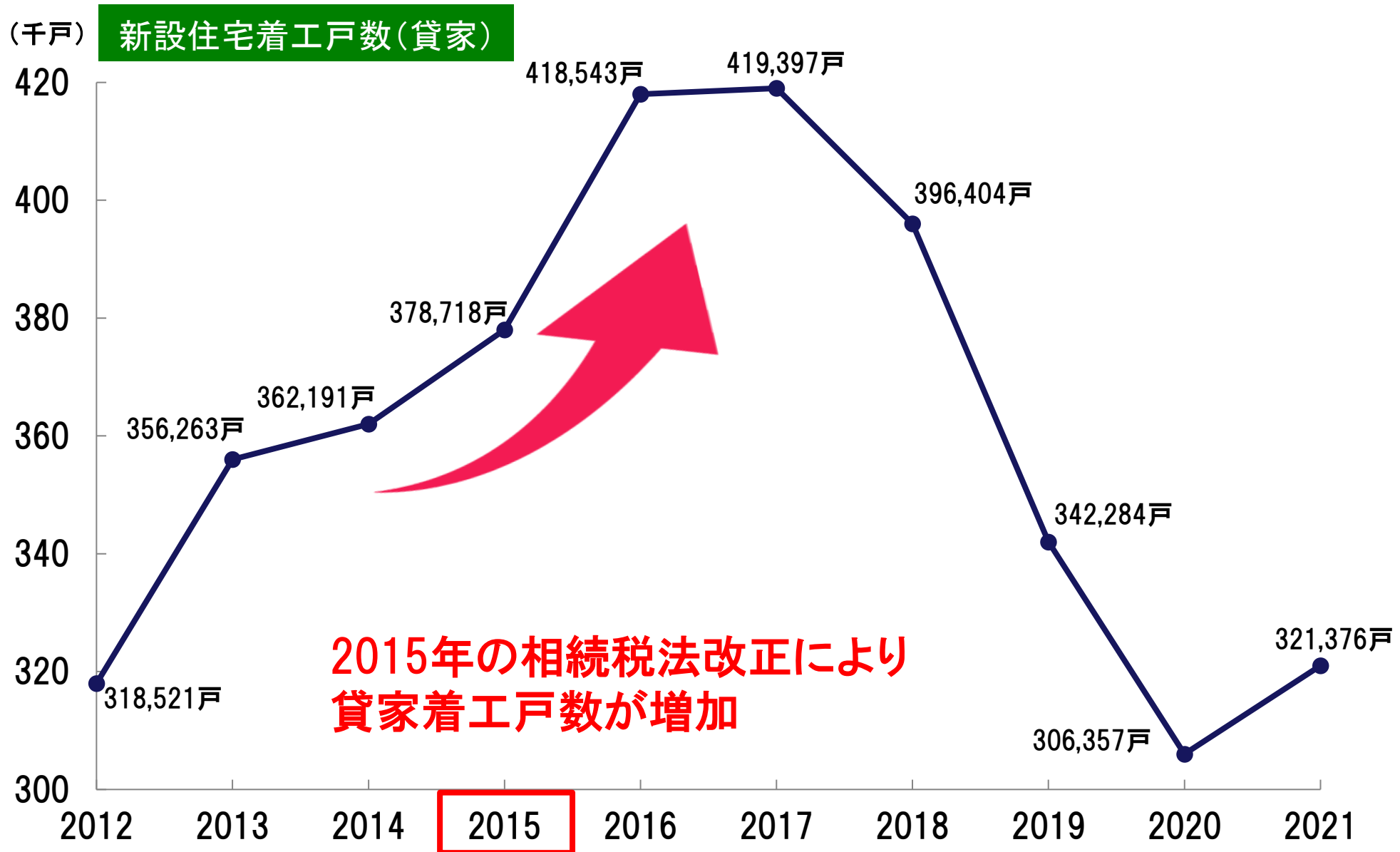


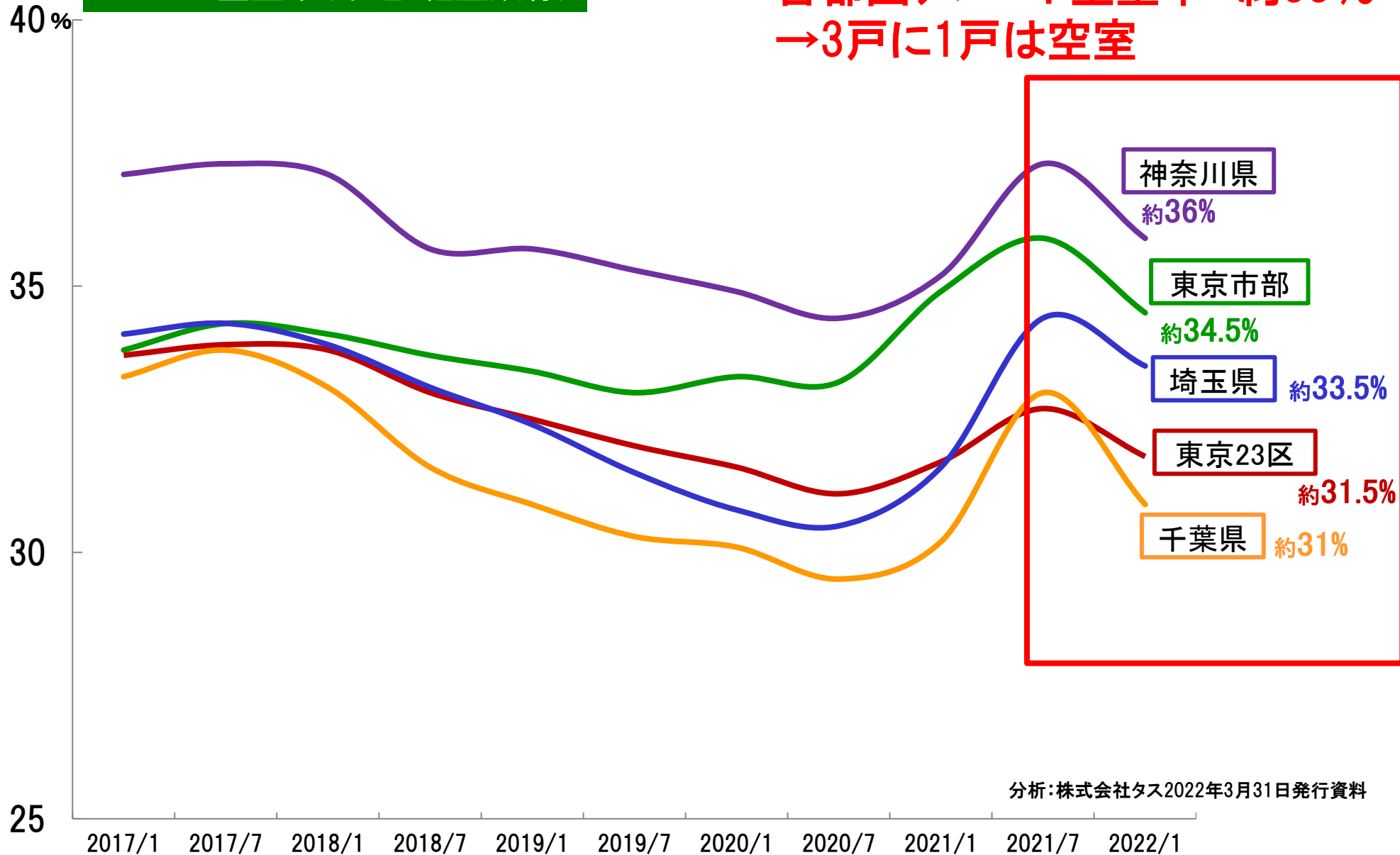


# 近年の賃貸市場の状況

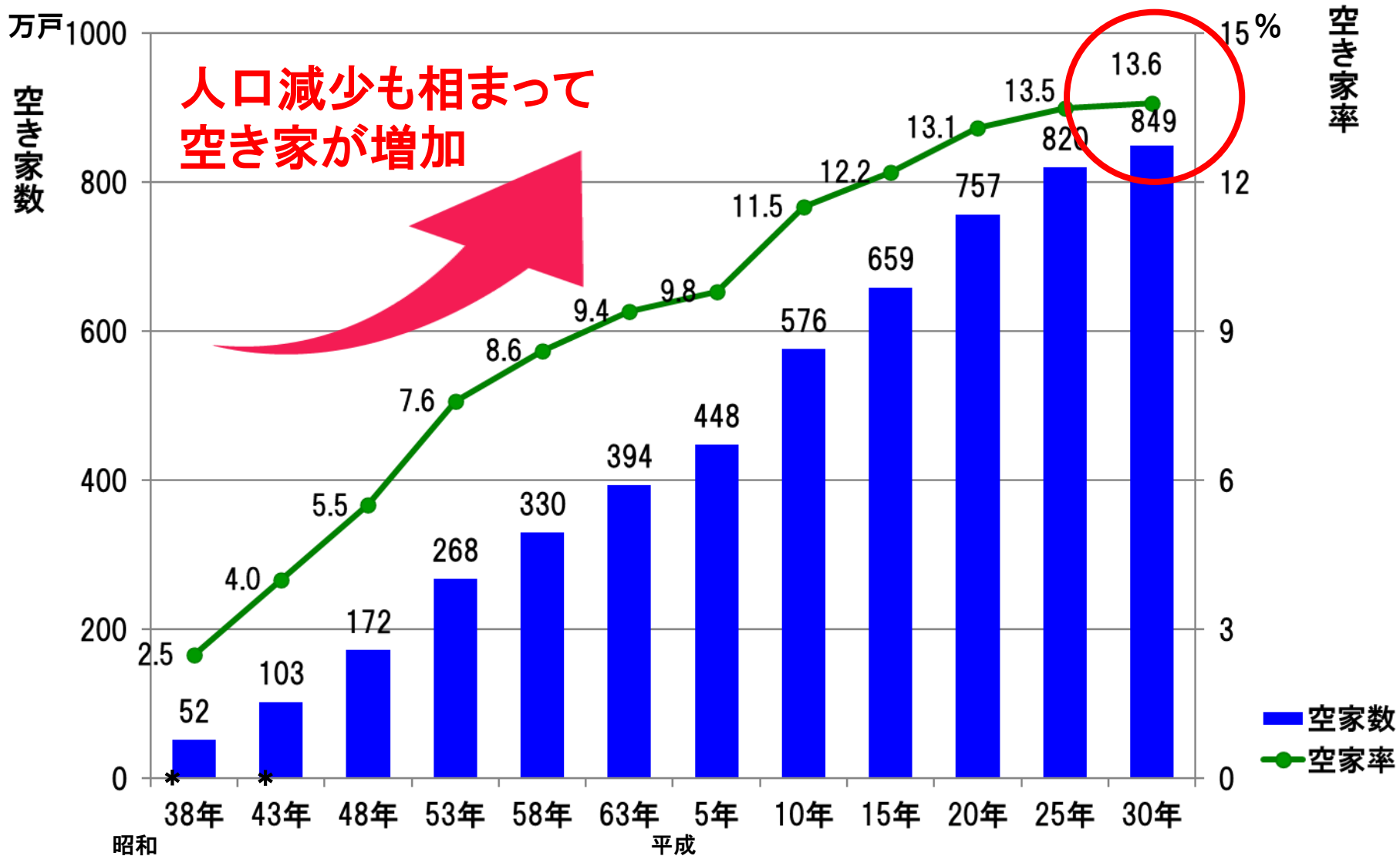


アパート空室率(木造・軽量鉄骨)

首都圏アパート空室率 約33%  
→3戸に1戸は空室

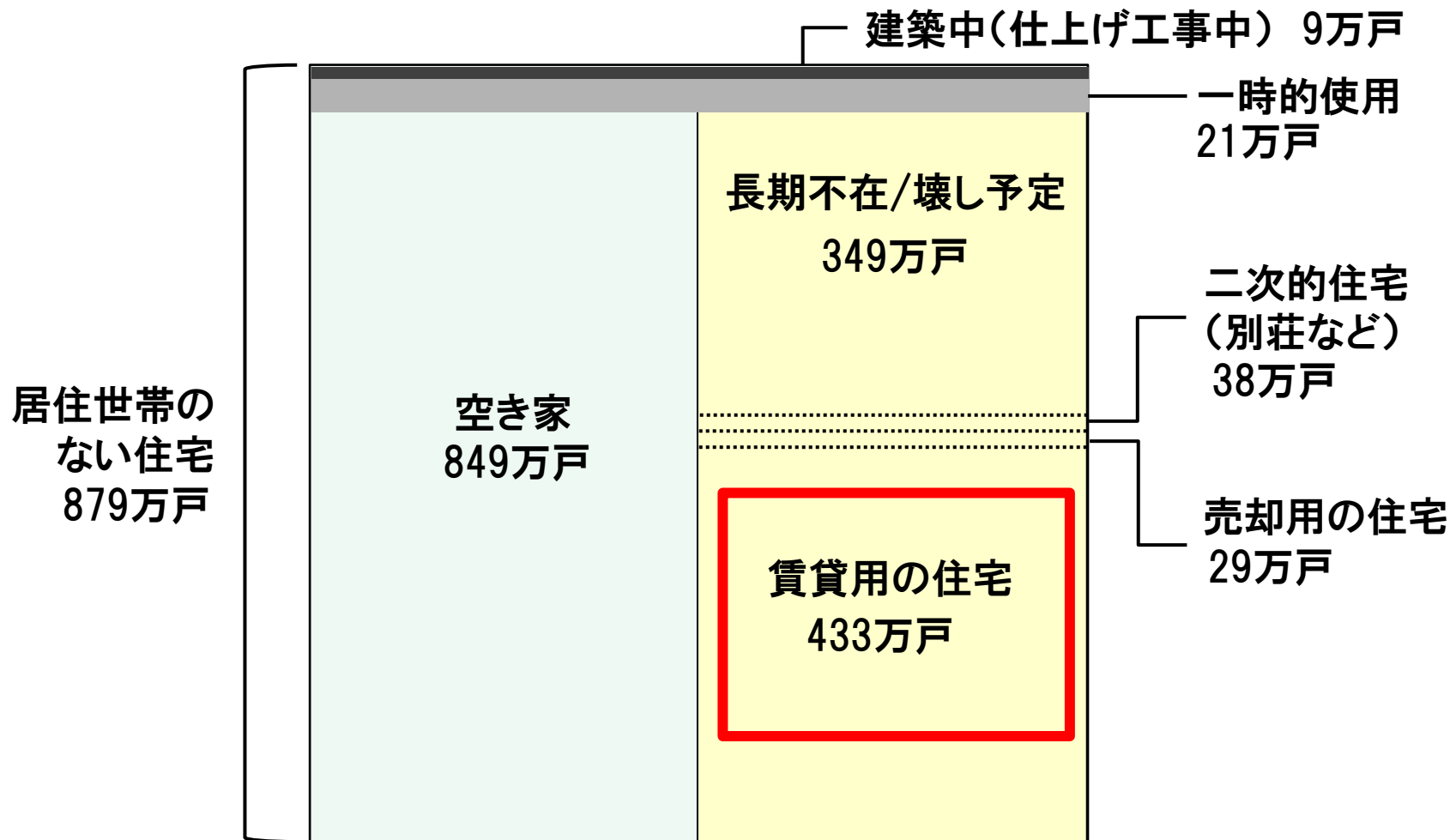


# 空き家数及び空き家率の全国推移



\*印の数値は沖縄県を含まない

出所:平成30年 住宅・土地統計調査(総務省統計局) <https://www.stat.go.jp>



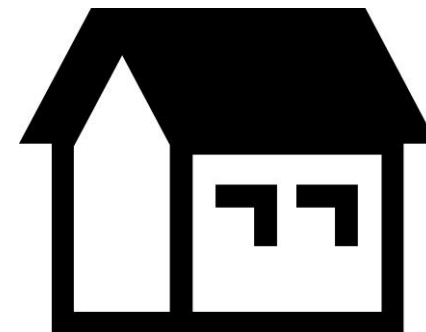
**賃貸住宅の空室問題が深刻化**



賃料の値下げ



過剰な設備投資



空室の長期化

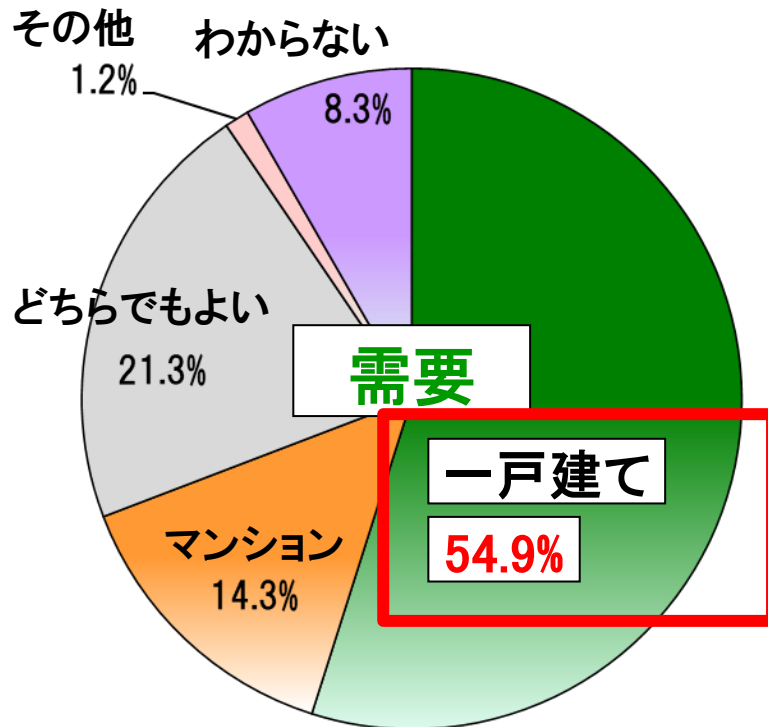
入居者確保のため試行錯誤するが、  
満足のいく賃貸経営ができていないというオーナー様も…

今、なぜ戸建賃貸なのか？



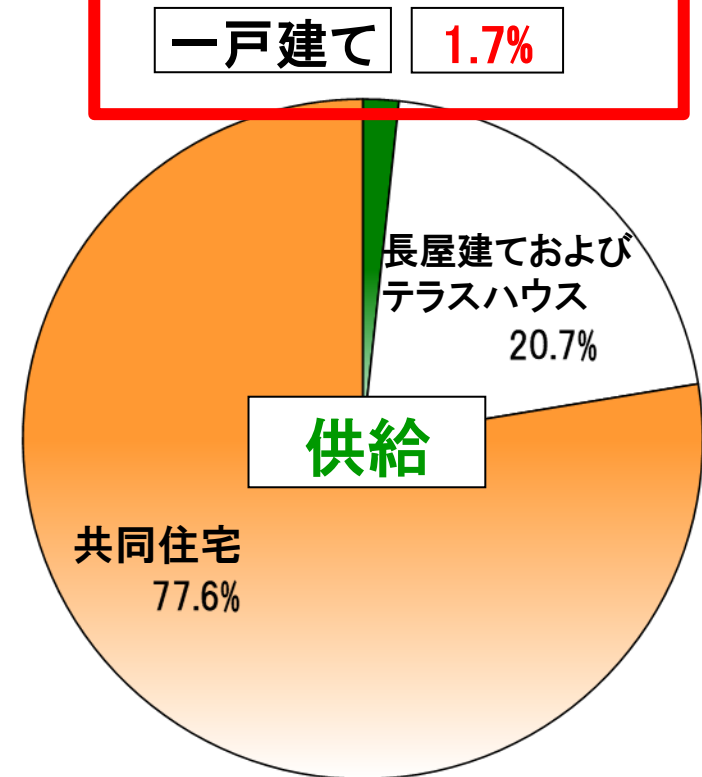
## ■ 一戸建ての貸家は需要に対して、供給が極端に不足

望ましい住宅形態(一戸建てかマンションか)



出所:令和2年度『土地問題に関する意識調査』  
令和3年6月 国土交通省発表資料

賃貸住宅の建て方別供給内訳(年間)



出所:国土交通省『住宅着工統計 2022.1.31公開資料』

長屋建…2つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。  
「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

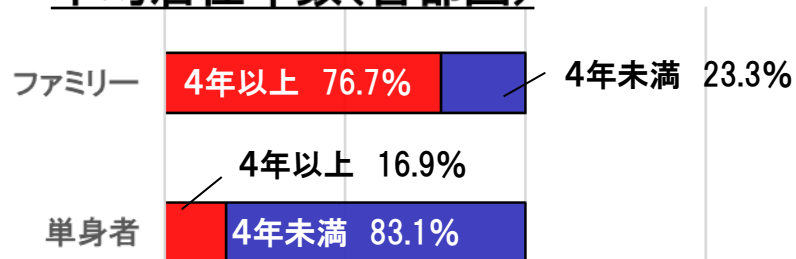
- 周辺相場よりも格段に高い家賃設定が可能。
- 長期間に渡り安定して高い家賃収入が見込める。

## 周辺の相場家賃との比較

	戸建賃貸 (当社事例)	同クラスの 新築賃貸マンション
家賃	<b>13.8万円</b>	11-12万円 (左記地域の相場家賃)

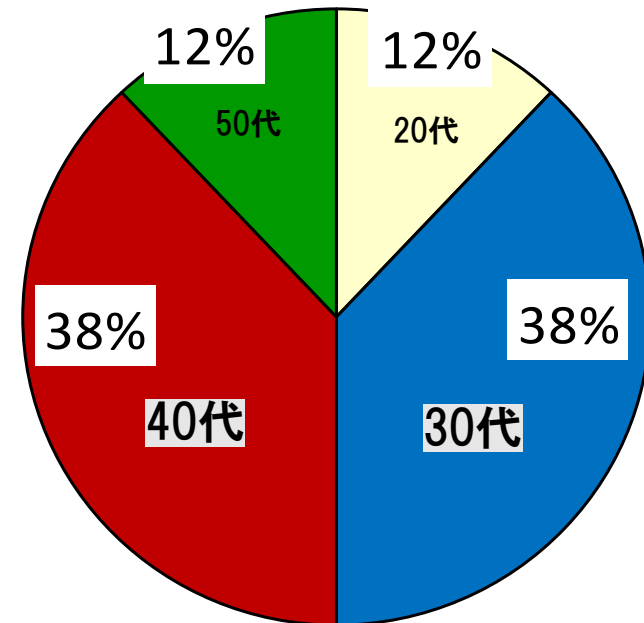
出所:ヒノキヤレスコ賃貸データに基づく

## 平均居住年数(首都圏)



出所:日本賃貸住宅管理協会 2020年下期 2021年6月付資料

## 新築一戸建契約時の世帯主の年齢



新築戸建住宅契約者メイン層は**30代~40代**

出所:2019年 ヒノキヤレスコ  
首都圏入居者管理データ

## 【参考事例】

長男のアパート経営

利回り

50坪

約6.2%

回収期間

16.1年

初期投資 **9200万円**

8戸×6万=毎月48万円

年間 576万円



アパート

次男の戸建賃貸経営

50坪

利回り

約9.3%

回収期間

10.7年

初期投資 **4000万円**

2棟×15.5万=毎月31万円

年間 372万円



戸建賃貸



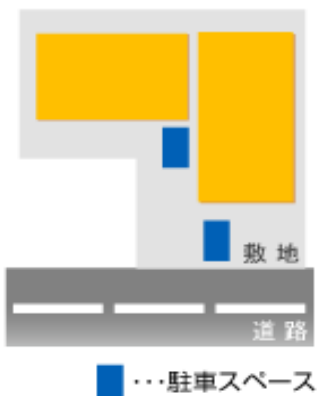
アパート・マンションと比較して**高い投資利回り**が期待できます。

# 特徴② 共同住宅に不向きな狭小地・変形地に建築可能

## ■プラン抜粋



□L字型の土地に2棟



□台形の土地に2棟



□狭小地に1棟

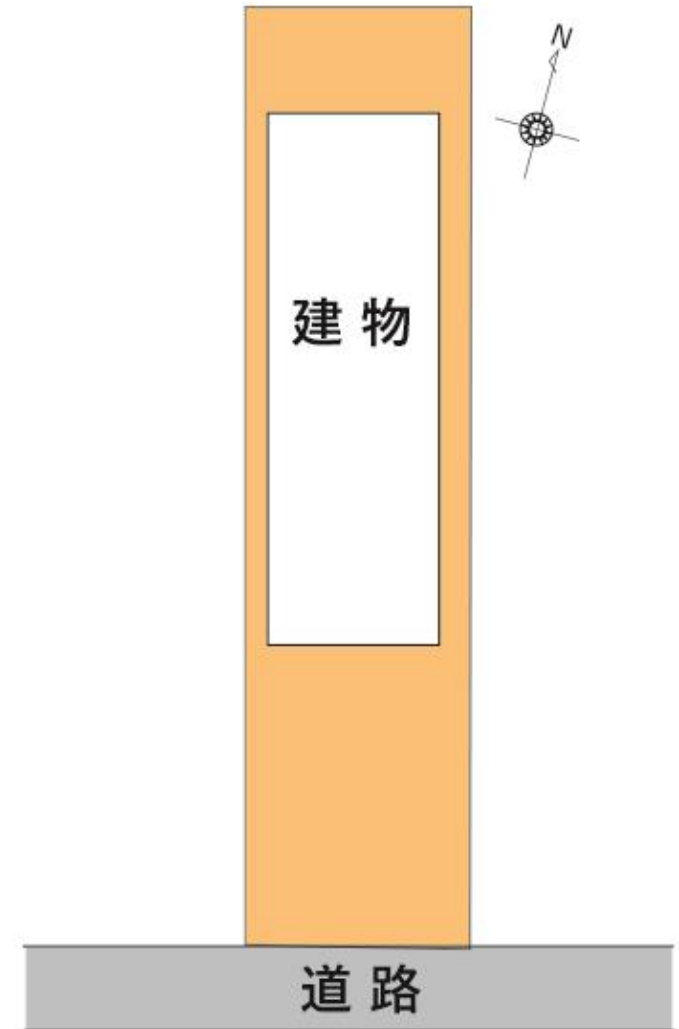


「プライムアセット」は、**20坪**から建築可能！  
**狭小地・変形敷地**にも建てられます。

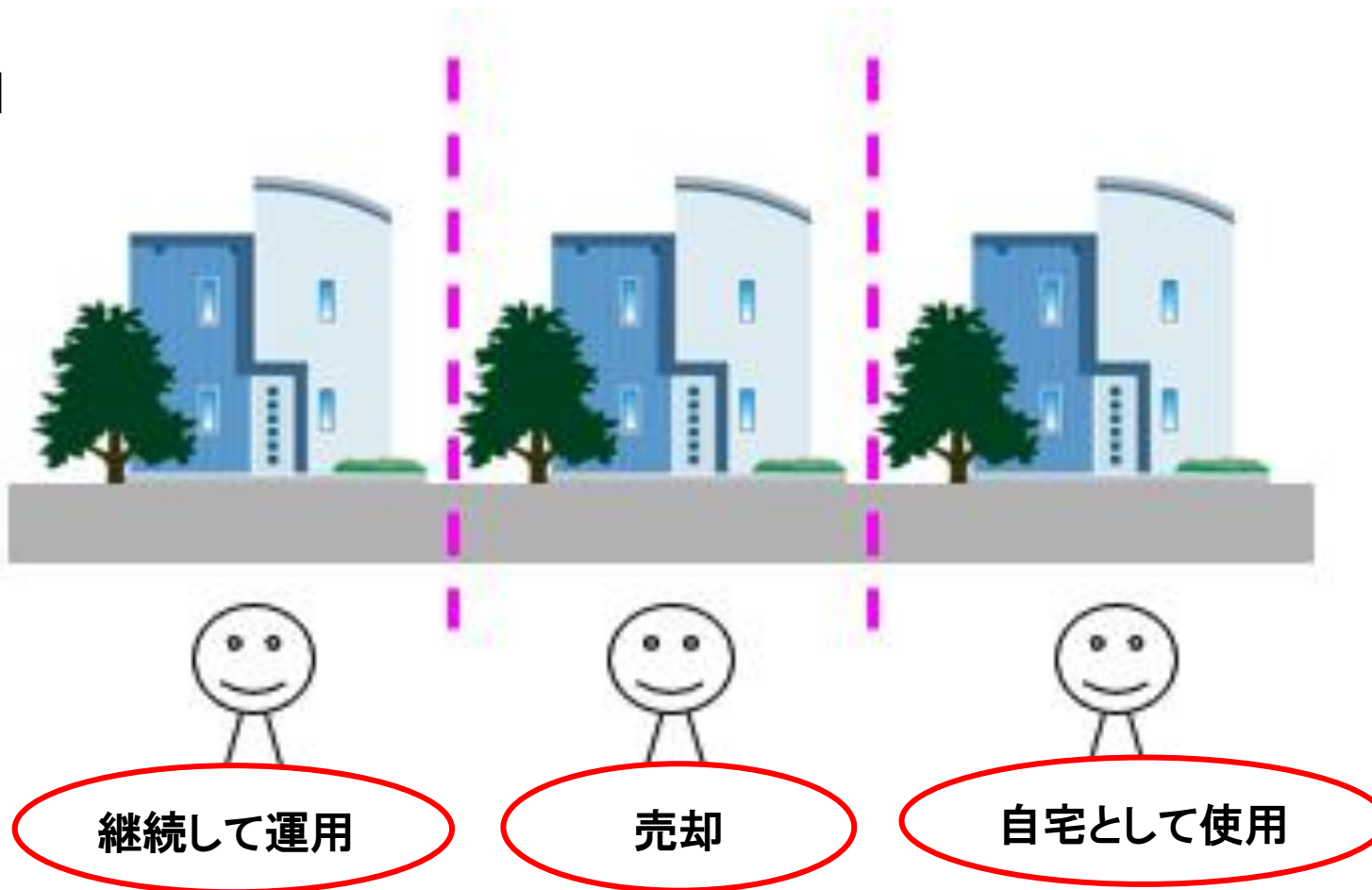
# Before



After



【例】



敷地の分割ができ、**相続対策に有効**です。

## 特徴④ 流動性が高い

将来的に売却する場合も  
購入する層を広く設定でき、**出口対策が取りやすい**

アパート・マンション



価格

高い

買い手

投資家

戸建賃貸



分筆が可能のため  
土地毎売却も容易

安い

投資家 ・ 居住者



アパート・マンションと比べて流動性が高い



# 10年、15年後の出口戦略を考えた、新しい土地活用のかたち

安定した入居率・長い入居期間

狭小地・変形地に対応

初期投資を抑え高利回り

分割相続が可能

多彩なデザインバリエーション

将来、分割売却可能



ご視聴ありがとうございました。

**HINOKIYA** 株式会社 ヒノキヤレスコ

[www.primeasset.jp](http://www.primeasset.jp)

プライムアセット

検索

