

土地も時間も専門知識も不要！

サラリーマンでもできる アパート経営

不動産投資向け
短期回収型分譲アパート

D-BOX
ディーボックス





家族の未来を確かなモノに。

短期回収型の不動産投資向け賃貸アパート

- はじめに
- アパート経営 7つのメリット
- D-BOX とは
- 投資物件として選ばれている理由
- 商品紹介
- リスクと不安要素についての Q&A



夢と未来が詰まった箱。

D-BOX
ディーボックス

「D-BOX」は短期回収が可能な不動産投資物件として
設計段階から最適化され、
住みやすさと設備機能にもこだわった
ハイクラスなデザイナーズアパートです。

20 ～ 30 代のサラリーマンがアパートオーナーを始めています。

サラリーマンでもできる アパート経営ってどういうこと？

土地を持っていなくてもオーナーになれる！



賃貸需要の見込まれる土地に、すでに建っている新築分譲物件をご購入いただくので、土地をお持ちでなくても、アパートオーナーになれます。

経営知識やノウハウ不要！ 手間暇必要ありません！



日常的な管理業務は全て代行いたします。専門的な知識が無い方や、本業がお忙しい方でもアパート経営をすることができます。

ローリスク＆ロングリターン！ 安定した利回り確保！



景気の影響を受けにくく、かつ安定した収益として長期に渡って家賃収入を得ることができるため、将来の計画が立てやすいのも魅力です。

アパート経営7つのメリット

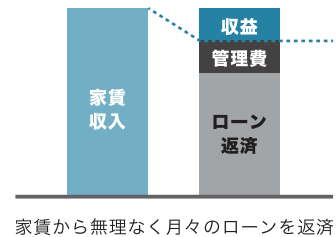
メリット 1. 住宅ローンとは別にローンを組める

アパート経営のための物件購入資金は、不動産投資に対する融資となるため、ご自宅の住宅ローンとは別にローンを組むことができます。自己資金が少ない若い方や一般の会社員の方でも始めやすいのが不動産投資なのです。



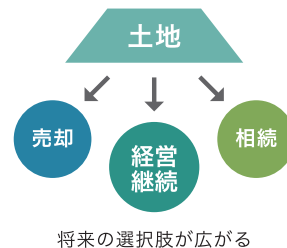
メリット 2. ローリスクで安定したリターン

家賃相場は景気動向に左右されにくいとされており、高い入居率を確保することで比較的安定した収入となります。また、アパートは一棟でも部屋数が多いため空室のリスクも分散されている不動産投資と言えます。



メリット 3. 実物資産として土地が残る

アパート経営は「土地」という資産が残るので、リスクの少ない投資です。良い土地であれば売却し、まとまった現金を得ることも可能でしょう。土地の所有は、将来的に様々な選択肢と可能性が広がることにつながります。



メリット 4. 豊かな老後のための年金対策

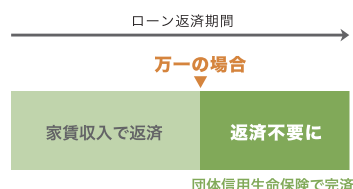
年金支給開始年齢の引き上げが検討されはじまりました。支給額も年々減額されており、もはや年金だけでは豊かな老後を暮らしていけません。家賃収入を年金対策にと考えておられる若いオーナー様が多数いらっしゃいます。



2018年4月、厚生労働省が年金支給開始年齢の引き上げ案を提示

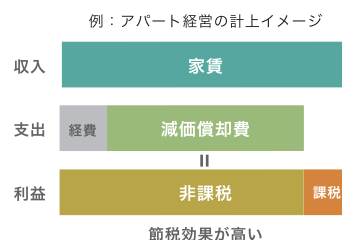
メリット 5. 万一も安心「団体信用生命保険」

「団体信用生命保険」とはローンに通常組み込まれている保険で、自分に万一のことがあった場合に、ローンの残高は保険で完済されます。土地とアパートと家賃収入をご家族に残すことができるため生命保険代わりとなり安心です。



メリット 6. 所得税・住民税が軽減「節税対策」

国税庁により、木造アパートの耐用年数は 22 年と定められています。アパートの取得費用はその耐用年数で割った額を、減価償却として毎年の確定申告で経費計上し、所得税と住民税を軽減することができます。



メリット 7. 相続税や贈与税への課税額軽減

平成 27 年 1 月の法改正により、相続税の定額控除が 3000 万に引き下げられて対象が広がりました。相続税は資産の評価額に対して課税されますが、現金が 100%であるのに対して不動産は評価額が 60%程度と課税対象額が低くなります。

	現金資産の場合	不動産資産の場合
例：	7000 万円	7000 万円
評価額	7000 万円	4200 万円
定額控除	3000 万円	3000 万円
比例控除 (相続人2名の場合)	1200 万円	1200 万円
課税対象額	2800 万円	0 円

老後のための投資として考えると
ローリスクで良いかも！
無理せず将来に備えられそうね！



アパート経営は初心者でも始めやすく、
リスクの低い不動産投資です。

投資に最適な D-BOX は他社と何が違うの？

投資物件として選ばれている理由

土地から探して自分で建てるよりも、メリットがいっぱい！

■ 投資に適した「分譲タイプ」のアパート物件

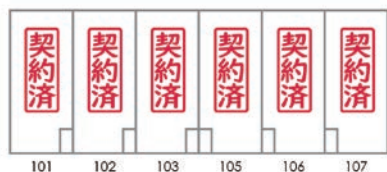
市場に出回る前のアパート経営に適した土地に建築！



アパートに適した立地に建設されています

さくらホームグループでは日常的に多数の土地の買取を行っています。そのグループメリットを活かし、買い取った土地からさらに厳選した、賃貸需要が見込める良質な立地に D-BOX を建築しています。これらの土地は市場に出回る前に買い取っているため、一般の方や建築会社などが土地から探していても出てこない、優良物件が揃っています。この立地の良さは空室リスクの軽減にも繋がっています。

安心してアパート経営をスタート！「満室引き渡し」



満室の状態でお引渡し！初月から黒字確定！

新築 D-BOX 物件をご購入いただき、物件をお引渡しする際に、そのアパートを「満室」にすることを保証しています。アパート経営の開始早々から入居者探しに疲弊することなく、満室時の家賃収入額が確実に見込めるため、初めての D-BOX オーナー様には大変お喜びいただいている保証サービスの一つです。

(※立地及び条件等により保証できない場合もございます)

分譲タイプならではのメリットはこんなところでも実感！



- 土地探しから建築までの時間短縮 + 労力不要！
- 完成した物件を、実際に見て購入できる！
- 実際の賃貸需要を確認して物件を選べる！
- 管理手数料が 20%OFF！

短期回収型

小規模ユニット設計により
ロープライス&リスク分散

賃貸用建物の耐用年数＝減価償却期間

木造 22年

鉄骨鉄筋コンクリート造 47年

「短期回収型」は最大のリスクヘッジ

アパート経営は長期になればなるほどリスク（家賃の下落、建物修繕コスト、入居率の低下など）が増える傾向となります。元本を回収できない状況で、さらに費用が掛かったり、家賃収入が下がってしまえば危険な経営に陥ってしまいます。このような様々なリスクに対して余力ある経営をすることができるよう、投資物件として最適化されたアパートが D-BOX なのです。

減価償却が早い！木造軸組工法

日本では最も古くから使われている信頼性が高い工法で在来工法ともよばれています。この工法用の部材は汎用性が高く、とても豊富に揃っていることもあり、建築コストを抑えることができます。将来的な間取りの変更やリフォームが容易であるなど、高い柔軟性も備わっています。また、鉄筋コンクリートで作られたマンションと比較して減価償却が早いいため節税効果が高いということも、この木造軸組工法の大きなメリットになります。

グループ一貫体制による完全サポート

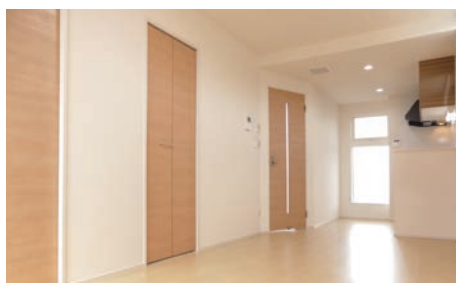
D-BOX は、土地の買い付け、建物の設計・デザイン・施工、物件販売・入居者募集・管理運営代行、そして原状回復工事やアフターメンテナンスにいたるまで、全ての工程を自社グループ一貫体制の緻密な連携によって管理されています。もし万が一、何か問題が発生した場合も最適な担当部署によるスピーディーで正確な対応が可能な体制が整っていますので、安心感が違います。

高家賃・高入居率の「戸建スタイル」

メゾネットタイプの間取りは階段スペースを利用した高い遮音性能により、隣の部屋とのプライバシーが確保されています。そのほか、洗面・浴室を寝室のある 2F へ配置、明るい三面採光、一般住宅用の断熱玄関ドアを採用、各戸専用のポーチ設定など、アパートなのに一戸建てのような感覚で豊かな暮らしを演出する「戸建スタイル」が、差別化と優位性を発揮し、高家賃・高入居率を実現させています。

洗練されたシンプルデザイン

様々なデザインバリエーションを有する D-BOX ですが、共通するのは飽きがこない「シンプルデザイン」ということです。洗練されシンプルであることは丈夫で壊れにくい躯体を実現し、建築のイニシャルコストを抑制させています。また良好なメンテナンス性と同時に、流行に合わせたリフォームなどを軽減できるため、ランニングコストも抑えられます。



D-BOXとは？



**D-BOX（ディーボックス）は
ドリームボックス＝夢の箱を意味します。**



通常のアパートは建築費を回収するのに20～30年掛かりますが、D-BOXはその半分以上の短期間で建築費を回収可能にした、アパート経営者にとっては夢のような商品となっています。また、単身者から新婚カップルの入居者を想定しており、オーナー様と入居者の両者が豊かな暮らしを営みながら、夢と未来を抱けるような、そんなアパートでありたいという願いがこめられています。

D-BOX 誕生の経緯

不動産会社である私たちさくらホームは、市場が貸手市場から借手市場に変化していくのを以前より感じていました。これまでのアパート経営ではオーナー様は非常に危険であると考え、オーナー様の危険を最小限にできるような商品開発はできないものかと思案し、多くの設計士や建築会社と相談しましたが、解決の糸口が見えませんでした。

そこで、設計・建築のグループ会社を作り、自社で商品開発しようと考え、誕生したのが D-BOX です。それはオーナー様の立場を良く理解でき入居者様のニーズがよく見える立場にあった不動産会社であったからこそできた商品なのです。

借手市場に変化し
不安要素が拡大

老朽化

供給過多

少子化



設計施工のグループ会社を設立

経営者と入居者双方に価値ある
賃貸物件を独自開発

高耐久

短期回収

差別化



様々な外観バリエーション

fassade

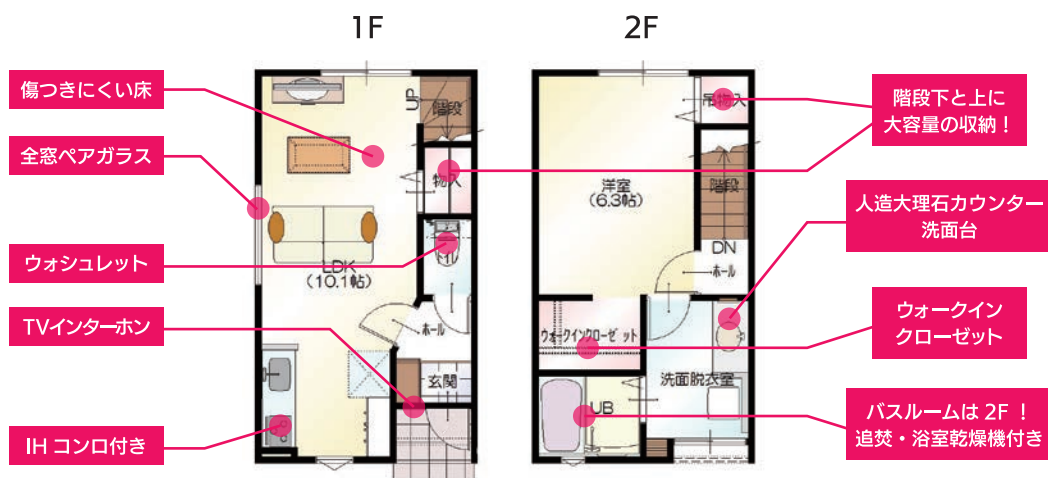
D-BOX は機能性を追求したシンプルでスクエアな外観が特徴です。また、立地や街並みなどに合わせて一棟一棟デザインするので外観のバリエーションは様々です。魅力溢れるオンリーワンのアパートを所有することができます。



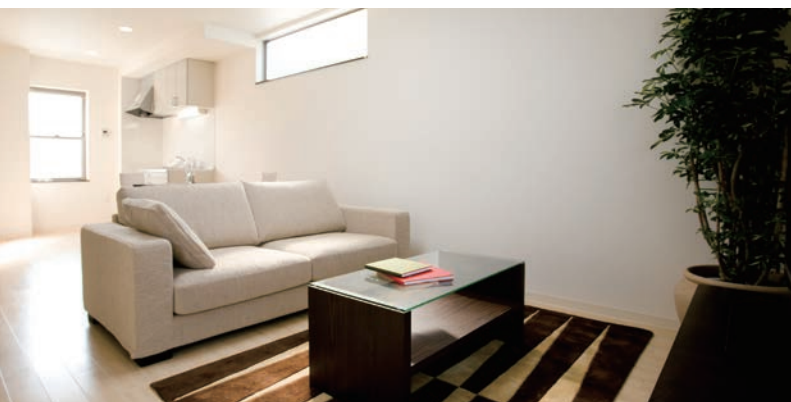
使いやすさと快適さを追求した“メゾネットタイプ”

maisonette

上下2階にまたがった一戸建てに近い居住空間である「メゾネット」は、上質な暮らしを求める単身者や若年カップルなどに人気の間取りです。D-BOX は寝室・浴室・洗面を全て 2F に設置。女性の方も安心して生活できるよう配慮し、プライベートスペースをしっかりと確保しています。また水栓器具はすべて、国内一流メーカー品使用で、故障率低減と安全を確保しています。



※物件によって仕様は異なります



1F リビング&キッチン

living & kitchen

広々としたリビングは食事のスペースとくつろぎのスペースをしっかりと分けることができます。床は水に強く、清掃しやすい塩ビタイルを使用。

1戸が上下ユニットのため、集合住宅特有の上下階の音が気になりません。さらに隣接部分には階段や収納スペースなどを配置して、側面からの生活音もほとんど気にならない間取りとしました。



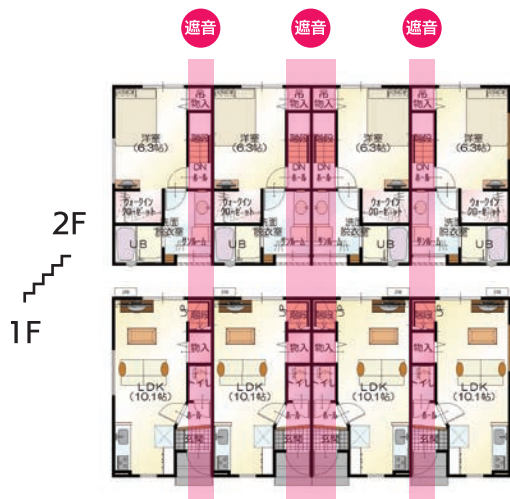
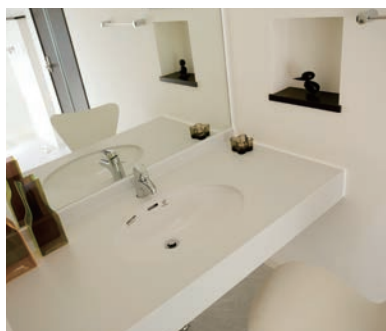
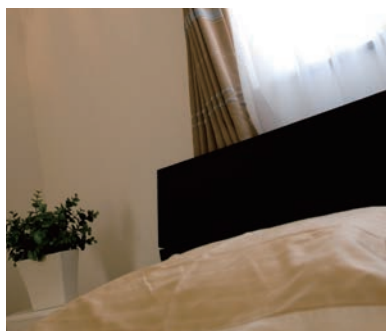


2F 寝室 & バスルーム

Bedroom, Bathroom & Sanitary

洗濯機置場・洗面を2階に配置して、ホテルスタイルの間取りを採用。サンルーム付きのゆったりしたスペースで寝室から洗面への動線がスムーズです。洗面台は女性に人気の人造大理石カウンターを採用しています。

寝室・クローゼット・洗面・浴室をすべて2階に配置しているため、利便性も高く、女性ひとりでも安心して生活できます。



隣の部屋との間に階段や収納をレイアウトし
高い遮音性を実現しています

※物件によって間取りは異なります



間取りの工夫による高い遮音性

1戸が上下階ユニットのメゾネットタイプは、集合住宅特有の上下階の音が気にせずに生活できるのが最大のメリットです。

さらに D-BOX は階段や物置スペースで隣接する部屋からの生活音をほとんど気にならないよう遮断。高いプライバシーを確保し、快適で機能的な間取りの設計になっています。

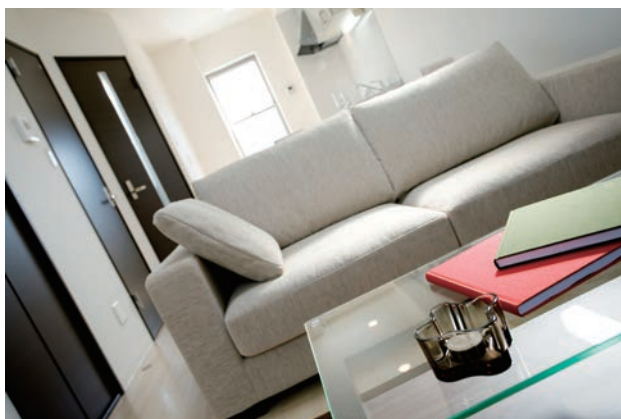
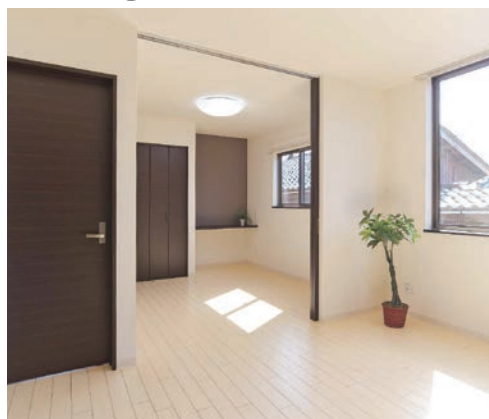
自分たちが住みたいくらい素敵なアパートね！
これならニーズも高そうだし
すぐに入居者は見つかりそうだね！



D-BOX は快適性と機能性にこだわった
入居者に人気のアパートです。



living





Kitchen



※写真はイメージです。間取り・設備・仕様は物件によって異なります。



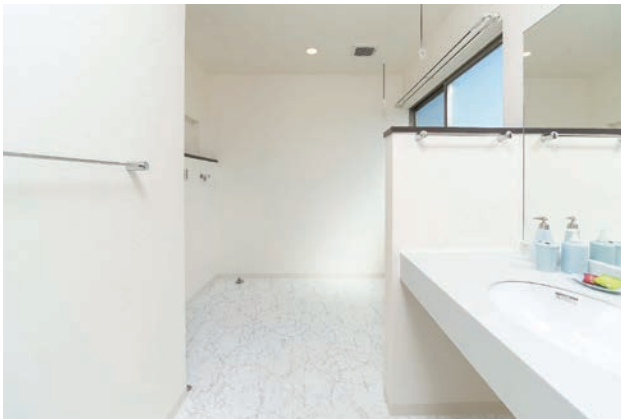
Bedroom



※写真はイメージです。間取り・設備・仕様は物件によって異なります。



Bathroom & Sanitary



よくある質問にお答えします！

リスクと不安要素のQ&A



本気で考えればますます気になる、
アパート経営へのリスクと不安にお答えします。

Q1. 知識も時間も全く無いけど、こんな自分でもアパートのオーナーになれる？

A1.
知識も時間も要りません。
本業がお忙しい方でも
オーナーになれます。



すでに建っている物件の中から選ぶだけ！
実物も見れるのでイメージも湧きやすい！

D-BOX は自社施工した分譲型投資物件です。賃貸需要が見込まれる土地を自社で買い付け、その土地の形状や地域性に合わせて最適な間取りのアパートを一棟ずつデザイナーが設計しています。土地探しや、設計の打合せなどにかかる膨大な時間が不要。竣工済の豊富な選択肢の中から気に入った物件をご購入いただくだけで、オーナーになるために建築の専門知識も必要ありません。

Q2. 建物の維持管理とかでアパート経営って地味に手間が掛かりそうなんだけど？

A2.
私たちさくらホームは
不動産会社です。
管理は全てお任せください。



さくらホームは不動産会社ですので、物件の管理運営代行も、通常業務として承っております。入居者募集・賃貸契約・家賃の回収・退去時の立会い確認・原状回復工事の段取り・住民トラブル相談窓口など様々な管理業務は全てお任せください。尚、D-BOX をご契約いただいたオーナー様に対しては、管理手数料の割引がございます。

Q3. 空室になったら収入が減ってローン返済ができなくなるのが心配です。

A3. 平成30年度仲介取引件数 **770件**
仲介取引件数北陸トップ
クラスの営業力で空室の
リスクをバックアップ。

入居者向け各種キャンペーン

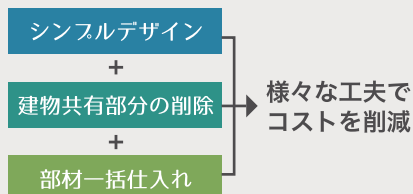
初回満室引き渡し

入居者獲得のキャンペーン実施の他、
オーナー様には様々な保証もご用意

さくらホームは北陸でもトップクラスの仲介取引件数実績のある不動産会社です。賃貸である D-BOX に対しては「初回満室保証」に加え、入居者募集に向けたお得なキャンペーンや、チラシ・SNS 広告などを定期的に実施しています。空室になった場合でも、新しい入居者獲得を全力でバックアップいたします。

Q4. 老朽化した時の改修費用って結構かかるんじゃない？

A4.
メンテナンス性に優れた
自社設計・自社施工。
改修工事もローコスト。



D-BOX は不動産投資のために企画・設計されたアパートです。独自ノウハウや部材選びなど様々な工夫で、維持管理コストを抑える造りとなっています。また、住宅も含めると年間 300 棟以上を自社で施工しており、部材の一括仕入れなどのコストカットを実現しているため、改修工事もローコストでご提供することが可能です。

これなら安心だし
やってみたくなってきた！

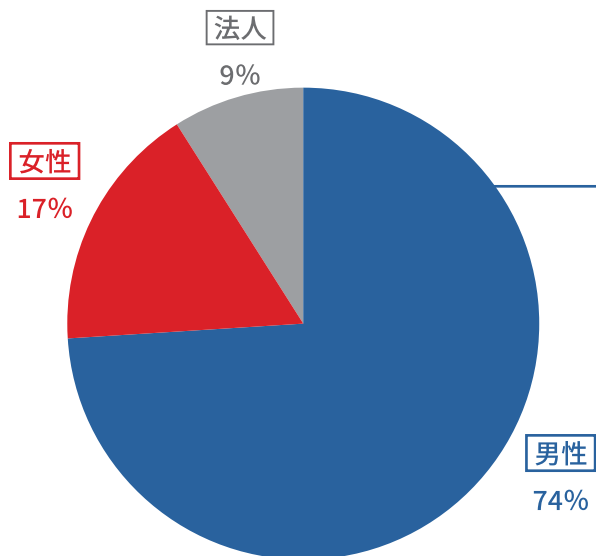
若い世代でもアパート経営者が
増えているのも納得！



D-BOXはお客様の様々な不安やリスクを低減した
不動産投資に最適化されたアパートです。

サラリーマン D-BOX オーナーが多数！

D-BOXのオーナーについて



アパート経営の大半が個人

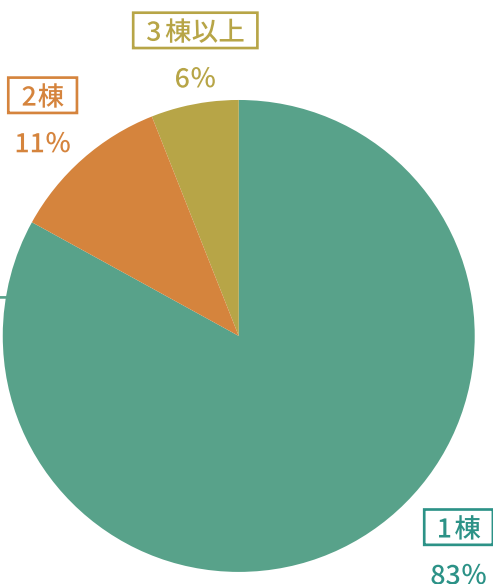
土地探しが必要なく、建築済の新築アパートを現物確認してから購入できるという分譲タイプの手軽さと安心感が、個人投資家オーナー様には好評いただいています。女性のオーナー様も法人様よりも多くいらっしゃいます。

構成比

(ご契約名義)

1棟でも満足度高し！

不動産投資初心者に人気の D-BOX の特徴を反映してか、オーナーの約 8 割が 1 棟所有の経営者です。素人でも始めやすく、副収入として安定した収入が得られるのが魅力です。少し余裕がある方がリピーターとして 2 棟目、3 棟目と所有物件を増やされていく傾向があります。



所有棟数

D-BOXオーナーコメント



No.001

30代 男性／独身
オーナー歴：約半年



No.002

50代 女性／既婚
オーナー歴：約3年

■ アパート経営を始めようと思った動機やきっかけについて

単純に給与以外での所得が欲しいと思ったのがきっかけです。自由に使えるお金を増やすというよりも、中長期的な投資をして、将来の選択肢を増やすために始めようと思いました。

不動産会社で働き始めてからずっと気になっていて、いつか不動産投資にチャレンジしたいなと思っていました。実際、ローリスク、ローリターン商品であるため始めやすかったです。

■ 不安が解消された、または後押ししてくれた内容について

不動産会社としてある程度収支が見込める場所にアパートを建築しているという安心感が大きかったです。空室に対するリスクも、さくらホーム自体が北陸トップクラスの取引数を誇る不動産会社なので、カバーできると考え購入に踏み切れました。

自分でも銀行融資が組めたことで、事業性に自信が付きました。また、入居者がいなくても支払っていきける返済額で始められたことも安心材料です。

■ 今後の計画など

自分に合った物件が出てきた際に、タイミングが合えば、また購入したいなと思っています。私が不動産投資をしているということで、友人たちも興味を持ってくれるのは嬉しいです。もちろんお勧めしています！

親族にもそういった機会があればどんどん勧めています。が、「大きな借金をする」という感覚で躊躇するという意見も実際ありますね。自分も「もう一棟！」と思ってはいますがまだ行動に移せていません。

■ D-BOXの購入を検討している方へ、先輩オーナーとして一言！

「投資」となると、リスクが高い・失敗するのが怖いなど、マイナスのイメージを持つ人がほとんどなのではないかと思います。私も当初そのように思っておりましたが、将来への不安から、**何か行動をしなければいけない**と思い、不動産投資に踏み切りました。

不動産投資なのでももちろんリスクはありますが、**D-BOX のメリットと、さくらホームグループのバックアップ力**で不安はかなり解消されるのではないかと思います。



※写真はイメージです。実際に所有している物件とは異なります。

利回りは確かに低いので、プロの投資家の方々と私のような会社員とでは投資に対する考え方に大きな違いがあるのではと思っています。ですが、購入しなければゼロですし、実行してマイナスになる要素が非常に少なければ、**挑戦するだけの価値はある**と思います！

いずれは年金支給年齢が引き上げられ、支給額も期待できないと思うので、**家賃収入は年金がわりにとても必要**なのではないと思います。



※写真はイメージです。実際に所有している物件とは異なります。

お気軽にご来店ください！

さくらホーム店舗のご案内

新築分譲、中古住宅、売却査定、土地探しなど不動産のことならなんでもお気軽にご相談ください！

さくらホーム 金沢支店

 0120-931-411

〒920-0345 金沢市藤江北1丁目380番地
TEL 076-266-4411 (代) / FAX 076-266-4412
営業時間 9:30～19:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 野々市支店

 0120-429-955

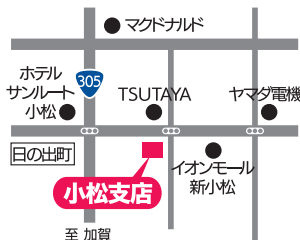
〒921-8805 石川県野々市市稲荷2丁目52番地
TEL 076-248-9955 (代) / FAX 076-294-9956
営業時間 9:30～19:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 小松支店

 0120-466-556

〒923-0863 石川県小松市不動島町乙27番地
TEL 0761-46-6550 (代) / FAX 0761-46-6551
営業時間 9:30～19:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 富山支店

 0120-507-166

〒939-8006 富山県富山市山室字東田割282番地2
TEL 076-461-7166 (代) / FAX 076-461-7167
営業時間 9:30～19:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 福井支店

 0120-571-919

〒918-8239 福井県福井市成和1丁目3105番地
TEL 0776-28-1919 (代) / FAX 0776-28-1920
営業時間 9:30～19:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



トークで
お問合せ！

さくらホーム

LINE@

お得な最新情報をGET!

一般公開前の販売予定・販売開始前の未公開物件情報が閲覧可能に！また、オープンハウスの開催案内などがダイレクトに届くのでとっても便利！

未公開の物件情報
にアクセスできる
パスワードを入手！

オープンハウスの
開催情報を素早く
閲覧できます！



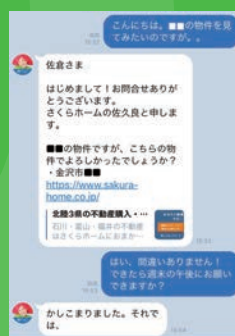
さくらホームのLINEを友だち追加で
「ご成約特典クーポン」がもらえる！
オープンハウス情報、新着物件など
お得な不動産情報をいち早くお届け！

LINEで気軽に質問！

友だち追加で、店舗スタッフと1:1のトークができますのでいつでも気軽にお問合せください！
(※営業時間内のみのご対応となります)

同一の担当スタッフと
トークが続けられるので
話がとつてもスムーズ！

物件詳細のご質問の他
ご来店のアポイントなど
お問合せはなんでもOK!



限定クーポン
仲介手数料
3%OFF!!

友だち登録後の
売買契約ご成約で！



「買う」方はこちらから登録してね!

【使用条件】★初回面談時に登録・提示頂いた方のみ対象
※友だち追加をして、売買契約を締結いただいたお客様のみ有効です。
※「早割り10」以外の割引特典との併用不可。

さくらホーム(売買)
アカウント

買う!



QUOカード
1,000円分
プレゼント!!

友だち登録後の
賃貸契約ご成約で！



「借りる」方はこちらから登録してね!

【使用条件】★初回面談時に登録・提示頂いた方のみ対象
※友だち追加をして、賃貸契約を締結いただいたお客様のみ有効です。
※家賃4万円未満の場合は、500円分のQUOカードプレゼントになります。
※駐車場の契約は対象外。

さくらホーム(賃貸)
アカウント

借りる!



不動産と暮らしの総合サービス

さくらホーム

不動産と暮らしの総合サービス

さくらホーム

- | | | |
|---------|-----------------------|----------------|
| □ 金沢支店 | 石川県金沢市藤江北 1 丁目 380 番地 | ☎ 0120-931-411 |
| □ 野々市支店 | 石川県野々市市稲荷 2 丁目 52 番地 | ☎ 0120-429-955 |
| □ 小松支店 | 石川県小松市不動島町乙 27 番地 | ☎ 0120-466-556 |
| □ 富山支店 | 富山県富山市山室字東田割 282 番地 2 | ☎ 0120-507-166 |
| □ 福井支店 | 福井県福井市成和 1 丁目 3105 番地 | ☎ 0120-571-919 |

