

——驚異的な勢いで受注を伸ばしていますね。なぜ、これほどのスピードで普及しているのですか？

日置 おかげさまで5年で500棟を達成しました。入居率もほぼ100%です。厳しい賃貸市場の中で、戸建て賃貸が伸びているのは、需要の多さに比べて圧倒的に供給が不足しているからです。戸建て賃貸は、持ち家感覚で住めること、上下階の騒音やプライバシーを気にせずに過ごせること、ペット共生やガーデンニングなど、入居者が求めるメリットが豊富です。特に子育て世代のファミリー層に人気があります。

——ニーズが強いにもかかわらず、まだ供給数が少なく思いますが？

日置 オーナー様にとつての大きなメリットが、まだ知られていないからでしょう。私は「出口戦略なき土地活用は生き残れない」と考えていますが、戸建て賃貸はもともと適した手法だと思います。

——出口戦略とは？

日置 建物を建てる以上、土地活用にはいつか終わりが来ます。その時にどう対応するか、どこに着地点を見出すかを考えておくことです。

最近、オーナー様からの相談で

TOP INTERVIEW オーナーズ・スタイル トップインタビュー

株式会社檢家ランデックス
代表取締役社長
日置文彦 氏



ひおき・ふみひこ 1962年10月17日生まれ。北海道出身。東洋大学工学部建築学科卒業。大手ハウスメーカーにて勤務後、2007年ランデックス（現檢家ランデックス）に入社。2012年4月に代表取締役社長に就任。趣味は読書・スキー・ディズニーリゾート。
株式会社檢家ランデックス（名証2部上場 檢家グループ）
東京都台東区北上野1-8-3 三木ビル4階
TEL.0120-443-743 <http://www.primeasset.jp/>

多様な出口戦略で 時代の変化を乗り切る 新潮流の「戸建て賃貸」

最近注目されている「戸建て賃貸住宅」に特化した檢家ランデックスは、「出口戦略」の多様さと、資金の早期回収が可能なスキームを強みに、新しい賃貸マーケットを切り開き続けている。この4月に新社長に就任した日置文彦氏に戸建て賃貸の魅力と今後の展望について伺った。

ん。ですから、予め相続への対応まで考えておく必要があります。

——戸建て賃貸で、どのような相続対策ができるのですか？

日置 1棟ずつに分筆できますから、複数の相続人がいてもスムーズに遺産分割できます。また、売却する場合は投資家だけでなく実需層にも売れるので、現金化もしやすいです。

また、賃貸ニーズはめまぐるしく変わっており、この変化に対応するには、いかに短期に資金を回収するかが重要です。弊社の商品は、一括大量仕入れなどの企業努力により1棟800万円台からと価格を抑えているため、少ない投資で始められます。全額自己資金を充てたり、土地の一部を売却して無借金で始めるオーナー様も少なくありません。しかも、競合するアパート・マンションより高めの家賃設定が可能のため、利回りも高い。概ね10年以内に資金回収ができます。

——まだまだ需要は高まりそうですね。今後の展望は？

日置 オーナー様に戸建て賃貸のメリットをもっとご理解いただき、5年後には年500棟の受注を目指したいと思えます。

多いのは、30〜35年の長期返済で多額のローンを組んでアパート・マンションを建てることに対する不安です。10〜15年たつて家賃相場が下がっても、返済額の縛りがあるため家賃設定を変えられない。返済ギリギリでキャッシュフロー

HINOKIYA

が回らない。なんとか完済しても、その頃には建物が老朽化し解体費用も残っていない、といった現状が浮き彫りになっています。さらに相続が発生すると、借入を残したまま共有名義で相続する形になり、相続争いの種になりかねませ

PRIME ASSET

[プライム アセット]

桧家ランデックスの戸建て賃貸「プライムアセット」に
新商品・新デザインが登場!



新商品 Cielo [シエロ]

太陽光発電を標準装備した新商品「シエロ」。環境意識の高い入居者にアピールできる、エネルギーの自給自足を考えた省エネルギーモデル。

新デザイン



Arles [アルル]

南欧をイメージされた「アルル」は、明るくお洒落な外観デザインが人気

epoca [エポカ]

現代的なデザインの「エポカ」は、多くの方に好まれ、街並みに馴染む外観



戸建て賃貸住宅 5つのメリット

- ①戸建て賃貸はニーズが高く、安定的に入居者を確保できる
- ②アパート・マンションに比べて、建築費用が抑えられ、リスクを軽減
- ③どんな敷地でも有効に生かした建築ができる
- ④高利回りにより、早期回収(10年未満)を実現
- ⑤相続対策に最適。1棟ごとに分筆でき、換金性も高い

戸建て賃貸住宅建築

入口から出口まで安心の賃貸経営に高い注目
敷地の制約なしで有効活用。
低リスク・高利回りの戸建て賃貸

厳しい賃貸市場の下で抱えるオーナーの不安を解消し、リスクを回避するメリットが詰め込まれている「戸建て賃貸住宅」。新しい賃貸マーケットを切り開く、業界トップの桧家ランデックスの商品を紹介しよう。

大型の賃貸マンションが建てられる広い土地に、あえて余裕をもって戸建て賃貸を建てる例が少しずつ増えている。長期返済が続く多額のローンを組むことや、競合の多いアパート・マンションを建てることに不安を感じているオーナーが増えているからだ。

そんな戸建て賃貸住宅に特化して、実績を伸ばしているのが桧家ランデックスである。同社の戸建て賃貸なら、少ない資金で始められ、多様な出口戦略を立てられるため、こうしたリスクを回避できる。相続が発生すれば1棟ずつ遺産分割できるし、売却して現金化することも容易だ。相続人は、賃貸経営を続けてもいいし、自宅としても使える。解体して、次世代のニーズに合った土地活用に転換することも可能だ。

敷地条件や立地の制約も少ない。冒頭のように多棟展開もできるし、20坪程度の狭小地でも、旗竿地や三角など変形地でも建築できる。郊外の駅から少し離れた場所でもニーズはあり、入居率も高い。

同社の「プライム・アセット」は、イニシャルコストが低く、10〜20%程度の高利回りを期待できるため、早期資金回収が可能

商品として、オーナーの注目度が高まっている。

価格は一括仕入れなどのノウハウで驚くほどの低価格。しかし躯体は丈夫だ。ムク材の1.5倍の強度を持つ構造用集成材と接合金物を組み合わせた「プライムウッド工法」を採用し、高い耐震性を実現。外観デザインも多彩で、スタイリッシュなオール型屋根のタイプに加えて、南欧風の「アルル」と近代的な「エポカ」が新しいデザインとして加わった。さらに、太陽光パネルを標準装置し、環境意識の高い入居者への訴求効果が高い「シエロ」も開発。

構造説明会、完成建物の現地見学会など随時開催されているので、一度、見に行ってみてはいかがでしょうか。

取材・文/木村元紀

オーナーズ・スタイル主催
「賃貸経営得フェスタ」に出展

詳しくは
4ページを
ご覧ください

HINOKIYA 株式会社 桧家ランデックス

(名証2部上場桧家グループ)

0120-443-743

東京都台東区北上野1-8-3 三木ビル4F

【対象エリア】首都圏・中部・仙台・福島・
大阪・岡山・香川・福岡

資料請求は88ページをご覧ください

お電話の際には「オーナーズ・スタイルを見た」とお伝えください。