

長期的に安定した収益と快適な暮らしを。

# 賃貸経営・土地活用 ビジネスガイド



R Y U S H I N H O U S I N G

アパート経営、土地活用に関するご相談・お問い合わせは  
事業企画部 コンサルティング営業課・設計課

**TEL.098-868-3955**

<https://ryuhau.co.jp>



Instagram



# Check 1 賃貸経営について

About Rental Management

賃貸経営は、長期的にリスクの少ない着実に収益が見込める投資です。

## こんな利点も Check!

### 土地の有効活用

土地の活用方法が決まらず、税金だけを払っていませんか。土地の活用には目的と事業計画が大切です。さまざまな角度からアドバイス致します。

※詳細はCheck2を参照

### 私的年金

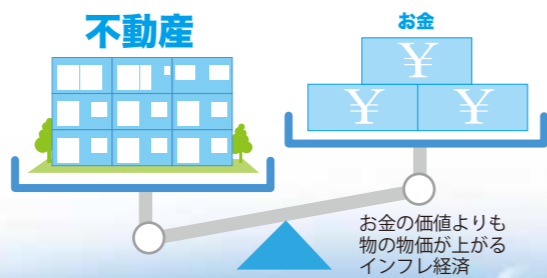
今後の経済情勢から老後の生活を国や公的年金に頼ってばかりはいられません。そんな不安に対し、毎月の家賃収入を私的年金として蓄えることができます。

### 資産運用

賃貸経営は、景気の波に左右されにくい堅実な投資です。豊かで実りのある生活を実現するための安定した「資産運用」の一つとして、各世代から注目されています。

### インフレ対策

インフレになりますと、物の価値は上昇し現金の価値は下落します。その対策の有効手段の一つとして、不動産の取得があります。物価の上昇に伴い、不動産の資産価値も上昇する可能性があります。



# Check 2 土地の有効活用

Effective Use of Land

お持ちの土地の状況に応じた賃貸プランで安定した収入を実現できます。

## 建築プラン

■ 自宅部分 ■ 賃貸部分 ■ 店舗部分

プランA: 1~5階賃貸・6階自宅

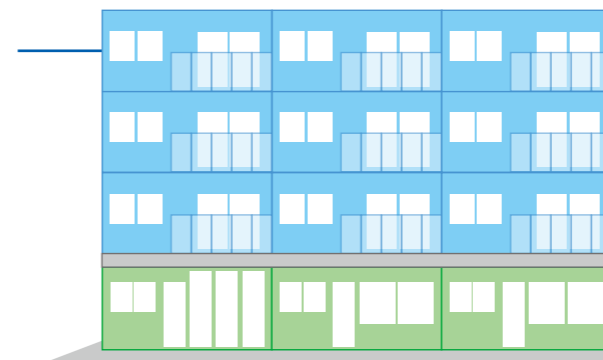
プランB: 1階自宅・5~6階賃貸

### 「自宅併用集合住宅」

集合住宅の一部をマイホームとして計画するプランです。通常支払う住宅ローンを賃貸部分の収入で補うことができ、建物の規模によっては建物全体の工事費に住宅ローンの金利を適用させることも可能です。限られた土地の資産運用としても有効です。



プランC: 1階店舗・2~4階賃貸



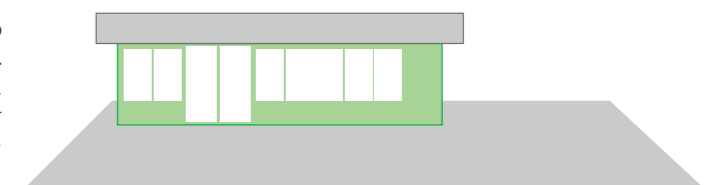
### 「テナント併用集合住宅」

市場調査によって、商業地域などの好立地である場合や集客が見込める場合には、テナント併用で建物の提案を行っております。一部をテナントもしくは事務所にする事で、内容量にかかる建築費を軽減し、建物全体のコストパフォーマンスを図りながら、事業計画をまとめていきます。

### 「テナント専用賃貸物件」

路面に面した立地や繁華街等、集客が大いに見込める立地については、テナントのみの設計も行っております。テナントのみの場合は箱貸しで、内部の施工は入居者が行うケースが多いため、内装費にかかる工事費が軽減でき、高利回りで事業計画を行うことが可能です。

プランD: 店舗専用賃貸



※その他、土地条件等によりプラン提案致します。

# Check 3 節税対策

Tax Saving Measures

堅実な賃貸経営は、  
固定資産税・相続税等の軽減になります。

## 節税効果

### ■ 住宅用地

所有している土地を更地のままにしておくより、アパートを建築した方が節税効果を得られます。ここでは、所得にかかる所得税や住民税のほか、土地や建物にかかる固定資産税や相続や贈与の際にかかる相続税や贈与税など、アパート経営で期待できる**6つの節税効果を解説します。**

- 1 損益通算を利用することで所得税を節税
- 2 所得金額と連動する住民税も節税
- 3 「住宅用地の特例」により減額できる固定資産税
- 4 「住宅用地の特例」により都市計画税も減額
- 5 土地や建物の評価額を下げて相続税を圧縮
- 6 生前贈与を行う場合は贈与税の非課税枠も利用

### ■ 新築住宅に対する軽減

- **住宅ローン控除**  
住宅ローン減税の期間が13年になり、増税前は10年だったので40万程お得に。最大で455万円減税になります。
- **こどもみらい住宅支援事業**  
18歳未満の子どもがいる世帯or夫婦いずれかが39歳以下なら最大100万円の補助金が出ます。
- **ZEH補助金制度**  
条件を満たしたZEH住宅には、国からの補助金(2023年は最大112万円)の申請をすることができます。
- **地域型住宅グリーン化事業補助金(木造のみ)**  
国から認められた工務店・ハウスメーカーだと最大150万円の補助金を受けれます。

## 小規模住宅地の特例 住宅用地200㎡までの部分評価額1/6に減額

### ■ 小規模住宅用地とは

住宅1戸につき200㎡以下の住宅用地を小規模住宅用地といいます。

### ■ 一般住宅用地とは

小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。

### ■ 小規模住宅用地の軽減措置

- **固定資産税の軽減**  
200㎡以下の部分(小規模住宅用地)→課税標準の6分の1に軽減  
200㎡超の部分(一般住宅用地)→課税標準の3分の1に軽減
- **都市計画税の軽減**  
200㎡以下の部分(小規模住宅用地)→課税標準の3分の1に軽減  
200㎡超の部分(一般住宅用地)→課税標準の3分の2に軽減

## 相続税評価額を減額

### ■ 「貸家建付地」となり評価額が減額

アパートなどの賃貸物件を建てている土地を「貸家建付地」といいます。第三者が使用する建物が建っている土地は、所有者が自由に利用できないため、相続税を計算するときの評価額が下がります。そのため、土地を活用して賃貸物件を建てると、相続税の節税対策に効果的です。アパートを建てた土地などを親族に相続した場合、その相続税評価をすることになります。「貸家建付地」という評価方法になりますが、具体的にどのように評価をすればよいのか、また特例があるのか、様々な疑問にお答えしていきます。



固定資産税・相続税等の軽減措置について琉信ハウジングにお任せください。

# Check 4 課題解決のお手伝い

Help with Problem Solving

弊社「不動産コンサルティングマスター」が  
納得のコンサルティングをいたします。

## 不動産コンサルタント

弊社では、お客様からの不動産に関する問題に向き合いながら、「不動産コンサルティングマスター」が、信頼を背景に問題解決に必要な全般的性(セネラリティ)を持ってお客様の課題に真摯に取り組み、解決・改善を目指します。

### ■ 適切な提案

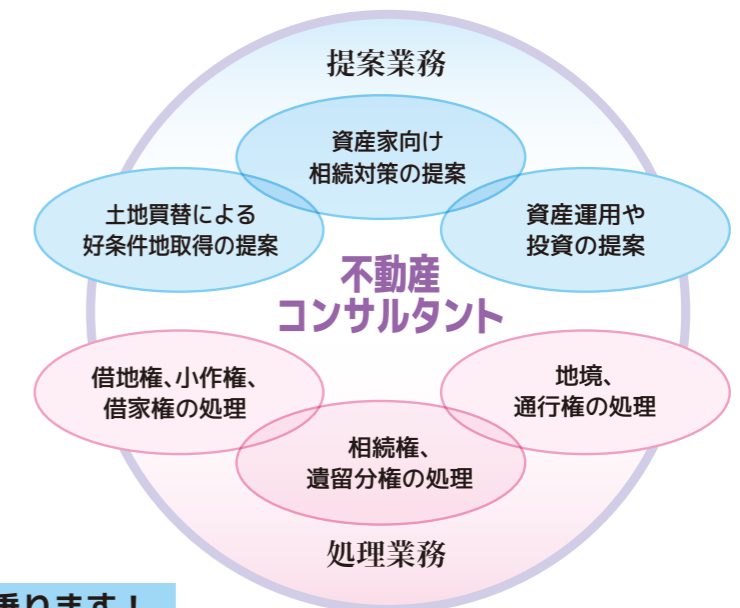
適正に利用できていない土地に対して、建築工事や土地売却などの活用方法-を提案します。

### ■ 明確な処理

不動産に関する権利の調整や整理が主な業務です。遺産相続争いや土地所有権など、不動産における権利が不健全な状態となるケースは少なくありません。不動産コンサルティングすることで権利が明確となり、円滑な解決を目指せます。

### ■ 相続相談窓口

相続支援コンサルタントがご相談に乗ります！



## 長期安定経営に関するお悩みをサポート

### ■ ニーズの調査と差別化を企画

- 独自の市場調査により入居者ターゲット層を選定し、事業計画化。
- エリアの特性に適した用途を判断。
- オーナー様の想いや好みにも配慮して建物や外構のプランを提案。

### ■ 建設会社の選定と比較

- 事業計画の実施に適した建設会社の候補を複数選定。
- 設計者と施工者を同じ会社にするか、分離発注にするのかを検討しアドバイス。
- 各社プレゼン(設計内容、見積もり額等)の比較と分析から、最適な建設会社を選定・推薦。

### ■ 工事見積もり額の公正な分析

- 建築士が工事見積もりを精査、建物の質を保持しながら代替品による減額を提案。
- コストを「かけるべき部分」と「落として良い部分」の診断。
- 建設会社ごとに異なる外壁材や設備機器について独自の基準で品質を評価、見積条件を均一化。

### ■ 金融機関の選定と借入条件の交渉

- 事業内容とオーナー様の属性をもとに最適な金融機関を選定。各金融機関のポイントを生かし、より良い条件での融資が受けられるよう交渉。
- 建築後は、オーナー様のライフプランや資産状況等を鑑み返済方法の見直しや他行での借り換えをアドバイス。

# Check 5 安心のビジネスプラン

Worry-free Business Plan

賃貸・斡旋業のノウハウと建物の自由設計で  
土地活用のお手伝いをいたします。

## 琉信ハウジング 設計監理 3つの特徴

1

### 世界に一つだけの建物

琉信ハウジングの設計課では、お客様のニーズやご要望に合わせた自由設計を行っております。立地条件や土地の形状を活かし、ひとつひとつ丁寧に打ち合わせを行いながら、お客様と一緒に夢をカタチにしていきます。



イメージPHOTO



イメージPHOTO

2

### 総合不動産の強み

一級建築士や宅建士など、専門知識を備えたスタッフが経験を活かしたアドバイスを行い、建物の計画から完成まで丁寧にサポートいたします。新築のみならず、建て替えやリフォームまで様々なご要望にお答えします。また管理部門の意見を取り入れながら、先を見据えた提案を行ってまいります。



イメージPHOTO

3

### 設計・施工 分離方式

設計と施工を異なる会社が請け負うことによって工事費や現場監理業務の明確化を図ることを目的としています。大切な建物の設計は琉信ハウジングへお任せください。



イメージPHOTO



管理委託につきましてはオーナー様向けに詳しい資料として「物件管理のご提案」パンフレットをご用意しております。ぜひご覧ください。

# Check 6 弊社が信頼を得る理由

Why We Earn Your Trust

創業35年の実績でこれからも  
沖縄の暮らしをサポートしていきます。

## トータルサポートシステム

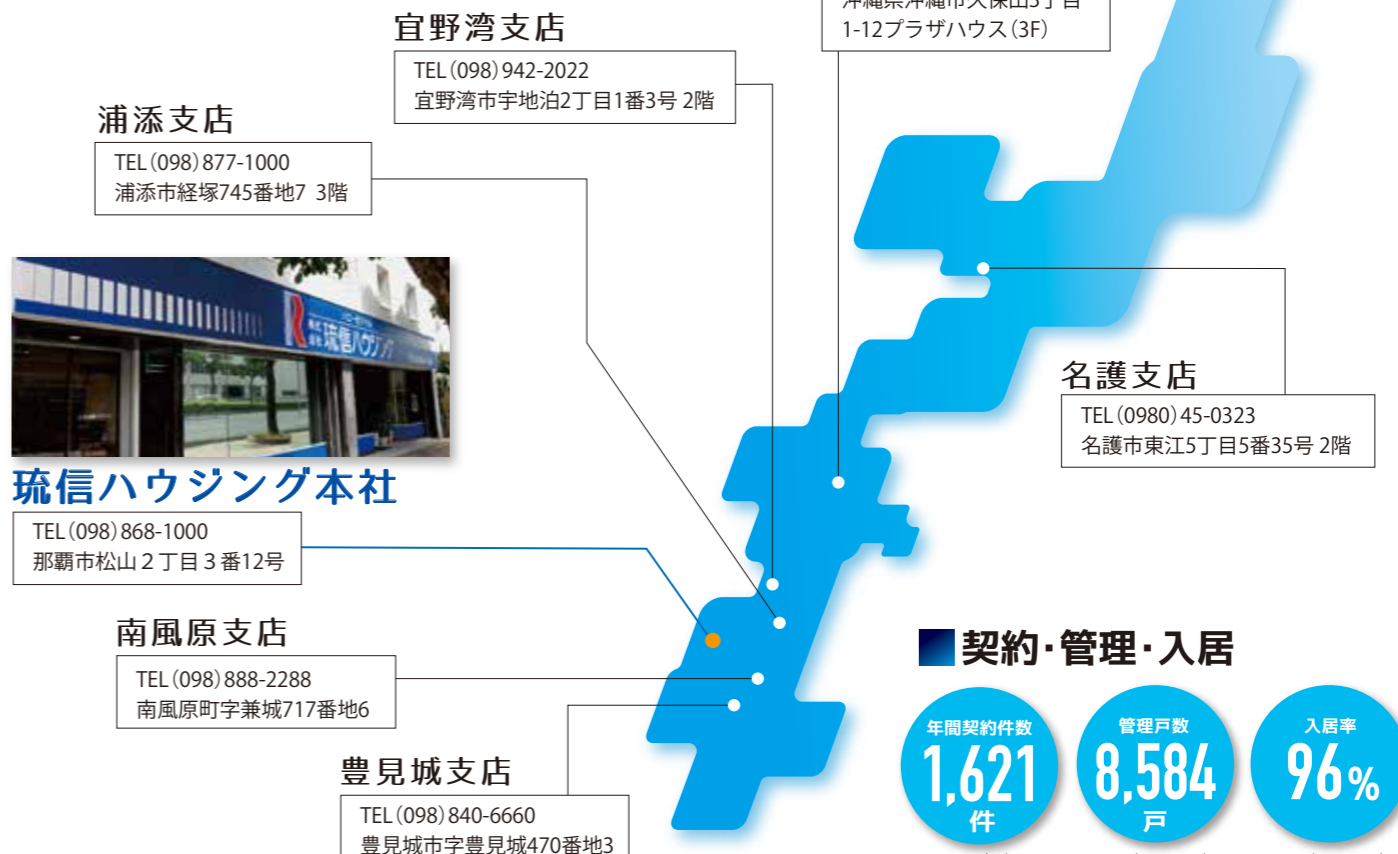
### お客様の満足度向上

琉信ハウジングでは、総合不動産業として培ってきたノウハウを活かし、全社一丸で各部署のプロフェッショナルが賃貸運営をサポートして行きます。

## 実績を築くネットワーク

### 沖縄県内7店舗の仲介拠点

当社は、多様化するお客様のニーズにお応えするために、常にお客様の満足度向上を念頭に置き、信用第一、誠心誠意をモットーに安心、安全な住環境をお届けするとともに、オーナー様への不動産コンサルティングをはじめ、相続や事業承継等につきましても、サポートできる体制を整えております。



### 契約・管理・入居



# Check 7 企画から運営まで

From Planning to Operation

安心のトータルサポートで、ご相談から提案、そして完成～入居開始後まで末永くお手伝いします。

## 安心のサポート体制で行う企画・運営スケジュール

ご相談から設計・施工・引渡し、その後のアフターメンテナンスまで、トータルサポート。琉信ハウジングの総合力だからできるサポートで末永くお手伝い致します。

お申込み(設計契約)



**プラン・収支提案**  
現場調査  
近隣相場調査



**基本設計**  
地質調査  
建築基準法・条例確認



**実施設計**  
構造計算・設備設計  
各種申請関係届出



**工事契約**  
業者選定  
見積り入札(3~5社)  
工事金額調整



**賃貸管理**  
入居斡旋  
建物管理



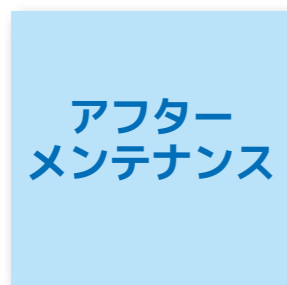
**竣工・引渡し**  
入居者募集



**現場監理**  
配筋調査・打設立会い  
中間・完了検査



**着工**  
地鎮祭



**アフターメンテナンス**

管理委託のご依頼により、琉信ハウジングの総合力を活かしたサポート  
安心・安全・安定の賃貸運営を末永くお手伝い致します。



# Check 8 建物設計・現場監理

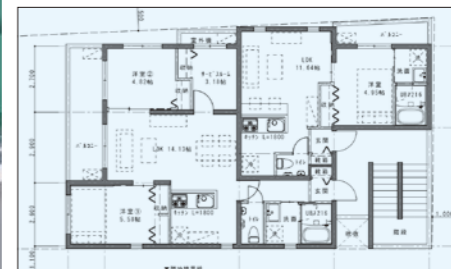
Building Design and Site Supervision

企画デザインから、完成引渡しまでオーナー様参加型で建物の完成を目指します。

## 設計・デザイン



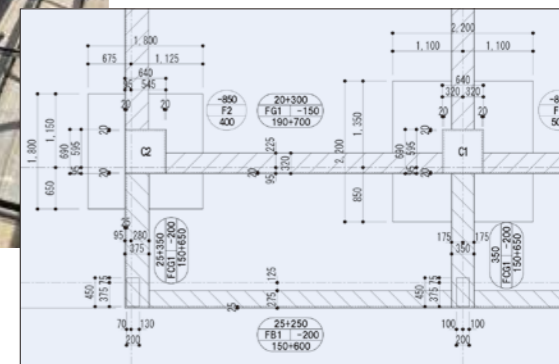
敷地調査・分析結果を基に、土地の可能性を最大限に活かし、オーナー様のご要望等を入居者の目線に合わせて最適なプランをご提案します。  
そのプランを各部署の専門スタッフ同士で協議し、より良いプランに仕上げ、オーナー様と共に最終的な間取りを決定していきます。



## 現場監理



琉信ハウジングでは、熟練の技術者により、建築現場で細部にわたって現場監理を行っています。  
また、お客様のご要望をより良い形にするために工事の進捗に応じて、オーナー様と細かく打ち合わせを重ね、二人三脚で完成を目指します。  
現場監理のみならず、入居までの流れもサポートいたします。





## 賃貸物件を建ててからが本当の運営管理。 未永く信頼と安心・安全・安定をお届けします。

### 先進のデザイン設計による実例をご紹介します



#### K 様共同住宅《コンセプト》

のうれんスラザから国際通りに抜ける商業エリアの立地であることから、事務所兼共同住宅の複合型の建物とし地域の特性を活かす計画としました。1階～2階には事務所を配置。通りからもアスローチしやく、事務所用の専用階段を設ける事で住宅部分に配慮した事も特徴の一つです。住宅部分は一部を傾斜天井としロフトを計画。スペースを有効に利用出来る設計となっております。



#### ■ 物件情報

所在地：那覇市壺屋  
竣工年月：2022年8月  
規模：RC造 6階建  
世帯数：18世帯  
敷地面積：443.99㎡  
(134.30坪)  
延べ面積：905.24㎡  
(273.84坪)

#### A 様共同住宅《コンセプト》

敷地が2方向道路に接道している角地の利点を生かして、駐車場の配置をそれぞれの道路から進入できるよう計画しています。また、住宅街にありながら商業圏や学校区にも利便性が高い立地を生かしてファミリータイプの2LDKの間取りを計画し、駐車場も200%確保しました。



#### ■ 物件情報

所在地：うるま市田場  
竣工年月：2023年3月  
規模：RC造 3階建て  
世帯数：12世帯  
敷地面積：939.59㎡(284.22坪)  
延べ面積：800.97㎡(242.29坪)



#### T 様共同住宅《コンセプト》

敷地はモノレール駅から徒歩圏内に位置し、立地の良さを生かして賃貸部分の間取りは、単身者用タイプとファミリー向けタイプの2タイプを計画しました。最上階にはオーナー様の住宅を計画した住宅兼アパートとなっております。ファサードにはルーバーを設置する事で外観のアクセントと設備配管の目隠しを兼ねたデザインとなっております。



#### ■ 物件情報

所在地：那覇市山下町  
竣工年月：2023年3月  
規模：RC造 6階建て  
世帯数：17世帯  
敷地面積：646.82㎡(195.66坪)  
延べ面積：1,230.39㎡(372.19坪)

#### O 様共同住宅《コンセプト》

高低差のある敷地を利用して、建物の入口を正面と裏側に計画し、利便性を高めました。間取りはファミリー向けの3LDKとし、24坪の広い面積を確保、リビングに面した場所にサービススペースを計画する事で、リモートワーク等の作業にも活用できるように考慮しました。また、ペット対応物件として敷地内にドッグランを設け、入居者に喜ばれる物件となっております。



#### ■ 物件情報

所在地：南風原町照屋  
竣工年月：2023年3月  
規模：RC造 3階建て  
世帯数：6世帯  
敷地面積：888.72㎡(268.83坪)  
延べ面積：605.53㎡(183.17坪)