

資産形成の切り札 それは「戸建賃貸」



まずはお気軽にお問い合わせください

 0120-250-236

一級建築士事務所登録 広島県知事登録19(1)第3347号  
宅地建物取引業者免許番号 広島県知事(14)第1946号  
建設業許可番号 広島県知事許可(特-29) 第7312号

**株式会社 日興ホーム**

〒739-0041 広島県東広島市西条町寺家3847-2  
<https://www.nikko-home.com/>  



不確かな時代だからこそ  
高品質・短期回収の  
不動産投資を

# 本当に求められる住まいを「戸建賃貸」で提供する喜び。



25坪

## からスタートできる「賃貸経営」 それが、高品質「戸建賃貸」のメリット

日興ホームがご提案する「アフィット」は、高品質・高気密・高断熱で、最新設備も充実した戸建賃貸住宅でありながら、一括仕入れ等により大幅なコストダウンに成功。1棟あたり25坪以上の土地があれば、少ない初期投資から賃貸経営が始められます。戸建賃貸住宅のメリットは、階下や隣への生活音の心配がないなど、特に子育てをされる世代には魅力的で、常にニーズがあり、高い入居率・稼働率も期待できます。

### ✔ 大きな投資、本当に必要ですか？

たくさんの戸数を建築して、たくさんの人を集める。そういう賃貸経営もありますが、賃貸物件同士の競争にさらされるのも事実。希少価値の高い戸建賃貸なら長期に渡る安定経営が可能です。

### ✔ 節税効果が高く、低コスト

更地のままでは、評価額の100%に固定資産税や都市計画税がかかるだけでなく、相続時にも高い相続税がかかり、価値が目減りしてしまいます。賃貸住宅を建築することで、様々な優遇措置を受けられるほか、事業とみなされることで、必要経費の計上も可能となり所得税も軽減できます。不動産に収益のある「生きた価値」を与え、節税効果もあるのが、賃貸経営のメリットです。

## 地元広島に育てられて約半世紀 日興ホームがあなたをバックアップ

広島県で  
407戸達成！\*

※令和3年1月末現在・アフィットシリーズの建築戸数（契約後未完成分を含む）

日興ホームは1971年の創業。地元広島において、注文住宅、賃貸住宅、事業用物件の建築、不動産販売、リフォーム等幅広い分野の「住まいづくり」を手がけています。だからこそ、地元の土地の価値を把握しており、それをどう活かすか、どう告知していくべきかを熟知しています。

### ✔ 土地の価値を理解することが収益化への近道

賃貸住宅の市場は常に変化しています。また地元ならではの傾向もあります。地元の住宅ニーズを熟知した日興ホームは、お客様の土地に応じた収益化プランを心を込めてご提案させていただきます。

### ✔ リスクを軽減「30年一括借上」システム

日興ホーム独自の「30年一括借上システム」をご利用いただくと、入居率に関わらず、毎月一定の賃料をお支払い。空室による収入低下のリスクがありません。また、入居者の募集・管理をはじめ、住宅の修理・清掃支援など、煩雑な管理業務を代行します。空室保証・滞納保証などオーナー様を長期に渡ってサポート致します。

※長期一括借上には立地などの審査が必要となります。



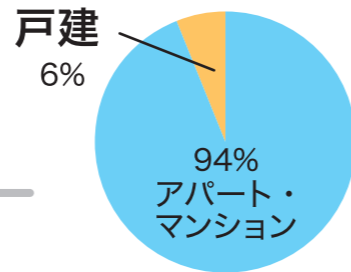
株式会社 日興ホーム  
本社

戸建志向の強い  
広島市場にも  
マッチ

# 資産運用・資産形成に、 「戸建賃貸」が注目される 8つの理由

## 1 空室リスクが少ない、 圧倒的なニーズの高さ

戸建の利点は誰でも知っていても、賃貸住宅としての供給は非常に少なく、都市部に近いほど少ない傾向。だからこそ需要も常に高く、空室リスクも少なくなります。



※出所：国土交通省「建築統計年報 令和元年度版」

入居率  
99.7%

アフィットでは、戸建賃貸のニーズの高さにより、施工までの入居率は99.7%となっています。(令和3年1月・日興ホーム調べ)

## 2 一度住んだら離れたくない。 だから、稼働率が高い！

近隣への生活音の問題や、収納の広さ、駐車場の近さなど、特に子育て世代にとって、戸建のメリットは明白です。そのためファミリー層に人気が高く、お子様の転校を避けるため転居が少なく、集合住宅と比べ、長期入居が望めます。

## 3 初期投資が少なくてすむから 回収も早い

不動産物件の最大のリスクは初期投資額の大きさです。戸建賃貸であれば一戸から建築できるため、お持ちの不動産の大きさに相応した小さな投資から始めることが可能であり、低リスクとなります。



## 4 高めの家賃設定が可能 ＝高利回りを実現

戸建賃貸の人気は高く、居住の満足度なども踏まえ、同じ間取りでも一般の賃貸住宅より高額の家賃設定が実現しやすくなります。そのため、利回りの的にも有利となります。

## 5 立地にとらわれない「質」の魅力

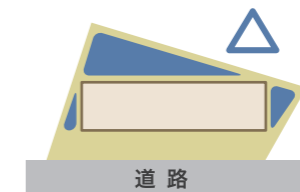
供給数の多い一般的な賃貸住宅の場合、立地が良いものが入居率が高くなりがちですが、戸建賃貸はそれらとは異なる価値を持つため、立地にとらわれない建設が可能です。



## 6 狭小地や変形地を 戸建なら有効活用可能

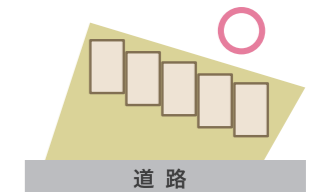
変形地に集合住宅を建てようとすると、無駄なスペースが多くなってしまいます。しかし、戸建であれば、敷地に合わせて自在な配置が可能で、25坪程度の広さから建築が可能。

◆アパート・マンションの場合



デッドスペースが多くなる

◆戸建賃貸の場合



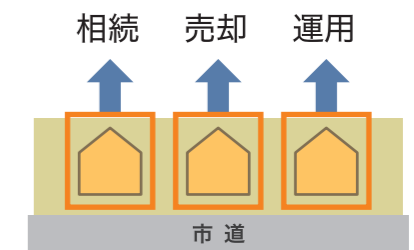
効率よく配置が可能！

## 7 共有スペースが少なく 管理の手間と費用が軽減できる

戸建住宅は、一般の賃貸住宅よりも居住年数が長くなる傾向がある分、入居・退去に伴う出費が抑えられるほか、廊下やエントランス、非常階段などがなく、共有スペースが最小となり、管理の費用や手間が抑えられます。

## 8 分割して「相続」や、 いざという時の「売却」も可能

戸建住宅ですので、将来的に棟ごとに分割して、子や孫に相続することがしやすくなります。また、いざという場合に売却する時も、1棟単位で可能となります。また、1棟にご自身が居住されながら、もう1棟を賃貸として運用する「インカム住宅」も可能です。



空室リスクの不安を解消!

# 高品質・短期回収を実現するAfit

子育て世代に人気＝長く居住する＝安定収入。  
それが戸建賃貸のメリット

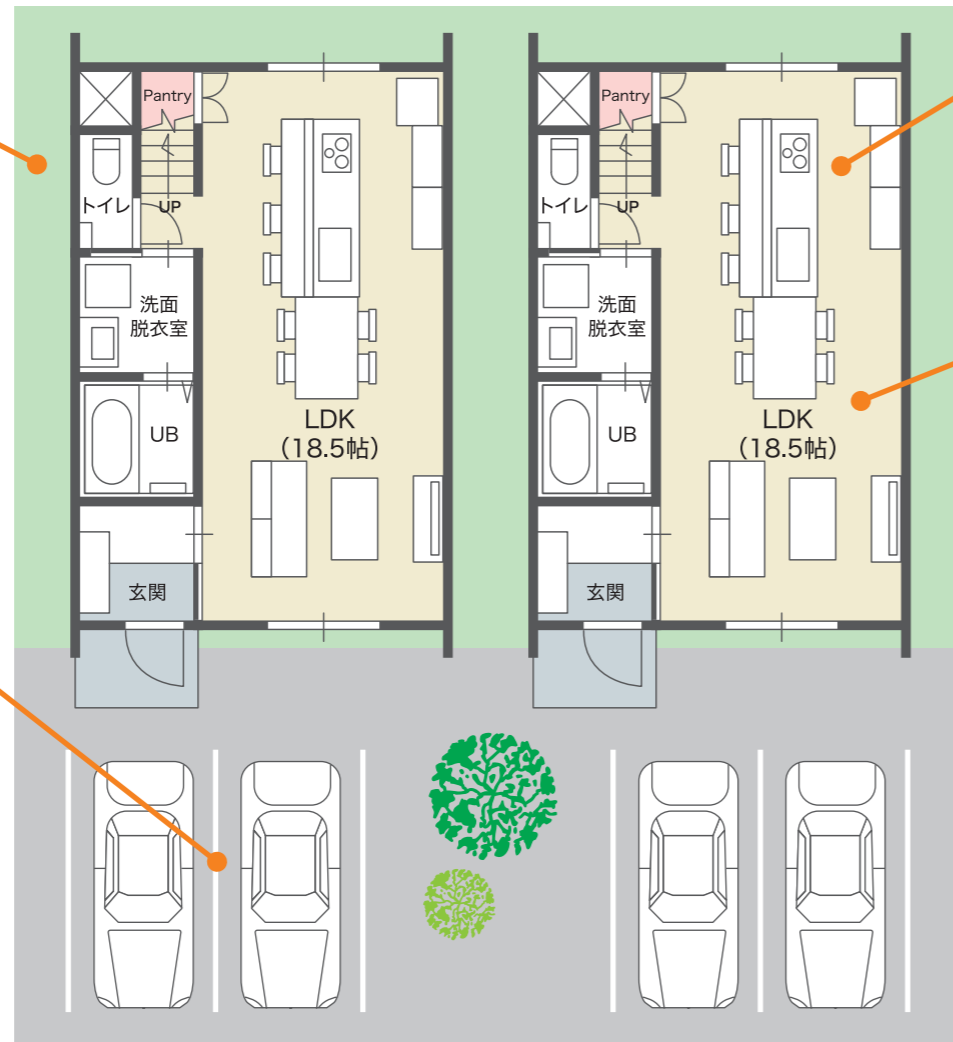
◆たとえば約60坪の敷地に  
アフィット2棟と駐車場4台分を配置した例

## 高い独立性は メリット満載

東西南北に密接した家がないことは、たくさんの自由度と快適さをもたらします。特に子育て世代にとって、これ以上の環境はありません。

## 広島市内近郊では 駐車場2台は 必須条件に

ファミリー向け物件でニーズの高い駐車場2台はもちろん、敷地によっては家屋に密接した駐車場が可能。大きなアドバンテージとなります。



## 高気密・高断熱だから ランニングコストが安い

気密性・断熱性が高いため、冷暖房のランニングコストが安いことは、賃貸市場では大きなアドバンテージとなります。

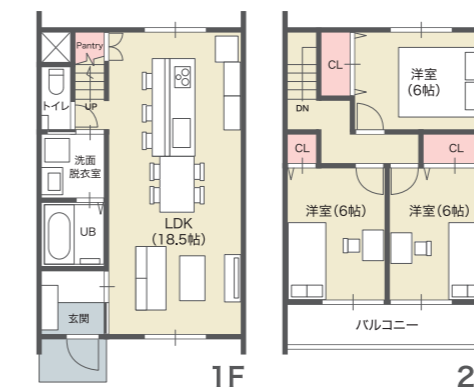
## 耐震性・ 安全安心にも配慮

「長期優良住宅」にも対応する、震度6強の大地震の1.25倍の地震でも壊れないレベルの耐震性を確保しています。

## 選べるプランで差別化を実現

プランニングの自由度が大きく、高いプランニング力で入居者の心をつかみます。ご希望に応じたスタイルや間取り、テイストを実現します。

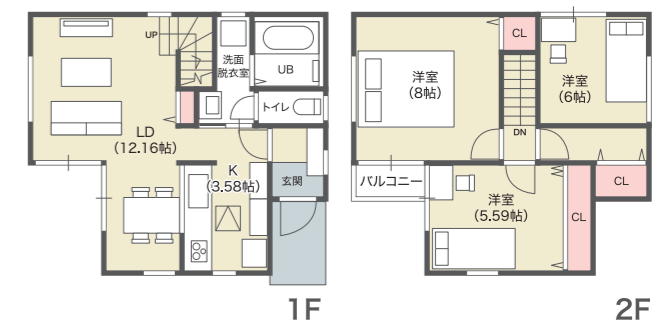
◆プランの一例



PLAN 01 3LDK Afitt 南-1

1F 床面積 / 44.71㎡ (13.52坪)  
2F 床面積 / 39.74㎡ (12.02坪)  
延床面積 / 84.45㎡ (25.54坪)  
建築面積 / 44.71㎡ (13.52坪)

人気のアイランドキッチンを採用。南北に大きな窓を設置し明るいLDK。広々バルコニー



PLAN 02 3LDK Afitt C

1F 床面積 / 38.92㎡ (11.77坪)  
2F 床面積 / 38.92㎡ (11.77坪)  
延床面積 / 77.84㎡ (23.54坪)  
建築面積 / 38.92㎡ (11.77坪)

日当たりが悪い敷地や変形地に対応できるプラン。リビング、ダイニングが明るい間取り

## 貸したい方と借りたい方が WIN×WINの関係へ

### ✓ Afittの特徴

#### 1 小さくても 高性能

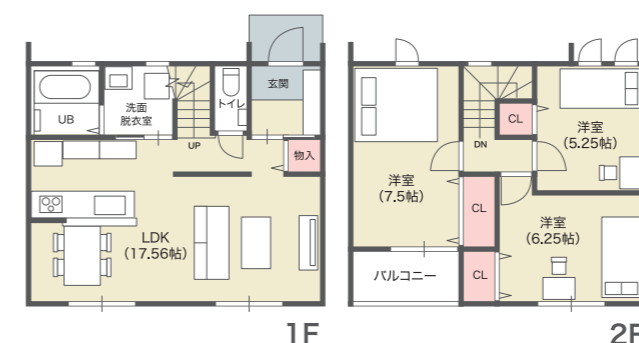
アフィットは、デザイン性と機能性が高く、耐久性や耐震性も備えた住宅です。リフォームもしやすく、将来の変化にも柔軟に対応できます。

#### 2 建築も管理も ローコスト

仕入れの一括化などの工夫により、高品質・高気密・高断熱、そして付加価値の高い設備を採用しながらコストダウンを可能としました。

#### 3 長期優良住宅 対応

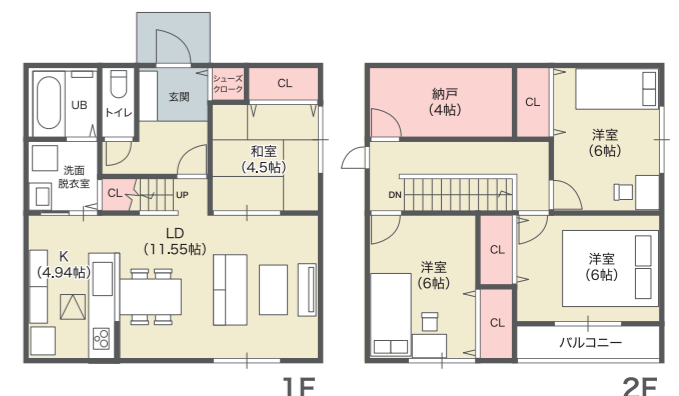
国土交通省が制定する「長期優良住宅」に適合しており、高品質の住宅であるだけでなく、様々な税制の優遇制度を受けることができます。



PLAN 03 3LDK Afitt N 北

1F 床面積 / 43.06㎡ (13.02坪)  
2F 床面積 / 39.33㎡ (11.89坪)  
延床面積 / 82.39㎡ (24.92坪)  
建築面積 / 43.88㎡ (13.27坪)

南面に2か所大きな窓があり明るいLDK。主寝室が広々とした間取り



PLAN 04 4LDK Afitt Cube 北-1

1F 床面積 / 52.99㎡ (16.02坪)  
2F 床面積 / 49.68㎡ (15.02坪)  
延床面積 / 102.67㎡ (31.05坪)  
建築面積 / 52.99㎡ (16.02坪)

広々、4LDKプラン。シューズクローク、洗面収納、各部屋には1間の収納。2Fには4帖の納戸があり、荷物が多くても安心

知れば知るほど、納得!

# 戸建賃貸 Afit と集合賃貸 住宅の比較

戸建賃貸住宅アフィットのメリットを他の賃貸物件と比較してみました。アフィットによる投資が入居者に愛され、地元にも愛される秘密がわかります。

	防音性	設備の品質	広さ・部屋数	駐車場・外構		結論
<b>戸建賃貸住宅 Afit</b> 	戸建賃貸ですから、近隣の音はあまり聞こえず、伸びやかに暮らせます。	戸建注文住宅と同水準の最新設備を導入できるため、賃料を高水準にキープできます。	アフィットの標準仕様は3LDK。1階と2階を合わせて80~90平米の広さが基本プランです。	家の目の前に駐車可能であり、アウトドア等の荷物の積み下ろしもラクラク。地方では重要な駐車場2台にも対応。	<b>入居者に愛され、感謝される住まいを提供する、理想的な投資が可能</b>	戸建賃貸は小さな面積、抑えた費用であっても、無理のない範囲で、ニーズにマッチした住宅を提供できます。面積あたりの戸数は少なめとなりますが、子育て世代にとってメリットが多いため、家賃を高めにもできるのも利点。入居者の皆さんにも喜んでいただける投資となります。
<b>従来の戸建を賃貸に</b> 	戸建賃貸ですから、近隣の音はあまり聞こえず、伸びやかに暮らせます。	既存住宅を賃貸とする場合は、子育て世代が求める設備と合致せず、追加費用等がかかる場合も。	既存の住宅を賃貸とする場合、間取りが古かったり、子育て世代には広すぎたりとミスマッチが起こります。	駐車場が付属する戸建がほとんどですが、古い物件の場合はサイズが現代の基準と合わない場合も。	<b>既存戸建住宅の賃貸化は、ニーズとの乖離が起こりやすいのが難点</b>	既存の戸建住宅が空き家になりやすいのは、賃貸に出そうとして求められる最新のニーズに合わせようとする投資が大きくなり、家賃収益と合わなくなるからです。その点を注意してプランをしていきましょう。
<b>集合住宅（アパート）</b> 	構造によっては、音漏れが起こりやすくなります。対策には費用が加算も。	新築の場合であっても、賃貸物件向けの設備となり、キッチンやバス等の面積も限られてしまいます。	賃貸アパートの標準は2LDK。3LDKにしようとする、敷地面積にある程度の広さが必要となります。	賃貸住宅のほとんどは、少し離れた位置の駐車場となり、階数が上がるほど荷物の積み下ろしにも苦勞があります。	<b>リーズナブルに建築が可能ですが、物件過剰の情勢を踏まえた検討を</b>	戸数を多くとれることで、収益性を高められますが、防音や住みやすさの問題では戸建賃貸に比べるとメリットが減少。地域により、賃貸物件が過剰なエリアもあり、家賃価格の競争に陥る場合も。その地域のニーズを調査して適したプランニングを行いましょう。
<b>集合住宅（マンション）</b> 	鉄筋コンクリートの場合は騒音はある程度抑えられますが、戸建には劣ります。	戸建と同水準の設備となりますが、面積制限は出やすくなります。	同じ家賃であれば、RCの賃貸は狭くなってしまいう傾向があります。	駐車場が付属することがほとんどですが、戸数等の状況によっては、100%完備とならない場合があります。	<b>採算可能な鉄筋コンクリートの賃貸は都市部・大規模・高層のみという現実</b>	高層化することで、より多くの戸数を増やし、収益も増やせるのがRC造の最大のメリットです。注意点として、RC造の賃貸が採算に合うのは、都心で高階層を実現した場合に限ります。郊外の場合や、面積が限られる場合は、戸建賃貸も含めた、総合的な判断を行いましょう。

## 長期優良住宅

長期優良住宅とは、住宅の価値を高め寿命を延ばすことで、解体による環境負荷を減らし、「いいものを長く使う」社会をつくることを目的として、国土交通省が設定した認定制度です。アフィットは、この基準を標準仕様においてクリアしており、住宅ローン控除やささまざまな税金控除のメリットを受けることができます。

### ✓ 長期優良住宅の4つのメリット

#### 1 ランニングコストが安く済む!

長期優良住宅は気密性・断熱性が高く、冷暖房のランニングコストが安く済みます。

#### 2 地震に強く、安心して永く住める家

長期優良住宅は震度6強の大地震の1.25倍の地震でも壊れないレベル。永く安心して住める家です。

#### 3 リフォームの時にも、費用が安く済みます

長期優良住宅は可変性が高くリフォームもしやすく作られているので、将来の変化にも柔軟に対応できます。

#### 4 様々な税制優遇があります

一定の要件を満たせば、固定資産税や登記代が安く済み、税金面でも安心な家です。

※アフィットの長期優良住宅仕様への対応には、寒冷地及び一部の地域において建築費が異なる場合がございます。



# 使いやすくて高品質なシステムキッチン

生活の要として、LDKは家族が集まる大切な空間。ゆとりある戸建仕様、2,400mmのカウンターキッチンと洗練されたデザインが暮らしを楽しく演出します。



## 人造大理石トップ

傷が目立ちにくく、お手入れがしやすい、耐久性に優れた人造大理石を採用。インテリアに合わせてカラーも選べます。



## キッチンパネル

汚れがつきにくく、拭き取りやすい。



## スキットシンク

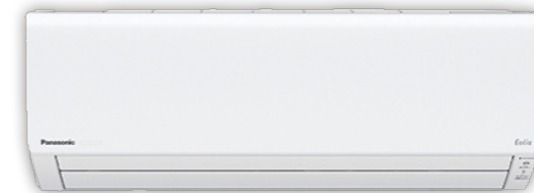
シンク内の水の流れにより、ゴミや汚れをすばやく流す、お手入れしやすいシンクです。



## 引き出しキャビネット

いっぱいまで引き出せる使いやすいストッカー。勢よく閉めでも減速して静かに閉まる高品質なレールを採用。

## Equipment



## 高性能で快適なエアコン

次世代健康イオンが空気中のさまざまな有害物質を抑制し、空気清浄機能で0.3μmの粒子を80%以上逃さずキャッチ。内部クリーン機能でカビを抑制します。



## セキュリティ安心の録画モニターホン

留守中の訪問者を動画で録画・保存可能。帰宅後にモニターで再確認ができます。応対中も手動で録画できるので、いざという時も安心です。

# 1坪サイズで ゆとりある バスルーム

快適さ、清潔さはもちろん、光熱費も意識した高品質バスルーム。きれいに保ちやすいことで、物件の価値を長く維持します。



エコベンチ浴槽



## Sanitary

# しっかりエコで キレイなトイレ

強力な水流で便器内をすみずみまで洗い流すトイレ。少ない水でもしっかり汚れを落とすので、エコでキレイです。



### パワーストリーム 洗浄

強力な水流が便器鉢内のすみずみまで回り、少ない水でもしっかり汚れを洗い流します。



### フチレス形状

フチを丸ごとなくし、サッとひと拭き、お掃除ラクラクです。



### 女性専用 『レディスノズル』

女性にやさしい  
ビデ専用ノズル。

※写真はイメージです。レディスノズル



### お掃除しやすい工夫

取り外せるカウンターや、段差の少ないドアなど、清潔さを保てる工夫を随所に施しています。



### くるりんpoi排水口

排水時のお湯の流れで、排水口のゴミをまとめる、エコでかきこい排水口。



### 浴室換気乾燥機

[ OPTION ]

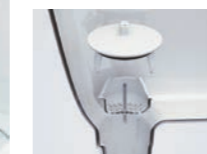
# 高機能で清潔な洗面化粧台

広々とした化粧台は、樹脂製の洗面ボウルを使用し、汚れが付きやすい継ぎ目がないため、清潔さを保てます。



### たっぷり作業スペース

排水溝を右奥に配置しているので、作業スペースがたっぷり使える洗面器。つけおき洗いにも便利。収納もスペースもゆとりたっぷり。



### スキマなし排水溝

洗面器と一体成形になった排水溝だから、お手入れもカンタンです。



## Interior

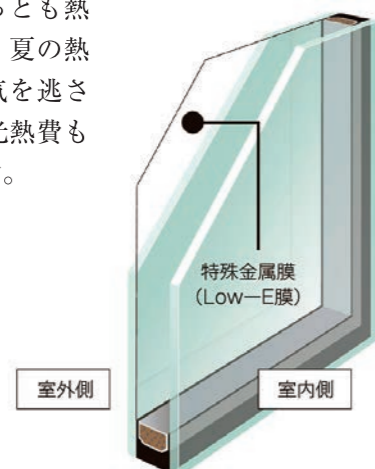
### 3つのテイストを 選べるインテリア

アフイットのインテリアは、3つのテイストで建具や床をコーディネート。ニーズに応じたテイストを選んでいただけます。



### 冬暖かく、夏は涼しい Low-E 遮熱高断熱 複層ガラス

断熱性の高い住宅で、もっとも熱や冷気が逃げる場所が窓。夏の熱を遮断し、冬の室内の暖気を逃さないLow-Eガラスなら、光熱費も抑えて、快適に過ごせます。



## Exterior

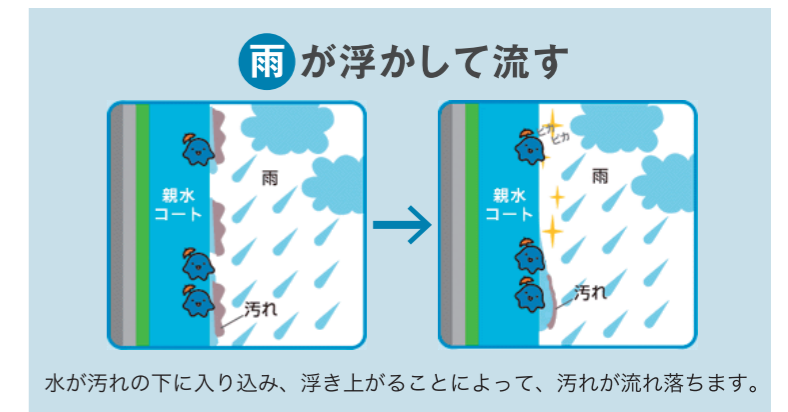
### 再塗装の必要を軽減 紫外線による劣化を 防ぐ外壁素材

外壁には、耐久性が高く、汚れが付きにくい素材を採用し、雨水や紫外線による経年劣化を防ぐとともに、再塗装等のメンテナンスの回数も軽減可能です。



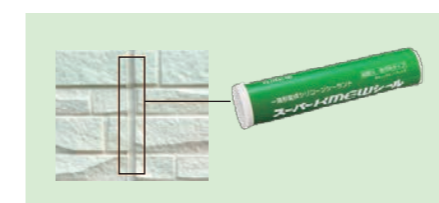
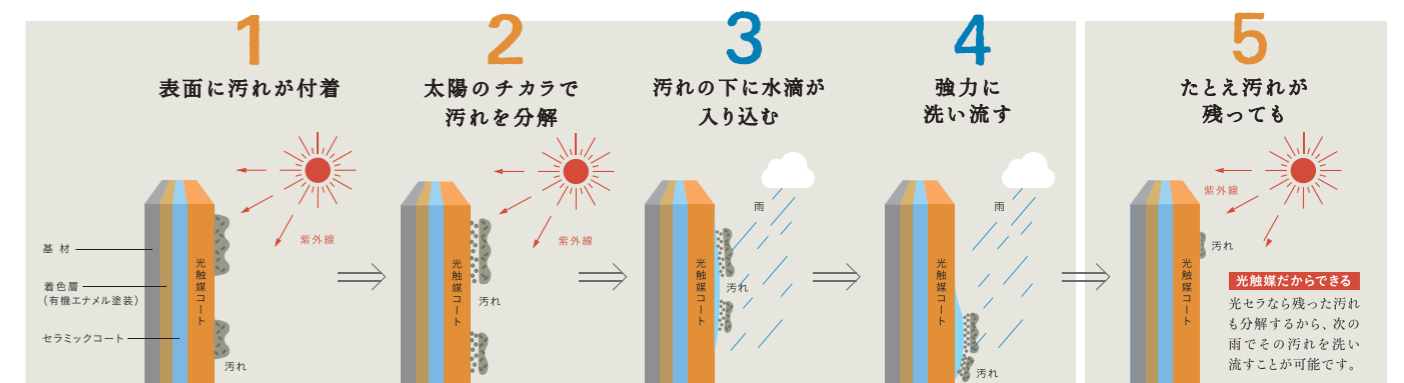
#### ◆ 標準仕様 親水コート

親水性の高いSi（シリカ）が水の分子（H<sub>2</sub>O）と結合してコート膜を作り汚れを浮かせることで、壁面への吸着を防ぎます。



#### ◆ オプション 光セラ

雨の日はきれいに洗浄。晴れの日には汚れを分解。長いスパンで外壁の汚れを防ぐ、高機能な光触媒を採用。物件の価値を高めます。



#### 色あせ・ひび割れに強い 「スーパーKMEWシール」をシーリング材に使用

「光セラ」使用の外壁には、色あせやひび割れに強く、防水性の高いシーリング材を使用し、外壁のライフサイクルコストを抑えます。

※それぞれの外壁材は、使用条件により、効果や耐久性が異なります。詳細はお尋ねください。



## CASE 01 3種類のタイプで個性豊かな街並みを表現 各戸2台ずつ駐車場を確保



Afrit N北 (写真左奥)

延床面積 / 82.39㎡ (24.92坪)

Afrit Cube 北-2 (写真中央)

延床面積 / 102.67㎡ (31.05坪)



Afrit 北-1 (写真右手前)

延床面積 / 84.45㎡ (25.54坪)



3Dで「N北」  
プランの室内を  
ご覧いただけます。

DATA

広島市西区古江

敷地面積 / 557.95㎡ (168.78坪)  
棟数 / 2棟3戸  
駐車場 / 6台

## CASE 02 外観色を変えてスタイリッシュな景観を演出 開放的なLDKで一戸建ならではの魅力



Afrit 南-2 (写真左4棟)

延床面積 / 77.42㎡ (23.41坪)

Afrit Cube 南 (写真右手前)

延床面積 / 99.36㎡ (30.05坪)



3Dで室内を  
ご覧いただけます。



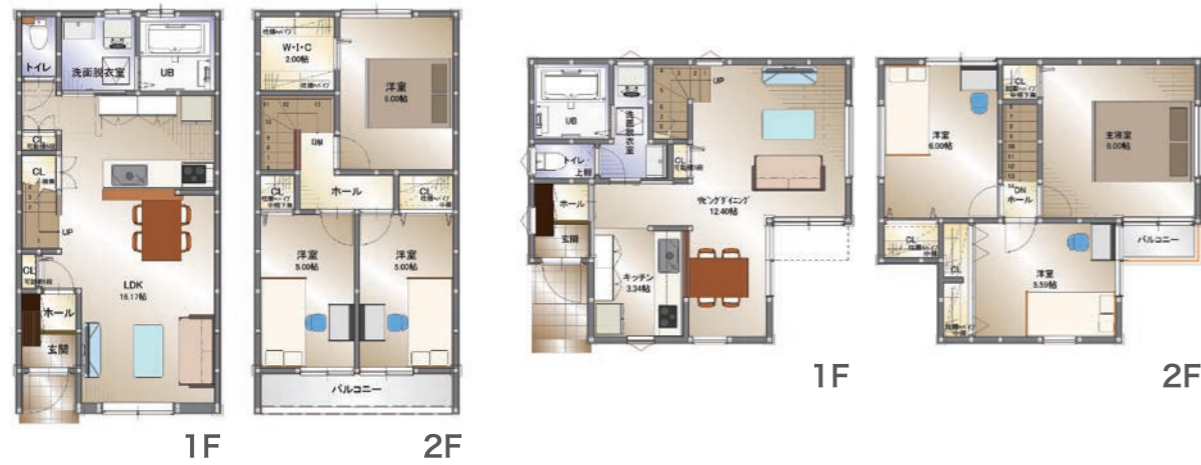
3Dで室内を  
ご覧いただけます。

DATA

安芸郡府中町柳ヶ丘

敷地面積 / 690.14㎡ (208.76坪)  
棟数 / 5棟5戸  
駐車場 / 12台 (うち2台月極)

## CASE 03 62坪で3棟3戸を実現したプラン 統一感のある外観と程よい距離感を確保



Afrit 南-2 (写真左2棟)

延床面積 / 77.42 m<sup>2</sup> (23.41 坪)

Afrit C (写真右手前)

延床面積 / 77.84 m<sup>2</sup> (23.54 坪)

▶  
3Dで室内を  
ご覧いただけます。



DATA

広島市西区南観音

敷地面積 / 206.96 m<sup>2</sup> (62.60 坪)  
棟数 / 3棟3戸  
駐車場 / 3台

## CASE 04 統一感と個性をシンプルに両立 2棟ながら賃貸とは思えない街並みを実現



Afrit 南-1 対面キッチン (写真左手前)

延床面積 / 84.45 m<sup>2</sup> (25.54 坪)

Afrit 南-1 (写真右奥)

延床面積 / 84.45 m<sup>2</sup> (25.54 坪)

DATA

廿日市市串戸

敷地面積 / 326.57 m<sup>2</sup> (98.78 坪)  
棟数 / 2棟2戸  
駐車場 / 6台

**CASE 05** 人気のアイランドキッチンとパントリー  
南北に大きな窓を設置し明るいLDK



DATA  
 広島市安佐南区西原  
**Afit 南-1**  
 敷地面積 / 609.50 m<sup>2</sup> (184.37 坪)  
 棟数 / 2 棟 4 戸  
 駐車場 / 8 台  
 延床面積 / 84.45 m<sup>2</sup> (25.54 坪) 一戸当たり



**CASE 07** 約 100 坪に 3 棟の戸建住宅を実現  
各室に独立性と収納を確保



DATA  
 広島市西区井口  
**Afit 北-2**  
 敷地面積 / 337.75 m<sup>2</sup> (102.16 坪)  
 棟数 / 3 棟 3 戸  
 駐車場 / 6 台  
 延床面積 / 77.84 m<sup>2</sup> (23.54 坪) 一戸当たり

**CASE 06** 約 40 坪で実現した和室つきの 4 LDK  
家族の会話も弾む対面式キッチン



DATA  
 広島市東区牛田  
**Afit 4LDK南**  
 敷地面積 / 138.02 m<sup>2</sup> (41.75 坪)  
 棟数 / 1 棟 1 戸  
 駐車場 / 2 台  
 延床面積 / 94.39 m<sup>2</sup> (28.55 坪) 一戸当たり

**CASE 08** 広々 16 帖の LDK と対面キッチン  
主寝室も 7.5 帖とゆとりある住まい



DATA  
 東広島市西条町寺家  
**Afit N南**  
 敷地面積 / 859.91 m<sup>2</sup> (260.12 坪)  
 棟数 / 4 棟 8 戸  
 駐車場 / 16 台  
 延床面積 / 82.39 m<sup>2</sup> (24.92 坪) 一戸当たり

## CASE 09 2つの掃き出し窓で明るいLDK パントリーや各室収納も充実



**DATA**  
 東広島市八本松町飯田 **Afit W南**  
 敷地面積 / 312.45㎡ (94.51坪)  
 棟数 / 2棟2戸  
 駐車場 / 4台  
 延床面積 / 86.94㎡ (26.29坪) 一戸当たり

## CASE 11 光と風を採り込むパティオつきプラン 各部屋の独立性を高め物件価値も向上



▶  
 他物件に対してアドバンテージとなるパティオ (中庭)



1F



2F

**DATA**  
 広島市安芸区矢野西 **Afit Patio**  
 敷地面積 / 182.18㎡ (55.10坪)  
 棟数 / 1棟3戸  
 駐車場 / 3台  
 延床面積 / 66.24㎡ (20.03坪) 一戸当たり

## CASE 10 6棟6家族が住まう小さな「街づくり」 限られた敷地に明るく広々LDKを確保



**DATA**  
 東広島市西条土与丸 **Afit 北-1**  
 敷地面積 / 925.71㎡ (280.02坪)  
 棟数 / 6棟6戸  
 駐車場 / 12台  
 延床面積 / 84.45㎡ (25.54坪) 一戸当たり

## CASE 12 リビングや水回りを2階に集約 家事導線もプライベートも両立したプラン



▲  
 3Dで物件室内をご覧いただけます。



1F

2F

**DATA**  
 東広島市西条町寺家 **Afit 2F Living北**  
 敷地面積 / 214.00㎡ (64.73坪)  
 棟数 / 2棟2戸  
 駐車場 / 4台  
 延床面積 / 90.25㎡ (27.30坪) 一戸当たり