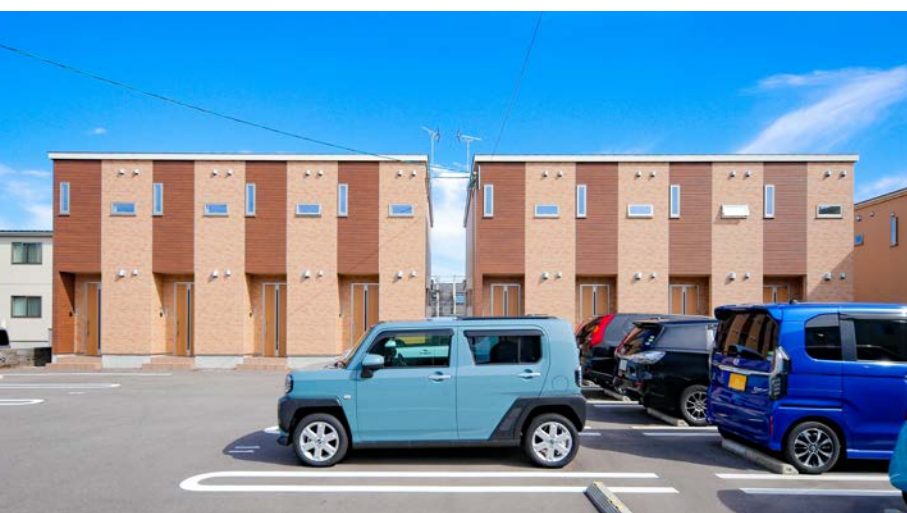


地元北陸で、700棟以上の実績。

賃貸住宅経営に最適化された、高耐久構造と運用サポート体制

D-BOX





Less is more.

Ludwig Mies van der Rohe (1886 - 1969)

これは 20 世紀を代表する建築家が残した有名な言葉です。
物質的な豊かさを追求するのではなく本質的なものを求め、
少ない要素で最大の効果を得るためにその要素一つ一つに
こだわるという信念。シンプルさを追求することで、美しく
豊かな空間を創造する「美学」がそこにあります。



建てれば儲かる 時代の終焉。

金融機関の融資動向やサブリースの仕組みの登場により、アパート経営市場は大きく変わりました。心理的なハードルが大幅に下がり、土地を所有していない一般投資家も多く参入しはじめたことで競争が激しくなっています。少子化が進んで全体的な空室率の増加も拍車をかけており、以前のように建ててしまえば誰でも儲けられるという時代ではもうありません。

アパート経営の様々な課題

- ・老朽化 ・少子化 ・供給過多
- ・サブリース会社の倒産

投資家オーナーの増加に伴い、
賃貸事業として競争が激化

節税対策として建てた後年、
収益性が悪化し相続が困難に



賃貸経営を事業として拡大していくノウハウと、
アパート自身の収益性が求められる時代へ。

さくらホームグループの賃貸住宅



D-BOXは時代に適した、投資向け賃貸住宅です。

長期運用を見据えた ロングライフ設計

アパート経営のような長期間に渡る投資を考える際、ランニングコストをいかに抑えるか、ということが最も重要になってきます。その為、長期運用を見据えた「ロングライフ設計」が効果的な対策となってきます。最初のその選択を間違えてしまうと、予定していた資金計画が立ち行かなくなってきた、後々非常に苦しくなることが予想されます。

30～40年の運営を見据えた
安定した収益を生み出す為の実績ある構造

「耐久性」に自信。

一般的なアパート建築



D-BOX

お手頃な建築見積

購入価格

適正な建築見積

見えない構造部分でコストダウンされ、
耐久性が犠牲となっていないか要確認。



軽微な補修

5年後

特に必要なし



要補修

10年後

軽微な補修



外壁再塗装

+

要補修

15年後

外壁再塗装

+

想定内の補修



想定以上の補修

20年後

想定内の補修

想定以上の劣化により
資金繰り計画が不安定になる可能性が。



- ・工事実施までのタイムロスが発生
- ・入居契約機会の損失
- ・修繕費の回収のため家賃の値上検討

収益影響

- ・想定内の修繕費で収まる
- ・予め準備していた資金で即実行
- ・安定した入居率を維持

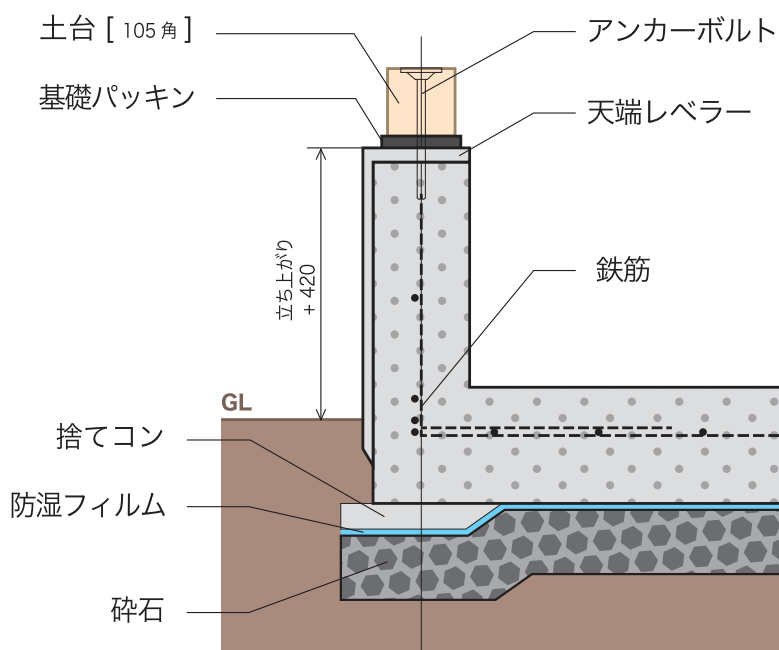
一般住宅建築での豊富な経験を活かした 耐久構造とコストパフォーマンス

ベタ基礎

防湿性に優れる、ベタ基礎工法を採用。
建物の荷重が分散されやすく耐震性にも優れます。

JASS 5 規定

コンクリートの耐久設計基準強度 (N/mm ²)		
短期 (30年)	18N/mm ²	建築基準法
(47.5年)	21N/mm ²	D-BOX 基準
標準 (65年)	24N/mm ²	
長期 (100年)	30N/mm ²	
超長期 (200年)	36N/mm ²	



D-BOX の
ベタ基礎構造

耐震性

耐力壁や接合金物をしっかり施し
充分な耐震性能を持った建物強度を確保しています。

耐力壁：筋交い

木造建築では地震や台風など水平方向の圧力にも耐えられる構造として、四角形の枠内に斜めに補強を施した「筋交い」と呼ばれる耐力壁を用いて変形・倒壊を防ぎます。



各所に接合金物

木造建築には欠かせないのが、接合金物です。接合する箇所に応じて様々な種類を使い分けながら補強しています。



羽子板金物



かど金物



ホールダウン金物



筋交い金物

強化策

ロングライフ設計の基本となる高耐久性能を
さらに強化する工程・工法も実施しています。

地盤改良 (柱状改良工法／砕石パイル工法)

弱い地盤に建てた場合、建物が傾く危険性があります。建てる前に必ず地盤調査を実施し、必要に応じて改良工事を行います。



剛床工法 (根太レス工法)

合板を直接梁材に留め付ける、横揺れや歪みに対して強い工法です。



湿気対策

建物を長持ちさせるために大切な要素の一つが湿気の対策。
湿度の高い地元北陸での多数の一般住宅建築経験やその
ノウハウを活かして様々な湿気対策を施しています。

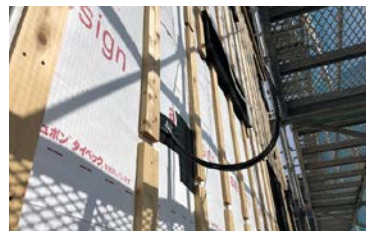
小屋裏換気

小屋裏（屋根裏）の空間にたまりやすい熱気や湿気を、換気部材にて
自然な空気の流れを作り、内部結露の発生を抑制します。



透湿防水シート

水は通さず、湿気を通す性質のシートを外壁の屋内側に施工。
壁内の湿気を屋外に排出し結露を防ぎます。



基礎パッキン

基礎コンクリートと土台の間に挟む部材で、従来の床下換気口よりも
1.5 ～ 2 倍の換気量を得られます。

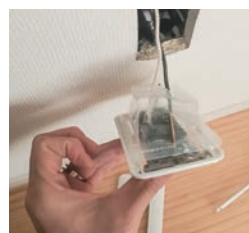


気密性向上

気密性を高めることは快適な湿度を保つことに加え
断熱性能を充分に発揮させるには欠くことができません。

冷氣侵入防止 ※HG グレードのみ

断熱材の切り欠き部分や貫通部分には、気密テープや防気カバーを施し
冷気の流入を防ぎ気密性を高めています。



断熱性

高い断熱性能は、快適空間を維持するだけでなく、建物には大敵な湿気を防ぐなど、様々な効果をもたらしロングライフへと繋がっています。

高性能グラスウール ※HG グレードのみ

床・壁・天井に【高性能グラスウール】を敷き詰めています。
高い防湿性があり湿気の侵入を防ぎ、建物を長持ちさせます。



コスト

自社設計・自社施工建築の D-BOX には
改修工事や維持管理などメンテナンスコストを抑える造りの他、
高い生産効率によるパフォーマンスの向上が施されています。

共有部レス

集合住宅によく見られる玄関ホールや通路などが無い、共有部レス設計としていますので、その部分に対するメンテナンスや維持管理のコスト・手間が発生しません。



ボックス型形状

強風や地震の影響を受けにくい「ボックス型」の躯体形状を採用。また、外壁面積が最小限となるので塗り替え等メンテナンスコストの削減にも効果的です。



コストリダクション

DX を活用して自社グループ一貫体制で全ての工程を緻密な連携で管理。
仕入れコストや管理コストなどを大幅に削減しながら、品質向上を実現しています。





高い集客力による 安定収益性

賃貸運営のリスクの一つが「空室」です。特に建物完成後も、部屋が埋まらない状態が長く続くのは避けたいものです。さくらホームの賃貸仲介件数は年間 600 件以上もあります。施工状況や物件情報を自社グループ内で早い段階から共有していますので、スムーズに集客活動を行い、入居へとつなげることが可能であることも、D-BOX の大きなメリットです。

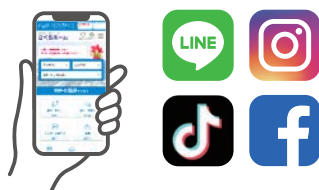
各媒体を利用したリーシング

当社では様々な有名媒体を積極的に活用し、不動産広告を日常的に出稿・運用できるノウハウがあります。配信エリアやターゲットに対して最適化した広告を、迅速かつ効果的に実施可能です。

大手不動産ポータルサイト



自社ホームページ・各種 SNS



地域情報誌



強力な情報発信による高い集客力



オーナー様



さくらホーム



ユーザー

安心・納得の一括借上げ

グループ会社による一括借り上げ（マスターリース）も受け賜ります。管理業務もまとめて行いますので手間なく、空室リスクも無しで、安定した賃料収入を得ることが可能です。詳しくはご相談ください。





長く暮らしたくなる 付加価値の創造

D-BOX には様々なデザインバリエーションがありますが、共通するのは「シンプルなデザイン」であるということ。無駄のない洗練されたフォルムは、地域環境に違和感なく溶け込み、普遍的な存在としてその価値を長期に維持し続けます。



一番落ち着く空間

ずっと部屋に居たくなる、高い耐久性による安心感。季節を問わず快適に過ごせる断熱性や気密性も高い水準を確保しています。また、集合住宅によくある「音」問題の発生を、独自の間取りレイアウトにより抑制。部屋で過ごす時間を快適に過ごせることに最大限配慮しています。



大きな採光窓で明るく清潔なキッチン



大きく使いやすい、快適な洗面台



必要な場所に最大限の収納を

維持管理も全てお任せ

＜ワンストップ体制＞

さくらホーム 不動産仲介／賃貸管理

axs design 企画／設計／施工

マスターズ 土地開発／買取他

リックプロ 外装／内装リフォーム



修繕工事やメンテナンスも対応

D-BOX は、さくらホームグループ内で企画・設計・施工管理まで行っております。建物の細部まで把握していますので修繕工事や定期メンテナンスに関しても、効率良く実施が可能です。

賃貸管理専門の部署

アパート運営には、入居者が決まった後も家賃回収や住まいのトラブル対応、隣人問題・退去手続き対応といった、様々な業務が発生いたします。弊社の専門部署が一括で管理業務を行いますので、どうぞご利用ください。



リアルな賃貸市場を把握

日々、地元業者と数多くの取引を通じて情報交換を行っており、web上では分からない、地元ならではの最新の市況や傾向を把握しています。自社保有物件も多数あり、自らもオーナーとしてリスク分析などを実施しながら、さくらホームの集客力を活かした、収益物件の流通体制を構築しています。



専門家チームによる 万全の経営サポート



アパート経営の初心者も安心

運営上発生する様々な諸手続きやトラブルなどに対して、
提携士業による専門チームがオーナーをサポート。
相続や売却のご相談に至るまで、幅広く対応しています。

提携士業

- ・ 弁護士
- ・ 司法書士
- ・ 税理士
- ・ 土地家屋調査士
- ・ 行政書士
- ・ 不動産鑑定士
- ・ 宅地建物取引士
- ・ 相続診断士

✓ 不動産相続対策

✓ 法人化サポート

✓ 資産組み換え

✓ 物件の売却



確かな実績が、大きな価値

D-BOXは2023年現在、700 棟以上建てられています。基本設計や仕様など、アップデートを繰り返しながら品質を磨き続け、不動産投資に最適化されたアパート建築として北陸で確かな実績と信頼を頂いています。

おかげさまで
累計施工棟数実績

(2023.08 現在)

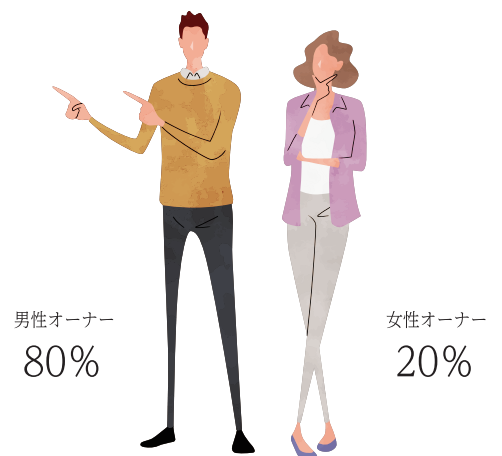
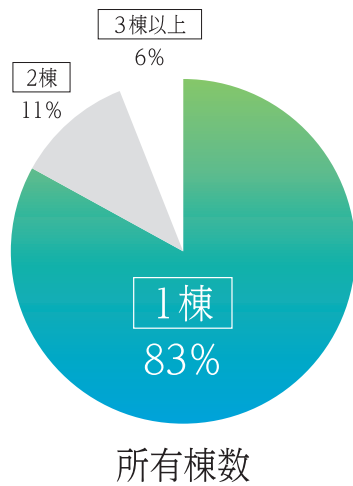
700 棟以上





個人オーナーからの高いご支持

不動産投資の中でも比較的安定した収入が得られるため、個人投資家オーナーの割合が90%以上と大多数を占めています。また、2棟目・3棟目と所有物件を増やし、リピーターとなられる方が2割近くいらっしゃいます。





ラインナップ | 全5シリーズ

ご予算や、土地のサイズ、運用計画に合わせて様々な建築プランをご提案いたします。

【1ルーム】タイプ 利回りが最も大きい商品。

A Series

利回り追求

想定建物表面利回り： **11.10** %

1 Room

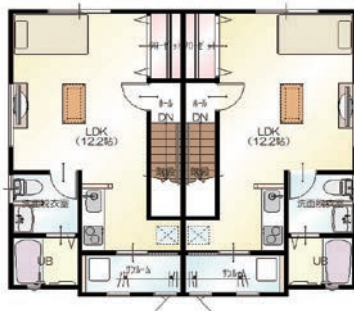
4 世帯 / 棟

ex: A-439-II

想定年間家賃収入： **230** 万円



1F



2F



【メゾネット】タイプ 利回り～リスク回避までバランスの取れた商品。

B Series

利回り安定併用

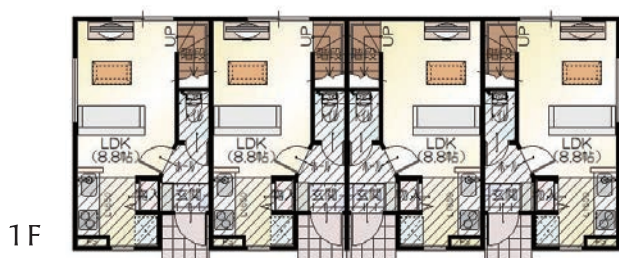
1 LDK

4 世帯 / 棟

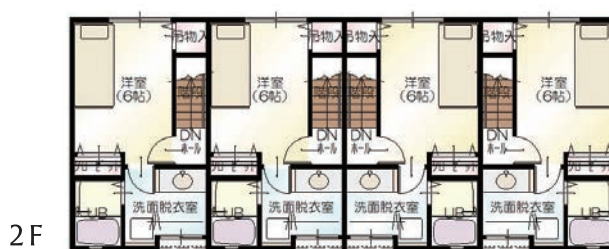
ex: B-450

想定建物表面利回り： **11.10** %

想定年間家賃収入： **280** 万円



1F



2F

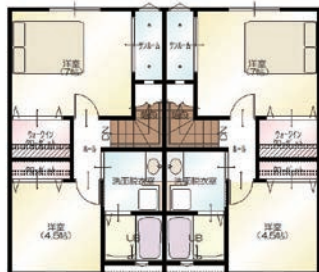
- ・建物本体価格は、資材価格の急騰が想定されるため、その都度お見積りさせていただきます。
- ・想定建物表面利回りはSGグレードで、想定年間家賃収入 ÷ 建物本体価格で計算したものです。
- ・想定年間家賃収入には家賃、共益費、駐車場などすべての収入が含まれます。
- ・建物表面利回り・年間家賃収入は石川県金沢市エリアを想定しております。
- ・すべての内容は地域や立地条件により異なりますのであくまで参考として下さい。

【2世帯】タイプ

プライバシー重視で市場優位性が高い商品。



1F



2F

C Series

長期安定運用



2 LDK

2世帯 / 棟

ex: C-239

想定建物表面利回り：10.00%

想定年間家賃収入：180万円

【完全戸建て住宅】タイプ

長期に安定した経営に最適な商品。

D Series

長期安定運用

3 LDK

1世帯 / 棟

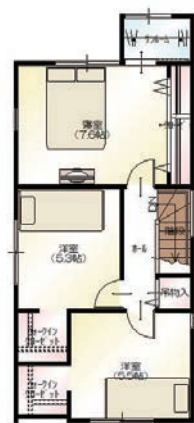
ex: D-125

想定建物表面利回り：8.70%

想定年間家賃収入：102万円



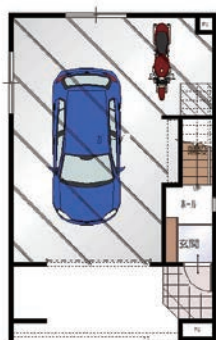
1F



2F

【シャッターガレージ付き】タイプ

車庫・趣味など多目的に使える空間付きの商品。



1F



2F

G Series

長期安定運用

1 LDK+G | 1世帯 / 棟 | ex: G-125

想定建物表面利回り：6.80%

想定年間家賃収入：82万円



NEW

「二重壁防音仕様」の騒音対策で入居率向上！

適応シリーズ

B、C、G シリーズ

SILENT

D-BOX

アパートにおけるトラブル第一位は 【騒音トラブル】です。

管理会社でも苦慮しており、騒音トラブルなどに
対応する専門会社まで誕生しています。

第一位：生活音／騒音関連

第二位：臭い（タバコ・悪臭）

第三位：駐車・駐輪関連

【調査概要】 調査期間：2023年2月8日～2月13日／調査機関（調査主体）：（株）ネオマーケティング
／調査方法（集計方法、算出方法）：インターネット調査／出展：パンガードスミス ブログより



騒音問題は入居率にも大きく影響

隣室がうるさいと
毎日がストレス・・・

長くは住めない
アパートに

更新せず、退居するので空室リスクが高い

▶ アパート経営は「継続して長く住んでもらう」時代へ

人口の変化：少子化で入居者確保の競争が激化

慣習の変化：敷金ゼロ、礼金ゼロが普通に

入居者が入れ替わり、
回転していくことで
稼げる時だけではない。

継続して長く住んでもらうために騒音対策はますます重要に！

▶ 貸家とアパートのいいところを目指して



賃貸住宅で契約更新して長く住み続けるのはアパートよりも
「貸家」の方が長く、入居率が高い傾向のようです。

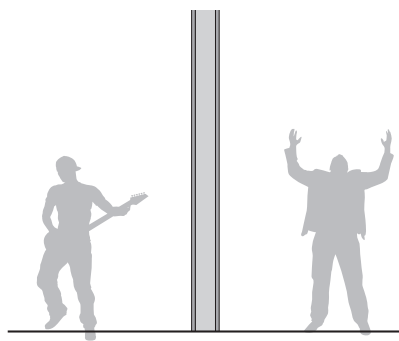
賃貸の種類	メリット	デメリット
貸家	音などで周囲に気を使わなくてもいいこともあり 長く住み続けやすく、入居率が高い	利回りが悪い
アパート	利回りが良い	音などで周囲との煩わしさもあり 入居率が下がりやすい

騒音対策を施したアパート[サイレントD-BOX]なら、

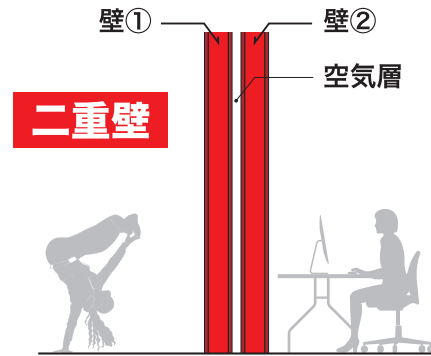
「貸家の高入居率」+「アパートの高利回り」の両立を可能に！

01

二重壁防音のサイレント仕様



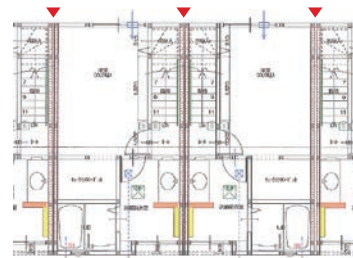
通常の壁（界壁）



サイレント仕様の壁（界壁）

隣との壁を2枚に増やして、
横方向の防音性能を大幅に向上！

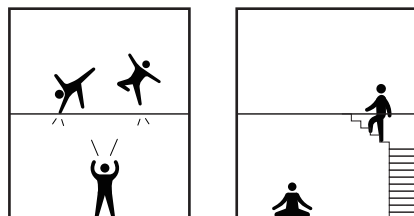
「二重壁」は柱も追加してもう一枚別の壁を並べて立てています。



（参考：サイレント仕様の図面）

02 メゾネットタイプ

上下音の騒音も安心の

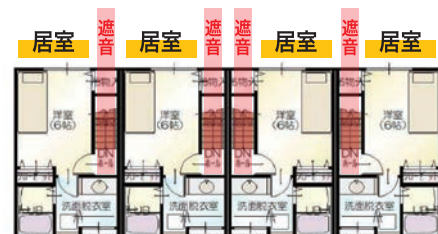


通常

メゾネットタイプ

上階が自分の部屋となるため
上下方向の騒音トラブルの発生を
未然に防げます。

03 間取りの工夫



2 F

隣の居室との間に階段や収納を配置し
遮音効果を高めています。

お問合せ先

ライフ&サポートの相談室

by さくらホーム

 **0120-879-988**

◎営業時間／9：30～18：00 ◎定休日／水曜日・GW・夏季休暇・年末年始

LINEは24時間年中無休で受付中（※ご対応は営業日の9：30～18：00）



LINE 公式アカウント

本書に関する注意事項

●本書に記載されている情報は、すべて予告なく変更する場合があります。●本書に記載した内容及び、写真・イラスト・数字などは発刊時点での内容です。現状と異なる情報が掲載されている場合もありますので、あらかじめご了承ください。●本書に掲載している写真やイラストはイメージです。●尚、本書の掲載情報を当社の許可なく利用することはできません。●本書の発刊には細心の注意を払っておりますが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。お客様が本書をご利用されたことが原因で生じた損害・損失に対して、当社は一切の責任を負いかねます。本書をご利用の際には、その内容を事前にスタッフにお確かめの上、ご検討くださいますようお願い申し上げます。

2023.08

さくらホームグループ

株式会社さくらホーム 〒920-0345 金沢市藤江北1丁目380番地
TEL 076-266-4411(代) FAX 076-266-4412 <https://www.sakura-home.co.jp/>

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 9:30～18:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 神宮寺支店

 **0120-338-091**

〒920-0806 金沢市神宮寺1丁目15番25号
TEL 076-201-8091 (代) / FAX 076-201-8092
営業時間 9:30～18:00
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**

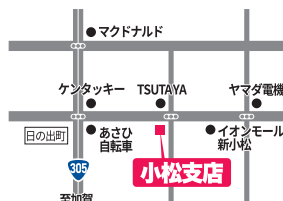
〒921-8805 野々市市稲荷2丁目52番地
TEL 076-248-9955 (代) / FAX 076-294-9956
営業時間 9:30～18:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 小松支店

 **0120-466-556**

〒923-0863 小松市不動島町乙27番地
TEL 0761-46-6550 (代) / FAX 0761-46-6551
営業時間 9:30～18:00
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**

〒939-8095 富山市大泉中町12番33号
TEL 076-461-7166 (代) / FAX 076-461-7167
営業時間 9:30～18:00
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**

〒910-0845 福井市志比口3丁目1番2号
TEL 0776-50-7408 (代) / FAX 0776-50-7409
営業時間 9:30～18:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホームグループ