

家賃10万
ハイスペック仕様

儲かる
副業

戸建賃貸 粗利1億

〈住宅会社だからできる一石二鳥ビジネス〉
入居率100%の理由は
6年かけた逆転発想の
戸建賃貸ノウハウだった



有限会社 ライフデザイン
代表取締役 湯本 剛 氏

主催

明日のグレートカンパニーを創る
Funai Soken
株式会社 船井総合研究所

戸建賃貸住宅専門店開設セミナー お問合せNo.S045876

TEL:0120-964-000 【受付 平日 9:30~17:30】 FAX:0120-964-111 【24時間対応】

【差出人・還付先】 7016-11568816
〒136-0075 東京都江東区新砂2-1-1 佐川急便株式会社
お申込に関するお問合せ:指田(サンダ)
内容に関するお問合せ:藤岡(フジオカ)

「建築中の4棟すべての入居が決まりましたよ！

しかも家賃は10万円！」

完工前に全戸の入居が確定したという、有限会社ライフデザインの湯本社長からのうれしいお知らせでした。

実は、すでに、この手法を学んで成功している住宅会社が全国に続々と増えています。

しかも、どの会社も戸建賃貸や土地活用については完全に後発の、ごく普通の住宅会社です。

詳しくはこの後のインタビューにまとめましたが、

はっきり言えるのは、コストを下げて利回りを追う・・・といったこれまでの戸建賃貸とは全く逆の視点での手法だということです。

・・・まずは、続きをお読みください。



《特別インタビュー》 家賃10万円以上でも入居率100% ハイスペック戸建賃貸が流行る理由

群馬県前橋市
有限会社 ライフデザイン
代表取締役 湯本 剛 氏

住宅営業から脱サラし独立して6年。独自の商品力と販売ネットワークを武器に年間30棟を達成。安定経営の基盤を作った。

はじめまして。(有)ライフデザイン代表の湯本です。

弊社は群馬県前橋市を中心に戸建賃貸専門で事業展開しており、去年は**社員2名**で売上**3.8億**、粗利**1億**、**30棟**を達成できました。

今日は私が**戸建賃貸一筋6年で得たノウハウ**を特別にお話ししようと思います。

私の会社は戸建賃貸事業の立上げ当初、9か月連続で受注ゼロのような苦悩の日々がありました。

「このままではまずい…。何かヒントはないか。」

悩んだ私は、戸建賃貸事業をやっている知人の会社に見学させてもらったんです。

そこで私は**自分のやってきたことの間違いに気付きました**。私の会社の転機となった気付き、それは・・・

“戸建賃貸の入居者さんは属性が良い”ということです。

入居者さんの多くは、大手勤務で転職の可能性がある方やお医者さんなど、所得が高い方なのです。会社からの家賃補助も手厚いので、多少家賃が高くてもアパートより戸建賃貸、ローコストよりもハイスペックな家を求めています。

ところが、当時私が手掛けていた戸建賃貸は、入居者さんのことなんて考えていない、**利回り重視のローコスト仕様商品**でした。

「これでは選ばれないのも当然だ。」そう気付いたのです。

会社に戻った私は、**“属性の良い人達が選ぶ住まい”**をヒアリングし、早速戸建賃貸の商品開発に取り組みました。

その結果辿り着いたのがハイスペック戸建賃貸です。少しだけご説明すると…

- 目隠しウッドデッキ、洗濯物干しで、隣住居が気にならない（6畳）
- 広々としたお風呂
- 大理石調タイル床（白）
- スタイリッシュなデザイン
- ハイスタット天井（2.7m）
- 吹付ウレタンで高断熱化
- ハイスタットサッシ・ドア・収納扉
- 収納力も抜群
- 全室LEDダウンライト
- コンパクトながら合理的な導線
- 広く快適なキッチン
- 2階にトイレ
- 駐車場2台以上
- 玄関にはニッチをつけています
- 外構は門柱、植栽、コミュニティスペース
- LDK = 16畳を確保
- ペット可
- 等

スタイリッシュなデザイン



大理石調タイル

コミュニティ
スペース



テラスの目隠し

全室LEDダウンライト



ニッチ



広々快適キッチン



コンパクトで合理的な導線

門柱・植栽



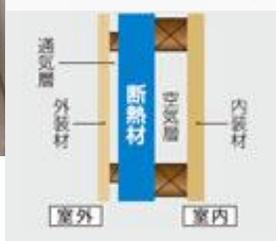
LDK 16畳



2階トイレ



吹付ウレタン断熱



広々お風呂



1階



2階

このハイスペック戸建賃貸は入居希望者が殺到し、

家賃10万円以上でも入居者さんが順番待ちになりました。

また、ハイスペック仕様なので仲介営業マンが入居付けしやすく、**入居率は
ずっと100%を維持**しています。高家賃で入居率100%を実現
できるため、**表面利回りは13%になる場合も**あります。

お客さんの属性も良いから入居後のトラブルも少なく、敷金・礼金ももらえます
からオーナーさんの満足度はピカイチです。その証拠に**約50%の人
が毎年リピート**してくれます。

そして、実績が増えてくるとゆきだるま式に口コミが拡がり、

「オレも、オレも!」と、**不動産屋さんから紹介案件がド
ンドンくるようになりました。**

今では不動産屋さんとはビジネスパートナーとして協力し、営業はお任せしてま
す。おかげさまで手間は大幅になくなりますし、仕事が途絶えることはありません。

また、戸建賃貸は**契約後の業務も手間がかからない**のは皆
さんお察しの通りです。プランは完全規格ですし、仕様決め・色決めは、水回り、
玄関、床だけ。因みにウチにはCADも無いです。

現場管理は1現場で3棟以上、毎回シンプルなプランなので工務1人で30棟は

軽く管理できます。それで**粗利率30%、クレーム無し**なので言うことなしです。

工期を遅らせない戸建賃貸ならではの工夫もありまして、天候に左右されないよう軒天をサイディングにしたり、床張り、断熱の大工手間を省く工夫をしています。

また、戸建賃貸は小回りが利くので**注文住宅では使えない空き家・築古貸家・駐車場・変形地・墓地近・40坪以下の土地を活用**できます。

うちでは契約物件の50%は空き家や築古貸家の建替えです。土地持ちの方は土地が担保になるので、銀行融資も通りやすいです。

■最後に・・・

色々とお話しましたが、取り組んでもう一つ嬉しい誤算がありました。それは、

戸建賃貸で実績を積むと周辺ビジネスの声がかかることです。例えば、**未公開の分譲地の情報、建売、空き家活用、アパート建築**など。色々な業者と深く関係するからこそ生まれるビジネスです。

色々な打ち手が選べるので、今後もリスクヘッジをしながら安定経営を継続していきたいと思います。

有限会社ライフデザイン
代表取締役

湯本 剛

住宅会社だからできる副業をお探しの経営者さまへ

ハイスペック戸建賃貸



株式会社総合研究所 住宅支援部
住宅・土地活用グループ

藤岡 祐輝

従来の逆転発想だから後発でも勝てる！

お読み頂きありがとうございます。ここからは、「戸建賃貸事業に関してもう少し知りたい」と思われている経営者さまに向けたセミナーのご案内です。

今回のセミナーテーマはずばり、

「ハイスペック戸建賃貸事業立ち上げセミナー」です。

今回は、戸建賃貸事業に実際に取り組まれているライフデザイン 湯本社長を特別ゲスト講師として呼び出さる貴重な機会となります。

セミナー当日の内容をご紹介しますと・・・

■ 特別ゲスト講演

社員2名で粗利1億30棟 すごい戸建賃貸の秘密

有限会社ライフデザイン 代表取締役 湯本 剛 氏

- ・ 家賃10万円以上でも入居率100%を実現する方法
- ・ 社員2名で粗利1億円 高生産性を実現するローコストオペレーション
- ・ ローコスト仕様はNG ハイスペック戸建賃貸のプラン・仕様・原価を大公開
- ・ 戸建賃貸で1番人気の間取りと図面大公開
- ・ 完全規格で売る！仕様打合せも1時間で終わります
- ・ 戸建賃貸ならではの現場管理と工期を間に合わせる工夫

- ・戸建賃貸は空き家・築古貸家などの建て替え需要が多い
- ・本体価格798万円…コストダウンの方法
- ・不動産会社から紹介をもらう関係性を構築する方法
- ・利回り13%も！オーナー満足度が高いから毎年リピートします
- ・モデルハウスを自社で建てずに分譲売却した事例

■ 船井総研講座 戸建賃貸業界の動向

- ・世の中の住宅の35%は賃貸住宅
- ・いま、本当に戸建賃貸が足りていない…供給はたったの2.4%
- ・大手戸建賃貸フランチャイズの特性と動向調査
- ・戸建賃貸は地方でも入居率も家賃も挙げられる唯一の商品
- ・地元の住宅会社を取り組みやすい理由

■ 全国のすごい戸建賃貸事例を大公開

- ・入居率100%維持が要！完工前に入居付けした事例
- ・副業感覚で立上る戸建賃貸パッケージ
- ・不動産会社から年間30棟を安定的に紹介を貰う仕組み
- ・50代異業種の女性営業マンを戦力化した営業トーク
- ・一人の営業マンに頼らない！誰でも売れる営業ツール大公開
- ・戸建賃貸だからできる空き家、築古貸家、変形地の土地活用
- ・銀行はサラリーマン大家に融資はしなくなったのか
- ・注文住宅会社による戸建賃貸は優位性がいっぱい
- ・コストダウンは工数を抑える工夫をする
- ・未公開の分譲地情報を入手できれば本業にメリット
- ・建売分譲、空き家活用、リフォーム…周辺ビジネスへの展開

■ あなたの会社が人も経費もかけずに戸建賃貸事業を立上げる方法

戸建賃貸はモデルハウスもいなければ人も増やさなくて良い住宅会社のお家芸です。

まさに、**住宅会社だからできる副業**と言えます。

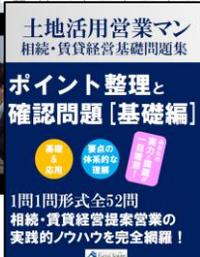
そして、実績が出た暁には**本業への相乗効果や色々なビジネスへ発展する可能性を秘めております。**

またとないチャンスですので、ぜひセミナーにご参加いただければ幸いです。
会場でお会いできることを楽しみにしております。

株式会社船井総合研究所 藤岡 祐輝
住宅・土地活用グループ

追伸 今回の事業で早速実績を残されている企業様がいくつもございます。
次ページにご紹介させていただきますので、一步踏み出すきっかけになれば幸いです。

■ セミナー当日は事例ブース・ツール一式、マニュアルをご紹介します



★セミナー申込方法★

- ・別紙の申込用紙をFAX
- ・船井総研HPからWEB申込

■ お問い合わせ

TEL : 0120-964-000

(平日9:30~17:30)

申込FAX : 0120-964-111

(24時間対応)

- * お申込みに関するお問合せ : 指田 (サンダ)
- * 講座内容に関するお問合せ : 藤岡 (フジオカ)

↑全国の事例集の展示ブースをご用意しております
ツール集、マニュアル資料を展示しております。

戸建賃貸事業に

実際に取り組まれている会社様の声

毎月5棟、年間60棟埼玉県No.1を目指します

実際の入居付けを見ていると戸建賃貸のニーズはかなり高いのは肌で感じます。地主さんも“なんで戸建賃貸が良いのか”をしっかりと説明すれば必ずわかってもらえます。オーナーさんからのリピートオーダーも順調に伸びているので、この調子でいけばかなり数年後には良い数字が安定的に見込める経営ができるのではないかと思います。一方、大手メーカーは地主さんにアパート提案ばかりしてますし、売り上げを維持するためにも戸建賃貸の提案はほとんどしないようです。競合負けはほとんどしないです。当面の目標は埼玉県でシェアナンバーワンなので、毎月5棟、年間60棟に向けて頑張ります。



埼玉県さいたま市
株式会社 東日本地所
代表取締役 黒岩 主信 氏



戸建賃貸が3か月で1億売れました

土地活用事業へ参入後、わずか3か月で3棟9戸、合計1億円を販売することができました。あまりにトントン拍子な話だったので、自分が一番驚いています。当初は融資が不安な地主さんでしたが、戸建賃貸は銀行からの評価も高いですね。

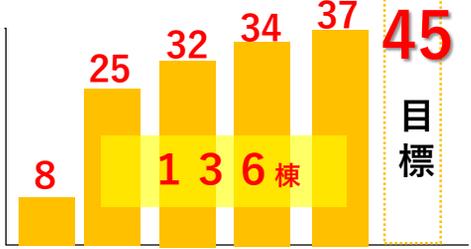
弊社の商品を紹介すると（右の写真）、広い空間と収納スペース安心して暮らせるファミリー賃貸物件です。贅沢な広い収納空間や明るいカラーの木目で優しく温かい部屋づくり。余裕が生まれる広々とした賃貸物件です。



静岡県 浜松市
コンセプトハウス株式会社
代表取締役 牧野 健一 氏

空き家問題を戸建賃貸で解決 4年で136棟

およそ4年で合計136棟契約の内、ほとんどが活用しきれなかった空き家や古い借家、駐車場、狭小地を活用しております。土地の空き家は30坪ぐらいの大きさから活用しなければならぬので、戸建賃貸は正にピッタリ当てはまる大きさでした。家賃は10万円と強気の設定をしましたが、完工前に全3棟が満室になりました。おかげさまで松山市内だけの商圈で136棟、100%の入居率を維持できているので、地方でも入居率も家賃も上げられる唯一の商品ではないかと思えます。入居率100%を維持していることでオーナー様への提案も、自信と説得力が増したために、より契約をいただけるようになりました。



| 高級名 / 価格 (税別) | RAFFINE (ラファイン) |
|---------------|------------------|
| | 798万円 (税別) |
| 高級名 / 価格 (税別) | PROVANS (プロヴァンス) |
| | 850万円 (税別) |
| 高級名 / 価格 (税別) | SOLEIL (ソレイユ) |
| | 850万円 (税別) |

愛媛県松山市
三福グループ
株式会社 賃貸不動産研究所
代表取締役 木村隆行 氏

不動産屋さんからの紹介が年間約200件あります

営業マン1人あたり約20社の不動産会社と業務提携しています。今では、そこから年間で1人あたり30~40件、ざっと年間で180~200件の紹介をいただけるようになってきました。お客様の中にはとにかく利回りにこだわり、空室リスクを嫌う方がいらっしゃいます。そのニーズに対して、戸建賃貸を提案してきて、完全に規格化することで徹底的にコストを削ぎ落としたシンプルな建物です。売れ筋の、58㎡の2LDKを中心に、営業2名で12億前後を売ってきてくれます。何よりありがたいのは、リピーターになってくださっているお客様の存在ですね。不動産屋さんも土地オーナーもとても満足して下さっているんだと思います。



愛知県岡崎市
株式会社ネイブレイ
代表取締役 山本 直人 氏

セミナー申し込み用紙

■ 開催日時・場所 ※受付開始:12:30~ ※開催会場は都合により変更になる場合があります。必ず受講票でご確認ください。

| | 日時 | 会場 |
|------|--------------------|--|
| 東京会場 | 7月2日(火)13:00~16:30 | (株)船井総合研究所 五反田オフィス 〒141-8527東京都品川区西五反田6-12-1 (JR「五反田駅」西口より徒歩15分) |

■ 参加料金 一般企業/一名様25,000円(税込27,000円) 会員企業/一名様20,000円(税込21,600円)

■ お申込み方法

- ①【WEBからのお申込み】: 下記QRコードよりお申込みください。クレジット決済が可能です。受講票はWEB上でご確認ください。
【FAXからのお申込み】: 入金確認後、受講票と地図を郵送いたします。
お振込いただいたにも関わらずお手元に届かない場合は、下記担当者までご連絡ください。
- ②ご入金確認後、受講票の案内をもってセミナー受付とさせていただきます。※ご入金の際は税込金額でのお振込みをお願い致します。
●受講料のお振込みは、お申込み後速やかにお願いいたします。
●万一、開催4営業日前までに受講票の案内が届かない場合や、セミナー開催4営業日前までにお振込みできない場合は、下記へご連絡ください。なお、ご入金を確認できない場合は、お申込みを取消させていただきます場合がございます。
- ③最少催行人数に満たない場合、中止させていただく場合がございます。尚、中止の際、交通費の払い戻し手数料等のお支払いはいたしかねますので、予めご了承ください。
- ④ご参加を取り消される場合は、開催日より3営業日前(土・日・祝日除く)前の17時までにお電話にて下記申込み担当者までご連絡くださいますようお願い申し上げます。それ以降のお取り消しの場合は、参加料の50%、当日ご欠席およびご連絡なしの欠席は100%のキャンセル料を申し受けますのでご了承ください。会員企業様とはFUNAIメンバーズPlus、各業種別研究会にご入会中の企業様です。

■ お振込み口座

銀行名: 三井住友銀行 近畿第一支店
(銀行CD:0009) (支店CD:974)

口座番号: 普通 NO.5785613

口座名義:

カ)フナイソウゴウケンキュウシヨ セミナーグチ

*お振込み口座は当セミナー専用の振込み口座となっております。お振込みの際は税込み金額でお振込みください。

*お振込手数料はお客様のご負担とさせていただきます。

■ お問い合わせ 株式会社船井総合研究所 ホームページ: <http://www.funaisoken.co.jp>

TEL:0120-964-000(平日9:30~17:30) / 申込専用ファックス:0120-964-111(24時間対応)

*お申込みに関するお問合せ: 指田(サシダ) *講座内容に関するお問合せ: 藤岡 *お問い合わせNO. S045876

FAX申込用紙 指田(サシダ)行

申込専用FAX 0120-964-111(24時間対応)

戸建賃貸住宅専門店開設セミナー

| ふりがな | 社員数 | 年商 | 営業所数 |
|------|------|--------|------|
| 会社名 | 人 | 百万円 | 店 |
| 所在地 | 〒 | TEL | |
| | | FAX | |
| 代表者名 | ふりがな | 連絡担当者名 | |
| | (役職) | | |

参加者氏名

| ① | ふりがな | 氏名 | 役職 | 年齢 | ② | ふりがな | 氏名 | 役職 | 年齢 |
|---|------|----|----|----|---|------|----|----|----|
| | | | | | | | | | |
| ③ | ふりがな | 氏名 | 役職 | 年齢 | ④ | ふりがな | 氏名 | 役職 | 年齢 |
| | | | | | | | | | |

個別無料経営相談会(担当講師による個別相談会を行います)

★先着3名様限定で、無料で経営相談を行います。(どちらかに○をつけてください)

①セミナー当日、無料個別経営相談を希望する。

②後日、無料個別経営相談を希望する。(希望日: 月 日 頃)

【ご相談内容】※現在抱えられている課題など、できるだけ具体的にご記入ください。

ご入会中の弊社研究会がございましたらチェックとご記入をお願いいたします。

FUNAIメンバーズPlus 各業種別研究会(研究会名:)

【個人情報に関する取り扱いについて】

1.申込用紙に記載されたお客様の情報は、セミナーのご案内といった船井総研グループ各社の営業活動やアンケート等に使用することがあります。(ご案内は代表者様にお送りすることがあります)法令で定める場合のほか、お客様の承諾なしに他の目的に使用いたしません。
2.お客様の情報管理につきましては船井総研グループ全体で管理いたします。詳しくはホームページをご確認ください。
3.セミナーのご案内時に、いただきました住所・貴社名・部署・役職・ご担当者氏名を船井総研グループが個人情報の管理について事前に調査した上で契約しましたダイレクトメール発送代行

会社に発送データとして預託することがございます。

4.必要となる情報(会社名・氏名・電話番号)をご提供いただけない場合は、お申込のご連絡や受講票の発送等ができない等、お手続きができない場合がございます。
5.お客様の個人情報に関する開示、訂正、追加、停止又は削除につきましては、船井総研コーポレートトレーニング・顧客データ管理チーム(TEL:06-6204-1666)までご連絡ください。

【個人情報に関するお問い合わせ】

株式会社船井総合研究所 総務部法務課(TEL:03-6212-2924)



お申込みはコチラから

ダイレクトメールの発送を希望しません

※ご提供いただいた住所宛のダイレクトメールの発送を希望されないときは、☑を入れて当社宛にご連絡ください。

検