

CARITENA



ヤマイチの戸建賃貸経営 —— カリテナ ——

CARITENA

お問い合わせは、ヤマイチエステート株式会社

 0120-874-801 9:00～17:00 (土・日・祝・定休)

[和歌山本店] 〒640-8392 和歌山市中之島1518番地 中之島801ビル5階 TEL:073-427-8080

[大阪本社] 〒541-0048 大阪市中央区瓦町二丁目4番7号 新瓦町ビル1階 TEL:06-6204-0123

<https://www.yueg.co.jp>



ヤマイチエステート株式会社

戸建賃貸住宅で
土地活用
しませんか？





ヤマイチの戸建賃貸経営 — カリテナ —

CARITENA

長期的な賃貸経営で 大切な資産を次の世代へ

私たちヤマイチエステートは、
マイホームづくりの専門家として知識と経験を生かし、
コストパフォーマンスに優れた規格住宅を通して、
お客様の資産活用のお悩みを解決します。
長期的な賃貸経営を叶えることにより、
大切な資産を次の世代へと紡ぐほか、
「街づくり」や「地域活性化」にも貢献します。

こんなお悩みはありませんか？



所有している土地、
どうやって
活用すればいい？

アパートを建てて
収益を得たいけど
資金面が不安

所有資産の
相続対策に
悩んでいる

そんなお悩みには…

“戸建賃貸住宅での賃貸経営”をおすすめします！

戸建賃貸住宅とは？

戸建賃貸住宅による土地活用法とは、アパートやマンションとは異なり少額投資で始められ、もともと供給数が少ないため、駅から遠くても入居者がつき空室リスクも低め。アパートに比べ管理が楽で、安定した賃貸収益が期待できます。変形地や建築制限がある土地でも活用でき、初めての不動産投資でも取り組みやすい点が魅力です。



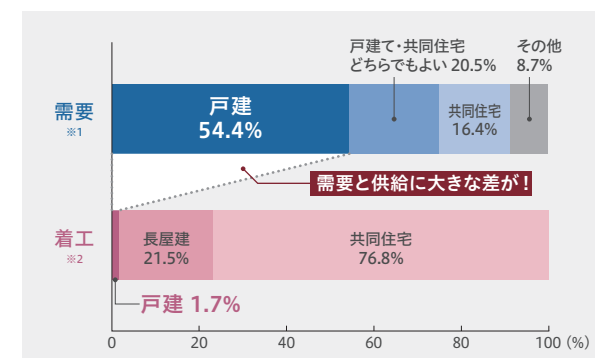
だからおすすめ！おさえておきたい3つのデータ

戸建賃貸の新築物件は約1.7%

国土交通省の調査によると、「今後望ましい住宅形態」について、54.4%の人が戸建を選択し、16.4%の共同住宅を大きく上回りました。これだけ需要の高い戸建住宅ですが、全賃貸住宅のなかで比率を見ると、令和6年に新しく着工された戸建賃貸は約1.7%に過ぎません。

戸建賃貸は需要が高い

戸建賃貸は、周囲への音を気にせずに過ごせるほか、ペットと遊んだり、ガーデニングを楽しむことも可能。また、収納も豊富で広々と暮らせ、さらに駐車場代が不要などの数々のメリットがあります。当社所有の戸建賃貸物件でも入居率は94%と、高い稼高となっています。



※1 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和4年)
※2 総務省「住宅着工統計」(令和6年)

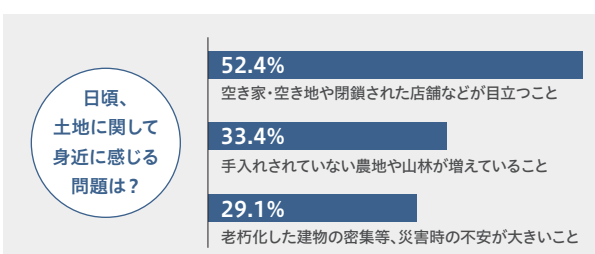
当社所有の戸建賃貸
物件の入居率は…

驚きの
入居率 **94%!**

※2025年3月末現在

空き地の活用が地域の安心に

空き地を戸建賃貸として活用することにより、防犯や景観が改善し、子育て世代が転入し地域活動も活発になります。また、ゴミの不法投棄など、空き地放置による問題も防げるなど、土地所有者に収益を、地域に安心や安全をもたらす有効な土地活用法です。



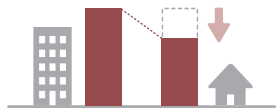
出典：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(令和5年)

MERIT

戸建賃貸はマンションなどに比べて競合が少なく、入居者の長期定住が期待できます。
また、管理の手間・維持費も少なくすみ、
土地活用の自由度も高く、長期的に安定した収益を見込める点も魅力です。

オーナーのメリット

1 初期投資額が割安で、ローン利用の場合も返済負担が軽い



木造戸建賃貸は、RC・鉄骨造に比べ、建築コストが低く、マンション経営に比べ初期投資が大幅に抑えられます。

2 高い賃料設定が可能で利回りがよい



マンション等と比べ、庭や駐車場が付帯しており、近隣のマンションより高い賃料設定が可能で、管理コストも低いため、高利回りが期待できます。

3 節税効果がある



土地の固定資産税評価額が軽減されるため、更地や駐車場を持ち続けるより、税負担が軽減されます。
また、年間の所得から建物の減価償却費用、租税公課などの経費を差し引くことが、その分課税所得を減らし所得税・住民税を抑えることができます。

4 相続税対策になる



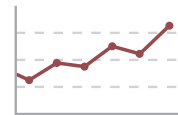
建物を建てて貸すと、その建物や土地は評価を抑えられるため、現金を持っているより相続時の負担を抑える効果が期待できます。

5 年金代わりにもなる



例えば自宅を建て替え、残りの敷地に戸建賃貸住宅を建築・賃貸することにより、家賃収入を将来の年金として活用も。万一の時には、ご家族に毎月の収入を残せます。

6 金融資産(預貯金や債券)と比べてインフレに強い



インフレ時には、現金や預貯金の価値が目減りしますが、不動産は物価上昇に伴い、価値が上昇する傾向があり、既存の戸建賃貸の価値も維持されやすくなります。

7 マンション経営と比べ立地による市場価値の変動が比較的緩やかで、長期的に安定



ファミリー層をターゲットにするため、都市部だけでなく郊外でも需要が見込め、駅近でなくても安定した運営が可能です。

8 一度入居すると一般的に長く入居するため空室リスクが低い



戸建賃貸派は、気に入った住居には長く住み続ける傾向があり、長期にわたる安定経営が実現します。

9 可変性に優れ一戸毎に分割・相続・売却もでき柔軟な換金が可能



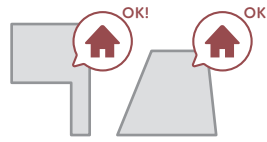
各戸が独立しているため、複数相続人に均等に分割できます。
また、築年が古くなっても建て替えも容易で、場合によっては長期入居者への売却などもでき、柔軟な活用資産となります。

10 供給数が少ないためライバルが少なく競争力がある



賃貸住宅全体に占める戸建賃貸の割合は、約2%程度と少なく、今後も高いニーズと入居率が期待できます。

11 1戸、変形地・狭小地・旗竿地でも建築可能



戸建なので、土地が小さくても建築可。お持ちの土地に合わせて1戸・2戸以上など、組み合わせも自在です。

12 共用部がないため維持管理が容易



共用部がないため、修繕費用や維持管理費用が大幅に抑えられ、騒音や振動問題もなく管理が容易です。

入居者のメリット

1 マンション等と比べ騒音問題が少ない



マンションアパートにつきものの騒音問題。戸建賃貸なら、壁や天井を共有しないので、音・振動のストレスが少なくプライベートな空間で暮らせます。

2 ペットと自由に暮らせる



家族の一員であるワンちゃん、ネコちゃんとも、のびのび暮らせることも、戸建賃貸の大きなメリットです。

3 駐車場が玄関前なので便利



「駐車場代が別にかかる…」「車を停めるのが大変…」そんな悩みは不要！駐車場も敷地内にあるから、車の出し入れもラクラクです。

4 庭付きプランの場合はガーデニングも楽しめる



庭のあるプランの場合は、ガーデニングや家庭菜園を楽しんだり、お子様と遊ぶスペースなど使い方は様々です。

5 ライフステージに合わせて自由に転居可能



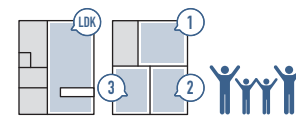
将来のマイホーム購入前のお試し、転動による引っ越し、老後のお住まい…など、ライフステージに合わせて、自由に選択・転居が可能です。

6 固定資産税やメンテナンス費用が不要



不動産を所有していると必要になる、固定資産税や、修繕費用などのメンテナンス費用が不要です。

7 部屋数と収納が多くファミリーにも安心



戸建賃貸はマンションアパートに比べ部屋数が多く、広い間取りが特徴。家族みんなが快適に暮らせます。

8 一棟ずつ独立しているので豊かな日差しを確保



構造上窓が多く、風通しや日当たりが良好です。

9 「マイホーム」のような独立した空間



集合住宅と違い、「独立した空間」で暮らせるのが魅力。お隣を気にせず、まるでマイホームのような感覚で暮らせます。

「マイチの」戸建賃貸住宅ならではのメリットと強み

1 プランの規格化・自社一貫体制でコスト抑制

建築プランを規格化することで、高品質を維持しながら最小限の建築コストを実現します。また、自社で設計・施工・メンテナンスまで行いう一貫体制のため、大手メーカーより低価格でご提供できます。

2 戸建賃貸経営の実績をもとに経営ノウハウを提供

和歌山市内を中心として『戸建賃貸住宅』を自社で建築・所有・運営しており、さらに拡大を続けています。これまでの実績と経営ノウハウ提供し、オーナー様の賃貸経営をサポート。

3 「総合不動産企業」ならではのサポート体制

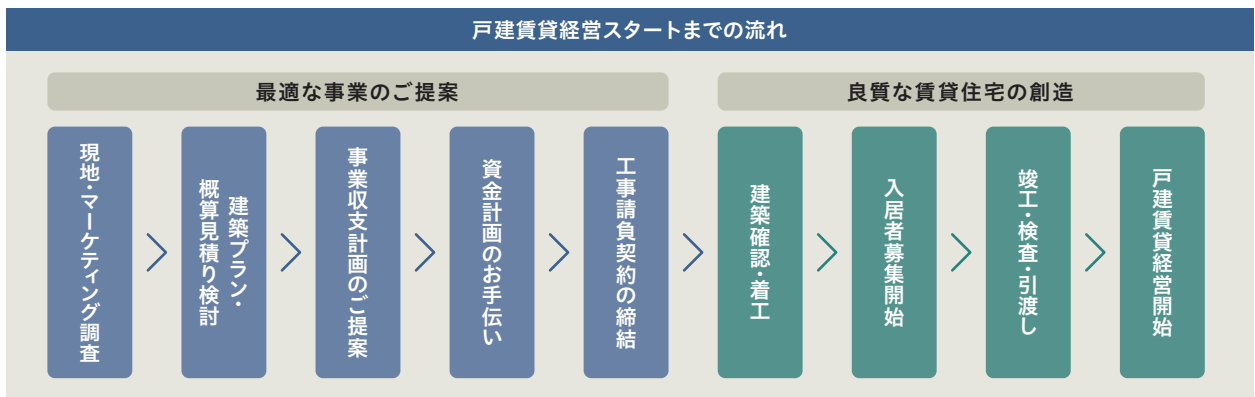
例えば、既存建物の取り壊しや、相続時の土地分割、入居者への売却まで、開発・運営・売却等、不動産に関することは各部の専門家にご相談可能。戸建賃貸経営にかかわる様々な場面でお役に立てます。

FLOW & SUPPORT

土地オーナー様一人ひとりに寄り添い、信頼関係を大切にしながら、
企画・建築・運営・管理まで、安心の戸建賃貸経営を一貫してサポートします。

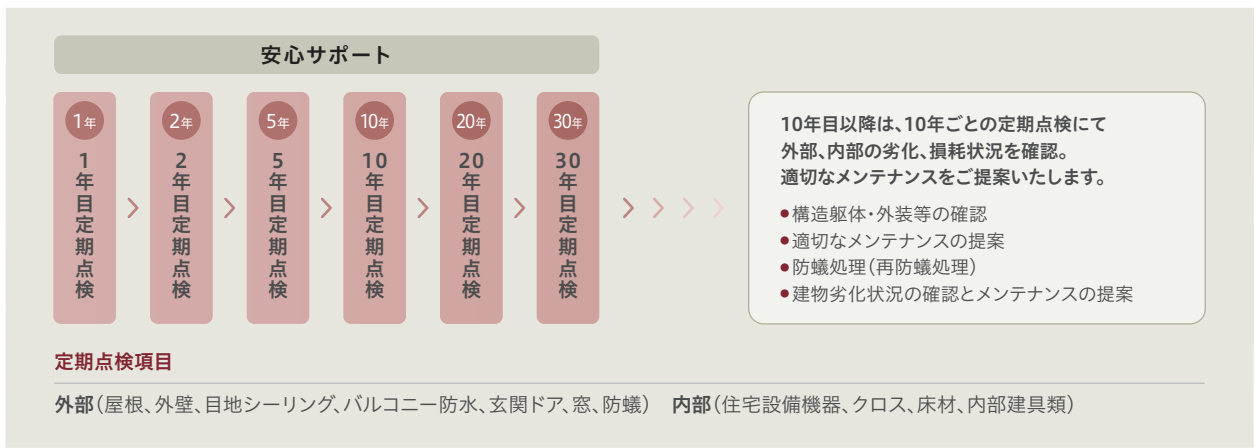
ご提案から住宅の創造、完成後の運営管理まで

「ヤマイチ」の戸建賃貸経営サポートは、ヒアリングや市場調査による資産運用方法のご提案から始まり、設計・建築の計画と実施、資金調達の支援など細やかにフォロー。建物完成後は入居者募集や契約管理、運営開始まで一貫してサポートし、安定した賃貸経営を実現します。



「ヤマイチ」の総合不動産サポート体制

「ヤマイチ」の総合不動産サポートは、土地オーナー様の戸建賃貸経営において、一般賃貸管理や一括借上に加え、建物の定期点検にて資産価値の維持向上に役立つ提案まで、『安心』・『快適』・『満足』のトータルな戸建賃貸経営をサポートします。



一般賃貸管理

オーナー様から管理料をいただき、入居者募集や入居者対応など、賃貸管理業務を実施いたします。

入居者募集	賃貸借契約サポート	家賃管理、送金
入居者対応	建物管理	退去・精算・リフォーム

一括借上システム

オーナー様の賃貸住宅を当社で借り上げ。オーナー様には空室の有無にかかわらず、毎月決まった日に借り上げ賃料をお支払いいたします。

信頼をカタチに

安心・安全・快適、ヤマイチの住まいづくり。

私たちはマイホームづくりの専門家としての知識を生かし戸建賃貸住宅におきましても様々な角度から安全で安心できる空間と快適な生活空間づくりを追求します。

健康で快適な暮らし

断熱性は、健康で快適に暮らす上でも重要なポイントの一つ。冷暖房の効率化による光熱費の削減は勿論、ヒートショック対策にも効果を発揮。断熱は窓から。室外側に強度、耐久性に優れたアルミ材を、室内側に断熱性に優れた樹脂材を採用。アルミの良さ、樹脂の良さを融合させたこれからの暮らしにフィットする断熱窓を採用。

省エネルギー性能

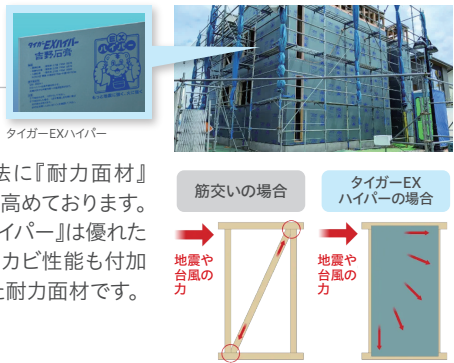
第三者機関が一時エネルギーの消費量をもとに、省エネ性能を★で表示するBELS評価制度を導入。補助金や税制優遇への活用や、住まいの資産価値を示す指標の一つになります。



地震に強い構造

木造軸組パネル工法

在来工法と呼ばれる木造軸組工法に『耐力面材』と呼ばれるボードを加え耐震性を高めています。ヤマイチが採用する『タイガーEXハイパー』は優れた防火性や透湿性に加え高防水、高防カビ性能も付加されており防蟻処理も不要な優れた耐力面材です。



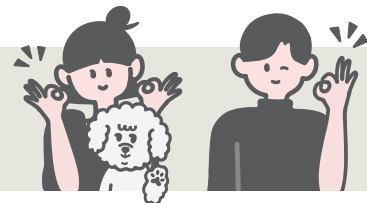
べた基礎

地面を面で支えることで荷重を分散できるため耐震性に優れています。地面からの湿気を防ぎやすく床下の湿気から木材の腐食、白アリ被害を受けにくくなります。

地盤調査・保証

べた基礎であってもその下の地盤が軟弱では不動沈下の恐れがあり性能が発揮できません。スクリーウエイト貫入試験を標準採用。地耐力を評価するための地盤データの採取だけでなく周辺状況や地形、地盤、立地条件の確認を行い計画敷地の地盤条件を読み取ります。解析の結果、軟弱地盤であっても最適な改良工法を提案します。又、万一の不動沈下事故に対して建物引き渡し日より20年間の保証対応致します。

Q & A



Q 自己資金がほとんどありません。	＞	A 当社提携の金融機関をご紹介します。銀行等からの借り入れを活用することにより、少ない自己資金でも事業をスタートできます。
Q アパート経営と比べてのメリットは？	＞	A 初期費用が比較的少なく、修繕費もアパートに比べて抑えられ、管理もラク。空室リスクも低く、安定した戸建賃貸経営ができます。
Q 変形地ですが、建築できる？	＞	A 当社は不動産開発をベースに、「土地の価値を最大化する」を企業理念としています。一見難しい土地であっても、現場調査の上、その土地に最適な活用方法をご提案します。
Q 返済中の住宅ローンがあるが…	＞	A アパート、戸建賃貸経営は、住宅ローンとは分けて考えられます。収益性の高い物件であれば、他のローンと合わせて融資も可能。
Q 空室が心配。	＞	A 他との差別化を図った商品のご提案と、長年の不動産賃貸経営を基盤としたネットワークを駆使し、オーナー様の満室経営をサポートします。ご希望のオーナー様向けに、一括借上げシステムもご用意しています。

PLAN

長い居住期間が特徴と言われる戸建賃貸。
だからこそ、入居者のハイレベルな期待に応えられる
魅力的なプランが重要。
ヤマチエステートなら、
時代を捉えた確かな提案力で戸建賃貸経営をサポートいたします。



外部イメージバース



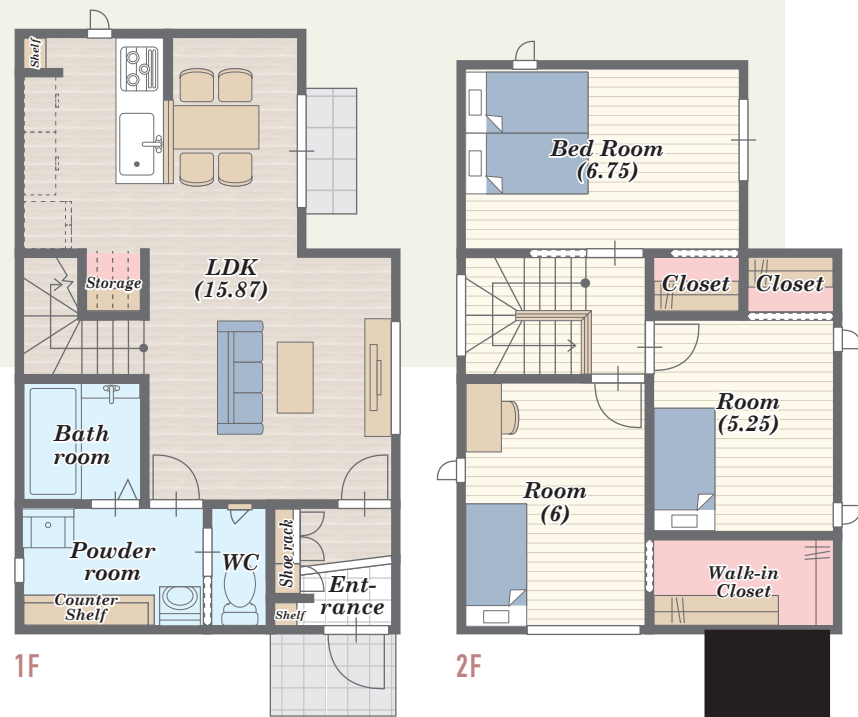
PLAN A(洗面室) イメージバース

■パウダールーム
アイロンかけや洗濯物を畳むのに便利な
カウンターを設置。
洗濯を中心に家事の動線をコンパクトにできます。

PLAN **A**
3LDK
+ウォークインクローゼット
施工面積 / 83.84㎡ (25.36坪)
1階床面積 / 42.85㎡
2階床面積 / 40.99㎡

洗濯を中心に
家事動線を効率化。

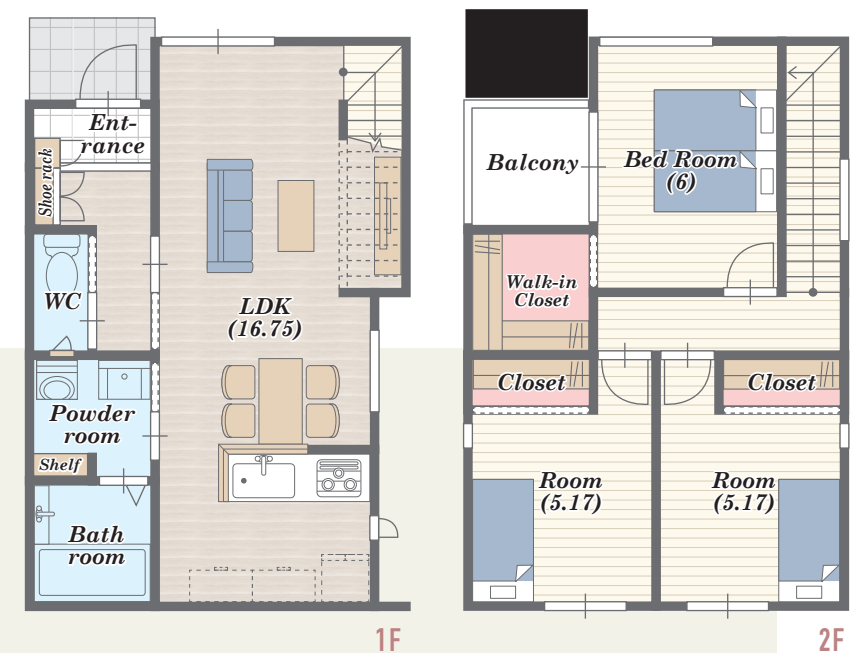
ひとまわり大きな
パウダールームで、
ランドリースペースが機能的で
快適な空間に。



PLAN **B**
3LDK
+ウォークインクローゼット
施工面積 / 84.46㎡ (25.54坪)
※バルコニー面積含む
1階床面積 / 41.40㎡
2階床面積 / 43.06㎡

リビングを中心に
家族がつながる住まい。

リビング空間に
2階への動線を組み込んだ
リビング階段を採用。



PLAN B(LD) イメージバース

■LD
家族それぞれが
自由に充実した時間を過ごせる、
つながりとプライベートが調和する間取りです。



■LDK

キッチンとリビングの一体感をより豊かに演出。
準備や片付けなど、家族が楽しく集いやすい間取りです。

PLAN C(LDK) イメージパース

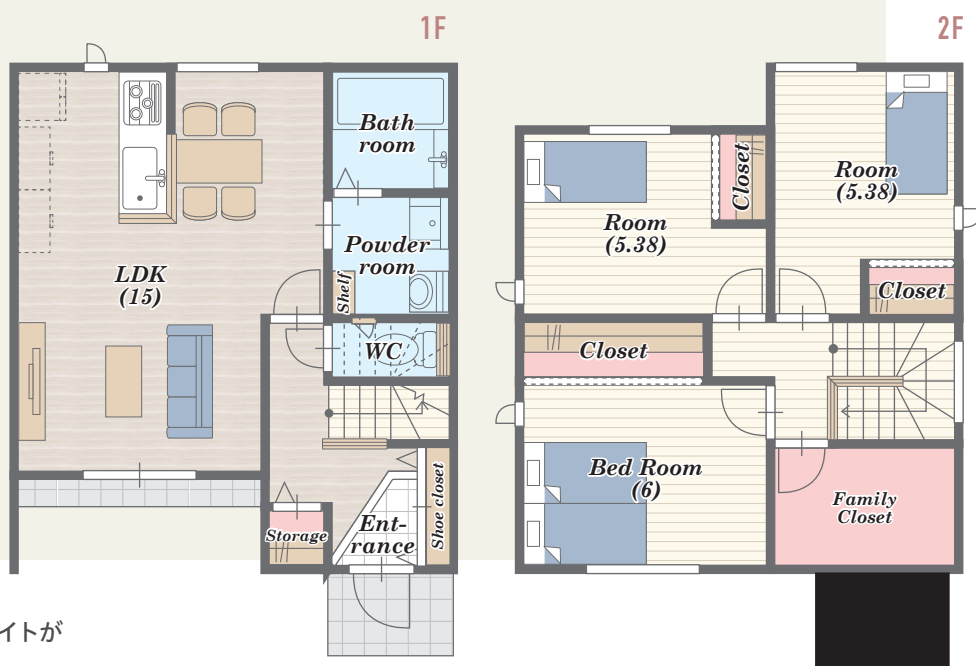
PLAN C

3LDK + ファミリークローゼット

施工面積 / 80.73㎡ (24.42坪)
1階床面積 / 40.99㎡
2階床面積 / 39.74㎡

魅せるキッチンが、 団らんの隠し味。

シックな化粧パネルの天井やダウンライトが
キッチンワークをおしゃれに演出。



全プラン共通

大理石調シートフローリング (1階床のみ)

1階床には、水汚れや油汚れをしっかりと拭き、
サッと拭きただけきれいになるスタイリッシュで清潔感のある
大理石調シートフローリングを採用。



プランオニキス柄



グレースェルベ柄

メーカー参考写真

- 抗菌
- 耐摩耗
- 水まわり対応
- ホットカーペット対応
- 床暖房対応
- ヒビワレ防止

システム収納 標準装備

家具などを用意する
必要がないシステム
収納を標準装備。
扉を付けないオープン
な収納で、モジュール
化により棚の位置など
を自由に変更できます。



システム収納 イメージパース

企業紹介

COMPANY

YUEG ヤマイチ エステート株式会社



私たちが目指す不動産事業は、『街づくり』と『地域の活性化』です。

私たちは、宅地開発や分譲マンション開発を通して魅力的で個性あふれる“マイホームづくり”を目指すとともに、
『地域が活性化し、人々が生き生きと安心して“快適”に暮らせる調和のとれた街づくり』、
『高齢者から子供までが豊かさを感じ“満足”に暮らせる街づくり』を行い
地域とそこに住む人々の幸せを追求した住宅事業を展開しています。

分譲マンション事業

1970年の第1号マンション分譲以来、
16,000戸超、180棟の供給実績。
「シンプル・リッチ」をキーワードに
多様化する生活スタイルや
ニーズに対応した
高品質なマンションライフを
提供します。



ユニハイム阿倍野 晴明丘 [大阪府大阪市] 88邸 (2022年2月撮影)

戸建住宅事業

木造軸組工法の家、2×6工法の家を主力商品とした
注文住宅の設計・施工・販売、
及び、建売住宅の販売などを展開。
土地探しから住まいづくりまで
トータルにご案内いたします。



夙川 St Terrace 秀麗の丘 [兵庫県西宮市] 72区画 (2022年4月撮影)

不動産賃貸事業

賃貸レジデンス・商業施設・オフィスビルなど、
様々な形態の賃貸不動産を運営・管理。
実績と信頼をベースに入居者様や事業者様が
長く安心できる環境づくりを目指しています。



2017年10月撮影

分譲宅地開発事業

数区画の小規模な宅地開発から西宮市夙川に代表される
数百区画の大規模な宅地開発まで
地域のみならずと共生できる、
環境に優しい宅地開発を進めています。



2020年1月撮影

産業用地開発事業

工場、倉庫、物流センター、事務所など
様々な産業用地の開発事業も推進。
様々な開発ニーズにお応えするとともに、
地域経済の発展や雇用の拡大にも貢献していきます。



image photo

戸建・長屋賃貸事業

土地オーナー様にご活用いただく
『戸建賃貸住宅』だけではなく、
自社で建築・所有・運営する戸建住宅や
長屋住宅の賃貸事業も展開。
高い入居率を誇る実績とノウハウをオーナー様の
賃貸経営にフィードバックしサポートいたします。

入居率 **94%超**

※2025年3月末現在



ヤマイチテラス楠見東 (一期: 2019年11月竣工)



ヤマイチテラス園部 (2025年2月竣工)



ヤマイチテラス西浜 (一期: 2023年3月竣工)



ヤマイチテラス西庄 (一期: 2018年4月竣工)

※掲載のイメージパースは設計図を基に描き起こしたもので官公庁の指導、施工上の都合等により建物の形状・色調・植栽等に変更が生じる場合があります。
外観形状の細部、設備機器、周辺の建物・電柱・電線等は省略または簡略化しております。